



Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer du Var
Service planifications et prospective
Pôle animation urbanisme

Sous-préfecture de Draguignan
Bureau de l'ingénierie territoriale

LRAR n° : 14 209 840 4331 2

Draguignan, le 11 JUIL. 2025

La sous-préfète de Draguignan

à

Monsieur le maire de Saint-Raphaël
Hôtel de Ville
Place Sadi Carnot
BP 80160
83701 SAINT-RAPHAËL

Objet : Avis de l'État sur le projet arrêté de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Raphaël

Référence : Délibération du conseil municipal du 11 avril 2025

Pièces jointes : Avis ARS, ONF, académie de Nice, NaTran gaz, RTE, Enedis, INAO, le SDIS 83 et l'UDAP 83

Par délibération du 11 avril 2025, le conseil municipal de Saint-Raphaël a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, qui est soumis à l'avis des personnes publiques associées, en application des dispositions des articles L. 153-15, L. 153-17, R. 153-4 et R. 153-5 du code de l'urbanisme.

L'examen de ce projet de PLU amène à formuler des observations, des préconisations ou des demandes de modifications du document présentées ci-après.

Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation foncière pour la période de référence 2011-2021 est estimée à 30,04 hectares. Pour la décennie 2021-2031, les besoins fonciers au regard des enjeux d'évolution démographique et de développement économique de la commune ont été estimés à 24 hectares. Ces besoins estimés correspondent :

- d'une part à l'application réglementaire du PLU révisé à une surface consommée de 11,19 hectares au sein de l'enveloppe urbaine existante,
- d'autre part à l'ajout de 9,08 hectares correspondant à l'ensemble des permis de construire délivrés et dont les déclarations d'ouverture de chantier ont été déposées depuis 2021, et de 3,7 hectares pour lesquels les chantiers sont achevés (consommation entre 2021 et 2024).

L'enveloppe urbaine a été réduite d'environ une trentaine d'hectares. Le choix de concentrer la majorité de la consommation au sein de l'enveloppe urbaine est à souligner que ce soit par du renouvellement urbain, de la mutation ou du comblement de dents

creuses. La trajectoire choisie par la commune en termes de consommation foncière répond aux objectifs définis par les lois climat et résilience et zéro artificialisation nette.

De plus, la méthodologie utilisée dans le cadre du calcul de la consommation foncière se base notamment sur le mode d'occupation des sols défini par Estérel Côte d'Azur agglomération. Le projet de la révision du PLU arrêté tend à favoriser la renaturation des espaces notamment par la végétalisation des équipements et espaces publics.

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

Application de la loi littoral

Coupe d'urbanisation

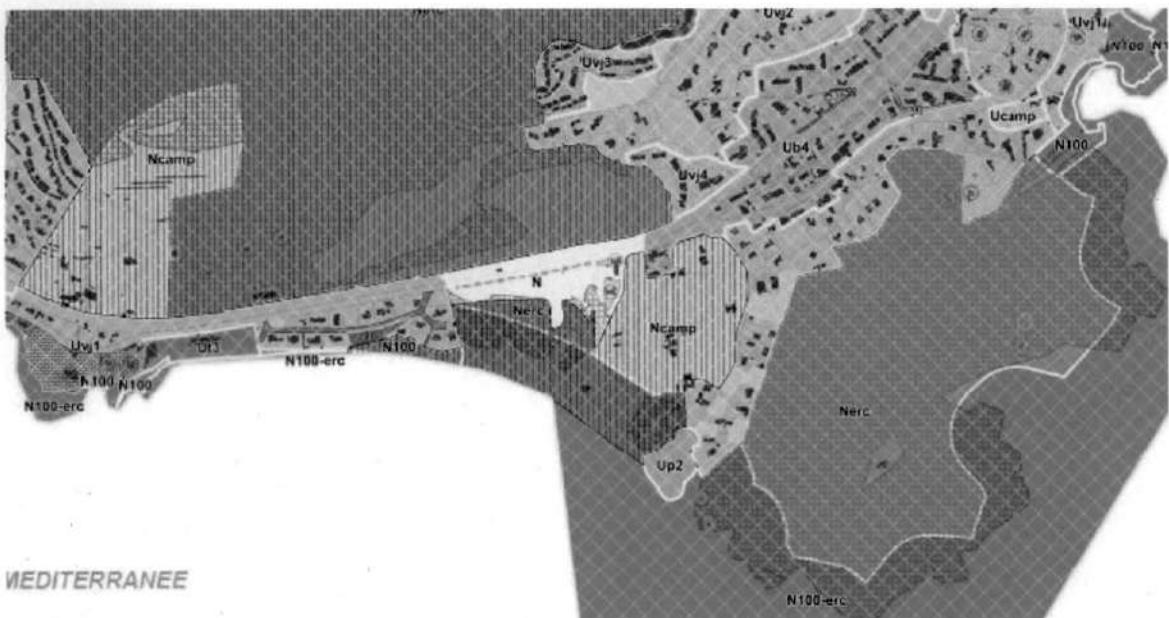
Au titre de la loi littoral, les dispositions de l'article L. 121-22 du code de l'urbanisme énoncent que les « schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupe d'urbanisation ». L'objectif principal de ces coupures est de maintenir des espaces « ouverts » en évitant la constitution d'un front urbain continu.

Les pièces réglementaires identifient les coupures d'urbanisation où ne sont autorisées « aucune urbanisation nouvelle, hormis les structures d'accueil légères ainsi que des zones de loisirs ou de pratique sportive, dans la mesure où les aménagements n'entraînent pas une imperméabilisation importante des sols avec une artificialisation importante des milieux (aires naturelles de camping, espaces de jeux) ». Cette disposition est intégrée aux dispositions générales du règlement du PLU arrêté.

Le projet de PLU exclut de la coupe d'urbanisation du secteur du Dramont le parking de la plage du débarquement et le square Dwight Eisenhower, classés en zone naturelle.

Il est demandé d'inclure le parking de la plage du Débarquement et le square au sein de la coupe d'urbanisation connectant ainsi la plage du Débarquement et les lacs du Dramont d'Agay permettant de maintenir un espace ouvert visible depuis la mer et l'île d'Or.





Bande des 100 mètres

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

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

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

Prise en compte du recul de trait côte

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

Traitement des concessions de plages

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

Prise en compte du domaine public maritime

Le règlement permet des occupations qui ne correspondent pas aux vocations spécifiques

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

Habitat et développement de la mixité sociale

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

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

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

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

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

Opération Grand Site de l'Estérel

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

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

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

Création de la zone Npv dans la carrière des Grands Caous

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

En application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, les centrales photovoltaïques au sol peuvent être implantées uniquement dans la continuité de l'urbanisation des agglomérations et des villages.

L'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme permet de déroger à cette disposition pour les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sur des friches telles que définies à l'article L. 111-26 du même code. La liste de ces friches est

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

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

À travers la justification des choix, il est confirmé que la carrière est actuellement exploitée et ne permet pas d'être considérée comme une friche. Par ailleurs, l'objectif 2 de l'orientation de l'axe 3 prévoit le maintien en exploitation de la carrière des Grands Caous. La justification apportée pour la création de la zone Npv porte sur l'utilisation d'un délaissé de la carrière, le considérant en friche.

Or, ce site en discontinuité des agglomérations et villages, au titre de la loi littoral, ne peut être considéré comme une friche au regard des critères fixés par le décret. Les éléments présentés ne permettent donc pas de déroger à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

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

Prise en compte du risque incendie de forêt

La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral le 27 juillet 2007, modifié le 12 janvier 2009, puis le 22 décembre 2009 (rectification d'une erreur matérielle), puis modifié le 31 juillet 2015.

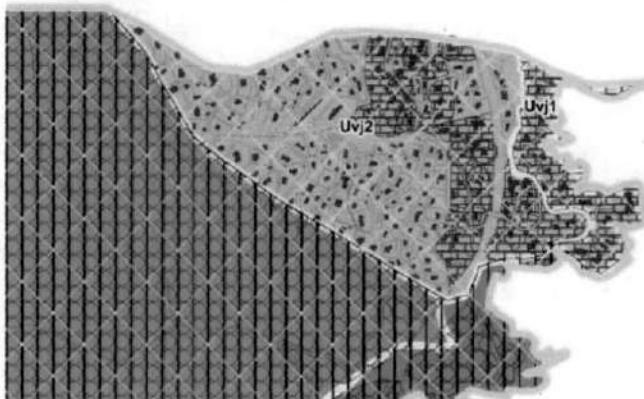
Le règlement du PLU mentionne le PPRIF et la nécessité de conformité des projets avec cette servitude d'utilité publique bien identifiée. Toutefois, l'intégration des dispositions du PPRIF dans le zonage et le règlement est insuffisante.

Il a ainsi été constaté des incohérences entre le zonage du PLU, celui des risques, le contenu du règlement et les dispositions du PPRIF telles que :

- Quartier du Trayas

Le quartier du Trayas est classé au PLU arrêté en zones Uvj1 et Uvj2 qui autorisent, sans conditions, entre autres les logements et certains commerces. Le quartier est classé en zone B0-10 du PPRIF, dans laquelle les dispositions de la zone rouge, globalement inconstructible, s'appliquent tant que les travaux d'équipements de protection n'ont pas été réalisés et réceptionnés par les services compétents. Une modification du PPRIF est aussi nécessaire.

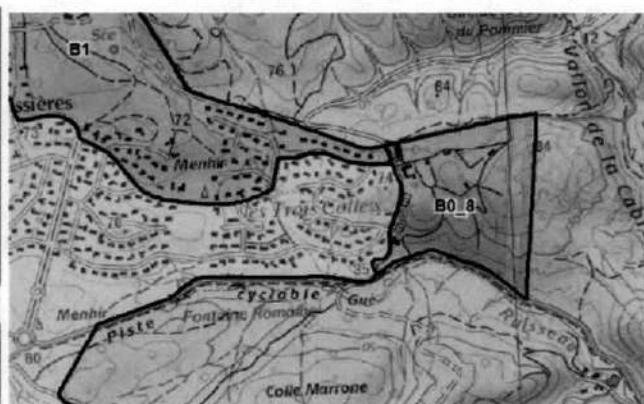
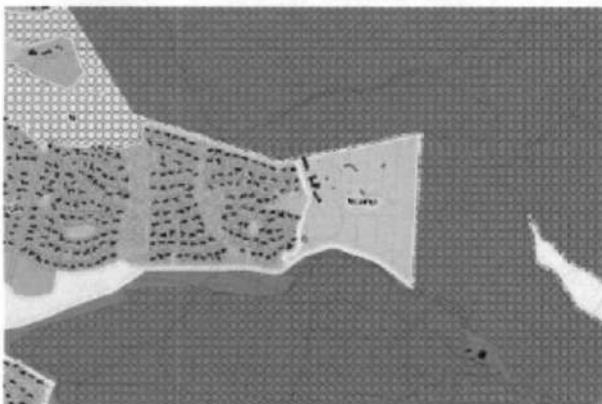
Les règles qui s'appliquent dans ces zones Uvj1 et Uvj2 ne sont ainsi pas compatibles avec le PPRIF en vigueur. Il convient de les revoir ou de préciser que la constructibilité de la zone est conditionnée à la réalisation et la réception d'équipements de protection contre l'incendie de forêt.



- Camping « Estérel caravaning »

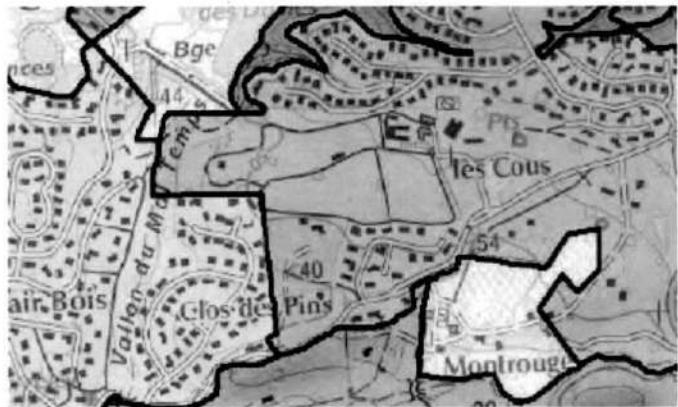
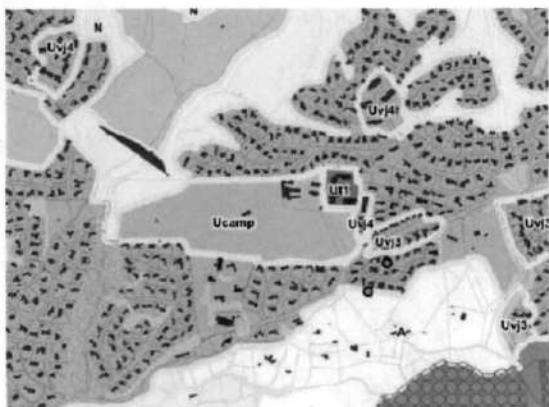
Le camping situé au nord-ouest de la ville est classé en zone Ncamp au PLU qui autorise les campings et l'aménagement/extension des bâtiments principaux, ainsi que les constructions de logement et de restaurant sous conditions. Le camping est par ailleurs classé en zone B0-8 au PPRIF qui prévoit certains travaux de protection pour pouvoir bénéficier des dispositions applicables à la zone B1. En zone B0, comme en zone B1, les constructions/extensions de campings sont interdites. Les constructions de logement sont également interdites en zone B0.

Il convient de préciser ces éléments dans le règlement et de conditionner les autorisations à la réalisation des travaux nécessaires obligés par le PPRIF.



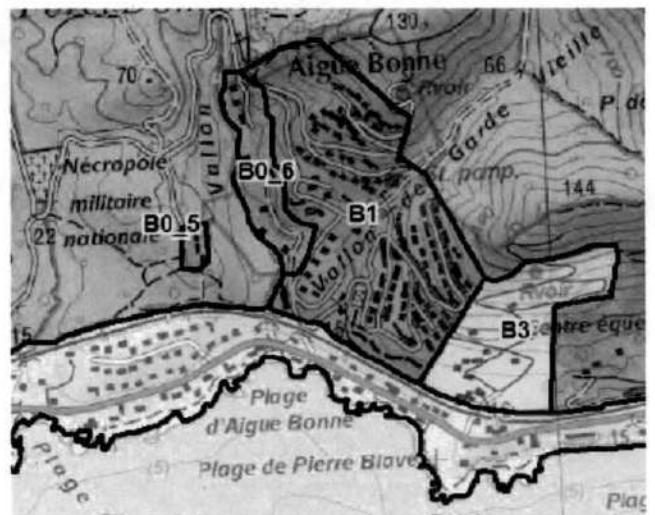
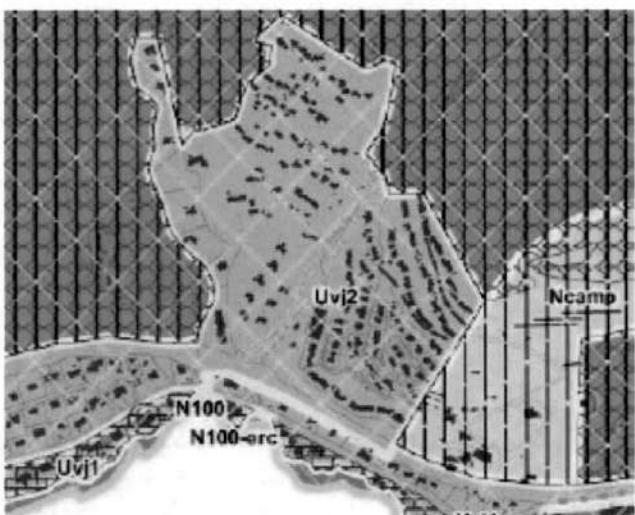
- Camping Sandaya douce quiétude

Le camping est classé en zone Ucamp dans le projet de PLU qui autorise les campings, caravaning ou parcs résidentiels de loisirs, dans la limite d'une augmentation de 30 % de la surface de plancher existante (léggalement édifiée) au moment de l'approbation du PLU et sans dépasser 2 700 m² surface de plancher. Le camping est classé en zone bleue B2 du PPRIF qui précise que la création et l'extension des terrains de camping et de caravanage, des parcs résidentiels de loisir, des habitations légères de loisir ou autres réalisations de même nature sont interdits. Il convient de préciser les obligations du PPRIF dans le règlement dédié à la zone Ucamp.



