



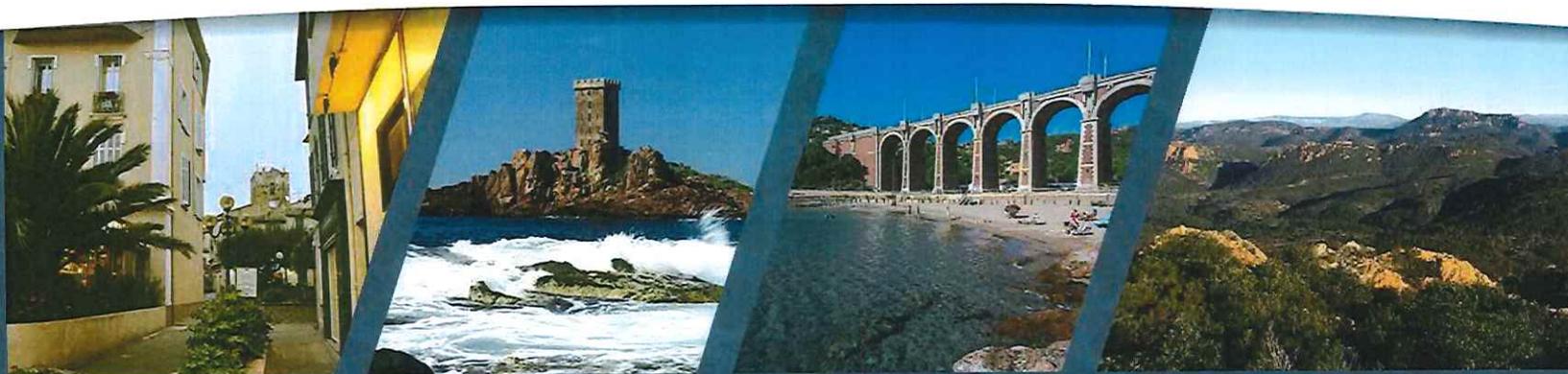
HABITAT / DÉPLACEMENTS / AMÉNAGEMENT / ÉCONOMIE / ENVIRONNEMENT / PATRIMOINE

Révision n°1 du

PLU

Plan Local d'Urbanisme

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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

SELON L'ARTICLE L151-5 DU CODE DE L'URBANISME :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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



Préambule

Saint Raphaël forme avec Fréjus, commune voisine, une vaste agglomération de plus de 90 000 habitants - première polarité de l'Est Var.

Territoire en croissance bénéficiant d'une dynamique économique liée à l'attractivité résidentielle, touristique et servicielle, Saint Raphaël est aujourd'hui un espace urbanisé multipolaire (le centre-ville et les centralités secondaires) désormais contenu par le grand site classé de l'Estérel.

Ville littorale, balnéaire et de massif, Saint Raphaël s'est dotée depuis près de 20 ans d'un document d'urbanisme qui a permis de cibler les périmètres de renouvellement urbain, et protéger a contrario les quartiers emblématiques de villégiature.

Cet équilibre entre intensification choisie et protection renforcée guide les orientations d'aménagement retenues dans ce nouveau PADD qui s'inscrit pleinement dans les orientations actées par la délibération du 30 novembre 2015 qui fixe les objectifs de la Révision du PLU :

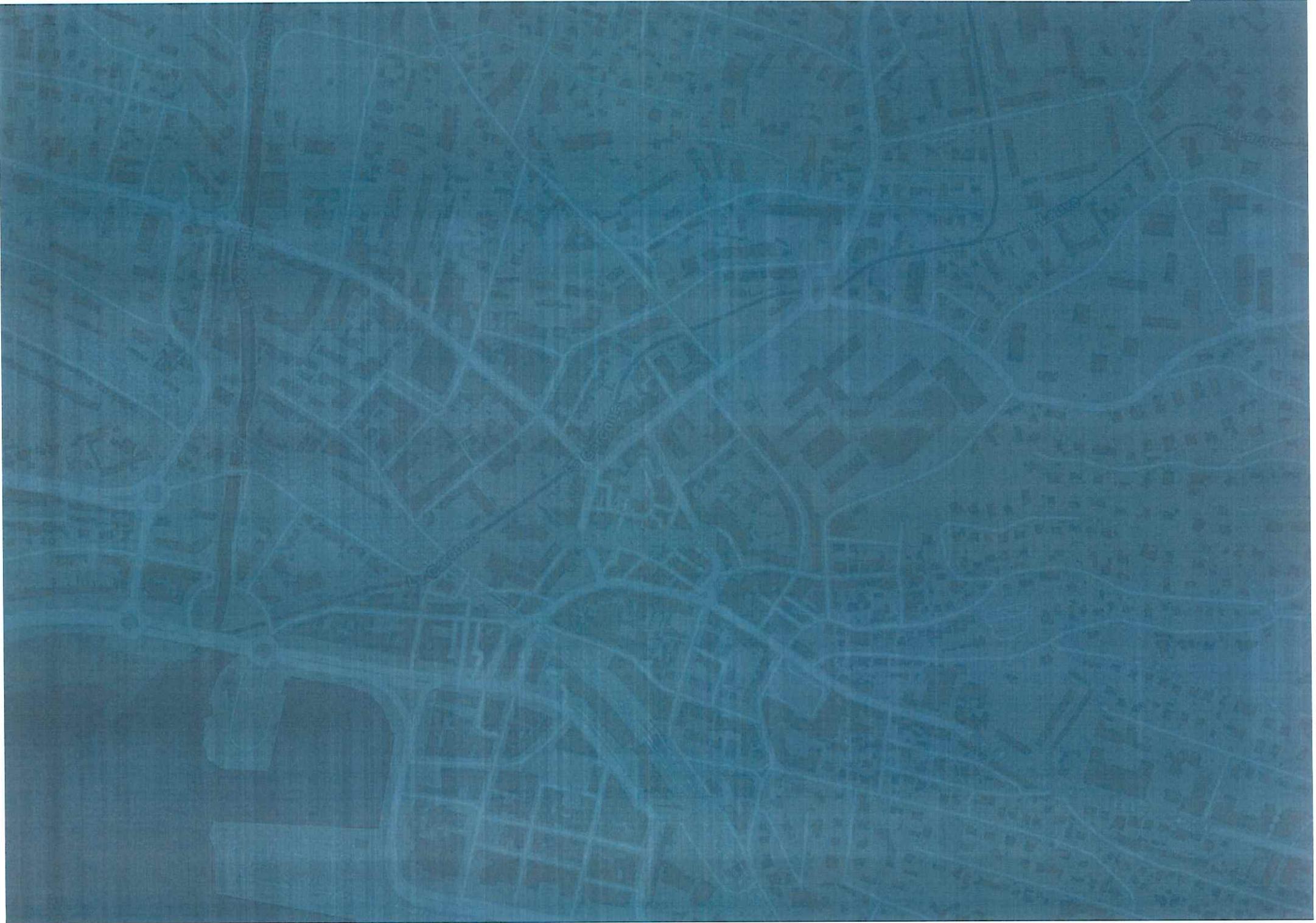
- 1) L'adaptation du contenu du Plan Local d'Urbanisme au nouveau cadre législatif et réglementaire ;
- 2) Le renforcement de la prise en compte de l'environnement, de la préservation du paysage et des enjeux de développement durable :
 - ♦ par la confirmation de la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal en valorisant la protection du patrimoine naturel et bâti, en lien avec l'Estérel (proximité et visibilité avec le reste de la commune),
 - ♦ en maintenant les dispositifs de protection du patrimoine paysager et architectural communal, en réduisant par des aménagements la portée des risques naturels inondations et incendies feux de forêt,

