DEPARTEMENT DU VAR (83)

COMMUNE DE SAINT-RAPHAËL

# ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

- REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- ÉLABORATION DES PLANS DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (PVAP) SUR LES TROIS SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES
- CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DE CENTRE-VILLE (PDA)
- REVISION DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET DU ZONAGE CORRESPONDANT



## PIECE H – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES AUTORITES SPECIFIQUES ; ET REPONSES ENVISAGEES AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE

# SOMMAIRE


| N° d'ordre | Désignation des pièces |
|---|---|
| | **La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) :** |
| 1 | Avis de la mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe PACA) |
| 2 | Avis de l'Etat, incluant les avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS), de l'Office National des Forêts (ONF), de l'académie de Nice, de NaTran gaz, de RTE, d'ENEDIS, de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO), du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) du Var et de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) |
| 3 | Avis de la chambre d'agriculture du Var |
| 4 | Avis d'Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) |
| 5 | Avis de la commune de Fréjus |
| 6 | Avis du Département du Var |
| 7 | Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) du Var |
| 8 | Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Var |
| 9 | Réponses envisagées à ces avis avant l'enquête publique |
| | **L'élaboration des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) sur les trois sites patrimoniaux remarquables :** |
| 10 | Décision de la mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe PACA) après examen au cas par cas de ne pas soumettre les plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine à évaluation environnementale (ainsi que le formulaire adressé) |
| 11 | Avis de la commune de Fréjus |
| 12 | Avis de la chambre d'agriculture du Var |
| 13 | Extrait du procès-verbal de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture |
| 14 | Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées en date du 3 juillet 2025 |
| 15 | Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) |
| 16 | Réponses envisagées à ces avis avant l'enquête publique |
| | **La création d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques de centre-ville (PDA) :** |
| 17 | Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) |
| | **La révision du schéma directeur d'assainissement des eaux usées et du zonage correspondant :** |
| 18 | Décision de la mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe PACA) après examen au cas par cas de ne pas soumettre la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de Saint-Raphaël à évaluation environnementale (ainsi que le formulaire adressé) |
| | **Autre :** |
| 19 | Eventuels avis reçus après le début de l'enquête publique |

# 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

# Avis délibéré

# de la Mission régionale d'autorité environnementale

# Provence-Alpes-Côte d'Azur

# sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Raphaël (83)

**N° MRAe**
**002680/A PP**

# PRÉAMBULE

*Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 10 juillet 2025 en collégialité électronique par Jean-François Desbouis, Sylvie Bassuel, Jacques Daligaux et Johnny Douvinet, membres de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de Saint-Raphaël pour avis de la MRAe sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Raphaël (83). Le dossier est composé des pièces suivantes :*

- *rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),*
- *projet d'aménagement et de développement durables (PADD),*
- *orientations d'aménagement et de programmation (OAP),*
- *règlement, plan de zonage, annexes.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du Code de l'urbanisme (CU) relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 CU, il en a été accusé réception en date du 15 avril 2025. Conformément à l'article R104-25 CU, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R104-24 CU, la DREAL a consulté par courriel du 15 avril 2025 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 03 juin 2025.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

***Le présent avis est publié sur le portail internet de l'évaluation environnementale. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.***

***Cet avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Il ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.***

***L'article R123-8-I-c) CE fait obligation à la personne responsable de mettre à disposition du public une réponse écrite à l'avis de la MRAe. Enfin, une transmission de cette réponse à la MRAe (ae-avispp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr) serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.***

# SYNTHÈSE

La commune de Saint-Raphaël, située dans le département du Var, comptait une population de 35 950 habitants en 2021 (recensement INSEE) sur une superficie de 8 959 ha. La commune, qui fait partie de la communauté d'agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération, est comprise dans le périmètre du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, approuvé le 11 décembre 2017.

La population de Saint-Raphaël est relativement stable depuis plusieurs années. La population est passée de 35 296 habitants en 2015 à 35 950 en 2021 selon l'INSEE, avec un vieillissement notable des ménages et un phénomène de desserrement résidentiel.

