

HABITAT / DÉPLACEMENTS / AMÉNAGEMENT / ÉCONOMIE / ENVIRONNEMENT / PATRIMOINE

Révision n°1 du

PLU

Plan Local d'Urbanisme

1 - Rapport de présentation - Tome 2



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 19 novembre 2018, approuvant les dispositions de la révision du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

Partie 5 : Choix retenus pour établir le PADD et motifs de délimitation des zones _____ 5

I. Les choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables _____	6
Orientation 1 : l'Estérel comme cœur de nature _____	6
Orientation 2 : La littoralité et la villégiature : l'identité Raphaéloise _	8
Orientation 3 : L'engagement contre le changement climatique _____	8
Orientation 4 : Saint-Raphaël, un urbanisme adapté _____	10
Orientation 5 : Le choix de la croissance économique _____	11
Orientation 6 : Proposer de nouvelles façons de se déplacer _____	12
Impact foncier du PLU : modération de la consommation de l'espace	12
II. Justification du scénario retenu au regard des problématiques environnementales (scénario au fil de l'eau) _____	14
La gestion de l'espace _____	15
Les paysages _____	16
La biodiversité _____	16
Transport/Déplacements et émissions de pollutions associées _____	17
Émissions de CO2 dans l'atmosphère _____	17
Gestion de l'eau _____	18
L'énergie _____	19
Synthèse et raison du choix du scénario _____	19

III. Intégration des enjeux environnementaux dans les choix du PADD _____	20
IV. Les motifs de délimitation des zones et des dispositions générales _____	28
Le choix en matière de dispositions générales _____	28
Les choix en matière de zones urbaines _____	33
Les choix en matière de zones à urbaniser _____	61
Les choix en matière de zones agricoles _____	71
Les choix en matière de zones naturelles _____	75
Les choix en matière d'emplacements réservés et de secteurs de mixité sociale _____	81
Les choix en matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation _____	87
V. Bilan des évolutions PLU en vigueur /PLU révisé _____	102
VI. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes supra-communaux _____	104
Compatibilité avec la Loi Littoral _____	104
Compatibilité avec le SCot CAVEM _____	109
Compatibilité avec le PLH CAVEM _____	149
Compatibilité avec le PDU CAVEM _____	152
Compatibilité avec les orientations fondamentales du SDAGE 2016-2021 _____	154
Compatibilité avec le PGRI _____	155
Prise en compte du SRCE _____	157
VII. Indicateurs de suivi _____	161

PARTIE 5 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

I. Les choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de Saint-Raphaël respecte les dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers ses six orientations, il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités.

Il s'agit de

- **L'orientation n°1**, intitulée : L'Estérel comme cœur de nature
- **L'orientation n°2**, intitulée : La Littoralité et la villégiature : l'identité raphaéloise
- **L'orientation n°3**, intitulée : l'engagement contre le changement climatique
- **L'orientation n°4**, intitulée : Saint-Raphaël, un urbanisme adapté
- L'orientation n°5, intitulée : le choix de la croissance économique
- **L'orientation n°6**, intitulée : Proposer une nouvelle façon de se déplacer

Il fixe également des objectifs de modération de la consommation d'espaces.

Orientation 1 : l'Estérel comme cœur de nature

Située le long du littoral varois, limitrophe de Fréjus et à proximité du Golfe de Saint-Tropez, la commune de Saint-Raphaël bénéficie de nombreux atouts qui lui ont permis de connaître un important développement et de voir sa population s'accroître fortement en 40 ans. La qualité du cadre de vie, liée notamment au relief générateur de paysages uniques, est l'un des facteurs porteur de cette attractivité.

L'élaboration du PLU a ainsi été l'occasion pour la commune de redéfinir ses grands équilibres en termes d'aménagement et d'environnement, tout en considérant la nécessité de répondre aux besoins de sa population, notamment en terme d'habitat social.

Un des enjeux sur la commune est alors de confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal par la prise en compte et le renforcement de l'environnement, de la préservation du paysage et des enjeux de développement durable à travers les objectifs suivants :

- **protéger et sanctuariser un espace majeur de biodiversité ;**
- **miser sur l'Estérel pour diversifier l'économie touristique ;**
- **mieux connecter la ville à son grand espace naturel**

Saint-Raphaël bénéficie d'un environnement remarquable sur le littoral méditerranéen, marqué par un relief et des paysages variés. Ces caractéristiques paysagères exceptionnelles du territoire communal forment l'identité de Saint Raphaël et participent à son attractivité. Le territoire est ainsi composé :

- des espaces littoraux et la frange littorale, densément construits, passant d'Ouest en Est d'un modelé collinaire (centre-ville à Boulouris) à celui de corniche et d'abrupt (Agay, Anthéor) ;

- de la zone de piémont visible depuis la mer et la frange littorale créant l'arrière-plan de la ville. Urbanisée à l'Est sur le massif du Petit Défends, la zone de piémont est maintenue en zone naturelle (forêt de l'Estérel) à partir du Grand Défends ;
- de l'arrière-plan montagneux de l'Estérel avec le grand amphithéâtre naturel bordé par les sommets rouges vifs du massif fermant l'horizon (le massif de l'Estérel fait d'ailleurs l'objet d'un classement visant à protéger et conserver cet espace naturel)

De nombreuses mesures d'inventaire, de gestion et de protection de la biodiversité concernent le territoire et témoignent de sa richesse naturelle conséquente (présence d'un SIC, site Natura 2000 et 16 ZNIEFF).

Le PLU vise à préserver ces éléments fondateurs du paysage raphaëlois, à savoir les espaces naturels d'intérêt constitutifs de la trame verte et bleue, notamment ceux identifiés dans le SCoT, les vues et perceptions sur les différents massifs boisés, les espaces de biodiversité, les cours d'eau, les espaces marins, les espaces agricoles à enjeux, et le littoral raphaëlois. Ces divers éléments garantissent l'attractivité de son territoire, facteur déterminant de la qualité de son développement. Le projet d'urbanisme est donc conçu avec la volonté affirmée de protéger ces composantes environnementales et le cadre paysager qui en découle.

Ainsi, les grands espaces naturels de la commune sont protégés par un zonage N avec des règles spécifiques et par l'instauration d'EBC.

Le projet de PLU s'attache aussi à préserver le patrimoine reconnu, à la fois naturel (parcs et jardins) et bâti (monuments inscrits, classés et les éléments du patrimoine vernaculaire tels que les villas, forts, bastides, bâtis religieux ...), via des règles de protection spécifiques établies dans le règlement.

Des outils réglementaires sont également mobilisés pour y parvenir : ajout d'EBC (Espaces Boisés Classés) pour préserver le massif boisé

de l'Estérel, ajout d'EVP (Espaces Verts Protégés) pour préserver les jardins dans les coteaux et les ripisylves des différents vallats...

Conserver les espaces agricoles en maintenant la pratique du pastoralisme de manière extensive et durable car elle offre une solution intermédiaire au débroussaillage mécanique tant pour ses intérêts écologiques, que patrimoniaux et économiques.

A l'inverse, cette préservation des espaces naturels et agricoles s'effectue au moyen de l'encadrement strict de l'urbanisation, détaillé préalablement, et par la délimitation de limites d'urbanisations claires. Le renforcement urbain opéré au sein des espaces urbanisés situés autour des équipements et des polarités communales participe à la limitation du processus d'étalement urbain, facteur d'appauvrissement naturel, paysager, économique et social. L'étalement de l'urbanisation sur le territoire communal a en effet comme conséquence la consommation de secteurs naturels et agricoles. La banalisation du paysage qui en découle, mais aussi la destruction des écosystèmes et la fragilisation de l'activité agricole sont des facteurs dévalorisant pour la qualité du cadre de vie. Le PADD fixe donc des limites d'urbanisation claire qui limite ce phénomène, limites traduites réglementairement dans le zonage. Enfin, une maîtrise des densités et de préservation des jardins est engagée dans les espaces résidentiels des coteaux afin de maintenir leur aspect boisé et une intégration suffisante des constructions dans le paysage.

Le tourisme de séjour est l'une des dimensions de l'activité touristique porteuse de potentiel pour un développement économique durable sur Saint-Raphaël.

Dans cette optique, le PLU a donc pour objectif de maintenir et diversifier l'offre touristique en lien avec l'Estérel. La commune souhaite également développer le tourisme sportif et scientifique, l'écotourisme etc. tout en sensibilisant les usagers.

Orientation 2 : La littoralité et la villégiature : l'identité Raphaëloise

Dès la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, Saint-Raphaël est devenue réputée pour ses attraits balnéaires et son cadre de vie agréable. La commune souhaite poursuivre cette requalification de la façade maritime en misant sur les points suivants :

- **l'accessibilité du littoral et de la mer, un bien public reconnu,**
- **la ville centre littorale, une attractivité à renouveler,**
- **les quartiers emblématiques de la villégiature, un cadre de vie hérité à protéger,**
- **intégrer les dispositions de la loi littoral.**

Plus précisément, la commune souhaite développer les activités nautiques, l'accessibilité et l'intermodalité pour la desserte des sites balnéaires. Pour ce faire, des Emplacements Réservés sont dédiés à la création de sentiers ou voies pour les modes doux, une zone UP est créée pour développer et aménager le port de Santa Lucia et les activités qui y sont liées.

Le PLU doit veiller à une intégration harmonieuse des constructions, des quartiers les uns par rapport aux autres, en tenant compte du paysage. Le relief de la commune induit de nombreuses co-visibilités et ainsi de multiples points de vue à préserver. L'interface entre l'urbanisation des coteaux et les massifs boisés est particulièrement concernée. Il importe ainsi de marquer les limites de l'urbanisation sur les coteaux encore préservés et de prendre en compte les sensibilités paysagères dans les choix d'aménagement.

Des Espaces Verts Protégés situés en milieux urbains sont identifiés pour gérer l'interface ville/nature et pour proposer et protéger le paysage urbain végétalisé. La création de parcs urbains sur les franges du massif et au sein du réseau, la valorisation de projets de grandes zones de loisirs du Crapa au CREPS, l'articulation des modes doux sont également des actions à renforcer dans le PLU.

La préservation des qualités du paysage va de pair avec la qualité des espaces publics, qui contribuent également au bien-être urbain. Celle-ci doit se retrouver aussi bien dans le centre-ville que dans les quartiers pavillonnaires. Cette dimension est de fait traduite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui prévoient des espaces publics ou des espaces communs.

Orientation 3 : L'engagement contre le changement climatique

L'attractivité du territoire communal engendre une pression importante de flux de population. De fait, Saint-Raphaël est soumise à de multiples contraintes : événements climatiques majeurs, un réseau de transport saturé, un étalement urbain consommateur d'espace.

Pour faire face à ces phénomènes majeurs, la commune entend s'engager dans une démarche forte de développement durable en misant sur :

- **une maîtrise de l'urbanisation face aux risques naturels ;**
- **une ville méditerranéenne qui s'adapte à son climat ;**
- **une diversification réussie de la production d'énergie renouvelable.**

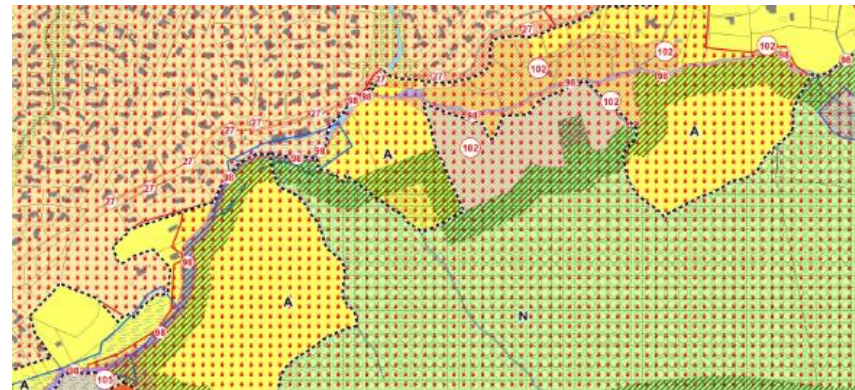
La protection des biens et des personnes face aux risques naturels et technologiques est un objectif central du PLU. Ces risques sont identifiés dans le diagnostic territorial, et pris en compte dans le PADD. Ils conditionnent en grande partie les usages de l'espace.

La commune est soumise à un risque inondation. Elle fait l'objet d'un PPRI approuvé le 20/11/2000 qui concerne la Garonne et son affluent le Peyron, le Pédégal et l'Agay. Des règles spécifiques sont édictées. Des superficies minimales d'espaces verts sont définies dans chaque zone urbanisée pour la compensation de l'imperméabilité des sols, et

la détermination de zone inondable de part et d'autre des cours d'eau permettent également de les protéger.

La commune est également soumise au risque de feux de forêt et fait l'objet d'un PPRif. Le risque incendie est réel, d'autant plus que la forêt représente près de 6 400 ha avec la présence du massif de l'Estérel sur la majeure partie du territoire. Le présent PLU prend en compte cet aléa en favorisant l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie par des règles de largeur de voiries adaptées, en créant des ER dédiés à l'élargissement de voiries, en mettant en place des coupures agricoles, en édictant des règles de débroussaillage. Le PLU doit donc veiller à ne pas ouvrir à l'urbanisation des secteurs soumis à un risque et d'une manière plus générale, réduire la constructibilité dans les zones soumises à ces risques. Cela implique par ailleurs de développer une urbanisation qui tienne compte de l'environnement.

La diminution des nuisances sonores et visuelles demeure une action à mettre en place dans le cadre de l'élaboration du PLU puisque plusieurs voies ont été repérées à Saint-Raphaël comme potentiellement génératrices de nuisances sonores (RD 100, RD559 et RD 37). Le PLU préserve des marges de reculs suffisantes et autorise des dispositifs anti-bruit pour limiter ces nuisances. La préservation des vues, la hauteur des bâtiments, les aménagements paysagers témoignent d'une volonté politique d'intégration paysagère dans le cadre du PLU.



Exemple de pare-feu naturel sur Saint-Raphaël

La densification du centre-ville et des espaces urbanisés alentours s'inscrit dans un objectif du Grenelle qui vise à limiter le processus d'étalement urbain, facteur d'appauvrissement naturel, paysager, économique et social. L'étalement de l'urbanisation sur le territoire communal a comme conséquence la consommation de secteurs naturels et agricoles. Ainsi aucune urbanisation nouvelle ne doit être envisagée dans les zones de risques et doit être *a minima* strictement limitée à l'existant dans les zones déjà construites.

La commune a choisi des Orientations d'Aménagement et de Programmation favorisant la compacité des opérations pour limiter les besoins en énergie. Des espaces verts sont prévus pour chaque opération afin de proposer un cadre de vie verdoyant et limiter les îlots de chaleur.

En ce début du XXIème siècle, la commune se doit également de mieux gérer les consommations énergétiques et intégrer dans les nouveaux projets des objectifs de performance énergétique. La satisfaction des besoins résidentiels auxquels se doit de répondre la commune passe aussi par la mobilisation et la requalification du parc résidentiel existant, dont les caractéristiques ne sont parfois plus adaptées aux exigences actuelles (taille des logements, normes énergétiques, ...).

Le maintien de la qualité du cadre de vie passe également par un respect de l'environnement et une économie des énergies. Pour cela le PLU envisage, dans les secteurs les moins sensibles paysagèrement, le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable. Néanmoins, des règles spécifiques plus contraignantes peuvent s'appliquer à l'intérieur des sites inscrits et classés pour les immeubles classés au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé. Des réductions de la consommation énergétique sont également imposées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Le PLU s'engage ainsi à promouvoir la transition énergétique, en développant des économies d'énergie, en adaptant à des normes de confort moins exigeantes, en déployant la production d'énergie dans les nouvelles constructions, sous réserve de leur intégration dans l'architecture, en incitant le développement de filières locales d'énergies renouvelables etc.

Orientation 4 : Saint-Raphaël, un urbanisme adapté

Saint-Raphaël connaît un essor démographique important avec une forte attractivité et forme aujourd'hui avec Fréjus, une agglomération de plus de 90 000 habitants, première polarité de l'Est Var. Bénéficiant d'une dynamique économique liée à l'attractivité résidentielle, servicielle et touristique, Saint-Raphaël est devenue aujourd'hui un espace urbanisé multipolaire.

En parallèle, le SCOT CAVEM prévoit la réalisation de 5 125 logements d'ici 2035, soit environ 300 logements/an pour 4 150 habitants supplémentaires (taux de croissance annuel moyen de 0,6% pour le SCOT).

Afin d'accompagner la forte croissance démographique qui a accompagné le développement urbain du territoire, la commune entend poursuivre sa politique de développement d'une ville mieux adaptée aux multiples besoins de ses habitants, afin de leur offrir une ville toujours plus facile à vivre. Cela se traduit par les objectifs suivants :

- **un engagement pour la production d'habitat ;**
- **une diversification nécessaire de l'offre d'habitat ;**
- **un parc d'habitat public en croissance ;**
- **des projets urbains au service de la centralité**

Faisant suite aux conclusions de l'analyse menée dans le diagnostic concernant la diminution de la taille des ménages, le PLU affirme la volonté d'assurer une mobilité du parcours résidentiel en diversifiant les types de logements dans un souci de croissance maîtrisée de la population. Ainsi, la production de résidences principales et de logements sociaux, de taille raisonnable permettront l'accès à la propriété aux jeunes ménages, aux personnes seules, aux familles et personnes âgées. Pour ce faire, les règles établies dans le PLU permettent l'implantation dense de constructions avec des hauteurs assurant la division des habitations en plusieurs unités de logement (renouvellement urbain) et la réalisation de logements sociaux (Emplacements Réservés prévus à cet effet, et pourcentage de réalisation de LLS à respecter dans toute nouvelle opération). Si les OAP favorisent une production d'habitat collectif, elles intègrent également une diversité d'habitat, en imposant également la réalisation d'habitat intermédiaire.

Les périmètres de mixité sociale, les emplacements réservés pour la mixité sociale, le renouvellement urbain engagé... contribuent à la réalisation de cet objectif.

Le territoire dispose actuellement d'un niveau d'équipement répondant aux besoins actuels de la population. Toutefois, le vieillissement de la population et l'arrivée de nouveaux habitants nécessitent de veiller de manière perpétuelle au confortement et au développement des équipements communaux, en tenant compte des besoins de tous les habitants. Le PLU rappelle également la nécessité de mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux normes et aux besoins actuels (mise à niveau des réseaux divers, requalification de certaines voies comme la RD559 et RD 100), notamment les plus vieillissants et à privilégier la réhabilitation/reconstruction des équipements existants. Pour éviter toute saturation des équipements, le PLU s'attache à anticiper les

besoins futurs, notamment dans les futures opérations d'aménagement (équipements de proximité : services publics...) ou dans certaines zones du PLU (zones UG, UH et UP), à assurer un équilibre entre les équipements dédiés aux seniors, aux jeunes et aux actifs. Pour y parvenir, le PLU permet un certain nombre d'exceptions dans l'application des règles propres à chacune des zones, permettant d'y parvenir.

La poursuite de la politique d'embellissement des espaces publics est également prise en compte dans l'élaboration du PLU. Une attention sera portée sur les espaces publics liés aux futures opérations d'aménagement. Le maintien d'EVP, les règles de hauteur participent également à cette valorisation.

Orientation 5 : Le choix de la croissance économique

Saint-Raphaël accueille une économie diversifiée et active tournée autour de l'hébergement, du commerce et de l'art de vivre. Elle entend ainsi dynamiser son potentiel en développant davantage des filières complémentaires à travers les objectifs du PADD :

- **renforcer l'hébergement touristique, clé de l'économie de ce secteur ;**
- **les nouvelles économies urbaines numériques et créatives ;**
- **la diversité commerciale comme complémentarité ;**
- **la promotion de l'économie agricole.**

Le tourisme de séjour est l'une des dimensions de l'activité touristique porteuse de potentiel pour un développement économique durable sur Saint-Raphaël. En effet, les effets directs de la fréquentation touristique sont complétés par une valorisation indirecte du territoire et un ancrage de la fréquentation. Dans cette optique, le PLU a donc pour objectif de maintenir et développer l'offre d'hébergement marchand. Ainsi, le règlement du PLU intègre des mesures visant à préserver les hébergements existants. Il propose

également un règlement et un zonage adapté aux besoins des hôtels et campings légalement autorisés.

Les activités liées au tourisme dépendent en partie des installations qui leur sont dédiées. Pour renforcer ces activités, le PLU vise donc à préserver et développer les aménagements nécessaires au fonctionnement des activités touristiques avec la création de zones spécifiques (zone UG dédiée à des grands équipements, zone UP correspondant aux activités du port Santa Lucia).

Afin d'attirer de nouvelles économies urbaines avec une population plus jeune, la commune souhaite équiper le centre ville d'une accessibilité numérique de très haut débit, proposer une offre immobilière avec de nouvelles formes d'habitat durable (espaces de coworking, villages d'artisans etc.).

Le centre-ville est la principale polarité commerciale de la commune et répond à la fois aux besoins des habitants et des touristes. Cependant, les commerces du centre-ville sont soumis à un climat très concurrentiel, confrontés à la multiplication des sites d'offres présents à l'échelle locale mais aussi au nombre et à la taille des enseignes commerciales nationales et des centres d'intérêts divers concentrés à l'intérieur de plusieurs zones commerciales périphériques. L'offre commerciale nécessite donc aujourd'hui d'être consolidée pour faire face à la concurrence et limiter une évasion commerciale trop importante. En maintenant les commerces en RDC, en instaurant des linéaires commerciaux, ce réseau de commerces et services participe au dynamisme et à l'attractivité de la ville. La diversification des activités étant l'une des clés d'ancrage de ce réseau, elle est également encouragée dans le cadre du PLU afin de répondre à la fois aux attentes quotidiennes et touristiques de ceux qui fréquentent le centre.

Le PLU cherche également à conforter le pôle commercial de l'Aspé (avec un zonage et des règles spécifiques en UE) situé en périphérie du centre et qui ne fait donc pas concurrence aux commerces du centre-ville. D'autres secteurs, identifiés en zone UE font l'objet d'une réglementation favorisant les activités économiques : boulevard Jean Moulin, bordure de la RD100 et quartier du Petit Défends et Agay.

L'agriculture est aujourd'hui soumise à une forte pression foncière et sa pérennité est fragilisée. Le maintien de cette économie agricole nécessite d'opter dans le cadre du PLU des mesures de préservation des terres agricoles.

Dans l'objectif de développer et protéger les espaces agricoles, le PLU entend promouvoir des initiatives favorables à l'agro-tourisme et au pastoralisme.

Il définit précisément les zones A sur le territoire, afin de garantir le maintien de l'activité en empêchant toute spéculation sur le foncier agricole et en conformité avec le SCoT Var Est.

Orientation 6 : Proposer de nouvelles façons de se déplacer

Le diagnostic met en exergue les problématiques liées à la mobilité sur le territoire communal. Saint-Raphaël se trouve dans une position d'enclavement, à la fois inscrit dans le sens nord/sud entre l'Estérel et la mer, et dépendant dans le sens est/ouest des trafics "traversants" de Fréjus et du trafic touristique du bord de mer.

Dans cet objectif, le PLU vise à structurer l'organisation et la cohérence urbaine, en particulier dans le centre-ville, afin de limiter les déplacements, fluidifier les trafics et limiter les flux automobiles.

D'une part, la mise en oeuvre du PDU de la CAVEM doit contribuer à enrichir l'offre de mobilité sur le territoire communal et proposer des réponses pour améliorer l'accessibilité de la ville, faciliter les déplacements du quotidien et conserver son cadre de vie. D'autre part, le PLU agira en proposant de nouvelles manières de se déplacer avec pour objectifs :

- **l'atout du « métro Côte d'Azur », et de l'offre bus de la CAVEM ;**
- **Continuer à étendre le réseau de modes doux et actifs, et parier sur le doublement de leur usage au cours de la prochaine décennie ;**

- **Poursuivre la réalisation du réseau de voiries et de stationnement.**

Le PLU vise à améliorer l'offre de transport en commun, organiser l'intermodalité autour des gares et pacifier le réseau de voiries en centre-ville.

A titre d'exemple, la commune souhaite réaliser les itinéraires vélos sur des voies structurantes à savoir les axes Jean Moulin-l'Aspé, Baudino-Vaulongue, secteur d'Agay et la liaison entre l'avenue de Valescure et la Tour de Mare. Plusieurs Emplacements Réservés sont prévus à ce titre ou dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En lien, la demande en stationnement est l'un des points de conflit auquel doit faire face la commune, constat qui s'exacerbe en période estivale. La réponse aux besoins induits par la circulation automobile est nécessaire afin de pacifier la pratique du centre-ville et du port, et en améliorant ainsi le fonctionnement et la qualité pour les habitants comme pour les touristes. Le maintien de ratios volontaristes de places de stationnement dans la construction neuve sur les quartiers déficitaires, la prise en compte de cette problématique dans le projet de Saint-Raphaël.

Ces outils permettent d'anticiper les évolutions des besoins et d'éviter un développement anarchique du stationnement.

Impact foncier du PLU : modération de la consommation de l'espace

Les capacités résiduelles estimées sont insuffisantes pour répondre aux besoins des ménages d'ici 2035. Le PLU aura donc pour ambition de maintenir son taux de résidences principales en poursuivant une politique de renouvellement urbain qui soit également en faveur du logement social aidé.

La commune se développera sur les espaces résiduels et à urbaniser suivants : le Petit Défend (4,8 ha), le Parc des Veyssières sur 11 ha, Baudino sur 8 000m² et dans la ZAC des Parcs de Valescure, soit sur moins d'une vingtaine d'hectares, soit moins de 20 ha.

Il est aujourd'hui nécessaire de repenser l'urbanisation afin de conserver une certaine dynamique de développement tout en préservant l'équilibre établi entre les différents milieux.

Le territoire est fortement contraint par les risques et les périmètres de protection et d'inventaires patrimoniaux qui couvrent son territoire, y compris au plus près des espaces urbanisés (plus de 60% de ce dernier est concerné par une contrainte forte à bloquante).

L'élaboration du PLU de 2005 avait été l'occasion de réduire de façon sensible l'enveloppe constructible par rapport au Plan d'Occupation des Sols : de nombreuses zones d'habitat diffus avaient été reclassés en zone naturelles.

Le contexte physique et les ambitions communales ont conduit à redéfinir de façon claire un projet de territoire accentuant encore cette évolution.

Les objectifs qualitatifs synthétisent les six orientations explicitées ci-avant.

C'est ainsi que le PLU organise et promeut un développement privilégiant l'optimisation des espaces déjà urbanisés, en particulier dans la ville, plus opportun pour les processus d'intensification ou de renouvellement urbains (synergies entre les équipements, commerces, services et l'habitat). Cela se traduit par la valorisation des dents creuses et l'identification de sites potentiels de renouvellement urbain. Les OAP des arènes, des Iscles ou encore du printemps et la mise en place d'emplacements réservés pour la mixité sociale sont deux des mesures phares de cet objectif.

A contrario, les espaces plus éloignés de la centralité et axes de desserte, exposés (risques, paysages...) ou encore dont la desserte est insuffisante voire absente, et qui accueilleraient de forts potentiels en extension de l'urbanisation dans le PLU de 2005, sont maîtrisés. Le reclassement en zones agricoles ou naturelles comme la protection de la trame verte urbaine sont des exemples de mesures qualitatives retenues pour cet objectif.

Sur le plan quantitatif, le nouveau PLU fixe des objectifs ambitieux malgré la production de logements qui doit permettre d'étoffer son parc locatif social. L'objectif retenu est celui d'une augmentation de la croissance démographique annuelle à 0,6% au lieu de 0,17%, en cohérence avec les tendances observées à l'échelle du SCoT. Ce choix permet de répondre aux besoins en logements à environ 2000 en plus.

La densification de la ville, même si elle est favorisée, ne suffira pas à constituer une offre de logements suffisante pour réaliser les objectifs de croissance démographique et de production de logements ni à proposer une offre diversifiée.

Ainsi, le PADD retient, en cohérence avec le SCoT notamment, les objectifs suivants :

- Poursuivre le renouvellement urbain dans les quartiers périphériques du centre-ville conformément aux objectifs du SCoT, notamment dans le quartier Aurélien, Boulevards Jean Moulin et Baudino, et l'Avenue de Valescure - Mettre en œuvre un développement urbain rationnel dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation voire de la transformation en zone d'habitation de certains secteurs : du Petit Défends et du boulevard Baudino. Ces aménagements doivent être des réponses qualitatives et quantitatives que le PLU peut transcrire à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

II. Justification du scénario retenu au regard des problématiques environnementales (scénario au fil de l'eau)

D'après les articles R 151-3 et R 151-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. [...] »

C'est donc l'objet de l'analyse qui suit. En effet, cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD.

Les chiffres annoncés dans la comparaison des scénarios sont à relativiser puisque ceux-ci ont été calculés sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent une nécessaire marge d'erreur. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal mais de dessiner les tendances que l'on peut en attendre.

Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique des différents scénarios présentés à la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle.

En cohérence avec les objectifs fixés par le SCoT, le scénario choisi induit :

- Un peu plus de 38 000 habitants en 2035, soit 0,6% de croissance maximum par an et une capacité d'accueil d'environ 4150 habitants en 20 ans,
- une production d'habitat d'environ 5100 logements (soit près de 270 logements par an),

La gestion de l'espace

Sur la période 2003 – 2014, le taux d'évolution annuel moyen de la population était de 0,2 %.

Sur cette même période, la consommation foncière observée sur la commune est d'environ 112,66 ha. Cette consommation a affecté principalement des espaces urbanisés sur 77,28 ha et naturelles sur 35,38 ha. Cette consommation a principalement été observée dans le centre-ville et à proximité immédiate, ainsi que sur certains pôles secondaires de la commune (Le Dramont, Agay et Anthéor).

En l'absence de révision du PLU, il peut être imaginé une consommation foncière similaire à la période précédente, impactant les espaces naturels de la commune et notamment les franges urbaines avec le massif de l'Estérel. Cette consommation foncière élevée aurait vraisemblablement des conséquences sur la biodiversité communale et les paysages.

La révision du PLU communal a été l'occasion pour la commune de favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs centraux de la commune (autour du centre-ville et du port). Elle a également permis de mettre en œuvre plusieurs opérations d'aménagement, organisée via des OAP, dans les secteurs de projets identifiés par le SCoT CAVEM.

La révision du PLU participe à une maîtrise de l'urbanisation et à une limitation de la consommation d'espace à plusieurs titres. Ainsi, en cohérence avec le scénario démographique, **la consommation de l'espace sur les 10 prochaines années sera réalisée sur moins d'une vingtaine d'hectares.**

Pour rappel, l'objectif de Saint-Raphaël est d'atteindre environ 38 000 habitants en 2035, ce qui correspond à une augmentation de 4 150 habitants (estimation faite par rapport à la population Insee de 2017, soit 35 155 habitants), soit plus de 200 habitants/an.

Ainsi, le taux d'évolution moyen annuel de la population est aux environs de 0,6 %. Cet objectif de croissance annuelle de 0,6 %/an a été choisi car il tient compte des objectifs de production de logement

assignés à l'échelle du SCoT de la CAVEM et de la carence en logements sociaux.

Les nouvelles délimitations des zones urbaines du PLU ont été définies, notamment, dans un objectif de limitation de l'extension des tissus urbains de Saint Raphaël, en tenant compte des formes urbaines et architecturales existantes et dans le souci de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Le règlement des zones urbaines traduit également les objectifs inscrits dans le PADD (conforter la structure urbaine, préserver et améliorer le cadre de vie, concilier développement urbain et impératif de protection de l'environnement).

Les incidences positives sur la gestion de l'espace sont traduites dans le zonage. Si près de 3 hectares (moins de 0,2% de l'enveloppe urbaine actuelle) anciennement en zones naturelles sont ouvertes à l'urbanisation (zones U), à l'inverse près de 24 hectares (0,3% du territoire ou représentant 1,2% de l'enveloppe urbaine actuelle) susceptibles d'être urbanisés au PLU (à plus ou moins long terme), sont reclassés en zone A ou N.

Les incidences du PLU sur la consommation d'espace sont donc positives pour le respect de l'environnement naturel et agricole. Le détail de ces évolutions est présenté dans le TOME 3 – évaluation environnementale.

Les paysages

La capacité foncière résiduelle totale du PLU en vigueur de la commune est de l'ordre de **72 hectares**, essentiellement dans les zones U.

- le centre-ville comprend quelques poches de foncier libre facilement mobilisables et situés à proximité des équipements. Ces secteurs ont vocation à accueillir prioritairement le développement communal par des opérations d'aménagement d'ensemble. L'impact paysager potentiel d'une urbanisation sur ces secteurs est relativement faible au regard de la forte densité bâtie de ce secteur.
- D'importantes capacités foncières sont également situées dans les franges de l'urbanisation. Ces espaces présentent des sensibilités paysagères plus ou moins fortes et ne sont pas tous aptes à recevoir une urbanisation dense.

En l'absence de révision du PLU, les secteurs classés en zone U ou AU seraient urbanisés et auraient des incidences plus ou moins fortes sur le paysage local en fonction des choix d'aménagement retenus.

La révision du PLU participe à la préservation des paysages puisque le scénario démographique induit une limitation des besoins en capacité foncières. Ainsi, on observe une réduction du secteur de développement urbain potentiel 1AUv des Parcs de Valescures au PLU en vigueur en zone N. Ce dernier représente plus de 20 hectares.

La biodiversité

Comme pour la thématique paysage, les sites qui pourraient présenter des sensibilités sur les espaces de biodiversité sont ceux situés dans les franges de l'urbanisation de la commune. Ces espaces possèdent encore un caractère naturel malgré un zonage favorable à l'urbanisation.

Bien que le PLU en vigueur limite déjà fortement les possibilités d'extension de l'urbanisation, de ce fait les espaces de biodiversité sont relativement bien préservés.

En l'absence de révision du PLU, ces secteurs classés en zone U ou AU seraient urbanisés et auraient des incidences plus ou moins fortes sur la faune et la flore locale en fonction des choix d'aménagement retenus.

L'analyse détaillée des incidences sur les paysages et la biodiversité est présentée dans le Tome 3 du Rapport de présentation.

Transport/Déplacements et émissions de pollutions associées

Les hypothèses prises en compte pour ce thème sont les suivantes:

- L'augmentation du nombre de ménages sur la commune prévue par les différents scénarios,
- Baisse tendancielle de la taille des ménages, réduction de 0,3% par an (1,78 personne/ménage en 2035)
- Le maintien du taux d'équipement automobile des ménages jusqu'en 2035 : 54,60% disposent d'une voiture, et 30% disposent d'au moins deux véhicules (*données INSEE et RP 2014*).

Ces estimations sont basées sur un taux de motorisation moyen, elles ne tiennent pas compte d'un éventuel report modal et d'une baisse du taux de motorisation due à l'évolution des modes de vies ou à un report modal sur les transports en commun et modes doux.

Les scénarios de développement induisent une évolution certaine du nombre de véhicules possible à l'horizon 2035 : le scénario retenu prévoit une augmentation tendancielle d'environ 7400 véhicules ;

L'importance de l'équipement automobile des ménages sur le territoire, entraîne un impact relatif sur la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre du territoire.

Émissions de CO2 dans l'atmosphère

L'évaluation des émissions de CO2 du territoire selon les scénarios envisagés présentée ci-dessous est basée sur les émissions relatives aux déplacements uniquement. Ce, à partir des hypothèses suivantes :

- l'estimation du nombre de véhicules engendrée par l'accueil de nouvelle population (résultats ci-dessous) ;
- une voiture moyenne émet environ 223 g de CO2/km ;
- la distance moyenne par an par véhicule est estimée à 9 200 km (moyenne nationale budget distance moyen des personnes en véhicules personnels est de 25,2 par jour) ;
- 1 kg de CO2 équivaut à 0,2727 kg équivalent carbone.

Ces estimations sont réalisées en considérant que les tendances actuelles se maintiendront jusqu'en 2035, et ne prennent donc pas en compte les éventuelles évolutions technologiques qui peuvent réduire les émissions des véhicules, ou encore l'augmentation du coût du carburant qui pourrait entraîner une modification des comportements et ainsi faire baisser l'utilisation des voitures.

L'augmentation du nombre de véhicules générera davantage de pollution atmosphérique, mais aussi des nuisances sonores. Le scénario choisi engendrera une augmentation des rejets de 15220 tonnes de CO₂/an et de 4151 TeC/an.

Cependant, les effets négatifs de l'augmentation des flux de déplacement peuvent être réduits en privilégiant l'urbanisation ou la densification dans les zones desservies en transports collectifs, et en optimisant l'offre de transports alternatifs à la voiture (transports collectifs, modes doux...).

	Population municipale estimée en 2014	Perspectives démographiques à l'horizon 2035	Nombre de ménages projetée en 2014	Evolution de la taille des ménages à l'horizon 2035	Nombre de ménages en 2030	Evolution du nombre de ménages	Evolution du nombre de véhicules	Evolution des émissions de CO2 par an (en t)	Evolution des émissions en TeC par an
Tendanciel communal (0,2 %)	34 567	35 847	2,1	1,78	20139	3678	5120	10505	2865
Rythme SCoT CAVEM (0,6 %)		38787			21790	5330	7419	15221	4151
Rythme volontariste (0,5 %)		37985			21340	4879	6792	13935	3800

Gestion de l'eau

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'estimation de l'augmentation des consommations d'eau potable en fonction du développement urbain de la ville est réalisée à partir des hypothèses suivantes :

- La consommation moyenne par abonnement est de 251L/jour/habitant (Rapport annuel eau potable 2016) ;
- les prévisions d'évolution démographique issues des scénarios.

Le scénario choisi de croissance important représente une augmentation de la consommation d'environ 387 000 m³ supplémentaire par an. Cette augmentation sera linéaire en adéquation avec une augmentation progressive sur 20 ans de besoins.

Cette tendance peut être limitée en menant des actions en faveur des économies d'eau, notamment en équipant les futurs logements de systèmes économes.

Avec une capacité de production totale estimée à 3 000 m³/jour, et une consommation journalière par habitation de 251 L, la CAVEM possède les équipements suffisants pour couvrir les besoins en eau potable de la commune dans le cas du scénario choisi.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La CAVEM à l'échelle du périmètre Fréjus/St-Raphaël possède trois STEP (St-Jean de Cannes, Agay, Le Reyran) pour une capacité totale de 394 800 EH (source rapport annuel du délégataire 2016).

Ces stations permettent le traitement des eaux usées des communes de Fréjus et Saint-Raphaël. Le scénario choisi, inclut une augmentation démographique d'un peu plus de 4100 habitants à l'horizon 2035, permettant de rester dans les capacités des stations et de laisser une marge de manœuvre.

Note : Un nouveau schéma d'assainissement est en cours de réalisation par la CAVEM et sera annexé au dossier de PLU dès son approbation.

	Population municipale estimée en 2014	Perspectives démographiques à l'horizon 2030	Evolution du nombre d'habitants entre 2014 et 2035	Consommation d'eau supplémentaire par jour (m3)	Consommation d'eau supplémentaire par an (m3)
Tendanciel communal (0,2 %)	34 567	35 847	1 280	321,28	117267
Rythme SCoT CAVEM (0,6 %)		38787	4 220	1059,22	386615
Rythme volontariste (0,5 %)		37985	3 418	857,92	313140

L'énergie

Afin d'évaluer la demande énergétique de la ville à l'horizon 2035 pour le logement, les paramètres suivants ont permis de réaliser des estimations relatives aux consommations résidentielles :

- La surface moyenne des logements (valeur arbitraire) : 72 m²,
- La consommation d'énergie des nouvelles constructions : 50 kWh/m²/an d'énergie primaire (Grenelle + RT2012),
- Le nombre de logements à construire en fonction du scénario choisi.

Il doit être précisé que les estimations précédentes ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles entreprises, ou de nouveaux équipements ne peuvent être ici estimées.

Il est à noter que le Grenelle prévoit qu'à partir de 2020, tous les nouveaux bâtiments construits seront à énergie positive, et produiront donc plus d'énergie qu'ils n'en consommeront.

En parallèle, des actions de rénovation énergétique menées sur le parc ancien, permettraient de réduire la demande en énergie totale du tissu bâti de la commune. Le développement des énergies renouvelables peut être une opportunité pour compenser l'augmentation de la demande en énergie et de développer l'autonomie énergétique du territoire.

Synthèse et raison du choix du scénario

Le scénario choisi induit une croissance démographique importante, qui s'accompagne d'impacts non négligeables sur l'environnement. Ce choix reste cependant en accord avec les objectifs inter-communaux et communaux et s'avère avoir des répercussions restreintes sur les conditions de vie du territoire.

L'augmentation de la demande énergétique peut être nuancée par un développement ou un renforcement des sources d'énergie renouvelables. Enfin, la problématique des transports se devra d'être raisonnée sur ce territoire qui s'avère être fortement dépendant. De façon générale, les impacts environnementaux estimés pour le choix d'un scénario de forte croissance démographique sont restreints par la capacité d'accueil de la commune ainsi que par les choix et orientations de développement du territoire de Saint-Raphaël.

	Population municipale estimée en 2014	Perspectives démographiques à l'horizon 2030	Evolution du nombre d'habitants entre 2014 et 2035	Estimation du besoins en logement à l'horizon 2035	Consommation énergétiques induites en MWh/an
Tendanciel communal (0,2 %)	34 567	35 847	1 280	2451	8823,60
Rythme SCoT CAVEM (0,6 %)		38787	4 220	4595	16542,00
Rythme volontariste (0,5 %)		37985	3 418	4010	14436,00

III. Intégration des enjeux environnementaux dans les choix du PADD

Le projet communal de Saint-Raphaël répond aux enjeux environnementaux de son territoire de manière transversale, par le biais des différentes orientations d'aménagement et objectifs retenus dans son PADD. Dans ce document, la commune affiche des objectifs de protection du grand paysage et de valorisation de son patrimoine naturel et bâti par le respect des périmètres écologiques et l'identification des éléments paysagers remarquables. La commune affiche clairement une volonté de favoriser un urbanisme durable :

- En maîtrisant le développement urbain, et en l'orientant en faveur du renouvellement urbain et de la densification ;
- En adaptant la ville aux mobilités douces et alternatives ;
- En prenant en compte des enjeux liés aux risques naturels ;
- En préservant la trame verte et bleue identifiée du territoire.

La matrice d'analyse des incidences du PADD permet d'avoir une vision globale de l'évaluation environnementale. Elle consiste à interroger les orientations et objectifs du PADD au regard des enjeux environnementaux définis à l'issue de l'État Initial de l'Environnement, et sur la base des tendances observées « au fil de l'eau ». Les enjeux environnementaux retenus pour la justification des choix environnementaux sont les suivants:

Milieux Naturels/Bio diversité	1	Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés au titre du SRCE, notamment, les massifs boisés de l'Estérel, et les nombreux vallons et cours d'eau qui traversent le territoire communal.
	2	Ménager les espaces de tensions identifiés dans l'analyse de la trame verte et bleue communale
	3	Maintenir les continuités vertes le long de la voie ferrée et dans le quartier de Valescure entre le golf et le massif.
	4	Protéger les vallons pour leur rôle de gestion des eaux pluviales mais également pour leur rôle structurant dans la présence de nature en ville, espaces de respiration.

Paysage et Patrimoine	5	Préserver l'écrin boisé de la ville et le poumon vert de l'arrière-pays (massif de l'Estérel)
	6	Protéger le littoral et gérer la fréquentation touristique
	7	Préserver le patrimoine naturel reconnu (site classé et site inscrit)
	8	Maintenir et valoriser les vues depuis les massifs, promontoires naturels sur l'Est varois,
	9	Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés
Risques et nuisances	10	Restreindre l'urbanisation à proximité des secteurs soumis aux nuisances, notamment sonores
	11	Limiter l'exposition des biens et des personnes face aux risques recensés sur le territoire
Énergie	12	Mettre en place des moyens de transports plus respectueux de l'environnement (itinéraires cyclables)
	13	Permettre le développement des énergies renouvelables

+++	Incidence positive forte et globale
++	Incidence positive moyenne et global / Incidence positive forte et locale
+	Incidence positive faible
	Incidence neutre
-	Incidence négative faible et locale
--	Incidence négative moyenne et globale / Incidence négative forte et locale
---	Incidence négative forte et globale

		Orientation 1 : L'Estérel comme cœur de nature		
		Protéger et sanctuariser un espace majeur de biodiversité	Miser sur l'Estérel pour diversifier l'économie touristique	Mieux connecter la ville à son grand espace naturel
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	1	+++	+	++
	2	++		++
	3	+		
	4	++		++
	5	++		
	6	+++	+	
	7	++		
	8	+	++	+
	9	+		
	10			
	11			
	12			++
	13			

		Orientation 2 : La littoralité et la villégiature : l'identité Raphaëloise			
		L'accessibilité du littoral et de la mer, un bien public reconnu	La ville centre littorale, une attractivité à renouveler	Les quartiers emblématiques de la villégiature, un cadre de vie hérité à protéger	Intégrer les dispositions de la loi littoral
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	1				
	2				
	3			++	
	4				++
	5			++	
	6	-			++
	7			++	
	8				
	9				
	10				
	11				
	12	+++			
	13				

		Orientation 3 : L'engagement contre le changement climatique		
		Une maîtrise de l'urbanisation face aux risques naturels	Une ville méditerranéenne adaptée à son climat	Une diversification réussie de la production d'énergie renouvelable
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	1			
	2			
	3			
	4			
	5		+	
	6	++		
	7			
	8			
	9			
	10	++		
	11	+++		
	12		+	
	13		++	+++

		Orientation 4 : Saint-Raphaël, un urbanisme adapté			
		Un engagement pour la production d'habitat	Une diversification nécessaire de l'offre d'habitat	Un parc d'habitat public en croissance	Des projets urbains au service de la centralité
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	1				--
	2				
	3	-			
	4	--	-		-
	5				-
	6				
	7				
	8				-
	9		-	-	
	10	--			
	11				
	12				
	13				

		Orientation 5 : Le choix de la croissance économique			
		Renforcer l'hébergement touristique, la clé de l'économie de ce secteur	Les nouvelles économies urbaines, Saint-Raphaël, numérique et créative	La diversité commerciale, la bonne complémentarité	La promotion de l'économie agricole
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	1				+
	2				
	3				+
	4				
	5				
	6	+			
	7				+
	8				
	9				
	10				
	11				
	12		++		
	13				

		Orientation 6 : Proposer une nouvelle façon de se déplacer		
		L'atout du « métro côte d'azur » et de l'offre bus de la CAVEM	Continuer à étendre le réseau des modes doux et actifs et parier sur le doublement de leur usage au cours de la prochaine décennie	Poursuivre la réalisation du réseau de voiries et de stationnement
ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	1			
	2			
	3			
	4			-
	5			
	6			
	7			
	8			
	9			
	10			
	11		+	
	12	++		
	13			

Le tableau ci-dessous expose les résultats de l'analyse des incidences des orientations et objectifs du PADD sur chaque enjeu environnemental. Ces résultats ont été obtenus par la somme des « + » et des « - » par ligne d'enjeu.