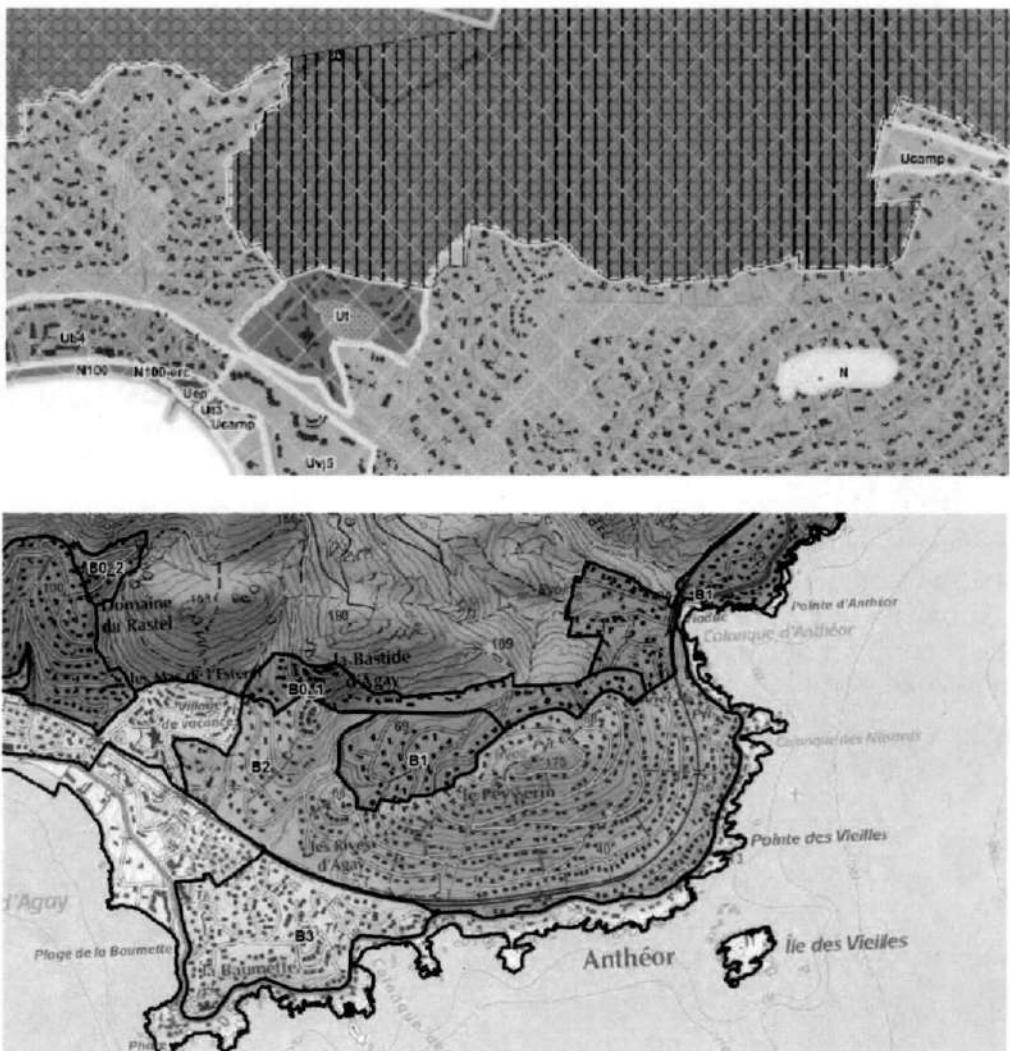
- Quartier Aigue-Bonne

Le quartier est classé en zone urbaine Uvj2 au projet de PLU. Il est également classé en partie en zone bleue B1 et en zone B0-6 du PPRIF. En zone B0, les dispositions de la zone rouge, globalement inconstructible, s'appliquent tant que les travaux d'équipements de protection n'ont pas été réalisés et réceptionnés par les services compétents. Le règlement de la zone visée doit rappeler ces éléments du PPRIF.



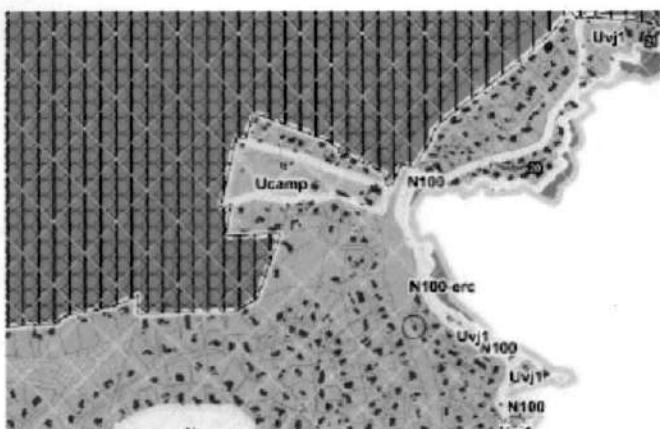
- Domaine du Rastel et Bastide d'Agay

Les quartiers sont classés en zone urbaine Uvj2 au projet de PLU. Deux secteurs de ce quartier sont classés en B0 dans le PPRIF. En l'absence de travaux réalisés et réceptionnés sur cette zone, et d'une modification du PPRIF, ce sont les dispositions de la zone rouge qui s'appliquent. Ces deux secteurs sont donc globalement inconstructibles. Le règlement de la zone visée doit rappeler ces éléments du PPRIF.



- Camping Azur Rivage

Le camping est classé en zone Ucamp dans le projet de PLU qui autorise les constructions de type campings, caravaning ou parcs résidentiels de loisirs, dans la limite d'une augmentation de 30 % de la surface de plancher existante (léggalement édifiée) au moment de l'approbation du PLU et sans dépasser 2 700 m² surface de plancher. Le camping est classé en zone bleue B1 du PPRIF qui interdit la création ou l'extension des terrains de campings et de caravanage, les parcs résidentiels de loisirs et les autres installations de même nature. Le PLU n'est donc pas compatible avec le PPRIF.



- Zone agricole

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

- Zones urbaines

De manière générale, le projet de PLU ne retranscrit pas les dispositions du PPRIF dans les zones U, en précisant notamment les constructions interdites dans chaque zone spécifique. À titre d'exemple, une grande partie des zones urbaines sont classées Uvj2 dans le PLU et ont un classement différent au PPRIF (B0, B1, B2, B3) dont des règles diffèrent entre les deux documents.

De manière générale, la prise en compte du risque incendie doit être améliorée. Il est attendu que le projet de PLU intègre les dispositions du PPRIF en vigueur. Il pourrait notamment être pertinent de prévoir un zonage particulier, dans le projet de PLU, pour les zones de constructibilité conditionnelle liée au PPRIF.

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

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

III 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitats collectifs et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

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

- L'OAP sectorielle se situe en exposition moyenne au phénomène de retrait gonflement des argiles. Les dispositions réglementaires de l'article 68 de la loi ELAN s'appliquent à l'habitat individuel. Il est recommandé d'afficher cette information dans l'OAP en tant que la réglementation vise à réduire la sinistralité des biens exposés.
- L'OAP, comme l'ensemble de la commune, se situe en niveau faible de sismicité. Des normes de construction parasismiques s'appliquent aux bâtiments de catégorie d'importance III. Il est demandé d'afficher cette information dans l'OAP.
- La lisibilité et la clarté des documents graphiques doivent rester l'objectif principal. Il convient de vérifier qu'aucune contradiction entre le plan, la légende et les documents écrits ne viennent perturber la compréhension des règles. Cela concerne notamment les secteurs où il existe des risques naturels interdisant toute constructions et installations de toute nature. Pour cela, dans ces zones, il est demandé d'opter pour un graphisme se superposant au zonage réglementaire.

Prise en compte du risque inondation

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

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

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

Biodiversité

L'intégration des enjeux et des impacts potentiels du PLU sur les zones écologiques est satisfaisante. Il est proposé de compléter et d'améliorer la prise en compte des enjeux écologiques dans cette révision sur les points suivants.

Trame verte et bleue

La trame bleue n'est pas suffisamment traduite dans le règlement graphique. Afin de compléter l'OAP Trame verte et bleue et trame noire initiée, il est préconisé d'étendre la prescription graphique des secteurs N « Protection écologiques de la trame verte » en y incluant également l'ensemble des éléments de la trame bleue communale (cours d'eau, vallons et zones humides). Il convient d'identifier l'ensemble de ces éléments au titre des motifs d'ordre écologique comme précisé par l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Protection de la tortue d'Hermann

L'enjeu relatif à la tortue d'Hermann est présent sur la commune et doit davantage être pris en compte dans la révision du PLU. Le rapport de présentation doit être complété par une cartographie spécifique indiquant à la fois les zones de sensibilité pour l'espèce et l'ensemble des zonages du PLU révisé. En effet, ces éléments sont absents du chapitre concernant les effets notables¹.

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

Incidence des emplacements réservés

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

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

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

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

Indicateurs de suivi

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

- superficie et évolution des sites naturels inventoriés et protégés : suivi de la superficie actuelle et de son évolution (diminution ou augmentation en pourcentage par rapport à une superficie de référence T0) ;
- superficie et évolution des réservoirs de biodiversité identifiés : suivi de la superficie actuelle et de son évolution (diminution ou augmentation en pourcentage ou en hectares par rapport à une superficie de référence T0) ;

¹ Rapport de présentation Tome 2 p. 317/318

- restauration des continuités écologiques et suppression des éléments de fragmentation : suivi de l'état et de l'évolution des superficies et des éléments concernés par des actions de restauration ou de suppression par rapport à une situation de référence T0.

Je souligne l'importance du travail réalisé dans le cadre de ce projet de révision du PLU et son caractère vertueux, notamment concernant la réduction importante de la consommation foncière à l'horizon du PLU.

Je vous invite à poursuivre et à améliorer ce projet en apportant les modifications et compléments nécessaires sur l'ensemble des points soulevés dans cet avis et dans ses annexes.

Pour le préfet et par délégation,
La sous-préfète de Draguignan



Myriam GARCIA

Annexe : Préconisations diverses

Règlement

Dans le cadre des protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordres culturel, historique ou architectural, le plan de zonage identifie les éléments de bâti patrimonial à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation (page 122) précise qu'environ 100 éléments de bâti patrimonial ont été ajoutés à la liste initiale du PLU de 2018. Or, cette liste est absente du dossier transmis.

Annexes

Schéma d'assainissement des eaux usées

Le schéma d'assainissement des eaux usées et du zonage d'assainissement des eaux usées sur les communes de Fréjus et de Saint-Raphaël a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 17 février 2020. Le zonage se réfère au zonage du PLU initial. Il sera nécessaire de mettre en cohérence ce document à l'issue de l'approbation de la révision du PLU.

Droits de préemptions urbains et pour le commerce de proximité

Dans les documents annexés au PLU arrêté est inclus le droit de préemption urbain (DPU). Toutefois, seule la page de garde est présente. Il convient de compléter cette annexe par la délibération du conseil municipal qui suivra l'approbation du PLU.

De plus, il serait opportun d'annexer également l'arrêté préfectoral DDTM/SHRU/n° 2023-102 du 20 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation pour la commune de Saint-Raphaël. La délibération du 24 novembre 2008 du conseil municipal approuvant le principe de la mise en place du droit de préemption urbain pour le commerce de proximité conformément au décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 codifié aux articles R. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme pourrait également être inclus dans ce volet DPU.

Délégation Départementale du VAR

Service Santé-Environnement

Affaire suivie par : Marina AGAB

Téléphone : 04 13 55 89 32

Courriel : marina.agab@ars.sante.fr

Réf : DD03/SE/2024/180

Copie à :

*DDTM (SPP/PAU)

*Mairie de Saint-Raphaël

Toulon, le 03 JUIN 2025

Le Directeur Général

à

DREAL PACA/ SCADE/UEE

16, rue Zaltara

CS 70248

13331 - Marseille cedex 3

OBJET : SAINT-RAPHAEL révision n°2 du PLU – contribution aux avis de l'Autorité Environnementale et de l'Etat.

V/Ref : Votre transmission courriel du 15/04/2025

Dans le cadre de la procédure citée en objet, vous avez sollicité l'avis de mes services. Je vous fais part des observations suivantes :

Si l'évaluation environnementale (EE) aborde certains enjeux de santé, elle ne comprend pas de chapitre spécifique traitant de l'incidence du PLU sur la santé humaine. Les enjeux sanitaires sont présentés dans le diagnostic, la plupart ne font pas l'objet d'évaluation contrairement aux aspects environnementaux. Cela constitue un manqué dans la procédure d'EE.

L'outil cartographique Map'santé conçu par l'AUDAT var représente une aide précieuse qui aurait pu être utilisée par la collectivité.

Protection de la ressource en eau/alimentation en eau potable :

La commune ne dispose pas de périmètre de protection de captages publics sur son territoire communal.

Par conséquent, aucune servitude AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales n'existe.

La commune ne détient pas non plus de ressource en eau potable à usage collectif public ou privé connue de mes services sur son territoire. La totalité des volumes d'eau distribués sur le territoire est importée : achat d'eau en gros au Syndicat de l'Eau du Var Est (SEVE) sauf piquage en direct sur l'eau de la Siagnole/ E2S pour les Adrets de l'Estérel.

➤ Le rapport de présentation (p.413 tome 1) indique que la capacité de production (83600m³/j) serait suffisante pour couvrir les besoins estimés en 2040 (autour de 61500m³/j).

Baignades :

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

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

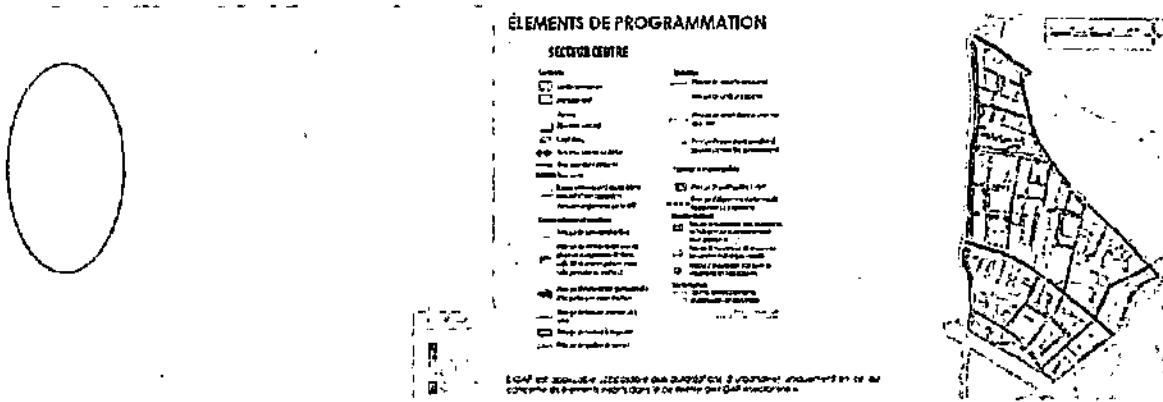
Exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores :

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

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

Vous trouverez ci-dessous deux représentations :

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



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

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

Pollens et allergies :

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

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

Concernant le dispositif de prévention et de lutte contre l'ambroisie (arrêté préfectoral du 26/04/2022) : la commune a nommé un référent ambroisie en charge de la gestion des signalements ambroisie (plateforme de

signalement : signalement-ambroisie.atlasante.fr/apropos). Son rôle est de participer au repérage de foyers d'ambroisie, sensibiliser et informer le public.

