



HABITAT / DÉPLACEMENTS / AMÉNAGEMENT / ÉCONOMIE / ENVIRONNEMENT / PATRIMOINE

Révision n°1 du

# PLU

# Plan Local d'Urbanisme

## 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

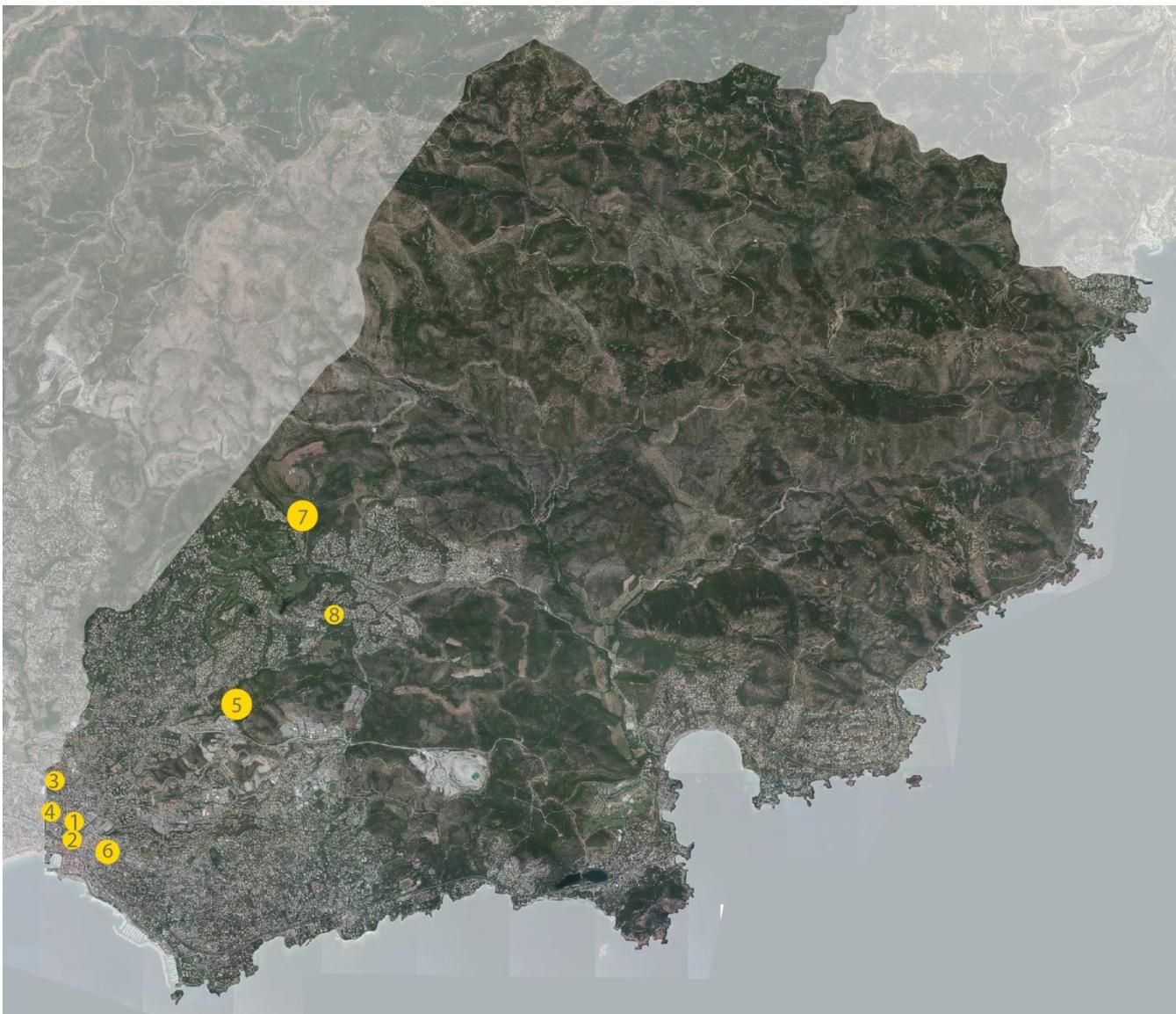


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 19 novembre 2018, approuvant les dispositions de la révision du Plan Local d'Urbanisme

# SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>I- OAP LES ARENES .....</b>	<b>5</b>
<b>II- OAP LES ISCLES .....</b>	<b>8</b>
<b>III- OAP DU PRINTEMPS .....</b>	<b>11</b>
<b>IV- OAP BOULEVARD AMPERE.....</b>	<b>15</b>
<b>V- OAP PETIT DEFENDS.....</b>	<b>18</b>
<b>VI- OAP GEORGES CLEMENCEAU.....</b>	<b>21</b>
<b>VII- OAP PARCS DE VALESCURE.....</b>	<b>24</b>
<b>VIII- OAP BAUDINO.....</b>	<b>27</b>



*Carte de localisation des OAP*

## Introduction

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment:

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Ces OAP, dont les dispositions s'ajoutent aux règles édictées par le règlement, ont vocation à orienter l'aménagement futur ou l'urbanisation progressive de secteurs stratégiques selon des principes directeurs définis dans un souci de cohérence territoriale.

Elles constituent ainsi des outils de traduction pré-opérationnelle et de mise en œuvre du projet urbain porté par le PLU. Elles permettent ainsi de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Chaque OAP présente des prescriptions, recommandations et orientations ainsi qu'un schéma d'aménagement.

Ces OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU, pour autant que ce dernier ne soit pas contradictoire avec l'OAP.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Raphaël comprend huit orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies sur les secteurs des Arènes, des Iscles, de l'Impasse du Printemps, du boulevard Ampère, du Petit Défends, du boulevard Georges Clémenceau, de l'Îlot 7 du Parc de Valescure et du Boulevard Baudino et détaillées dans le présent document. Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

## I- OAP Les Arènes

Superficie : 0,96 ha

### 1. Contexte

#### Situation dans la ville

Le site des Arènes est localisé dans le centre-ville de Saint-Raphael, classé en zone inondable au PPRI, à l'extrême Ouest de la commune. Plus précisément, le site est encadré au Nord par l'avenue Général Leclerc, à l'Est par l'Avenue des Arènes. L'Impasse Bonnefoi ne permet pas de desservir le quartier mais uniquement un immeuble.

Il est entouré de quelques immeubles d'habitat collectif, d'habitat individuel, de commerces et de services.

Potentiel de renouvellement urbain intéressant en plein centre-ville, ce site doit contribuer à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.



Localisation sur le territoire communal





## 2. Principes d'aménagement

### **Aménagement global**

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 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 réalisés.

Deux places de stationnement par logement seront prévus.

Concernant les commerces, l'OAP prévoit 1 aire/50m<sup>2</sup> 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 et des espaces paysagers de qualité au centre et au Nord du site.