La quasi totalité des thématiques semble impactée positivement par le PLU. Ces résultats démontrent que, malgré le développement urbain attendu, les effets négatifs de cette urbanisation sont compensés par des mesures positives sur les milieux naturels et les paysages notamment : la protection du littoral, la protection des réservoirs de biodiversité dont l'Estérel, la préservation des vallons.

Néanmoins, malgré la recherche de densification de l'enveloppe urbaine existante, le projet pourrait avoir un impact au niveau des interfaces entre milieu naturel et milieu urbain.

Les choix de projets futurs devront permettre un traitement écologique et paysager des interfaces.

Milieux Naturels/Bio diversité	1	Préserver les réservoirs de biodiversité identifiés au titre du SRCE, notamment, les massifs boisés de l'Estérel, et les nombreux vallons et cours d'eau qui traversent le territoire communal.	5
	2	Ménager les espaces de tensions identifiés dans l'analyse de la trame verte et bleue communale	3
	3	Maintenir les continuités vertes le long de la voie ferrée et dans le quartier de Valescure entre le golf et le massif.	3
	4	Protéger les vallons pour leur rôle de gestion des eaux pluviales mais également pour leur rôle structurant dans la présence de nature en ville, espaces de respiration.	2
Paysage et Patrimoine	5	Préserver l'écrin boisé de la ville et le poumon vert de l'arrière-pays (massif de l'Estérel et les petites Maures)	4
	6	Protéger le littoral et gérer la fréquentation touristique	8
	7	Préserver le patrimoine naturel reconnu (site classé et site inscrit)	5
	8	Maintenir et valoriser les vues depuis les massifs, promontoires naturels sur l'Est varois,	2
	9	Fixer des limites au développement urbain par rapport aux massifs boisés	-1
Risques et nuisances	10	Restreindre l'urbanisation à proximité des secteurs soumis aux nuisances, notamment sonores	0
	11	Limiter l'exposition des biens et des personnes face aux risques recensés sur le territoire	4
Énergie	12	Mettre en place des moyens de transports plus respectueux de l'environnement (itinéraires cyclables)	10
	13	Permettre le développement des énergies renouvelables	5

IV. Les motifs de délimitation des zones et des dispositions générales

Le PLU de Saint-Raphaël affiche une ambition forte d'un développement urbain maîtrisé en favorisant la densification urbaine, tout en assurant la préservation des espaces agricoles et naturels.

Cette volonté se traduit dans les nouvelles délimitations du zonage du PLU, et ce de manière concrète par la réduction de ses zones urbanisées, la préservation des qualités paysagères, la prévision des besoins en équipements, la prévention des risques naturels, la valorisation d'éléments forts du patrimoine local, et la protection de ses espaces naturels et agricoles.

D'une manière générale, le zonage du PLU révisé se base sur les délimitations qui figurent dans le PLU en vigueur pour répondre aux objectifs mis en évidence dans les chapitres précédents.

Le choix en matière de dispositions générales

Les dispositions générales du règlement sont composées d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires). Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique. Certains articles ont une portée de rappel (dispositions liées au PLU) ou pédagogique.

Les dispositions générales s'organisent en cinq chapitres afin d'en clarifier la compréhension :

- Un 1er chapitre introductif présente le PLU, son zonage (les différentes zones et les outils graphiques utilisés : Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Espaces Verts Protégés, périmètres des secteurs concernés par un risque naturel ou technologique) et la manière dont celui-ci est organisé. Il rappelle notamment que le présent PLU est applicable sur l'intégralité du territoire de la commune ;
- Un chapitre 2 relatif à la prise en compte des risques et des nuisances. Il s'agit de règles qui s'appliquent en plus des

règles d'urbanisme classiques dans les secteurs soumis à des risques ;

- Un chapitre 3 relatif à un ensemble de règles d'aménagements diverses ;
- Un chapitre 4 relatif à la performance sociale, environnementale et énergétique. Il s'agit des règles permettant de développer une ville plus durable, aussi socialement qu'écologiquement ;
- Un chapitre 5 relatif à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel.

Un lexique du PLU permet une meilleure compréhension des termes spécifiques évoqués dans le règlement.

Il est rappelé en préambule que le Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celui-ci n'est pas intégralement concerné par la recodification du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article 12 du décret précité, les dispositions des articles R151-52 et R151-54 demeurent applicables dans leur écriture préalable au 1er janvier 2016.

Les références aux articles sont donc celles du Code de l'Urbanisme applicables depuis le 1er janvier 2016 à l'exception des articles , R151-52 et R151-54.

MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE 1

Les articles du chapitre 1 introduisent et présentent globalement le règlement et le zonage.

L'article 1 précise que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

L'article 2 rappelle que les dispositions du règlement sont définies dans le cadre des articles R151-9 à R151-53 du Code de l'urbanisme.

Il détaille les zones et leurs secteurs (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) définies dans le cadre du présent PLU, représentées sur les documents graphiques et faisant l'objet de règles spécifiques. Les différentes servitudes graphiques existantes sur les plans sont également rappelées : Espaces Boisés Classés, Emplacements Réservés, Espaces Verts Protégés, Orientations d'Aménagement et de Programmation, périmètres des secteurs concernés par un risque naturel ou technologique, éléments de paysage et bâti à protéger, secteurs de mixité sociale...

L'article 3 rappelle les dispositions prises par délibérations du Conseil Municipal.

MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE 2

Le chapitre 2 traite de la prise en compte des risques et des nuisances dans le cadre du PLU. Il liste les différents risques et nuisances du territoire et la manière dont ceux-ci sont pris en compte : voies bruyantes et voies ferrées, risques d'inondation, risque submersion marine, risques de feux de forêts, risques de mouvements de terrains, risques sismique, aléa ruissellement, aléa retrait gonflement d'argile, transport de matière dangereuse.

La protection des espaces naturels, agricoles et urbanisés, des biens et des personnes face aux risques est un objectif majeur du PLU. L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise à ce titre que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter*

atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Ces risques, qu'ils soient d'origine naturelle ou autre, ont été identifiés et leur prise en compte fait l'objet de mesures adaptées à leurs particularités.

L'article 4 traite de l'aléa inondation. La commune est soumise à ce risque et est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation (Garonne – Pédégal – Peyron – Agay) approuvé en date du 20 novembre 2000 valant servitude d'utilité publique. Le document est joint en annexe. Il définit, en fonction du caractère urbanisé des sites des règles de constructibilité en fonction du risque. Ces règles de constructibilité s'imposent en plus de celles du PLU

L'article 5 rappelle que le territoire est soumis au risque ruissellement urbain. Le règlement édicte des règles spécifiques pour la création de bassins de rétention.

L'article 6 traite du risque incendie feux de forêt. Il convient de rappeler que le territoire de la commune dispose d'un couvert forestier conséquent. Un Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt approuvé en date du 27/07/2007 et modifié les 12/01/2009, 22/12/2009, 31/07/2015 couvre le territoire et vaut servitude d'utilité publique. Le document est joint en annexe. Il est rappelé que seules les zones « non concernées par le risque » (NCR) du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt et identifiées par la couleur blanche, sont soumises aux prescriptions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

Concernant l'aléa sismique, **article 7**, il est rappelé que Saint-Raphaël se situe en zone de sismicité 2 (faible, sur une échelle de 1 à 5).

Concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux décrit à l'**article 8**, un porter à connaissance de cet aléa a été communiqué à la commune. Ce document est annexé au PLU et fixe les principes pour la prise en compte de ce risque naturel.

Concernant l'aléa submersion marine, **article 9**, aucun Plan de Prévention des Risques Littoraux n'existe sur le territoire communal. Dans le cas d'aléa fort, des règles limitant la constructibilité sont également instaurées, toujours afin de limiter l'exposition des personnes face aux risques.

L'article 10 précise le risque de mouvement de terrain.

L'article 11 précise les nuisances sonores auxquelles la commune est soumise et les règles qui s'y appliquent. La commune est traversée par différentes voies bruyantes et par une voie ferrée. Celles-ci sont détaillées ainsi que les marges affectées par leur bruit afférant. Une cartographie les localisant et les arrêtés préfectoraux précisant les mesures acoustiques à prendre en compte sont annexés au PLU.

L'article 12 rappelle que la commune est traversée par des axes supportant les plus grands flux de transport de matières dangereuses.

MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE 3

L'article 13 rappelle que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le plan local d'urbanisme est apprécié lot par lot, chaque lot étant assimilé à une unité foncière.

L'article 14 précise les modalités d'application des différentes règles des articles 3, 4 et 6. Il s'agit de rappeler les législations en vigueur, de préciser les modes de calculs pour l'emprise au sol, les places de stationnement, la hauteur à l'égout du toit... ou de préciser quels sont les éléments pris en compte dans le cadre d'un recul par rapport à une emprise ou voie publique ou par rapport à une limite séparative. Il s'agit d'éléments redondants à chacune des zones qui sont donc regroupés dans les dispositions générales pour faciliter la lecture du règlement et mieux faire ressortir les règles propres à chacune des zones et secteurs.

L'article 15 évoque les adaptations des règles générales aux cas particuliers. Plusieurs cas sont précisés :

- pour les adaptations mineures prévues et encadrées par le code de l'urbanisme ;
- pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif L'objectif est de disposer de règles plus souples pour faciliter la réalisation des équipements publics qui répondent à des contraintes techniques et/ou d'accueil spécifiques et diversifiées en fonction de leur objet ;
- pour les bâtiments existants ;
- pour les reconstructions des bâtiments détruits ou démolis. Les dispositions applicables des articles L111-15 du code de l'urbanisme sont rappelées ;
- par les dispositions relatives aux ruisseaux Garonne, Pedegal et Peyron ;
- par les dispositions relatives aux OAP.

L'article 16 rappelle de manière spécifique les règles dédiées aux lotissements (simple rappel des dispositions édictées par le Code de l'Urbanisme) : permis de construire ne pouvant être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans ; caducité du cahier des charges de lotissement non approuvé au bout de 10 ans.

L'article 17 rappelle que certaines constructions sont dispensées de toute formalité. Néanmoins, toutes les règles prévues dans chaque zone du plan local d'urbanisme doivent être respectées.

MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE 4

Les objectifs de développement durable du territoire communal (dans sa triple approche sociale, environnementale et économique) font l'objet d'une attention particulière dans le PLU qui prévoit de prendre en compte les orientations fondamentales du Grenelle de l'environnement.

L'article 18 concerne les dispositions relatives à la mixité sociale. Des outils réglementaires sont utilisés pour satisfaire aux objectifs du PADD en termes de développement du logement social :

Au titre de l'article L151-15, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans les 39 Secteurs de Mixité Sociale reportés aux documents graphiques, le PLU impose une réalisation de logement locatif social.

L'article 19 concerne les règles relatives aux servitudes d'attente de projet identifiés au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme. Et qui couvre l'OAP n°5.

L'article 20 prévoit de faciliter l'usage des véhicules motorisés zéro émission carbone.

L'article 21 édicte un certain nombre de dispositions favorisant les économies d'énergies et la production d'énergie renouvelable :

- les conditions légales d'utilisations matériaux et énergies renouvelables sont rappelées ;
- des dispositions supplémentaires sont édictées pour l'engagement de la transition énergétique ;
- des dispositions sont prises pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs ou subissant une mutation nécessitant un permis de construire.

MODALITES DEFINIES DANS LE CADRE DU CHAPITRE 5

L'article 22 rappelle qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ne sont pas concernées par cette disposition.

L'article 23 précise les règles applicables au patrimoine et aux découvertes archéologiques dans le cadre d'aménagements. Les extraits de la Carte archéologique nationale, ainsi que la liste des entités archéologiques recensées sur la commune (non exhaustive), sont détaillées en annexe du présent règlement, afin que l'état des lieux du patrimoine concerné soit mieux pris en compte.

L'article 24 rappelle que sept monuments historiques sont répertoriés sur la commune. La réglementation des monuments historiques, sites patrimoniaux remarquables et qualité architecturale est fixée aux articles L 611-1 à L 622-29 du Code du patrimoine.

Les articles 25 et 26 rappellent les dispositions applicables aux sites classés de l'Estérel et inscrits présents sur le territoire communal.

L'article 27 rappelle que le Règlement Local de Publicité (RLP) est un document opposable de planification de l'affichage publicitaire. Ce document permet d'adapter la réglementation nationale aux spécificités locales et indique des préconisations et des prescriptions. Il est annexé au présent PLU.

Les articles 28 et 29 évoquent les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine local. Des éléments d'architecture et du bâti remarquable ainsi que des éléments naturels et paysagers remarquables, analysés dans le cadre du

diagnostic, ont été identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. Ces servitudes sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées en application de législations particulières en vue notamment d'assurer la conservation du patrimoine naturel ou culturel.

L'article 30 évoque les dispositions relatives aux EBC. Il est rappelé que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du code forestier.

Un dernier paragraphe constitue **le lexique** du PLU. Les différents termes techniques utilisés dans le règlement y sont définis afin d'en faciliter la compréhension.

Sont notamment détaillées les définitions :

- des différentes destinations des constructions définies dans le cadre du Code de l'Urbanisme ;
- de l'emprise au sol ;
- d'une opération d'aménagement / opération d'ensemble ;
- de la surface de plancher ;
- ...

L'article 31 rappelle la notice des annexes sanitaires, jointe au dossier de PLU, qui porte notamment sur le réseau :

- d'eau potable
- d'assainissement des eaux usées
- d'eau pluviales

Et en divers :

- Le risque lié au radon
- Le risque lié à la prolifération des moustiques et aux mesures de prévention à mettre en œuvre.

LA ZONE UA

La zone UA, déjà urbanisée, correspondant à la centralité dense de la commune et se compose de constructions à destination d'habitat, de services. Les constructions sont édifiées en ordre continu.

Elle comprend trois secteurs distincts :

- **UAa** correspond aux quartiers du Centre Sud, à structure haussmanienne. Leurs vocations sont principalement commerciales et touristiques ;
- **UAb** correspond aux quartiers des Iscles, du Vignas, de la Mairie, de la Poste, de l'Eglise Notre Dame, boulevard Clémenceau et une partie du quartier des Arènes. La zone UAb fait l'objet de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation : n°1 (Les Arènes), n°2 (Les Iscles) et n°6 (Georges Clémenceau) ;
- **UAc** correspond :
 - o au Centre Nord ancien de SAINT-RAPHAËL à mettre en valeur par des actions de restructuration et de réhabilitation. Ce secteur comprend l'Eglise SAINT-PIERRE, ainsi que les façades des immeubles voisins qui sont classés Monuments Historiques ;
 - o aux îlots de Provence et de la Marine.

Les équipements existants ou prévus ont une capacité suffisante pour desservir les constructions.

Le règlement du PLU révisé veille à préserver les formes urbaines. La zone UA est concernée par plusieurs dispositions d'urbanisme particulières dont notamment :

- la présence d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ceci concerne les plantations du cours Commandant Guilbaud, de l'Avenue Valescure et de la promenade René Coty ;
- la présence de divers emplacements réservés pour élargissements de voies et créations d'équipements publics ;
- la présence de secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme ;

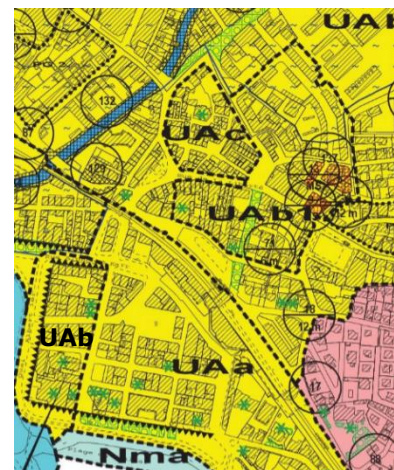
- des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- la présence d'orientations d'aménagement et de programmation n°1, n°2 et n°6.

Les coefficients d'emprise au sol et d'espaces verts ne sont pas réglementés afin de favoriser le renouvellement urbain ou l'optimisation du foncier.

D'une manière générale, le règlement du PLU veille à préserver les formes urbaines existantes et identifie des règles spécifiques pour chacun des articles.

La révision du PLU vise à simplifier le zonage en respectant les styles architecturaux et les prospects des secteurs. Ainsi, le sous-secteur UAb1 du PLU en vigueur est fusionné dans le secteur UAb. Parallèlement, 3 ha de secteur UAb fusionne dans le secteur UAa.

Zonage en vigueur			Zonage révisé			
Zone	Secteur	Superficie (ha)	Zone	Secteur	Superficie (ha)	Evolution (ha)
UA	UAa	11	UA	UAa	13,6	2,6
	UAb+UAb1	43		UAb	40	-3
	UAc	10		UAc	10	0



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UA

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec le centre-ville comme les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, les commerces de gros, les constructions à usage industriel et d'entrepôt.

Enfin, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, la dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de construction, les installations classées pour la protection de l'environnement, les changements de destination en rez-de-chaussée de commerces de détails en logements identifiés sur le plan de zonage, ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping, caravanes qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

Article 2 : Mixité sociale

Un paragraphe relatif à la mixité sociale est défini à l'article DG18 des dispositions générales.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé.

Hauteur des constructions

Cet article prévoit une hauteur maximale de 17m dans le secteur UAa, 15m dans le secteur UAb à l'exception de l'îlot délimité par la rue Curie et 12 m dans le secteur UAc. Ces mesures visent à favoriser une densification maîtrisée des tissus urbains tout en respectant les morphologies bâties existantes.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

La zone UA étant pour l'essentiel constituée de façades alignées sur rue, l'alignement des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques est la règle principale afin de préserver les formes urbaines existantes. Néanmoins, un recul de 2 m dans la rue Curie, un recul de 3 m dans le quartier des Iscles et de la rue des Chèvrefeuilles ainsi que du boulevard Général de Gaulle sont autorisés par rapport aux voies et emprises publiques.

En ce qui concerne la voie ferrée, toute construction, y compris lessous-sols et les balcons, doit être implantée à 3 mètres de la limite domaniale de la SNCF.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La zone UA privilégie le maintien de la trame urbaine existante. Le règlement prévoit donc que les bâtiments soient implantés en ordre continu d'une limite séparative à l'autre dans une bande de 17 m.

Sauf lorsque le terrain est situé en zone UA et contigu à une autre zone du PLU, la distance à respecter entre la construction et la limite séparative sera de :

- 8 m 50 en secteur UAa,
- 7 m 50 en secteur UAb,
- 6 m 00 en secteur UAc.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article rappelle que les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et sans être inférieur à 4,50 m. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et aux locaux à conteneurs.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux dans les dispositions générales DG 14-5 permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Cet article concerne à la fois les couvertures et toitures, les façades, la publicité et les enseignes, les fermetures individuelles et les clôtures.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts, plantées et enracinées afin de permettre d'absorber le ruissellement.

Il n'est pas défini de coefficients d'espaces verts compte tenu du fort taux d'urbanisation dans la zone mais un aménagement des espaces laissés libres est nécessaire pour conserver l'ambiance de la centralité.

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

En zone urbaine, il est rappelé les terrains doivent être desservis par des voies pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable.

Article 8 : Desserte par les réseaux

L'article 8 rappelle que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est obligatoire.

Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle.



Angle rue Jean Aicard/ Bd Felix Martin



Rue Henri Vadon

ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers à dominante résidentielle à forte densité et implantation en discontinu, distingués en fonction de leur intensification urbaine :

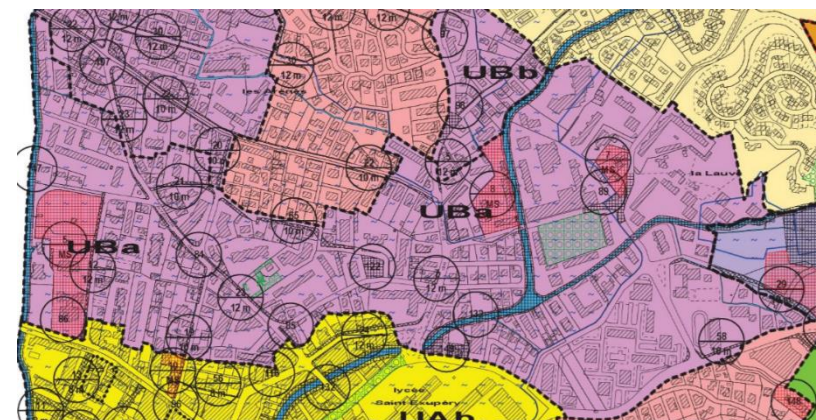
- **UBa** correspondant à une partie du quartier des Arènes, à l'avenue du XVème Corps. Ce secteur fait l'objet de deux OAP (n°1 les Arènes et n°4 Ampère) ;
- **UBb** correspondant au quartier de la Palud en limite avec la commune de Fréjus et à une partie du quartier de Vaulongue. Ce secteur fait l'objet de deux OAP (n°1 les Arènes et n°3 Printemps) ;
- **UBc** correspondant au quartier du Petit Défend et au secteur du boulevard Jean Moulin.

La zone UB est également concernée par la présence de plusieurs dispositions d'urbanisme particulières dont notamment :

- la présence d'Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Ceci concerne un espace public planté Avenue du XVème Corps ;
- la présence de divers emplacements réservés pour élargissements de voies et créations d'équipements publics ;
- la présence de secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme ;
- des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- la présence d'orientations d'aménagement et de programmation n°1, n°3 et n°4.

L'évolution des périmètres de la zone UB porte sur la réduction de la surface (-5 ha) du **secteur UBa** au profit des secteurs UAb, UBb (+5 ha) et d'une portion gagnée au détriment du secteur UCa afin de bien prendre en compte la typologie du bâti spécifique au caractère de ce secteur UBa.

Zonage en vigueur			Zonage révisé			
Zone	Secteur	Superficie (ha)	Zone	Secteur	Superficie (ha)	Evolution (ha)
UB	UBa	43	UB	UBa	38	-5
	UBb	18		UBb	24	6
	UBc	53		UBc	55	2

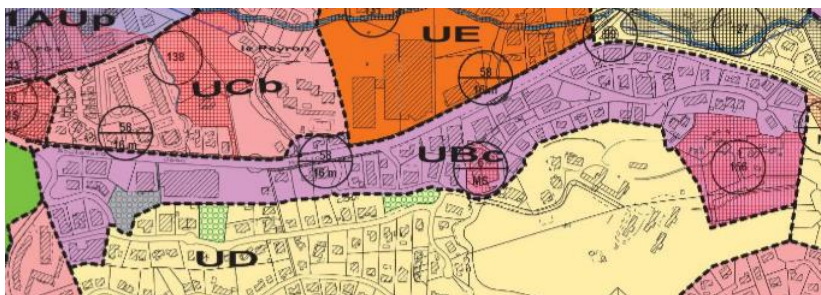


Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU révisé

L'évolution des périmètres de la zone UB porte également sur la réduction (environ 2 ha) de la surface du **secteur UBc** au profit du secteur UCc afin de prendre en compte les hauteurs des constructions et la topologie du terrain qui correspondent aux caractéristiques du secteur UCc.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur



Extrait du plan de zonage du PLU révisé

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UB

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Cet article est synthétisé sous la forme d'un tableau récapitulatif des destination autorisées ou interdites.

Ainsi sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation urbaine principale de la zone comme les constructions à usage industriel ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Enfin, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère), la dispersion des terres en déblais, les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le caractère.

On note dans le secteur UBc, boulevard Jean Moulin, que toute nouvelle construction doit comporter en rez-de-chaussée des surfaces destinées aux commerces et activités de service et que les changements de destination en rez-de-chaussée, de commerces et activités de service en logements sont interdits.

Article 2 : Mixité sociale

Un paragraphe relatif à la mixité sociale est défini à l'article DG18 des dispositions générales.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% dans les secteurs UBa, et 25% dans les secteurs UBb et UBc.

Hauteur des constructions

Cet article prévoit une hauteur maximale de 17m dans le secteur UBa, 15m dans le secteur UBb et 12 m dans le secteur UBc.

Cette disposition vise à conserver et développer le tissu bâti existant dans la zone et à ne pas concurrencer les formes urbaines en périphérie de l'hypercentre. Elle permet de créer un épannelage des constructions depuis le centre vers les extrémités.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Le règlement prévoit que toute construction doit être implantée à une distance minimale de :

- 6 mètres de l'alignement des voies dans les secteurs UBa, UBb
- 4 mètres de l'alignement des voies dans le secteur UBc
- 2 mètres de l'alignement pour les unités foncières riveraines des avenues de Verdun et Aurélienne

Toutefois, les locaux à conteneurs peuvent être implantés à l'alignement de la voie et lorsque la configuration du terrain le permettra, le local peut être implanté jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement prévoit que chaque partie de la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée dans les conditions définies à l'article DG14-2 des dispositions générales) et jamais inférieure à 4 mètres.

Les locaux à conteneurs doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article rappelle que deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée dans les conditions définies à l'article DG 14-2 des Dispositions Générales) des deux constructions et jamais inférieure à 8 mètres.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine

environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes. Cet article concerne à la fois les couvertures et toitures, les façades, la publicité et les enseignes, les fermetures individuelles et les clôtures.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts, plantées et enracinées afin de permettre d'absorber le ruissellement. La surface des espaces verts ne doit pas être inférieure à 30% de la superficie de l'unité foncière afin de permettre l'infiltration de l'eau dans le sol et favoriser un cadre urbain verdoyant.

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

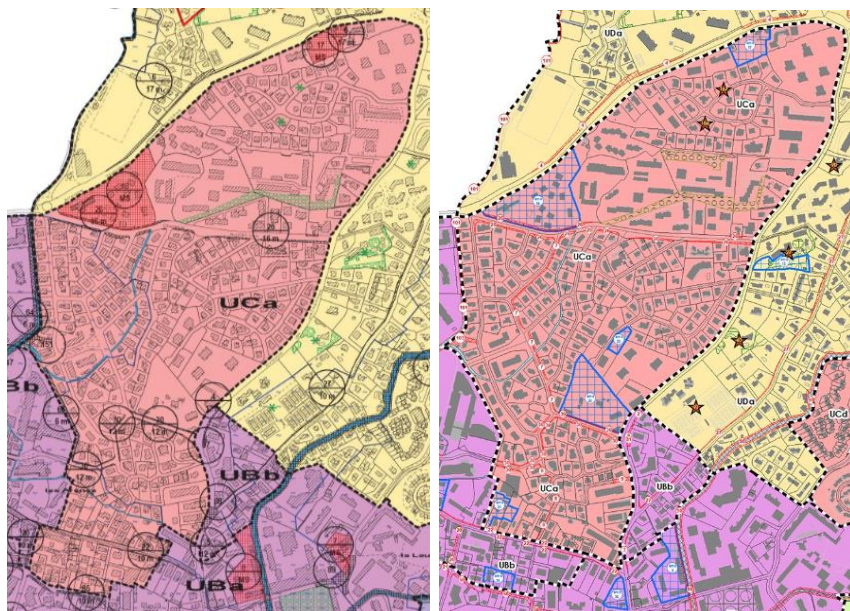
Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

En zone urbaine, il est rappelé les terrains doivent être desservis par des voies pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable.

Article 8 : Desserte par les réseaux

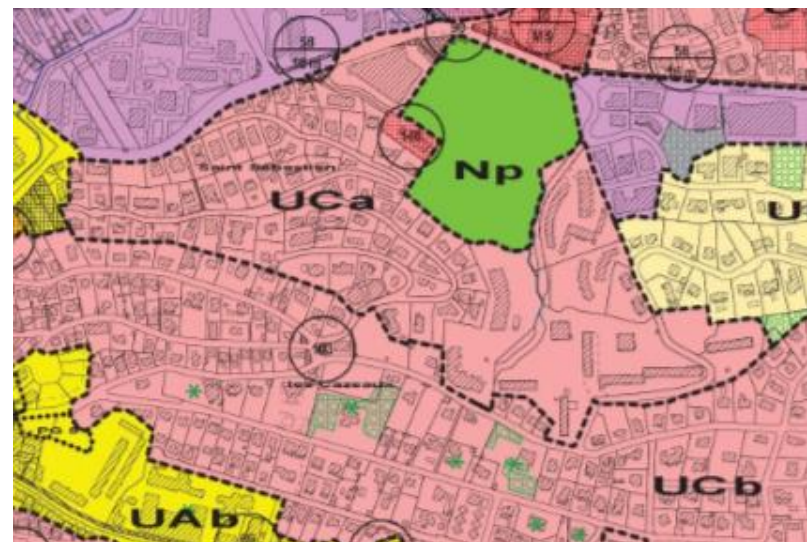
L'article 8 rappelle que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant. Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit. Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis. Enfin, des aires de stockage des ordures

Le périmètre du secteur UCa évolue afin de prendre en compte le caractère de ce secteur. Une partie au Sud de ce secteur est classée au profit du secteur UBb.



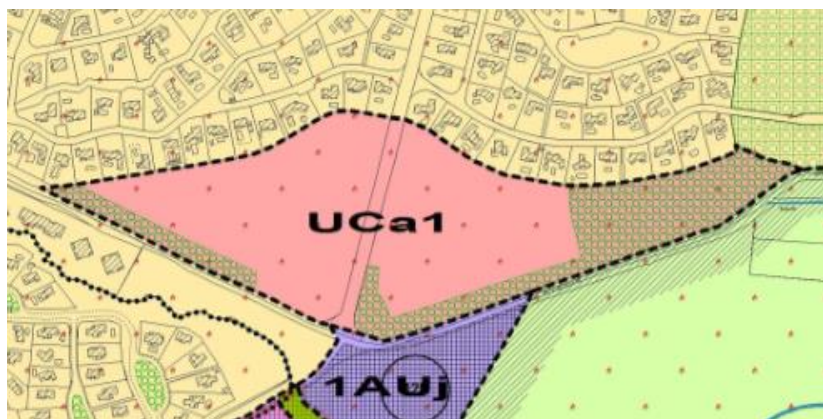
Extrait du zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé

Le secteur UCa est classé dans le secteur UCc, ancien secteur UCb au PLU antérieur. Une partie à l'Est est toutefois maintenue en secteur UCa.



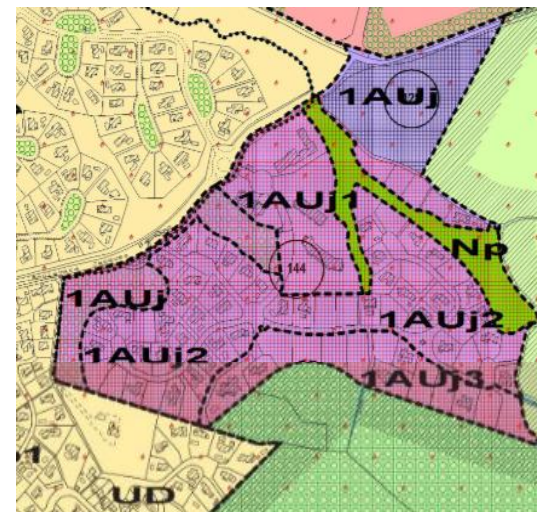
Extraits du zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé

Afin de prendre en compte le caractère propre du secteur, le secteur UCa1 (14ha) du PLU antérieur est classée en zone UCb, UCd et également en secteur UDa et en zone N.

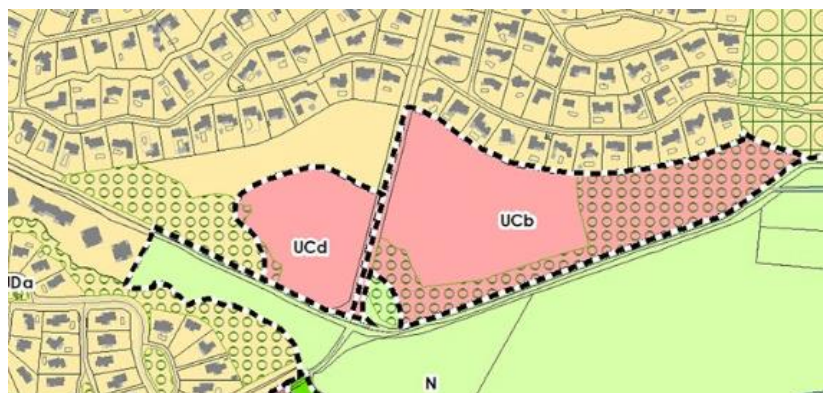


Extrait du zonage du PLU en vigueur

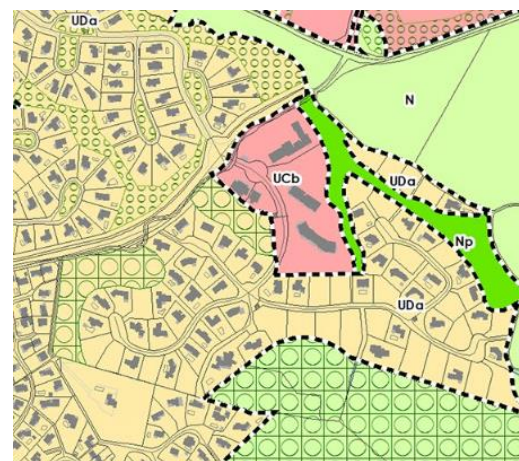
Le périmètre du secteur UCb augmente (3ha) au détriment du secteur 1AUj1 étant donné l'urbanisation déjà réalisée dans ce secteur.



Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU révisé



Extrait du zonage du PLU révisé

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UC

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Cet article est synthétisé sous la forme d'un tableau récapitulatif des destinations autorisées ou interdites.

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation urbaine principale de la zone comme les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Enfin, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

La dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le caractère de la zone sont également interdites.

On note dans le secteur UCa du boulevard Jean Moulin que toute nouvelle construction doit comporter en rez-de-chaussée des surfaces destinées aux commerces et activités de service et les changements de destination, en rez-de-chaussée, de commerces et activités de service en logements sont interdits.

Article 2 : Mixité sociale

Un paragraphe relatif à la mixité sociale est défini à l'article DG18 des dispositions générales.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 25% de la surface de l'unité foncière. Ce coefficient est volontaire afin de préserver parfaitement le paysage.

Hauteur des constructions

Cet article prévoit une hauteur maximale de 12m dans la zone UCa, 9m dans le secteur UCb et 7 m dans les secteurs UCc et UCd, avec une disposition spéciale pour les constructions nouvelles autorisées après la date d'approbation du PLU (R+1).

Cette disposition vise à conserver et développer le tissu bâti existant dans la zone et à ne pas concurrencer les formes urbaines pavillonnaires. L'épannelage des hauteurs devra permettre de garder des ouvertures visuelles sur le grand paysage. A noter que dans le secteur UCb, la hauteur maximale des hôtels est limitée à 12 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises

Le règlement prévoit que les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport aux RD100 et RD559 afin de limiter les nuisances sur les nouvelles constructions.

Cet article prévoit également que toute nouvelle construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres de l'alignement des voies dans les secteurs UCa et UCb,
- 5 mètres de l'alignement des voies dans le secteur UCc,
- 3 mètres en secteur UCd,
- 4 mètres par rapport à la limite légale de la SNCF,
- 2 mètres de l'alignement de l'avenue Aurélienne.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement prévoit que chaque partie de la construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres. Une implantation différente peut toutefois être admise en cas de surélévation de constructions existantes, légalement autorisées, implantées différemment du présent règlement.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contigües doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et jamais inférieure à 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas en secteur UCd, aux piscines, aux locaux à conteneurs.

c) Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas particulier d'une construction vis-à-vis d'un bâtiment annexe du type garage, abri de jardin, ou structure ouverte de type pool house ou cuisine de jardin, ou pergola.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Cet article concerne à la fois les couvertures et toitures, les façades, la publicité et les enseignes, les fermetures individuelles et les clôtures.

Dans les secteurs UCc et UCd des dispositions particulières concernent les toitures terrasses pour les constructions nouvelles autorisées après la date d'approbation du PLU.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'espace réservé aux espaces libres ne pourra être inférieur à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez-de-chaussée ou parkings semi enterrés ou enterrés végétalisés comportant au minimum 70 cm d'épaisseur de terre, terrains de jeux paysagers, non comptées les aires de stationnement ne pourra être inférieur à :

- 40% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCa,
- 50% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UCb et UCc,
- 20% de la superficie de l'unité foncière dans le secteur UCd.

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations comme le permet l'article R.123-9 du code de l'urbanisme et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

En zone urbaine, il est rappelé les terrains doivent être desservis par des voies pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable.

Article 8 : Desserte par les réseaux

L'article 8 rappelle que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est obligatoire.

Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle.

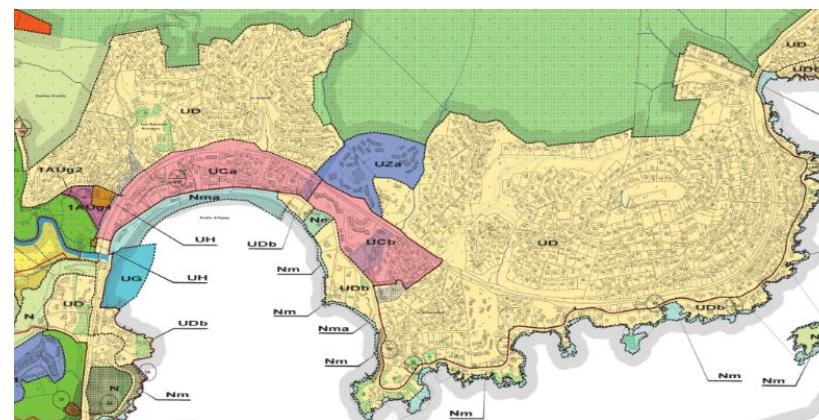
LA ZONE UD

La zone UD correspond aux quartiers d'habitat de type résidentiel qui se sont construits pour l'essentiel sous forme d'ensemble de petits collectifs en copropriété ou de lotissements juxtaposés les uns aux autres de manière pas toujours cohérente et fonctionnelle. Les commerces et les services sont admis dans la zone afin de satisfaire à une demande de proximité.

L'ambition de la municipalité étant de simplifier le PLU, la zone UD est maintenant classée en secteur UDa. Ainsi, la zone UD du PLU antérieur qui compte 3 secteurs UDa, UDb et UDC, comprend dans le présent PLU quatre secteurs :

- **UDa** : Quartiers de Valescure, Veyssières, Petit Défend, Aiguebonne, Le Dramont, Agay, Anthéor, Le Trayas et un sous-secteur **UDa1** quartier Petit Défend – Boulevard du Cerceron,
- **UDb** : Quartier de Valescure en bordure du site classé de l'Estérel,
- **UDc** : de la Péguière à Anthéor et au Trayas (entre la route départementale 559 et la mer),
- **UDd** : bande de terre entre la route départementale 559 et le port du Poussai au quartier du Dramont.

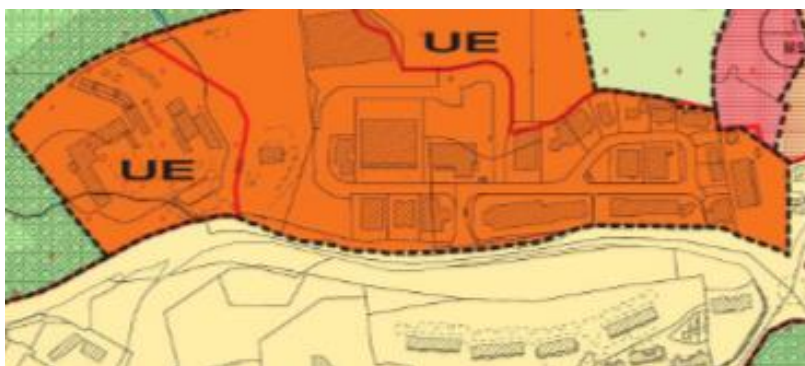
Zonage en vigueur			Zonage révisé			
Zone	Secteur	Superficie (ha)	Zone	Secteur	Superficie (ha)	Evolution (ha)
UD	UD	1029	UD	UDa	983	-46
	UDa	4		UDb	7	3
	UDb	66		UDc	70	4
	UDc	7		UDd	7	0



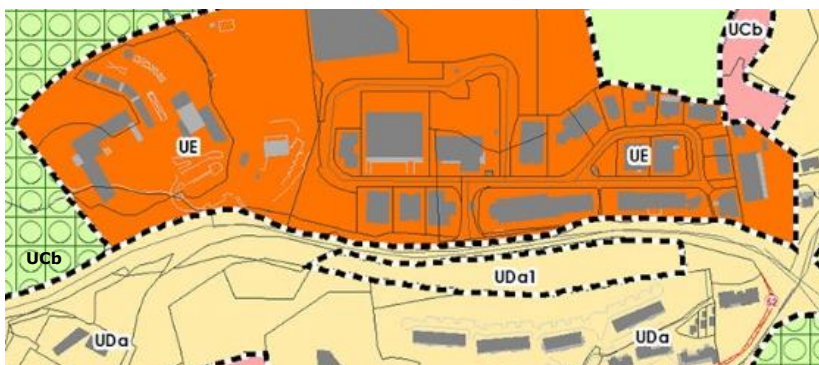
Le sous-secteur UDa1

Le présent PLU crée un sous secteur UDa1 afin de prendre en compte la nature du terrain en pente forte et permettre d'adapter les hauteurs des futures constructions à la morphologie de la topographie pour une meilleure intégration paysagère.

Ainsi le sous-secteur est créé au détriment du secteur UDa anciennement UD au PLU antérieur.



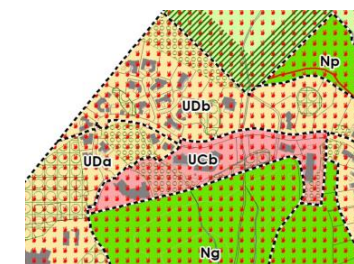
Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU révisé

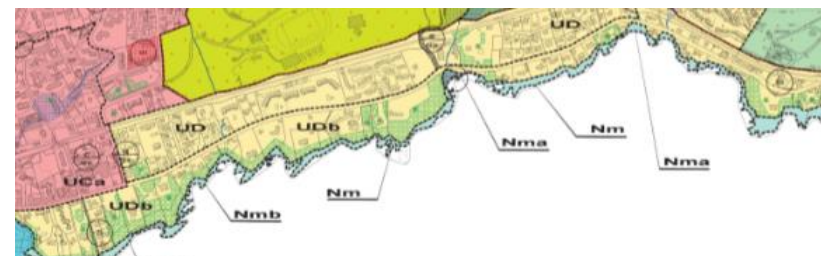
Le secteur UDb

La zone UD du PLU antérieur est classée en secteurs UDa et UDb. Le présent PLU ne conserve qu'un petit secteur UDb anciennement classé UD.

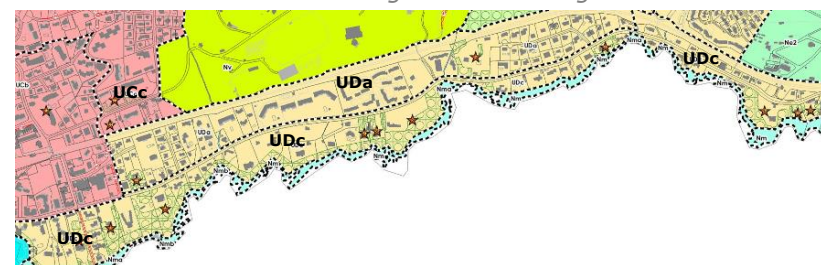


Le secteur UDe

Le secteur UDb du PLU antérieur est classé en secteur UDe dans le présent PLU.



Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU révisé

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UD

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation urbaine principale de la zone comme les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ou encore les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Enfin, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

La dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec le caractère de la zone sont également interdites.

Article 2 : Mixité sociale

Un paragraphe relatif à la mixité sociale est défini à l'article DG18 des dispositions générales.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière dans les secteurs UDa et UDb et le sous-secteur UDa1. 10% dans les secteurs UDC et UDD. Ces coefficients sont volontaires afin de préserver parfaitement le paysage.

Hauteur des constructions

Cet article prévoit une hauteur maximale de 7m dans les secteurs UDa et UDD, 9m en secteur UDa1. Des dispositions particulières sont prévues pour les constructions nouvelles autorisées après la date d'approbation du PLU, ainsi que pour les unités foncières du

Boulevard Baudino, des Jardins de Diane. Dans le secteur UDb, la hauteur maximale est fixée à 3 m et 3,50 m pour le secteur UDC.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises

Le règlement prévoit que les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport aux RD100 et RD559 afin de limiter les nuisances sur les nouvelles constructions.

Cet article prévoit également que toute nouvelle construction devra être implantée à une distance au moins égale à :

- 6 mètres de l'alignement de toutes les autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- 2 mètres de l'alignement lorsque la configuration du terrain le permettra pour les locaux à conteneur mais également à l'alignement de la voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement prévoit que chaque partie de la construction doit être implantée à une distance minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives, en cohérence avec l'environnement immédiat.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article rappelle que deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions hormis pour les piscines et les locaux à conteneur.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'un bâtiment annexe mais sans être inférieure à 3,50 mètres.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Cet article concerne à la fois les couvertures et toitures, les façades, la publicité et les enseignes, les fermetures individuelles et les clôtures.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter.