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

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

- Ces dispositifs peuvent conduire au développement de moustiques, et donc de maladies vectorielles. Par conséquent, ce risque doit être pris en compte dans le PLU : afin d'éviter la prolifération de moustiques liée aux eaux stagnantes dans les équipements et constructions, **il est recommandé de modifier le règlement pour édicter des prescriptions techniques permettant d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages**, par exemple : interdiction des toitures terrasses propices à la stagnation de l'eau et des terrasses sur plots, obligation de planéité et d'une pente suffisante pour les terrasses, gouttières facilitant l'écoulement, pose verticale de coffrets techniques, étanchéité des regards, bassins de rétention hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes, moustiquaires...).

La commune pourra s'appuyer sur le guide à l'attention des collectivités souhaitant mettre en œuvre une lutte contre les moustiques urbains vecteurs de dengue, de chikungunya et de zika :

<https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016>

Guide_collectivites_lutte_antivectorielle_versioncourte.pdf

Ilots de chaleur urbain :

L'OAP thématique N°2 « mobilités » met en avant la désimperméabilisation et renaturation des sols (p.35 OAP) ce qui permettra d'améliorer l'infiltration des eaux pluviales et de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur.

Mobilités et santé :

L'OAP thématique N°2 « mobilités » souhaite valoriser le front de mer (Promenade des Bains, p.16 OAP) pour développer des modes alternatifs à la voiture et développer le réseau d'infrastructures destinées aux piétons et aux cyclistes, constituant ainsi un effet bénéfique sur la santé.

Exposition des futures constructions au risque radon :

L'arrêté du 27 juin 2018 classe la commune en zone 3 : à potentiel radon significatif, mentionnée dans le rapport de présentation tome 1 p.233.

- En conséquence, afin d'informer les populations et de réduire le risque de concentration du radon à l'intérieur des bâtiments, **les annexes sanitaires doivent être complétées par un chapitre sur le radon**. Celui-ci devra préciser les aménagements permettant de réduire la concentration du radon dans les bâtiments (étanchéité des sous-sols, des murs, des planchers et des passages des canalisations, création de vides sanitaires, et assurer une bonne ventilation de ces derniers). La lutte contre ce risque doit faire partie des objectifs des OAP, avec une prise en compte dans le règlement pour les nouvelles constructions.

Conclusion :

Mes services émettent un avis favorable au projet de révision n°2 du PLU de St Raphaël sous réserve de la prise en compte des observations sus-mentionnées.

Pour Le Directeur Général
de l'Agence Régionale de Santé PACA
et par délégation

L'Ingénieur d'Etudes Sanitaires
A. MURIEL

Bureau des moyens
du 1er degré

DOS 1er Degré
Affaire suivie par :
Sandra DECAMPS
Tél : 04 94 09 55 18
Mél : sandra.decamps@ac-nice.fr

Rue de Montebello
CS 71204
83070 Toulon cedex

**Direction des Services Départementaux
de l'Education Nationale du Var**

Toulon, le 25 avril 2025

L'Inspecteur d'Académie, Directeur Académique
des Services de l'Éducation Nationale du Var

à

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer du Var
DDTM 83 – Service Planification et Prospective
Pôle Animation Urbanisme

A l'attention de
Madame Myriam BARBA
Chargée d'étude planification territoriale

Objet : Procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune de Saint Raphaël

En référence à votre demande d'avis, reçue par mail le 23 avril 2025, concernant la procédure de révision du PLU de la commune de Saint Raphaël, je vous informe n'émettre aucune observation quant au projet soumis.

Pour l'inspecteur d'Académie

Par délégation
La Secrétaire Générale
de la DSDEN du Var

Myriam PERRIER



Vos références Affaire suivie par Myriam BARBA
Nos références C2025 – 11
Interlocuteur Domenico ROSITANO – 07 60 69 22 85
 domenico.rositano@enedis.fr
Objet PLU de la commune de Saint-Raphaël

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer du Var
244, Avenue de l'Infanterie de marine
BP 501
83041 TOULON Cedex 9

Toulon, le mercredi 30 avril 2025

Madame,

Nous avons bien reçu votre courriel en date du 23^r avril 2025 au sujet de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Raphaël.

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

Ce poste est un ouvrage du réseau public de transport et de distribution électrique qui assure la jonction entre le réseau de transport d'électricité de RTE (400 000 à 50 000 volts) et le réseau de distribution 20 000 volts géré par Enedis.

Au sens du Code de l'Urbanisme (4^e de l'article R. 151-27 et 4^e de l'article R.151-28), cet ouvrage appartient à la destination de construction «équipements d'intérêt collectif et services publics» sous-destination «**locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**».

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

Par ailleurs, pour tenir compte des contraintes techniques inhérentes à nos ouvrages, il est également demandé que les dispositions suivantes de chaque zone, sous-secteurs compris, ne soient pas réglementées pour les constructions appartenant à la destination «équipements d'intérêt collectif et services publics» :

- hauteur des ouvrages, des bâtiments et des clôtures,
- implantation des constructions par rapport aux limites avec les voies publiques et les limites parcellaires, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- espaces libres et plantations.

S'agissant des ouvrages de distribution publique d'énergie électrique exploités par Enedis de façon générale, je tiens à vous rappeler que la distribution publique d'énergie électrique sur le territoire de la commune de Saint-Raphaël est assurée sous le régime de la concession. Cette délégation de service public fait l'objet d'un contrat de concession **signé le 21 novembre 2018 entre Enedis, EDF et Saint-Raphaël**.

Enedis, en tant que concessionnaire, assure la mission de développement et d'exploitation du réseau de distribution publique d'électricité, et conformément à l'article 28 dudit cahier des charges, elle a l'obligation d'assurer l'accès au réseau et de procéder au raccordement des installations des clients dans les conditions financières fixées aux articles L. 342-6 et suivants du code de l'énergie.

Enfin, pour accompagner les collectivités en charge de l'urbanisme dans leur projet d'aménagement, Enedis met à leur disposition des outils comme la cartographie des réseaux ou la demande anticipée de raccordement permettant d'évaluer les éventuels coûts liés au raccordement électrique. Pour en savoir plus, nous vous proposons de contacter l'interlocuteur privilégié Enedis en charge de ce secteur, à savoir Domenico ROSITANO.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, nos respectueuses salutations.

Alain SCATENA, Délégué Territorial du Var





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Déléguée Territoriale Sud-Est

Dossier suivi par : JADAULT Patrice

Téléphone : 04 94 65 96 56

Mail : p.jadault@inao.gouv.fr

V/Réf : SI/CB/EG/AF/D-2025-03/DURB/2996

Affaire suivie par : Aurélie FAURE

N/Réf : StRaphaël PLU Rev générale 01/28/04/2025



**INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET
DE LA QUALITÉ**

La Directrice de l'INAO

à

Monsieur Le Maire

Hôtel de Ville

Place Sadi Carnot - BP 80160

83701 SAINT-RAPHAËL CEDEX

La Valette du Var, le 28 avril 2025

Objet : Révision générale du PLU sur la commune de SAINT-RAPHAËL

Monsieur Le Maire,

Par courrier reçu le 17 avril 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le dossier du projet de révision générale du PLU sur la commune de Saint-Raphaël.

La commune de Saint-Raphaël est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) / des Appellations d'Origine Protégées (AOP) "Huile d'Olive de Provence" et "Côtes de Provence". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Méditerranée", "Var", "Maures", "Miel de Provence" et "Agneau de Sisteron".

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'expression de ma haute considération.

La Directrice de l'INAO
et par délégation,
La Déléguée Territoriale,
Valérie KELLER

Copie à : DDTM 83

**Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maîtrise des Risques Industriels**

urbanisme-rm@natrangroupe.com
www.natrangroupe.com
Téléphone +33(0)4 78 65 59 59

10 rue Pierre Semard
CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07

DDTM DU VAR

SPP - PAU - BP
244 AVENUE DE L'INFANTERIE DE MARINE
BP 501
83041 TOULON CEDEX 9

Affaire suivie par : BARBA Myriam

VOS RÉF. Mail du 23/04/25 : Arrêt Révision PLU Saint Raphaël - consultation services externes
NOS RÉF. U2025-000187
INTERLOCUTEUR De Marinis Cathy ☎ 04 78 65 59 37 / 07 89 31 98 23
OBJET Arrêt du Plan Local d'Urbanisme du territoire de SAINT RAPHAEL 83)

Lyon, le 20/05/2025

Madame,

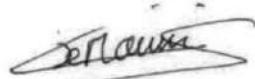
En réponse à votre courrier reçu par nos services en date du 23/04/2025 relatif à la révision du PLU de SAINT RAPHAEL, nous vous informons que ce territoire n'est actuellement concerné par aucun ouvrage de transport de gaz haute pression exploité par NaTran.

Nous n'avons donc pas d'observation à formuler.

La présente réponse concerne uniquement les ouvrages de transport de gaz haute pression exploités par NaTran. Des ouvrages de distribution de gaz à basse et moyenne pression (ceux exploités par GRDF par exemple) ou d'autres ouvrages de transport de matières dangereuses (hydrocarbures ou produits chimiques) peuvent être exploités par d'autres opérateurs sur le territoire de cette commune.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Vincent BAZAINE
Responsable du Département MRI
P/O





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Office National des Forêts

Agence territoriale

Alpes-Maritimes Var
101 chemin san Peyre
83220 Le Pradet

Préfecture du Var

DDTM du Var

Bureau Aménagement
BD du 112^e régiment d'infanterie
CS 31209

83070 TOULON CEDEX

Affaire suivie par : Elina Van Cuinebrouck
Tél : 06 63 70 83 14
Mél : elina.van-cuinebrouck@onf.fr

Le Pradet, le 27 mai 2025

N. Réf : SFE/GR/EV

Objet : PLU de Saint-Raphaël – Consultation des services

V. Réf : V/courriel du 23/04/25

Par courrier électronique du 23 avril dernier, vous m'avez transmis le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Raphaël arrêté par délibération du conseil municipal du 11 avril 2025. Dans le cadre de la consultation des services de l'Etat et personnes publiques associées, vous sollicitez les observations de l'Office National des Forêts concernant ce projet.

Trois forêts relevant du régime forestier sont situées sur le territoire de la commune :

- la forêt communale de Saint-Raphaël pour une superficie de 206,3711 ha sur le territoire de la commune de Saint-Raphaël. Cette forêt est gérée selon un aménagement forestier, approuvé par arrêté préfectoral du 29 janvier 2014, pour la période 2012-2031.
- la forêt domaniale de l'Estérel pour une superficie de 4 735,2727 ha sur le territoire de la commune de Saint-Raphaël. Cette forêt est également gérée selon un aménagement forestier, approuvé par arrêté ministériel du 12 septembre 2014, pour la période 2011-2030.
- la forêt départementale correspondant à l'espace naturel sensible (ENS) Anthéor pour une superficie de 18,5523 ha sur le territoire de la commune de Saint-Raphaël. A ce jour, cette forêt n'est pas encore dotée d'un document d'aménagement forestier approuvé.

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU arrêté :

Deux objectifs du PADD concernent les forêts relevant du régime forestier, en particulier la forêt domaniale de l'Estérel :

- Axe 3, orientation 1, objectif 2 : la préservation du massif de l'Estérel comme site touristique majeur, en travaillant sur son accessibilité (alternatives à la voiture) et un traitement paysager de qualité. Cet objectif doit pouvoir s'inscrire dans le plan de paysage élaboré dans le cadre du Grand Site de l'Estérel mais aussi, dans le schéma d'accueil du public qui est un plan d'organisation et d'actions permettant d'assurer la préservation du patrimoine et d'organiser l'accueil du public sur cet espace naturel à forte valeur patrimoniale que constitue le massif de l'Estérel dont fait partie la forêt domaniale.



- Axe 4, orientation 1, objectif 1: la protection des différents réservoirs de biodiversité de la commune. Le PADD vise, à juste titre, le massif de l'Estérel en prévoyant de réglementer sa fréquentation pour éviter sa perte de valeur écologique. L'ONF partage pleinement cet objectif d'une part, à travers la gestion forestière appliquée au massif en mettant en œuvre les aménagements forestiers cités ci-avant, et d'autre part, en dotant une partie de la forêt domaniale d'un statut de protection forte sous la forme d'une réserve biologique accompagnée de son futur plan de gestion.

Orientations d'aménagement et de programmation (PADD) du PLU arrêté :

Le projet de PLU a élaboré une OAP thématique sur la Trame verte et bleue (TVB).

Le massif de l'Estérel constitue un réservoir de biodiversité à part entière de la TVB. Ainsi, l'OAP prévoit de maintenir les habitats naturels dans un état de conservation favorable. Par ailleurs, une vigilance particulière sera apportée au maintien et à la recherche d'îlots boisés matures. Indirectement, une vigilance particulière concernant l'introduction d'espèces végétales exotiques envahissantes sera entretenue.

Enfin, le maintien des milieux ouverts sera encouragé, en particulier par un pastoralisme extensif.

Cette orientation s'inscrit dans la politique environnementale de l'ONF, notamment en matière de conservation de la biodiversité dans la gestion courante des forêts publiques. Elle est principalement mise en œuvre par les aménagements forestiers et par un ensemble de documents de référence techniques qui prévoient de nombreuses mesures favorables à la biodiversité, telles que la mise en place de trames d'îlots de vieux bois et d'arbres à haute valeur biologique ainsi que la préservation des éléments remarquables au sein des peuplements gérés.

En ce qui concerne le pastoralisme extensif, tout projet d'installation d'une nouvelle activité pastorale en forêt relevant du régime forestier devra faire l'objet d'une instruction de la part des services de l'ONF, pour autorisation en forêt domaniale ou pour avis en forêt des collectivités.

Rapport de présentation :

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

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

Il convient de rappeler que :

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

1) En matière de gestion forestière :

Le PLU prévoit une protection très large de la forêt sur le territoire communal, par la mise en place de zones N diverses, selon les enjeux, et par un traitement d'une très grande partie des massifs forestiers en espaces boisés les plus significatifs, en tant qu'ils constituent des espaces remarquables au titre de la loi Littoral. Ces espaces boisés sont en augmentation par rapport au PLU de 2018.

Le document classe ainsi la quasi-totalité du massif forestier de l'Estérel en zone Nerc et en EBC. Concernant ce classement en EBC significatifs, l'ONF prend acte de la justification apportée dans le document transmis. En effet, le PLU doit prendre en compte et traduire les dispositions de la loi Littoral, qui vise à préserver les paysages remarquables et caractéristiques du littoral de la commune.

2) En matière de biodiversité :

Le projet de PLU prend en compte les réservoirs de biodiversité de la TVB dont le plus vaste inclut la forêt domaniale de l'Estérel, en classant la majorité de ce réservoir en zone naturelle. Les différentes composantes de la TVB sont donc prises en compte par le projet de PLU.

Le PLU identifie la réserve biologique intégrale (RBI) de l'Estérel, gérée par l'ONF, consacrée à la libre évolution d'une partie de la forêt domaniale de l'Estérel.

Une zone Npv est créée afin de prendre en compte les enjeux et possibilités de la loi APER concernant les énergies renouvelables. Cette zone doit permettre la création d'un parc photovoltaïque sur un délaissé de la carrière des Grands Caous.