- ♦ par l'engagement de la commune dans une démarche forte de développement durable à travers les procédures d'Évaluation Environnementale du PLU,
- ♦ par la mise en œuvre d'une Trame Verte et Bleue pour la préservation des continuités écologiques entre les grands écosystèmes de notre territoire,
- ♦ par l'engagement de la commune dans la transition énergétique, en incitant la réalisation d'opérations d'aménagement innovantes en matière de production d'énergie renouvelable.

- 3) La pondération de la croissance démographique par un développement urbain maîtrisé tout en favorisant la densification urbaine des quartiers à proximité immédiate du centre-ville ;
- 4) La poursuite de la politique de réalisation d'un parc d'habitat social avec l'inscription d'emplacements réservés destinés à la mixité sociale ;
- 5) La mise en œuvre autant que de besoin des orientations d'aménagement et de programmation définies aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme ;
- 6) La transformation en zone d'habitation de la zone UE du boulevard Baudino et du secteur de l'Aspé compris entre le cimetière et Epsilon 1 ;
- 7) Les conditions de la mise en œuvre et de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Petit Défends ;
- 8) La protection et le développement des terres agricoles en favorisant les initiatives favorables à l'agro-tourisme ;
- 9) La poursuite de la requalification de la façade littorale et le maintien du dynamisme économique et de l'attractivité du centre-ville.

Plan du PADD

PRÉAMBULE.....	3
ORIENTATION 1 - L'ESTÉREL COMME CŒUR DE NATURE	5
ORIENTATION 2 - LA LITTORALITÉ ET LA VILLÉGIATURE : L'IDENTITÉ RAPHAËLOISE.....	9
ORIENTATION 3 - L'ENGAGEMENT CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	13
ORIENTATION 4 - SAINT RAPHAËL, UN URBANISME ADAPTÉ. 17	
ORIENTATION 5 - LE CHOIX DE LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE.....	21
ORIENTATION 6 - PROPOSER UNE NOUVELLE FAÇON DE SE DÉPLACER.....	25
LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET OBJECTIF CHIFFRÉ DE MODÉRATION.....	29





ORIENTATION 1 - L'ESTÉREL COMME CŒUR DE NATURE

0km 1 2

Théoule sur Mer
(Alpes Maritimes)



Fréjus

Orientation 1 : L'Estérel comme coeur de nature

Protéger la façade littorale d'exception

- Restaurer les embouchures des cours d'eau
- Préserver l'interface terre/mer
- Préserver les panoramas du littoral

Protéger et sanctuariser un espace majeur de biodiversité

- Préserver les réservoirs de biodiversité au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme
- Site classé : Massif de l'Estérel oriental
- Fixer l'interface Estérel/agglomération
- Maintenir les grandes continuités écologiques terrestres
- Protéger les connexions hydrauliques

Valoriser les espaces naturels et agricoles

- Organiser l'accès à l'Estérel
- Conserver les espaces agricoles
- Les portes de l'Estérel (portes Ville/Massif), perceptions vers le massif de l'Estérel

Valoriser la nature en ville

- Protéger le maillage vert urbain
- Maintenir l'écoulement des cours d'eau en milieu urbain



L'ESTÉREL COMME CŒUR DE NATURE

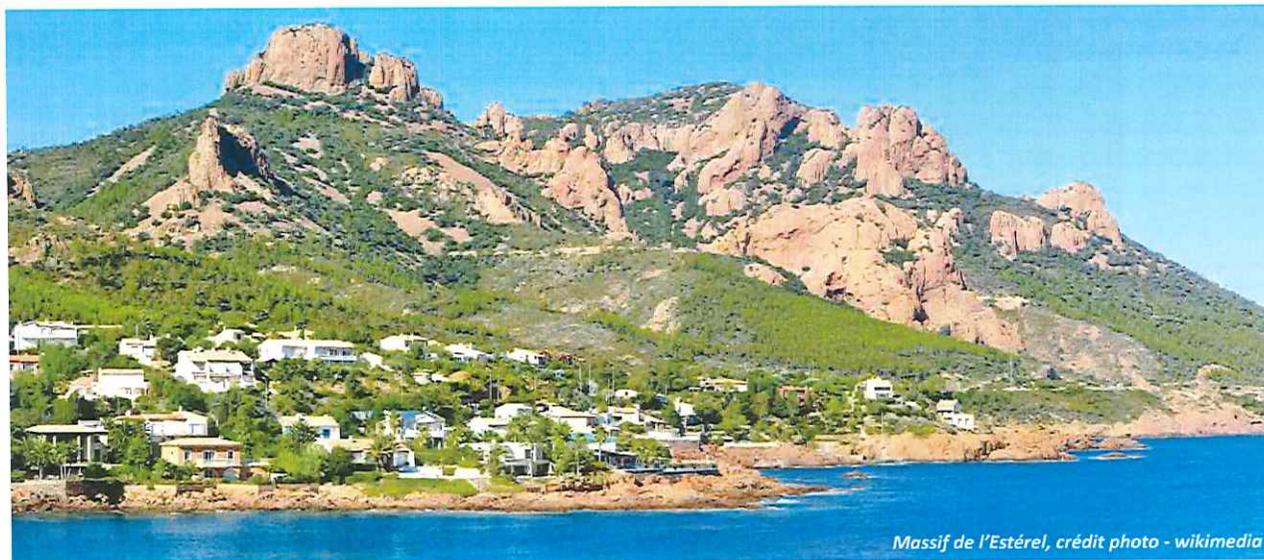
Le site classé de l'Estérel, en cours de labellisation Grand Site de France (projet Estérel Grand Site de France mis en place par la CAVEM), caractérise l'identité et la forme du territoire de Saint-Raphaël. Véritable poumon vert, il intervient en tant qu'espace naturel, élément de mémoire, ressource de biodiversité, richesse des paysages et moteur d'un cadre de vie. L'enjeu est alors de confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal par le renforcement de la prise en compte de l'environnement, de la préservation du paysage et des enjeux de développement durable.