L'espace réservé aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez de chaussée ou parking semi enterrés ou enterrés végétalisés comportant au minimum 70 cm d'épaisseur de terre, terrains de jeux paysagers, non comptées les aires de stationnement, ne pourra être inférieur à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

L'espace réservé aux espaces libres, hors emprise au sol des constructions, y compris les parkings semi-enterrés, ne pourra être inférieur à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

En zone urbaine, il est rappelé les terrains doivent être desservis par des voies pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable.

Article 8 : Desserte par les réseaux

L'article 8 rappelle que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est obligatoire.

Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis. Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle.



Avenue du Gué - Valescure - Zone UDa



Calanque des Anglais - Secteur UDb



Bd du Semaphore - Secteur UDe



Bd du Semaphore - Secteur UDe

LA ZONE UE

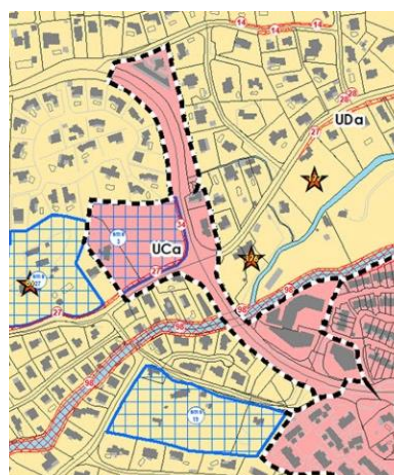
La zone UE correspond à une zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques, artisanales, industrielles non polluantes ainsi que les logements des personnes indispensables au fonctionnement de l'activité.

Elle est localisée en 4 secteurs différents :

- le premier est situé au boulevard Jean Moulin ;
- le second en bordure de la RD 100 et au quartier du Petit Défend ;
- le troisième en bordure du boulevard de l'Aspé ;
- le quatrième, à Agay, couvre la zone artisanale située à l'est de la RD 100.

Un secteur UE (10ha) est déclassé au profit du secteur UCa afin de respecter le caractère urbain de la zone qui ne correspond pas à une zone destinée à accueillir des activités économiques.

Zonage en vigueur			Zonage révisé			
Zone	Secteur	Superficie (ha)	Zone	Secteur	Superficie (ha)	Evolution (ha)
UE		71	UE		61	-10



Extrait du zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UE

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation :

- les bâtiments à usage d'habitations,
- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone,
- les créations de terrains de campings, de caravanings, de parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'Habitations Légères de Loisirs,
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, qu'elle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- la dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction,
- les logements autres que ceux pour les personnes absolument indispensables au fonctionnement de l'activité.

Article 2 : Mixité sociale

Non concerné.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 12 m .

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'alignement de la route départementale 100, hors piste cyclable ou voies mixtes piétons/cycles,
- 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Les locaux à conteneurs peuvent être implantés à l'alignement de la voie. Lorsque la configuration du terrain le permettra, le local peut également être implanté jusqu'à 2 mètres en retrait de l'alignement de manière à permettre le stationnement provisoire du camion de ramassage. Exception sur le lot n° 9 de la zone d'activités « EPSILON II », conformément au plan de masse du lotissement d'origine, toute construction devra être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement prévoit que les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m, en cohérence avec l'environnement immédiat. Les locaux à conteneurs doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives. Exception sur le lot n° 9 de la zone d'activités « EPSILON II », conformément au plan de masse du lotissement d'origine, toute construction devra être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article rappelle que deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur (mesurée dans les conditions définies à l'article DG 14-2 des Dispositions Générales) des deux constructions sans jamais être inférieure à 8 mètres.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Cet article concerne à la fois les couvertures et toitures, la publicité et les enseignes et les clôtures.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter.

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez-de-chaussée ou parkings semi enterrés, terrains de jeux paysagers, non comptées les aires de stationnement, dépôts, espaces de stockage des ordures ménagères, ou dégagements, ne pourra être inférieur à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

En zone urbaine, il est rappelé les terrains doivent être desservis par des voies pour être considérés comme constructibles afin de permettre une densification durable.

Article 8 : Desserte par les réseaux

L'article 8 rappelle que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est obligatoire.

Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle.



Nord Bd Jean Moulin - Zone UE



ZA Cerceron - Zone UE

LA ZONE UG

La zone UG correspond aux espaces situés en zone littorale au contact du rivage et qui sont destinés à recevoir des équipements, bâtiments, parkings, des activités commerciales et des services tels que douanes, gendarmerie, police, poste de secours, etc...

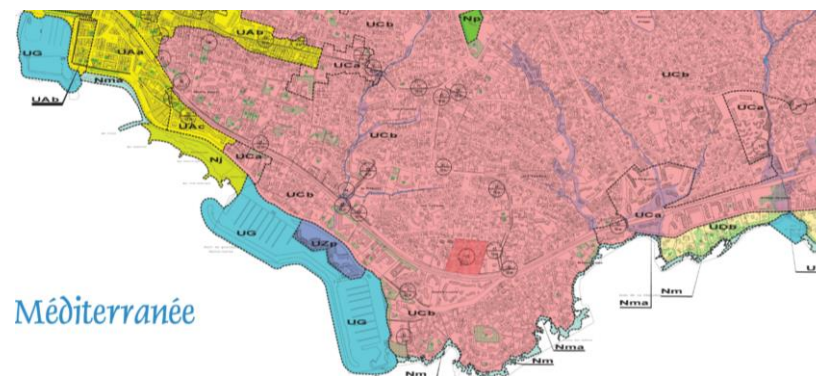
Des parties de la zone peuvent être réservées à l'amélioration et à l'extension des équipements portuaires ainsi qu'à leur protection, à l'aménagement d'espaces paysagers, de promenades, d'aires de jeux et de sports, ou d'espaces événementiels, susceptibles d'être utilisés pour des festivités, des commerces forains ou des activités socioculturelles et sportives.

Cette zone recouvre des espaces distincts :

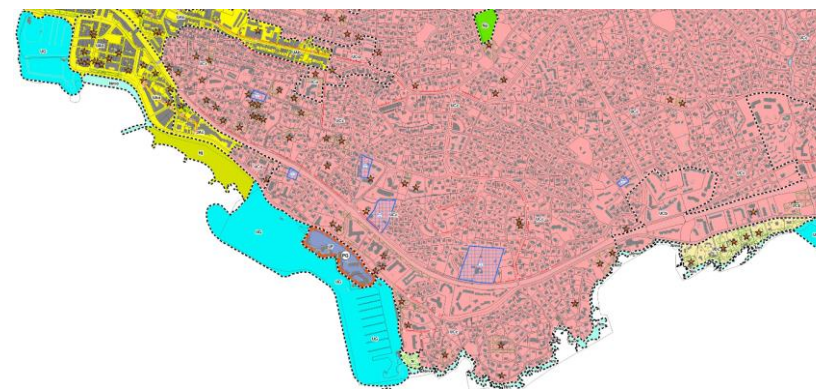
- la place Kennedy, le vieux port, le terre-plein Bonaparte et le Quai Nomy,
- le port de Santa Lucia,
- le port du Toukan à Boulouris,
- le port du Poussaï au Dramont,
- le port d'Agay.

Le présent PLU maintient la zone UG du PLU antérieur.

Zonage en vigueur			Zonage révisé			
Zone	Secteur	Superficie (ha)	Zone	Secteur	Superficie (ha)	Evolution (ha)
UG		37	UG		37	0



Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU révisé

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UG

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation urbaine principale de la zone à savoir les constructions à destination d'habitation, le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les constructions dédiées au cinéma, à usage industriel et d'entrepôt, destinées à l'exploitation agricole ou forestière ou encore les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi que les salles d'art et de spectacle.

Enfin, le règlement s'attache à interdire également les occupations et utilisations des sols de type activités de dépôt, ouverture et exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que les occupations et utilisations du sol destinées aux habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, camping qui s'avèrent incompatibles avec l'environnement urbain (intégration paysagère).

La dispersion des terres en déblais issues des travaux d'aménagement de la construction est également interdite.

Article 2 : Mixité sociale

Non réglementé.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol : Non réglementé.

Hauteur des constructions

Cet article prévoit une hauteur maximale de 12 m sur le vieux port. Sur les autres zones UG, 6 m pour les bâtiments à usage de capitainerie et 3 m pour les autres constructions.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le règlement prévoit que les bâtiments pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement prévoit que les constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Non réglementé.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Le branchement aux réseaux est obligatoire pour toute construction le nécessitant.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.



Vieux port - Zone UG



Port du Poussai - Zone UG

LA ZONE UH

La zone UH est destinée à recevoir des équipements publics ou privés, d'infrastructure et de superstructure d'intérêt public, destinés notamment à des équipements d'enseignement, des équipements socioculturels, sportifs, de détente et de loisirs, ouverts au public. Elle peut également recevoir des espaces festifs et événementiels ainsi que des logements de fonction et leur garage, et qui seraient rendus nécessaires par la gestion, la sécurité et la surveillance des dits équipements.

Trois espaces sont concernés :

- le premier, situé au Bd de l'Aspé sur lequel sont déjà réalisés des équipements scolaires et sportifs (stade de l'Estérel, complexe tennistique Roland Garros, Collège de l'Estérel, etc.)
- le second correspond à l'emprise de la station d'épuration actuelle au quartier du Pourrousset, en aval de Cap Estérel,
- le troisième correspond à la place du Togo à Agay.

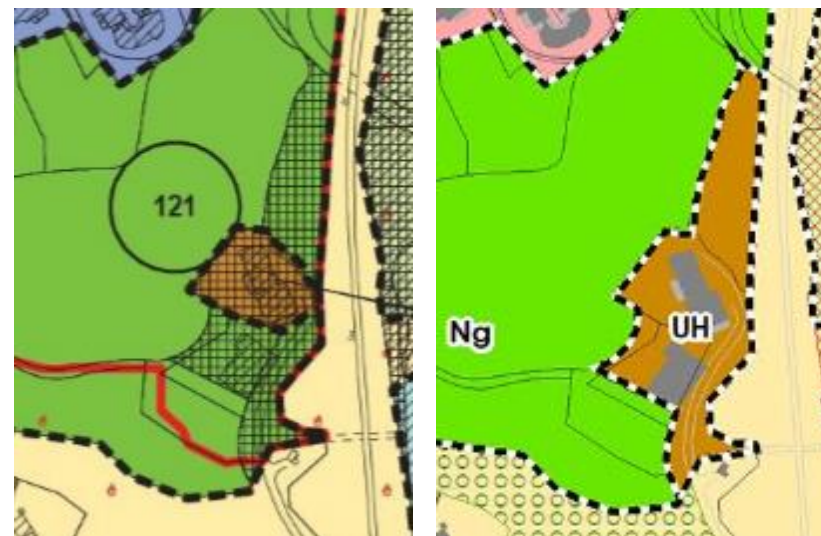
Le présent PLU modifie la zone UH du PLU antérieur dans deux secteurs.

Une partie est déclassée au profit du secteur UCb alors qu'une autre réduit le secteur Ng (Station d'épuration).

Zonage en vigueur			Zonage révisé			
Zone	Secteur	Superficie (ha)	Zone	Secteur	Superficie (ha)	Evolution (ha)
UH		17	UH		17	0



Extraits du zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé –
Déclassement d'une partie de la zone UH en UCb



Extraits du zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé –
Classement d'une partie de secteur Ng en zone UH

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UH

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Sont interdites les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation de la zone à savoir les constructions à destination d'hébergement, le commerce de gros, l'hébergement hôtelier et touristique, les constructions dédiées au cinéma, les constructions à usage industriel et d'entrepôt, les bureaux, les autres équipements recevant du public, les salles d'art et de spectacle, les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Enfin, le règlement s'attache à interdire également les constructions à usage d'habitation exceptées celles nécessaires à la vocation de la zone, les parcs d'attraction et les lotissements.

Article 2 : Mixité sociale

Non réglementé.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Cet article prévoit une hauteur maximale de 12 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le règlement prévoit que les bâtiments devront s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à la RD100 afin de limiter les nuisances sur les nouvelles constructions, 6 mètres de l'alignement de toutes les autres voies publiques ou privées et 3 mètres de la limite domaniale de la SNCF.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement prévoit que les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives. Les locaux à conteneurs doivent être implantés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

Les espaces laissés libres de toute construction, à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement doivent être aménagés en espaces verts et comporter au moins un arbre pour 50 m².

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

En zone urbaine, il est rappelé les terrains doivent être desservis par des voies pour être considérés comme constructibles.

Article 8 : Desserte par les réseaux

L'article 8 rappelle que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est obligatoire. Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant. Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit. Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante. Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis. Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle.

LA ZONE UP

La zone correspond aux espaces bâtis du Port de Santa Lucia caractérisés par des constructions à usage de commerces, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics. Cette zone fait l'objet d'un plan de gabarit porté aux documents graphiques.

Cette zone UP du présent PLU correspond au secteur UZp du PLU antérieur. La surface de 3 ha ne change pas et le secteur UZp est supprimé.

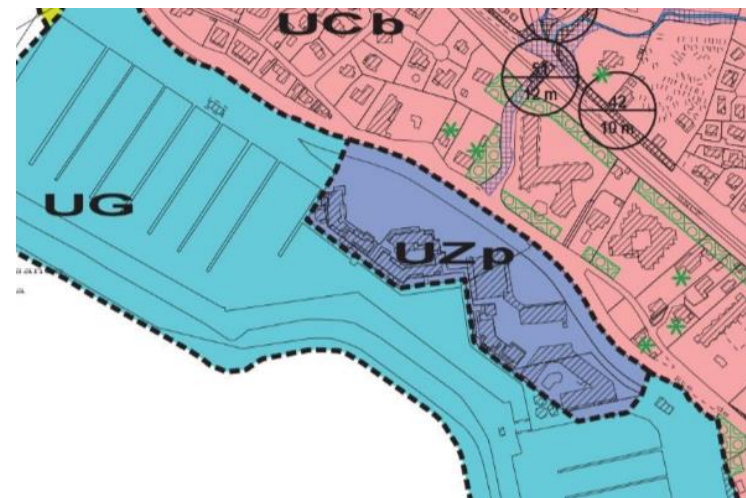
Zonage en vigueur			Zonage révisé			
Zone	Secteur	Superficie (ha)	Zone	Secteur	Superficie (ha)	Evolution (ha)
UZ	UZa	9	Supprimé			-9
	UZc	18				-18
	UZe	2				-2
	UZg	15				-15
	UZv	9				-9
	UZp	3	UP		3	0



Commerces - Zone UP



Commerces - Zone UP



Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU révisé

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone UP

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Sont interdites les constructions à usage d'habitation, agricoles et forestières, les constructions industrielles et artisanales, le commerce de gros, les entrepôts, les bureaux, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les cinémas ainsi que les parcs d'attraction, l'aménagement de terrains de campings et de caravanning et les carrières.

Article 2 : Mixité sociale

Non réglementé.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Les constructions doivent être implantées dans les zones d'emprises maximales des constructions portées aux documents graphiques.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 4 mètres 20 pour les constructions à usage de commerces ;
- 6 mètres 50 pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- 9 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans les zones d'emprises maximales des constructions portées aux documents graphiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées dans les zones d'emprises maximales des constructions portées aux documents graphiques.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées dans les zones d'emprises maximales des constructions portées aux documents graphiques.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article 6 : Stationnement

Non réglementé.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

En zone urbaine, il est rappelé les terrains doivent être desservis par des voies pour être considérés comme constructibles.

Article 8 : Desserte par les réseaux

L'article 8 rappelle que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement est obligatoire.

Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant. Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle.

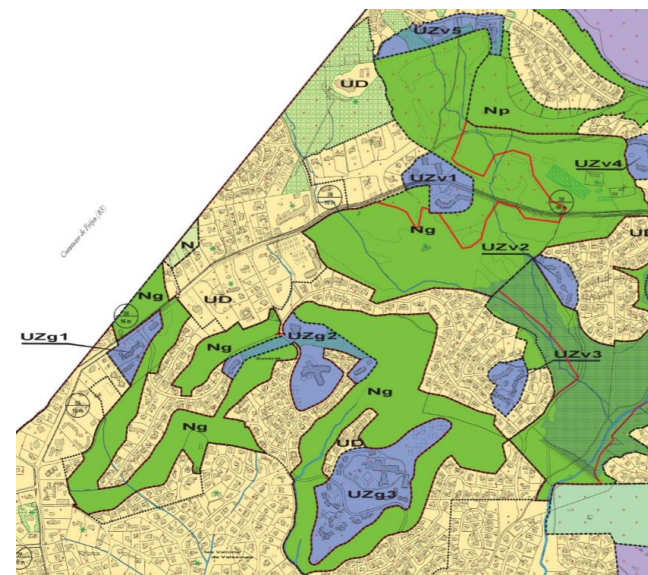
LA ZONE UZ

Dans le PLU antérieur, cette zone correspond aux zones d'aménagement concerté dans lesquelles le droit de construire est fixé à l'ilot (conformément à celui octroyé par les plans d'aménagement de zone approuvés) pour prendre en compte des immeubles collectifs et leur entretien à l'identique. Elle comporte six secteurs :

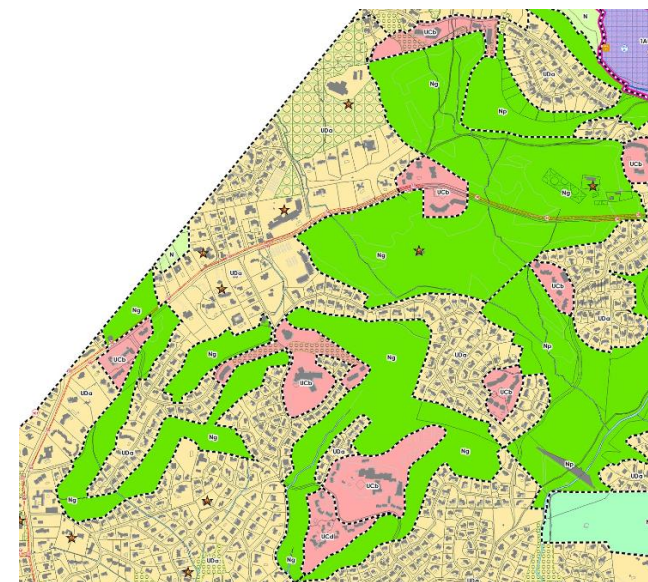
- UZa : CNPO au quartier d'Agay.
- UZc : Cap Esterel au quartier du Dramont.
- UZe : Vaulongue Esterel au quartier de Vaulongue.
- UZg : Golf Esterel au quartier de Valescure.
- UZp : Nouveau Port au quartier Santa Lucia.
- UZv : Parcs de Valescure au quartier de Valescure

Le présent PLU supprime cette zone (53 ha) et la reclasse au profit des secteurs UCb et UCd :

Zonage en vigueur			Zonage révisé			
Zone	Secteur	Superficie (ha)	Zone	Secteur	Superficie (ha)	Evolution (ha)
UZ	UZa	9	Supprimé			-9
	UZc	18				-18
	UZe	2				-2
	UZg	15				-15
	UZv	9				-9
	UZp	3	UP		3	0



Extrait du zonage du PLU en vigueur



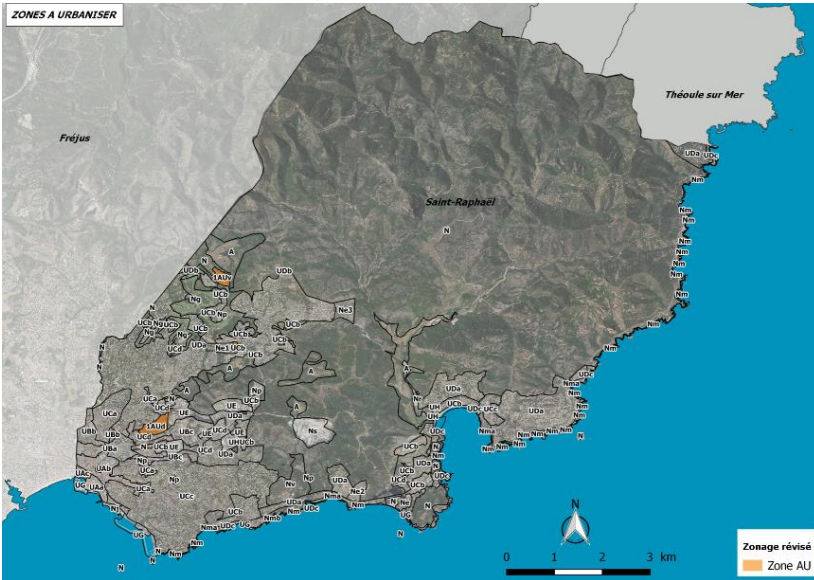
Extrait du zonage du PLU révisé

Les choix en matière de zones à urbaniser

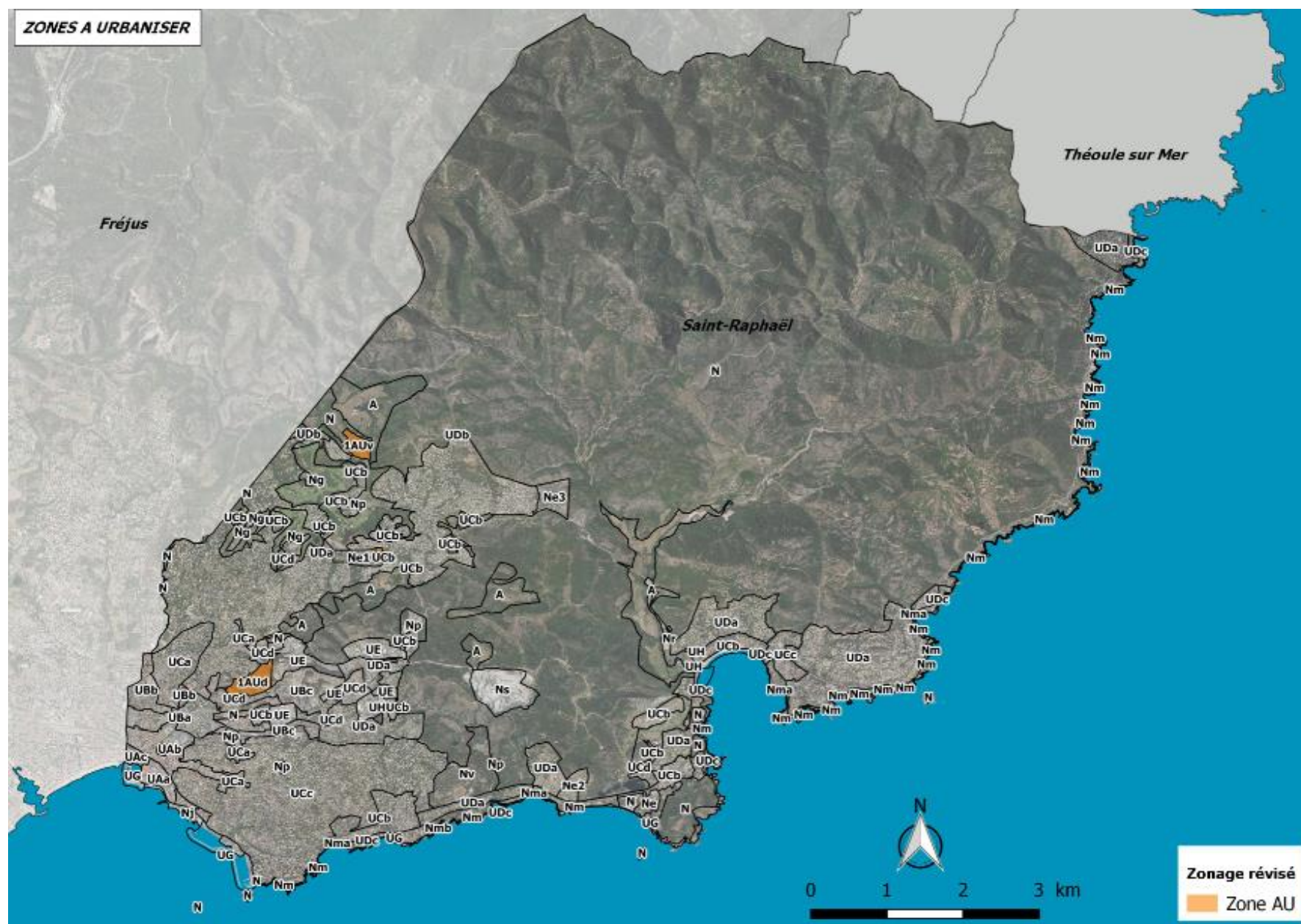
Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Les nouvelles délimitations des zones AU du PLU ont été définies afin de prendre en compte les sites prioritaires d'extension identifiés au SCoT et visent à répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux.



Extrait du zonage du PLU – Identification de la zone AU



Le présent PLU a permis de redéfinir les zones à urbaniser en reprenant certains secteurs à urbanisation future du PLU antérieur ou en supprimant certains secteurs qui ont reçu des aménagements au cours des 10 dernières années.

Ainsi, le PLU antérieur comprenait des secteurs insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le court terme, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de la zone 1AU qui comportait quatre secteurs à vocation d'habitat, d'activités économiques et de services :

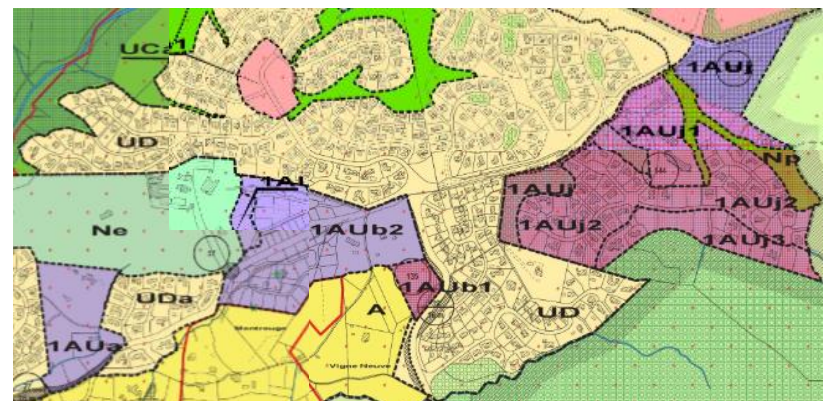
- 1AUg : quartier de Sainte Guitte à Agay.
- 1AUj : quartier de Valescure-Veyssières sud (Jardins de Diane).
- 1AUu : quartier du Peyron.
- 1AUv : quartier de Valescure, îlot 7 des Parcs de Valescure.

Et une zone correspond aux secteurs insuffisamment équipés destinés à être ouverts dans le cadre d'une évolution du PLU (modification ou révision). Elle concerne deux pôles à vocation d'habitat, d'activités économiques et de services situés quartiers du Petit Défend et Montrouge. Il s'agit de la zone 2AU.

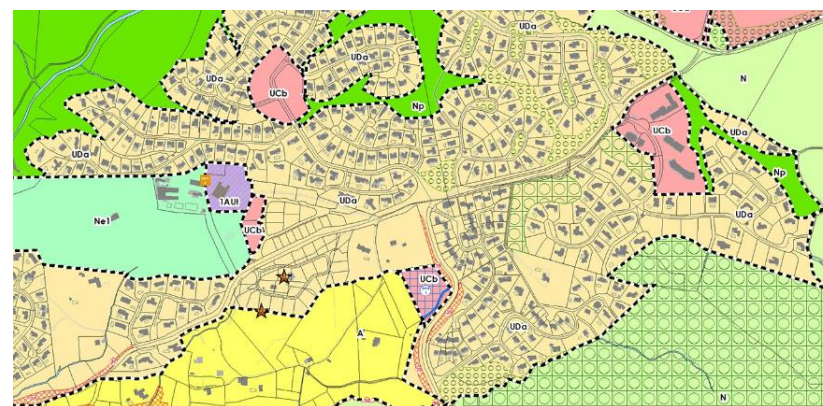
La plupart de ces secteurs sont aujourd'hui aménagés, le présent PLU a reclassé ces derniers en zones urbaines et ne comprend plus qu'une zone 1AU avec trois secteurs : 1AUd, 1AUt et 1AUv.

Zonage en vigueur			Zonage révisé			
Zone	Secteur	Superficie (ha)	Zone	Secteur	Superficie (ha)	Evolution (ha)
1AU	1AUa	3	Supprimé			-3
	1AUb	8				-8
	1AUg	2				-2
	1AUj	18				-18
	1AUu	8				-8
	1AUv	16	1AU	1AUv	9	-7
				1AUt	1	1
2AU	2AU	16		1AUd	16	0

Le présent PLU reclasse les secteurs 1AUa, 1AUb2, 1AUj, 1AUj2 et 1AUj3 en UDa et les secteurs 1AUb1, 1AUg et 1AUj1 en UCb. Ces secteurs sont donc supprimés car ils ne répondent plus au caractère de la zone AU, ils sont urbanisés et disposent de tous les réseaux nécessaires pour leur aménagement et leur réalisation.



Extrait du zonage du PLU en vigueur



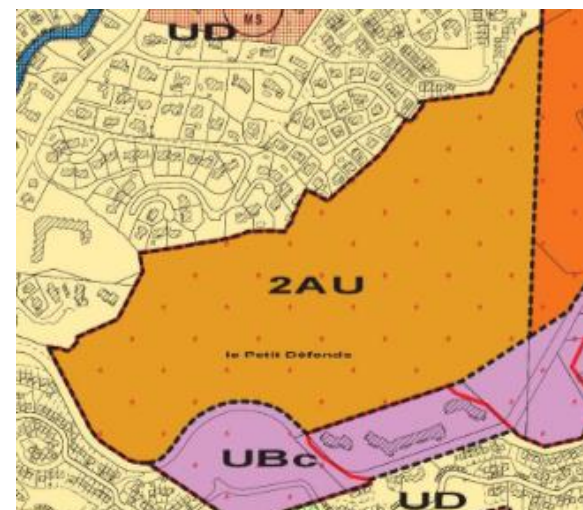
Extrait du zonage du PLU révisé

LE SECTEUR 1AUD

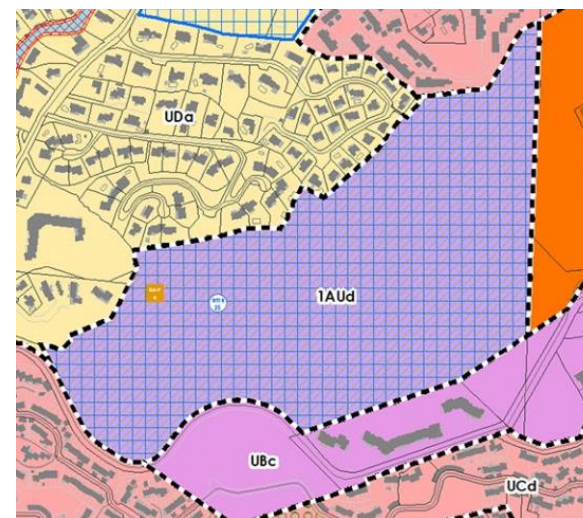
Il s'agissait de la zone 2AU dans le PLU antérieur, compte tenu de son inconstructibilité en raison du zonage du PPRIF, seuls les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y étaient autorisés.

Dans le présent PLU, le secteur 1AUd correspond à une zone d'urbanisation future au quartier du Petit Défends à vocation d'habitat, d'activités économiques et de services.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°5 du Petit Défends et d'un secteur d'attente de projet (PAPAG 1).



Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU en vigueur

Caractéristiques des principales dispositions du règlement du secteur 1AUd

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Sont interdites les constructions agricoles et forestières, le commerce de gros, les constructions dédiées au cinéma, à usage industriel et d'entrepôts et les équipements recevant du public (autre que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles et les équipements sportifs).

Article 2 : Mixité sociale

La mise en oeuvre de la mixité fonctionnelle et sociale est définie à l'article DG 18 des dispositions générales.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Les modalités d'application de la règle relative à la hauteur des constructions sont définies à l'article DG 14-2 des dispositions générales. La hauteur des constructions est fixée à 12 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans les unités des constructions portées aux documents graphiques de l'OAP.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées dans les unités des constructions portées aux documents graphiques de l'OAP.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article rappelle que les constructions doivent être implantées dans les unités des constructions portées aux documents graphiques de l'OAP.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Cet article concerne à la fois les couvertures et toitures, les façades, la publicité et les enseignes, les fermetures individuelles et les clôtures.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés afin de permettre d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées sont à éviter. Le parti d'aménagement paysager recherche le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

L'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit mettre en œuvre l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

L'espace réservé obligatoirement aux espaces verts : jardin, plantation, terrasses plantées sur rez-de-chaussée ou parkings semi enterrés, terrains de jeux paysagers, non comptées les aires de stationnement, dépôts, espaces de stockage des ordures ménagères, ou dégagements, ne pourra être inférieur à 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions pourra être réalisé dans les secteurs desservis.

Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être implantées en fonction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°8.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Cet article concerne à la fois les couvertures et toitures, les façades, la publicité et les enseignes, les fermetures individuelles et les clôtures.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface des espaces verts ne pourra être inférieure à 30% de la superficie de l'unité foncière pour permettre l'infiltration de l'eau dans le sol et favoriser un cadre urbain verdoyant.

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

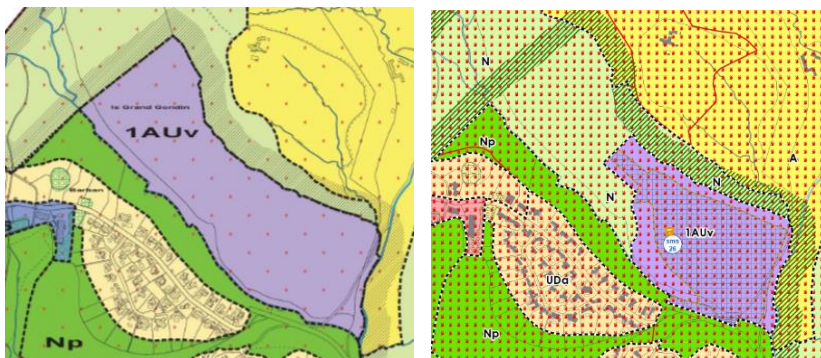
Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle.

LE SECTEUR 1AUv

Le secteur 1AUv (9ha) correspond à un secteur d'urbanisation future au quartier de Valescure – Îlot 7 des Parcs de Valescure.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation n°7 et d'un secteur de mixité sociale.

Comparativement au précédent PLU la surface du périmètre de ce secteur a été divisé de moitié (-7ha) en classant l'autre partie, au Nord-Ouest, au profit de la zone N.



Extraits du zonage du PLU en vigueur et du zonage du PLU révisé

Caractéristiques des principales dispositions du règlement du secteur 1AUv

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Sont interdites les constructions agricoles et forestières, l'artisanat et le commerce de détails, le commerce de gros, les constructions dédiées au cinéma, les salles d'art et de spectacles, les autres équipements recevant du public, les constructions à usage industriel et d'entrepôts et les centres de congrès et d'exposition. Les carrières, les créations de terrains de camping, de caravaning, les PRL et HLL, les dépôts de toute nature, la dispersion des terres en déblais et les ICPE sont également interdits.

Article 2 : Mixité sociale

La mise en oeuvre de la mixité fonctionnelle et sociale est définie à l'article DG 18 des dispositions générales.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne doit pas excéder 40% de la zone 1AUv.

Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9,50 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques sont définies à l'article DG14-3 des dispositions générales et sur le document graphique de l'OAP.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modalités d'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies à

l'article DG 14-4 des dispositions générales et sur le document graphique de l'OAP.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront respecter, les zones d'implantation figurant sur le document graphique de l'OAP.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Cet article concerne à la fois les couvertures et toitures, les façades, la publicité et les enseignes, les fermetures individuelles et les clôtures.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain pour permettre l'infiltration de l'eau dans le sol et favoriser un cadre urbain verdoyant. L'OAP prévoit environ 49,8 % d'espaces verts sur l'ensemble de la zone 1AUv. Les arbres qui seront plantés doivent avoir un tronc présentant, à un mètre du sol, un diamètre de 10 centimètres minimum.

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les voies créées dans le cadre des opérations d'aménagement doivent respecter les schémas d'aménagement prévus dans les OAP.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement.

Les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sauf en cas de réseau unitaire existant.

Le raccordement au réseau d'assainissement eaux usées des eaux de drainage du terrain est interdit.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

Enfin, des aires de stockage des ordures ménagères doivent être prévues, directement accessibles et correctement dimensionnées pour toute construction nouvelle.

Les choix en matière de zones agricoles

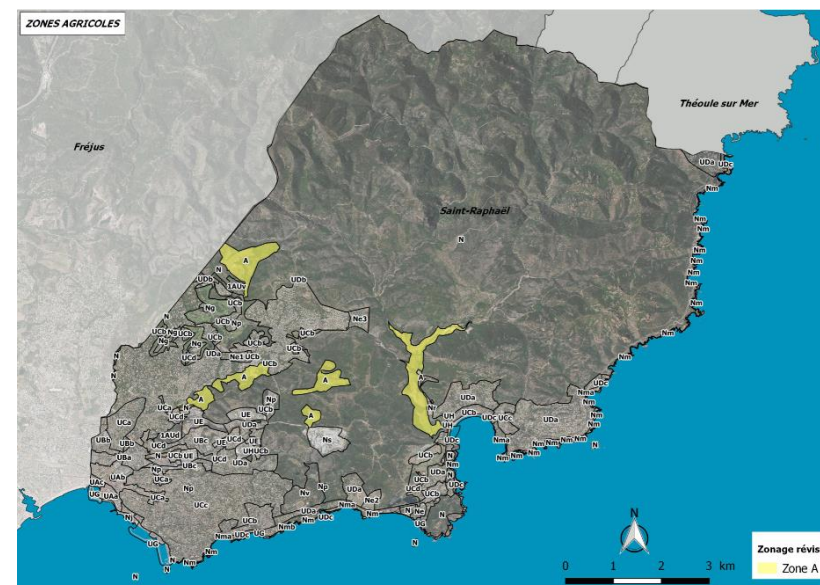
Rappel des articles R.151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

La zone A présente un intérêt agricole et agronomique avéré. Elle comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

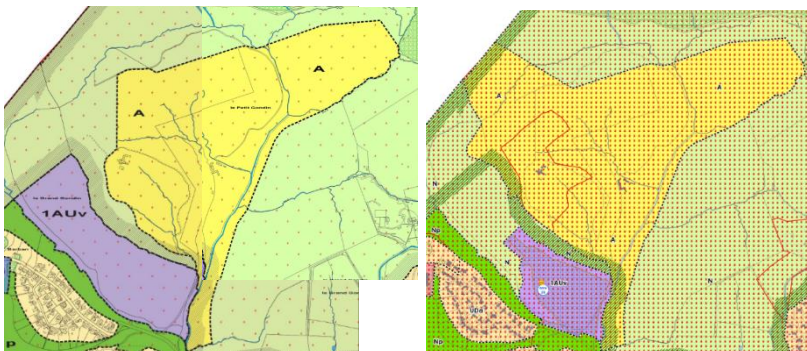


Extrait du zonage du PLU – Identification de la zone A

Le présent PLU a modifié le périmètre de la zone agricole afin de prendre en compte les objectifs du SCoT et ainsi préserver des terres arables riches.

La superficie de la zone a ainsi augmenté de 12 ha dans le quartier de Valescure par rapport au précédent PLU.

Zonage en vigueur			Zonage révisé			
Zone	Secteur	Superficie (ha)	Zone	Secteur	Superficie (ha)	Evolution (ha)
A		219	A		231	12



Extrait du zonage du PLU – Identification de la zone A

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone A

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Sont interdites les activités et installations qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir l'extraction de terre végétale, les dépôts de déchets non liés à un usage agricole, la « cabanisation » illicite et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

Sont autorisés en zone A les bâtiments d'exploitation, les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes sous certaines conditions, les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, les installations classées pour la protection de l'environnement, l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation.

L'accueil de campeurs, les affouillements et exhaussements de sols et les installations et ouvrages techniques sont également autorisés à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

Article 2 : Mixité sociale

Non réglementé.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions (annexes comprises) mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 7 mètres. Pour les bâtiments techniques, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres au faîtage. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente sous réserve d'une justification technique.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le règlement prévoit que les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de toutes les voies.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives. Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des zones tampons de 5 mètres de distance seront constituées soit par des dispositifs enherbés, ligneux ou de type talus, entre toutes nouvelles extensions et une parcelle agricole.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux autres constructions.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Cet article concerne à la fois les couvertures et toitures, les façades et les clôtures.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts, plantées et enracinées pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette de la construction et adapté à la destination de la construction.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, les réglementations en vigueur en matière d'alimentation en eau potable ou d'assainissement doivent être respectées.

Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collecteurs.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, et directement accessibles depuis la voie publique.

Les choix en matière de zones naturelles

Rappel des articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

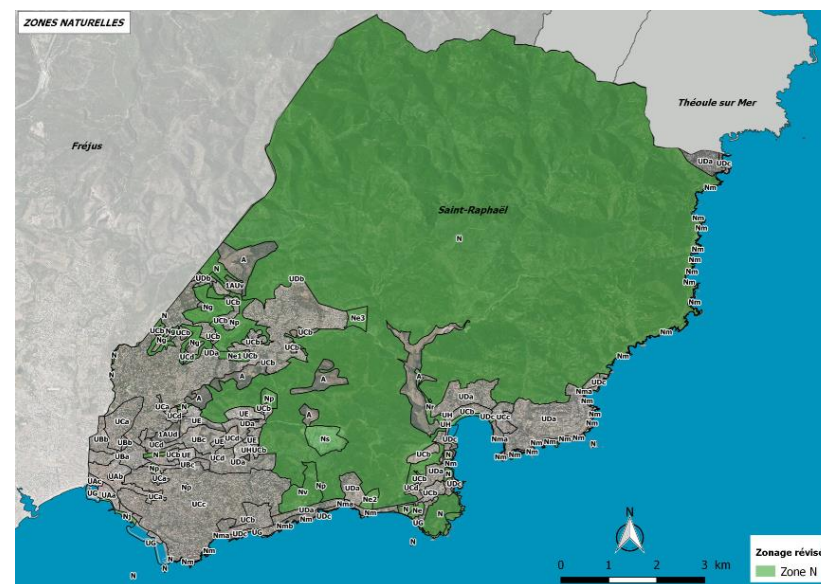
Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

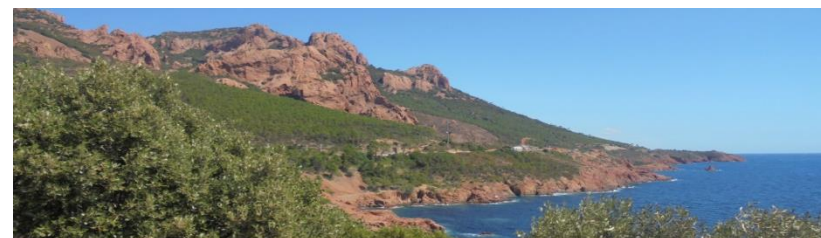
Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone N recouvre les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.



Extrait du zonage du PLU – Identification de la zone N



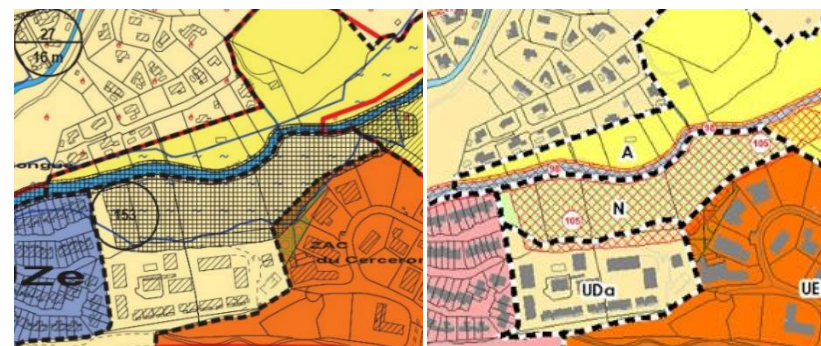
Dans le présent PLU la zone N se décline en 8 secteurs :

- le secteur **Ne** réservé aux installations de camping et de caravanning et ses 3 sous-secteurs :
 - ✓ *Ne1 correspond au camping Douce Quiétude*
 - ✓ *Ne2 correspond au camping de l'île d'Or*
 - ✓ *Ne3 correspond au camping de l'Estérel Caravanning ;*
- le secteur **Ng** correspondant aux terrains de golfs ;
- le secteur **Nj** qui concerne le bord de mer appelé Beau Rivage. Celui-ci est destiné à devenir un parc paysager de proximité urbaine pouvant recevoir des équipements ludiques de caractère léger et des équipements nécessaires pour assurer la sécurité et la salubrité des lieux, ainsi que des équipements sportifs liés à la proximité immédiate de la mer, tels que base nautique, cale de mise à l'eau....
- le secteur **Nm** correspond aux plages et au liseré côtier situés sur le domaine public maritime ainsi que deux sous-secteurs :
 - ✓ *Nma relatif aux plages concédées et à la plage d'Agay*
 - ✓ *Nmb relatif aux plages non concédées*
- le secteur **Np** correspond aux cimetières, ainsi qu'à certains espaces verts de lotissements ;
- le secteur **Nr** couvre la zone rouge du plan de prévention des risques inondation sur la rivière Agay ;
- le secteur **Ns** correspond à la carrière des Caous en cours d'exploitation ;
- le secteur **Nv**, couvre le Centre de Ressource, d'Expertise et de Performance Sportive (CREPS), destiné à recevoir des équipements publics d'enseignement, de sport ou de loisirs et réservé aux installations de loisirs et de détente ouvertes au public

Les périmètres de la zone N et du secteur Ne sont modifiés. Les autres secteurs sont maintenus.