Le PLU retient un taux moyen de croissance démographique de 0,3 % par an sur les dix prochaines années, pour accueillir 1 100 habitants supplémentaires en 2035 et atteindre une population totale de 37 490 habitants et la réalisation de 2 520 logements (desserrement des ménages, renouvellement urbain et accueil de nouveaux résidents).

La MRAe recommande de justifier la nécessité de production de 2 520 nouveaux logements sur la commune, en cohérence avec l'évolution démographique, la taille moyenne des ménages et l'existence actuellement d'environ 44 % de résidences secondaires.

Pour le volet biodiversité, l'analyse présentée ne permet pas d'évaluer de façon pertinente, au vu de l'importance des enjeux concernés, les effets potentiellement négatifs sur la Tortue d'Hermann et sur le site Natura 2000 « l'Estérel ».

S'agissant de l'orientation d'aménagement et de programmation thématique « trame verte et bleue », elle est à compléter par des mesures concrètes permettant la préservation et/ou la restauration des continuités écologiques identifiées.

La MRAe recommande de compléter le dossier en démontrant l'équilibre entre les besoins et les ressources en eau à l'état initial et à l'échéance du projet de PLU, en tenant compte de l'évolution de la ressource (en quantité et en qualité) et des conséquences du changement climatique déjà en cours. Elle recommande également de renforcer le règlement du PLU en faveur de la préservation de la ressource en eau.

Enfin, la MRAe recommande de justifier que des règles ou orientations sont définies dans les parties prescriptives du PLU révisé (règlement, orientation d'aménagement et de programmation sectorielle du secteur centre) afin d'éviter ou de réduire l'exposition de nouvelles populations à des nuisances sonores et à la pollution atmosphérique.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

# Table des matières

**PRÉAMBULE** ..... **2**

**SYNTHÈSE** ..... **3**

**AVIS** ..... **5**

**1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale** ..... **5**

1.1. Contexte et objectifs du plan ..... 5

1.2. Les objectifs de la révision du PLU et les secteurs de projet ..... 6

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe ..... 6

1.4. Qualité, complétude et lisibilité du dossier ..... 7

1.5. Compatibilité avec le ScoT, le SRADDET, le SDAGE, le SAGE, le PCAET et cohérence avec le PADD ..... 7

1.6. Indicateurs de suivi ..... 7

**2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan** ..... **8**

2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace ..... 8

*2.1.1. Perspectives d'évolution de la population et besoins ..... 8*

*2.1.2. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ..... 9*

2.2. Cohérence urbanisme-transports ..... 9

2.3. Changement climatique ..... 10

*2.3.1. Atténuation du changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre ..... 10*

*2.3.2. Adaptation du territoire au changement climatique ..... 10*

2.4. Biodiversité (dont Natura 2000) ..... 11

*2.4.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées ..... 11*

*2.4.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires ..... 13*

*2.4.3. Étude des incidences Natura 2000 ..... 13*

2.5. Préservation de la ressource en eau ..... 13

2.6. Qualité de l'air ..... 14

2.7. Nuisances sonores ..... 15

# AVIS

# 1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

## 1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Saint-Raphaël, située dans le département du Var, comptait une population de 35 950 habitants en 2021 (recensement INSEE) sur une superficie de 8 859 ha. Elle est comprise dans le périmètre du SCoT[1] d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, approuvé le 11 décembre 2017, qui englobe la communauté d'agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération, dont fait partie Saint-Raphaël.