OBJECTIF 1 | PROTÉGER ET SANCTUARISER UN ESPACE MAJEUR DE BIODIVERSITÉ

- ♦ Mettre en œuvre une trame verte et bleue pour la préservation des continuités écologiques entre les grands écosystèmes du territoire et pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité : l'Estérel est identifié comme le réservoir de biodiversité de la commune à protéger. Le PLU assure les échanges entre le massif et la mer par la préservation des cours d'eau et des canaux et favorise la diffusion de la nature dans les zones urbaines les moins denses ;
- ♦ Préserver un milieu naturel méditerranéen original, véritable « sanctuaire de nature » et territoire d'accueil de nombreuses espèces animales et végétales, d'intérêt communautaire et patrimonial ;
- ♦ Encadrer les enjeux touristiques afin de protéger le milieu naturel et de pérenniser sa fréquentation.

OBJECTIF 2 | MISER SUR L'ESTÉREL POUR DIVERSIFIER L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE

- ♦ Renforcer l'image de marque du massif de l'Estérel par le développement de dynamiques d'occupation du territoire positives et innovantes : le tourisme vert ;
- ♦ Développer l'éco-tourisme et la sensibilisation des usagers au cadre qui les entoure afin de pérenniser la corrélation étroite entre tourisme et milieu naturel et s'orienter vers un tourisme durable ;
- ♦ Répondre à la demande du tourisme scientifique en développant des pratiques éducatives d'observation et de connaissance faune/flore de la forêt méditerranéenne et de la géologie ;
- ♦ Devenir une destination touristique sportive d'importance par le développement d'une offre d'activités variées se pratiquant dans un cadre paysager et naturel d'exception ;
- ♦ Accompagner les projets respectueux du site et novateurs écologiquement dans la mise en valeur du site.



Massif de l'Estérel, crédit photo - wikimedia

OBJECTIF 3 | MIEUX CONNECTER LA VILLE À SON GRAND ESPACE NATUREL

- ♦ Réaliser une véritable connexion entre le massif de l'Estérel et la commune de Saint-Raphaël à travers une cohérence paysagère qui relie les deux territoires et la création de parcs urbains sur les franges du massif et au sein du réseau de nature ;
- ♦ 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 ;
- ♦ Instaurer des accroches entre la zone agglomérée et le Massif de l'Estérel afin de faciliter les accès au territoire naturel. Ces points d'entrées doivent être intégrés au paysage et avoir un faible impact environnemental : stationnements réglementés, information au public, petites aires d'accueil, sentiers de découverte, etc. ;
- ♦ Valoriser le projet de grande zone de loisirs, du Crapa jusqu'au CREPS ;
- ♦ Valoriser l'entrée dans le massif en sensibilisant le public aux attraits du milieu naturel, à ses enjeux de conservation et aux comportements qu'il convient d'adopter dans le cadre de sa fréquentation ;
- ♦ Articuler des modes doux continus entre les différents quartiers et les portes du massif en composant un réseau de pistes cyclables et de cheminements piétons afin de permettre aux habitants de se rendre dans le massif par des chemins protégés.





ORIENTATION 2 - LA LITTORALITÉ ET LA VILLÉGIATURE : L'IDENTITÉ RAPHAËLOISE

0km 1 2



Fréjus

Théoule sur Mer
(Alpes-Maritimes)

Massif de l'Estérel

Ville-jardin

Valescure

Ville jardin et balnéaire

Agay

Anthéor

Centre Ville

Ville balnéaire

Boulouris

Le Dramont

Santa Lucia

Mer Méditerranée

Orientation 2 : La littoralité et la villégiature

Prendre en compte la loi Littoral

▨ Protéger les espaces remarquables et retro-littoraux au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme

▲▲▲ Maintenir les coupures d'urbanisation

⋯ Identifier les espaces proches du rivage

Faciliter l'accès au littoral

— Encourager l'intermodalité et les mobilités alternatives

— Conserver le statut public du littoral

— Requalifier l'accès au littoral

Structurer les centralités du bord de mer

⚓ Requalifier le port de Santa Lucia

— Développer les modes doux sur la façade littorale

Préserver le cadre de vie du littoral

▣ Contrôler la conservation d'un paysage urbain balnéaire et de villégiature

★ Valoriser le patrimoine historique et paysager

LA LITTORALITÉ ET LA VILLÉGIATURE : L'IDENTITÉ RAPHAËLOISE

C'est dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, avec l'arrivée du train, que la ville de Saint-Raphaël est devenue réputée pour ses attraits balnéaires et son cadre de vie particulièrement privilégié. La station balnéaire est caractérisée par 36 kilomètres de littoral dentelé et offre plus de 29 plages variées et très attractives.

Il s'agit aujourd'hui de poursuivre la requalification de la façade littorale, le maintien du dynamisme économique et de l'attractivité du centre-ville.

OBJECTIF 1 | L'ACCESSIBILITÉ DU LITTORAL ET DE LA MER, UN BIEN PUBLIC RECONNU

- ◆ Encourager l'intermodalité pour la desserte des sites balnéaires et littoraux et développer des solutions de mobilités alternatives afin d'atténuer la pression de l'importante fréquentation de ces sites sensibles ;
- ◆ Accélérer la requalification des espaces publics du bord de mer pour les rendre attractifs et créer une centralité structurée ;
- ◆ Conserver l'accessibilité du littoral (criques et plages) comme patrimoine commun en empêchant leur privatisation et en prolongeant les cheminements côtiers ;
- ◆ Favoriser l'accessibilité à la mer en aménageant des cales de mise à l'eau adaptées et en créant de nouveaux anneaux afin d'augmenter le nombre de places au port (exemple dans le Port de Santa Lucia) ;
- ◆ Proposer des solutions nouvelles pour les pratiques nautiques afin d'inscrire Saint-Raphaël comme « spot » reconnu pour les sports nautiques.