### **Accès, circulation et déplacements**

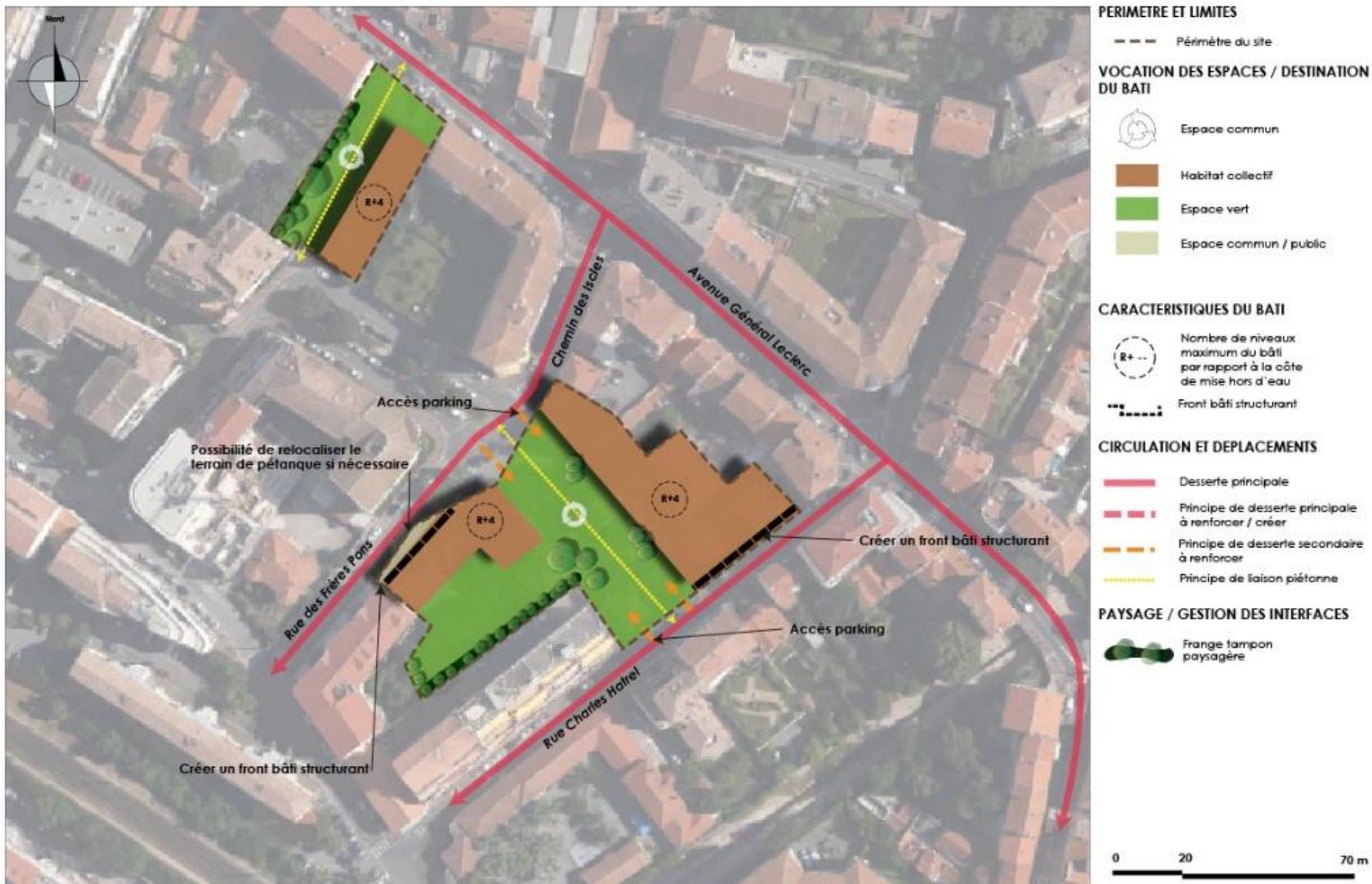
Le site des Arènes sera accessible via quatre accès voiture différents:

- un accès via l'avenue des Arènes au Nord du site ;
- un accès via l'avenue des Arènes au centre du secteur;
- deux accès avec raccordement depuis l'Avenue Général Leclerc au Sud.

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.





## 2. Principes de programmation

### **Aménagement global**

Le projet est dédié à de l'habitat collectif : Trois bâtiments sont prévus sur l'ensemble du périmètre de l'OAP avec une hauteur maximale à 17 m. Ces constructions pourront accueillir environ 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 : un espace vert public sera créé à proximité du bâtiment SIS Av. Général Leclerc et 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, entre les autres bâtiments, SIS au quartier des Iscles, participera également à la mise en valeur de la nature en ville. Le terrain de pétanque présent actuellement sur le site sera réintégré dans l'opération.

### **Accès, circulations et déplacements**

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

Les accès aux sites s'effectueront à partir de voies existantes, via la rue Charles Hatrel, et le chemin des Iscles.

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

Sur la partie centrale du site le plus à l'Est, un espace vert sur parking sera réalisé. Un retrait du bâti permettra d'accéder au parking.

Deux places de stationnement par logement sont prévues.

### III- OAP Du Printemps

Superficie : 1,56 ha

#### 1. Contexte

##### Situation dans la ville

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.