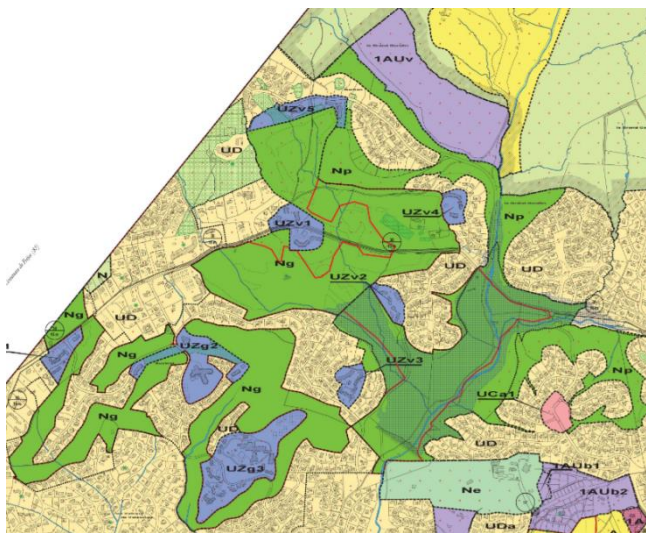
Zonage en vigueur			Zonage révisé			
Zone	Secteur	Superficie (ha)	Zone	Secteur	Superficie (ha)	Evolution (ha)
N	N	6402	N	N	6420	18
	Ne	47		Ne	8	-39
	Ng	101		Ng	101	0
	Nj	4		Nj	4	0
	Nm	55		Nm	55	0
	Np	79		Np	79	0
	Nr	12		Nr	12	0
	Ns	39		Ns	39	0
	Nt	5		supprimé		-5
	Nv	50		Nv	50	0

Une zone N est créée au détriment du secteur UDa, anciennement zone UD pour la réalisation d'un barrage écrêteur dans une zone rouge au PPR Inondation.

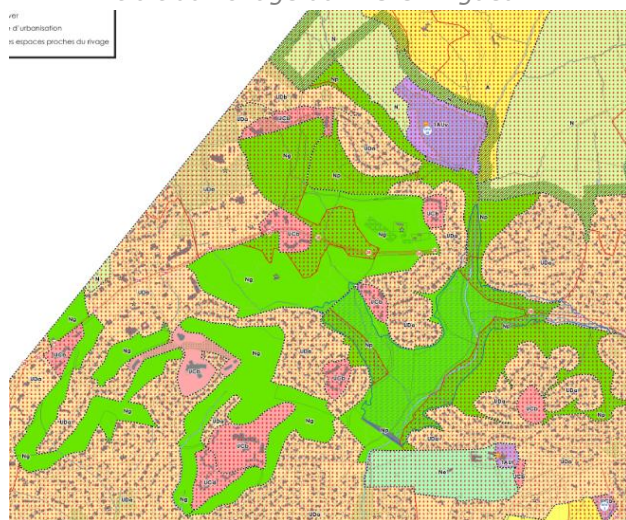


Extraits du zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé

Les secteurs Ng et Np n'ont pas évolué.

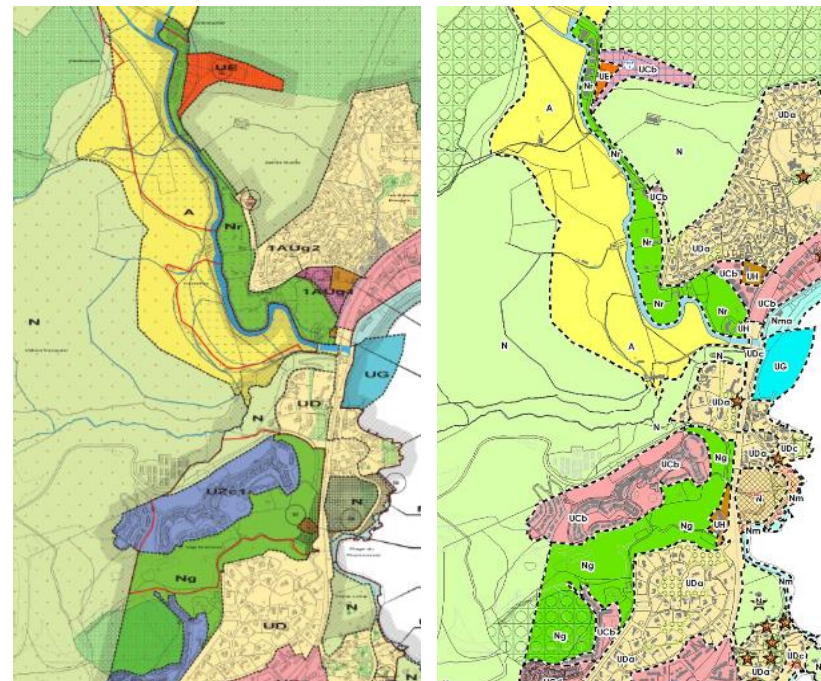


Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU révisé

Les secteurs Nm et Nr n'ont pas évolué entre le précédent PLU et la révision.



Extraits du zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé

Le secteur Nt du PLU antérieur est supprimé au profit de la zone N car le projet de réalisation d'un musée du Débarquement a été annulé.



Extraits du zonage du PLU en vigueur et du PLU révisé

Caractéristiques des principales dispositions du règlement de la zone N

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols

Sont autorisées des occupations et utilisations du sol sous réserve de conditions particulières. Ces critères varient et sont indiqués dans le règlement pour chaque sous-zone.

D'une manière générale, sont autorisés les équipements et infrastructures publics nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt, les restaurations et améliorations de constructions à usage d'habitation existante à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites.

Dans le secteur Ne, les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du camping sont autorisées.

Dans le secteur Ng, sont autorisées les constructions et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement du golfe.

Dans le secteur Nj, sont autorisés les aménagements et constructions nécessaires au bon fonctionnement du parc paysager Beau Rivage.

Dans le secteur Nm, sont autorisés les installations et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement des plages.

Dans le secteur Np, seules les installations et aménagements nécessaires au fonctionnement aux cimetières et aux espaces verts de lotissements sont autorisées.

Dans le secteur Nr, seules les installations et constructions compatibles avec la zone rouge du PPRi de la rivière de l'Agay sont autorisées.

Dans le secteur Ns, seules les installations à la carrière des Caous en cours d'exploitation sont autorisées.

Dans le secteur Nv, seules les installations et constructions liées au Centre de Ressource, d'Expertise et de Performance Sportive (CREPS) sont autorisées.

Article 2 : Mixité sociale

Non réglementé.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Dans les secteurs :

- Ne1, Ne2 et Ne3 l'emprise au sol des emplacements de camping et de caravanning ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. Pour toute construction autorisée à l'article N1.2 cidessus, l'emprise au sol est fixée à 10 % avec une emprise maximale de 2700 m², (existants et extensions compris).
- Nv l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres dans le secteur Nv, 7 mètres dans le secteur Ne, 5 mètres dans le secteur Np, 3 mètres dans les secteurs Nj et correspondre aux volumes existants uniquement dans le secteur Ng. Dans la zone Ns, la hauteur n'est pas réglementée mais devra être compatible au fonctionnement des installations classées.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Le règlement prévoit que les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 25 m de l'axe de la RD559 et 35 m de l'axe de la RD 100 afin de limiter les nuisances sonores. Un recul minimal de 10 m de l'alignement des voies publiques et privées doit également être respecté. Cette disposition ne s'applique pas aux cimetières dans la zone Np.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à 4 mètres minimum des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux cimetières.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 8 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines ni aux locaux à

conteneurs. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en zone Ne et Np pour les cimetières et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cet article définit les principes généraux permettant de garantir une valorisation de la qualité architecturale du bâti. Les constructions devront répondre à la morphologie urbaine environnante, aux proportions et caractères architecturaux des constructions existantes.

Cet article concerne à la fois les couvertures et les clôtures.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts, plantées et d'absorber le ruissellement.

Une disposition particulière concerne le littoral d'Agay qui compte des espèces végétales protégées par la loi et qui devront être respectées lors de tout projet d'aménagement.

Article 6 : Stationnement

Les règles relatives au stationnement prévoient l'obligation de réaliser des places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone. Les règles sont différenciées entre les destinations et visent à maintenir un fonctionnement relativement fluide de la circulation des différents quartiers traités.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Cet article rappelle que les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Article 8 : Desserte par les réseaux

Les constructions le requérant doivent être raccordées aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, les réglementations en vigueur en matière d'alimentation en eau potable ou d'assainissement doivent être respectées.

Les aménagements doivent être tels qu'ils puissent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages collecteurs.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés, caniveaux et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Le raccordement à une desserte Très Haut Débit des nouvelles constructions devra être réalisé dans les secteurs desservis.

Toute construction nouvelle doit prévoir une ou plusieurs aires de stockage des ordures ménagères correctement dimensionnées, et directement accessibles depuis la voie publique.

Les choix en matière d'emplacements réservés et de secteurs de mixité sociale

Les Emplacements Réservés sont destinés à poursuivre l'équipement de la commune et à améliorer les conditions de vie de ses habitants.

Ils répondent, complémentirement aux autres mesures réglementaires, aux objectifs du PADD, notamment :

- sécuriser et améliorer la desserte du territoire ;
- poursuivre la mise à niveau des équipements ;
- favoriser la découverte du territoire.

Les emplacements réservés du PLU ayant été réalisés ou ne correspondant plus au projet communal sont supprimés.

La majorité des Emplacements Réservés issus du PLU en vigueur sont repris dans le PLU et concernent principalement l'amélioration de la trame viaire et la desserte des quartiers.

LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Le PLU prévoit un équipement de superstructure correspondant à la création de la retenue collinaire des Crottes.

Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface	Délimitation
94	Création de la retenue collinaire des Crottes	CAVEM	47 000 m²	Lieu-dit Quartier « Vigne Neuve »

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE (CONDITIONS DE DESSERTE)

Le PLU prévoit en outre un certain nombre d'emplacements réservés destinés à optimiser les conditions de desserte du territoire (élargissements de voies structurantes, ouvrages de franchissement, liaisons inter quartiers, etc.). Certains de ces élargissements de voies ont été prévus pour assurer la sécurité de secteurs dont la desserte n'est pas satisfaisante.

Nu méro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Largeur de plate- forme	Surface	Délimitation
1	Elargissement de la RD 559	Département	22 m	14 300 m²	Du Port de Plaisance à la limite ouest de la propriété AW 908
2	Elargissement de l'avenue de Valescure (RD 37) (1er tronçon)	Département Commune	12 m	240 m²	Quartier "la Remonte"
3	Elargissement de l'avenue de Valescure (RD 37) (2eme tronçon)	Département Commune	12 m	360 m²	Du Boulevard Baudino à l'origine côté sud du chemin du Capri
4	Elargissement de l'avenue Th. Rivière – RD 100	Département Commune	17 m	540 m²	De la parcelle AM 419 au carrefour des Anglais
5	Elargissement de l'avenue de Valescure (RD 37)	Département Commune	12 m	60 m²	Parcelle AS 263
6	Elargissement avenue des Mimosas (RD 37)	Commune	11 m	760 m²	Du Bd du Suveret à la limite de la Commune de Frejus
7	Elargissement rue des Pins Parasols	Commune	12 m		
8	Elargissement Avenue Sélosse Goujon – Traverse Aurélienne – Traverse du Stade	Commune	10 m		
9	Débouché de la Traverse Sélosse Goujon sur l'avenue de Valescure	Commune	8 m		
10	Elargissement rue des Arcades	Commune	10 m		
11	Elargissement de l'avenue des Pervenches et de l'avenue Richard Wagner	Commune	12 m		
12	Elargissement du boulevard Ampère	Commune	12 m	1000 m²	De l'avenue Général Leclerc à la Traverse de la Savoisienne
13	Elargissement	Commune	10 m		

	de l'avenue Floréal				
14	Elargissement de la voie Aurélienne	Commune	10 m		
15	Elargissement de l'avenue du Val de l'Air	Commune	8 m		
16	Elargissement du boulevard des Lions	Commune	12 m		
17	Elargissement de l'avenue du Val des Oiseaux	Commune	12 m		
18	Elargissement de la rue Charles Goujon	Commune	10 – 12		
19	Elargissement de l'avenue des Arènes	Commune	10 m	840 m²	De l'avenue Général Leclerc à l'avenue de Verdun
20	Elargissement de l'Avenue de la Marne	Commune	10 m	370 m²	De la Traverse de la Marne à l'avenue Aurélienne
21	Elargissement de la Traverse de la Marne	Commune	10 m	630 m²	du carrefour des avenues de la Somme et de la Marne à l'avenue de Verdun
22	Elargissement de l'avenue Aurélienne (en 2 tronçons)	Commune	1er : 10 m 2ème : 12 m	1 360 m² 520 m²	De l'Avenue de Valescure à l'Avenue de Verdun De l'avenue de Verdun à la limite de la commune de FREJUS
23	Elargissement de l'avenue de Verdun	Commune	12 m	2 200 m²	De l'avenue de Valescure à l'avenue Aurélienne
24	Elargissement de la rue Albert Camatte	Commune	12 m	540 m²	De l'avenue de Verdun à l'avenue de Valescure
25	Elargissement du Boulevard Adrian	Commune	12 m	480 m²	Du Chemin de l'Aérium à l'Avenue des Lys
26	Elargissement du chemin Aurélien	Commune	16 m	1860 m²	De l'avenue de Valescure à l'avenue Théodore Rivière RD100
27	Elargissement du boulevard Jacques Baudino en trois tronçons	Commune	1er : 10 m 2ème : 12 m 3ème : 16 m	2750 m²	De l'avenue de Valescure à la parcelle AM 305 De la parcelle AM 305 à la parcelle AM 292 De la parcelle AM 292 à l'entrée du lotissement le Clos des Pins
28	Aménagement	Commune			Parcelles AM 324 – 408 -

	des extrémités de l'avenue des Lys				948
29	Elargissement de la rue Curie	Commune	8 m		
30	Elargissement de l'avenue Victor Sergent et de la rue du Stade	Commune	12 m	660 m²	De l'avenue Artuffel à l'avenue de Valescure
32	Elargissement de la voie reliant le bd G. Clémenceau au boulevard St-Nicolas	Commune	8 m	150 m²	Du boulevard G. Clémenceau au boulevard Saint Nicolas
33	Elargissement boulevard Rendell	Commune	12 m	1100 m²	De l'avenue Colonel Brooke au chemin de l'Aérium
34	Elargissement du boulevard du Cerceron	Commune Département	16 m		Parcelle section AM numéro 750
35	Elargissement du boulevard des Myrtes	Commune	10 m	2 650 m²	Depuis le boulevard de Nice jusqu'au passage inférieur SNCF Le Rébéri
36	Elargissement de l'avenue des Chèvrefeuilles et Beauvillage	Commune	12 m	1 100 m²	De la rue Beau Rivage au square Berger sur Parcelles AV 221 et 487
37	Elargissement du boulevard du Suveret	Commune	10 m	1 400 m²	Du boulevard des Mimosas à l'avenue colonel Brooke
38	Elargissement de l'avenue des Golfs	Commune	16 m	10 000 m²	De l'Oratoire de Guérin (av. Colonel Brooke) au débouché de la R.D.100
39	Elargissement du Boulevard de l'Aspé	Commune	16 m	9 790 m²	De la RD100 – carrefour de l'Aspé au boulevard Baudino
40	Elargissement du boulevard des Anglais	Commune	10 m		Du boulevard Clémenceau à la parcelle AR 565 De l'avenue des Fleurs à la Route de ??
41	Elargissement du boulevard Maréchal Juin y compris pont sur SNCF	Commune	16 m	1 770 m²	Du boulevard Clémenceau à la La Corniche Du carrefour boulevard des Myrtes - de l'hôtel des Myrtes
42	Elargissement des avenues Maréchal Juin y compris des Magnolias et	Commune	10 m		La Corniche Du carrefour boulevard des Myrtes - de l'hôtel des Myrtes Du Rébéri jusqu'au Val des

	Beauséjour et jusqu'au Val des Pins des Magnolias et Beauséjour				Pins
43	Elargissement de la route de la Nécropole	Commune	12 m	11 330 m ²	Du boulevard Léo Lagrange à l'accès de la nécropole
44	Elargissement de la rue Raoul Blanchard	Commune	12 m	800 m ²	Entre l'avenue du Grand Défends et la route de la Nécropole
45	Aménagement urbain sur boulevard Jean Moulin	Commune			Parcelle section AR numéro 46 (partie)
46	Elargissement de la rue René Aubert	Commune	12 m	75 m ²	Du boulevard de la Mer à la rue Valrose
47	Elargissement de la rue Valrose	Commune	12 m	400 m ²	De la RD 559 à la voie ferrée
48	Elargissement du chemin Des sangliers	Commune	10 m	1390 m ²	Du passage supérieur de la SNCF à la RD 559
49	Elargissement de la rue du 11 novembre 1943	Commune	10 m	2 500 m ²	De l'avenue du Gratadis à la RD 559
50	Elargissement de l'avenue des Eucalyptus	Commune	8 m	380 m ²	Du boulevard des Mimosas au boulevard des Corniches
51	Elargissement du boulevard Saint-Sébastien	Commune	12 m	190 m ²	De la Traverse Jules Ferry au Boulevard d'Alsace
52	Elargissement du boulevard de l'Aspé	Commune	16 m	5 900 m ²	Du carrefour de l'Aspé (RD 100) à l'avenue de l'Europe
53	Elargissement de la rue du Colisée	Commune	8 m	140 m ²	De l'avenue Eugène Félix à l'avenue des Arènes
54	Elargissement boulevard Jean Moulin	Commune	16 m	3350 m ²	De la montée H. Cristiné au carrefour avenue Gd Défends/bd de l'Aspé
55	Elargissement de l'avenue Colonel Brooke	Commune	16 m	3590 m ²	Du carrefour des Anglais à l'oratoire de Guérin
56	Elargissement de l'avenue Léo Lagrange	Commune	12 m	1290 m ²	Du carrefour av Gd Défends/avenue Europe au chemin de Peire Sarade
57	Elargissement avenue Artuffel	Commune	12 m	520 m ²	De l'Avenue Aurélienne à la station d'épuration
58	Elargissement de l'avenue de la Marne	Commune	10 m	1070 m ²	Entre l'avenue de la Somme et la rue de la Soleillette
59	Acquisition et recalibrage	Commune	10 m	2 600	Chemin de l'Aérium entre av. Colonel Brooke et av.

	chemin de l'Aérium			m ²	Caroline
60	Elargissement du bd Georges Clémenceau	Commune	16 m	2 150 m ²	De la parcelle AR 892 au bd des Lions
61	Elargissement du boulevard Christian Lafon	Commune	16 m	2 570 m ²	Du boulevard G. Clémenceau au boulevard Maréchal Juin
62	Elargissement de la Traverse Jeanne d'Arc	Commune	6 m	65 m ²	De la rue Anatole France au bd Jean Jaurès
74	Aménagement de carrefour	Commune		70 m ²	Avenue de Verdun Rue de la Soleillette
75	Aménagement de carrefour	Commune		30 m ²	Avenue Général Leclerc boulevard Ampère
76	Aménagement de carrefour	Commune		25 m ²	Av. des Iscles – rue Ch. Hatrel sur parcelle AT 51
77	Aménagement de carrefour	Commune		282 m ²	Bd des Myrtes – rue F. Mistral Bd de Nice – Av. Mal Lyautey - Pont Diana
78	Aménagement de carrefour	Département Commune		165 m ²	Bd des Mimosas (RD 37) – bd du Suveret
79	Aménagement de carrefour	Commune		125 m ²	Bd des Mimosas – av. des Gondins
80	Aménagement de carrefour	Commune		6 m ²	Chemin des Iscles – av. des Arènes – av. Gal Leclerc
81	Aménagement de carrefour	Commune			Rue du Stade et avenue de Valescure (propriété AN 1259)
82	Aménagement de carrefour	Commune			Avenue Edouard VII/avenue des Pervenches/avenue Edouard Herriot
83	Aménagement de carrefour	Commune		400 m ²	Avenue des Pervenches/avenue des Grives/quartier Estérel plage
84	Aménagement de carrefour	Commune		280 m ²	Avenue du Grand Défends
85	Aménagement de carrefour	Commune			Avenue de l'Armitelle Avenues Aurélienne/Artuffel/Verdun
95	Aménagement d'un passage pour franchissement voie ferrée	Commune		300 m ²	Lieu-dit "Le Trayas"

LES ACCES A LA MER

Le PLU prévoit un certain nombre d'Emplacements Réservés pour la création d'accès à la mer.

Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Largeur de plate-forme	Surface	Délimitation
63	Acquisition de voiries de lotissement pour accès à la mer	Commune		6 200 m ²	Lotissement de l'Île d'Or au Dramont
64	Accès à la mer (chemin de la Palmeraie)	Commune	3 m		De la RD 559 à la plage de la Tortue à Boulouris
65	Création d'un accès à la mer	Commune	3 m	500 m ²	Plage de Camp Long
66	Création d'un accès à la mer	Commune	3 m	140 m ²	Pointe de la Baumette
67	Création d'un accès à la mer	Commune	3 m	498 m ²	Face à l'Île des Vieilles
68	Création d'un accès à la mer	Commune	3 m	278 m ²	Pointe d'Anthéor
69	Création d'un accès à la mer	Commune	3 m	895 m ²	Anthéor
70	Création d'un accès à la mer	Commune	3 m	535 m ²	Anthéor
71	Création d'un accès à la mer	Commune	3 m	210 m ²	Pointe du Trayas
72	Création d'un accès à la mer	Commune	3 m	165 m ²	Pointe du Trayas
73	Création d'un accès à la mer	Commune	3 m	690 m ²	Du chemin de la Batterie au sentier du littoral au quartier Santa Lucia

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE DOUCE

Le PLU prévoit la réalisation d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un chemin piétonnier.

Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Largeur de plate-forme	Surface	Délimitation
31	Aménagement d'un chemin piétonnier	Commune	5 m	120 m ²	De la rue de Bretagne au boulevard Lafon

LES AMENAGEMENTS D'ESPACES PUBLICS

Le PLU prévoit un certain nombre d'espaces publics permettant l'accès libre du public.

Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Largeur de plate-forme	Surface	Délimitation
86	Aménagement d'un espace libre public	Commune		5000 m ²	Lieu-dit "Plage du Pourrousset"
87	Aménagement d'un espace libre public	Commune		2 073 m ²	Lieu-dit "Pointe de la Baumette" - Quartier d'Agay
88	Aménagement d'un espace libre public	Commune		250 m ²	Lieu-dit "Calanque des Anglais"
89	Aménagement d'un espace libre public	Commune		1 200 m ²	Lieu-dit "Anthéor"
90	Aménagement d'un espace libre public	Commune		2 950 m ²	Lieu-dit "Pointe de Maubois"
91	Aménagement d'un espace libre public	Commune		1 220 m ²	Lieu-dit "Calanques d'Aurelle"
92	Aménagement d'un espace libre public	Commune		8 460 m ²	Lieu-dit "Calanques d'Aurelle"
93	Aménagement d'un espace libre public	Commune		14 780 m ²	Terrains cadastrés section BM numéro 35/36/78/82
99	Acquisition de terrains pour espaces publics	Commune ou CAVEM	3 m	1 270 m ²	Du pont SNCF jusqu'à l'embouchure côtés est et ouest

LES AMENAGEMENTS HYDRAULIQUES

Le PLU prévoit dix emplacements réservés pour des aménagements hydrauliques.

Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface	Délimitation
96	Maintien d'un espace végétal et création d'un bassin de rétention	Commune CAVEM	23 763 m ²	Quartier de l'Armitelle et de l'Aspé - Ppté RINAUDO
97	Acquisition et recalibrage du Peyron	Commune ou CAVEM	4 500 m ²	Sur la totalité de son emprise
98	Acquisition et recalibrage de la Garonne	Commune ou CAVEM	15 000 m ²	Sur la totalité de son emprise
100	Acquisition de terrains pour création bassin de rétention du Pédégal	Commune ou CAVEM	9686 m ²	Propriétés cadastrées section AM numéros 698 - 1133p - 1096p - 1097p - 969p - 699p - 671 - 621p - 1125p - 1364p - 1365p - 1366p - 758p
101	Acquisition des terrains formant le lit de la rivière le Pédégal	Commune ou CAVEM		Totalité de son emprise
102	Acquisition de terrains pour création de bassin de rétention dit de l'Aspé	Commune ou CAVEM	67 798 m ²	Propriétés cadastrées section AL numéros 25-313p - 308 - 311-338p-414 - 415 - 416 - 417 - 431 - 430 - 428p - 426p - 424p - 432p - 418 - 419 - 422p - 420p - 322-433- 323 - 321p
103	Acquisition d'un terrain pour le calibrage du ruisseau Le Pédégal	Commune ou CAVEM	491 m ²	Propriété cadastrée section AN numéro 98
104	Acquisition de terrains pour création d'un bassin de rétention dit de la Chapelle Mée	Commune ou CAVEM	13 210 m ²	Propriété cadastrée section AM numéro 1303p
105	Acquisition de terrains pour création d'un bassin de rétention dit de Vaulongue	Commune ou CAVEM	23 276 m ²	Propriétés cadastrées section AN numéros 339 - 1237-1239 - section AO 639- 451- 840p - 425p - 426p section AL 437-438p ; section AM 1295 (1/2 ravin) 1294 (1/2 ravin)

Les secteurs de mixité sociale définies au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, permettent au règlement de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU impose une réalisation de logement locatif social dans les conditions fixées par la nomenclature suivante :

N° de la servitude	Localisation	Sections cadastrales	Superficie (en m²)	Part des LLS	Nombre de LLS
MS-01	Boulevard de l'Aspé	AE numéro 199 (partie)	6600	50 %	48
MS-02	Avenue du Gratadis - AGAY	C numéros 105/106/107/108/109/122	30156	30 %	40
MS-03	Boulevard Jacques Baudino	AM numéros 549/750	11466	50 %	52
MS-04	Avenue Léo Lagrange	AP numéro 519	11116	30 %	27
MS-05	Boulevard Ampère	AS numéros 569/602/603/31/32/33/34 OAP numéro 4	14053	40 %	128
MS-06	Traverse Saint-Sébastien	AT numéros 322/323/326	660	30 %	12
MS-07	Boulevard Jean Moulin	AR numéros 936/937/1418/1424	5758	50 %	32
MS-08	Avenue du XVème Corps	AN numéro 1205 (partie)	1950	50 %	7
MS-09	Boulevard d'Alsace	AT numéros 1022/1024/1054/330	739	50 %	12
MS-10	Boulevard Jean Moulin	AR numéro 743	5550	50 %	34
MS-11	Chemin des Sangliers LE DRAMONT	BC numéro 68	1375	100 %	17
MS-12	Boulevard des Myrtes	AW numéros 675/780	25504	100 %	149
MS-13	Avenue de Valescure	AN numéro 1232	2939	50 %	7
MS-14	Rue Jules Ferry	AR numéros 661/662/663/667	3360	100 %	50
MS-15	Chemin du Bois Notre Dame Avenue du Clocher de Fréjus	AV numéro 306	2185	50 %	6
MS-16	Boulevard Jean Moulin	AR numéros 895/1334	7203	30 %	26
MS-17	Avenue Théodore Rivière	AM numéros 104/103/111	4341	50 %	27
MS-18	Avenue Théodore Rivière/Chemin Aurélien	AN numéro 1020	18489	40 %	80
MS-19	Chemin de la Lauve Chemin du Défends	AN numéros 574/571/748	15096	50 %	37
MS-20	Avenue de Valescure/Rue du Stade	AN numéro 1312 (partie)	3000	30 %	11
MS-21	Avenue Aurélienne	AN numéros 431/980/982/983	2805	30 %	10
MS-22	Les Arènes	OAP numéro 1	9474	30 %	96
MS-23	Les Iscles	OAP numéro 2	7245	30 %	41
MS-24	Printemps	OAP numéro 3	14100	30 %	75
MS-25	Petit Défend	OAP numéro 5	165461	50 %	190
MS-26	Valescure	OAP numéro 7	52600	30 %	42
MS-27	Av Valescure/bv Baudino	AM 854 (partie)	17808	50 %	44
MS-28	Boulevard Clémenceau	OAP numéro 6	1240	30 %	12

N° de la servitude	Localisation	Sections cadastrales	Superficie (en m²)	Part des LLS	Nombre de LLS
MS-29	Avenue Jacques Artuffel	AN 487 / 488 / 489 / 490 / 491 / 492	2 507	50 %	15
MS-30	Traverse Jean Moulin	AR 1445 / 1446 / 1447 / 1123 / 1121 / 1122	3 634	50 %	40
MS-31	Impasse Général de Gaulle	AV 185	1 640	50 %	5
MS-32	Boulevard Notre Dame	AW 984 / 985	3 595	30 %	7
MS-33	Avenue de la Pinède	AN 579	1 262	50 %	8
MS-34	Avenue des Magnolias / Avenue des Myrtes	AW 256	10 565	50 %	31
MS-35	Avenue de la Péguère	AX 554	1 150	50 %	4
MS-36	Avenue de Valescure	AS 266 / 267	2 045	50 %	20
MS-37	Avenue Aurélienne	AN 434 à 436 / 438 à 440 / 501 / 837 / 838	4 199	50 %	26
MS-38	Avenue de la Mame	AS 233 / 443 / 478 / 479	2 347	50 %	15
MS-39	Avenue Aurélienne	AS 213	1862	50 %	12
Total :					1495

Nom du périmètre de servitude	Limitation du droit des sols	Conditions particulières	Application du droit de délaissement
PAPAG 1 – Petit Défend – OAP numéro 5	Environ 383 logements dont 50% de logements locatifs sociaux – MS numéro 25	Urbanisation nouvelle d'accompagnement à vocation d'habitat	Auprès de la Commune

Les choix en matière d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des éléments à respecter pour que les secteurs répondent à des principes :

- d'insertion paysagère et environnementale afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux écologiques particuliers du territoire ;
- de maillage dans le but de structurer la desserte, tant pour les déplacements automobiles que pour les modes doux, afin d'améliorer la desserte du centre ville et de connecter les différents quartiers. Des principes sont également établis concernant l'offre en stationnement ;
- de composantes urbaines afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, enjeux de renouvellement urbain, composantes urbaines et paysagères à préserver, à restructurer ou à mettre en valeur...).

Huit Orientations d'Aménagement et de Programmation ont ainsi été retenues.



Carte de localisation des OAP

OAP N°1 LES ARENES

Le site des Arènes est situé dans le centre-ville de Saint-Raphaël, à l'extrême Ouest de la commune et en zone inondable définie au PPRI.

L'aménagement de ce secteur vise à la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain en cœur de ville permettant de conforter l'offre de logement et dynamiser le centre-ville.

De l'habitat collectif, réalisé en cinq tranches, y sera développé avec une hauteur variant entre du R+4 au Nord et du R+5 au Sud.

Le logement social représentera 30% de l'ensemble des logements réhabilités.

Deux places de stationnement par logement seront prévus et concernant les commerces, l'OAP prévoit 1 aire/50m² de surface de plancher.

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec les quartiers existants avec un épannelage des hauteurs, avec des espaces paysagers de qualité au centre et au Nord du site.

Le site des Arènes sera accessible via quatre accès voiture différents.

Des voies en interne seront à créer en complément des voies existantes et permettront de drainer l'ensemble du secteur.

Ces aménagements devront permettre d'améliorer le maillage viaire existant dans le centre-ville de Saint-Raphaël et de désenclaver le quartier.



OAP N°2 LES ISCLES

L'OAP des Iscles est située à proximité de l'OAP Des Arènes et se compose de deux sites distincts et située en zone inondable définie au PPRI.

Ces deux sites sont situés dans un environnement urbain mixte composé d'habitat, de commerces et de services, en centre-ville. Ils constituent également, comme le site des Arènes, un potentiel de renouvellement urbain intéressant mais avec toutefois la prise en compte du PPRI.

Le projet est dédié à de l'habitat collectif : Trois bâtiments sont prévus sur l'ensemble du périmètre de l'OAP avec une hauteur estimée à 17 m. Ces constructions pourront accueillir 138 logements dont 30% de logements sociaux.

Des aménagements devront également contribuer à améliorer la qualité paysagère de la zone et son intégration dans les milieux urbains qui l'entourent avec la création d'un espace vert public qui servira de support à la mise en place d'une frange tampon paysagère en bordure de site pour limiter les covisibilités avec les habitations existantes avoisinantes. Un second espace vert public sur parking, participera également à la mise en valeur de la nature en ville.

Les deux sites de l'OAP sont facilement accessibles via l'avenue Général Leclerc située au Nord.

Les voies de dessertes en interne, sur la base d'une circulation piétonne, devront être connectées aux voies déjà existantes, constitueront des liaisons entre les îlots d'habitation et permettre de desservir le quartier en toute sécurité.

Deux places de stationnement par logement sont prévues.

Le terrain de boules actuellement présent dans le quartier sera maintenu à son emplacement actuel ou pourra être déplacé toutefois, cet aménagement de quartier devra être maintenu.



OAP N°3 DU PRINTEMPS

Le secteur de l'Impasse du Printemps se situe dans un environnement urbain résidentiel à l'Ouest du centre de Saint-Raphaël, en limite de Fréjus et classé en zone inondable au PPRi.

L'aménagement de ce site est dédié au collectif. Cinq bâtiments en R+4 au maximum sont prévus et accueilleront environ 250 logements dont 30% de logements sociaux.

Des espaces verts publics et privés devront assurer une transition paysagère douce avec le tissu urbain existant. Ces pénétrantes permettront de créer des respirations paysagères, structureront l'ensemble du quartier et offriront des ouvertures visuelles entre les différents lots d'habitations.

Sur ce périmètre, sera également prévu un parking à l'Ouest du site, le long du Pédégal. Il sera composé de 170 places de stationnement et sera végétalisé.

L'accès au site devra être réalisé par une connexion sur l'Avenue Aurélienne au Nord et l'avenue de Verdun à l'Est. La desserte du site devra être assurée par une voie interne, sur la base des impasses existantes et qui traversera le site du Nord au Sud. De cet axe, se grefferont des voies de desserte secondaire doublées d'aires de retournement.

Il est proposé une coulée verte s'étirant le long de l'avenue de verdun jusqu'à l'avenue aurélienne.



OAP N°4 BOULEVARD AMPERE

Le site de l'OAP se situe entre l'OAP du Printemps, l'Avenue Général Leclerc et la rivière Le Pédégal, en limite de Fréjus. Ce secteur, composé de friches et bâtiments industriels, constitue une réserve foncière importante pour la commune, qu'il convient aujourd'hui de réhabiliter. Le projet, destiné à de l'habitat, s'inscrit dans un environnement à dominante urbaine, en centre-ville, néanmoins concerné par le PPRI.

L'aménagement du site est à vocation d'habitat. L'urbanisation du secteur devra s'organiser sous la forme d'une opération d'ensemble afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur. Ainsi, un épannelage des hauteurs permettra de conserver un rapport privilégié au paysage urbain. 320 logements, dont 40% de logements sociaux, seront créés et répartis sur les cinq bâtiments à réaliser.

Deux dalles paysagères seront à réaliser pour permettre des percées visuelles entre les lots d'habitation.

Des alignements d'arbre devront être créés et servir de support à la mise en place d'une frange tampon paysagère en bordure de site pour limiter les covisibilités avec les habitations existantes avoisinantes.

Des espaces verts sur dalle (25% de la superficie du projet) seront également créés pour atténuer les percées visuelles avec les bâtiments existants, en limite de l'OAP.

Le site est accessible via la Traverse de la Savoissienne au Nord, le boulevard Ampère à l'Est et l'avenue Général Leclerc au Sud.

A l'intérieur du périmètre du projet, deux axes principaux et des accès piétons seront créés,

Des places de stationnement sont prévues en RDC des bâtiments avec deux places par logement et 1 aire/50m² de surface de plancher.

La création d'un équipement public est également envisagée.



OAP N°5 PETIT DEFENDS

Cette zone d'urbanisation future à vocation d'habitat est localisée au Nord Est du centre-ville, dans un environnement urbain mixte, à la fois résidentiel et économique.

Il s'agit d'un espace de développement identifié dans le cadre du SCoT CAVEM comme d'urbanisation nouvelle d'accompagnement à vocation d'habitat. Plusieurs paramètres ont été pris en considération pour justifier ce site comme future zone constructible :

- Un **Site au sein de l'enveloppe urbaine**, entouré de logements (collectif et individuel), une maison de retraite, une école et une zone d'activités à l'est (Technoparc Epsilon II et III)
- Un **raccordement aux réseaux** (enveloppe urbaine)
- Une attention particulière portée à la **gestion des eaux pluviales**
- Une **réduction de l'emprise au sol** qui garantit une conservation maximum de la végétation existante
- Un **Accès aisé** depuis : le boulevard de Cerceron au nord, l'avenue Berty Albrecht et l'avenue des Gabians au sud Ligne de bus existante Avenue des Gabians

L'aménagement de ce site est dédié à la production de logements. Ainsi, 383 logements dont 50% de logements locatifs sociaux sont prévus sur les trois unités identifiées comme zones constructibles afin de contribuer à l'enjeu de production de logements.

Ce site concerné par le PPR incendie de forêt, fait l'objet d'une étude d'impact qui très ce risque et qui est pris en compte pour l'aménagement futur du site. D'autre part, il faut noter qu'étant donnée la topographie très marquée du secteur et bien que le site ne soit pas concerné par le PPRi, les risques d'inondation liés au ruissellement sont également pris en compte dans cette OAP.

Sur ce périmètre, seront également prévus plusieurs parkings pour les commerces et services dans la partie Nord-Est du site, pour les équipements, et un parking public le long de l'avenue des Gabians.

L'ensemble des aménagements futurs de la zone étudiée sera réalisé avec un souci paysager particulier. Insérer le bâti dans un projet paysager et non l'inverse permettra de donner priorité à la

qualité environnementale des espaces de plein air et offrir ainsi à la population une appropriation spontanée.

Enfin, la desserte du site sera assurée par une voie interne au Sud de l'avenue des Gabians, et par de nombreuses impasses qui mailleront l'ensemble du site.

Sur ce secteur, deux places de stationnement par logement sont prévus.

Les transports en commun prendront pour appui les voies principales et secondaires existantes et permettront de desservir l'ensemble du site.



L'ouverture à l'urbanisation de cette zone a été étudiée au regard du potentiel de densification et des fonciers mobilisables pour la production de logements. Les difficultés soulevées en matière de dureté foncière ont nécessité la mise en place d'une réflexion sur la mobilisation des fonciers communaux dans l'effort de production de logements tout en assurant un développement urbain maîtrisé et durable.

Identification du potentiel de densification

Une étude de densification et de mutation a permis de mettre en exergue le potentiel de densification restant sur certains espaces bâtis et d'urbanisation future. Ces espaces ont pu être catégorisés en fonction de leur capacité à évoluer. Toutefois, il convient de noter que la cartographie (p.111 du rapport de présentation du PLU arrêté) exclue d'une part les secteurs délimités par une OAP qui font l'objet d'une programmation d'aménagement définie, et d'autre part ne prend pas en compte la zone du Petit Défends puisqu'elle n'était pas mobilisable sur la base du PLU de 2005 au regard de son classement en zone rouge du PPRIF.

Sur la base de cette étude, la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis a été analysée au regard de la topographie, de la forme urbaine mais également des projets d'infrastructures / superstructures. Ainsi, certains secteurs ne permettent pas une densification importante telle que le quartier de Boulouris qui présente de fortes problématiques de circulation (voies étroites).

Le choix a été fait de densifier en priorité la Diamétrale de Centralité (axe prioritaire de développement du SCoT) en agrandissant le zonage UBb à la place de la zone UCa. Néanmoins, la capacité de constructibilité reste limitée sur cette Diamétrale de centralité au regard des contraintes imposées par le PPRI qui impose la construction des parkings en rez-de-chaussée.

Le PLU prévoit également la densification du Boulevard Jean Moulin, artère commerciale proche du centre-ville, en augmentant la hauteur de 7 à 12 m.

Inscription d'outils d'anticipation et de maîtrise foncière

Dans un souci d'anticipation et de maîtrise foncière, la commune a fait le choix de recourir sur les fonciers privés à l'inscription de

servitudes de mixité sociale et d'orientation d'aménagement et de programmation afin d'assurer un développement urbain maîtrisé.

Ces fonciers présentent toutefois de fortes contraintes en terme de mobilisation au vu de la lenteur de réalisation des opérations programmées sur du foncier privé (négociations et acquisitions longues). En effet, la dureté foncière est importante et ne permet pas de répondre aux besoins en logements sur le court ou moyen terme.

Mobilisation des fonciers communaux

Une réflexion a donc été engagée afin de mobiliser le foncier communal dans l'effort de production de logements. Ces fonciers représentent un potentiel supplémentaire de production qui reste toutefois insuffisant au regard des objectifs de production du PLU et notamment des objectifs réglementaires de production de logements locatifs sociaux imposés par l'Etat (objectif triennal 2017 – 2019 fixé à 1 019 logements locatifs sociaux).

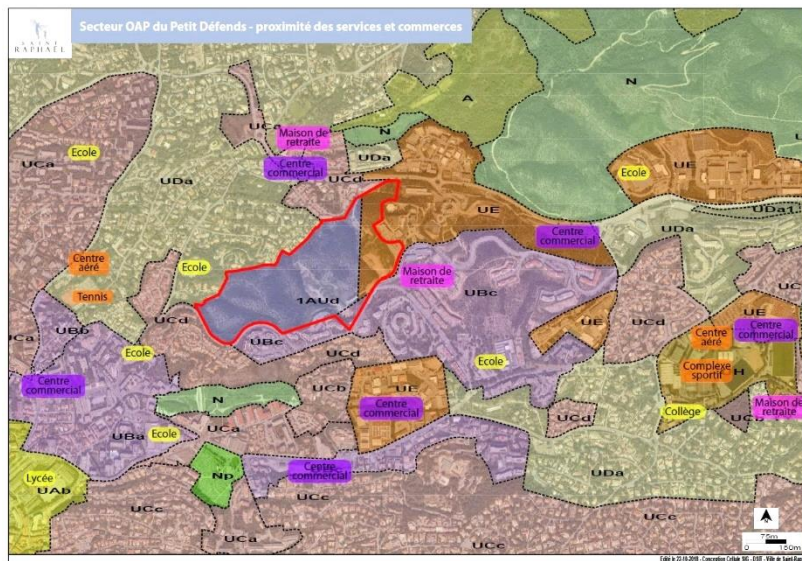
A cette fin, la zone du Petit Défends, propriété communale cadastrée AN 1260, AO 707 et AO 824, présente un fort potentiel d'urbanisation. En effet, identifiée par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Cavem, elle constitue une « urbanisation nouvelle d'accompagnement à vocation d'habitat ». Cet espace de développement a également été repéré dans l'étude de stratégie foncière menée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Ce secteur n'a fait l'objet d'aucunes remarques particulières lors de l'approbation de ces documents stratégiques.

Caractéristiques du site :

Secteur intégré à l'enveloppe urbaine

Ce secteur, localisé en continuité du tissu urbain existant est proche de nombreux services et commerces (cf carte ci-dessous). Il se situe à proximité de deux écoles (Petit Défends à 350 mètres et l'Aspé à 700 mètres) et d'une crèche à 600 mètres. Plusieurs centres commerciaux entourent la zone qui bénéficie également de la proximité d'un complexe omnisports (avec piscine olympique), d'un collège et d'un centre aéré à 1km.

L'urbanisation de ce secteur ne constitue donc pas une extension ni ne participe à l'étalement urbain mais permet le développement d'une mixité sociale en 1ère couronne de renouvellement urbain.

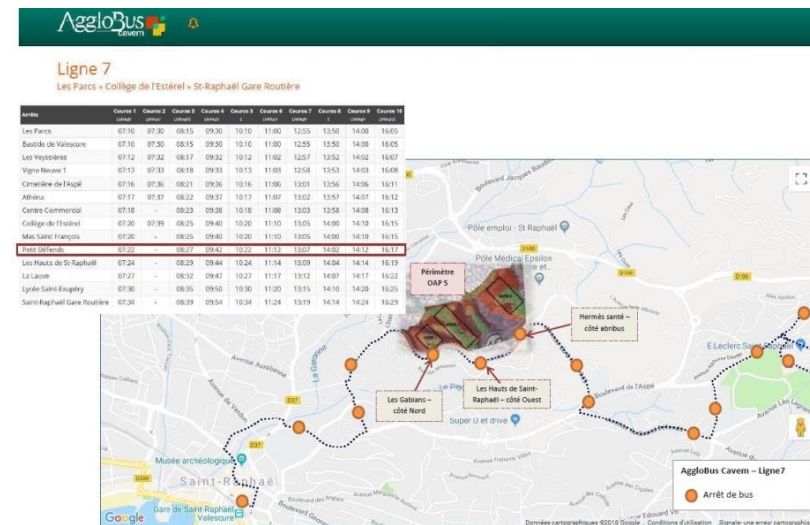


Secteur desservi par les transports en commun

L'accès à ce site peut être réalisé par le Boulevard du Cerceron au Nord et l'avenue des Gabians et l'avenue du 8 mai 1945 au Sud. Il est actuellement desservi par le réseau de bus de la CAVEM, ligne 7 du réseau AggloBus, qui relie la zone du Petit Défends directement à la gare de Saint-Raphaël. Il pourra être envisagé, au besoin, de renforcer la fréquence des arrêts à proximité de cette opération.

L'intégration paysagère dans l'opération

L'ensemble des études environnementales et de gestion des eaux pluviales sont en cours. Le projet pourra être modifié afin d'être adapté aux enjeux écologiques identifiés et de mettre en place des mesures environnementales cohérentes avec la démarche ERC (éviter – réduire – compenser).



Ce site présente une forte qualité environnementale qui sera valorisée grâce à l'aménagement d'un parc urbain paysager intégré à l'opération. Ainsi, l'aménagement de ce site permettra de concourir à la promotion d'un cadre de vie de qualité pour l'ensemble des habitants de la commune.

La révision du PPRIF

Actuellement en zone rouge du PPRIF, ce secteur entouré de zones pavillonnaires ne présente pourtant pas les caractéristiques d'un risque de feu de forêt. Il est envisagé pour ce secteur son déclassement en zone bleue. Une démarche a été initiée en ce sens depuis quelques années. Le SDIS et le service risques de la DDTM approuvent la sortie de cette zone rouge vers un classement en zone bleue car son inconstructibilité apparaît plus dangereuse pour les riverains. En effet, l'aménagement de ce secteur prévoyant une opération immobilière avec un parc urbain entretenu présente moins de risques de départ de feu que la végétation actuelle (risque de couloir de feu).

Ainsi, l'urbanisation de ce secteur pourra être mise en œuvre dès le passage en zone bleue du PPRIF et l'approbation du PLU.