Le rapport de présentation du PLU aborde ainsi la forêt majoritairement sous l'angle de sa protection et de la conciliation des usages, tout en intégrant au mieux les objectifs définis par le SCoT quant à la valorisation des espaces forestiers et de l'agro-sylvo-pastoralisme.

Règlement :

Le règlement du PLU rappelle les obligations légales de débroussaillement.

Pour la zone Nerc, couvrant la quasi-totalité de la forêt domaniale de l'Estérel, le règlement autorise uniquement les aménagements légers, sous certaines conditions, et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces remarquables.

Compte tenu de leur nature et de leur objectif, il conviendra que ces aménagements s'inscrivent pleinement dans le programme d'actions de l'Opération Grand Site de l'Estérel et tiennent compte des principes opérationnels du schéma d'accueil du public prévu pour le Grand Site.

Le reste du règlement n'appelle pas d'observation particulière en ce qui concerne les zones N.

Plan de zonage :

Le plan de zonage affiche en zone Nerc la totalité des terrains relevant du régime forestier sur le territoire communal de Saint-Raphaël, hormis quelques exceptions.

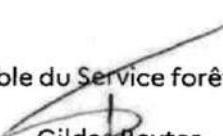
A titre d'exemple, la parcelle cadastrale AP 599, relevant du régime forestier, est classée en zone U. La parcelle cadastrale B 1, située en forêt domaniale, est classée en zone A.

Aussi, sauf justification particulière, l'ONF demande le classement en zones naturelles de l'ensemble des terrains relevant du régime forestier.

Annexes au PLU :

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

Le Responsable du Service forêt-environnement


Gildas Reyter

P.J. : carte des forêts relevant du régime forestier

Copie adressée à : M. le Maire de Saint-Raphaël – Hôtel de ville, 26 Place Sadi Carnot – 83700 Saint-Raphaël



Office national des forêts - EPIC/SIREN 662 043 116 Paris RCS

Site internet : www.onf.fr

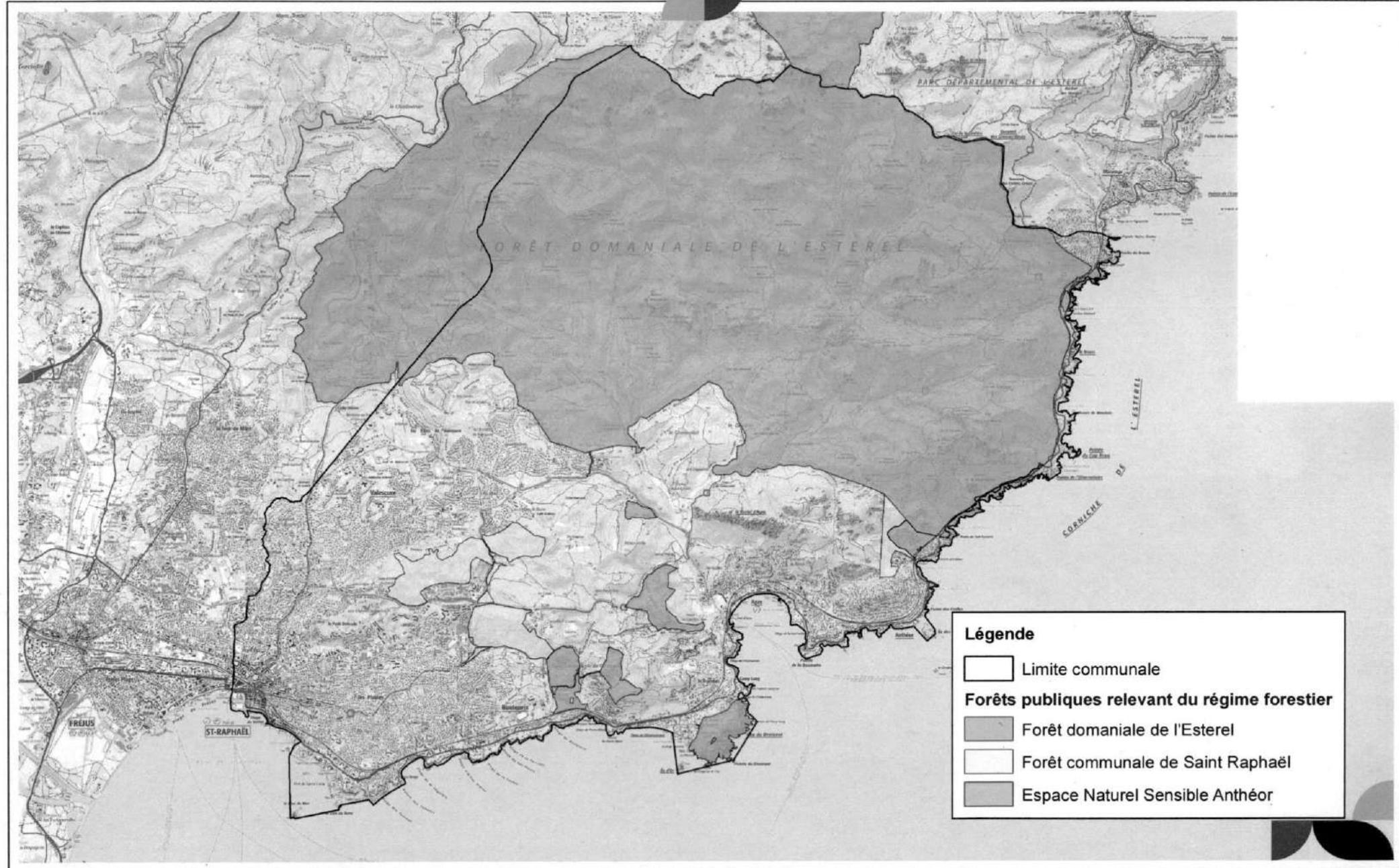
10-4-4 / Promouvoir la gestion durable de la forêt / pefc-france.org

Commune de Saint Raphaël

Forêts publiques relevant du régime forestier



Scan25® IGN - 2023

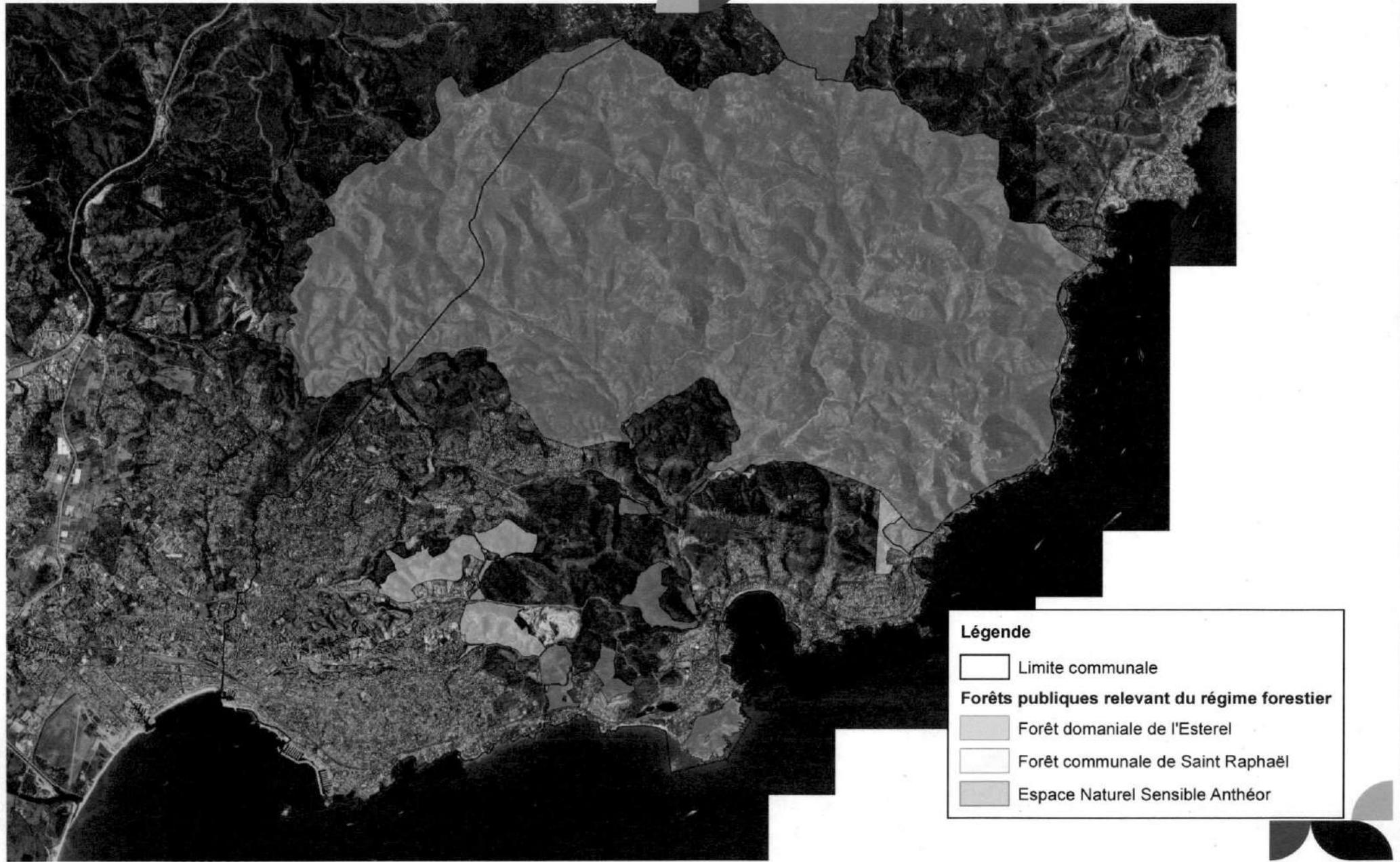


Commune de Saint Raphaël

Forêts publiques relevant du régime forestier



0 0,5 1 2 3 4 5 Kilomètres
BD ORTHO® IGN - 2023



VOS RÉF. : Consultation du 23/04/2025
NOS RÉF. : TER-ART-2025-83118-CAS-
208682-F0Z4Q5
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-MAR-URBANISME
TÉLÉPHONE : 04.88.67.43.09 – 04.88.67.43.20
E-MAIL : rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com

DDTM DU VAR
244 Avenue de l'Infanterie de
Marine
83000 Toulon

A l'attention de Madame Barba
myriam.barba@var.gouv.fr

OBJET : PA – Révision du PLU de la
commune de **Saint-Raphaël**

Marseille, le 14/05/2025

Monsieur le Préfet du Var,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du **PLU de la commune de Saint-Raphaël** arrêté par délibération en date du 11/04/2025 et transmis pour avis le 23/04/2025 par votre service.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

Liaisons aériennes 63 000 Volts :

Liaison aérienne 63kV N0 1 FREJUS-ST-RAPHAEL
Liaison aérienne 63kV N0 2 FREJUS - ST-RAPHAEL

Poste de transformation 63 000 Volts :

POSTE 63kV N0 1 ST-RAPHAEL

Centre Développement Ingénierie Marseille
46 avenue Elsa Triolet
CS 20022
13417 Marseille CEDEX 08
TEL : 04.88.67.43.00

www.rte-france.com



Page 1 sur 5

05-09-00-COUR

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1 Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.

1.2 La liste des servitudes

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

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

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

2/ Le Règlement

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

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

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

2.1 Dispositions générales

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

2.2 Dispositions particulières

A) Pour les lignes électriques HTB

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

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

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

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

S'agissant des règles de hauteur des constructions

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

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

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

S'agissant des règles de prospect et d'implantation

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

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

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

B) Pour les postes de transformation

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

3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés

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

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

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

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

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Isabelle RAYBAUD
Directrice Adjointe
Cheffe du service Concertation
Environnement Tiers



Annexes :

- Schéma/tableau pratique pour déclasser les EBC
- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

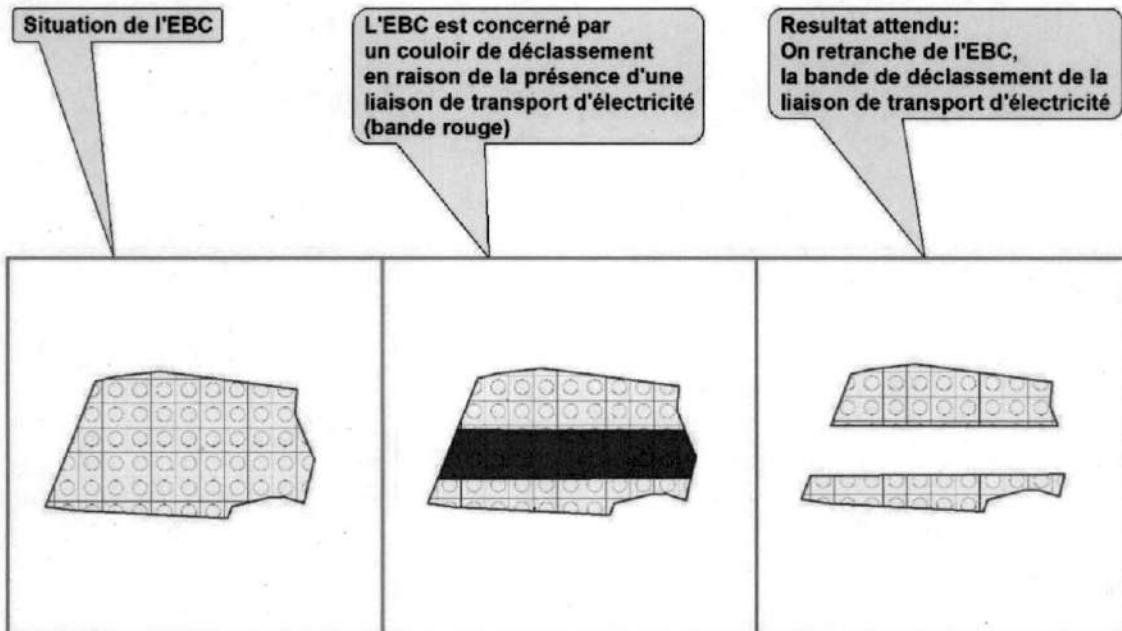
Copie : Mairie de Saint-Raphaël monsieurlemaire@ville-saintraphael.fr

NOS RÉF. : TER-ART-2025-83118-CAS-208682-
F0Z4Q5

OBJET : **Annexe** – Schéma de déclassement
EBC – Révision du PLU de la
commune de **Saint-Raphaël**

Marseille le 14/05/2025

Une liaison de transport d'électricité se trouve à l'intérieur d'un EBC ?





TELECHARGEMENT DU RESEAU RTE AU FORMAT SIG SUR LE SITE DE L'OPEN DATA RESEAUX-ENERGIES

Prérequis : un logiciel de SIG est nécessaire pour visualiser les données cartographiques du réseau RTE téléchargeables depuis l'Open Data.