Situé à l'écart du centre-ville, le quartier des Arènes est néanmoins accessible à pied de la place de la mairie en une dizaine de minutes.

Le Pédégal ceinture le quartier dans sa partie ouest et sert de délimitation avec la commune de Fréjus.

Le site est également situé à proximité du collège Alphonse Karr et est facilement accessible via l'avenue de Verdun et l'avenue Aurélienne.

Le relief est plat en continuité jusqu'à la mer en direction de Fréjus plage.

##### Le bâti

Le bâti actuel est composé d'habitat pavillonnaire individuel modeste présentant des jardins peu entretenus ainsi que des collectifs en barre des années 50/60 (la croix du sud) et de collectifs plus récents.

La qualité architecturale est ordinaire car les volumes bâtis ne présentent aucun volume particulier et aucune façade remarquable ni par leurs modénatures, ni par leur ordonnancement, ni par leur revêtement. Les volumes traduisent la volonté rationnelle des constructions des années 50-60 sans préoccupation architecturale particulière.



Localisation sur le territoire communal



### **Les pleins et les vides**

Les espaces verts privatifs situés aux alentours des collectifs de la Croix du sud prédominent largement sur les pleins caractérisés par les bâtis.

### **Les accès**

Des voies au trafic soutenu limitent ce quartier au nord (av Aurélienne) et au sud (bd Ampère). L'avenue de Verdun à sens unique dessert ce quartier des années 50-60 dans sa partie Est. Les accès principaux à ce quartier se font par des rues secondaires à l'échelle de la ville: l'avenue aurélienne au nord, l'avenue de verdun à l'est et le boulevard ampère au sud.

L'éloignement des axes principaux : les avenues de Valescure et du général Leclerc constituent un filtre qui ne permet pas à ce quartier d'être en contact direct avec les flux entre le centre-ville et les pôles d'intérêts périphériques.

Au centre de ce quartier une impasse automobile et une allée piétonne sans issue pénètrent les parcelles occupées par des pavillons ;

Aucune voie ne permet de circuler à l'intérieur de la zone d'étude .

Il est à noter que le carrefour entre l'avenue de Verdun, l'avenue Aurélienne et l'avenue Jacques Artufel nécessite d'être réaménagé.

L'urbanisation de ce site doit contribuer à répondre aux enjeux de production de logements auquel est confrontée la commune.

Dans ce quartier, l'identité résidentielle est fortement marquée par les immeubles de la Croix du sud. Le quartier ne présente ni activités économiques, ni commerces. Seule la salle de sport Satori amène de la clientèle dans cette zone.

Les passages automobiles et piétonniers sont faibles et les espaces verts sont privatifs.

Le bâti individuel existant présente des ajouts successifs réalisés au cours des dernières décennies et certains bâtiments sont en voie de délabrement.

## 2. Principes programmatiques

### **Aménagement global**

L'aménagement de ce site est dédié à de l'habitat collectif. Plusieurs bâtiments en R+4 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.

Les espaces verts, qui représenteront 50% de la superficie de l'OAP devront masquer les constructions autant que possible.

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

### **Les espaces verts : nouvelle identité du quartier: créer un lieu de rencontre.**

Dans notre région, la vie à l'extérieur est d'autant plus appréciée que le climat s'y prête tout au long de l'année.

L'ensemble des aménagements futurs de la zone étudiée seront réalisés avec un souci paysager particulier.

Insérer le bâti dans un projet paysager et non l'inverse permettrait de donner priorité à la qualité environnementale des espaces de plein air et offrir ainsi à la population une appropriation spontanée.

### **Accès, circulations et déplacements**

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.

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

L'avenue de Verdun est traitée en continuité avec le jardin existant situé à l'angle de la résidence de la Croix du sud.

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

L'avenue de Verdun pourrait être élargie de 2 m environ, la coulée verte implantée sur l'emprise du foncier privé serait de 8m de large environ afin de permettre le traitement de séquences le long d'un cheminement piétonnier largement végétalisé.