OAP N°6 GEORGES CLEMENCEAU

Le site de l'OAP se situe dans l'hyper centre de la commune, à proximité de la gare de Saint-Raphaël Valescure. C'est un quartier très dynamique mêlant activités économiques et habitat.

L'aménagement de ce secteur vise à la mise en œuvre d'une opération de greffe urbaine en cœur de ville permettant de conforter l'offre de logement et la dynamique commerciale.

Son aménagement devra prendre la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

De l'habitat collectif, sur une hauteur de 12 m devra y être développé avec du commerce sur la partie Sud du site en rez-de-chaussée. Cette OAP prévoit la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux.

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec les quartiers existants : épannelage des hauteurs, maintien de franges tampons paysagères et naturelles en interfaces, créations d'espaces paysagers de qualité.

Le site sera accessible directement via deux accès différents. Un sous-sol dédié au parking (2 places par logements et 1 place pour 50 m² de commerce).



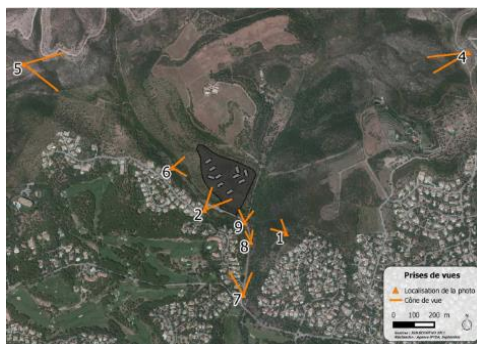
OAP N°7 L'ÎLOT 7 DES PARCS DE VALESCURE

Le site des Parcs de Valescure est situé au Nord du centre-ville en continuité des premiers quartiers résidentiels pavillonnaires et à proximité de terres agricoles du domaine Terres Destel.

Identifié comme un site d'urbanisation nouvelle d'accompagnement par le SCoT CAVEM, ce site doit contribuer à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune. De plus, un dossier est en cours de réalisation auprès des services de l'Etat pour réviser le PPRIF et classer ce secteur en zone constructible lorsque les travaux de protection définis dans le PPRIF seront établis.

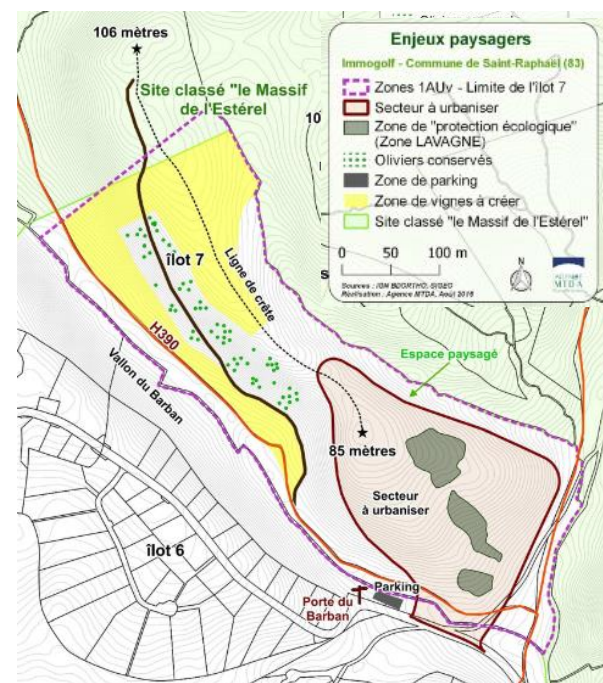
Plusieurs paramètres ont été pris en considération pour justifier ce site comme future zone constructible :

- Une **perception paysagère** pratiquement nulle depuis les points de vue significatifs du massif classé de l'Estérel
- Une **réduction de l'emprise au sol** pour des aires de stationnement en imposant des garages sous les petits immeubles collectifs plus importants, en diminuant ainsi de manière significative la consommation d'espace naturel sur le site. Une conservation de ce fait au maximum de la végétation existante
- Une **localisation mieux adaptée des voiries** dans certains secteurs où seront situés les parkings de surface là où la végétation est peu dense et proche de la voie principale, de façon à ce que la circulation des véhicules dans la zone des constructions soit réduite au strict minimum.



La prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers :

- Décalage de la piste : étant donné leur intérêt écologique, il serait préférable de ne pas impacter les boisements et maquis entourant le ruisseau du Barban.
- Maintien de l'îlot de biodiversité n°4 : cet îlot ne présente pas d'enjeu floristique particulier. Il est dominé par de la végétation commune de maquis haut et va se retrouver isolé au sein d'une parcelle agricole clôturée. Le maintien de l'îlot 4 n'est donc plus justifié par des enjeux floristiques particuliers.
- Les trois autres îlots présentent encore une certaine mosaïque de milieux de maquis. Il pourrait être intéressant de les intégrer au sein des aménagements paysagers du projet, de prévoir des opérations de gestion ponctuelles (gyrobroyage ponctuel) et de sensibiliser les futurs usagers du site à l'intérêt de tels milieux pour la flore et la faune (zones d'abris, de déplacement, de reproduction). Deux espèces végétales protégées ont été observées sur ou à proximité immédiate du site. Le projet devra préserver les stations botaniques référencées.



L'urbanisation du secteur devra s'organiser sous la forme d'une opération d'ensemble afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur. Sept bâtiments d'habitat collectif en R+2 compteront 30 % de logements sociaux destinés à des familles d'actifs. Une résidence seniors et une résidence hôtelière seront aménagées au sein de ce quartier. Ces bâtiments devront s'intégrer dans le paysage à dominante naturel.

L'environnement est un élément central à prendre en compte dans l'aménagement de ce site. L'aménagement paysager général qui accompagnera l'urbanisation tiendra compte des deux composantes particulières liées à sa situation décrite d'espace de transition entre le site naturel de l'Esterel et le parc paysager du Golf de Valescure, les pins parasols remarquables qui l'encadrent constituant l'élément végétal majeur de ce secteur où s'interpénètrent les deux ambiances contrastées du maquis de chênes verts ou de chênes lièges.

Les constructions devront s'intégrer harmonieusement au paysage naturel. Ainsi, un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec les quartiers existants et les espaces agricoles et prendre en compte la trame verte : création de franges tampons paysagères et naturelles en interfaces, espaces verts, protection des zones de richesse écologique, maintien de la coulée verte, entretien et débroussaillage dans une bande de 100 m autour des constructions, création de bassins de rétention etc.

L'accès principal sur le site devra s'effectuer par un raccordement à l'avenue Jean Rostand au Sud. Un maillage interne basé sur un principe de desserte secondaire à renforcer sera connecté à l'avenue Jean Rostand et permettra un bouclage viaire recommandé par le SDIS pour faciliter la protection des constructions contre les incendies par les véhicules de secours.. Une piste DFCI sera créée et prolongera l'avenue Jean Rostand vers le Nord-Ouest.

Une zone de stationnement public avec 15 places sera prévue au départ de la piste DFCI. 2 places de parkings par logement libre sont prévues dont une partie en sous-sol.



JUSTIFICATION DE L'OPPORTUNITE DE L'URBANISATION de l'îlot 7 : une situation historique et des aménagements déjà réalisés dans cet objectif :

- La maîtrise de l'aménagement pour la commune de Saint-Raphaël est acquise par le biais de l'autorisation préfectorale du 19 Avril 1982 et la convention de ZAC liant l'Aménageur et la Commune.
- Le secteur est actuellement desservi par la ligne 6 de bus à l'arrêt "Rostand" (Voie communale Jean Rostand) qui est l'arrêt desservant le secteur Ilots 3, 5, 6, 7 de la ZAC des Parcs, avec l'arrêt d'autobus "Les Parcs" à proximité pour accéder à la ligne 7. Les lignes 6 et 7 circulent vers la gare routière de Saint Raphaël, elle-même proche de la gare SNCF.
- Le classement en zone à urbaniser de l'îlot 7 a été confirmé à plusieurs reprises par l'État depuis l'autorisation de ZAC de 1982, d'abord dans les POS puis dans les PLU successifs et plus récemment dans le SCoT sans que les services de l'État ne le remettent jamais en cause, ni lors du classement de l'Estérel, ni lors de la délimitation de la zone NATURA 2000, ni encore lors de délimitation de la ZNIEFF n° 930020462 ni lors de son intégration au SCOT.
- Concernant le PPRIF et la protection des riverains, l'aménageur élabore depuis plus de 10 ans un projet qui a, comme conséquence indirecte, de diminuer globalement le linéaire d'interface forêt habitat (et donc globalement le risque d'incendie) et protéger l'urbanisation existante de Valescure située dans le prolongement de l'îlot 7 par rapport au Mistral. L'îlot 7 se trouvant en amont de plusieurs secteurs, dans le sens des vents dominants et des trajectoires historiques des feux. Il contribue ainsi à la sécurité des habitants des Ilots 2 et 3, Bastides de Valescure et de l'urbanisation des Veyssières. Sans le projet de l'îlot 7, la zone ne serait plus entretenue, comme elle l'est actuellement par l'aménageur de la ZAC depuis l'approbation du PPRIF en 2007. Si l'îlot 7 n'était pas aménagé suivant les dispositions de l'OAP n°7, un couloir de feux, à risque fort persisterait pour les riverains.
- L'îlot 7 fait partie d'un ensemble urbanistique pour lequel l'aménageur a réalisé des travaux et versé des participations pour des équipements qui ont été réalisés au regard du programme de la ZAC y compris l'îlot 7. Cet îlot partage

directement des équipements avec les îlots voisins 2, 3, 5 et 6 comme la voie Jean Rostand (réalisée dans le cadre des charges de ZAC et rétrocédée à la commune et devenant voirie communale). Les réseaux d'assainissement, d'électricité, de téléphone, d'eau potable ont été dimensionnés et réalisés pour la desserte de l'îlot 7. Concernant l'eau potable, la Compagnie Générale des Eaux a demandé à l'aménageur, en 2002, la prise en charge de travaux de renforcement du réseau d'eau potable spécifiquement pour l'alimentation des îlots 5 et 7.

- Un aménagement sur la voie Jean Rostand pour y installer un éclairage public et une piste cyclable est en négociation par la commune avec l'Aménageur en complément de la convention de ZAC. Ces aménagements sont sollicités par les riverains des trois Ilots déjà réalisés où se trouvent plusieurs résidences collectives et des villas.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- L'îlot 7 de la ZAC des Parcs de Valescure a fait l'objet, à plusieurs époques d'études d'impact écologique. Les enjeux identifiés et la démarche ERC menée sont reflétés dans l'OAP n° 7 du PLU. Le dossier multidisciplinaire ayant servi de base à l'élaboration de l'OAP répertorie les espaces à enjeux et impose un évitement des enjeux. C'est ainsi qu'une coulée verte traverse l'urbanisation prévue dans laquelle des zones à fort intérêt écologique sont répertoriées et destinées à être grillagées et protégées.
- L'aménageur a, dans le cadre de l'îlot 5 voisin de la même ZAC, défini et appliqué de telles mesures en concertation avec les services de l'Etat qui ont permis de tester efficacement les mesures d'évitement qui seront appliquées dans l'îlot 7 (additif au Cahier des charges et plan de zonage correspondant).
- Par ailleurs la Ripisylve du Vallon du Barban est répertoriée et évitée par l'urbanisation. Non seulement est appliquée une mesure d'évitement mais il est de surcroît prévu une gestion de l'espace à fort enjeux de la ripisylve par la CAVEM comme le démontre l'échange de courrier entre l'Aménageur et la CAVEM de 2018. Les continuités écologiques ne sont donc pas dégradées par rapport à la situation existante.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

La consommation d'espace de l'îlot 7, qui était à l'origine prévue sur l'ensemble de sa surface de 16 Hectares environs, est ramenée par l'OAP à 5 hectares. Le but de cette économie d'espace est multiple :

- Convertir une surface importante, originellement destinée à l'urbanisation, en surface en vigne. Ce changement de vocation est relativement pertinent à plusieurs titres :
- d'une part pour renforcer la protection contre les incendies,
- d'autre part au plan économique, pour pérenniser l'exploitation viticole voisine du domaine Terres Destel, la dernière qui subsiste sur la commune.
- En effet la plantation de vignes dans l'espace converti, à l'extension du domaine viticole de la commune, contribue ainsi à l'activité économique et à la notoriété de la commune. Il convient de noter qu'à cet effet, l'aménageur a obtenu pour partie de la future extension du vignoble l'appellation "Côte de Provence".
- La ripisylve le long du vallon du Barban a fait l'objet d'un inventaire qui sera complété par l'étude d'impact actualisée en cours d'élaboration avec présentation auprès des services de la DREAL. La ripisylve est évitée par l'urbanisation et le projet sera adapté en fonction de l'étude d'impact en cours. La gestion de la ripisylve est prévue avec la CAVEM.
- Une coulée verte dans l'espace à urbaniser englobe des inventaires à enjeux qui sont évités par l'urbanisation dans l'OAP. Le projet sera adapté en fonction de l'étude d'impact en cours.
- Enfin la localisation du bâti, réduite à 5 hectares au lieu de 16, éloigne celui-ci d'une cinquantaine de mètres environ de l'emprise du classement de l'Estérel.

JUSTIFICATION DE LA PROGRAMMATION ET DE LA CONSTRUCTIBILITE DE L'ÎLOT 7 DANS LE PLU

La ZAC approuvée par le Préfet du Var en 1982, puis les POS successifs et le PLU de 2005 objet de l'actuelle révision ont confirmé depuis l'origine le principe d'une constructibilité de caractère résidentiel sur l'îlot 7.

Un quota de 30% de logements locatifs sociaux est imposé et sera réalisé. Soit entre 40 et 50 logements, répondant ainsi à l'effort de construction de logements des actifs, conformément aux objectifs du PLH intercommunal, confirmés par le SCOT.

En fonction des analyses des besoins exprimés notamment par les populations résidentes, la Commune a souhaité à l'occasion de la révision du PLU de 2005 en cours, compléter la destination de l'îlot 7, par une résidence pour personnes âgées, et laisser la possibilité de réaliser également de l'hébergement touristique pour de courts séjours.

Ce complément dans la destination souhaité par la commune qui fait actuellement défaut, répond à une attente des populations résidentes, lesquelles souhaitent, dans la dernière partie de leur existence, continuer à vivre non loin de leurs familles ou accueillir des proches. La population raphaëloise constate effectivement une insuffisance d'hébergement médicalisé pour personnes âgées, accompagné d'hébergement pour de courts séjours.

Raisons pour lesquelles notamment, l'Association des résidents du quartier de Valescure a émis lors de la dernière enquête publique sur la révision du PLU, un avis favorable au projet d'urbanisation de l'îlot 7 en raison de la mixité de ses fonctions et de ses retombées aux plans économique et social. De plus l'Association des résidents de Valescure a été très sensible au fait que l'aménagement de l'îlot 7 allait renforcer la protection contre l'incendie des quartiers habités au sud et à l'est.

Le programme envisagé dans l'OAP n° 7 du PLU prévoyait à l'origine entre 130 et 150 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux. Il sera précisé et complété par les types d'hébergement évoqués ci-avant.

Par ailleurs, tenant compte des mesures de protections environnementales et des risques (incendie, ruissellement), ou encore des protections paysagères, développées dans l'étude d'impact du projet de l'îlot 7, le programme et son aménagement seront adaptés en conséquence. De plus les aménagements projetés prévoient d'organiser l'accès dans l'Estérel pour piétons et véhicules de secours, en rive droite du vallon du Barban et non plus en rive gauche afin de mieux préserver la ripisylve et sa biodiversité.

JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTIBILITE DE L'ÎLOT 7 AU REGARD DES EQUIPEMENTS PUBLICS - EAU ET ASSAINISSEMENT

Comme indiqué précédemment l'aménageur a participé à la desserte en eau et assainissement de la ZAC, y compris pour l'urbanisation de l'Îlot 7 aujourd'hui parfaitement desservi, à la fois par la réalisation des travaux au titre des charges de ZAC, comme par le biais de participations y compris le renforcement du réseau d'eau potable demandé spécifiquement pour le projet par le concessionnaire la CMESE.

Ces travaux d'équipement aujourd'hui réalisés en accord avec la commune et les services de l'Etat sont à l'origine de l'autorisation de ZAC en 1982.

Depuis cette constructibilité de l'îlot 7 a été confirmée à plusieurs reprises au travers :

- du décret de classement du massif de l'Estérel en date du 3 janvier 1996
- de la délimitation de la zone Natura 2000
- de la délimitation de l'emprise de la ZNIEFF n° 930020462
- des différentes approbations de POS et de PLU
- par le SCoT de l'Agglomération de l'EST VAROIS élaboré sous la direction de la CAVEM.

JUSTIFICATION DE L'AMENAGEMENT DE L'ÎLOT 7 AU REGARD DU RISQUE INCENDIES DE FORET

Le PPRIF approuvé en date du 27 juillet 2007 classe l'emprise de l'îlot 7 en zone rouge. La constructibilité de celui-ci est donc conditionnée par une révision du PPRIF.

Les études d'aménagement de l'îlot 7 réalisées au cours des 10 dernières années en concertation avec la commune, le SDIS et les services de l'Etat (DDTM et DREAL) démontrent que le couloir de feu qui subsiste dans le PPRIF sur le vallon du BARBAN expose en l'état l'urbanisation existante au sud et à l'est.

Comme décrit précédemment les dispositions envisagées pour l'aménagement de l'îlot 7, qui figurent dans l'OAP n° 7 du PLU (Plantations de vignes, voie périmétrale autour de la partie constructible, mise en place d'hydrants, plan de gestion

partenariale) permettraient de limiter considérablement le risque incendie sur ce secteur de la commune. En complément de la révision du PLU, ces aménagements nécessiteront également une révision du PPRIF.

NOTA : Les autorisations administratives rappelées ci-avant, qui se sont succédées depuis l'origine de la ZAC en 1982, ont entraîné des engagements financiers conséquents de la part de l'Aménageur et de la Commune, ainsi que des études complémentaires qui ont présidé à l'élaboration du dossier de révision du PLU. Cette antériorité mérite que soit prise en compte de la part de l'Etat, les conséquences de ses décisions passées.

OAP N°8 BAUDINO

Le site se situe au Nord de la commune, quartier Montrouge. Ce projet, exclusivement destiné à de l'aménagement touristique, s'inscrit dans un environnement naturel à proximité immédiate du camping Douce Quiétude, de la frange d'urbanisation et des premiers quartiers résidentiels de la commune. L'urbanisation de ce site doit contribuer à répondre aux enjeux de production d'hébergements touristiques auquel est confrontée la commune.

L'urbanisation du secteur devra s'organiser sous la forme d'une opération d'ensemble afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur. Ainsi, des hauteurs de R+2 permettront de conserver un rapport privilégié au paysage, et prendra en compte la pente naturelle du terrain.

Une zone de stationnement sera aménagée en entrée de site pour répondre aux besoins des touristes. Un espace vert sera aménagé au cœur du site avec des aires de jeux pour former un lieu de vie. Ces espaces offriront des ouvertures visuelles à la fois sur les différents bâtiments et sur le grand paysage.

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de faciliter l'intégration des bâtiments entre eux pour permettre des percées visuelles sur le grand paysage et les espaces naturels environnants et prendre en compte la trame verte : franges tampons boisées en interface et le long des dessertes, espaces verts, respirations paysagères, traitement paysager des voies de desserte, épannelage des hauteurs...

Le site est accessible via le boulevard Jacques Baudino qui permet de rejoindre le centre de Saint Raphael au Sud.

L'actuelle voie d'accès au Camping sera utilisée pour distribuer les différents équipements touristiques.



V. Bilan des évolutions PLU en vigueur /PLU révisé

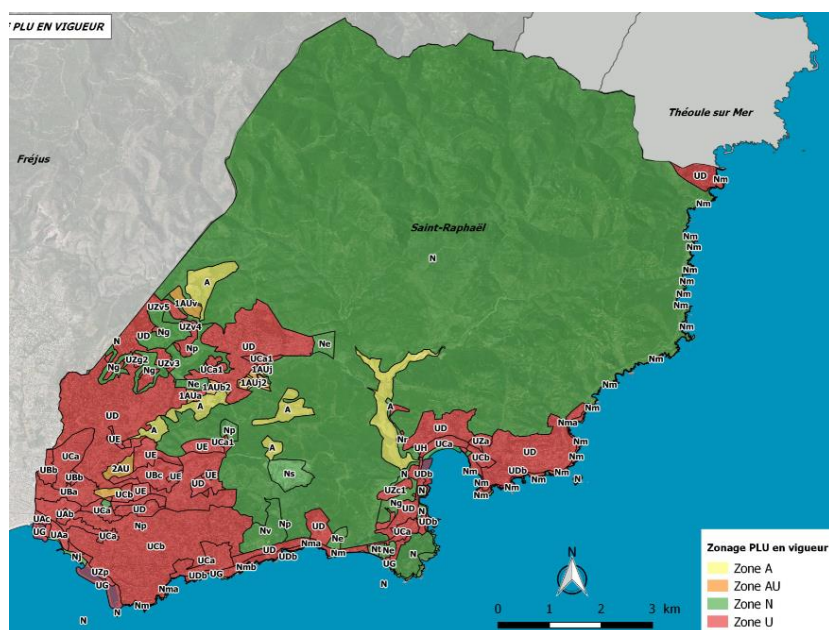
PLU en vigueur		
Zones du PLU en vigueur	Surface (ha)	Par territoire communal (%)
UAa	11,1	0,12%
UAb	37,9	0,42%
UAb1	4,8	0,05%
UAc	10,5	0,11%
UBa	43,3	0,48%
UBb	18,3	0,20%
UBc	52,8	0,58%
UCa	146,0	1,60%
UCa1	14,1	0,16%
UCb	394,7	4,34%
UD	1029,5	11,31%
UDa	3,7	0,04%
UDb	66,5	0,73%
UDc	6,6	0,07%
UE	70,8	0,78%
UG	37,5	0,41%
UH	17,4	0,19%
UZa	9,2	0,10%
UZc1	13,2	0,14%
UZc2	5,0	0,06%
UZe	2,2	0,02%
UZg1	1,6	0,02%
UZg2	5,0	0,05%
UZg3	8,3	0,09%
UZp	3,5	0,04%
UZv1	2,6	0,03%
UZv2	1,3	0,01%
UZv3	1,5	0,02%
UZv4	1,2	0,01%
UZv5	2,8	0,03%
TOTAL ZONE	2022,9	22,22%

1AUa	3,6	0,04%
1AUb1	1,2	0,01%
1AUb2	7,3	0,08%
1AUg1	1,1	0,01%
1AUg2	0,1	0,00%
1AUj	5,0	0,06%
1AUj1	2,7	0,03%
1AUj2	7,9	0,09%
1AUj3	2,6	0,03%
1AUp	7,7	0,08%
1AUv	15,6	0,17%
TOTAL ZONE	54,7	0,60%
2AU	16,2	0,18%
TOTAL ZONE	16,2	0,18%
TOTAL ZONE	70,9	0,78%
A	219,5	2,41%
TOTAL ZONE	219,5	2,41%
N	6401,7	70,32%
Ne	46,8	0,51%
Ng	101,9	1,12%
Nj	4,5	0,05%
Nm	38,2	0,42%
Nma	10,9	0,12%
Nmb	0,7	0,01%
Np	79,2	0,87%
Nr	12,4	0,14%
Ns	38,8	0,43%
Nt	5,2	0,06%
Nv	50,0	0,55%
TOTAL ZONE	6790,2	74,59%
TOTAL PLU	9103,5	100,00%

PLU révisé		
Zones du PLU révisé	Surface (ha)	Par territoire communal (%)
UAa	13,6	0,15%
UAb	40,0	0,44%
UAc	10,5	0,11%
UBa	38,5	0,42%
UBb	24,1	0,26%
UBc	54,7	0,60%
UCa	75,3	0,83%
UCb	133,1	1,46%
UCc	422,2	4,64%
UCd	47,1	0,52%
UDa	987,4	10,85%
UDa1	1,4	0,02%
UDb	6,2	0,07%
UDc	70,5	0,77%
UDd	6,6	0,07%
UE	61,1	0,67%
UG	37,5	0,41%
UH	17,1	0,19%
UP	3,5	0,04%
TOTAL ZONE	2050,5	22,52%

1AUd	16,2	0,18%
1AUv	9,0	0,10%
1AUt	0,9	0,01%
TOTAL ZONE	26,1	0,29%
2AU	0,0	0,00%
TOTAL ZONE	0,0	0,00%
TOTAL ZONE	26,1	0,29%
A	230,9	2,54%
TOTAL ZONE	230,9	2,54%
N	6416,0	70,48%
Ne	8,1	0,09%
Ne1	11,6	0,13%
Ne2	9,6	0,11%
Ne3	16,6	0,18%
Ng	100,6	1,10%
Nj	4,5	0,05%
Nm	38,4	0,42%
Nma	10,0	0,11%
Nmb	0,7	0,01%
Np	78,9	0,87%
Nr	12,2	0,13%
Ns	38,8	0,43%
Nv	50,0	0,55%
TOTAL ZONE	6796,0	74,65%
TOTAL PLU	9103,5	100,00%

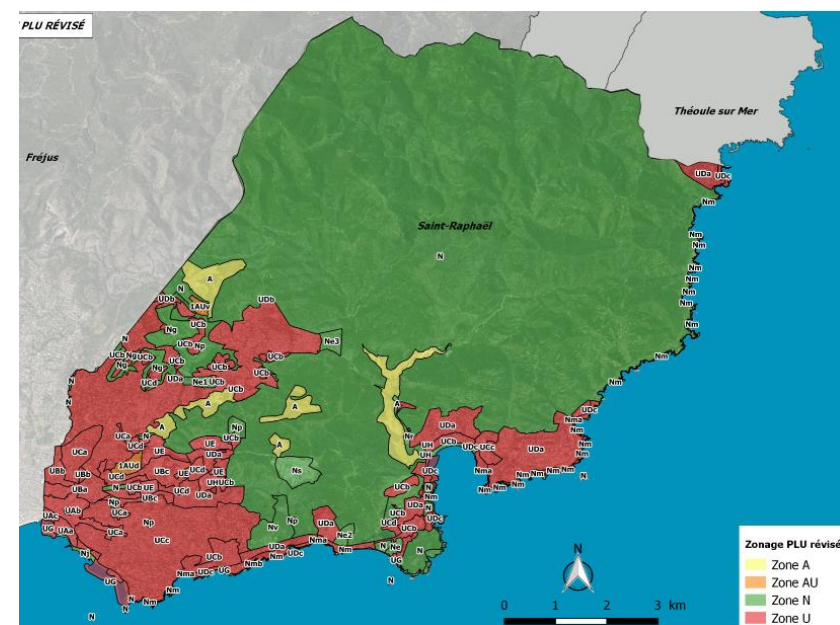
EVOLUTION DU PRESENT PLU PAR RAPPORT AU PLU ANTERIEUR



Synthèse du zonage du PLU antérieur

Le PLU présente un bilan positif :

- une réduction de 1 % des zones constructibles (zones U et AU du PLU comparées aux zones U et AU du PLU en vigueur) soit 18 ha ;
- une augmentation de 5,2 % des espaces agricoles, représentant une augmentation de 12 ha ;
- une augmentation de 0,1 % des espaces naturels soit une augmentation de 6 ha ;
- une évolution quasiment nulle des EBC entre le PLU en vigueur et le présent PLU.



Synthèse du zonage du PLU révisé

BILAN (ha)	U	AU	A	N	Total zones en vigueur
U	2017	0	0	6	2023
AU	32	25	0	14	71
A	0	0	219	0	219
N	2	1	11	6775	6789
Total zones révisées	2050	26	231	6795	9103

	Surface (ha)	% commune
EBC conservés	5775,26	63,43%
EBC ajoutés	1,19	0,013%
EBC supprimés	1,26	0,014%

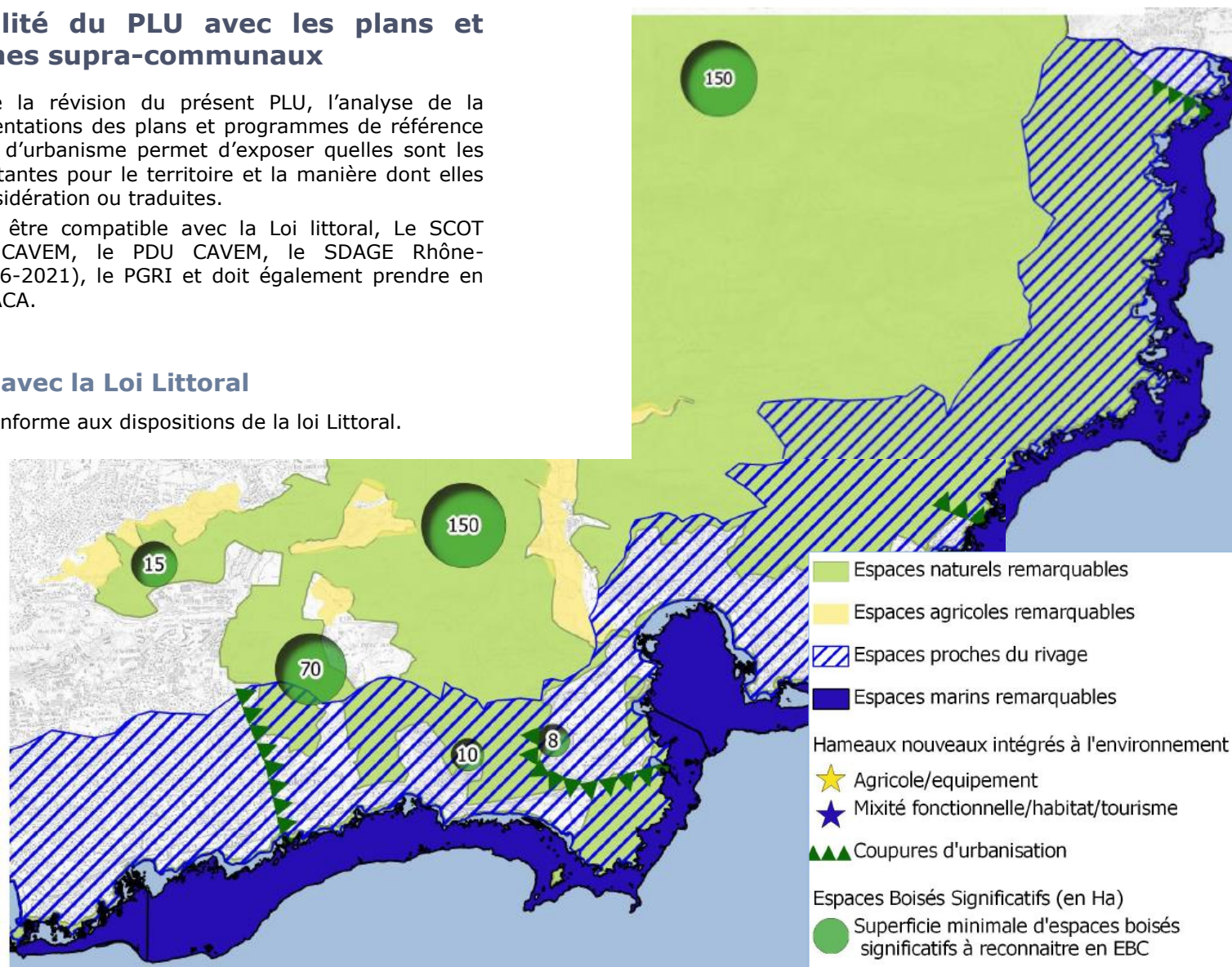
VI. Compatibilité du PLU avec les plans et programmes supra-communaux

Dans le cadre de la révision du présent PLU, l'analyse de la cohérence des orientations des plans et programmes de référence avec le document d'urbanisme permet d'exposer quelles sont les orientations importantes pour le territoire et la manière dont elles sont prises en considération ou traduites.

La commune doit être compatible avec la Loi littoral, Le SCOT CAVEM, le PLH CAVEM, le PDU CAVEM, le SDAGE Rhône-Méditerranée (2016-2021), le PGRI et doit également prendre en compte le SRCE PACA.

Compatibilité avec la Loi Littoral

Le PLU doit être conforme aux dispositions de la loi Littoral.



1. Respect de la bande des 100 m

La Loi littoral prévoit que toute construction nouvelle située en dehors des espaces urbanisés et présente dans une bande de 100 m depuis la limite haute du rivage est interdite.

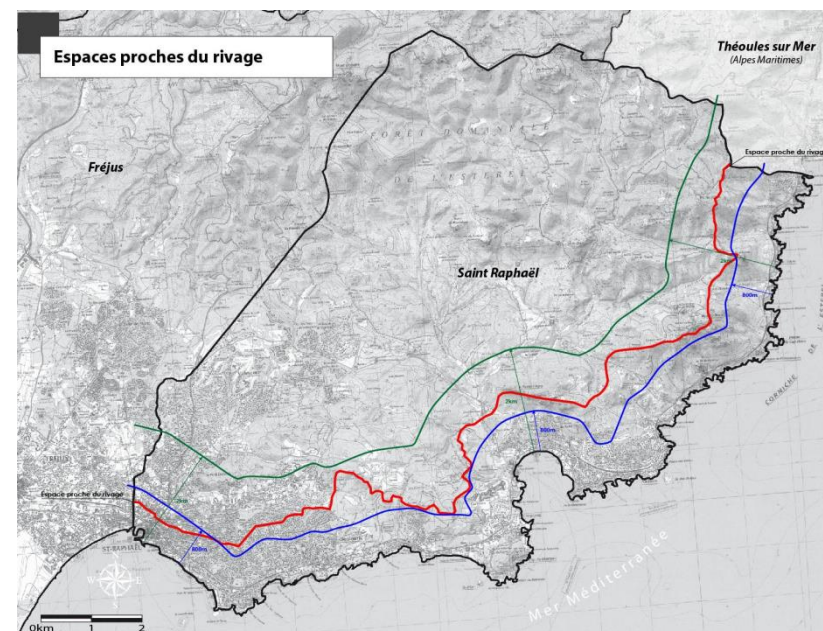
Le PLU classe donc en zone naturelle les espaces non urbanisés afin de limiter leur constructibilité.



Classement en zone N des terrains non construits dans la bande des 100 m

2. Respect des espaces proches du rivage

Au regard des agglomérations existantes, les extensions d'urbanisation (zones 1AUd, 1AUt et 1AUv) se situent bien en continuité de l'agglomération de la ville de Saint-Raphaël. Les espaces déjà urbanisés sont quant à eux classés en zone urbaine conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme.

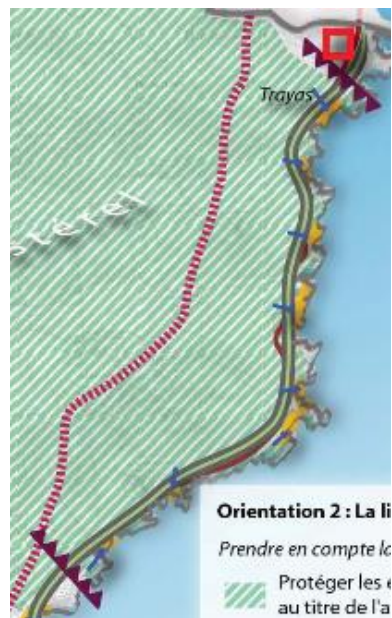


3. Respect des coupures d'urbanisation

Le long du littoral de Saint-Raphaël, plusieurs grandes coupures sont identifiées :

- du plateau d'Anthéor au Trayas ;
- du Vallon de Boulouris au Dramont.

Ces coupures d'urbanisation sont préservées et correspondent à celles du SCoT CAVEM.



Extraits des cartes du PADD



Extraits de Google Earth - Localisation des coupures d'urbanisation



Les coupures d'urbanisation :

Une coupure d'urbanisation est un espace présentant un caractère naturel, article L.121-22 du CU.

Toutefois, la coupure entre le vallon de Boulouris au Dramont dispose d'une zone UD (secteurs UDa et UDc) et d'un camping en zone Ne2 dans le PLU en vigueur qui ne peuvent être regardées comme un espace naturel présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation au sens des dispositions de l'article L. 121-22 du CU et qui ne présente pas d'erreur manifeste d'appréciation :

- La zone UD correspond à un secteur urbanisé, situé à proximité de la RD559 et la voie ferrée, caractérisé par l'existence de plusieurs immeubles à usage d'habitat collectif et desservi par les équipements publics.

- Le terrain de camping en Ne2 peut être intégré dans une coupure d'urbanisation : → *"Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des documents graphiques du plan d'occupation des sols en litige, que le terrain d'assiette du camping de l'Ile d'Or, s'il est situé en dehors du périmètre du site classé de l'Estérel, comprend au nord un espace boisé classé dont la plus grande partie est incluse dans ce périmètre ; qu'il jouxte une vaste zone naturelle à l'Est, comprise dans ce périmètre, et s'intègre ainsi dans un espace qui présente le caractère d'une coupure d'urbanisation entre les secteurs bâtis d'Aiguebonne et du Dramont (CAA de Marseille, 2 juin 2005, Société civile de location et d'aménagement, n°01MA01277).*

*Comme le précise la plaquette du ministère de l'Équipement et du ministère de l'Écologie de juillet 2006 intitulée «Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral», "l'implantation de **nouveaux** terrains de camping est interdite" dans les coupures d'urbanisation.*

La plaquette ajoute que, comme dans les espaces remarquables et la bande 100 mètres, les terrains de camping créés avant le vote de la loi «littoral» dans des coupures d'urbanisation "peuvent réaliser des travaux d'entretien ou de réfection (sanitaires par exemple), ainsi qu'une extension limitée" (p.25). Le groupe d'expertise tient à préciser que cette extension limitée concerne uniquement les bâtiments situés à l'intérieur du camping et non le périmètre du camping.

Ainsi, dans ce PLU, la zone urbanisée UD reste peu constructible (3,5 mètres de hauteur pour la zone UDc mais 7 mètres pour la zone UDa) et le camping ne peut réaliser que des extensions dans son enveloppe interne.

De plus, la fiche technique élaborée en septembre 2015 et relative aux coupures d'urbanisation établie selon les instructions gouvernementale, précise que « afin d'apprécier si un espace naturel présente le caractère de coupure d'urbanisation, il convient d'examiner le caractère naturel des espaces : si une coupure d'urbanisation peut comprendre quelques constructions, elle doit demeurer essentiellement naturelle.

4. Protection des espaces remarquables et caractéristiques

Un travail d'identification des espaces remarquables a par la suite été entrepris.

Les espaces naturels de la commune disposant d'une sensibilité écologique reconnue et définis au titre des espaces remarquables ont été identifiés. Sont ainsi répertoriés 2 sites Natura 2000 et 5 ZNIEFF. Sont exclus les espaces les plus anthropisés (zone d'habitat diffus avec plusieurs bâtiments autres que participant au fonctionnement naturel du site...).

Ils ont été protégés par un classement soit en zone A et N dans le PLU et le code de l'Urbanisme dénomme 3 espaces géographiques illustrés sur la carte précédente (les espaces naturels (en vert) agricoles (en jaune) et les espaces marins (en bleue).

Sont reconnus comme Espace Naturel (ou agricole) Remarquable et Caractéristique les sites suivants :

- les parties naturelles du vallon de Boulouris au Dramont et du plateau d'Anthéor au Trayas,
- les parties naturelles proches du rivage ainsi que les parties boisées rétro-littorales,
- les parties naturelles du massif de l'Estérel.

S'ajoutent à ces ensembles les deux grandes zones agricoles reconnues comme remarquables et caractéristiques :

- Le secteur de l'Aspé
- Le secteur de l'Agay

5. Protection des espaces boisés significatifs

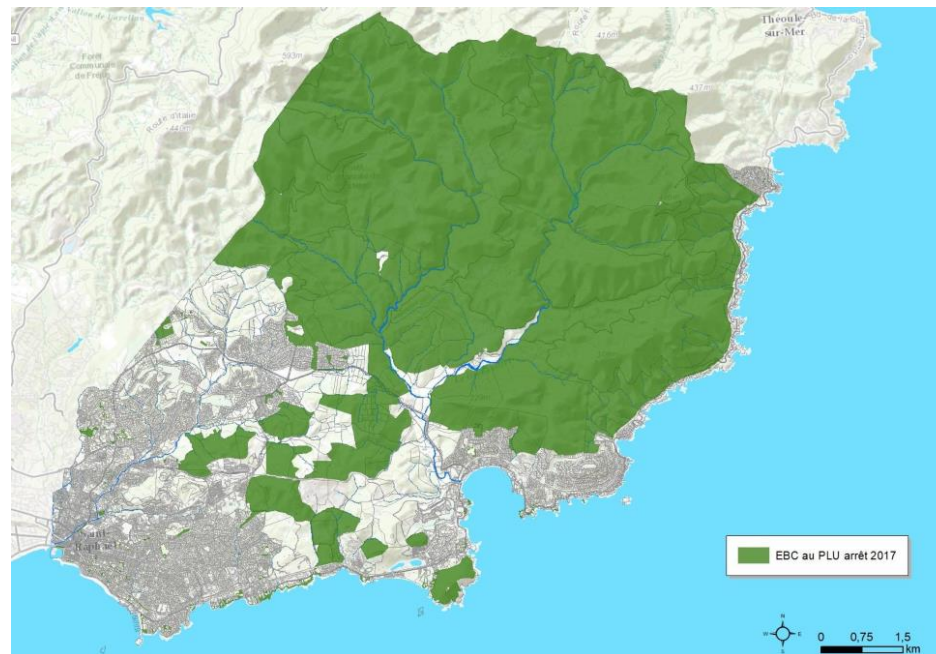
Le PLU classe en EBC les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune.

La révision du PLU procède à 2 adaptations mineures des EBC du PLU en vigueur puisque seulement 0,03% des EBC sont modifiés. Et une correction mineure liée à une erreur cartographique du PLU en vigueur.

Le PLU ne remet pas en cause des EBC les plus significatifs sur la commune.

Les adaptations proposées (avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites du 16 novembre 2017) visent principalement à :

- **Prendre en compte** un espace (ligne EDF) déjà artificialisé (suppression de 1,26 ha d'EBC).
- **Corriger une erreur de saisie cartographique** (0,34ha d'EBC déclassés, au sémaphore du Dramont, ayant eu un avis favorable en commission des sites de 2004).
- **Adaptation mineure** sur le quartier du Peyron afin de mettre en cohérence les EBC avec les occupations réelles du terrain (ajout de 1,19 ha d'EBC).



	Surface (ha)	% commune
EBC conservés	5775,26	63,43%
EBC ajoutés	1,19	0,013%
EBC supprimés	1,26	0,014%

	Surface (ha)	% commune
EBC PLU en vigueur	5775,6	63,45%
EBC Projet PLU	5775,19	63,44%

	Bilan
EBC PLU en vigueur - Projet de PLU	- 0,07 ha

Compatibilité avec le SCoT CAVEM

Le SCoT permet aux communes appartenant au même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, d'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.

La commune de Saint-Raphaël doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) CAVEM, approuvé le 11 décembre 2017.

Le Document d'Orientations et Objectifs (DOO) du SCoT reprend les orientations du PADD et les regroupent en orientations principales tout en leur donnant une résonance spatiale.