OBJECTIF 2 | LA VILLE CENTRE LITTORALE, UNE ATTRACTIVITÉ À RENOUVELER

- ◆ Requalifier l'ensemble du Port de Santa Lucia en l'enrichissant par l'aménagement d'espaces publics de qualité et en développant une animation de la centralité pour une plus grande attractivité ;
- ◆ Requalifier l'espace public entre Beau Rivage et Santa Lucia ;
- ◆ Poursuivre la requalification de la façade littorale par une promenade de bord de mer qui élargit l'espace public et donne un territoire sécurisé et agréable pour les piétons ;
- ◆ Prolonger la saison touristique et mieux accueillir demain le tourisme de croisière par un centre-ville attractif, animé qui propose des activités stimulantes pour les croisiéristes.

OBJECTIF 3 | LES QUARTIERS EMBLÉMATIQUES DE LA VILLÉGIATURE, UN CADRE DE VIE HÉRITÉ À PROTÉGER

- ◆ 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 (bâtis et végétaux remarquables).

OBJECTIF 4 | INTÉGRER LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

- ◆ Maintenir, en concordance avec le SCoT de la CAVEM, les coupures d'urbanisation suivantes :
 - du Vallon de Boulouris au Dramont ;
 - du plateau d'Anthéor au Trayas.
- ◆ Prendre en compte la loi Littoral à travers la préservation des espaces remarquables et caractéristiques, et la protection des espaces proches du rivage.







ORIENTATION 3 - L'ENGAGEMENT CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

0km 1 2



Théoule sur Mer
(Alpes Maritimes)

Fréjus

Trayas

Massif de l'Estérel

Valescure

Agay

Anthéor

Centre Ville

Le Dramont

Boulouris

Santa Lucia

Mer Méditerranée

Orientation 3 : L'engagement contre le changement climatique

Prendre en compte les risques d'incendies et d'inondations

 Zones rouges des PPR

 Zones bleues des PPR

 Limiter le risque incendie aux frontières du massif

Prendre en compte les autres risques

 Agir contre l'imperméabilisation des sols

 Limiter le risque de mouvements de terrain

 Maintenir le trait de côte face à l'érosion marine et au risque de submersion marine

L'ENGAGEMENT CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'attractivité du territoire raphaëlois engendre une pression importante de flux de population : touristes, villégiatures et habitants permanents. De fait, la ville de Saint-Raphaël est soumise à de multiples contraintes : des transports saturés par le tout voiture, un étalement urbain consommateur d'espaces naturels et des événements climatiques majeurs.

Il est donc primordial pour la commune de s'engager dans une démarche forte de développement durable à travers les procédures d'Évaluation environnementale du PLU et une conception raisonnée des futures opérations urbaines envisagées. La démarche de transition énergétique va être soutenue en incitant la réalisation d'opérations d'aménagement innovantes en matière de production d'énergie renouvelable.

L'enjeu prégnant de la commune est également de conserver, de protéger et de développer des terres agricoles en favorisant les initiatives favorables à l'agro-tourisme, à la mise en valeur du paysage et du patrimoine communal et à la défense contre les risques incendies.

OBJECTIF 1 | UNE MAÎTRISE DE L'URBANISATION FACE AUX RISQUES NATURELS

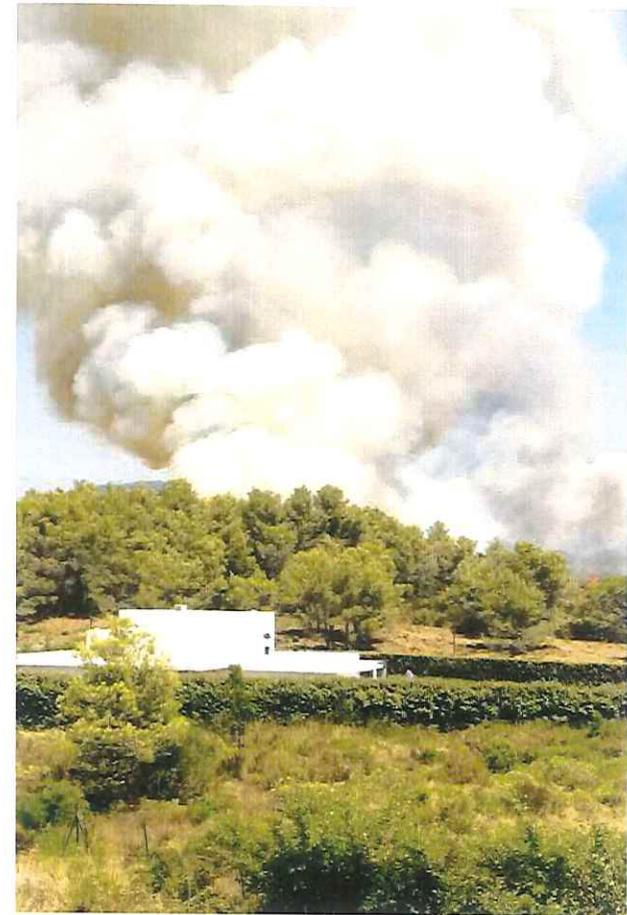
- ♦ Agir contre l'imperméabilisation excessive des sols, première cause du ruissellement : rechercher une plus grande absorption des écoulements par la végétalisation des sols ;
- ♦ Prévenir et réduire les risques et les nuisances sur les personnes et les biens en renforçant la connaissance du risque quel qu'il soit et en sensibilisant les populations ;
- ♦ Poursuivre la prévention face aux risques incendies et renforcer les aménagements favorables à cette démarche : traitement des zones du massif de l'Estérel qui pénètrent dans l'agglomération, obligation de 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 par le développement de l'expertise sur les techniques de préservation durable des plages (drainage, préservation des herbiers de posidonie qui limitent la force de la houle, etc.).