Connectez-vous sur l'Open Data Réseaux Énergies

Accueil — Open Data Réseaux Énergies (ODRÉ) (reseaux-energies.fr)



Via l'onglet de « *Données* », dans le menu de gauche « *Mot clé* », déroulez la liste en cliquant sur « *Plus* » puis sélectionnez « *SIG* » puis filtrez « *RTE* »

Filtres	
<input style="width: 100%; height: 25px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 5px; padding: 5px; margin-bottom: 5px;" type="text"/> Q	
Vue	
<input checked="" type="radio"/> Analyse	78
<input type="radio"/> Carte	28
<input type="radio"/> Vue personnalisée	3
Modifié	
2017	2
2018	41
2019	37
Producteur	
RTE	49
GRTgaz	7
GRTgaz, RTE, Teréga	6
AFGNV	3
RTE, METEO-FRANCE	2
SDES, ODRÉ	2
> Plus	2
Mot clé	
Electricité	63
Production	32
Territoire	30
Bilan annuel	29
Région	29
Consommation	26
> Plus	26

Mot clé	
Electricité	89
Gaz	42
Production	38
Consommation	32
Région	31
Territoire	31
Bilan annuel	25
Infrastructure	20
Tableau de Bord Régional	14
Parc de production	13
EnR	11
Filière	11
SIG	11
Stock	11
IRIS	8

Producteur	
RTE	6

6

On y retrouve la donnée du patrimoine de RTE :

The screenshot displays six data sets from the RTE Open Data portal:

- Enceintes de poste RTE (au 8 décembre 2018)**: Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des enceintes contenant un ou plusieurs postes électriques.
- Postes électriques RTE (au 8 décembre 2018)**: Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des postes électriques de propriété ou copropriété RTE.
- Points de passage souterrains RTE (au 8 décembre 2018)**: Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des points de passages appartenant aux lignes souterraines du réseau public de transport d'électricité géré par RTE.
- Lignes aériennes RTE (au 8 décembre 2018)**: Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des lignes aériennes du réseau public de transport d'électricité géré par RTE.
- Pylônes RTE (au 8 décembre 2018)**: Ce fichier présente, au 8 Décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des pylônes appartenant aux lignes aériennes du réseau public de transport d'électricité géré par RTE.
- Lignes souterraines RTE (au 8 décembre 2018)**: Ce fichier présente, au 8 décembre 2018, pour la France Métropolitaine, l'ensemble des lignes souterraines du réseau public de transport d'électricité géré par RTE.

Each dataset includes links for Tableau, Carte, Analyse, Export, and API.

On y retrouve les couches du réseau scindé en fonction de la typologie des ouvrages :

- Lignes aériennes
- Liaisons souterraines
- Pylônes
- Localisation et Enceintes de postes électriques
- Points de passage souterrain (domaine Liaison souterraine : chambres de raccordement)

Cliquez sur le jeu de données que vous souhaitez télécharger (ici par exemple, les lignes souterraines).

Prenez connaissance des informations écrites qui s'affichent, cliquez sur l'onglet « *Informations* » puis descendez en bas de la page.

Lignes souterraines RTE (au 5 décembre 2020)

Informations Tableau Carte Analyse Export API

Ce fichier présente, au 5 décembre 2020 pour la France Métropolitaine, l'ensemble des lignes so

Dans la rubrique « *Pièces jointes* » puis cliquez sur le fichier *.zip* le plus récent pour lancer le téléchargement (de l'ensemble du jeu de données au format Shape).

Pièces jointes

Cliquez pour replier

 06 06 2020 RESEAU_ELECTRIQUE_SOUTERRAIN.zip  RESEAU_ELECTRIQUE_SOUTERRAIN 05 12 2020.zip

Attention de bien télécharger les données les plus récentes

Voir l'onglet « *Export* » pour consulter les autres formats disponibles

Lignes souterraines RTE (au 8 décembre 2018)

 Informations  Tableau  Carte  Analyse  Export  API

Ce jeu de données est sous licence : Licence Ouverte (Etalab)

Formats de fichiers plats

CSV	 Jeu de données entier
Le CSV utilise le point-virgule (;) comme séparateur.	
JSON	 Jeu de données entier
Excel	 Jeu de données entier

Formats de fichiers géographiques

GeoJSON	 Jeu de données entier
Shapefile	 Jeu de données entier
▲ Ce format d'export est limité à 50 000 enregistrements. Vous pouvez ajouter des filtres à votre requête pour rentrer dans les limites de taille.	
KML	 Jeu de données entier

Déclassement des EBC

La donnée matérialisant le balancement des câbles (sur laquelle RTE se base pour déterminer la largeur optimale des bandes de déclassement autour des liaisons aériennes qui traversent des EBC) se trouve ici :

[Végétation dans l'emprise des lignes RTE — Open Data Réseaux Énergies \(ODRÉ\) \(reseaux-energies.fr\)](#)

Voir le fichier .zip (BDR_CGGLA...) de la page « Informations » :

[Suivre les mises à jour](#) [Suivre les mises à jour](#)

En vous abonnant à ce jeu de données, vo

Dernier traitement 12 octobre 2020 17:48 (métadonnées)
10 septembre 2019 20:57 (données)

Pièces jointes
Cliquez pour replier

 [BDR_CGGLA_VEGEO_20190705.zip](#)

Attention toutefois à la date de mise à jour car le réseau évolue et la diachronie des données peut entraîner des erreurs de déclassement.

Pour toute question, vous pouvez envoyer un mail à
rte-inspire-infos@rte-france.com



Rte

Le réseau
de transport
d'électricité

**Prévenir
pour mieux
construire**

INFORMEZ RTE

**des projets de construction à proximité
des lignes électriques
à haute et très haute tension**

PRÉVENEZ RTE

pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires* et en fonction des caractéristiques des constructions.

Le saviez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE
PAR UNE SERVITUDE I4**
ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE
COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !

QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés à moins de 100 mètres d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- Les instructions (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- Les « porter à connaissance » et les « projets d'arrêt » (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, la **présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte** (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

- Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

+ de 105 000 km

Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité, exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

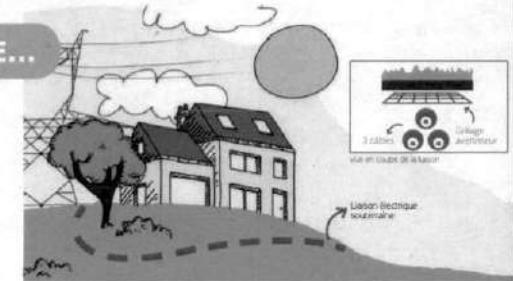
CONTACTEZ RTE

pour mieux construire

SI VOUS CONTACTEZ RTE...

LES GARANTIES

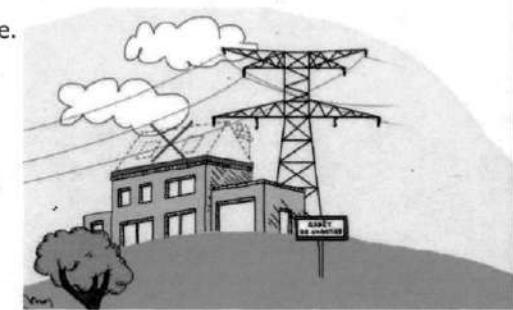
- **Projet compatible :**
► début des travaux.
- **Projet à adapter au stade du permis de construire :**
► début des travaux retardé, mais chantier serein et au final compatible.



SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

LES RISQUES

- ▲ **L'arrêt du chantier :** modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- ▲ **L'accident pendant et après le chantier :** construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amortage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- ▲ **La modification ou destruction d'une partie du bâtiment** après construction.



* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

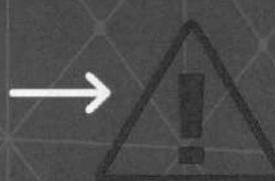
** Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.



Le réseau
de transport
d'électricité

EN RÉSUMÉ

DEMANDE
DE PERMIS DE
CONSTRUIRE



UNE SERVITUDE I4
EST-ELLE
PRÉSENTE SUR
LA ZONE DU
CHANTIER ÉTUDIÉ ?

SI OUI ALORS...



CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER



www.rte-france.com

[rte.france](#) [@rte_france](#)

**Sapeurs-Pompiers
du Var****Direction départementale**

GROUPEMENT DE LA RESILIENCE DES TERRITOIRES
Service : Aménagement du Territoire
NUMERO :
Affaire suivie par : SF/FB/NP
Téléphone : 04 94 60 37 93

*Le Muy, le***16 JUIN 2025****Le Directeur Départemental****à**

A l'attention de Madame
BARBA Myriam
Préfecture du Var - DDTM
SPP – PAU
Bureau Planification
83070 TOULON CEDEX

Objet : révision n°2 du PLU de la commune de SAINT RAPHAEL
Ref : Délibération du conseil municipal du 11 avril 2025

J'accuse réception de votre courriel du 23 avril 2025 relatif à l'arrêt de la révision du PLU de la commune de Saint-Raphaël. Après analyse des éléments transmis, je vous prie de trouver ci-après les observations faites au regard de la protection et de la lutte contre les incendies, accidents, sinistres et catastrophes.

Evaluation de l'aléa feu de forêt :

La commune est exposée au risque feu de forêt tel que le rappelle le code forestier dans son article L 133-1 : « *Sont réputés particulièrement exposés au risque d'incendie les bois et forêts situés dans les départements suivants : Alpes-de-Haute-Provence [...] Var, Vaucluse* » et repris par l'arrêté du 6 février 2024 classant les bois et forêts exposés au risque d'incendie.

La commune de Saint-Raphaël a, par le passé, été confrontée à plusieurs incendies de forêt comme en atteste la carte de l'historique des feux fournie en annexe 4 et réalisée par le service cartographique du SDIS du Var.

La grande majorité du territoire de la commune est soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var (indiqué p. 220-221 du rapport de présentation).

Le PPRIF de la commune de Saint-Raphaël a été approuvé le 27 juillet 2007 et modifié en 2015.

La prise en compte de cet aléa dans les objectifs du PADD est essentiel en vue de la maîtrise de l'urbanisation future. On retrouve ces éléments dans l'orientation 2 : « intégrer les

aléas naturels et climatique dans le développement urbain » avec la prise en compte des plans de prévention des risques (inondation et feu de forêts) p. 19 du PADD.

De plus, le rapport de présentation, précise une volonté d'encadrer le mitage urbain en milieu forestier et ainsi de limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques. Il préconise de favoriser le développement de certaines cultures agricoles afin de jouer un rôle de réduction de la matière combustible (p. 210 « aggravation du risque des incendies »).

Evaluation de l'aléa inondation :

La commune de Saint-Raphaël est soumise au risque d'inondation et est concernée par un PPRI pour la Garonne, le Peyron, le Pédégal et l'Agay, approuvé le 20 novembre 2000.

Concernant le risque de ruissellement, un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales urbaines intercommunal (SDAEPI) a été élaboré. Un zonage avec deux aléas (modéré et marqué) a été réalisé. Ces éléments sont pris en compte dans le zonage du PLU et des préconisations et mesures constructives sont émises pour les projets concernés.

La commune de Saint-Raphaël est concernée par l'aléa submersion marine. Le porter à connaissance de l'aléa submersion marine, avec prise en compte du changement climatique à l'horizon 2100, notifié par M. Le Préfet du Var en mars 2019 figure dans le rapport de présentation p. 229.

Défendabilité vis-à-vis de l'aléa incendie de forêt

La notion de défendabilité d'une zone s'apprécie au regard des critères suivants :

- desserte (accessibilité) sécurisée ;
- existence et qualité des équipements de défense extérieure contre l'incendie ;
- obligations légales de débroussaillage ;
- application de mesures constructives le cas échéant.

Cette notion n'est pas clairement évoquée. La défendabilité pourra être définie en mentionnant que les zones à urbaniser pourront être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la réalisation de travaux améliorant la défendabilité.

En zone A et N :

Le règlement des zones A et N limitant l'urbanisation (zone rouge du PPRI) ne devra en aucun cas bloquer les travaux aboutissant à une meilleure défendabilité.

En zone d'aléa feu de forêt moyen à très fort en zone A et N (zone rouge du PPRI) :

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet agricole envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et des dispositions constructives pourront être demandées pour certaines constructions.

Les bâtiments à usage agricole ou destinés à l'élevage ovin ou caprin (si ces élevages contribuent à la mise en valeur et à l'aménagement du milieu forestier dans lequel ils se situent et qu'ils s'appuient sur un projet d'aménagement pastoral), peuvent être autorisés à condition qu'ils soient disposés de manière optimale par rapport aux surfaces cultivées pouvant contribuer à leur protection.

Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, le SDIS préconise les réserves incendies privées de manière exceptionnelle et uniquement en dernier recours et souhaite en priorité que des Points d'Eau Incendie (PEI) sur réseau d'eau soient installés dans les zones les plus densément peuplées.

Desserte et accès

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

OAP sectorielle : secteur centre

Ce secteur de 23 ha est une zone déjà urbanisée avec un tissu urbain varié (villas, bâti ancien en R+2, R+4/5, commerces en RDC, supermarché, terrains à l'abandon...). Cette OAP a vocation à accueillir de nouvelles constructions et de nouveaux équipements afin de redonner une cohérence à cet ensemble.

Cette OAP est en zone blanche du PPRIF et n'est pas soumise aux OLD conformément à l'Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var.

Néanmoins, elle est soumise aux inondations du Pédégal et est classée en zone B1 du PPRI. Les prescriptions du règlement du PPRI devront être prises en compte notamment en matière de règles de construction (mesures de mitigation).

7 secteurs soumis à opération d'ensemble sont définis au sein de l'OAP :

- Secteur 1 (Ampère) :
220 unités d'habitation avec du R+5, des commerces, des équipements d'intérêt collectif et services publics. Un parking en superstructure

- Secteur 2 (Printemps) :
250 unités d'habitation en R+4/5. Un parking en superstructure.
- Secteur 3 (les Arènes) :
155 unités d'habitation en R+5.
- Secteur 4 (Roblot/salle Roche) :
15 unités d'habitation.
- Secteur 5 (Verdun) :
100 unités d'habitation en R+2/3.
- Secteur 6 (les Iscles 1) :
75 unités d'habitation en R+4/5.
- Secteur 7 (les Iscles 2) :
35 unités d'habitation en R+5.

La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI (zone blanche du PPRIF) est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de chaque construction. Les parcs de stationnement sont un élément majorant dans le dimensionnement de la DECI de ce type de projet. Les parkings en superstructures étant considérés comme des ERP, il conviendra de se conformer à l'avis de la commission compétente. La conformité des projets sera étudiée au cas par cas lors du dépôt de permis de construire.
A ce jour, la DECI du quartier est incomplète. Les PI SRL 227, PI SRL 229 (privés) et BI SRL 366 sont indisponibles (cf Remocra).

Les immeubles de type 3^{ème} famille B devront être privilégiés afin de faciliter les interventions et évacuations en cas d'incendie d'appartement qui se déclarerait lors d'une inondation.

Les conditions d'accès et desserte des projets devront respecter les préconisations de l'annexe 1 desserte et accessibilité.

Prise en compte des ouvrages de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI)

Dans le règlement, dans toutes les zones, les ouvrages DFCI retenus au plan intercommunal de défense et d'aménagement forestier (PIDAF) doivent explicitement être autorisés et pourraient figurer dans les documents graphiques.

Pour les ouvrages DFCI concernés, les servitudes existantes devraient apparaître dans les annexes générales.

Pour les ouvrages DFCI pour lesquels aucune servitude d'utilité publique existe, des emplacements réservés devraient être prévus.

Enfin, les jonctions entre les ouvrages DFCI retenus au PIDAF et le réseau des routes départementales devront faire l'objet d'emplacements réservés visant à leurs conférer les caractéristiques de tracés des ouvrages auxquels elles aboutissent. Pour les ouvrages existants dont les gabarits seraient trop petits, des emplacements réservés pourraient être créés.

Ci-joint en annexe 3 une carte des pistes DFCI.

Dispositions constructives des zones soumises à l'aléa inondation et feu de forêt

Afin d'assurer la sauvegarde des populations dans les constructions soumises aux aléas feu de forêt et/ou inondation, des mesures constructives sont préconisées dans le PPRI et le PPRIF.