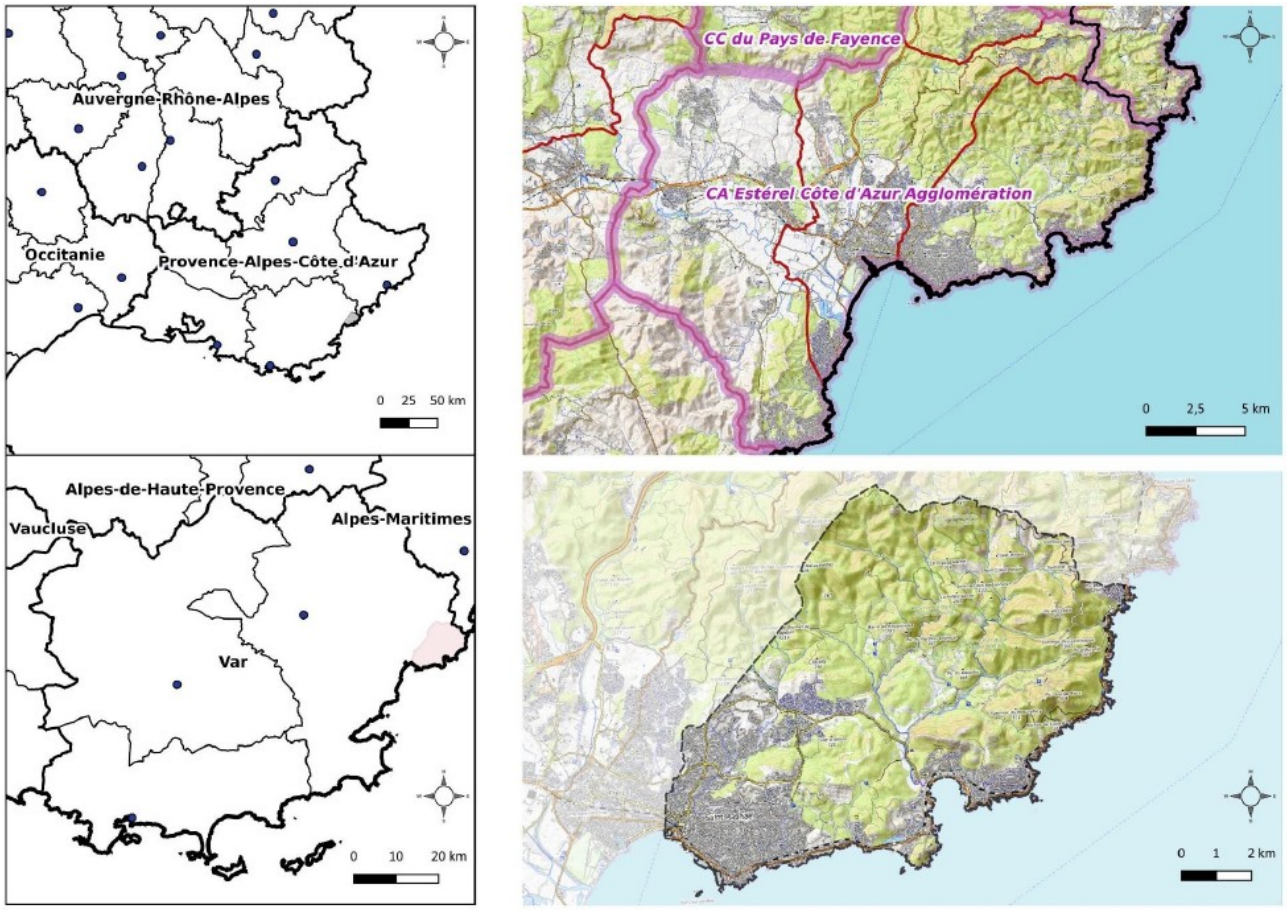



*Figure 1: Localisation de la commune de Saint-Raphaël. Source: rapport de présentation*

Localisée à l'extrémité est du golfe de Fréjus, à la limite entre les départements du Var et des Alpes-Maritimes, la commune de Saint-Raphaël s'étend sur 24 km de côte découpée, formant des criques et calanques entre la région naturelle du massif de l'Estérel et la Méditerranée.