OBJECTIF 2 | UNE VILLE MÉDITERRANÉENNE ADAPTÉE À SON CLIMAT

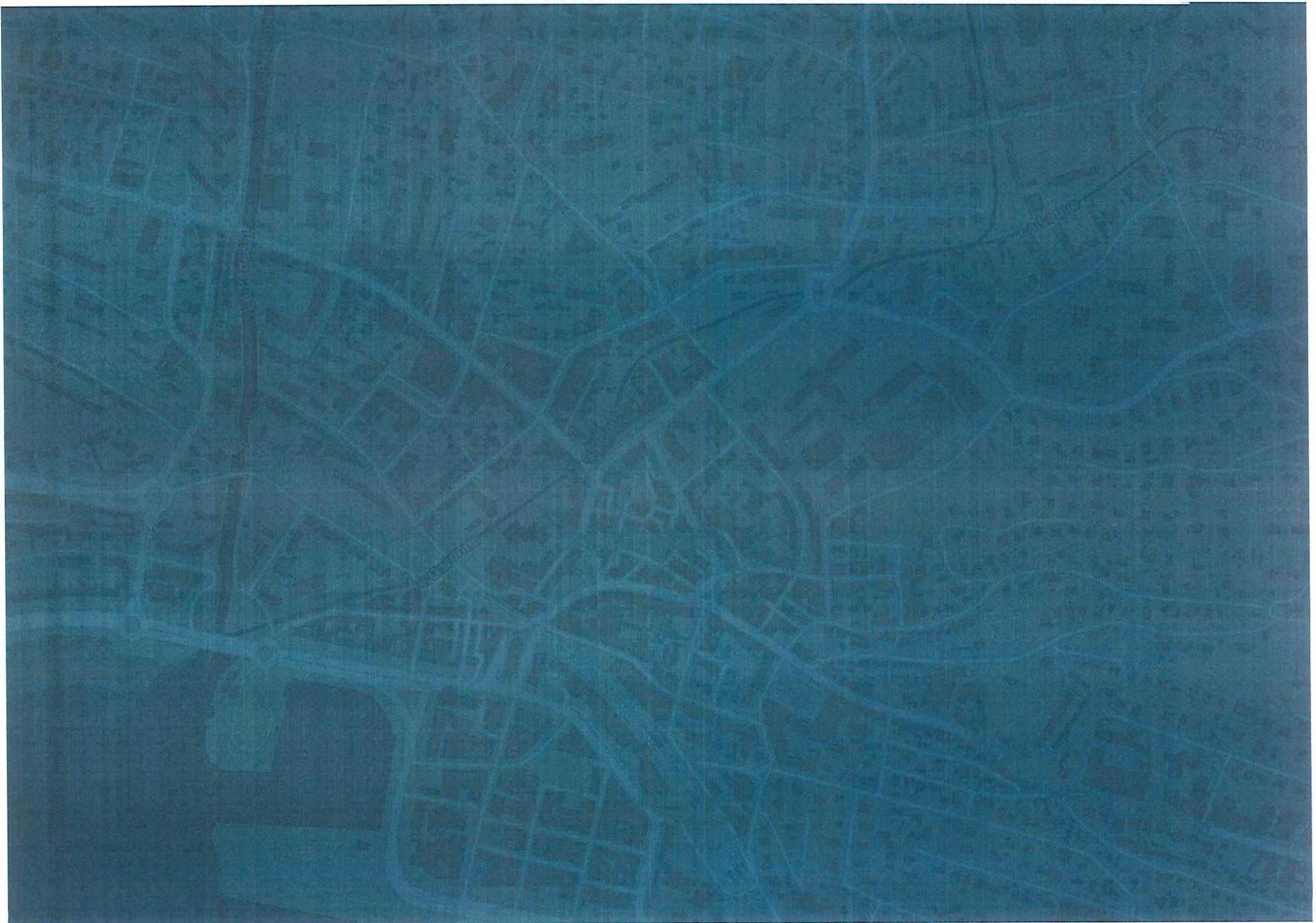
- ♦ Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre afin de limiter l'impact du territoire sur le climat, et adapter le territoire aux effets du changement climatique (objectifs du Plan Climat Energie Territorial adopté par la CAVEM) ;
- ♦ (Re)visiter les techniques de l'architecture provençale dans ses 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.

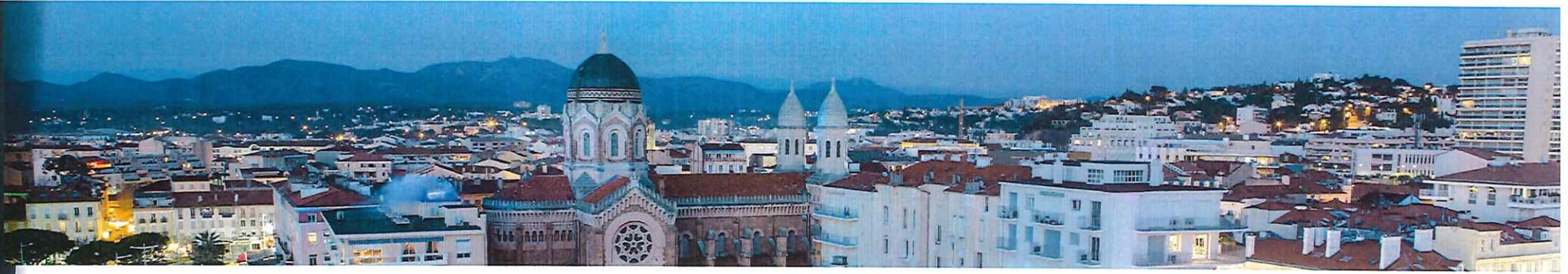
OBJECTIF 3 | UNE DIVERSIFICATION RÉUSSIE DE LA PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

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



- ♦ 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.





ORIENTATION 4 - SAINT RAPHAËL, UN URBANISME ADAPTÉ

0km 1 2

Théoule sur Mer
(Alpes Maritimes)



Fréjus

Trayas

Massif de l'Estérel

Valescure

Agay

Anthéor

Le Dramont

Boulouris

Santa Lucia

Mer Méditerranée

Orientation 4 : Saint-Raphaël, un urbanisme adapté

-  Cibler l'intervention des projets urbains au service de la centralité
-  Favoriser le renouvellement urbain le long du boulevard Jean Moulin
-  Etudier les possibilités de développement de la zone du Petit Défends
-  Axe de centralité
-  Affirmation du centre-ville : un engagement pour la production d'habitat

SAINT RAPHAËL, UN URBANISME ADAPTÉ

Saint-Raphaël connaît un essor démographique important avec une forte attractivité. Elle doit également faire face à un phénomène récurrent au niveau national : le desserrement des ménages mais avec un taux de ménages important. Le vieillissement de la population est également un facteur qui joue sur les tendances de l'habitat.

L'enjeu est de maîtriser la croissance démographique (développement urbain limité) tout en répondant aux exigences et aux besoins en logements.

OBJECTIF 1 | UN ENGAGEMENT POUR LA PRODUCTION D'HABITAT (mise en œuvre du PLH de l'agglomération)

- ◆ Répondre aux besoins qui augmentent malgré la population constante : desserrement des ménages, variation du parc de résidences secondaires, variation du parc de logements vacants ;
- ◆ Passer à un urbanisme d'ensemble : accompagner le scénario démographique du SCoT de la CAVEM, retenu à 0,6 % de variation annuelle de la population et qui consiste à produire 5 125 logements à horizon 2035, soit 270 logements par an ;
- ◆ Pallier les situations de décohabitation complexe qui retardent les «trajectoires résidentielles» ;
- ◆ Faciliter l'accès à l'emménagement des jeunes ménages en permettant leur «trajectoire résidentielle» ;
- ◆ Promouvoir la cohésion sociale et territoriale : rendre la ville accessible aux personnes vieillissantes et / ou handicapées et prévenir les situations d'exclusion.