Une circulation semi piétonne, semi automobile relierait l'impasse du Pédégal au jardin via la parcelle dédiée aux parkings et la résidence des Jardins d'Amélie. Cet axe de circulation à faible passage désenclaverait la résidence des jardins d'Amélie et privilégierait les cheminements piétonniers à travers des espaces verts semi privés dans lesquels Il ne serait pas exclu d'y aménager des équipements urbains ludiques.



## IV- OAP Boulevard Ampère

Superficie : 2,2 ha

### 1. Contexte

Le site de l'OAP, concerné par le PPRI, 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.

L'urbanisation de ce site doit contribuer à répondre aux enjeux de production de logements auquel est confrontée la commune.



Localisation sur le territoire communal



## 2. Principes programmatiques

### **Aménagement global**

L'aménagement du site est à vocation principale d'habitat. Préférentiellement, le long de l'Avenue Général Leclerc des espaces commerciaux seront créés, ainsi qu'une salle polyvalente, dont la surface sera déterminée ultérieurement.

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 (R+4 et R+5) permettra de conserver un rapport privilégié au paysage urbain. Environ 320 logements, dont 40% de logements sociaux, seront créés et répartis sur les bâtiments à réaliser.

Deux dalles paysagères seront à réaliser afin de faciliter l'intégration des bâtiments entre eux et 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 et du boulevard Ampère pour limiter les covisibilités avec les habitations existantes avoisinantes.

Des espaces verts seront également créés pour atténuer les percées visuelles avec les bâtiments existants, en limite de l'OAP.

Les espaces libres constitués par les espaces verts, les espaces verts sur dalle et les cheminements piétons représenteront 25% de la superficie de l'unité foncière hors voirie.

### **Accès, circulations et déplacements**

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. Des accès voitures seront réalisés sur l'ensemble de l'OAP.

A l'intérieur du périmètre du projet, deux axes principaux seront créés, l'un parallèle à l'avenue Général Leclerc, au centre du projet et l'autre perpendiculaire à cette même avenue et permettront de drainer l'ensemble du secteur.

Des accès piétons seront réalisés depuis la Traverse de la Savoissienne, d'autres relieront le boulevard Ampère et l'avenue Général Leclerc.

Des places de stationnement sont prévues en RDC des bâtiments avec deux places par logement et 1 aire/50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces.



## V- OAP Petit Défends

Superficie : 16,18 ha

### 1. Contexte

Ce secteur est actuellement en zone rouge au Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF). Un dossier est en cours auprès des services de l'Etat pour réviser le PPRIF et classer ce secteur en zone bleue.

Le site n'est pas inscrit dans le PPR inondation mais la topographie très marquée du secteur implique la prise en compte des risques d'inondation liés au ruissellement.

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 au Nord (habitat sous forme de pavillons individuels) et au Sud du secteur (sous forme d'habitat collectif) et économique avec la présence de la zone d'activités Epsilon II et III à l'Est.

Cette OAP est concernée par une servitude d'urbanisme dite d'attente de projet global.

Le site est accessible grâce à la proximité du boulevard de Cerceron au Nord, de l'avenue Berty Albrecht et de l'avenue des Gabians au Sud.

Il s'agit d'un espace de développement identifié dans le cadre du SCoT CAVEM comme urbanisation nouvelle d'accompagnement à vocation d'habitat.



Localisation sur le territoire communal





**PERIMETRE ET LIMITES**

--- Périmètre du site

**CONSTRUCTIBILITE**

- Zone de remblais
- Zone non constructible
- Zone difficilement constructible
- Zone moyennement constructible
- Zone constructible

**VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI**

- R+3 Hauteur maximum du bâti à partir de la côte de mise hors d'eau
- Secteur d'implantation du bâti

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

- Voirie principale
- Voirie secondaire
- Desserte interne
- Desserte en impasse
- Transport en commun
- Principe de desserte secondaire à renforcer
- Accès à créer



## 2. Principes programmatiques

### **Aménagement global**

L'aménagement de ce site est dédié principalement à la production de logements. Ainsi, 383 logements environ 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.