Elle connaît une occupation des sols très contrastée et présente un centre-ville dense constituant le pôle historique. Ce centre-ville est prolongé tout le long de la bande côtière, sur une faible profondeur, par la ville balnéaire qui se caractérise par une urbanisation continue et dense. Au nord, vers l'intérieur,

1Schéma de cohérence territoriale

s'étend la « *ville-jardin*[2] », zone à l'urbanisation diffuse et de faible densité qui s'inscrit dans de vastes ensembles arborés et paysagers dominés par le massif de l'Estérel, grand espace naturel qui s'étend sur plus de 70 % du territoire communal.

À ce jour, la commune est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 19 novembre 2018, qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 29 mai 2018.

## 1.2. Les objectifs de la révision du PLU et les secteurs de projet

Par délibération du conseil municipal du 22 avril 2021, la commune a arrêté le projet de PLU révisé. Il retient un taux moyen de croissance démographique de 0,3 % par an sur les dix prochaines années egt prévoit, à l'horizon 2035, d'accueillir 1 100 habitants supplémentaires et de produire 2 520 logements.

Le PADD décline quatre axes :

- *axe 1 : « protéger et conserver le patrimoine bâti et paysager raphaëlois ».* Cet axe intègre les objectifs de protection du patrimoine bâti et le renforcement des espaces paysagers, parcs et jardins ;
- *axe 2 : « encadrer l'évolution de la population, rationaliser les fonctions de la ville-centre et l'armature urbaine ».* Il définit les objectifs démographiques et les besoins en logements ainsi que les orientations en matière d'équipements collectifs et de déplacements ;
- *axe 3 : « accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise ».* Il donne les orientations en matière économique, agricole et touristique ;
- *axe 4 : « prendre en compte les données du changement climatique ».* Il définit les objectifs d'adaptation au changement climatique, qui concernent notamment la remise en état de la trame verte et bleue, la limitation de l'artificialisation des sols et l'amélioration de la qualité de l'air.

Le projet de PLU porte plus particulièrement sur :

- la création d'une OAP sectorielle pour du renouvellement urbain, sur le secteur « centre » à proximité du centre historique, afin d'y permettre la construction de 850 logements ;
- l'établissement de deux OAP thématiques, l'une portant sur les trames verte, bleue et noire, l'autre sur les transports et les déplacements ;
- 31 emplacements réservés maintenus ou créés.

Une analyse fine de l'enveloppe urbaine et des enjeux environnementaux des terrains classés en zone urbaine au PLU en vigueur, mais non encore urbanisés, a permis d'affiner la limite des zones urbaines, permettant de reclasser environ 135 ha de zones urbaines en zones naturelles. La révision du PLU ne prévoit par ailleurs aucune création ni extension de zone urbaine.

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la gestion économe de l'espace et la limitation de l'étalement urbain ;
- la cohérence urbanisme-transport ;

2Quartiers Valescure, Les Plaines, Boulouris, Anthéor, hauteurs d'Agay, Dramont, Le Trayas.

- l'adaptation aux effets du changement climatique et la prise en compte des risques naturels (îlots de chaleur, recul du trait de côte et risque de submersion marine, augmentation des risques d'inondation et d'incendie de forêt) ;
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- l'adéquation entre l'urbanisation et les disponibilité et qualité de la ressource en eau ;
- la réduction de la pollution de l'air, des nuisances sonores et des risques sanitaires associés.

## 1.4. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le rapport de présentation contient sur la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par le Code de l'urbanisme, hormis la présentation résumée des principales caractéristiques du plan, du contexte et des raisons de la révision, ce qui rend difficile son appropriation par le public.

***La MRAe recommande, pour la bonne information du public, de compléter le dossier par une présentation du contexte, des objectifs de la révision du PLU et des principales caractéristiques du plan.***

La MRAe constate que le rapport de présentation analyse les incidences environnementales au sein des secteurs susceptibles d'être touchés par l'application du PLU. Elle note toutefois l'absence d'évaluation spécifique pour les emplacements réservés[3] situés au sein du site Natura 2000 « Estérel », .