OBJECTIF 2 | UNE DIVERSIFICATION NÉCESSAIRE DE L'OFFRE D'HABITAT

- ◆ Ajuster la taille des logements à une progression de plus en plus conséquente des petits ménages et une réduction des grands ménages ;
- ◆ Adapter l'offre d'habitation notamment face au vieillissement de la population ;
- ◆ Privilégier, dans les quartiers adaptés, la concentration de logements collectifs et des formes d'habitat compactes moins consommatrices d'espace et plus performantes énergiquement.

OBJECTIF 3 | UN PARC D'HABITAT PUBLIC EN CROISSANCE

- ◆ 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 urbains (assainissement, etc.) et aux contraintes liées aux risques (PPRI, etc.) ;
- ◆ Réaliser un parc d'habitat social : inscription d'emplacements réservés de mixité sociale ;
- ◆ Diversifier l'offre de l'habitat en développant la facette du logement social (copropriété volontaire, etc.) ;
- ◆ Développer une offre accessible et offrir des logements abordables pour les classes moyennes qui se retrouvent confrontées à des prix du marché élevés au regard de leur niveau de solvabilité (43% des locataires raphaëlois du parc privé consacrent plus de 50% de leurs ressources au paiement du loyer).



OBJECTIF 4 | DES PROJETS URBAINS AU SERVICE DE LA CENTRALITÉ

- ◆ 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 ;
- ◆ Préparer la réalisation d'opérations d'aménagement innovantes éco-conçues mettant en œuvre les objectifs des politiques sectorielles de l'agglomération (SCoT, PLH, etc.) ;
- ◆ Renforcer les fonctions des noyaux centres par une bonne accessibilité, une offre de commerces de proximité, des espaces publics de qualité.
- ◆ 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.







ORIENTATION 5 - LE CHOIX DE LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE

0km 1 2

Théoule sur Mer
(Alpes Maritimes)



Fréjus

Trayas

Massif de l'Estérel

Valescure

Agay

@ Anthéor

D100

Centre-Ville

Le Dramont

@ Boulouris

Santa Lucia

Mer Méditerranée

Orientation 5 : Le choix de la croissance économique

-  Attirer l'économie au plus près du centre-ville
-  Rendre le numérique très haut débit plus accessible
-  Proposer une offre immobilière adaptée au profil des ménages
-  Maintenir la bonne complémentarité des zones économiques
-  Soutenir le pôle commercial de l'Aspé

LE CHOIX DE LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE

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. Son économie entend demain dynamiser son potentiel en développant des facettes complémentaires éco-créatives et numériques.



OBJECTIF 1 | RENFORCER L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE, LA CLÉ DE L'ÉCONOMIE DE CE SECTEUR

- ◆ Maintenir la production de lits marchands et empêcher la mutation de l'hébergement touristique en résidences principales ;
- ◆ Entretenir la diversité de l'hébergement touristique, atout essentiel qui assure l'équilibre de l'économie saisonnière communale en la positionnant sur toutes les gammes de l'offre touristique ;
- ◆ 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 touristique, poumon financier pour Saint-Raphaël.

OBJECTIF 2 | LES NOUVELLES ÉCONOMIES URBAINES, SAINT-RAPHAËL, NUMÉRIQUE ET CRÉATIVE

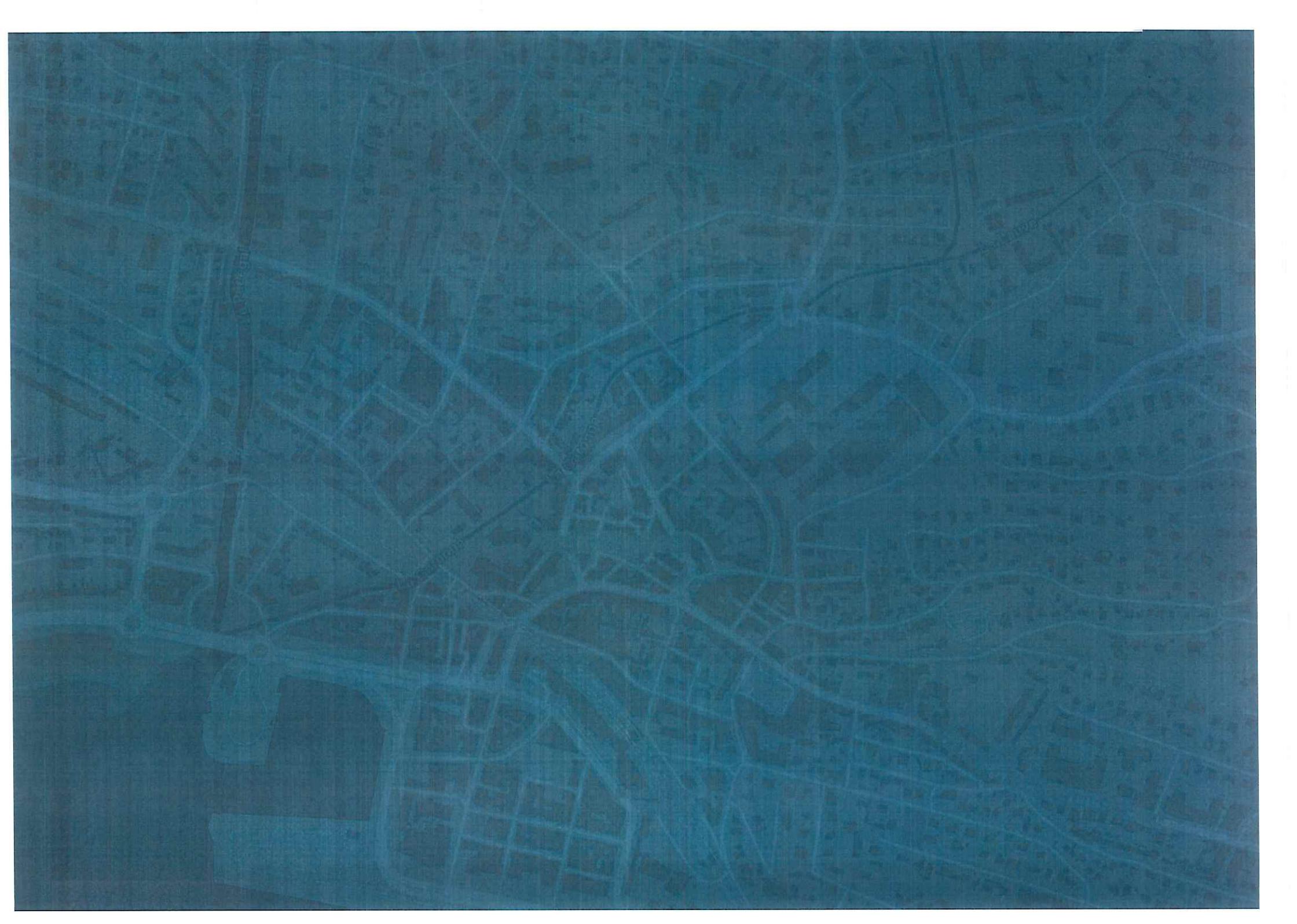
- ◆ Attirer l'économie créative au plus près du centre-ville pour diversifier et redynamiser ses activités, mais également rajeunir les populations qui y travaillent et le fréquentent ;
- ◆ Créer une animation de centre-ville autour d'une économie parallèle de la création, de l'art et de la culture et ainsi le rendre plus attractif et original ;
- ◆ 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. ;
- ◆ Equiper le centre-ville d'une accessibilité numérique de très haut débit, condition sine qua non à l'accueil d'économies jeunes et créatives.