Accès aux espaces publics et collectifs

Afin de garantir l'accès des secours aux espaces publics et collectifs, les mesures prévues à l'annexe 2 devraient être incorporées au règlement du PLU.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

**Le sous-directeur prospective
et préparation opérationnelle**

Colonel ~~Stéphane~~ FARCY

Pièces jointes :

Annexe 1 - Préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité

Annexe 2 - Préconisations du SDIS en matière d'aménagement des espaces communs publics ou privés

Annexe 3 - Carte des pistes DFCI

Annexe 4 - Carte de l'historique des feux de forêt

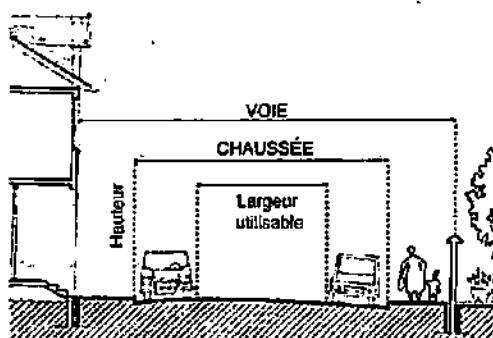
Avis SDIS – PLU Saint-Raphaël 2025

Annexe 1 - Préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité

DEFINITIONS

Dans la suite du texte la notion de « voie » comprend les espaces aménagés ayant pour limite les constructions ou les saillies de construction les plus proches et /ou les limites de propriétés. Elle comprend notamment :

- les trottoirs
- la chaussée, elle-même composée de la bande roulante (largeur utilisable) et d'un espace réservé au stationnement :

**Desserte :**

Afin de se rendre à l'adresse postale d'un bâtiment, les services de secours doivent pouvoir emprunter un ensemble des voies ouvertes à la circulation publique desservant le terrain d'assiette du projet.

Les voies de circulation doivent avoir les spécifications minimales suivantes :

Largeur utilisable minimum (bande de stationnement exclue)	3 mètres en sens unique et 3,5 mètres pour les voies à double sens. En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
Force portante	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 24 % (Pour les zones d'urbanisation dense et groupée, une pente de 30,5 % pourra ponctuellement être possible après accord du SDIS)

Suivant la destination du bâtiment desservi, la largeur utilisable des voies de desserte peut être portée jusqu'à 6 mètres (établissements industriels, OAP avec nombreuses unités d'habitations prévues, ERP importants...).

Dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt, des rétrécissements de 1 mètre peuvent être autorisés sur les voies de desserte dans la mesure où :

- Pour les voies à sens unique ils sont d'une longueur de moins de 100 mètres par portions d'1 kilomètre ;
- Pour les voies à double sens ils sont d'une longueur de moins de 20 mètres par portion de 100 mètres sous réserve de covisibilité aux deux extrémités.

Pour les voies à double sens pour lesquelles il existe un ou plusieurs rétrécissements d'une longueur comprise entre 20 et 50 mètres par portion de 100 mètres sans possibilité d'élargissement, une des solutions suivantes est à envisager :

- la mise en place de feux tricolores ;
- la création de surlargeurs de 2 mètres d'une longueur équivalente aux longueurs de rétrécissements. Cette surlargeur aura pour effet de porter la largeur de la voie à 5,00 mètres, bandes de stationnement exclues de chaque côté du rétrécissement.

Les pistes DFCI inscrites dans le PIDAF, ou le PDAF, ne peuvent être considérées comme des voies de desserte sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du SDIS.

Accessibilité des bâtiments :

L'accessibilité des bâtiments est définie par l'ensemble des cheminements permettant aux moyens de secours d'accéder au risque à défendre à partir d'une voie ouverte à la circulation publique.

Les pistes DFCI inscrites dans un PIDAF ou PDAF ne peuvent être considérées comme des voies d'accès sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du SDIS.

Voie engin

Voie circulable et utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie présentant les caractéristiques de portance et de géométrie qui permettent la circulation d'un véhicule de secours. Les caractéristiques minimales d'une voie engin sont les suivantes :

Largeur utilisable minimum (bande de stationnement exclue)	3 mètres minimum En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
Force portante	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 15%

Voie engin « ERP »

Pour les ERP, la définition de la voie engin, dite « ERP » est la suivante :

Largeur utilisable minimum (bande de stationnement exclue)	3 à 6 mètres suivant l'établissement desservis
Force portante	Calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum)
Résistance au poinçonnement	80 N/cm ² sur une surface minimale de 0,20 m ²
Rayon intérieur minimum	R = 11 mètres
Surlargeur	S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
Hauteur libre	3,5 mètres
Pente	Inférieure à 15%

Voie échelle

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes. Les caractéristiques minimales d'une voie échelle sont les suivantes :

Longueur minimale	10 mètres
Largeur de chaussée	4 mètres minimum portée à 7 mètres pour les voies en impasse
Résistance au poinçonnement	100 N/cm ² sur une surface minimale de 0,20 m ²
Pente	10% maximum

Cheminement dévidoir

Cheminement présentant les caractéristiques permettant le passage d'un dévidoir incendie ou des moyens de sauvetage et secours. Les caractéristiques minimales d'un cheminement dévidoir sont les suivantes :

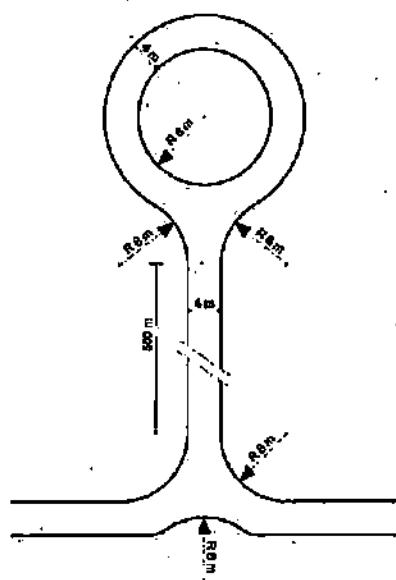
Largeur libre	1,8 mètres minimum
Longueur	50 mètres maximum
Force portante	Sol compact et stable permettant aux sapeurs-pompiers de tirer un dévidoir de tuyaux de 200 kilogrammes
Hauteur libre	2,5 mètres
Pente	Inférieure à 10%

Aire de retournement :

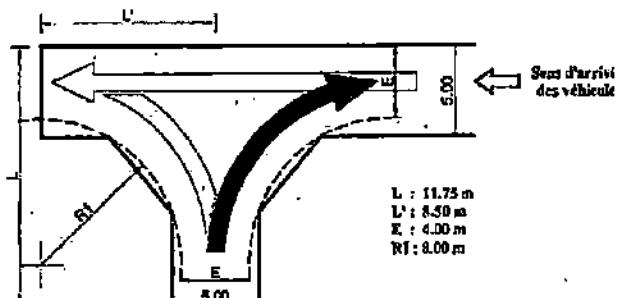
Les aires de retournement sont des emplacements spécifiquement dédiés afin de permettre aux engins de secours d'effectuer un demi-tour en moins de 3 manœuvres. Compte tenu des véhicules dont est doté le SDIS, les dimensions des aires de retournement sont différencierées suivant le type de véhicules qui est amené à y circuler.

Aire de retournement pour engins de secours

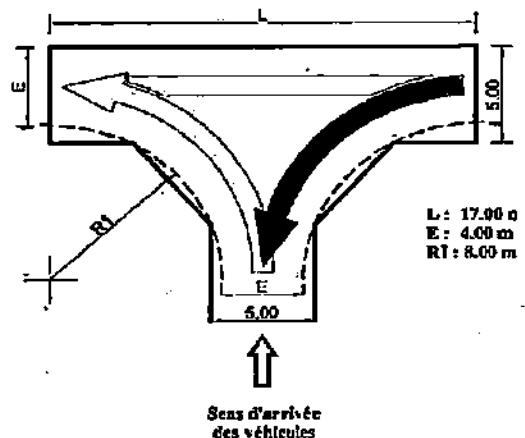
VOIE EN IMPASSE AVEC AIRE DE RETOURNEMENT SANS MANOEUVRE EN BOUT



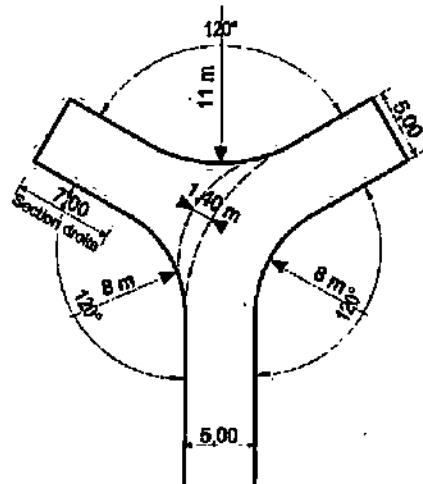
AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ENGINS DE SECOURS



AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ENGINS DE SECOURS



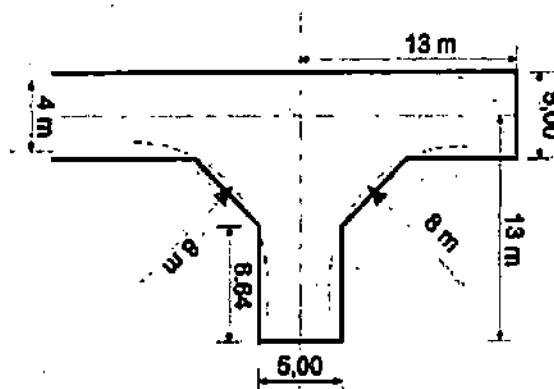
AIRE DE RETOURNEMENT EN Y POUR ENGINS DE SECOURS



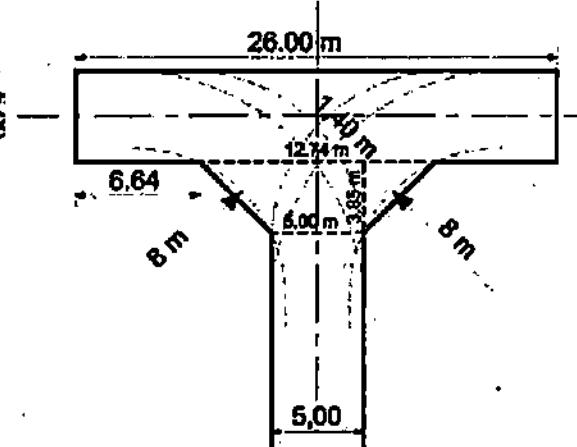
Aire de retournement pour échelle aérienne :

Pour les manœuvres des échelles aériennes les aires de retournement en L et T sont adaptées comme suit :

AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ECHELLE



AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ECHELLE



Aire de mise en œuvre des engins :

Surface permettant le stationnement des engins de secours et la mise en œuvre des équipements incendie (prise de matériels dans les coffres latéraux, passage du dévidoir roulant ...). Ces dimensions sont de minimum 4 X 8 mètres.

PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS DE DESSERTE

Afin d'être défendable, les parcelles sièges des bâtiments existants et futurs doivent être desservis par des voies dont les spécifications sont en rapport avec l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Poursuite de l'urbanisation

Dans le cadre de la mise à jour des documents de planification urbaine, la poursuite de l'urbanisation, par densification ou ouverture de nouvelles zones à la construction, doit s'accompagner :

- De la mise en œuvre des élargissements de voies de dessertes en tenant compte du nombre d'unités de logement desservies :
 - o Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - o Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs-de-sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement, engin ou échelle suivant les bâtiments desservis en amont, en fin de tracé et tous les 500 mètres, pour les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres ;
- De la prise en compte des ouvrages de Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) existants et prévus par le Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF) par la création d'emplacements réservés sur leurs tracés. Outre les pistes, les aires de retournement, de croisement et les points d'eau DFCI devront figurer en tant qu'emplacements réservés.
- Les voies de desserte des nouveaux quartiers devront être reliées aux pistes DFCI prévues au PIDAF. Elles devront avoir la même largeur utilisable que la piste DFCI avec laquelle elle doit faire jonction. Pour les voies existantes des emplacements réservés sont à prévoir, autant que possible, afin de les porter à une largeur utilisable égale à celle de la piste qu'elles desservent.

Desserte des terrains sièges des nouveaux projets

L'article R 111-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'un projet « peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie [...] ».

Les règlements des zones où les constructions sont possibles doivent donc prévoir les spécifications de dessertes, sur l'ensemble de leurs parcours depuis le réseau de routes départementales jusqu'à l'adresse postale des bâtiments projetés, en adéquation avec le risque à défendre comme décrit en suivant :

Pour les habitations :

Suivant le nombre d'habitations desservis par la voie menant à l'adresse postale du bâtiment projeté, les conditions de desserte doivent répondre aux spécifications suivantes :

- Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

Pour les es ERP :

- les ERP recevant un effectif de public autorisé inférieur à 20 :
 - Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de moins de 200 personnes :
 - Voie à double sens :
 - ✓ 5 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 4 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de plus de 200 personnes :
 - Voie à double sens :
 - ✓ 6 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - Voie à sens unique :
 - ✓ 5 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS D'ACCESSIBILITE DANS LES REGLEMENTS DE ZONE

Les règlements des zones autorisant les constructions nouvelles doivent prévoir des conditions d'accès aux bâtiments depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ces dernières sont définies au regard des risques à défendre.

Condition d'accessibilité dans les lotissements

Dans les règlements de zone, les conditions d'accessibilité aux différents lots à partir de la voie de desserte devront déterminées au regard du nombre d'unités de logement prévues.

- Voie à double sens :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Voie à sens unique :
 - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
 - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
 - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quelle que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

Lors de la création des lotissements, les solutions d'accès aux différents lots évitant les culs-de-sac sont à privilégier. Dans le cas contraire, des aires de retournement devront être prévues tous les 200 mètres à partir de l'origine de la voie d'accès en zone U, tous les 500 mètres en zones A et N, lorsqu'il n'existe pas d'espace autorisant le demi-tour d'un poids lourd sans manœuvre.

Pour les nouveaux lotissements autorisés uniquement en zone U, les solutions d'accès aux différents lots évitant les culs de sac sont à privilégier. Dans le cas contraire, ils ne doivent pas dépasser plus de 150 mètres et des aires de retournement devront être prévues à leurs extrémités.

Condition d'accessibilité des nouveaux projets

Dans les règlements, pour les zones où les constructions sont autorisées, les conditions d'accessibilité aux bâtiments depuis la voie ouverte à la circulation publique doivent être prévues au regard du risque à défendre comme décrit en suivant :

Pour les habitations :

- Bâtiments d'habitation des 1^{ère}, 2^{ème} famille

La réglementation ne prévoyant pas le positionnement de voie échelle aux abords des habitations des 1^{ère} et 2^{ème}, les nouveaux projets doivent être accessibles, à l'adresse postale du projet, par une voie engin permettant d'accéder à moins de 50 m de l'entrée principale du

bâtimennt. Un cheminement dévidoir reliera la voie engin à l'entrée principale. Pour les immeubles collectifs l'entrée prise en compte est celle la plus distante.

Pour les projets situés en zone soumise à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul de sac devront comporter une aire mise en œuvre des engins qui sera positionnée sur sa longueur.

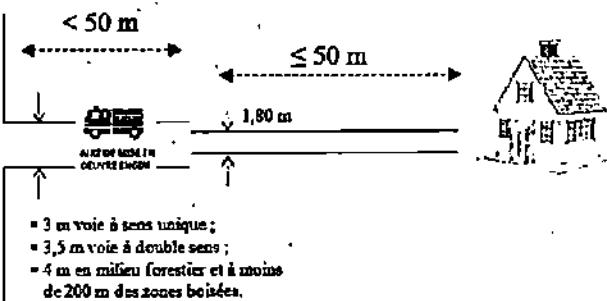
Les voies engins de plus de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retournement. Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement seront positionnées à maxima tous les 200 m. En zone N les aires de retournement seront positionnées tous les 500 m.

Pour les terrains desservis par une voie de desserte de largeur utilisable comprise entre 3 et 4 mètres, le règlement devra prévoir un recul des portails de clôture des nouvelles constructions de 5,00 mètres minimum afin de réaliser une aire de retournement en T.