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

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

### **Accès, circulations et déplacements**

L'accès au site devra être réalisé par le boulevard de Cerceron au Nord, par l'avenue des Gabians et l'avenue du 8 mai 1945 au Sud. Des voiries secondaires existantes (chemin de la Lauve à l'Ouest et l'avenue Berty Albrecht à l'Est) complètent et affinent l'accès au site.

Enfin, la desserte du site devra être 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 (chemin de la Lauve, boulevard de Cerceron, avenue

Berty Albrecht, avenue du 8 mai 1945 et avenue des Gabians) et permettront de desservir l'ensemble du site.

## VI- OAP Georges Clémenceau

Superficie : 0,12 ha

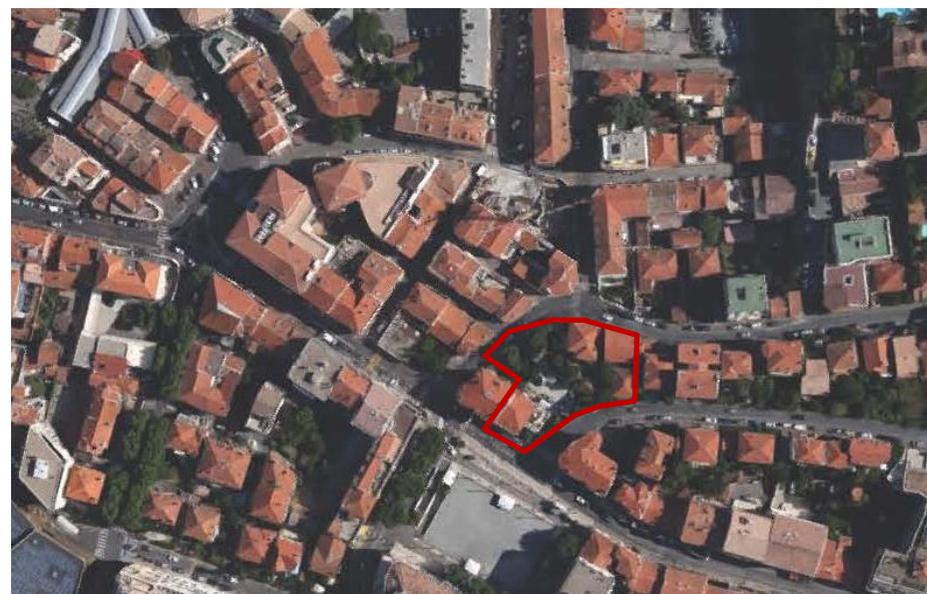
### 1. Contexte

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, habitat et services.

Plus précisément, le secteur, potentiel de renouvellement urbain, est accessible via le boulevard Georges Clémenceau à l'Ouest, le boulevard Saint-Sébastien au Nord et le boulevard des Anglais au Sud.



Localisation sur le territoire communal





## 2. Principes programmatiques

### **Aménagement global**

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 des hauteurs maximales à 12 mètres 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.

### **Accès, circulations et déplacements**

Le site sera accessible directement via deux accès différents. L'un depuis le boulevard Georges Clémenceau vers le boulevard des Anglais au Sud et l'autre depuis le boulevard Saint Sébastien au Nord.

Un sous-sol dédié au parking (2 places par logements et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de commerce).

## VII- OAP Parcs de Valescure

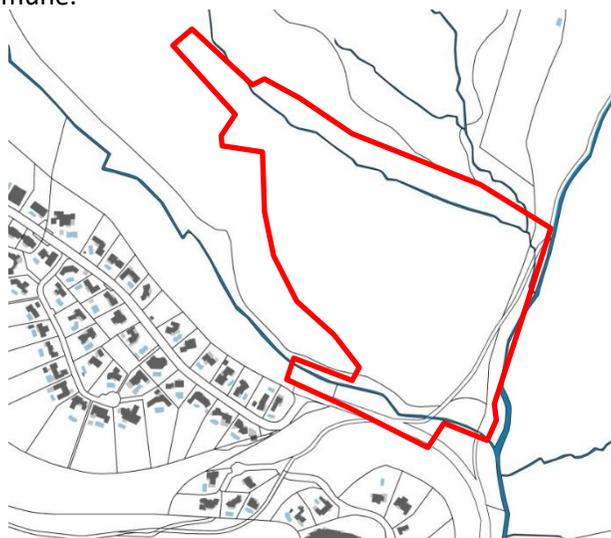
Superficie : 6,2 ha

### 1. Contexte

Ce secteur est actuellement en zone rouge au Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF). Un dossier est en cours 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 réalisés.