OBJECTIF 3 | LA DIVERSITÉ COMMERCIALE, LA BONNE COMPLÉMENTARITÉ

- ◆ Conserver l'équilibre déjà présent sur la commune par la répartition des commerces et la diversité proposée ;
- ◆ Miser sur la qualité de l'animation commerciale du centre-ville et sur la diversité proposée : maintenir les commerces en rez-de-chaussée et instaurer des linéaires commerciaux homogènes pour une meilleure attractivité pour les passants ;
- ◆ 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.

OBJECTIF 4 | LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE

- ◆ Promouvoir les initiatives favorables à l'agro-tourisme afin de développer et protéger les terres agricoles au regard de leur fonctionnalité actuelle et de leur histoire.





ORIENTATION 6 - PROPOSER UNE NOUVELLE FAÇON DE SE DÉPLACER



Théoule sur Mer
(Alpes Maritimes)

Fréjus

Massif de l'Estérel



Orientation 6 : Proposer de nouvelles façons de se déplacer

- Développer les transports en communs
- Développer les pistes cyclables
- Mettre en valeur et sécuriser les cheminements piétons
- Organiser l'intermodalité autour des gares
- Développer des pôles d'intermodalités
- Conserver les points d'accès à l'Estérel

PROPOSER DE NOUVELLES FAÇONS DE SE DÉPLACER

La mise en œuvre du nouveau Plan de Déplacement Urbain de la CAVEM doit contribuer à enrichir l'offre de mobilité sur tout le territoire Raphaëlois et proposer des réponses concrètes pour améliorer l'accessibilité de la Ville, faciliter les déplacements du quotidien, conserver le cadre de vie.

OBJECTIF 1 | L'ATOUT DU "MÉTRO CÔTE D'AZUR", ET DE L'OFFRE BUS DE LA CAVEM

- ◆ Conserver le réseau ferré local qui maille le territoire et ses pôles de proximité, et permet la desserte des nombreuses gares présentes sur la commune : gares du centre-ville, de Boulouris, du Dramont, d'Agay, d'Anthéor et de Trayas ;
- ◆ Organiser l'intermodalité autour de la gare du centre-ville et de chacune des 5 gares de quartier pour simplifier l'accès au réseau ferré urbain et au réseau de transports en commun de la CAVEM (facilité de stationnement autos et deux roues, inter-connexions entre les 2 réseaux, qualité de confort pour les temps d'attente, etc.) ;
- ◆ Rendre lisible les solutions d'intermodalité de déplacement pour les déplacements domicile-travail et l'accès aux sites littoraux, notamment au cours de la haute saison.

OBJECTIF 2 | CONTINUER À ÉTENDRE LE RÉSEAU DES MODES DOUX ET ACTIFS, ET PARIER SUR LE DOUBLEMENT DE LEUR USAGE AU COURS DE LA PROCHAINE DÉCENNIE

- ◆ Pacifier le réseau de voiries du centre ville et des centralités de quartier et mettre en évidence l'efficacité des déplacements actifs que sont la marche et les éco-mobilités, notamment par la création d'une zone de rencontre à vitesse réduite au sein du centre urbain.
- ◆ Développer les cheminements doux (traverses, sentes, venelles) comme des espaces publics d'accompagnement ;
- ◆ Rééquilibrer, dès que le contexte le permet, le partage de l'espace public entre le stationnement automobile de surface et l'espace dévolu aux mobilités actives ;
- ◆ Augmenter l'offre de stationnement deux roues et vélos (notamment sécurisée) à la fois sur l'espace public et dans les ratios de stationnement exigés dans les nouveaux programmes d'habitat collectif et les sites d'activités ;

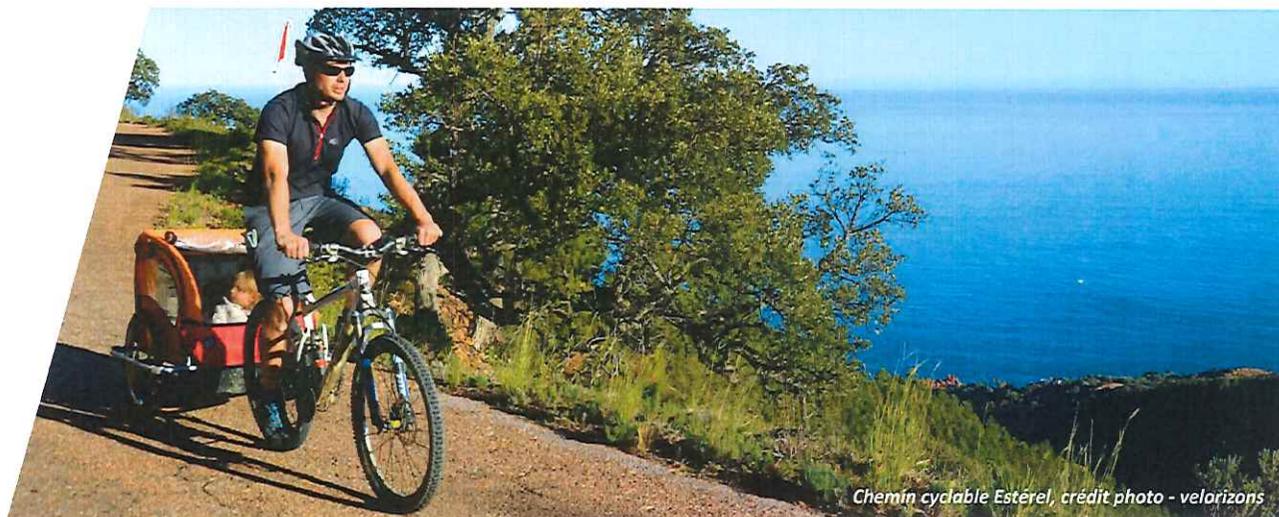
- ◆ Réaliser les itinéraires vélos dits structurants que sont
 - Jean Moulin – l'Aspé
 - Baudino – Vaulongue
 - le secteur d'Agay
 - la liaison entre l'avenue de Valescure et la Tour de Mare.