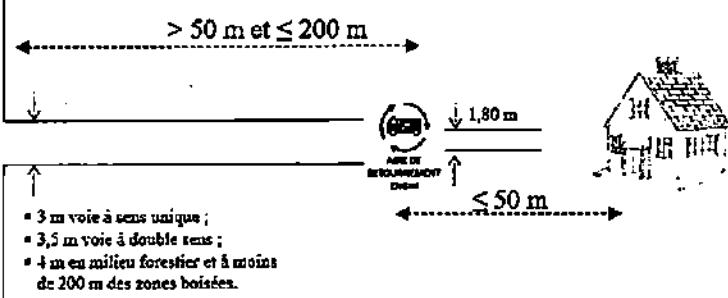
Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 1^{ère} et 2^{ème} famille**

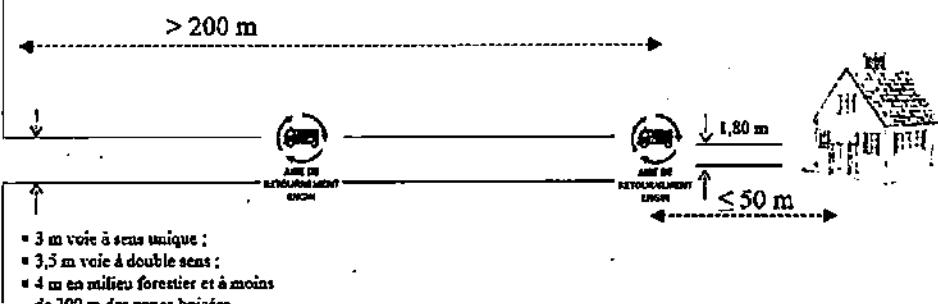
Cheminement dévideoir



Voie engin avec aire de retournement



Voie engin avec aire(s) de croisement et de retournement



Zone U : Aire de retournement tous les 200 m minimum

Zone N : Aire de retournement tous les 500 m minimum

- Bâtiments d'habitation de la 3^{ème} famille A

Les bâtiments de la 3^{ème} famille A doivent être implantés de telle sorte qu'au rez-de-chaussée les accès aux escaliers soient atteints par la voie échelle. Une voie engin reliera la voie de desserte ouverte à la circulation publique à la, ou les, voies échelle.

Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

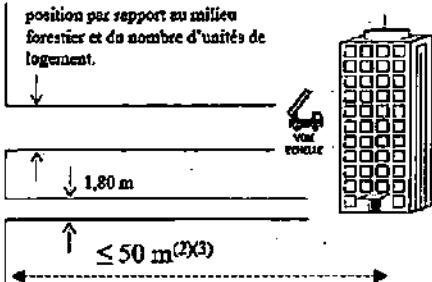
Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement échelles seront positionnées à maxima tous les 200 m.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 3^{ème} famille A**

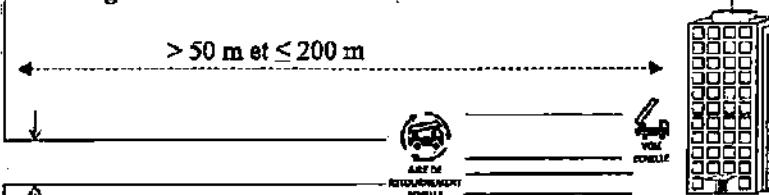
Voie de cheminement des secours et accès voie échelle

De 3,5 m à 6 m en fonction de la position par rapport au milieu forestier et du nombre d'unités de logement.



Voie engin avec aire de retournement et accès voie échelle

> 50 m et ≤ 200 m

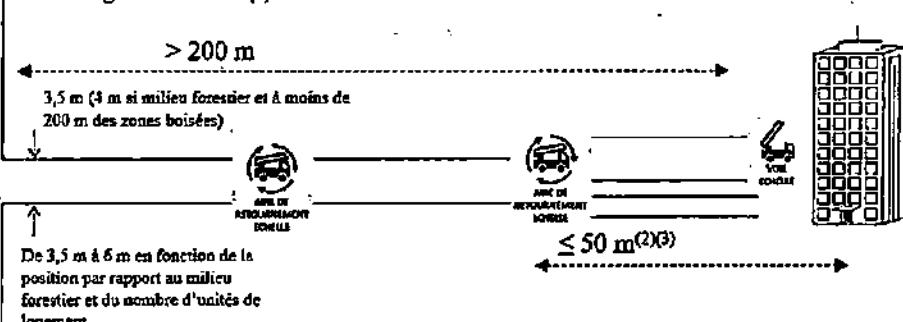


De 3,5 m à 6 m en fonction de la position par rapport au milieu forestier et du nombre d'unités de logement.

Voie engin avec aire(s) de croisement et de retournement et accès voie échelle

> 200 m

3,5 m (4 m si milieu forestier et à moins de 200 m des zones boisées)



De 3,5 m à 6 m en fonction de la position par rapport au milieu forestier et du nombre d'unités de logement.

(2) Distance à mesurer depuis l'accès aux escaliers les plus défavorisés

(3) La voie de cheminement des moyens de secours peut se confondre avec la voie engin

voie de desserte ouverte à la circulation publique

- Bâtiments d'habitation 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille

Les bâtiments d'habitations de 3^{ème} famille B et 4^{ème} famille doivent être implantés de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de 50 mètres d'une voie engin. Pour les bâtiments de 4^{ème} famille, les escaliers protégés sont pris en référence.

Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac disposeront d'une aire de mise en œuvre des engins positionnée sur sa longueur.

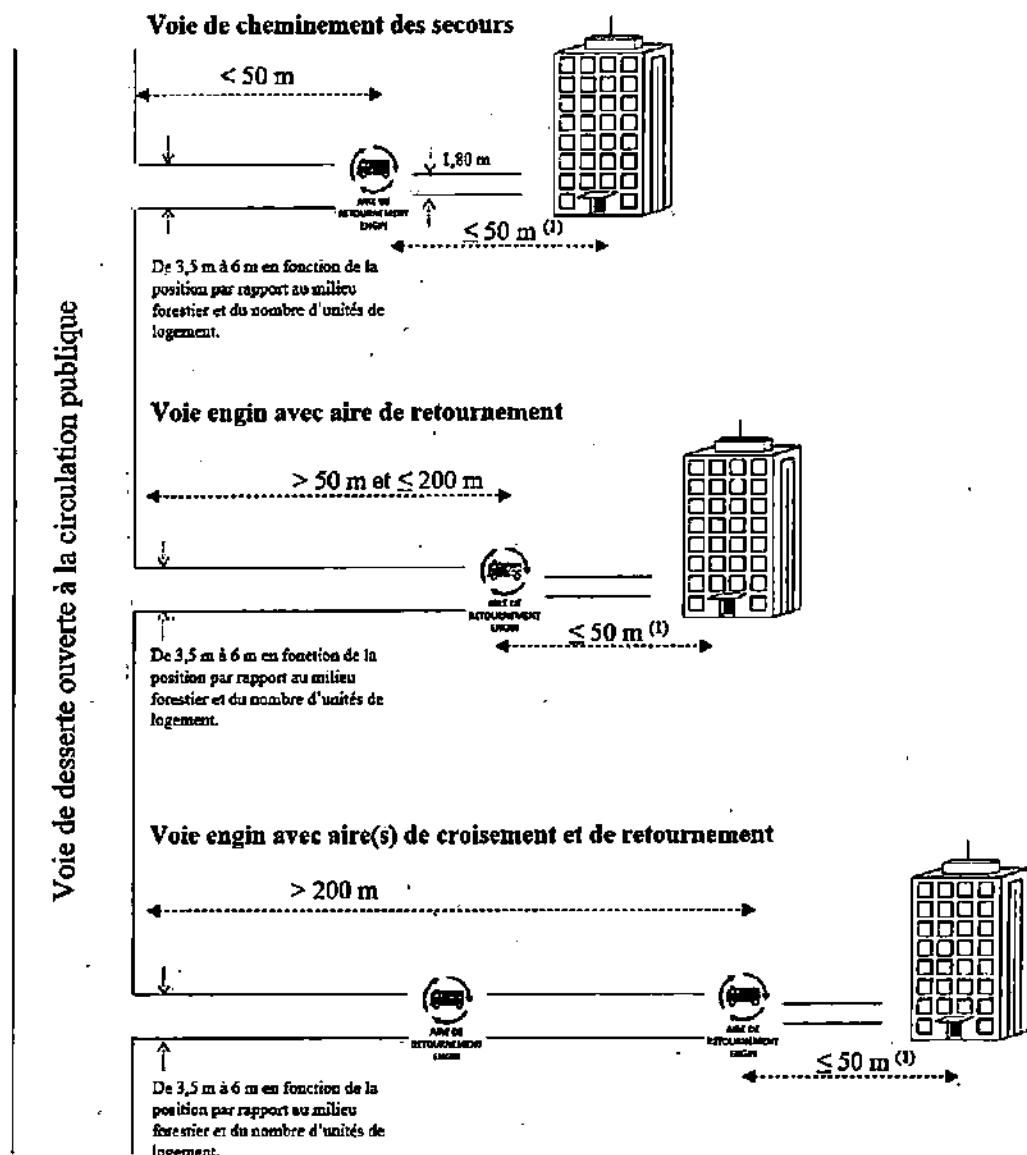
Les voies engins de plus de 50 mètres aboutissant en cul-de-sac devront se terminer par une aire de retourement. Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retourement seront positionnées à maxima tous les 200 m.

La réglementation prévoit que dans les communes dont le CIS de rattachement est doté d'une échelle aérienne de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en 3^{ème} famille B soient soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en 3^{ème} famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr.

Les moyens aériens dont dispose le SDIS n'étant pas en nombre suffisant pour garantir une permanence opérationnelle dans l'ensemble des CIS du département, le SDIS n'est pas favorable à cette dérogation.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours
aux habitations de 3^{ème} famille B sans voie échelle et 4^{ème} famille**

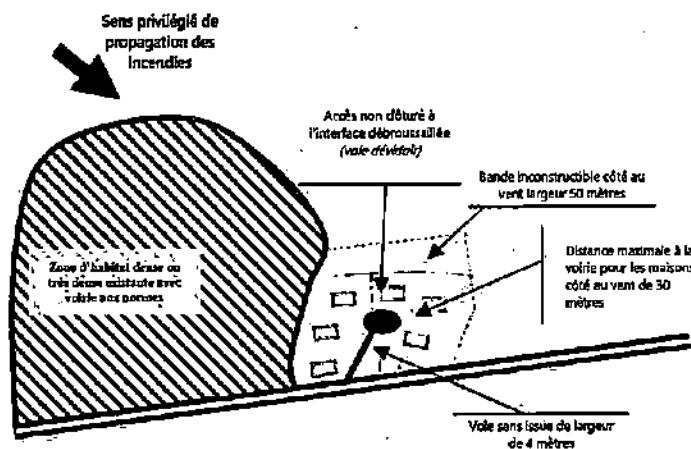


Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

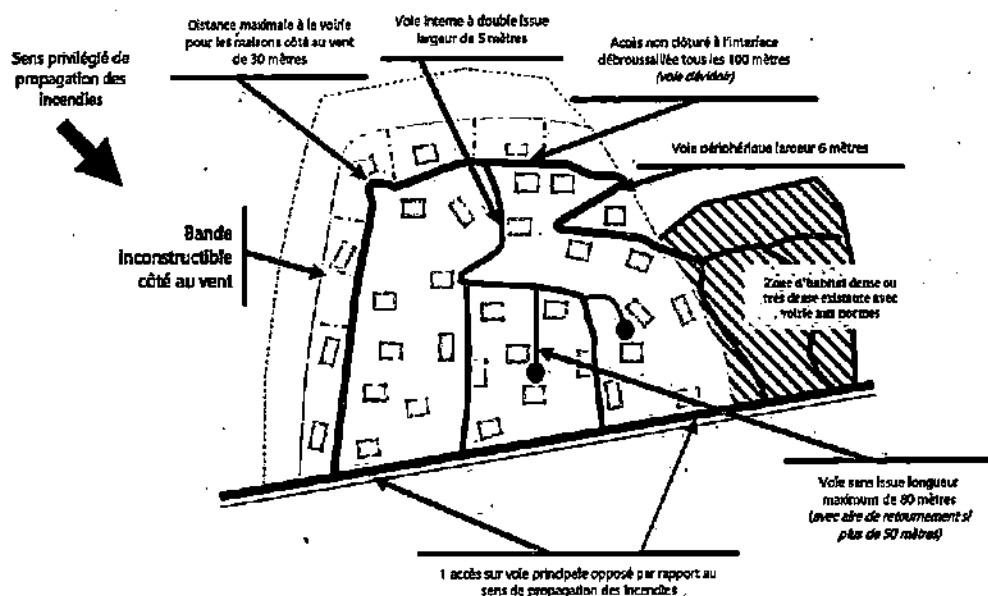
Dans les zones soumises à un aléa feu de forêt et/ou d'inondation/submersion marine, l'organisation spatiale décrite dans le règlement devra s'assurer des OAP permettant de les rendre résilientes en cas d'événement majeur.

Un exemple de schémas de principe est donné en suivant :

- Lotissement de moins de 10 unités de logement



- Lotissement de plus de 10 unités de logement



Avis SDIS – PLU Saint-Raphaël 2025

Annexe 2 - Préconisations du SDIS en matière d'aménagement des espaces communs publics ou privés

AMENAGEMENT DANS L'ESPACE PUBLIC ET PRIVE (FERME OU NON)

Afin de pouvoir mettre en œuvre les moyens d'intervention lors d'opération de sauvetage ou d'extinction, les sapeurs-pompiers doivent pouvoir accéder au plus près des risques à défendre. Les aménagements dans les espaces publics ou privés ne doivent donc pas bloquer leurs actions.

Pour les immeubles d'habitation, l'article L 272-1 du code de sécurité intérieur précise que, pour les immeubles d'habitation, les propriétaires, les exploitants ou leurs représentants s'assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention.

Bornes escamotables et barriérages divers

Les projets d'installation de bornes rétractables, d'un portail automatique, d'une barrière ou tout autre dispositif interdisant temporairement ou non la circulation des services de secours doivent répondre aux prescriptions techniques du SDIS :

Ces divers dispositifs devront pouvoir s'ouvrir directement de l'extérieur au moyen des polycoises dont sont équipés les sapeurs-pompiers (NF S61-580).

Les dispositifs électriques doivent être déverrouillés automatiquement en cas de coupure d'électricité et permettre ainsi leur ouverture manuellement.

Les installations disposant d'un interphone en service 24h/24h permettant une ouverture à distance sont aussi acceptées.

Les installations permettant l'accès aux moyens de secours devront être signalées de manière visible (200 mm x 300 mm minimum) :



Plantations et mobilier urbains

Les maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours ainsi que l'accès aux points d'eau incendie. L'implantation des mobilier urbains et des plantations doit préserver :

- L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ;
- L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à main ;
- La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.

Ceci impose le contrôle de la croissance des arbres et leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

Les essences végétales devront être choisies afin d'être le moins vulnérables possible au risque de feu de forêt (cf Guide DFCI - Sensibilité des haies face aux incendies de forêt sous climat méditerranéen, téléchargeable sur le site internet de l'Office Nationale des Forêts).

De plus, une attention particulière devra être portée concernant la plantation et l'entretien des haies qui devront être taillées et arrosées régulièrement en période sèche (sous réserve des restrictions d'eau). Les haies séparatives devront, conformément à l'Arrêté préfectoral cité ci-dessus, être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.

Stationnement des véhicules

Lorsqu'elle est nécessaire, l'interdiction de stationnement doit être réglementairement signalisée.