Rappel du contenu du SCoT et son incidence sur la commune de Saint-Raphaël

- *Orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés*
- *Orientations et objectifs de répartition géographique de l'habitat et de la mise en œuvre de sa diversité*
- *Orientations et objectifs relatifs au développement économique, commercial, artisanal et touristique*
- *Orientations et objectifs relatifs pour le développement agricole*
- *Orientations et objectifs de la politique de transports et de déplacements*
- *Les grands projets d'équipements et de services et les orientations prises pour la gestion des ressources*
- *Modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques*
- *Orientations et objectifs relatifs à la valorisation des paysages et la mise en valeur des entrées de ville*
- *Orientations et objectifs en matière de prévention des risques et des nuisances et de promotion de la performance environnementale*
- *Modalités d'application de la Loi Littoral*
- *Les orientations spécifiques à la Basse Vallée de l'Argens*

Orientation du SCoT		Traduction dans le PLU																																													
1. Orientations générales de l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés et des conditions d'ouverture à l'urbanisation																																															
<p>Maîtrise de la consommation foncière et mobilisation de foncier économique</p> <p>A travers une hiérarchisation des sites de développement sur le territoire selon 3 catégories:</p> <ul style="list-style-type: none">- les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain,- Les Urbanisations Nouvelles d'Accompagnement,- Les Urbanisations Nouvelles Complémentaires. <p>Les sites de renouvellement urbain/habitat/economique :</p> <table><tr><th>Commune</th><th>SECTEURS</th><th>SUPERFICIE (hectares)</th></tr><tr><td>Saint-Raphael</td><td>Les Plaines</td><td rowspan="4">Entre 20 et 30</td></tr><tr><td>Saint Raphael</td><td>Jean Moulin</td></tr><tr><td>Saint Raphael</td><td>Leclerc Verdun</td></tr><tr><td>Saint Raphael</td><td>Pin Bernard</td></tr></table> <p>Les sites de renouvellement urbain économique :</p> <table><tr><th>Commune</th><th>SECTEURS</th><th>SUPERFICIE (hectares)</th></tr><tr><td>S' Raphaël</td><td>Les Genêts-Jean Moulin</td><td>Entre 0 et 10</td></tr></table> <p>Les urbanisations nouvelles d'accompagnement :</p> <table><tr><th>Commune</th><th>Secteur regroupés</th><th>Superficie (hectares)</th></tr><tr><td>SAINT-RAPHAEL</td><td>Dramont- Agay</td><td rowspan="5">Entre 50 et 60</td></tr><tr><td>SAINT-RAPHAEL</td><td>Saint-Raphael- Centre Urbain</td></tr><tr><td>SAINT-RAPHAEL</td><td>Boulouris</td></tr><tr><td>SAINT-RAPHAEL</td><td>Le Petit Defends</td></tr><tr><td>SAINT-RAPHAEL</td><td>Saint-Raphael-Valescure</td></tr></table> <p>Les urbanisations nouvelles complémentaires économiques :</p> <table><tr><th>Commune</th><th>SECTEUR</th><th>SUPERFICIE (hectares)</th></tr><tr><td>SAINT-RAPHAEL</td><td>Le Mas des Veissieres</td><td rowspan="4">Entre 10 et 20</td></tr><tr><td>SAINT-RAPHAEL</td><td>Les Cous</td></tr><tr><td>SAINT-RAPHAEL</td><td>Avenue des Golfs</td></tr><tr><td>SAINT-RAPHAEL</td><td>Le Barban</td></tr></table>		Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)	Saint-Raphael	Les Plaines	Entre 20 et 30	Saint Raphael	Jean Moulin	Saint Raphael	Leclerc Verdun	Saint Raphael	Pin Bernard	Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)	S' Raphaël	Les Genêts-Jean Moulin	Entre 0 et 10	Commune	Secteur regroupés	Superficie (hectares)	SAINT-RAPHAEL	Dramont- Agay	Entre 50 et 60	SAINT-RAPHAEL	Saint-Raphael- Centre Urbain	SAINT-RAPHAEL	Boulouris	SAINT-RAPHAEL	Le Petit Defends	SAINT-RAPHAEL	Saint-Raphael-Valescure	Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)	SAINT-RAPHAEL	Le Mas des Veissieres	Entre 10 et 20	SAINT-RAPHAEL	Les Cous	SAINT-RAPHAEL	Avenue des Golfs	SAINT-RAPHAEL	Le Barban	<p>Le PLU participe à une maitrise de l’urbanisation et à une limitation de la consommation d’espace à plusieurs titres. La consommation de l’espace sur les 10 prochaines années pourra se réaliser sur moins d’une vingtaine d’hectares. Or, face à l’objectif de production de logements (estimé à 270 logements/an jusqu’en 2035), les capacités résiduelles estimées sont insuffisantes pour répondre aux besoins actuels et futurs. Le PLU a donc pour objectif de maintenir son taux de résidences principales en poursuivant une politique en faveur du logement social et aidé et en optimisant les capacités foncières via une politique de renouvellement urbain.</p> <p>Le PLU localise ses principaux projets d’aménagement habitat et/ou économie dans les espaces identifiés par le SCoT en renouvellement urbain, en urbanisation nouvelle d’accompagnement et en extension d’urbanisation.</p> <p>En effet, poursuivre le renouvellement urbain dans les quartiers périphériques du centre-ville conformément aux objectifs du SCoT (notamment dans le quartier Aurélien, Boulevards Jean Moulin et Baudino, et l’Avenue de Valescure) est un des éléments inclus dans l’objectif 4 du Plan d’Aménagement et développement durable de la commune.</p> <p>Plusieurs OAP ont été identifiées dans le projet communal pour répondre aux besoins en logements et renforcer l’activité économique. Ces secteurs se situent à la fois en centre-ville et en extension d’urbanisation. Les zones UA et UB autorisent un certain renouvellement urbain dans l’hypercentre (OAP n°1, 2, 3, 4 et 6). Les OAP n°5, 7 et 8 se situent en extension d’urbanisation et sont en zone 1AU.</p>	
Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)																																													
Saint-Raphael	Les Plaines	Entre 20 et 30																																													
Saint Raphael	Jean Moulin																																														
Saint Raphael	Leclerc Verdun																																														
Saint Raphael	Pin Bernard																																														
Commune	SECTEURS	SUPERFICIE (hectares)																																													
S' Raphaël	Les Genêts-Jean Moulin	Entre 0 et 10																																													
Commune	Secteur regroupés	Superficie (hectares)																																													
SAINT-RAPHAEL	Dramont- Agay	Entre 50 et 60																																													
SAINT-RAPHAEL	Saint-Raphael- Centre Urbain																																														
SAINT-RAPHAEL	Boulouris																																														
SAINT-RAPHAEL	Le Petit Defends																																														
SAINT-RAPHAEL	Saint-Raphael-Valescure																																														
Commune	SECTEUR	SUPERFICIE (hectares)																																													
SAINT-RAPHAEL	Le Mas des Veissieres	Entre 10 et 20																																													
SAINT-RAPHAEL	Les Cous																																														
SAINT-RAPHAEL	Avenue des Golfs																																														
SAINT-RAPHAEL	Le Barban																																														

2. Orientations et objectifs de répartition géographique de l'Habitat et de la mise en œuvre de sa diversité

Ventilation de la croissance démographique et du besoin de logements par commune

Le SCoT fixe les objectifs de production de logements par commune d'ici 2035: Par exemple pour Saint-Raphaël il prévoit + 4 150 habitants avec 5 125 logements à réaliser.

L'objectif de Saint-Raphaël est d'atteindre environ 38 000 habitants en 2035, ce qui correspond à une augmentation de 4 150 habitants (estimation faite par rapport à la population Insee de 2017, soit 35 155 habitants), soit plus de **200 habitants/an**.

D'autre part la commune de Saint-Raphaël est concernée par un objectif ambitieux de production de logements, porté par la nécessaire réponse aux objectifs de production de logements locatifs sociaux établis au titre de la loi SRU, modifiée par la loi Duflot 1 qui prévoit l'obligation d'atteindre à terme un pourcentage de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) du parc de résidences principales.

Ainsi, le taux d'évolution moyen annuel de la population est aux environs de 0,6 %. Cet objectif de croissance annuelle de 0,6 %/an a été choisi car il tient compte des objectifs de production de logement assignés à l'échelle du SCoT de la CAVEM et de la carence en logements sociaux.

L'objectif de production de logements du PLU est de 5 125 logements supplémentaires à horizon 2035, soit 270 nouveaux logements/an.

Pour y parvenir, le PLU favorise le renouvellement urbain dans les secteurs centraux de la commune, autour du centre-ville et du port. Le PLU met également en œuvre plusieurs opérations d'aménagement, organisée via des OAP, dans les secteurs de projets identifiés par le SCoT CAVEM.

Une partie de la commune appartient à l'Axe Structurant (Arène-centre-Jean Moulin-Les Plaines) et accueillera 30% de la production de logements de la CAVEM (4 500 logements). L'Agglomération Boulouris-Agay aura pour objectif de produire 275 logements (4% de la production totale) et l'axe collinaire de Fréjus Saint-Raphaël permettra la réalisation de 700 logements (10% de la production).

Ventilation de la croissance démographique et du besoin d'habitat par entité

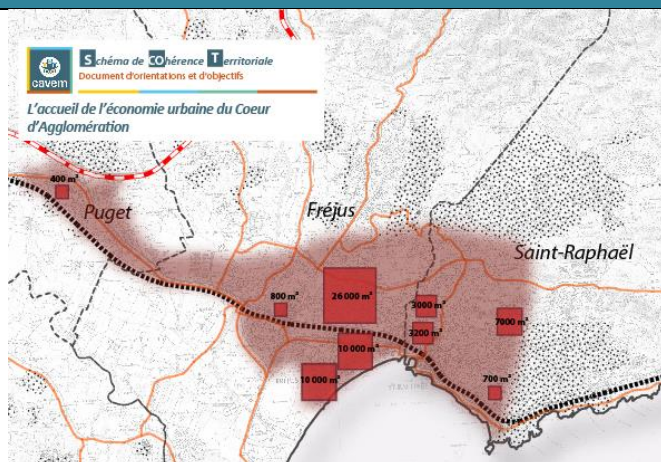
La diffusion des équipements et du commerce dans les quartiers

<p>territoriale</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Consolider les fonctions d'accueil, d'emploi et de services dans les centralités ; ⇒ Confirmer le rôle des pôles de proximité des entités urbaines littorales. 	<p>(Valescure, Dramont, Boulevard Jean Moulin...) contribue à l'établissement d'un rapport équilibré habitat/activités et à l'animation des quartiers périphériques.</p> <p>La révision du PLU doit permettre de poursuivre ces logiques de structuration et densification urbaine (sur le centre-ville, à Valescure et sur le Boulevard Jean Moulin principalement), en cohérence avec l'identité de la ville (ville-centre, ville-jardin, ville-balnéaire).</p> <p>Renforcer les fonctions des noyaux centres par une bonne accessibilité, une offre de commerces de proximité, des espaces publics de qualité est un enjeu important que la commune intègre dans son PADD.</p> <p>D'autre part à travers son PADD, Saint Raphael s'engage à moduler les capacités d'accueil et de densification des quartiers en fonction de leur niveau d'équipement en matière d'accès et d'écoulement du trafic automobile.</p>
<p>Veiller à la diversité d'habitat</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les documents d'urbanisme se doivent d'identifier et protéger les composantes de l'agglomération pavillonnaires (trame verte, masques végétaux, propriétés remarquables, individus végétaux remarquables...) ; ⇒ Les documents d'urbanisme peuvent utiliser les outils de maîtrise de la densité et mettre en œuvre un processus de contrôle de la division parcellaire. 	<p>Dans son PADD la commune se pose comme objectif de protéger son cadre de vie et ses quartiers emblématiques de la villégiature notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protégeant les ambiances végétales et les caractéristiques pavillonnaires et arborées des quartiers de Boulouris, Anthéor, Agay, le Dramont, le Trayas et de Valescure d'une densification qui ne serait pas adaptée à leur territoire ; - Maintenant et actualisant la démarche d'inventaire des grandes propriétés historiques et du patrimoine végétal, richesses et mémoires de la « ville jardin » et de la « ville balnéaire » qui sont à conserver ; - Protégeant les éléments patrimoniaux naturels et urbains : le site classé de l'Estérel, les monuments historiques et les éléments de patrimoine vernaculaire (bâtis et végétaux remarquables). <p>Dans la perspective d'un parc d'habitat public en croissance Saint Raphaël souhaite assurer une maîtrise foncière pour garantir l'équilibre économique des projets urbains sur les décennies à venir tout en dimensionnant l'offre de production à la capacité réelle des réseaux</p>

	<p>urbains (assainissement, etc.) et aux contraintes liées aux risques (PPRiF, PPRI, etc.).</p> <p>La densité sur les quartiers de St Raphaël est relativement faible hors centre-ville. La commune ne met donc pas en place d'autres outils. L'article DG 13 des dispositions générales du règlement du PLU applique les règles aux lotissements et aux terrains devant faire l'objet d'une division.</p>
<p>Veiller à la mixité sociale</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ s'engager dans le rattrapage du retard en matière de logements locatifs sociaux en veillant à une répartition équilibrée ; ⇒ réamorcer la mixité urbaine et sociale dans les espaces urbains ; ⇒ mettre en œuvre les sites d'accueil des gens du voyage ; ⇒ adaptation de l'offre de logements au vieillissement de la population en favorisant le maintien à domicile et l'accessibilité aux équipements et espaces de la ville ; ⇒ faciliter l'habitat partagé et accompagner le desserrement des ménages ; ⇒ favoriser la mixité fonctionnelle ; ⇒ modérer et mieux répartir le poids des résidences secondaires dans les opérations nouvelles ; ⇒ réhabiliter les quartiers populaires. 	<p>Comme mentionné plus tôt la commune de Saint-Raphaël est concernée par un objectif ambitieux de production de logements, afin de répondre entre autres à l'obligation d'atteindre à terme un pourcentage de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) du parc de résidences principales. La commune se fixe donc comme objectif de poursuivre la politique de réalisation d'un parc d'habitat social avec notamment l'inscription de 39 emplacements réservés destinés à la mixité sociale.</p> <p>De plus, en vue de la diminution de la taille des ménages, le PLU affirme la volonté d'assurer une mobilité du parcours résidentiel en diversifiant les types de logements dans un souci de croissance maîtrisée de la population. Ainsi, la production de résidences principales et de logements sociaux, de taille raisonnable et à prix abordables pour les classes moyennes permettront l'accès à la propriété aux jeunes ménages, aux personnes seules, aux familles et personnes âgées, qui jusqu'alors se retrouvaient confrontées à des prix du marché élevés au regard de leur niveau de solvabilité (43% des locataires raphaëlois du parc privé consacrent plus de 50% de leurs ressources au paiement du loyer). Pour ce faire, les règles établies dans le PLU permettent l'implantation dense de constructions avec des hauteurs assurant la division des habitations en plusieurs unités de logement (renouvellement urbain). Si les OAP favorisent une production d'habitat collectif, elles intègrent également une diversité d'habitat, en imposant également la réalisation d'habitat intermédiaire.</p> <p>Les périmètres de mixité sociale, les emplacements réservés pour la mixité sociale, le renouvellement urbain engagé... contribuent à la réalisation de cet objectif.</p> <p>La mise en œuvre de sites d'accueil pour les gens du voyage est de la</p>

	<p>compétence de la CAVEM et du Département. Un site est prévu sur le territoire de Roquebrune.</p> <p>Le territoire dispose actuellement d'un niveau d'équipement répondant aux besoins actuels de la population. Toutefois, le vieillissement de la population et l'arrivée de nouveaux habitants nécessitent de veiller de manière perpétuelle au confortement et au développement des équipements communaux, en tenant compte des besoins de tous les habitants, ainsi qu'en favorisant une meilleure adaptation de l'offre de logement pour permettre le maintien à domicile.</p> <p>Les secteurs de mixité sociale favorisent la réalisation d'habitat partagé. Les surfaces des appartements prendront en compte les besoins liés au desserrement des ménages.</p> <p>Les résidences secondaires sont en diminution sur la commune. Dans les nouvelles opérations, la commune vise à ce que soient facilités les logements pour actifs et pour occupation en résidence principale.</p> <p>Le PLU rappelle également la nécessité de mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux normes et aux besoins actuels (mise à niveau des réseaux divers, requalification de certaines voies comme la RD559 et RD 100), notamment les plus vieillissants et à privilégier la réhabilitation/reconstruction des équipements existants. Pour éviter toute saturation des équipements, le PLU s'attache à anticiper les besoins futurs, notamment dans les futures opérations d'aménagement (équipements de proximité : services publics...) ou dans certaines zones du PLU (zones UG, UH et UP), à assurer un équilibre entre les équipements dédiés aux seniors, aux jeunes et aux actifs. Pour y parvenir, le PLU permet un certain nombre d'exceptions dans l'application des règles propres à chacune des zones, permettant d'y parvenir.</p> <p>D'autre part, comme nous le développerons par la suite la commune souhaite favoriser le développement des services et commerce à proximité des lieux de vie.</p>
--	--

3. Orientations et objectifs relatifs au développement économique, commercial, artisanal et touristique



Développement économique

- ⇒ Améliorer rapidement les conditions d'accessibilités du territoire ;
- ⇒ Régénérer l'offre en foncier et immobilier économique ;
- ⇒ Produire rapidement du foncier économique opérationnel et exploitable ;
- ⇒ Miser sur l'excellence dans la transition énergétique en mettant en œuvre le Plan Climat Air Energie Territorial de la CAVEM ;
- ⇒ Retrouver de la marge foncière pour l'économie productive ;
- ⇒ Devenir un territoire visible et attractif dans les stratégies d'implantation économique ;
- ⇒ Hisser l'attractivité de toutes les zones économiques ;

La commune s'engage dans la production de surface de plancher économique basée sur une stratégie de renouvellement urbain.

Quatre sites sont ainsi répertoriés sur le territoire communal.

Le centre-ville de Saint-Raphaël est identifié en tant que centre urbain présentant des critères forts de densité résidentielle et d'emplois.

Les quartiers d'Agay, de Dramont, de Boulouris et de Valescure sont caractérisés en tant que pôles de proximité, correspondant à des centres de quartier qui permettent de satisfaire les demandes de commerce et de service du quotidien à l'hebdomadaire.

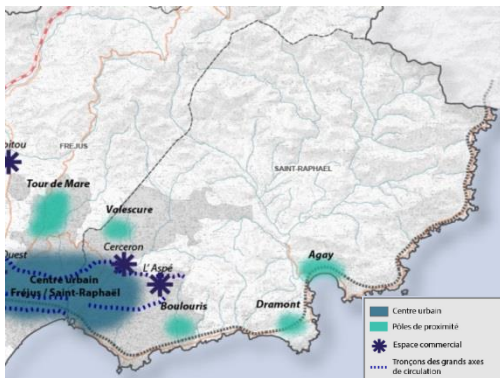
D'autre part la commune souhaite proposer une offre immobilière adaptée au profil de tous les ménages, notamment les actifs, avec de nouvelles formes d'habitat durable et des prix du foncier plus attractifs ; cette nouvelle manière de penser la ville à laquelle s'ajoute un objectif de haut débit peut s'avérer efficaces pour inciter à l'implantation économique mais aussi pour répondre aux nouveaux enjeux liés à la transition énergétique.

La commune est consciente du peu de foncier libre qu'elle pourrait consacrer à l'économie productive. Toutefois, elle essaiera de retrouver de la marge foncière pour ladite économie.

Tout comme dans le SCoT de la CAVEM le PLU de saint Raphael acte la nécessité de continuer à hisser l'attractivité des zones économiques. Dans ce sens il cherche à conforter le pôle commercial de l'Aspé (avec un zonage et des règles spécifiques en UE) situé en périphérie du centre et qui ne fait donc pas concurrence aux commerces du centre-ville.

Commune	Secteurs	% de la production de l'habitat	Surface de plancher économique
Saint Raphaël	Les Plaines	Entre 20 et 30 ha	13 800
Saint Raphaël	Jean Moulin		
Saint Raphaël	Leclerc Verdun		
Saint Raphaël	Pin Bernard		

Caractéristiques des sites d'économie urbaine en renouvellement urbain du Cœur d'Agglomération (Extrait SCoT)



- ⇒ Diversifier et diffuser les nouvelles économies dans tous les tissus de l'agglomération.

Retrouver une économie urbaine au service de la proximité et de l'animation du cœur d'agglomération.

- ⇒ réaliser 2000 emplois d'ici 2035 dont 1 800 emplois sur les secteurs prioritaires en prévoyant des dispositions adéquates et suffisantes pour l'accueil des fonctions d'économie urbaine au sein des principaux projets de renouvellement urbain ;
- ⇒ créer 60 000 m² de Surface de Plancher économique d'ici 2035, soit 10% du potentiel de renouvellement urbain total estimé. Dans ce sens les PLU doivent utiliser toute la palette des outils disponibles, ils peuvent définir : des macro-lots tertiaires dédiés à l'hébergement touristique, les équipements d'accueil du tourisme d'affaire, les bureaux, etc ; des servitudes d'implantation commerciale et d'interdiction de changement de destination.

D'autres secteurs, identifiés en zone UE font l'objet d'une réglementation favorisant les activités économiques : boulevard Jean Moulin, bordure de la RD100 et quartier du Petit Défends et Agay.

Enfin, commune touristique de notoriété internationale, Saint Raphaël accueille une économie diversifiée et active tournée autour de l'hébergement, du commerce et de l'Art de vivre. Cependant son économie entend demain dynamiser son potentiel en développant des facettes complémentaires éco-crétives et numérique.

Concernant les conditions d'accessibilité, la commune de Saint Raphaël a conscience de cet enjeu majeur et l'inscrit dans son PADD. (partie détaillée ci-dessous)

Le retour de l'emploi dans le Cœur d'Agglomération est un fondement du projet de territoire et une condition forte de la cohérence territoriale pour la commune de Saint Raphael qui l'inclut dans son Plan d'Aménagement et de développement durable.

Parallèlement à cela la commune souhaite, comme mentionné plus haut, proposer une offre immobilière adaptée au profil de tous les ménages, notamment les actifs, avec de nouvelles formes d'habitat durable et des prix du foncier plus attractifs : espaces de co-working, villages d'artisans, etc. ; ainsi qu'un accès au haut débit. Ces éléments visent à faciliter l'accueil de fonction d'économie urbaine. Afin de répondre à l'objectif du SCoT de produire 60 000 m² de Surface de Plancher économique d'ici 2035. La commune s'engage dans une stratégie de renouvellement urbain sur quatre sites situés sur le

Commune	Secteurs	% de la production de l'habitat	Surface de plancher économique
Saint Raphael	Les Plaines	Entre 20 et 30 ha	13 800
Saint Raphael	Jean Moulin		
Saint Raphael	Leclerc Verdun		
Saint Raphael	Pin Bernard		

Caractéristiques des sites d'économie urbaine en renouvellement urbain du Cœur d'Agglomération (Extrait SCoT)

	<p>territoire communal.</p> <p>Le centre-ville de Saint-Raphaël, les quartiers d'Agay, de Dramont, de Boulouris et de Valescure correspondent à des centres de quartier qui permettent de satisfaire les demandes de commerce et de service de proximité.</p> <p>Dans certaines opérations nouvelles, la réalisation de commerces et de services est obligatoire. Dans la zone UA, les changements de destination, en rez-de-chaussée, de commerces et d'activités de service en logements sont interdits dans une zone délimitée par la limite avec la commune de Fréjus, la voie SNCF et le bord de mer jusqu'à la rue Henri Vadon et dans la zone UAc du Quartier des Templiers.</p> <p>Dans les secteurs UBC et UCa, toute nouvelle construction doit comporter en rez-de-chaussée des surfaces destinées aux commerces et activités de service.</p>
<p>Utilisation rationnelle de l'espace dans les sites</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les PLU se doivent de rechercher les opportunités de mutabilité urbaine dans les zones économiques de la CAVEM et énoncent au sein du volet Modération de la consommation de l'espace de leur PADD, les conditions de leur optimisation ; ⇒ Densification des zones économiques. La capacité de densification des zones économiques actuelles est étudiée par les documents d'urbanisme communaux. Elle doit être évaluée en fonction du niveau de desserte des Réseaux Techniques Urbains, ses capacités de stationnement et son intégration au réseau de transport collectif du territoire ; ⇒ Les zones d'activités significatives doivent faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation proposant un projet architectural et paysager de requalification, et intégrant la problématique de la mutualisation du stationnement permettant de régénérer l'offre foncière ainsi que des schémas de circulation ; ⇒ Réaliser au moins 1000 emplois d'ici 2035 dans les Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain. ⇒ Réaliser au moins 1/3 des objectifs de renouvellement urbain à l'échéance de la première évaluation du SCoT – 2024 ⇒ Réaliser au moins 1000 emplois d'ici 2035 dans les Unités Nouvelles Complémentaires ⇒ les nouvelles zones économiques sont dédiées prioritairement à l'accueil 	<p>Le PLU répond à cette attente à travers l'orientation 5 de son PADD « Le choix de la croissance économique » :</p> <p>En conservant l'équilibre déjà présent sur la commune par la répartition des commerces et la diversité proposée et en misant sur la qualité de l'animation commerciale du centre-ville et sur la diversité proposée : maintenir les commerces en rez-de-chaussée et instaurer des linéaires commerciaux homogènes pour une meilleure attractivité pour les passants.</p> <p>La commune ne possède pas beaucoup de zones économiques mais celles existantes en zone UE, la hauteur passe de 10 à 12 m.</p> <p>Le PLU envisage également de conforter le pôle commercial de l'Aspé qui dessert une partie importante de la commune mais qui se situe en périphérie de la commune et ne fait donc pas concurrence aux commerces du centre-ville.</p> <p>Ne disposant pas de zones d'activités significatives pouvant mettre en œuvre une OAP.</p> <p>La commune se dote de moyens pour la réalisation de cet objectif par le maintien de commerces en rez-de-chaussée, par l'interdiction de changement de destination et par des mesures en faveur du commerce et du renouvellement urbain. C'est à travers sa volonté de poursuivre le</p>

<p>des activités incompatibles avec l'habitat et n'accueillent aucune fonction commerciale autre que la restauration et les services nécessaires au fonctionnement de la zone d'activités. Leur compacité, leur intensification, leur urbanisation en profondeur recherchent un objectif de densité économique d'au moins 25 emplois à l'hectare. De plus la présence de commerce ne peut y être que localisé sur zone et limité aux besoins liés à son fonctionnement ; Exemple : point de restauration,...</p>	<p>renouvellement urbain dans les quartiers périphériques du centre-ville que le PLU répond aux objectifs du SCoT, notamment dans le quartier Aurélien, Boulevards Jean Moulin et Baudino, et l'Avenue de Valescure par la mise en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°1, 2, 3, 4 et 6 en centre-ville.</p> <p>La réalisation d'au moins 1/3 des objectifs de renouvellement urbain ne pourra se faire qu'à la suite de la première évaluation du PLU en 2024, étant donné que le présent PLU sera approuvé qu'en fin 2018.</p> <p>les Unités Nouvelles Complémentaires de la commune ne sont pas très importantes. Le maximum sera fait pour atteindre l'objectif du SCoT pour 2035.</p> <p>Les zones d'activités (zone UE) sont destinées à accueillir des activités économiques, artisanales, industrielles non polluantes ainsi que les logements des personnes absolument indispensables au fonctionnement de l'activité. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites.</p> <p>L'ambition du PLU est également de renforcer les fonctions des noyaux centres par une bonne accessibilité, une offre de commerces de proximité, des espaces publics de qualité. L'aménagement d'emplacements réservés et la création des OAP n°1 et n°6 sont conformes aux objectifs du SCoT.</p>
<p>(Re)créer des conditions d'accueil favorables au développement</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ l'accès au Très Haut Débit pour tous les acteurs du territoire ; ⇒ la certification ISO des parcs d'activités de la CAVEM ; ⇒ la promotion de l'économie circulaire entre chaque parc d'activités ; ⇒ la transformation prioritaire des profils énergétiques des sites économiques en déclinant les actions du PCEAT de la CAVEM et en devenant des secteurs à haute performance énergétique ; ⇒ la facilitation de l'intensification des zones d'activités en limitant les restrictions de constructibilité susceptibles de contredire les objectifs de réduction de la consommation de l'espace ; ⇒ réalisation échelonnée de schémas de circulation destinés à améliorer leur 	<p>Equiper le centre-ville d'une accessibilité numérique de très haut débit, condition sine qua non à l'accueil d'économies jeunes et créatives.</p> <p>Afin d'attirer de nouvelles économies urbaines avec une population plus jeune, la commune souhaite équiper le centre-ville d'une accessibilité numérique de très haut débit, proposer une offre immobilière avec de nouvelles formes d'habitat durable (espaces de coworking, villages d'artisans etc.).</p>

<p>accessibilité modale pour leur intégration au réseau de transport, leur rattachement au réseau des écomobilités, la réalisation de pôles de co-voiturage ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ réalisation d'équipements permettant la réalisation de services en lien avec la Silver-Economy ; ⇒ mise en place de solutions de mutualisation du stationnement automobile au sein d'ouvrages communs permettant de dégager des emprises nouvelles pour de nouvelles entreprises ; ⇒ mise en place d'un schéma des espaces publics et des continuités piétonnes ; ⇒ actions pour le verdissement et le traitement qualitatif des vitrines urbaines en façade des grandes voies de circulation et la résorption des points noirs paysagers actuels (zones de dépôt et stockage) ; ⇒ Proposer un nouveau modèle de croissance compatible avec les équilibres naturels de notre environnement, le développement économique et la responsabilisation des citoyens et des consommateurs : l'Economie Circulaire. Tous les acteurs sont appelés à se mobiliser et à prendre part à cette transition ; ⇒ Inciter aux bonnes pratiques environnementales et managériales en développant une approche éco responsable dans les parcs d'activités et les entreprises. Les certifications ISO offrent un avantage concurrentiel sur de nouveaux marchés. 	
<p>Proposer une offre économique nouvelle</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Poursuivre la création et la spécialisation de nouveaux Parcs d'Activités idéalement sous maîtrise publique avec des thématiques propres à chaque site, avec une priorité pour l'industrie. ⇒ Favoriser le développement d'activités innovante (domaine de l'industrie, médical et hautes technologie), d'activité ouvertes sur de nouveaux métiers (exemple filière du numérique) appuyée sur des professionnels de la formation. ⇒ Créer des outils dédiés à l'appui des entreprises et à la formation afin de développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel ...). ⇒ Ces actions doivent être menées en cohérence avec le SRDEII PACA, et avec l'ambition d'intégrer une OIR (Opération d'Intérêt Régional), comme par 	<p>La commune possède peu de foncier qui lui permettrait de réaliser de nouveaux Parcs d'Activités.</p> <p>A travers l'objectif 2 de son PADD la commune de saint Raphaël vise le développement de nouvelles économies urbaines, numériques et créatives.</p> <p>Le PLU met en œuvre les moyens pour développer les filières porteuses pour le territoire (e-tourisme, audiovisuel ...).</p> <p>En effet, la commune souhaite attirer l'économie créative au plus près du centre-ville pour diversifier et redynamiser ses activités, mais également rajeunir les populations qui y travaillent et le fréquentent. A travers son nouveau PLU, la Commune désire aussi créer une animation</p>

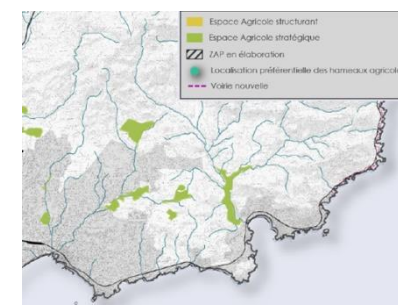
exemple l'OIR Tourisme et Industries Culturelles.	de centre-ville autour d'une économie parallèle de la création, de l'art et de la culture et ainsi le rendre plus attractif et original. Ce point s'aligne en cohérence avec les ambitions du SRDEII.
<p>L'équipement commercial et artisanal</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ revitalisation des centres villes ⇒ maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, ⇒ viser une cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises ⇒ veiller à la consommation économe de l'espace et à la préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. ⇒ Limiter le développement des espaces commerciaux à ceux déjà existants (par optimisation ou extension) sous réserve de leur bonne desserte routière, de transports en commun et leurs capacités de stationnement afin de freiner l'évasion commerciale de la CAVEM ou l'émergence de nouveaux sites concurrentiels. ⇒ Les centres urbains et les pôles de proximité sont prioritaires pour l'accueil des échelles de proximité de 1 à 3. Les PLU faciliteront et argumenteront les possibilités d'implantation qu'ils leur réservent. Toutes les opérations de renouvellement urbain ont vocation à accueillir du commerce de proximité. ⇒ L'appareil commercial d'échelle 1 pourra s'implanter librement dans toutes les zones urbaines et des sites économiques de la CAVEM, sous réserve des risques et des nuisances qui s'y trouvent ⇒ La protection de la diversité commerciale est mise en œuvre dans les centralités identifiées et le long des grands axes de transport (notamment les axes de transports en commun) ⇒ L'offre de stationnement en centre urbain ou en périphérie (dissuasion) doit s'étoffer en se calant sur l'offre de transport public et le maillage des espaces publics et des éco-mobilités ⇒ Les documents d'urbanisme aborderont la problématique de la logistique urbaine et les solutions mises en œuvre pour en faciliter le fonctionnement en envisageant notamment des horaires de livraison ⇒ L'animation des centres villes, les opérations mutualisées et le développement du commerce forain sont renforcés sur chacun des pôles de proximité. 	<p>Le centre-ville est la principale polarité commerciale de la commune et répond à la fois aux besoins des habitants et des touristes. Cependant, les commerces du centre-ville sont soumis à un climat très concurrentiel, confrontés à la multiplication des sites d'offres présents à l'échelle locale mais aussi au nombre et à la taille des enseignes commerciales nationales et des centres d'intérêts divers concentrés à l'intérieur de plusieurs zones commerciales périphériques.</p> <p>La diversification des activités étant l'une des clés d'ancrage de ce réseau, elle est également encouragée dans le cadre du PLU afin de répondre à la fois aux attentes quotidiennes et touristiques de ceux qui fréquentent le centre.</p> <p>La commune souhaite l'implantation d'équipement commercial dans des zones bien desservies par des axes routiers.</p> <p>Afin de veiller à une consommation économe de l'espace, des mesures d'accompagnement sont mises en place dans l'article 5 de chaque zone.</p> <p>Le PLU de Saint-Raphaël entend consolider son armature économique à travers l'orientation 5 du PADD « le choix de la croissance économique », en clarifiant sa lisibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les polarités commerciales sont reconnues et affirmées : il s'agit des polarités existantes (centre-ville, Valescure etc.). Les linéaires commerciaux font l'objet d'une sanctuarisation en empêchant la transformation des locaux existants vers d'autres destinations (habitat, artisanat). Le développement commercial est de plus limité dans les secteurs résidentiels afin de conforter les pôles existants ; - les zones d'activités économiques font l'objet d'une spécialisation économique dans la zone UE. Cette zone comporte 4 secteurs différents (boulevard Jean Moulin, bordure de la RD100, quartier du Petit Défends, bordure du boulevard de l'Aspé, Agay). Les zones

<p>⇒ Les équipements commerciaux du type moyenne surface alimentaire et équipements de la personne et de la maison se localiseront dans le Cœur d'Agglomération et les pôles de proximité. Leur implantation dans les sites d'activités existants ne sera pas préférentielle.</p> <p>⇒ Les espaces commerciaux le long des grands axes de circulation RDN7, RD37 et RD100, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement dite de requalification d'entrée de ville abordant les principes d'aménagement suivant : les possibilités de mutualisation du stationnement, la réduction de l'imperméabilisation des sols et un projet de végétalisation, la recomposition architecturale et urbanistique, notamment les possibilités de densification ;</p> <p>⇒ Le SCoT définit les conditions de l'extension ou du renforcement des espaces commerciaux de la CAVEM :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de la desserte routière ou en transport en commun - La mise en œuvre d'un volet paysager ou architectural - L'accessibilité pour les modes doux - La performance énergétique ou environnementale des bâtiments commerciaux 	<p>d'activités existantes font l'objet de règles de gestion des eaux, architecturales et d'aménagements définies par les articles UE3, UE4, UE5 et UE8. Ces règles permettent d'améliorer la qualité des constructions et de leurs aménagements extérieurs. Les règles édictées permettent de plus d'optimiser le foncier déjà bâti afin de rationaliser la consommation d'espace (emprise au sol maximale fixée à 50%).</p> <p>La commune favorise l'implantation de nouveaux commerces. La commune soutient par ailleurs la création d'emplois en attirant de nouvelles entreprises et en pérennisant les entreprises existantes.</p> <p>La CAVEM a adopté son PDU et la réorganisation du transport a été initiée en septembre 2017.</p> <p>Des arrêtés municipaux donnent les horaires de livraison afin répondre à la problématique de la logistique urbaine.</p> <p>Pour l'animation, l'office de Tourisme organise des manifestations visant à renforcer l'animation du centre-ville.</p> <p>La commune a peu de foncier mobilisable sur la RD100. Les espaces commerciaux le long de cet axe ne font pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement.</p>
<p>les équipements et activités portuaires durables</p> <p>⇒ conforter les infrastructures portuaires existantes et optimiser les plans d'eau</p> <p>⇒ Maintenir des équipements portuaires dédiés et adapté à la pêche professionnelle</p> <p>⇒ Réorganiser des plans d'eau portuaires pour optimiser les capacités d'accueil</p> <p>⇒ Développer des cales de mise à l'eau et des équipements associés</p> <p>⇒ Développer des espaces de vente directe des produits de la pêche</p> <p>⇒ Généraliser la démarche Ports Propres</p>	<p>Afin de favoriser l'accessibilité à la mer, la commune se fixe l'aménagement des cales de mise à l'eau adaptées et a créé de nouveaux anneaux afin augmenter le nombre de places au port (exemple dans le Port de Santa Lucia).</p> <p>Le réaménagement du vieux Port a permis de conforter cette infrastructure portuaire.</p> <p>La commune est rentrée dans la démarche de ports propres avec le développement d'espaces de vente directe des produits de la pêche dans le cadre du Vieux Port et sur Agay.</p>

⇒ mise en réseau des équipements et des sites touristiques.	
<p>les actions entreprises pour le développement du tourisme</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Orienter la clientèle touristique vers le réseau de transport public et le chainage des itinéraires d'éco-mobilités et modes doux afin de réduire la pression automobile en saisonnalité et incite à découvrir le territoire autrement ; ⇒ enrichir et diversifier l'offre d'accueil tant qualitativement que quantitativement. Pour cela : Les PLU identifient l'hôtellerie de plein air, s'assurent de leur conservation, facilitent leur montée en gamme et leur intensification et permettent leur diversification, ⇒ En raison des spécificités des grandes structures d'hôtellerie et d'hébergement en résidence de tourisme (besoin foncier, recherche de proximité avec les grands espaces naturels), le SCoT promeut la réalisation de nouvelles unités touristiques structurantes au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, notamment dans le cadre de sites d'urbanisation complémentaire et la possibilité de réhabiliter les équipements touristiques existants, ⇒ Le positionnement touristique de la location meublée et de la résidence secondaire doit rester complémentaire à celui de l'hébergement marchand. Pour une bonne maîtrise des équilibres, le SCoT recommande aux communes la prescription du Permis de Louer instauré par la loi Numérique avec la possibilité d'exclure certaines parties des territoires communaux considérés comme à dynamiser, y compris par l'hébergement numérique, ⇒ Permettre la diversification de l'hébergement touristique en autorisant également les structures de micro-hébergement en zone A et en zone N sous certaines conditions, notamment de rester une activité accessoire. ⇒ La montée en gamme de l'offre hôtelière est un des objectifs à atteindre de l'aménagement touristique. Les documents d'urbanisme facilitent leur implantation et peuvent leur réserver de manière exclusive une partie des opérations d'aménagement afin d'atténuer la concurrence foncière et la pression financière. ⇒ Le SCoT favorise le développement d'équipements de loisirs susceptibles d'augmenter l'attractivité touristique. ⇒ Pour développer le site touristique du massif de l'Esterel le SCOT recherche : 	<p>Le tourisme de séjour est l'une des dimensions de l'activité touristique porteuse de potentiel pour un développement économique durable sur Saint-Raphaël. En effet, les effets directs de la fréquentation touristique sont complétés par une valorisation indirecte du territoire et un ancrage de la fréquentation. Dans cette optique, le PLU a donc pour objectif de maintenir et développer l'offre d'hébergement marchand tout en veillant à limiter la mutation d'hébergements touristiques en résidences principales. Ainsi, le règlement du PLU intègre des mesures visant à préserver les hébergements existants. Il propose également un règlement et un zonage adapté aux besoins des hôtels et campings légalement autorisés.</p> <p>De nos jours l'hébergement touristique s'élève à 113 641 lits sur la commune de Saint-Raphaël en 2012 (source : données recueillies auprès des offices de tourisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 36 047 hébergements marchands : hôtellerie, résidence de tourisme, camping-caravaning, village vacances, gîte, chambre d'hôte, auberge de jeunesse et location meublée ; - 77 594 hébergements non marchands : résidences secondaires et ports de plaisance. <p>Saint Raphael se pose comme objectif de rester un territoire d'accueil à haute valeur ajoutée pour des touristes avec un fort potentiel de pouvoir d'achat qui consomment sur la commune et entretiennent l'économie.</p> <p>touristique, poumon financier pour Saint-Raphaël. Toutefois la diversité de l'offre en hébergement touristique reste un enjeu essentiel en assurant l'équilibre de l'économie saisonnière communale en la positionnant sur toutes les gammes de l'offre touristique et en conservant toutes les formes d'accueil(camping, hôtels, centre de vacances, etc.).</p> <p>Les activités liées au tourisme dépendent en partie des installations qui</p>

<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement éco-touristique du massif, en particulier au niveau de ses portes d'entrée, dans une perspective d'intégration paysagère optimale des équipements, et de résolution des conflits d'usage existants. - La gestion de la fréquentation dans les espaces naturels, pour concilier mise en valeur, préservation des paysages, protection des espaces sensibles ou d'intérêt naturaliste spécifique et éducation à l'environnement. - développement d'une offre d'hébergement différente que celle tournée vers le littoral. Dans ce sens, les documents d'urbanisme suivront les recommandations du projet d'Opération Grand Site sur le développement de l'hébergement pour le tourisme vert <p>⇒ Afin de favoriser le tourisme d'affaire le SCoT se fixe comme objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de maintenir une très bonne accessibilité ferroviaire, routière, de liaison entre les aéroports, une offre d'hébergement marchand de bonne capacité et de bonne qualité d'accueil. - De faciliter dans les espaces urbanisés prioritaires, l'implantation de nouveaux équipements (ou le redimensionnement et la réhabilitation d'équipements existants) améliorant l'attractivité de la CAVEM, notamment : Des structures collectives d'accueil (Palais des Congrès, centre d'exposition), des superstructures de grande taille pour des manifestations d'importance (foires, salons etc.), des capacités d'hébergement supplémentaires à proximité de ces noyaux <p>⇒ Pour le tourisme de Plein Air les documents d'urbanisme devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - procéder au recensement des équipements existants et évaluent leur pérennité économique à 10 ans - autoriser le réinvestissement urbain des unités les plus fragiles - écarter systématiquement toute transformation de l'habitat de loisir vers la fonction d'habitat permanent <p>⇒ Dynamiser l'activité économique littorale (ouverture de restaurants du bord de mer hors saison dans les conditions des autorisations de plage, des commerces lors des escales croisière...)</p> <p>⇒ Garantir une bonne qualité sanitaire des eaux de baignade</p>	<p>leur sont dédiées. Toutefois le classement en site protégé de l'Estérel modifie aujourd'hui les conditions du développement touristique à SAINT-RAPHAËL. Le foncier mobilisable pour la réalisation de nouveaux équipements d'accueil étant désormais très réduit, notamment sur la partie littorale, le développement du secteur devra donc s'orienter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vers un renouvellement sur place des équipements et une optimisation de l'espace disponible (densification), - Vers une amélioration qualitative des structures d'accueil (prestations et prix), en privilégiant notamment l'hôtellerie de classe internationale (3 étoiles et plus). <p>Pour renforcer ces activités, le PLU vise donc à préserver et développer les aménagements nécessaires au fonctionnement des activités touristiques avec la création de zones spécifiques (zone UG dédiée à des grands équipements, zone UP correspondant aux activités du port Santa Lucia).</p> <p>Les zones UP (Port de Santa Lucia caractérisé par des constructions à usage de commerces, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics), Ne (camping et caravanning), Ng (terrains de golf) et Nm (plages) du règlement permettent de consolider les activités économiques en lien avec le tourisme grâce à des réglementations spécifiques.</p> <p>En vue d'améliorer l'attractivité du territoire notamment grâce à sa composante littoral et touristique, l'enjeu pour la commune et de proposer des solutions nouvelles. Notamment les pratiques nautiques doivent être développées afin d'inscrire Saint-Raphaël comme « spot » reconnu pour les sports nautiques. La commune souhaite aussi démarrer la requalification de Beau Rivage et Santa Lucia en les enrichissant par l'aménagement d'espaces publics de qualité et en développant une animation de la centralité pour une plus grande attractivité. Cette orientation est également prise en compte dans le projet de l'OAP de Baudino, exclusivement destiné à de l'aménagement touristique.</p> <p>Enfin le PADD de saint raphael souligne l'enjeu de prolonger la saison</p>
--	---

	touristique et mieux accueillir le tourisme de croisière par un centre-ville attractif et animé qui propose des activités pour les croisiéristes.
4. Orientations et objectifs relatifs pour le développement agricole et forestier	
<p>Reconnaitre l'agriculture pour l'ensemble de ses fonctionnalités</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Adapter l'activité agricole aux risques naturels par des modes de cultures résilients ; ⇒ Permettre la réalisation d'unités de transformation agricoles artisanales au contact des exploitations ⇒ Intégrer des points de vente de circuits courts agricoles au sein des unités commerciales ⇒ Assurer la diffusion de l'agro-tourisme dans les conditions de la législation en vigueur sous toutes ses formes lorsque le degré d'exposition aux risques naturels le permet et que l'agriculture reste l'activité principale ⇒ Mettre en œuvre des hameaux agricoles nouveaux permettant de regrouper les exploitations, les fonctions d'habitat et de production ⇒ Favoriser le développement de l'agriculture raisonnée ⇒ Protéger les canaux/cours d'eau/berges/ripisylves et zones Humides ⇒ Préserver les continuités végétales (haies, espaces boisés refuges) ⇒ Maintenir des zones ouvertes propices à la diversité des Milieux ⇒ Lutter contre l'enfrichement des espaces agricoles présents dans les massifs. ⇒ Labéliser la production locale pour rendre visible l'authenticité et le caractère local de la production ⇒ Proposer une alimentation bien être, de meilleure qualité, dotée d'une bonne traçabilité ⇒ Contribuer à l'autosuffisance alimentaire du territoire pour adoucir l'impact environnemental de la consommation (faible logistique, moindre conditionnement....) ⇒ Enrichir la diversité sociale de l'emploi, attaché au territoire, notamment au profit de la population locale ⇒ Créer du lien social pérenne entre le monde agricole et la population autour de sites de vente mutualisés au sein des exploitations ⇒ Mettre en place une politique offensive de protection des terres agricoles au sein des communes et dans les PLU ; ⇒ Inventorier et protéger le patrimoine bâti lié à l'agriculture : 	<p>L'agriculture est aujourd'hui soumise à une forte pression foncière et sa pérennité est fragilisée. Le maintien de cette économie agricole nécessite d'opter dans le cadre du PLU des mesures de préservation des terres agricoles.</p> <p>Dans l'objectif de développer et protéger les espaces agricoles, le PLU entend ainsi promouvoir des initiatives favorables à l'activité agricole et au pastoralisme.</p> <p>Le PLU définit de ce fait précisément les zones A sur le territoire et actualise leur règlement, afin de garantir le maintien de l'activité en empêchant toute spéculation sur le foncier agricole et en conformité avec le SCoT Var Est. Le règlement autorise les installations et aménagements qui ne compromettent pas la vocation de la zone. Les activités développées en zone A doivent être compatibles et participer au développement de la filière agricole. Ainsi, la diversification des activités agricoles y est autorisée (circuits courts, agrotourisme, vente directe à la ferme etc.).</p> <p>D'autre part la commune a identifié des espaces agricoles stratégiques correspondant à de petites unités agricoles qui peuvent être fragilisées par la pression urbaine ou morcelées par la présence d'espace d'urbanisation diffuse ou l'enfrichement de certaines parcelles. Le PLU aura pour objectif d'affirmer</p>