OBJECTIF 3 | POURSUIVRE LA RÉALISATION DU RÉSEAU DE VOIRIES ET DE STATIONNEMENT

- ◆ Moduler les capacités d'accueil et de densification des quartiers à leur niveau d'équipement en matière d'accès et d'écoulement du trafic automobile ;
- ◆ Maintenir des ratios volontaristes de places de stationnement dans la construction neuve sur les quartiers déficitaires en offre publique ou privée en ouvrage ;
- ◆ Aménager, en fonction des terrains disponibles, des parkings de dissuasion en amont du centre urbain le long des axes de transport public.



Gare d'Agay, crédit photo - wikimedia

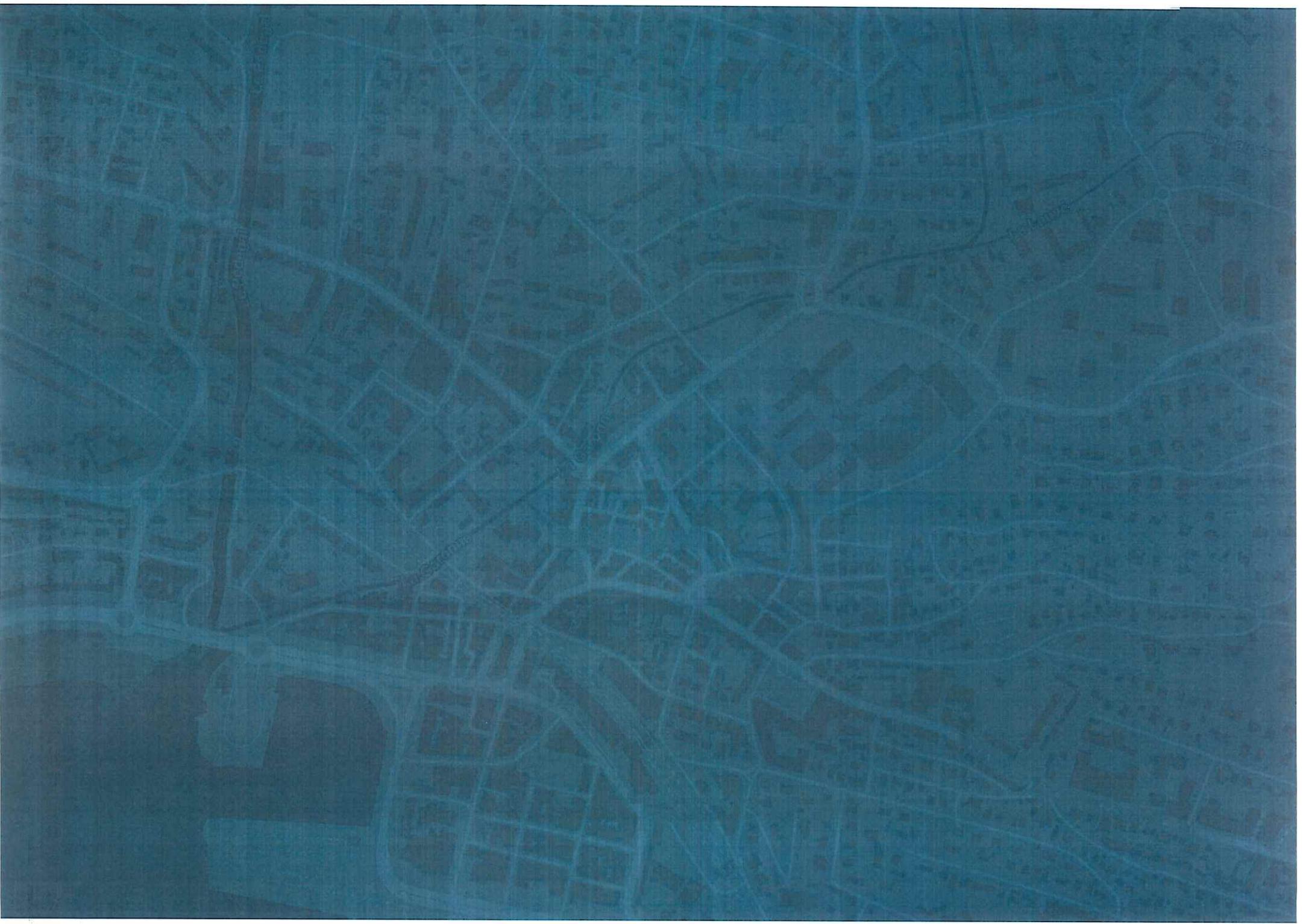


Chemin cyclable Esterel, crédit photo - velorizons





LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET OBJECTIF CHIFFRÉ DE MODÉRATION





OBJECTIFS EN MATIÈRE DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

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.

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

IMPACT FONCIER DU PLU : MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

A ce jour, la ville ne dispose plus suffisamment d'espace et voit son évolution foncière limitée, réduite à quelques projets basés sur le renouvellement urbain, 63 sites ayant été étudiés, dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH), pour de la densification et de la mutabilité.

Le développement de Saint-Raphaël pourra se faire dans des espaces à urbaniser et résiduels, sur les sites de projets suivants :

- ♦ le Petit Défend (4,8 ha) ;
- ♦ le Parc des Veyssières (11 ha) ;
- ♦ Baudino (8000 m²) ;
- ♦ la construction de logements se poursuit dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté des Parcs de Valescure (îlot 7) ;

Ainsi, la consommation de l'espace sur les dix prochaines années pourra se réaliser sur moins d'une vingtaine d'hectares : soit environ 5 ha à réaliser sous condition du PPRiF et une dizaine d'hectares de réalisation ferme.

Or, face à l'objectif de production de logements du PLU dans les années à venir, les capacités résiduelles actuellement estimées seront très insuffisantes pour répondre aux besoins des ménages d'ici 2030.

Le PLU de Saint-Raphaël a donc pour ambition de maintenir son taux de résidences principales : d'une part par la poursuite de la politique communale en faveur du logement social et aidé et d'autre part, par l'optimisation des capacités foncières via une politique de renouvellement urbain, en privilégiant certains secteurs : «ville jardin / ville balnéaire» ; sa trame verte et bleue et son biotope.