Le stationnement est strictement interdit au droit des PEI, sur les trottoirs, accotements ou sur les parties de chaussée non prévues à cet effet et de nature à retarder voire empêcher l'accès des moyens de secours publics aux hydrants ou aux constructions.

Recalibrage des voies et travaux de DECI

Lorsque le recalibrage des voies est rendu nécessaire en raison des modifications du site concerné tels que le réaménagement de voie et la modification du réseau de DECI, ces travaux doivent faire l'objet d'un dossier spécifique soumis à l'avis technique du SDIS.

Dispositions constructives concernant les équipements publics situés dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt

Poteaux électriques et téléphoniques

Les poteaux supportant les lignes électriques et téléphoniques devront être conçus dans un matériau non combustible.

Les ponts et les buses

Les ponts et les buses devront être bien signalés et entretenus afin d'éviter la propagation du feu. Les buses devront être conçues dans un matériau non combustible.

Les transformateurs électriques

Les transformateurs devront être visibles. Leur environnement devra être débroussaillé (cf Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var) et ils devront comporter une signalisation adéquate.

Annexe 3 : Carte des pistes - Saint-Raphaël



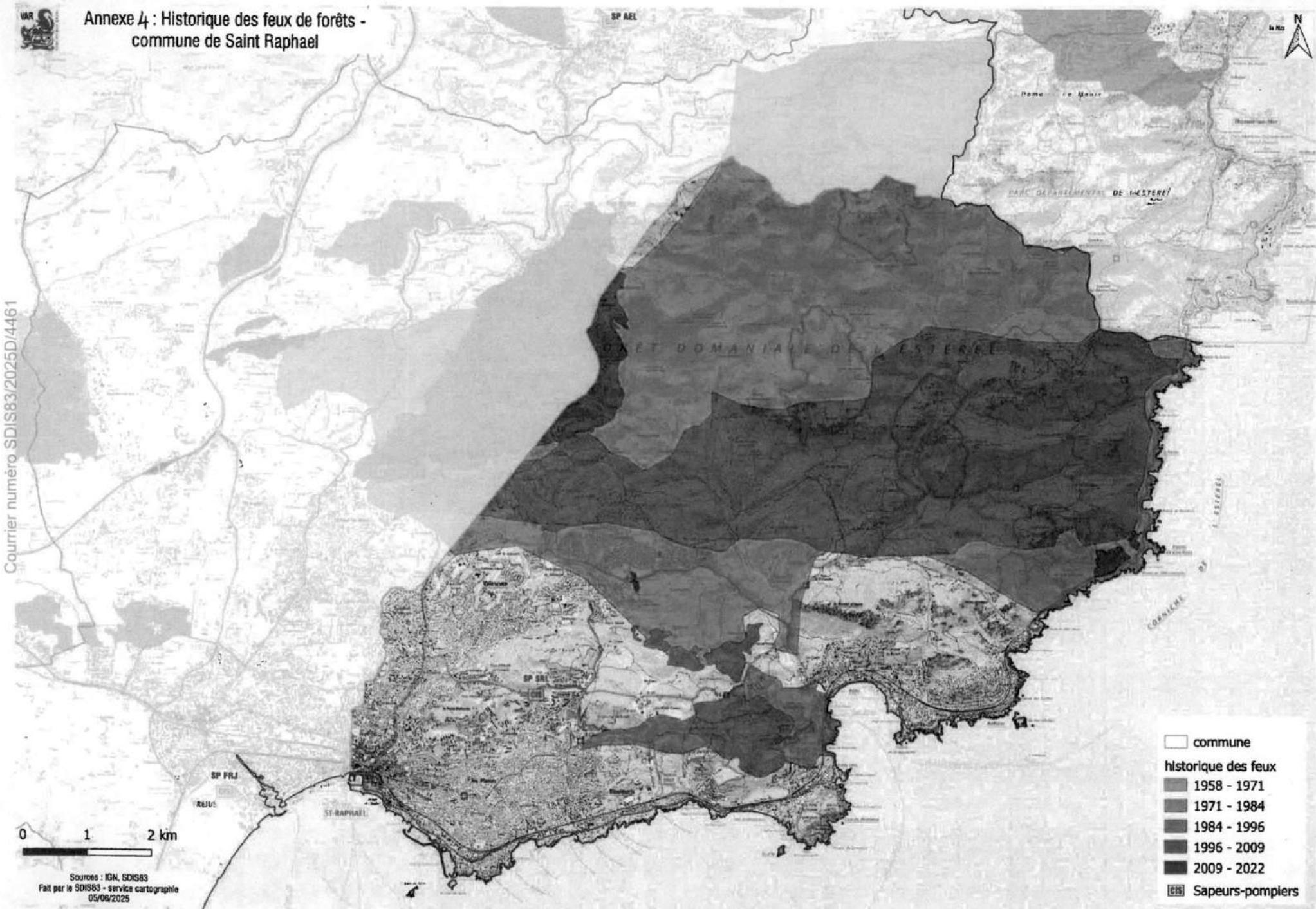
Sources : IGN, SDIS83, BD_DFCI83,
Faîte par le SDIS83 - service cartographie
05/06/2025

Sources : IGN, SDIS83, BD_DFCI83,
Fait par le SDIS83 - service cartographie
05/06/2025



Annexe 4 : Historique des feux de forêts -
commune de Saint Raphael

Courrier numéro SDIS83/2025D/4461



Toulon, le 13 juin 2025

Affaire suivie par :

Sandra Joigneaup

sandra.joigneaup@culture.gouv.fr

Tél. 04.94.31.59.95

La cheffe de l'unité départementale de
l'architecture et du patrimoine du Var

à

Monsieur le Préfet du Var

DDTM/SPP

Pôle animation et urbanisme

Bureau planification

Objet : consultation des personnes publiques associées sur l'arrêt de projet de la révision générale du PLU de
Saint-Raphaël - avis de l'UDAP

Réf : UDAP83/SJ/n° **61**

Pour faire suite à votre demande, je vous adresse ci-après l'avis de l'UDAP du Var concernant le
projet arrêté de la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Raphaël.

La commune se distingue notamment par la qualité de ces paysages et la richesse de son patrimoine. De nombreuses servitudes d'utilité publique couvrent le territoire et génèrent la consultation de l'architecte des bâtiments de France (avis ou accord).

Face à ces enjeux patrimoniaux, la commune s'est engagée dans une démarche de labellisation Grand site de France (OGS) et dans l'élaboration de sites patrimoniaux remarquables (SPR). La révision du PLU s'inscrit dans cette direction.

Aussi, j'émets un avis favorable sous réserve de l'intégration des observations ci-dessous au plan local d'urbanisme.

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

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

1.1 Les sites

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

UDAP DU VAR

449 avenue de la Mitre – 83 000 TOULON

Téléphone : 04 . 94 . 31 . 59 . 95

udap.var@culture.gouv.fr

Les sites et leurs périmètres sont à vérifier sur le site de la DREAL [https://batrame-paca.fr/recherche/fro-mURL?territ=liste\(/PACA/DEP83\)&datatype=preid&th=\(SC\)](https://batrame-paca.fr/recherche/fro-mURL?territ=liste(/PACA/DEP83)&datatype=preid&th=(SC))

1.2 Les monuments historiques

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

Les monuments et leurs abords sont à vérifier sur le site du ministère de la Culture <http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>

L'ancienne église, la tour attenante sont bien mentionnées. Toutefois, les immeubles aux abords de l'église ne sont pas cités dans la liste des SUP. Il convient de l'ajouter.

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

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

- Villa Magali, inscrite le 14/12/1989

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

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

La liste des SUP mentionne le menhir des Veyssières, or il y a plusieurs à faire l'objet de cette protection. Ce point est à corriger.

Ces monuments ont fait l'objet d'un périmètre de protection modifié, actuellement PDA, en vigueur. A préciser également. Certains périmètres sont manquants.

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

1.3 Les sites patrimoniaux remarquables

A l'initiative de la commune, trois sites patrimoniaux remarquables ont été approuvés par la commission nationale du patrimoine et de l'architecture en 2022 puis par la commune. Or, les SPR ne figurent pas sur la carte des SUP. Il convient de localiser les emprises concernées, les SPR relèvent de servitudes d'utilité publique visant la protection du patrimoine culturel et pouvant affecter l'utilisation des sols.

De plus, les SPR et leur plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (PVAP) sont à joindre en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique. Il convient donc de joindre la totalité des pièces constitutives des SPR et PVAP.

Nommer les trois SPR.

« Ce classement se substitue aux AVAP et aux ZPPAUP », cette phrase peut être supprimée dans la mesure où la commune de St Raphaël n'est pas concerné par ce cas de figure.

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

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

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

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

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

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

Concernant les abords de monuments et les SPR :

Il convient de rappeler que Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords ou des SPR sont soumis à une autorisation préalable. »

Page 64 et autres mentions de : « Ces zones sont très majoritairement concernées par les périmètres du SPR. Les règles suivantes peuvent être l'objet de contraintes supplémentaires, notamment en ce qui concerne le bâti patrimonial.

Il serait préférable d'indiquer dans chaque zone concernée, que le site patrimonial remarquable et son plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine prévoient des règles spécifiques pour le bâti et les espaces libres, qu'il convient de respecter.

Concernant le photovoltaïque :

La zone Npv prévoit la création d'un parc photovoltaïque sur une emprise de la carrière des grands Caous. A l'issue de l'exploitation la carrière devra faire l'objet d'une renaturation. L'implantation d'un parc photovoltaïque au coeur de massif de l'Esterel n'est pas compatible avec le site classé et la demande de labellisation Grand Site de France.

Page 444 du rapport de présentation, la loi sur la solarisation des parkings est évoquée. Il est important de préciser que la loi vise la solarisation et/ou la végétalisation. Cette précision permet de bien illustrer l'étendue des objectifs visés. Selon le contexte paysager, patrimonial, le projet sera à adapter. A noter également une nécessaire adaptation selon les enjeux de l'assiette de projet et notamment la lutte contre les effets de chaleur urbain. Enfin, il n'est pas souhaitable d'opposer photovoltaïque et « contraintes patrimoniales type PVAP », cette phrase n'est pas opportune.

Concernant la zone Ncreps :

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

Concernant la zone Ncamp :

Plusieurs zones Ncamp sont repérées en plan, elles concernent les campings. Pour mémoire, il convient de rappeler que le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les sites inscrits, dans les sites classés ou dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés, et dans les abords des monuments historiques (cf. R111-33 du code de l'urbanisme). Aussi il convient d'accompagner les campings existants pour éviter une évolution trop impactante telle que l'augmentation du nombre de lot ou de l'emprise du camping, le « durcissement » des emplacements au profit de bungalows, HLL et autres éléments bâties. En effet, il convient de conserver et préserver l'équilibre paysager des zones naturelles en espaces protégés.

Concernant les OAP :

Une OAP serait bienvenue pour appréhender le futur de l'îlot défini par les rues Amiral Baux, Félix Martin, Pierre Aublé et le quai Albert 1^{er}. Plusieurs avant-projets ont été présentés ces dernières années, une approche globale paraît indispensable au regard de la complexité de cet îlot. Ce dernier présente à la fois des potentialités de renouvellement, des bâtiments d'intérêt patrimonial et aussi une position très centrale au cœur de la ville quadrillée.

Concernant les clôtures et les façades :

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

Concernant les zones Up :

De manière générale, il est pertinent d'exclure la possibilité de bâti ou pergola sur le plan d'eau des ports, de façon à maintenir des perspectives ouvertes sur le front bâti de l'ancienne marine, du port et de la basilique etc.

Concernant les espaces de stationnement :

La plantation des espaces de stationnement est à prévoir pour améliorer l'intégration des parkings dans le paysage urbain, conforter l'idée de ville jardin.

Concernant le glossaire : page 44 du règlement et suivantes

La notion d'annexe est à préciser car en zone agricole, les piscines semblent être incluses dans la notion d'annexe ce qui n'est pas le cas dans les zones Uvj notamment.

La définition réhabilitation / restauration suggère le curage complet de l'intérieur des immeubles en cas de réhabilitation. La phrase « Il s'agit parfois de « trompe l'œil » : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment ... » est à écarter pour ne pas orienter les projets vers le façadisme qui ne permet pas la réhabilitation et la restauration des intérieurs d'immeubles. Pour mémoire, beaucoup d'immeubles présentent des dispositions intérieures intéressantes. De plus, la réhabilitation des intérieurs est plus pertinente du point de vue du développement durable, économie des ressources par réemploi du bâti.

Concernant le SPR :

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

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

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

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

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

Concernant la hauteur dans les secteurs Ua

Page 63 du règlement, soit en zone Ua1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15.00 m; En Ua2, 12m. et en Ua3, 9m.

Il convient de préciser la possibilité de réduire cette hauteur en raison du contexte, des mitoyens, de la configuration des lieux, de la pente, etc. dans un souci d'intégration dans le paysage architectural et urbain.

Concernant l'objectif de préservation et de mise en valeur de la ville jardin

Calcul des emprises (page 11 du règlement)

Dans les espaces protégés (sites, abords, SPR), l'exclusion dans le calcul des emprises des constructions suivantes : piscines terrasses, pergolas, annexes non closes, rampes d'accès au sous-sol, bassin de rétention, ombrières, locaux ordures, etc. n'est pas favorable à la préservation et à la mise en valeur de la ville jardin. Ces espaces ne peuvent être considérés comme libres. Il est vivement recommandé de modifier ce point.

Implantation par rapport aux voies et limites séparatives (page 13 du règlement)

Le retrait par rapport aux voies et limites séparatives est différents pour les terrasses, les murs, les rampes d'accès aux sous-sols notamment. De telles dispositions viennent entamer les espaces libres périphériques, or ces bandes largement perçues ont vocation à rester en espaces libres de pleine terre et à être plantées pour assurer la présence paysagère nécessaire à l'équilibre du paysage, des usages. Ce point mérite d'être amendé afin d'harmoniser les retraits pour l'ensemble des constructions et ainsi préserver des espaces périphériques plantées.

Page 141 « il peut être admis dans la limite de 10% de la surface réservée aux espaces verts (...) » Cette phrase permet de déroger aux espaces libres de pleine terre pour les parkings enterrés et les bassins de rétention. Cette règle amoindrit les prescriptions visant la mise en valeur de la ville jardin. Il est important de la supprimer et de prévoir des sous-sol uniquement sous les bâtis et d'implanter les bassins de rétention sur les espaces artificialisés (bâti, voirie, etc.)

L'adaptation à la pente est un sujet important à l'échelle du territoire communal. Dans les secteurs en pente, il est important de prévoir les principes réglementaires suivants :

- réduire les terrassements (déblais remblais) au strict nécessaire (hauteur à limiter)
- exclure la réalisation de plateforme et les enrochements.
- limiter les sous-sols aux emprises supportant du bâti aérien. La réalisation de jardin sur dalle n'est pas compatible avec la qualité paysagère recherchée des espaces libres.

Concernant la pointe Maubois :

Ce secteur fait l'objet d'un emplacement réservé à destination d'un espace public, il conviendra de prévoir la démolition du bâti ruiné existant et autres artefacts, cet ensemble est actuellement un point noir paysager qui impacte le paysage du site classé. La requalification du site à destination du public permettrait de créer un point de vue intéressant sur la corniche d'Or.

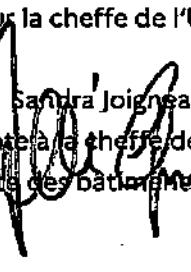
Concernant les devantures commerciales :

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

Une révision du RLP serait bienvenue au regard des enjeux d'amélioration du traitement des devantures et enseignes commerciales.

Je reste à la disposition de la commune pour toute précision.

Pour la cheffe de l'UDAP


Sandra Joignyau
Adjointe à la cheffe de l'UDAP
Architecte des Bâtiments de France