Emplacement des Espaces Agricoles Stratégiques

<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Réaliser au sein de chaque vallée agricole des parcours modes doux permettant de découvrir les espaces agricoles de la CAVEM tout en reliant des points d'intérêts (zones urbaines/littoral, Centre Ancien/zones d'activités...) ⇒ Développer la culture florale (huiles essentielles, parfums...) en interface entre zones urbaines et massifs boisés afin de valoriser les zones soumises à obligations légales de débroussaillage 	<p>leur vocation et leur protection.</p> <p>La commune entend aussi promouvoir les initiatives favorables à l'agrotourisme afin de développer et protéger les terres agricoles au regard de leur fonctionnalité actuelle et de leur histoire.</p>
<p>Protéger Durablement l'intégrité des terres agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les espaces agricoles structurants et les espaces agricoles stratégiques devront être identifiés dans les PLU et pourront être complétés et sous-catégorisés (Espaces agricoles proche du rivage, espaces agricoles protégés...) ⇒ les PLU définissent à partir d'une connaissance détaillée et actualisée les conditions de l'économie agricole (structures, équipements, irrigation, bâtis, circulations, besoins spécifiques...) et peuvent être amenés à identifier des sites agricoles complémentaires à ceux identifiés. Les PLU pourront présenter un diagnostic agricole spécifique. Dans le secteur de la Lieutenante de Roquebrune, le SCoT autorise un maximum de 60 hectares agricoles, toutes les terres sans intérêt économique et/ou agronomique confirmé au moment de la mise en œuvre rejoignant la fonction de réservoir de biodiversité ⇒ le SCoT identifie les espaces agricoles structurants comme espaces préférentiels pour la mise en œuvre de protection foncière ⇒ Autoriser la reconquête agricole dans les massifs et limiter le mitage des espaces par l'urbanisation, la cabanisation ou la création d'infrastructures de transport ; ⇒ toute extension de l'urbanisation devra être justifiée au regard de l'impact économique éventuel créé sur le fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière, en tenant compte notamment des enjeux liés à l'irrigation (étude agricole préalable) ; ⇒ les terrains agricoles résiduels situés dans les enveloppes agglomérées actuelles sont étudiés quant à leur opportunité à devenir des terrains cultivés protégés au sens du Code de l'Urbanisme ; 	<p>Le PLU définit à partir d'une connaissance détaillée et actualisée les conditions de l'économie agricole (structures, équipements, irrigation, bâtis, circulations, besoins spécifiques...). Le règlement de la Chambre d'agriculture a été adopté par la commune.</p> <p>Les espaces agricoles structurants identifiés dans le SCoT sont maintenus dans le PLU.</p> <p>De même, les rares espaces agricoles situés dans les enveloppes agglomérées ont été conservés.</p> <p>Le développement des parcs photovoltaïques n'a pas vocation à se</p>

<p>⇒ le développement des parcs photovoltaïques n'a pas vocation à se réaliser sur les espaces agricoles du SCoT. Il est toléré sur les toitures des bâtiments liés directement et indispensables à l'activité ;</p> <p>⇒ les PLU devront encadrer strictement le changement de destination des bâtiments en zone agricole ;</p> <p>⇒ Les espaces agricoles les moins sensibles au regard de la loi littoral pourront accueillir les constructions nécessaires à l'artisanat agricole (transformation de produits...) et à la vente de produits locaux. Les remblais autres que ceux liés à la mise en oeuvre du PAPI sont interdits en zones agricoles pour des raisons hydrauliques, écologiques et économiques. Les secteurs de remblais existants ne pourront pas être considérés comme des espaces artificialisés pouvant être urbanisés et devront faire l'objet de remise en culture ou de remise en état. Ponctuellement et exceptionnellement des équipements publics pourront être autorisés en zone Agricole.</p> <p>Valoriser les espaces forestiers et de l'agro-sylvopastoralisme</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mieux coordonner les usages de la forêt et de la nature (défrichement, chasse) avec le pastoralisme pour que les équipements d'exploitation (clôtures, petits ouvrages, installations) soient mieux respectés - s'assurer que les documents d'urbanisme prennent connaissance des territoires agro-sylvo-pastoraux lors des diagnostics, intègrent les enjeux des exploitations actuelles et des projets d'installation dans leur zonage et règlement (réduction des Espaces Boisés Classés, identification des exploitations et des projets...), permettent toute la diversité d'activités de l'agroforesterie dans les zones naturelles - promouvoir l'identité agro-sylvo-pastorale de l'Estérel auprès de ses habitants et des touristes - soutenir la filière bois énergie, l'émergence des filières d'avenir comme le bois d'œuvre (pin d'Alep), la subériericulture (chêne liège) et les niches (châtaigneraies, mycosylviculture.....). 	<p>réaliser sur les espaces agricoles. Le PLU répond à cette attente dans le règlement de la zone A.</p> <p>Conformément au règlement de la Chambre d'Agriculture pris en compte dans le PLU, ce dernier encadre bien le changement de destination des constructions en zone agricole, ainsi que les constructions nécessaires à l'artisanat agricole.</p> <p>La forêt comunale est soumise au régime forestier de l'ONF qui gère cette forêt.</p> <p>De plus, le site classé qui s'étend sur plus de 70% du territoire empêche toutes activités qui n'entreraient pas dans le cadre de la réglementation des sites classés.</p>
<p>5. Orientations et objectifs de la politique de transports et de déplacements</p>	
<p>⇒ Renforcer le réseau de transport public existant en matière de confort, de capacité, de fréquence et de vitesse avec pour corollaire la préservation par</p>	<p>Saint-Raphaël se trouve dans une position d'enclavement, à la fois inscrit dans le sens nord/sud entre l'Estérel et la mer, et dépendant dans le sens</p>

<p>les documents d'urbanisme communaux des capacités d'amélioration d'écoulement des transports publics (ferroviaires et bus départementaux et CAVEM). L'adaptation du réseau de voiries, notamment le long de la dorsale RDn7 qui marque l'Axe Structurant, est une action prioritaire de la politique communautaire de déplacement. Les documents d'urbanisme valorisent les corridors de transport public à haute capacité en promouvant l'intensification des formes bâties, en réservant le foncier nécessaire pour la réalisation des nouveaux grands équipements publics d'agglomération et en facilitant l'installation des grandes unités tertiaires et commerciales. Les documents d'urbanisme inscrivent dans leurs schémas d'urbanisme la prise en compte du réseau de transport public.</p> <p>⇒ Mettre en valeur la desserte ferroviaire de la CAVEM en anticipant la possibilité de réouverture des gares de Puget et de Roquebrune et la réalisation de nouvelles gares dans le Centre Urbain (notamment pour la desserte de la zone d'activités de la RDn7 et du quartier des Sables). Ce réseau ferré est un axe majeur de la diversification des mobilités. Elle est la base de l'armature du réseau de transport et la condition nécessaire au développement de l'intermodalité. Les documents d'urbanisme assurent la conservation des gares et les possibilités d'aménagement à leurs abords. Les PLU étudient également dans le détail les possibilités de densification et diversification de la mixité urbaine dans leur périmètre de proximité de l'ordre de 500 mètres.</p>	<p>est/ouest des trafics "traversants" de Fréjus et du trafic touristique du bord de mer.</p> <p>Dans cet objectif, le PLU vise à structurer l'organisation et la cohérence urbaine, en particulier dans le centre-ville, afin de limiter les déplacements, fluidifier les trafics et limiter les flux automobiles. Sur Saint-Raphaël, le SCoT prévoit derestructurer le secteur le long de la RD 100 (voie comprise), les gares existantes de la commune, de valoriser les itinéraires modes doux le long du littoral de Fréjus à Agay et le long de la RD100 et l'avenue du Golf.</p> <p>D'une part, la mise en oeuvre du PDU de la CAVEM doit contribuer à enrichir l'offre de mobilité sur le territoire communal et proposer des réponses pour améliorer l'accessibilité de la ville, faciliter les déplacements du quotidien et conserver son cadre de vie. D'autre part, le PLU agira en proposant de nouvelles manières de se déplacer.</p> <p>Le PLU vise à améliorer l'offre de transport en commun, organiser l'intermodalité autour des gares et pacifier le réseau de voiries en centre-ville.</p> <p>A titre d'exemple, la commune souhaite réaliser les itinéraires vélos sur des voies structurantes à savoir les axes Jean Moulin-l'Aspé, Baudino-Vaulongue, secteur d'Agay et la liaison entre l'avenue de Valescure et la Tour de Mare. Plusieurs Emplacements Réservés sont prévus à ce titre ou dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>
<p>Mailler le réseau de déplacement pour la diffusion de l'intermodalité</p> <p>⇒ finalisation prioritaire de la voie de déstasse de la RDn7 actuelle, entre l'échangeur Puget A8 et la RD 4.</p> <p>⇒ évitement routier du centre village et du carrefour des 4 Chemins à Roquebrunesur-Argens</p> <p>⇒ transformation de la RDn7 de voie rapide en boulevard urbain une fois le barreau manquant RD 100 réalisé.</p> <p>⇒ Le SCoT organise la hiérarchisation de ces parcs relais avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niveau 1 – les parcs portes d'Agglomération à positionner à la fois au 	<p>La demande en stationnement reste l'un des points de conflit auquel doit faire face la commune, constat qui s'exacerbe en période estivale. La réponse aux besoins induits par la circulation automobile est nécessaire afin de pacifier la pratique du centre-ville et du port, et en améliorant ainsi le fonctionnement et la qualité pour les habitants comme pour les touristes.</p> <p>Ces outils permettent d'anticiper les évolutions des besoins et d'éviter un</p>

<p>contact des 3 échangeurs autoroutiers, autour des gares de taille urbaine et sur les têtes de ligne du réseau Agglobus. Ces parcs relais peuvent également, idéalement, s'inscrire dans les ouvrages de stationnement des zones économiques prévues en recomposition.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niveau 2 – les parcs relais de proximité, de taille relative, aux abords des petites gares, sur les débuts de ligne du réseau Agglobus ou bien le long du parcours des lignes TC. <p>⇒ Le réseau de mode doux converge vers chacun des corridors de transport public à haute capacité. Les points d'interconnexion entre les deux réseaux sont aménagés pour l'intermodalité. Les documents d'urbanisme doivent recenser et hiérarchiser ces points d'échange et vérifient leur capacité d'aménagement (sas vélos et micromobilités, instauration d'un lieu d'attente...) et assurent leur parfaite prise en compte dans chaque projet urbain.</p> <p>⇒ Le SCoT permet la limitation volontaire du nombre maximum de places de stationnement dans les documents d'urbanisme quand cette mesure prend place au sein d'un corridor de transport public à haute capacité.</p>	<p>développement anarchique du stationnement.</p> <p>L'importance du développement des transports en commun, comme moyen de déplacements alternatifs à la voiture, est rappelé dans le PADD et les améliorations qui ont été réalisées durant les dernières années sont précisées dans le diagnostic.</p> <p>De ce fait, pour simplifier l'accès au réseau ferré urbain et au réseau de transports en commun de la CAVEM (stationnement autos et deux roues, interconnexions entre les 2 réseaux, qualité de confort pour les temps d'attente, etc.), le PADD de la commune souligne l'enjeu d'organiser l'intermodalité autour de la gare du centre-ville et de chacune des 5 gares de quartier.</p> <p>Dans la même orientation liée aux déplacements sur le territoire, Saint Raphaël souhaite rendre plus lisible les solutions d'intermodalité de déplacement pour les déplacements domicile-travail et l'accès aux sites littoraux, notamment au cours de la haute saison.</p>
<p>La valorisation des modes doux comme un atout de l'attractivité territoriale</p> <p>Le SCoT fixe l'objectif de 30% de part modale en déplacement à pied et aux micromobilités</p> <p>⇒ La création du réseau d'écomobilités de la CAVEM à achever à l'échéance 2035. Chaque document d'urbanisme comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation Eco-Mobilités qui étudie les tracés potentiels, les points d'interconnexion avec les corridors de transport public à haute capacité et listent les polarités à relier entre elles. Les centres villes, les grands sites économiques et d'hébergement touristique, les grands équipements publics, les fronts de mer et l'accès aux sites littoraux, l'accès aux grands sites naturels et valléens (Basse Vallée de l'Argens, Vallée du Reyran et Vallée du Valescure) sont prioritaires pour leur inclusion dans le réseau structurant d'écomobilités du territoire. Le Plan de Déplacement Urbain a pour rôle de s'assurer de l'état d'avancement de ce réseau qui doit figurer parmi les documents opposables de chaque document d'urbanisme.</p> <p>⇒ Les projets d'aménagement de mixité urbaine et de développement économique se doivent de faciliter le passage des modes actifs pour l'accès</p>	<p>La poursuite du développement du réseau de liaisons douces est un autre objectif du PADD de Saint-Raphaël (orientation 6 du PADD « Proposer de nouvelles façons de se déplacer »).</p> <p>En effet, si l'utilisation de la voiture reste globalement indispensable pour se rendre dans l'agglomération, le PLU vise à ce que les déplacements interquartiers puissent s'effectuer via les modes doux, afin de se rendre dans les polarités communales (centre-ville, Boulouris, Agay...) sans utiliser son véhicule.</p> <p>L'objectif phare de la commune est de continuer à étendre son réseau de modes doux et actifs et parier sur le doublement de leur usage au cours de la prochaine décennie.</p> <p>Le règlement impose pour cela la réalisation de places de stationnement entre les différentes catégories de construction non interdites dans la zone et pour le logement social. Le PLU prévoit également des emplacements réservés pour l'élargissement de voies et pour la création</p>

aux générateurs de déplacements (équipements publics, points d'interconnexion avec le réseau structurant de transport..) et le déplacement interne à l'opération

- ⇒ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation réduisent aux seuls besoins fonctionnels le **stationnement** maintenu sur voirie dans les opérations nouvelles. Le dégagement du stationnement sur voirie vers le stationnement en ouvrage doit ainsi libérer l'espace public nécessaire pour la réalisation des modes actifs. Le Plan de Déplacement Urbain évalue régulièrement l'avancement du réaménagement de la voirie au profit des modes actifs sur la CAVEM, et croise cette observation avec l'avancement du réseau structurant d'écomobilités
- ⇒ La **pacification des axes routiers** doit être recherchée dans l'ensemble des environnements résidentiels (zone 30, zones de rencontre, aires piétonnes permanentes ou saisonnières). La partie centrale de l'Axe Structurant entre les centres villes de Fréjus et de Saint Raphaël est prioritaire pour sa transformation en secteur renforcé de partage de l'espace public. Les documents d'urbanisme identifient les secteurs de partage de voirie renforcée et le Plan de Déplacement Urbain en évalue régulièrement l'avancement
- ⇒ Le développement de **l'offre de stationnement des modes actifs** comme promotion des mobilités alternatives au tout voiture : Concernant le stationnement des modes actifs sur voirie et dans les ouvrages, les inventaires de stationnement contenus dans les documents d'urbanisme sont tenus à jour à chaque procédure d'évolution (notamment sur les points d'interconnexion entre les réseaux structurants et aux abords des grands générateurs de déplacement.
- ⇒ Rétablir la **continuité du sentier du littoral** et garantir des accès transversaux réguliers la mer

de sentiers piétonniers.

Plusieurs emplacements réservés sont prévus afin **d'améliorer la trame viaire locale par des élargissements des voies**. Ces emplacements réservés visent à améliorer la **sécurité des automobilistes et des piétons**, l'accessibilité des services d'incendie et de secours, ainsi qu'améliorer le cadre urbain et donc plus généralement à accroître les capacités d'usage des modes doux et développer un véritable maillage interquartiers. Les circulations de proximité sont également prises en compte dans l'amélioration du réseau de voirie locale par des cheminements doux créés (traverses, sentes, venelles) qui seront comme des espaces publics d'accompagnement. La RD100 en est le principal exemple.

Les OAP intègrent également des **aménagements dédiés à la circulation et aux déplacements** (création d'aires de retournement, d'accès, de desserte internes aux secteurs, de voies piétonnes etc.).

La commune acte la **réalisation d'itinéraires vélos** dits structurants :

- Jean Moulin – l'Aspé
- Baudino – Vaulongue
- le secteur d'Agay
- la liaison entre l'avenue de Valescure et la Tour de Mare

Au sein même du centre urbain la commune prévoit la **mise en place d'une zone de rencontre à vitesse réduite**. Ce projet s'inscrit dans un désir de pacifier le réseau de voiries du centre-ville et des centralités de quartiers tout en mettant en avant l'efficience des déplacements actifs que sont la marche et les éco-mobilités.

Plus spécifiquement pour l'accessibilité du littoral et de la mer, la commune encourage l'intermodalité pour la desserte des sites balnéaires et littoraux et **développe des solutions de mobilités alternatives** afin d'atténuer la pression de l'importante fréquentation **de ces sites sensibles** mais aussi **requalifier la façade littorale** par notamment des promenades de bord de mer sécurisées et agréables pour les piétons. L'accessibilité du littoral nécessite aussi **d'empêcher la privatisation des accès** (criques et plages) et de **prolonger les**

	cheminements côtiers. Enfin pour une meilleure accessibilité à la mer, comme déjà mentionné, la commune prévoit la mise en place de cales de mise à l'eau.
6. Les grands projets d'équipements et de services et les orientations prises pour la gestion des ressources	
Les équipements scolaires et culturels <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Accompagner le recentrage de la population sur l'Axe Structurant pour ne pas dégrader la qualité d'enseignement des populations les plus modestes ; ⇒ Les équipements sanitaires et sociaux : Faire face au défi démographique du vieillissement de la population (1 habitant / 3 aura plus de 85 ans à l'échéance 2035) ; ⇒ Rester un territoire à forte densité d'animations et d'équipements en valorisant au mieux le réseau culturel existant (théâtres, salles de spectacle, lieux festifs, médiathèques, musées...) notamment par : <ul style="list-style-type: none"> - la valorisation des grands sites de la romanité et de l'histoire militaire au sein de sites culturels de plein air, - le tourisme de la connaissance et des savoirs tourné vers les grands sites naturels de la CAVEM que sont la mer, l'Estérel et la Basse Vallée de l'Argens avec le projet de Maison de l'Esterel support de l'opération Grand Site de France, - l'optimisation ou la réalisation des équipements des pratiques culturelles (centres de loisirs, conservatoires...), - le maintien dans le Centre Urbain des équipements culturels les plus significatifs (théâtres, complexes cinématographiques) afin de ne pas concurrencer les centralités culturelles établies, abaisser le besoin de déplacement et soutenir l'urbanité commerciale des centre-villes de Saint Raphaël et Fréjus. ⇒ Permettre la pratique du sport au sein du centre urbain en réservant des aires sportives au sein des opérations structurantes de renouvellement urbain; ⇒ Mettre en oeuvre de nouveaux parcs urbains en prenant appui sur les espaces de nature en ville (tracé de l'aqueduc sur Fréjus, Port Romain, site du Grand Défens à Saint Raphaël....) ; étendre la promenade du bord de mer en majorant les espaces piétonniers vers Santa Lucia et la Base Nature ; 	<p>L'amélioration de la qualité des équipements et espaces publics est un objectif important du PLU, identifié dans le PADD tout comme. Pour cela, le PLU met en œuvre un certain nombre d'actions, telles que l'identification et la protection de certains espaces publics structurants au titre du patrimoine à préserver et la création d'espaces publics et d'équipements dans les OAP.</p> <p>Accélérer la requalification des espaces publics du bord de mer pour les rendre attractifs et créer une centralité structurée.</p> <p>La ville répond à cette objectif à travers le projet de promenade du bord de mer depuis le Veillat jusqu'au Port Santa Lucia.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le Centre Urbain est le secteur prioritaire de réalisation des nouveaux équipements scolaires, dans un contexte foncier très contraint ; L'optimisation par extension des structures existantes étudiée par les PLU qui détaillent dès la phase diagnostic les évolutions à 10 ans des capacités d'accueil par entité ; ⇒ La réalisation d'éventuel nouveau collège ou lycée prend en compte le réseau de transport en commun et son raccordement au réseau de mobilités douces afin d'atténuer les phénomènes d'accroissement de trafic automobile aux heures de pointe de la circulation automobile ; ⇒ l'accessibilité facilitée par des modes doux entre les agglomérations et leurs grands espaces naturels (massif de l'Estérel, Petites Maures, grandes vallées de l'Est Var...) servant à la pratique des sports de randonnées, la détente et l'agrément ; ⇒ l'affirmation des pôles sportifs actuels (Aspé, Gallieni, Puget, Roquebrune...) permettant de rationaliser leur fréquentation ; ⇒ la réservation au sein du Centre Urbain d'espaces sportifs de proximité (city-stade, petites salles de sport...) pour conserver un équilibre entre offre et demande ; ⇒ la création de nouveaux grands parcs urbains dans le Centre Urbain et leur mise en réseau à partir des corridors de la mobilité douce ; ⇒ Favoriser le déploiement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC). 	
<p>Poursuivre la transition numérique</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Favoriser le déploiement du Très Haut Débit par les différentes techniques de transmission de données sur l'ensemble du territoire et par la création de réseaux et d'infrastructures nécessaires à son déploiement sur le territoire de la CAVEM, ⇒ Intégrer dans les PLU une démarche de création d'infrastructures qu'elles soient enterrées, aériennes ou par la création d'antennes, ⇒ Les PLU doivent conditionner les opérations d'aménagement (équipements publics, habitat, parc d'activités, etc.) à l'accès au Très Haut Débit et à des débits numériques plancher à réaliser, ⇒ Favoriser le développement des usages sur le territoire, dans tous les domaines de l'économie et de la vie quotidienne et auprès des acteurs, 	<p>La commune entend favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès notamment à la culture, à l'information et aux services, faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements et programmer en amont la desserte du haut débit des nouvelles opérations de construction et d'aménagement (orientation 5 du PADD).</p>

<p>⇒ Possibilité de développer des « espaces numériques citoyens » permettant à chacun d'accéder aux services numériques des collectivités.</p>	
<p>La problématique des déchets</p> <p>⇒ renforcer la gestion des déchets à l'échelle des zones d'activités et favoriser le tri sélectif dans le sens de l'émergence des économies circulaires du territoire ;</p> <p>⇒ la gestion des déchets doit être prévue en amont des opérations d'aménagement ;</p>	<p>La gestion des déchets est une compétence intercommunale.</p>
<p>Les besoins en eau potable</p> <p>⇒ Afin de réaliser des économies d'eau potable, les communes pourront mettre en place des mesures comme la récupération des eaux pluviales qui servirait à l'arrosage des espaces verts, des jardins ou pour une utilisation industrielle.</p> <p>⇒ Les ouvertures de zone AU seront conditionnées par la disponibilité de la ressource.</p> <p>⇒ Les projets de développement urbain doivent être raccordés à un réseau d'alimentation en eau potable de capacité adaptée, en veillant strictement au respect de la salubrité publique, et essentiellement sous forme de réseau public.</p>	<p>La ressource en eau et l'alimentation en eau potable est analysée dans l'état initial de l'environnement. Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion de l'eau potable sur la commune.</p> <p>Le règlement d'urbanisme, à l'article 8 de chaque zone urbaine et à urbaniser, fixe des règles de sécurisation de l'alimentation en eau potable : obligation de raccordement au réseau d'eau potable de tout terrain sur lequel une construction ou installation est susceptible de requérir une alimentation en eau potable.</p>

La gestion des eaux usées et pluviales

- ⇒ **Organiser le raccordement à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées** dans les secteurs urbains et à urbaniser, et dimensionner les capacités de traitement des eaux usées suffisantes ;
- ⇒ Poursuivre la mise en oeuvre du programme d'élimination des eaux parasites du réseau d'adduction des eaux usées ;
- ⇒ Conditionner la réalisation des projets urbains (de renouvellement ou d'extensions de l'urbanisation) à la présence ou la création de réseaux et d'infrastructures suffisants ;
- ⇒ L'utilisation de l'assainissement autonome des eaux usées doit être limitée et être conforme aux exigences du SPANC de la CAVEM ;
- ⇒ Permettre la valorisation énergétique des eaux usées (récupération de chaleur) et des boues (méthanisation) en cohérence avec le PCAET ;
- ⇒ Elaborer et mettre en oeuvre les schémas directeurs ainsi que le Contrat d'agglomération « petit et grand cycle de l'eau » à intervenir avec l'Agence de l'Eau Rhône Alpes Méditerranée.

La gestion des eaux usées est analysée dans l'Etat Initial de l'Environnement. Les annexes sanitaires exposent la situation actuelle et la situation projetée de la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sur la commune.

L'article 8 de chaque zone, relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux **interdit tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eau pluvial**. Il précise également que toutes les eaux usées doivent être traitées avec des dispositifs d'épuration adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.

Au niveau de la gestion des eaux pluviales la commune veille à :

- Maitriser les pollutions et préserver ou restaurer la qualité des milieux récepteurs par la maîtrise des flux ;
- Limiter les phénomènes d'érosion ;
- Favoriser l'infiltration et la desimperméabilisation ;
- Assurer la continuité de l'assainissement en limitant la dégradation du fonctionnement des stations de traitement des eaux usées par temps de pluies et les risque de nonconformité ;
- Prévenir les dysfonctionnements par les travaux afférant et l'entretien des réseaux ;
- Prise en compte dans les aménagements des limites du réseau récepteur ;
- Favoriser les mesures compensation de rétention à la parcelle ;
- Limiter et diagnostiquer les inondations liées au ruissellement urbain ou au débordement de réseaux.

D'autre part en matière de ruissellement urbain :

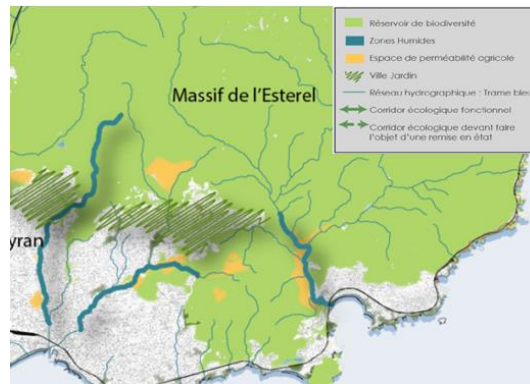
- Limiter au niveau des bâtis l'imperméabilisation des sols, favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement ;
- Prendre en compte un niveau de rétention à la parcelle correspondant à la typologie d'urbanisation du secteur concerné et notamment avec une rétention à la parcelle en milieu urbain conforme aux préconisations de la Mission Inter Services Eau

	<p>Var;</p> <ul style="list-style-type: none">- Mettre en place pour l'existant des mesures de compensation, à défaut de pouvoir rendre à nouveau perméable. Favoriser les aménagements paysagers perméables ;- Réaliser un diagnostic sur le maillage les réseaux des eaux pluviales et leur intégration dans la gestion du risque inondation. (Prise en compte de cette problématique dans les schémas de lutte contre les inondations.).
--	--

7. Modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques

Trame verte et réservoirs de biodiversité : des espaces à protéger strictement

- ⇒ Préciser les limites des « réservoirs de biodiversité à protéger » à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU, afin de conserver leur surface et leur intégrité, et de maintenir le bon état des milieux naturels et de la biodiversité ;
- ⇒ Ces réservoirs pourront éventuellement accueillir :
 - des aménagements nécessaires au maintien des activités agricoles et pastorales ;
 - des installations et aménagements nécessaires à la gestion des risques et des espaces naturels ;
 - des projets légers d'équipements ou d'aménagements à vocation touristique, de loisir, éducatif ou pédagogique, dans la mesure où ils ne compromettent pas la qualité ou la fonctionnalité des réservoirs.
- ⇒ Tout nouveau projet d'infrastructures de transport impactant un réservoir de biodiversité devra être aménagé afin d'intégrer les besoins en déplacement des espèces (avec selon les cas, des espaces relais et/ou de passage sous ces infrastructures...);
- ⇒ Les nouveaux projets d'urbanisation hors enveloppe agglomérée et en interface avec les réservoirs de biodiversité devront veiller à leur intégration écologique et paysagère ;
- ⇒ Les périmètres connus ou inventoriés comme station d'accueil de la Canne de Plaine sont classés en zone naturelle protégée par les documents d'urbanisme.
- ⇒ Les PLU doivent prendre en compte les périmètres projetés d'Arrêté de Protection Biotope.



Sur la commune sont identifiés :

- des réservoirs de biodiversité (Massif de l'Estérel) ;
- des espaces de perméabilité agricole (Vallon d'Agay) ;
- des zones humides (le long de l'Agay et de la Garonne) ;
- les quartiers « ville jardin » (au Nord du Petit et Grand Défens) ;
- Protéger les sites naturels et agricoles d'intérêt paysager (Massif de l'Estérel) ;
- Maintenir les cônes de vue (sur les espaces agricoles de Valescure et sur le littoral depuis la Pointe de Saint-Aygulf, le Vallon de la Vieille et depuis Anthéor) ;
- Maintenir des coupures paysagères (au niveau du Dramont et entre le Ravin d'Anthéor et le Trayas, en limite de Théoule-sur-Mer) ;
- Mettre en valeur le paysage urbain passé actuel et futur ;
- Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les sequences paysagères de long des voies principales.

Le massif de l'Estérel est considéré dans le SCoT comme un réservoir de biodiversité et fait l'objet d'un zonage en N avec un classement en EBC afin de protéger ce site classé.

Trame verte est espaces agricoles de perméabilité écologique : un double enjeu économique et écologique

- ⇒ Plus spécifiquement dans les espaces agricoles de perméabilité écologique la **vocation agricole doit être maintenue** par les PLU afin de favoriser les milieux ouverts et entretenus ;
- ⇒ Protéger ou recomposer dans les PLU les **éléments liés à l'eau** (cours d'eau, canaux) qui sont le principal vecteur de diffusion de la biodiversité en zone agricole ;
- ⇒ Les PLU pourront repérer et **protéger les haies dans les zones agricoles** afin de maintenir la biodiversité ;
- ⇒ Les communes pourront **favoriser la pérennité des prairies** en interface entre les espaces naturels et les espaces agricoles

Les espaces de perméabilité agricole du SCoT ont été pris en compte dans le projet de PLU et classés en zone A.

Les espaces boisés classés du PLU permettent de protéger et préserver certains cours d'eau et ripisylves du territoire.

Le PLU dispose d'un inventaire précis et détaillé des parcs remarquables au titre de l'article de L 151-23 du Code de l'Urbanisme afin de :

- sauvegarder des éléments patrimoniaux importants de la commune,
- conserver le cadre paysager balnéaire et Côte d'Azur de Saint-Raphaël,
- disposer d'un guide pour l'aménagement à venir de ces propriétés

Les corridors écologiques terrestres: des fonctionnalités à maintenir ou à remettre en état

- ⇒ préciser les limites des «corridors écologiques à protéger» à une échelle communale, et renforcer le statut réglementaire de ces espaces au sein des PLU afin d'assurer leur bon fonctionnement écologique. D'autres corridors non référencés peuvent être identifiés localement ;
- ⇒ Quand les secteurs d'urbanisation risquent d'impacter un corridor écologique, il est nécessaire de veiller à :
 - définir les limites à l'urbanisation au regard de la fonctionnalité du corridor,
 - définir des conditions d'occupation ou d'utilisation des sols visant à préserver la fonctionnalité du corridor,
 - favoriser la nature en ville,
 - maintenir des espaces naturels ou agricoles et d'une largeur suffisante pour le déplacement des espèces.
- ⇒ Recenser les éléments remarquables du paysage, à savoir les alignements d'arbres, les haies et mobiliser les outils pour protéger ces éléments dans les documents d'urbanisme ;
- ⇒ Valoriser les corridors en tant que lieux pédagogiques pour la découverte de la nature;
- ⇒ Accompagner la remise en bon état du corridor Esterel/Bois Bagnols

La commune ne compte pas de corridors écologiques terrestres à maintenir ou remettre en état au titre du SCoT.

Dans le cadre de cette révision, le PLU a créé et requalifié ses espaces boisés classés en vigueur :

- Déclassement de trois espaces (lignes ERDF et sémaphore du Dramont)
- Classement de la zone du Peyron en EVP.

La commission départementale de la nature, des paysages et des sites a donnée un avis favorable à l'unanimité à cette demande le 16 novembre 2017.

Comme vu précédemment, le PLU dispose d'un inventaire précis et détaillé des parcs remarquables au titre de l'article de L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

(Ecopont des Adrets de l'Esterel).	
<p>La trame bleue et les corridors écologiques aquatiques: des fonctionnalités à maintenir ou à remettre en état</p> <p>En s'appuyant sur les inventaires existants et en cours, affirmer la préservation des zones humides dans les PLU.</p> <p>En cohérence avec le PAPI et la GEMAPI, organiser la minimisation des impacts écologiques des travaux et infrastructures liées à la gestion du risque inondation.</p> <p>Identifier de façon précise dans les documents d'urbanisme locaux, l'ensemble des cours d'eau pérennes et temporaires, ainsi que leurs berges et ripisylves, afin de les protéger, de les mettre en valeur et de les remettre en bon état, pour des motifs d'ordre écologique. Les documents d'urbanisme veilleront à traduire la préservation des berges et des ripisylves par:</p> <ul style="list-style-type: none"> - un classement adapté au moyen des outils disponibles dans le code de l'urbanisme - des prescriptions dans le règlement de nature à assurer leur protection et leur gestion (marge de recul, zone tampon autour des canaux) ; - une prise en compte de ces éléments dans les orientations d'aménagement des zones d'urbanisation future. <p>La couverture des cours d'eau pérennes et temporaires par des constructions ou aménagements autres que les ouvrages d'art voués aux déplacements (ponts, passerelles...) est à proscrire.</p>	<p>La commune compte plusieurs cours d'eau dont l'Agay, le Peyron ou la Garonne.</p> <p>La préservation de la trame verte et bleue également au moyen de plusieurs outils règlementaires. Les Espaces Verts Protégés (EVP), qui doivent conserver ou mettre en valeur leur aspect végétal pour améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis permettent également de préserver les ripisylves des vallats existants qui traversent les espaces agricoles et naturels.</p> <p>Dans les zones urbaines traversées par des cours d'eau la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - assure des principes de préservation des berges et des ripisylves (maintien du caractère naturel des sites par le recul des constructions ou l'aménagement d'espaces verts, choix d'essences végétales locales non invasives...), - limite toute activité polluante en bordure des cours d'eau, - met en valeur/révèler, voire requalifier les cours d'eau pour favoriser la nature en ville. <p>Dans les zones d'urbanisation future et à travers les OAP, le présent PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintient des couloirs non bâtis le long des cours d'eau ; - garantit le caractère naturel des berges dans les opérations d'aménagement qui affectent un cours d'eau, les rives ou les ripisylves ; - maintient de la biodiversité et de maîtrise du risque inondation.
<p>Mettre en valeur la nature en ville pour ses différentes fonctions</p> <p>Les PLU pourront identifier et protéger les jardins, alignements, espace en friches qui participent à la nature en ville (pour leur rôle écologique, paysager, patrimonial, sociétal...) et qu'il convient de pérenniser ;</p> <p>Pour limiter les effets de coupure, le PLU pourra fixer des règles visant à assurer la perméabilité des barrières (clôtures, murs) dans les espaces urbains et à favoriser la</p>	<p>Le retour de la nature en ville est un des objectifs à atteindre pour la commune. Le classement en EBC de certaines parcelles en zone urbaine et en EVP (pour renforcer le concept de ville-jardins dans les quartiers résidentiels en transition avec les espaces naturels) participent à cette ambition. Les coteaux urbanisés font l'objet d'un encadrement restrictif de leur constructibilité afin de préserver les paysages de collines boisées.</p>

<p>plantation de haies ;</p> <p>Le SCoT préconise de préserver la ville jardin dans les secteurs résidentiel en transition avec les espaces naturels ;</p> <p>Dans les espaces des projets urbains du SCoT, une réflexion sur la nature en ville et la valorisation des continuités écologiques devra être menée pour l'aménagement des zones</p> <p>Les PLU devront intégrer dans les OAP une composante trame verte et bleue soit dans une OAP thématique soit au sein des OAP de projets urbains ;</p> <p>Les communes pourront réaliser en ville un traitement végétal des espaces publics en favorisant la diversité des essences et des structures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - multiplier les strates végétales (herbacées, buissonnantes et arborées), - privilégier des essences autochtones favorables aux différentes espèces animales, - prévenir les concurrences néfastes entre végétaux en limitant l'introduction d'espèces invasives, - utiliser une palette végétale urbaine inféodée aux espaces agricoles et naturels limitrophes afin de favoriser les échanges biologiques. 	<p>L'objectif 3 « les quartiers emblématiques de la villégiature, un cadre de vie hérité à protéger » de l'orientation 2 du PADD répond à cet objectif du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les ambiances végétales et les caractéristiques pavillonnaires et arborées des quartiers de Boulouris, Anthéor, Agay, le Dramont, le Trayas et de Valescure d'une densification qui ne serait pas adaptée à leur territoire ; - Maintenir et actualiser la démarche d'inventaire des grandes propriétés historiques et du patrimoine végétal, richesses et mémoires de la « ville jardin » et de la « ville balnéaire » qui sont à conserver ; - Protéger les éléments patrimoniaux naturels et urbains : le site classé de l'Estérel, les monuments historiques et les éléments de patrimoine vernaculaire (bâties et végétaux remarquables). <p>Le PLU intègre dans ses OAP une composante trame verte et bleue à travers l'aménagement d'espaces verts et des traitements paysagers qualitatifs afin de permettre une bonne transition visuelle entre les quartiers existants.</p>
<p>8. Orientations et objectifs relatifs à la valorisation des paysages et la mise en valeur des entrées de ville</p>	
<p>Protéger les sites naturels et agricoles d'intérêt paysager.</p> <p>Les grands massifs naturels protégés sont reconnus comme des espaces naturels remarquables par les documents d'urbanisme n'admettant que des aménagements légers.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le statut d'Espaces Boisés Classés n'est pas généralisé. Le SCoT permet ainsi la reconquête agricole au sein des massifs forestiers (vignes, oléiculture, entre autres) sur les secteurs auparavant agricoles et enrichis depuis, contribuant de ce fait à la réouverture des paysages ; ⇒ Les PLU pourront identifier par un sous zonage A des zones agricoles inconstructibles pour des raisons paysagères ; ⇒ Les coupures paysagères devront être protégées dans le cadre du PLU. 	<p>La préservation des espaces naturels et agricoles d'intérêt paysager est prise en compte dans le PADD du PLU à travers l'orientation 1 « L'Estérel comme cœur de nature ». Cette orientation vise à préserver les éléments naturels et agricoles fondateurs du paysage et notamment ceux identifiés dans le cadre du SCoT, à préserver et mettre en valeur le littoral communal et ses espaces marins, à protéger les éléments patrimoniaux naturels et urbains, les espaces de biodiversité et cours d'eau et à limiter le mitage dans les espaces naturels et agricoles. Cette orientation identifie graphiquement les espaces naturels et agricoles à protéger, dans le cadre de la trame verte et bleue du PLU.</p> <p>Le PLU traduit cette orientation en identifiant et en protégeant les espaces naturels et agricoles, les espaces humides et les cours d'eau</p>

	<p>(zone N, EVP ou EBC), constitutifs de la trame verte et bleue communale, en compatibilité avec les objectifs du SCoT et en les classant soit en zone agricole, soit en zone naturelle, en fonction de l'occupation des sols.</p> <p>La zone A, de 231ha (2,54% du territoire communal) correspond aux zones agricoles du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle couvre des secteurs bien distincts dont Valescure, Grand Caous ou le long du boulevard Baudino.</p> <p>Seuls les aménagements et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole sont autorisés ou à condition d'être compatible avec la vocation de la zone.</p> <p>La zone N du PLU, de 6 803 ha (75% de la surface communale) correspond aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend également des secteurs spécifiques, qui font l'objet d'une constructibilité et d'aménagements limités (emprises au sol, règles d'implantations des constructions, hauteurs des bâtiments etc.) : le secteur Ne réservé au camping et caravanning, le secteur Ng correspondant aux terrains de golf, le secteur Nj correspondant au bord de mer appelé Beau Rivage, futur parc paysager, le secteur Nm relatif aux plages concédées et à la plage d'Agay, le secteur Np relatif aux cimetières et aux espaces verts de lotissement, le secteur Nr couvrant la zone rouge du PPRI, la zone Ns correspondant à la carrière des Caous et le secteur Nv relatif au CREPS.</p> <p>Cette préservation du « capital naturel et agricole » prend évidemment en compte l'existence des différents périmètres d'inventaires écologiques (ZNIEFF, Natura 2000...) recensés sur la commune. Ceux-ci sont classés en zone N du PLU (confère évaluation environnementale).</p> <p>Sont également repérés sur le plan de zonage les Espaces Boisés Classés, à protéger ou à créer au titre des articles L113-1, L130-1 et L121-27 du Code de l'Urbanisme. La révision du PLU procède à des adaptations</p>
--	--

	mineures des EBC du PLU envigueur puisque moins de 0,7% des EBC sont modifiés. Les adaptations proposées visent principalement à mieux prendre en considération les besoins liées à l'agriculture (reconquête agricole). Quelques ajustements mineurs ont également pour objectif de mettre en cohérence les EBC avec les occupations réelles du terrain (prise en compte des lignes EDF au CRAPA. Sur l'ensemble de la commune, les espaces boisés classés au PLU représentent 5 775 hectares, soit 63% du territoire communal. Plus 1,19 ha d'EBC sont ajoutés et environ 1,26 hectares sont supprimés
Protéger les cônes de vue emblématiques des aménagements d'accueil et d'information peuvent être mis en place.	<p>Certaines perceptions authentiques des sites naturels ou autres éléments urbains de patrimoine méritent d'être pérennisés.</p> <p>Le PLU vise à protéger les cônes de vue sur le massif de l'Estérel, Anthéor, Vallon de la Vieille. Pour ce faire, le règlement a établi des règles de hauteur et certaines OAP intègrent également un principe d'épannelage des hauteurs, permettant de garder des vues sur le grand paysage.</p>
<p>Mettre en valeur les paysage urbain passé, actuel et futur</p> <p>⇒ Valoriser les silhouettes des centres anciens, ainsi que les tissus urbains «traditionnels» des villes et villages encore compacts et de veiller aussi à la qualité de leur transition avec les espaces attenants les PLU assureront la protection et la mise en valeur de l'architecture et du petit patrimoine vernaculaire non protégé présentant un intérêt. Le patrimoine agricole pourra être identifié.</p> <p>⇒ Dans les secteurs d'urbanisation, il convient d'assurer les conditions pour que soient pris en compte et valorisées les structures paysagères existantes ainsi que le patrimoine bâti d'intérêt, voire les restaurer lorsqu'elles sont altérées. Il convient également de garantir une bonne insertion des constructions à la trame urbaine historique (en termes de continuité, d'implantation, d'aspect extérieur, de hauteur et de volumes...), et au contexte topographique et paysager.</p>	<p>Le maintien de la qualité du cadre de vie se traduit dans le PLU par la préservation des tissus urbains de la commune présentant un intérêt paysager dans les orientations 1 et 2 du du PADD. En s'éloignant des centralités à fortes densités, l'emprise au sol des bâtiments diminue de fait afin de garder une cohérence visuelle, adaptée en fonction des quartiers de la commune.</p> <p>Dans le règlement d'urbanisme, l'article 5 des zones U et AU fixe les règles relatives à l'intégration paysagère des constructions, en prévoyant de maintenir des plantations et des pourcentages d'espaces libres et d'espaces verts.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation des différents secteurs de projets permettent également de définir les conditions d'aménagement veillant à une bonne intégration des futurs aménagements et constructions : des franges tampons paysagères sont prévus ainsi que des espaces verts.</p>

<p>⇒ Dans les zones de projet, la qualité paysagère et architecturale devra être recherchée pour les aménagements nouveaux.</p> <p>⇒ Le SCOT invite à la création de chartes intercommunales sur les zones d'activités concernant la qualité paysagère, la gestion de la publicité et le mobilier urbain...</p>	<p>Le PLU préserve les sites bâtis d'intérêt spécifique qui constituent, pour partie, le patrimoine de Saint-Raphaël. A ce titre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les tissus urbains historiques du centre-ville et du port sont préservés ; - les coteaux urbanisés font l'objet d'un encadrement restrictif de leur constructibilité afin de préserver les paysages de collines boisées ; - le site de l'Estérel est répertorié comme Site Classé. Il fait l'objet d'une réglementation spécifique ; - le terrain sur lequel est implanté le monument commémoratif du Dramont, la rade d'Agay et la Cap du Dramont et le rastel d'Agay sont répertoriés comme Sites Inscrits. Ils font l'objet d'une réglementation spécifique ; - des éléments du patrimoine local sont également à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme et regroupent Eglise Notre Dame de la Victoire, le bâti pavillonnaire sous pinède dans les quartiers des Tasses, Rébori ..., le bâti de caractère comme le Casino en bord de mer, les façades avenue Victor Hugo, l'Hotel de la Baumette etc. <p>L'outil EVP permet également de mettre en valeur leur aspect végétal pour améliorer les transitions paysagères entre les espaces bâtis et non bâtis. Ceux-ci permettent également de préserver les ripisylves des vallats existants qui traversent les espaces agricoles.), ces éléments de la trame verte urbaine forment ainsi une armature naturelle au sein de la ville.</p>
<p>Garantir la qualité des entrées de ville et valoriser les séquences paysagères le</p>	

<p>long des voies principales</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Valoriser et requalifier des entrées de villes et villages sensibles d'un point de vue paysager. ⇒ Porter une attention particulière aux secteurs où sont implantées des activités économiques et commerciales, afin d'assurer une bonne insertion architecturale, paysagère et urbaine des futurs bâtiments (forme, volume, orientation, stationnement...) : effet vitrine. ⇒ Le long de l'autoroute A8, les documents d'urbanisme assurent une forte protection des espaces contigus en procédant à un inventaire fin du végétal existant, l'instauration de marge de recul boisées, une restriction forte de la pression publicitaire. ⇒ Les documents d'urbanisme doivent identifier dès le diagnostic les alignements végétaux de bord de voie les plus remarquables. ⇒ Les communes doivent maîtriser la publicité le long des voies. 	<p>Le SCoT n'identifie aucune entrée de ville sur Saint-Raphaël devant être valorisées. Néanmoins, afin de veiller à préserver la qualité des entrées de ville, un traitement paysager qualitatif doit être réalisé.</p> <p>Les emplacements réservés du PLU prennent en compte la requalification de certaines voies et leurs aménagement paysagé afin de maintenir voire créer des alignements végétaux en bord de voie.</p> <p>La commune s'engage à maîtriser la publicité le long des voies à travers son règlement local de publicité.</p>
<p>Exiger une qualité architecturale et paysagère pour l'insertion des aménagements de plages par la mise en place d'une charte architecturale</p>	<p>Dans le projet de PLU, les plages font l'objet d'un zonage spécifique Nm. Ce zonage correspond aux plages et au liseré côtier situés sur le domaine public maritime et sur les sous-secteurs suivants : Nma pour les plages concédées et la plage d'Agay et Nmb pour les plages non concédées. Dans cette zone, seules sont autorisées les installations et les constructions démontables nécessaires à l'hygiène, à la surveillance et à la sécurité des plages, ainsi que celles compatibles avec les concessions de plages, à l'exclusion de tout hébergement.</p> <p>De plus, dans les futurs appels d'offres pour les concessions de plages, la qualité architecturale sera un des éléments de choix.</p>
<p>7. Orientations et objectifs en matière de prévention des risques et des nuisances et de promotion de la performance environnemental</p>	
<p>Intégrer le risque inondation dans les projets</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Respecter les zones de risques instaurés par les PPRI, ou en l'absence de PPRI, des zones signalées comme étant soumises au risque ; ⇒ Préserver et favoriser les espaces de liberté des cours d'eau afin de leur assurer un écoulement hydrologique naturel ; ⇒ Veiller à la préservation des éléments aménagés que sont les canaux 	<p>Le règlement d'urbanisme du PLU expose, dans les dispositions générales, les différentes règles relatives aux risques et nuisances afin de parfaire l'information des pétitionnaires. Les nombreuses normes ou références aux normes sont ainsi rappelées.</p> <p>Les différents documents relatifs aux études de risques et aux zones de</p>

<p>d'irrigation et fossés agricoles sans contrevenir aux objectifs de réduction des risques ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Anticiper et connaître le risque de ruissellement urbain pour mieux le gérer mettre en œuvre le PAPI ; ⇒ Permettre la réalisation d'équipements hydrauliques et d'ouvrages de lutte contre les inondations sur l'ensemble du territoire, y compris les zones agricoles et naturelles du SCoT. ⇒ Veiller à la préservation des éléments aménagés que sont les canaux d'irrigation et fossés agricoles sans contrevenir aux objectifs de réduction des risques ; ⇒ Veiller à la préservation et au maintien des Zones d'Expansion de Crues (ZEC); <p>En matière de ruissellement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Engager un diagnostic sur les zones à risques non couvertes par un PPRI, notamment sur les secteurs à enjeux ou dédiés à l'activité humaine, - Engager un diagnostic sur les zones d'expansion de crues, - La mise en place de repères de crues, - Prendre en compte cette dimension dans les documents organisant la sécurité comme les Plans Communaux de Sécurité (PCS) ou les Plans d'Intervention Gradués (PIG). <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Encourager les communes littorales à améliorer leur connaissance sur les risques littoraux pour une meilleure prise en compte. Exemple : opérer des reportages photographiques après chaque tempête significative ; ⇒ Compiler les études sectorielles à l'occasion de réalisations d'ouvrages ou d'aménagements marins portuaires ou littoraux. 	<p>bruit sont de plus annexés au PLU.</p> <p>La commune est principalement concernée par le risque inondation. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (Garonne – Pédégal – Peyron – Agay) approuvé en date du 20 novembre 2000. valant servitude d'utilité publique est joint en annexe. Il définit les secteurs interdits à la (zone rouge) construction et les secteurs où la constructibilité sera limitée (zone bleue).</p> <p>L'objectif 1 « une maîtrise de l'urbanisation face aux risques naturels » de l'orientation 3 du PADD tend à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agir contre l'imperméabilisation on excessive des sols, première cause du ruissellement : rechercher une plus grande absorption des écoulements par la végétalisation des sols ; - Prévenir et réduire les risques et les nuisances sur les personnes et les biens en renforçant la connaissance du risque quel qu'il soit et en sensibilisant les populations ; <p>Poursuivre la prévention face aux risques incendies et renforcer les aménagements favorables à cette démarche :</p> <ul style="list-style-type: none"> - traitement des zones du massif de l'Estérel qui pénètrent dans l'agglomération, obligation de débroussaillage, etc. Il s'agit également de bien équiper la commune en hydrants et en voies d'accès sécurisées ; - Limiter les effets potentiels dévastateurs des inondations et des risques de submersion marine en sécurisant par exemple les accès et les secteurs littoraux soumis à ces risques ; - Limiter les mouvements de terre dans les collines pour conserver la stabilité des sols : aménager des systèmes qui facilitent le soutènement et la retenue des terrains (restanques) ; - Freiner le phénomène d'érosion du littoral et stabiliser le trait de côte grâce aux techniques de préservation durable des plages (drainage, préservation desherbiers de posidonie qui limitent la force de la houle, etc.).
---	--

Prendre en considération les autres risques et adapter le territoire aux conséquences du changement climatique

- ⇒ **Ne pas aggraver l'exposition au risque incendie** en proscrivant la création de nouveaux secteurs mités par l'urbanisation
- ⇒ Prévoir et autoriser les constructions, installations, **ouvrages et travaux** nécessaires à la gestion des massifs et à la défense **contre les incendies** (aires de retournement, citernes, vigies...)
- ⇒ Préserver au mieux les conditions nécessaires au maintien des activités agricoles et sylvopastorales dans les espaces naturels et plus particulièrement dans les secteurs d'interface habitat/forêt (favoriser les coupures agricoles plantées, les espaces de pâtures)
- ⇒ Adapter le territoire aux conséquences de l'élévation du niveau de la mer et au **risque submersion**
- ⇒ Favoriser les opérations d'aménagement comportant des exigences importantes en matière de **confort climatique** (confort d'été) et adaptées aux conséquences des épisodes pluvieux orageux intenses
- ⇒ **Adapter les espaces et ouvrages publics aux conséquences du changement climatique** (rétention, sécurité...).