Le site de l'îlot 7 des Parcs de Valescure est situé en continuité des premiers quartiers résidentiels pavillonnaires au Nord du centre-ville et à proximité de terres agricoles du domaine Terres d'Estel. Il est accessible via les avenues Jean Rostand et Tony Cardella.

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.



Localisation sur le territoire communal





## 2. Principes programmatiques

### **Aménagement global**

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.

Sous forme de bâtiments d'habitat collectif en R+2 comprenant sur l'ensemble notamment :

- 30 % de logements sociaux destinés à des familles d'actifs
- Une résidence seniors
- Une résidence hôtelière

Ces bâtiments, au centre de ce quartier, 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. 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...Les zones de richesse écologique devront être protégées, la coulée verte reliant les trois zones de richesse écologique devra être maintenue en l'état naturel. De plus, une bande de 100 mètres en périphérie des constructions devra être entretenue et débroussaillée pour garantir une protection contre les incendies de forêt.

Des bassins de rétention adéquats devront être prévus à l'Est du site pour récolter les eaux pluviales. Les toitures terrasses sont conseillées afin de

limiter l'impact dans le paysage. Elles pourront le cas échéant servir de rétention des eaux pluviales sur l'emprise des bâtiments.

### **Accès, circulations et déplacements**

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.

Une piste DFCI sera créée et prolongera l'avenue Jean Rostand vers le Nord-Ouest.

Une zone de stationnement ouverte au public avec 15 places sera prévue au départ de la piste DFCI.

2 places de parkings par logement sont prévues.

## VIII- OAP Baudino

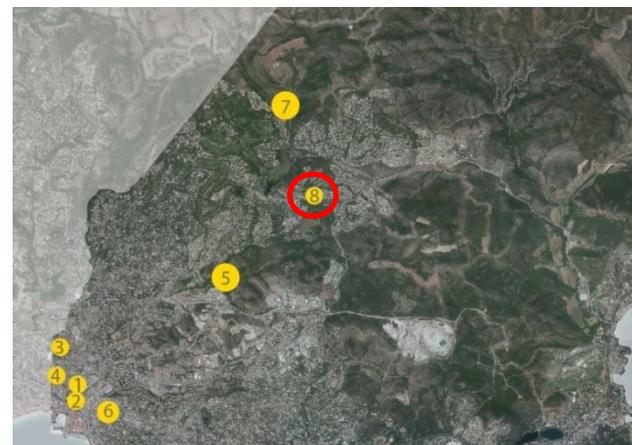
Superficie : 0,9 ha

### 1. Contexte

Le site se situe au Nord de la commune, quartier Douce Quiétude. Il est desservi par le boulevard Jacques Baudino au Sud qui joint le centre-ville de la commune.

Ce projet, exclusivement destiné à de l'aménagement touristique, s'inscrit dans un environnement naturel à proximité immédiate 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'hébergement touristique auquel est confrontée la commune.



Localisation sur le territoire communal





## 2. Principes programmatiques

### **Aménagement global**

L'aménagement du site est à vocation d'hébergement et hôtelier touristique. La programmation comprendra en l'occurrence des logements saisonniers. 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, une hauteur limitée au R+2 permettra de conserver un rapport privilégié au paysage.

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 la possibilité de créer des aires de jeux piscines, etc. 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 exceptionnel devra être mis en œuvre, afin de faciliter l'intégration des bâtiments entre eux et 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...

Plus précisément, une frange tampon paysagère de 10m de large devra être mise en œuvre le long du lotissement les Collines de Valescures au Nord afin de veiller à une très bonne intégration maîtrisée des nouvelles constructions.

### **Accès, circulations et déplacements**

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

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