Le PLU vise à la **réalisation d'opérations d'aménagement éco-conçues** mettant en oeuvre les objectifs des politiques sectorielles de l'agglomération (SCoT, PLH, etc.).

A travers l'objectif 1 de l'orientation 3 du PADD le PLU souhaite limiter la constructibilité dans les quartiers non urbanisés soumis aux risques incendies et feux de forêt. Dans le domaine de la gestion et d'entretien du tissu forestier, les dispositions générales du règlement intègrent les obligations de débroussaillage des milieux boisés. Ces dispositions générales rappellent également que la présence d'espaces boisés classés (EBC) n'est pas une contrainte pour le débroussaillage obligatoire. Un Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt a été approuvé le 27/07/2007 et modifié les 12/01/2009, 22/12/2009, 31/07/2015 et vaut servitude d'utilité publique. Ce document est joint en annexe.

La commune est également soumise au risque ruissellement urbain. Le règlement édicte des règles spécifiques pour la **création de bassins de rétention**.

La commune est soumise au risque submersion marine mais à ce jour, il n'existe aucun Plan de Prévention des Risques Littoraux opposable sur la commune. Toutefois, un porter à connaissance pour la prévention du risque submersion marine est annexé au PLU et permet de prendre en compte ce risque. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation contient des dispositions visant la non-aggravation de la vulnérabilité. Le développement urbain est orienté en dehors des zones à risque afin d'éviter d'aggraver la vulnérabilité.

La commune est également soumise à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Un Porter à Connaissance a été communiqué à la commune et est annexé au PLU. Ce **document fixe les principes pour la prise en compte de ce risque**.

La commune se situe dans la zone de sismicité 2 (faible). Un décret datant du 22 octobre 2010 répartit les bâtiments en différentes catégories. Ainsi, les bâtiments de catégorie I et II ne répondent à

	<p>aucune norme. Les bâtiments de catégorie III et IV doivent répondre aux normes Eurocode 8.</p> <p>A travers l'objectif 2 de l'orientation 3 du PADD « Une ville méditerranéenne adaptée à son climat », le PLU envisage de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin de limiter l'impact du territoire sur le climat, et adapter le territoire aux effets du changement climatique (objectifs du Plan Climat Energie Territorial adopté par la CAVEM) ; - (Re)visiter les techniques de l'architecture provençale dans ses solutions pour le bio-climatisme, une source de solutions pour un habitat durable et encourager l'éco-conception des bâtiments et l'efficacité énergétique (puits provençal, ombrières) ; - Promouvoir l'économie d'énergies dans toute la chaîne de la construction en facilitant dans le règlement d'urbanisme les travaux d'isolation thermique et en encourageant la réfection des constructions existantes ; - Accentuer le verdissement et la végétalisation à chaque point du territoire communal pour contribuer à la réduction des expositions solaires et au rafraîchissement des zones habitées.
Prise en compte des risques technologiques	<p>Les risques technologiques correspondent aux risques de transport et au stockage de matières dangereuses. Ce risque concerne principalement les RD 559, RD 37 et RD 100 qui assure un flux important de transit et de desserte. Les points sensibles sont les établissements recevant du public, les habitations, écoles et collège, les cours d'eau et la voirie.</p> <p>Dans le cadre du PLU, la prise en compte des risques technologiques est assurée, le cas échéant, par l'intermédiaire d'emplacements réservés, destinés à l'élargissement de voies de desserte structurantes. Ces élargissements permettront de réduire les risques précités.</p>
Maitriser l'exposition de la population aux pollutions et nuisances <p>⇒ Limiter les déplacements motorisés individuels en recentrant l'urbanisation sur les secteurs desservis par les transports en commun afin de limiter les</p>	<p>La commune répond en faveur du SCoT à travers la réalisation d'OAP en centre-ville qui tendent à limiter les déplacements motorisés grâce à la mise en place d'aménagements adaptés.</p>

<p>pollutions liées à la voiture (Opération de renouvellement urbain du SCoT) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Prévoir la desserte en TC des nouvelles zones d'urbanisation pour réduire la dépendance des habitants à la voiture ; ⇒ Inciter les touristes à favoriser les transports en commun et les modes doux dans le but de maîtriser le pic de pollution saisonnier ; ⇒ Les aménagements urbains pourront prévoir des masques (végétaux) le long de voies pour limiter la dispersion du bruit. 	<p>Concernant les nuisances sonores, les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique. Ces zones de bruit sont repérées au document graphique dénommées « Périmètres reportés à titre d'information » présent en Annexes du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>L'OAP des Arènes prévoit l'aménagement de franges végétales le long de l'avenue de Verdun, voie bruyante.</p>
<p>Limiter les besoins en énergie et promouvoir les énergies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Garantir l'exemplarité des opérations de construction ou de rénovation de maîtrise d'ouvrage publique ; ⇒ Encourager la présence du végétal en ville pour agir contre les îlots de chaleur urbain ; ⇒ Promouvoir la création et le développement de réseaux de chaleur alimentés par les énergies renouvelables (Thalassothermie) diversifier la production d'énergie sur le territoire ; ⇒ Inciter à l'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sur les espaces artificialisés (Parking, zones économiques...), et les constructions (toitures, façades...) ; ⇒ Faciliter le développement de la filière de production d'énergie bois et la filière de valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture ; ⇒ Rendre possible ou favoriser la valorisation des déchets d'entretien des haies pour la production énergétique ; ⇒ Le SCoT incite les communes à faire preuve d'initiatives en privilégiant : <ul style="list-style-type: none"> - les formes urbaines et bâtiments peu consommateurs d'énergie, - les éclairages publics à l'aide d'ampoules basse consommation, - les matériaux recyclables pour le mobilier urbain, - la valorisation énergétique des déchets 	<p>D'une manière générale, le PLU, à travers son PADD, encourage la qualité environnementale des projets d'aménagement, en favorisant le développement des dispositifs de production d'énergies renouvelables dans les secteurs les moins sensibles paysagèrement, en ayant une meilleure gestion des consommations énergétiques et en intégrant dans les nouveaux projets des objectifs de performance énergétique.</p> <p>Le règlement du PLU permet donc le développement des constructions économes en énergie, ainsi que tout autre dispositif d'énergie renouvelable, à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble de la construction.</p> <p>En adéquation avec les objectifs du Plan Energies du Conseil Départemental du Var, le PLU promeut le développement des énergies solaires en les autorisant dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises dans le règlement. Ainsi, le règlement autorise la création et l'utilisation des capteurs solaires, les nouvelles constructions pourront développer des principes concourant au déploiement des énergies positives. De plus, L'article 86 de La loi BIODIVERSITE impose à partir du 1^{er} mars 2017 de la production d'énergie renouvelable et/ou un système de végétalisation en toiture des centres commerciaux. Cette obligation vise la création, l'extension, la réouverture après 3 ans d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1000 m².</p> <p>Le PLU vise à travers l'objectif 3 de l'orientation 3 « Une diversification réussie de la production d'énergie renouvelable » à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définir certains projets urbains comme des laboratoires de la transition énergétique de par une ambition innovante et des

	<p>exigences qui vont répondre aux performances encadrées par la réglementation en vigueur ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déployer la production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions sous réserve de leur intégration dans l'architecture : énergie solaire (panneaux solaires sur toit, etc.), géothermique, biomasse, etc. ; - Favoriser la mise en place de réseaux de chaleur pour les opérations d'aménagement futures et de renouvellement urbain ; - Inciter le développement des filières locales d'énergies nouvelles pour remplacer les énergies fossiles : bois, bûches, granulés de bois, etc.
8. Modalités d'application de la loi littoral	
<p>la délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR)</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les documents d'urbanisme procèdent dès la phase diagnostic du territoire à l'inventaire des formes urbaines présentes dans les espaces proches du rivage et intègrent dans les résultats de leur étude de densification les conclusions de leurs analyse typo-morphologiques ⇒ l'identification des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERC) et des coupures d'urbanisation 	<p>Le long du littoral de Saint-Raphaël, 2 grandes coupures sont identifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du plateau d'Anthéor au Trayas ; - du Vallon de Boulouris au Dramont. <p>Ces coupures d'urbanisation correspondent à celles du SCot CAVEM.</p> <p>Un travail d'identification des espaces remarquables a par la suite été entrepris.</p> <p>Les espaces naturels de la commune disposant d'une sensibilité écologique reconnue et définis au d'espaces remarquables ont été identifiés. Sont ainsi répertoriés 2 sites Natura 2000 et 5 ZNIEFF. Sont exclus les espaces les plus anthropisés (zone d'habitat diffus avec plusieurs bâtiments autres que participant au fonctionnement naturel du site...).</p> <p>Ils ont été protégés par un classement soit en zone A et N dans le PLU et le code de l'Urbanisme dénomme 3 espaces géographiques illustrés sur la carte précédente (les espaces naturels (en vert) agricoles (en jaune) et les espaces marins (en bleue).</p> <p>Sont reconnus comme Espace Naturel (ou agricole) Remarquable et Caractéristique les sites suivants :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - les parties naturelles du vallon de Boulouris au Dramont et du plateau d'Anthéor au Trayas, - les parties naturelles proches du rivage ainsi que les parties boisées rétro-littorales, - les parties naturelles du massif de l'Estérel. <p>S'ajoutent à ces ensembles les deux grandes zones agricoles reconnues comme remarquables et caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur de l'Aspe - Le secteur de l'Agay <p>Comme précédemment mentionné dans le présent rapport, l'ensemble des dispositions relatives à l'application de la loi Littoral sont conformes au SCOT CAVEM, qu'il s'agisse, notamment, de l'extension en continuité des agglomérations ou villages existants, de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, des espaces remarquables, des coupures d'urbanisation, ou de l'identification des boisements les plus significatifs de la commune. Le SCoT identifie en effet certains espaces à protéger disposant de caractéristiques particulières à savoir des espaces remarquables du massif de l'Estérel auxquelles s'ajoutent les terres agricoles valléennes du Grenouillet. Tous ces espaces sont préservés.</p>
9. les orientations spécifiques à la basse vallée de l'Argens (la commune n'est pas concernée par cette orientation du SCoT)	

Compatibilité avec le PLH CAVEM

RAPPEL DES OBJECTIFS

La commune de Saint-Raphaël est concernée à son échelle par la réalisation d'ambitieux objectifs en termes de production de logements locatifs sociaux et, par effet d'entraînement, de logements dits « classiques ». La réalisation de logements locatifs sociaux ne peut en effet être envisagée seule et doit s'accompagner d'une véritable mixité sociale.

Il est à ce titre rappelé que les objectifs en termes de production de logements neufs établis par le PLH sur la période 2018-2023 sont fixés à 300 logements neufs/an et 150 LLS/an.

DES OUTILS POUR PRODUIRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

La réalisation de ces logements locatifs sociaux a été prise en compte de deux manières dans le cadre du PLU :

- Renouvellement urbain

Dans les quartiers urbains les plus centraux, un renouvellement peut être envisagé, grâce à un zonage qui favorise l'habitat collectif, en place d'habitat individuel. Il s'agit des zones UA et UB dans lesquelles la hauteur maximale autorisée est 17m (en UAa et UBa), et 15 m (en UAb et UBb). En zone UBa, le coefficient d'emprise au sol est volontairement limité à 30%.

- Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs

Les mécanismes de renouvellement urbain s'établissant sur le long terme, une réponse à court terme pour produire du logement social doit également être mise en œuvre. Le PLU ambitionne donc d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs d'urbanisation prioritaire identifiés dans le cadre du SCoT CAVEM : le Petit Defends, Valescure, le centre urbain.

- Mise en œuvre d'outils règlementaires

Afin de favoriser la production de logement social, un panel d'outils est déployé. Ceux-ci sont mis en œuvre dans le souci de toujours veiller à l'équilibre et à l'insertion des projets dans le quartier et le tissu urbain :

- Création de 39 secteurs de mixité sociale sur des terrains au titre de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, avec un pourcentage de LLS à affecter en cas de réalisation d'un programme de logements.
- De plus, sept OAP intègrent un pourcentage de LLS à réaliser, entre 30% et 50% :

N°	Localisation	OAP	Part des LLS (%)	Nbre de LLS
MS-5	Boulevard Ampère	OAP n°4	40 %	145
MS-22	Les Arènes	OAP n°1	30 %	96
MS-23	Les Iscles	OAP n°2	30 %	41
MS-24	Printemps	OAP n°3	30 %	75
MS-25	Petit Défend	OAP n°5	50 %	190
MS-26	Valescure	OAP n°7	30 %	42
MS-28	Boulevard Clémenceau	OAP n°6	30 %	12

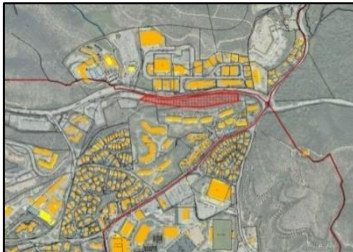
Les OAP intégrant un pourcentage de LLS à réaliser

Mobilisation de foncier communal en réponse aux besoins de production de logements locatifs sociaux

Il convient de préciser que les 39 SMS inscrites dans le PLU ne reflètent pas la totalité du potentiel de production puisque les fonciers communaux sont également mobilisés dans l'effort de production en matière de logements locatifs sociaux. A court terme, ce sont 5 fonciers communaux qui sont identifiés pour un potentiel de 449 logements dont 223 sociaux soit une production moyenne de 50% de logements locatifs sociaux.


Opérations / Adresses	Nb de lgts	dont LLS	% LLS
Fonciers communaux			
Boulevard Pierre Delli-Zotti	72	72	100%
CCAS Charcot	19	19	100%
Tennis Baudino	80	40	50%
Avenue du 8 mai 1945	180	72	40%
L'Orée des Veyssières	98	20	20%
Total	449	223	50%


Fonciers communaux :

	Localisation	Boulevard Pierre Delli-Zotti AO 913		
	Projet	opération	100%	sociale
		comprenant	72	logements
		locatifs sociaux		
	Réalisation	Maîtrise d'ouvrage directe assurée par le bailleur social Logis Familial Varois		
	Financement	Court terme		

	Localisation	CCAS Charcot AS 314 / 315/ 317/ 643p		
	Projet	opération	100%	sociale
		comprenant	19	logements
		locatifs sociaux		
	Réalisation	Maîtrise d'ouvrage directe assurée par le bailleur social Erilia		
	Financement	Court terme		

	Localisation	Tennis Baudino et centre loisirs Valescure AN 209		
	Projet	Consultation en cours pour la réalisation d'une opération de logements résidentiels comprenant 50% de logements locatifs sociaux		
	Réalisation	VEFA		
	Financement	Court terme		

	Localisation	Avenue du 8 mai 1945 AO 869		
	Projet	Réalisation d'une opération de logements résidentiels comprenant 40% de logements sociaux		
	Réalisation	VEFA		
	Conditions de réalisation	Obtenir une autorisation de défrichement par l'Etat		
	Financement	Court terme		

	Localisation	L'Orée des Veyssières BR 325 / BS 437		
	Projet	opération de logements résidentiels comprenant 20% de logements sociaux		
	Réalisation	VEFA		
	Conditions de réalisation	Une dérogation de l'Etat aux espèces protégées est nécessaire		
	Financement	Court terme / Moyen terme		

Mise en location des logements communaux

Conscient du besoin de développer une offre en logement accessible sur le territoire, la commune se mobilise pour diversifier les réponses aux besoins en logements notamment par la mise en location de 29 logements communaux en faveur des personnes en difficultés économiques et sociales (*logements non comptabilisés dans l'inventaire des logements sociaux*).

Sur cette base, la commune de Saint-Raphaël étudiera la possibilité de recourir au conventionnement sans travaux sur une partie de son parc de logements afin de développer une offre de logements conventionnée ANAH à loyer social ou très social.

Adresse	Nb de logements
64 place de la République	2
245 chemin des sangliers	1
569 Boulevard de la plage	1
2190 Avenue du Bourg	3
316 Avenue Théodore Rivière	1
95 rue Charles Hatrel	2
39 rue Martin Bidouré	2
102 rue de la République	2
45 rue de la vieille égalise	4
64 rue Charaboïs	6
71 avenue Victor Hugo	2
26 place Châteaudun	1
1 place Châteaudun	1
1 avenue Théodore rivière	1
TOTAL	29

Compatibilité avec le PDU CAVEM

Le Plan de Déplacements Urbains PDU 2016-2025 de la communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée concerne 5 communes constituant de l'agglomération.

Le PDU de la CAVEM a été adopté le 28 septembre 2015 puis approuvé lors du Conseil Communautaire du 12 décembre 2016.

Ses objectifs, conformément à l'application de la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 et à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), visent à une amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, à une réduction du trafic automobile et aux nuisances qui lui sont liées, ainsi qu'à une reconquête de l'espace urbain et de la voirie au profit d'autres modes de déplacements plus « doux » (transports en commun, vélo, marche à pied, covoiturage...), et ce dans le cadre d'un développement durable des espaces urbanisés.

Le PDU prévoit notamment des aménagements et des principes de fonctionnement urbain des transports et des déplacements à l'échelle de chaque commune de CAVEM, dont Saint-Raphaël fait partie. Le PLU se doit d'être compatible avec le PDU ; cette compatibilité repose sur les axes suivants :

AXE STRATEGIQUE 1 : UN TERRITOIRE OUVERT SUR L'EXTERIEUR

- Compléter le réseau de voirie structurant *en améliorant l'accès aux gares (la gare de Saint-Raphaël est considérée comme gare d'agglomération nécessitant des conditions d'accès maximales, Boulouris comme gare urbaine, Agay comme gare relais, le Dramont, Anthéor et Le Trayas comme gares d'appoint) ;*
- Conforter l'accroche en TC de l'agglomération aux territoires voisins ;
- Planifier la logistique urbaine

AXE STRATEGIQUE 2 : UN TERRITOIRE INNOVANT DISPOSANT D'UN LARGE BOUQUET DE MOBILITE

- Améliorer l'attractivité des transports collectifs *en améliorant le rabattement en voiture sur les lignes de bus en prévoyant par exemple au niveau de l'entrée Nord un parking relais sur le parking du Palais des Sports (100 places). L'été, un autre parking-relais sera proposé au niveau de Santa-Lucia.*
- Favoriser l'usage du vélo en :
 - *Assurant l'accessibilité d'Agglobus aux PMR : 97 arrêts sont des arrêts à traiter prioritairement dans la programmation triennale*
 - *Aménager des itinéraires cyclables structurants*
 - *Aménager des itinéraires d'accès aux grands générateurs ponctuels*
 - *Renforcer les normes des PLU en matière de stationnement des vélos*
- Utiliser la voiture autrement en aménageant des aires de covoiturage (Agay, Boulouris, Valescure, centre commercial Leclerc), en favorisant l'usage des voitures électriques

AXE STRATEGIQUE 3 : UN TERRITOIRE ACCUEILLANT AU CADRE DE VIE PRESERVE

- Réaménager l'espace public en faveur des modes actifs ;
- Agir sur le stationnement pour gérer les déplacements ;
- Améliorer l'organisation des livraisons en ville

AXE STRATEGIQUE 4 : UN TERRITOIRE TOURISTIQUE QUI RESTE
AGREABLE L'ETE

- Concevoir une offre de TC spécifique à la période estivale ;
- Expérimenter des mesures originales *en expérimentant des zones piétonnes estivales dans le centre de Saint-Raphaël, Boulouris et Agay.*

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces orientations, plusieurs dispositions sont proposées dans le cadre du PLU :

- des Emplacements Réservés pour lesquels la commune est bénéficiaire sont également conservés pour améliorer la circulation et les mobilités douces. Le détail et la destination de ces emplacements sont définis dans le chapitre relatif à la délimitation des zones et des dispositions réglementaires ;
- des obligations sont imposées aux constructeurs en matière de stationnement et sont exposées aux articles 6 de chaque zone ;
- l'usage des véhicules motorisés zéro émission carbone est facilité à travers l'article 18 des dispositions générales du règlement « *Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnements individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel* »
- les OAP prévoient des accès, dessertes internes au projet, mobilités douces et aires de stationnement afin d'améliorer l'accessibilité et la circulation sur ces projets d'aménagement.
- Dans certains quartiers, les stationnements ne devront être ni clos ni fermés pour éviter l'utilisation de ces garages en dépôt de stockage et retrouver les véhicules sur le bord des routes.

Compatibilité avec les orientations fondamentales du SDAGE 2016-2021

SDAGE du bassin Rhône-méditerranée	ORIENTATIONS FONDAMENTALES	TRADUCTION DANS LE PLU
	<i>OF0 : s'adapter aux effets du changement climatique</i>	L'état initial de l'environnement établi dans le rapport de présentation décline : la composition du réseau hydrographique communal, la qualité des eaux superficielles, des masses d'eau souterraines, la gestion et le bilan quantitatif de la ressource en eau potable et sa qualité.
	<i>OF1 : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité</i>	
	<i>OF2 : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques</i>	Le PLU prévoit une urbanisation limitée, respectant les espaces de bon fonctionnement des milieux avec la préservation des grands espaces naturels et agricoles par un classement en zone N et A.
	<i>OF3 : prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement</i>	Le PLU prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques naturels.
	<i>OF4 : renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau</i>	De nombreux espaces de végétation sont préservés dans le PLU par un classement en EBC et en EVP limitant ainsi le phénomène d'îlot de chaleur en milieu urbain.
	<i>OF5 : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé</i>	Limitation des pollutions par une gestion sécurisée des rejets d'eau usées
	<i>OF6 : préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides</i>	Les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'un système de gestion des eaux pluviales qui doit garantir la limitation du ruissellement des polluants dans le milieu naturel.
	<i>OF7 : atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir</i>	Les zones urbaines sont dotées d'un système d'assainissement collectif.
	<i>OF8 : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</i>	Le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés dédiés à la création de bassins de rétentions ou à l'acquisition de terrains formant le lit des rivières
		Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale qui aborde la thématique de l'eau.
		Traduction dans les annexes sanitaires de la gestion locale de l'eau et des caractéristiques des réseaux.
		➤ Le projet de PLU apparaît compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE

Compatibilité avec le PGRI

Le PGRI est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :

- le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- la gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- l'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- l'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- le développement et le partage de la connaissance.

À l'échelle du Territoire à Risque Important d'Inondation «Est-Var» des objectifs spécifiques sont assignés en fonction des 5 Grands Objectifs établis par le PGRI.

- **GO 1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation**
 - o Améliorer la prise en compte du risque d'inondation dans le SCOT et dans les PLU ;
 - o Travailler à une doctrine commune pour la prise en compte du ruissellement dans la planification et la pratique d'urbanisme ;
 - o Élaborer ou réviser les schémas directeurs d'assainissement pluvial ;

- o Intégrer les réflexions de l'atelier national «Argens» dans la planification et les démarches opérationnelles d'aménagement du territoire ;
- o Poursuivre le programme de PPRI défini sur le périmètre de la SLGRI et harmoniser les pratiques-Travailler à l'élaboration de PPRL ;
- **GO 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques**
 - o Travailler plus avant à la préservation des espaces stratégiques des cours d'eau (zones d'expansion de crues et espaces de mobilité) et le retranscrire dans les documents d'urbanisme ;
 - o Poursuivre globalement le travail de limitation des débordements ;
 - o Améliorer et intégrer la connaissance des enjeux environnementaux dans la conception des ouvrages et projets ;
 - o S'organiser à différents niveaux pour mettre fin aux dépôts illicites en zone inondable ;
- **GO 3 : Améliorer la résilience des territoires exposés**
 - o Développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte ;
 - o Doter l'ensemble des communes de la stratégie du périmètre de DICRIM, PCS voire de PCS intercommunaux ;
 - o Développer les diagnostics de vulnérabilité sur les ouvrages et les réseaux sensibles et stratégiques en matière de gestion de crise ;
 - o Développer la connaissance et les actions de réduction de la vulnérabilité des enjeux touristiques
 - o Capitaliser les diagnostics vulnérabilité déjà réalisés sur ce territoire ;
 - o Mettre en œuvre une action phare d'accompagnement technique et financier pour la réduction de la vulnérabilité aux inondations ;

- **GO 4 : Organiser les acteurs et les compétences**
 - o Veiller à une animation globale de la stratégie Est-Var ;
 - o Réfléchir à l'opportunité d'un SAGE Argens ;
- **GO 5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation**
 - o Améliorer et harmoniser la connaissance de l'aléa et du risque de submersion marine ;
 - o Veiller à disposer d'éléments de connaissance sur le risque de ruissellement ;
 - o Identifier les sites stratégiques pour les repères de crues et réfléchir à des formats «nouvelles technologies» au-delà des actions déjà initiées dans le cadre du PAPI Argens ;
 - o Développer l'utilisation des réseaux sociaux pour l'information préventive et la communication vers les populations en crise et post-crise ;
 - o Développer l'information préventive à destination des populations touristiques ;
 - o Concevoir et organiser une information communale régulière afin de développer la conscience des risques au sein de la population ;
 - o Mobiliser le tissu associatif (associations environnementales, comités de quartier...) pour toucher et sensibiliser au plus près des citoyens sur le risque d'inondation.

Le PLU, de par la limitation de l'étalement urbain et en imposant la gestion de la rétention permet de limiter le risque inondation (création de bassin de rétentions, acquisition de terrains formant le lit des rivières) et est compatible avec le PGRI.

4 sites (les Arènes, les Iscles, le Printemps et Ampère) faisant l'objet d'un renouvellement urbain sont localisés dans des secteurs potentiellement inondables et leur mise en œuvre sera compatible avec le risque. Néanmoins, la commune dispose d'un PPRi **approuvé par l'arrêté préfectoral du 20/11/2000. Il concerne la Garonne et son affluent le Peyron, le Pédégal et l'Agay.**

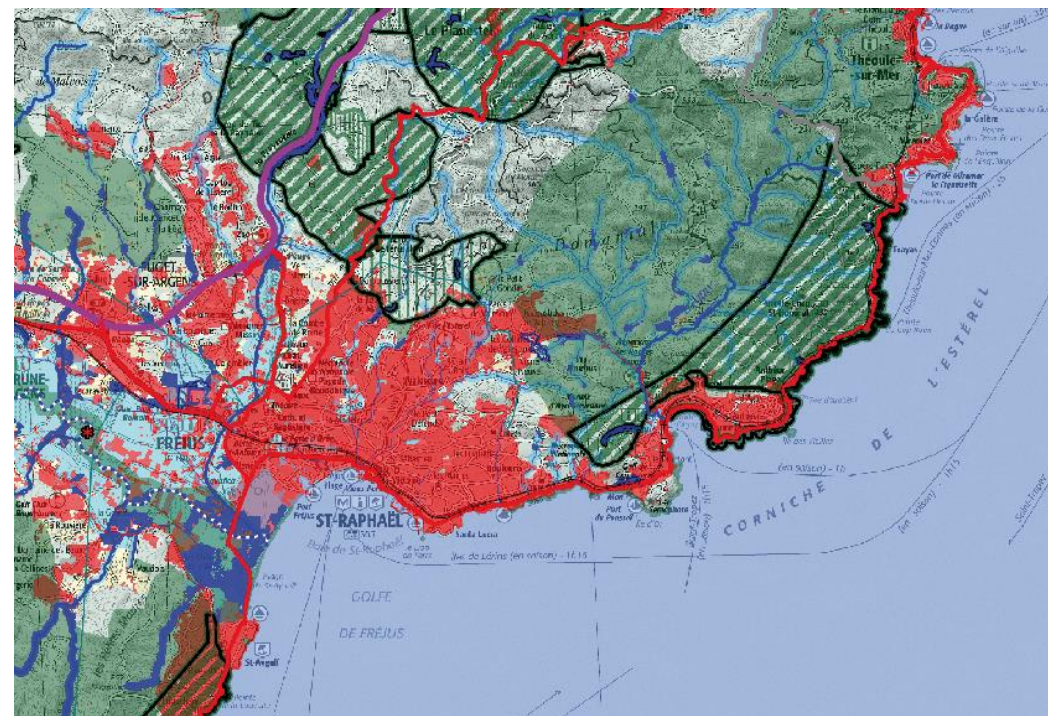
Prise en compte du SRCE

Le Schéma de Cohérence Écologique de la région PACA (SRCE) définit les composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale. Il est en vigueur depuis le 26 novembre 2014. Il définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- Les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « **recherche** » **de remise en état optimale** ;
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « **recherche de préservation optimale** », afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

L'état initial de l'environnement à permis de mettre en évidence les éléments identifiés par le SRCE, à savoir :

- un réservoir de biodiversité de milieu boisé compact couvrant les 2/3 de la commune, l'Estérel ;
- une partie sud du massif de l'Estérel classée en zone de recherche de remise en état optimale ;
- un réservoir de biodiversité compact petit à petit morcelé sur les extrémités ;
- Pas de continuités vers l'Ouest (essentiellement composé de bâtis).

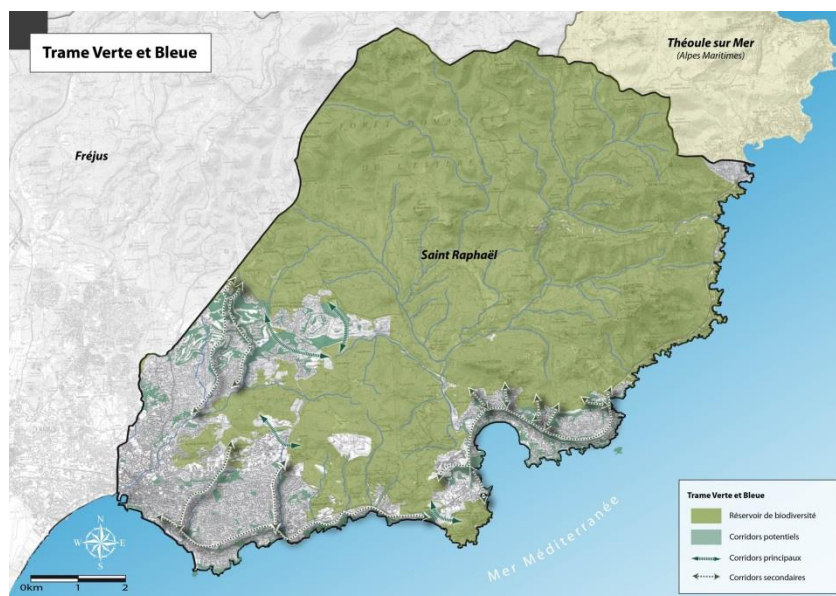


L'état initial de l'environnement a permis d'identifier plus localement les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui composent la trame verte et bleue de la commune.

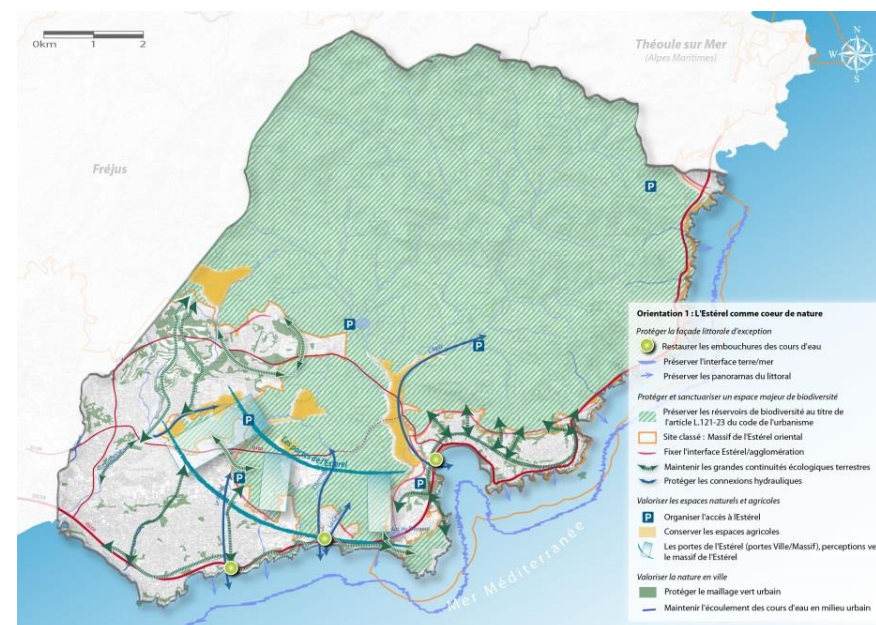
Le principal réservoir de biodiversité de trame verte est constitué par le massif de l'Estérel.

Les corridors écologiques sont pour leur part formés de :

- La frange littorale
- Le réseau hydrographique et les ripisylves
- Les lisières continues et boisements linéaires
- Les falaises et gorges
- Le réseau d'arbres matures et des boisements isolés



Des orientations en matière de Trame Verte et Bleue dans le PADD.



L'orientation 1 du PADD « L'Estérel comme cœur de nature » fixe de nombreux objectifs et notamment :

Protéger la façade littorale d'exception : Préserver l'interface terre/mer, restaurer les embouchures des cours d'eau,...

Protéger et sanctuariser un espace majeur de biodiversité : Préserver les réservoirs de biodiversité, fixer l'interface Estérel/agglomérations, maintenir les grandes continuités écologiques terrestres, protéger les connexions hydrauliques

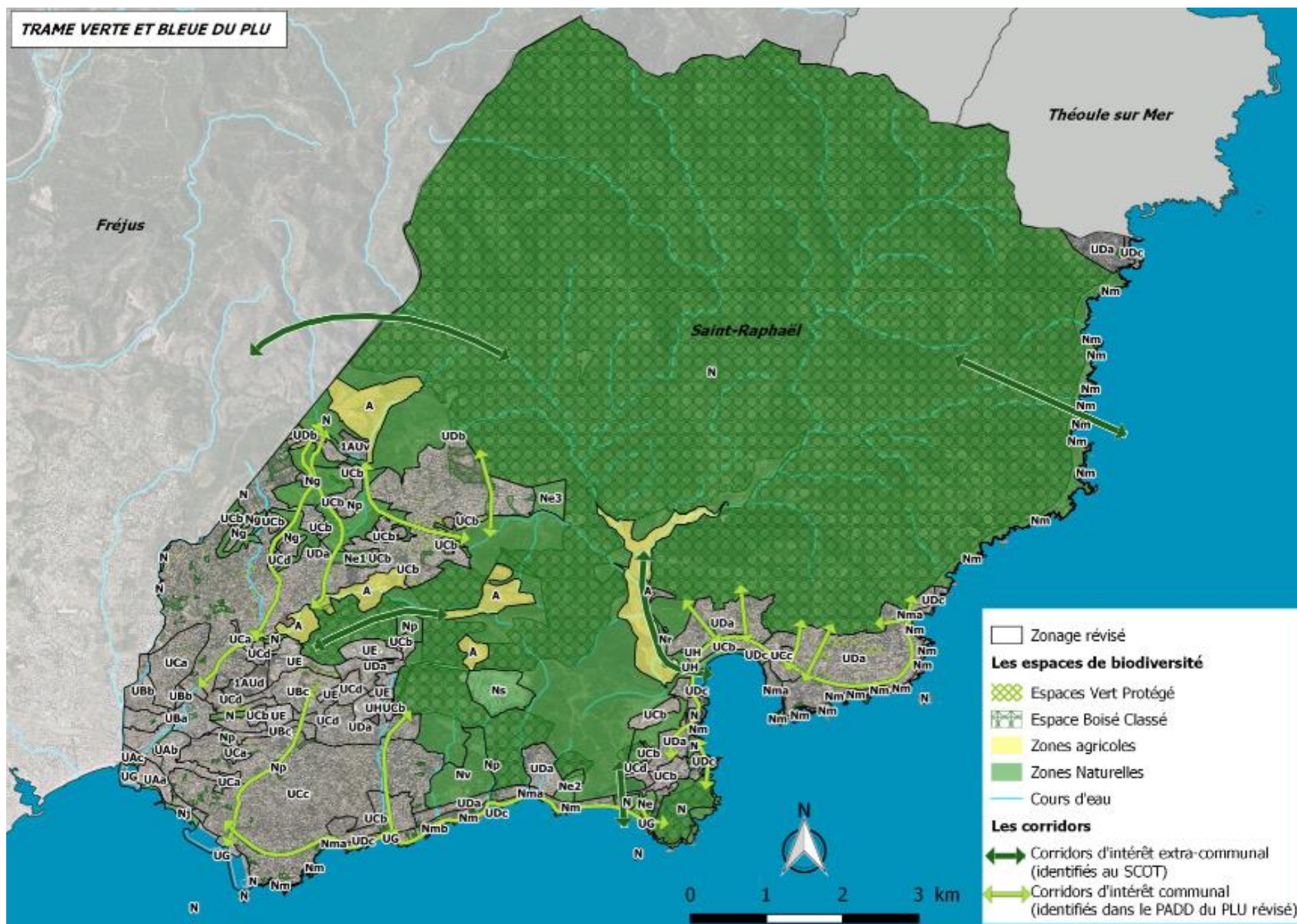
Valoriser les espaces naturels et agricoles : conserver les espaces agricoles

Valoriser la nature en ville : protéger le maillage vert urbain, maintenir l'écoulement des cours d'eau en milieu urbain

Afin de respecter le programme d'actions du SRCE, la trame verte et bleue a été traduite dans le zonage par la mise en place d'espaces boisés classés, d'espaces verts protégés, de zones naturelles et de zones agricoles.

Orientation stratégique 1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques	
ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales	Le PLU définit une trame verte et bleue à partir d'une étude sur l'occupation du sol et des continuités écologiques potentielles. Le SRCE a été pris en compte pour la réalisation de la TVB de l'état initial de l'environnement.
ACTION 2. Maitriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables	Le PLU expose les ambitions de la commune en matière de limitation de la consommation.
ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE	<p>Le PLU met en œuvre un zonage adapté à l'occupation du sol pour les zones naturelles et agricoles permettant ainsi de pérenniser les milieux forestiers ou ouverts.</p> <p>Des espaces verts protégés et des espaces boisés classés y contribuent également.</p> <p>L'Estérel et les cours d'eau bénéficient d'un traitement particulier pour sa préservation.</p>
ACTION 4. Développer de	Les secteurs de projet font l'objet d'une

nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration	<p>Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permettent la végétalisation des espaces libres et la créations d'espaces de respiration qui ont le double objectif de limiter les îlots de chaleur et d'améliorer le cadre de vie. Dans cette logique, le PLU instaure des Espaces Verts Protégés en milieux urbains constitués afin de proposer une trame verte en « pas japonais ».</p> <p>Les zones UC et UD sont réglementées en faveur de la valorisation des espaces de respiration avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - espaces libres, hors emprise au sol des constructions, ne pourra être inférieur à 70% de la superficie de l'unité foncière en zone UC et UD ; - espaces verts ne pourra être inférieur à 50% de la superficie de l'unité foncière en zone UD.
Orientation stratégique 2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques	
ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture	L'agriculture est protégée par un zonage A. Des EBC et EVP viennent compléter le maillage écologique dans ces secteurs afin de multiplier les habitats naturels favorables au maintien et développement de la biodiversité.



VII. Indicateurs de suivi

Tout projet de territoire durable doit apporter une amélioration de la situation initiale au regard des finalités du développement durable, et ce pour chaque domaine d'action (la gestion de la consommation de l'espace, de l'eau, des déchets et des pollutions, la préservation des espaces naturels et des paysages, ...).

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative : c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans), et si nécessaire de le faire évoluer.

Un indicateur se définit comme « un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour le territoire du PLU ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Thèmes	Indicateurs	Sources
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution de la population communale - Taux de variation annuel de la population - Évolutions de la taille des ménages 	INSEE
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution du nombre de logements (dont résidences principales, résidences secondaires et logements vacants) - Evolution du nombre de logement commencés par type - Évolution de la taille des résidences principales - Evolution du nombre de résidences principales et secondaires - Evolution du parc social 	INSEE / FILICOM / Etat
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution de la part des actifs travaillant dans la commune - Evolution du trafic automobile 	INSEE / Conseil Départemental / TPM / Concessionnaire autoroutier
Economie	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution de la population active - Evolution de la répartition de la population active communale - Evolution du chômage - Nombre de lits d'hébergements touristique 	INSEE/ Office du tourisme
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - Évolution de la superficie agricole utilisée (SAU) - Évolution des surfaces agricoles (A) dans les PLU 	Recensement Général Agricole /Chambre d'Agriculture / TPM
Consommation foncière	<ul style="list-style-type: none"> - Superficies des espaces consommés (en libre et renouvellement urbain) - Superficies des espaces fonciers résiduels 	Commune