***La MRAe recommande de compléter le périmètre de l'évaluation environnementale en incluant les emplacements réservés situés au sein du site Natura 2000 « Estérel » dont l'aménagement est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement.***

## 1.5. Compatibilité avec le ScoT, le SRADDET, le SDAGE, le SAGE, le PCAET et cohérence avec le PADD

Conformément à l'article L131-4 CU, le PLU de Saint-Raphaël doit être compatible avec les documents de planification supra-communaux en vigueur sur son territoire, à savoir le SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération, le SRADDET[4] de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le SDAGE[5] Rhône-Méditerranée, le PCAET[6]. À ce jour, aucun SAGE[7] n'est applicable sur le territoire communal. La cohérence avec le PADD est démontrée.

Le rapport de présentation aborde la compatibilité de la révision du PLU de Saint-Raphaël avec ces documents.

## 1.6. Indicateurs de suivi

Des indicateurs de suivi sont présentés « *pour l'analyse des résultats de l'application du plan* » selon chacun des objectifs visés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme, qui incluent l'ensemble des thématiques environnementales. Les indicateurs proposés paraissent pertinents, mais l'intérêt du

3 ER26:Piste de liaison – ER30:Espaces libres publics – ER31:Espaces libres (calanques d'Aurelles) – ER32 : Espaces libres (Pointe de Maubois).

4Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. La MRAe signale toutefois qu'une modification du SRADDET a été adoptée par le conseil régional, par délibération du 23 avril 2025.

5Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux.

6Plan Climat-Air-Énergie Territorial.

7Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

dispositif de suivi est limité en l'absence de fixation d'objectifs (valeurs cibles) et de précisions sur les échéances visées, indispensables à la mise en œuvre si nécessaire d'actions correctrices.

***La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU en précisant, pour chaque indicateur, les valeurs cibles et les échéances visées, afin de le rendre pleinement opérationnel.***

# 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

## 2.1. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

### 2.1.1. Perspectives d'évolution de la population et besoins

La commune de Saint-Raphaël connaît une dynamique démographique relativement stable depuis plusieurs années. La population est passée de 35 296 habitants en 2015 à 35 950 en 2021 selon l'INSEE, avec un vieillissement notable des ménages et un phénomène de desserrement résidentiel.

La croissance moyenne annuelle prévue à l'échelle du SCoT est de 0,6 %/an sur la période 2016-2035. Le taux annuel moyen de la variation de population à Saint-Raphaël, entre 2017 et 2021, est de 0,56 % selon l'INSEE. Le projet de PLU retient un taux annuel moyen de 0,3 % de 2024 à 2035.

Afin de répondre au desserrement des ménages (1245 logements), à l'accueil de nouvelles populations (680 logements, soit un taux d'occupation de 1,79 habitants/logement) et à la production de résidences secondaires (325 logements), le dossier indique la nécessité de produire 2 520[8] logements supplémentaires. Le besoin en foncier résidentiel associé est de 45 ha. Au regard des chiffres énoncés la MRAe s'interroge sur ce nombre de logements à construire d'ici 2035.

Le diagnostic mentionne que les résidences secondaires[9] sont en augmentation ces dernières années . Elle représentent actuellement 44 % des logements construits et vacants. Malgré la volonté affichée delimiter les nouvelles résidences secondaires à 325 , la MRAe constate que le projet de PLU ne propose pas d'outil permettant de ne pas dépasser la limite annoncée. Le dossier estime en effet que ce chiffre repose « *sur une diminution du rythme de croissance à 0,2 % / an sur les 10 prochaines années et s'appuie à la fois sur la proportion de logements aidés qui doit être créée, sur les outils qui vont être mis en place pour maintenir le lit chaud (pas de vente à la découpe des hébergements touristiques existants) et sur des politiques nationales de moins en moins favorables notamment pour ce qui concerne le airbnb dont une bonne partie était encore déclarée comme résidence secondaire* ».

Pour la MRAe, en l'absence de levier d'action réglementaire, l'atteinte de cet objectif ne peut être garantie, et l'atteinte des ambitions démographiques de la commune nécessiterait alors des constructions de logements plus importantes et un risque de dépassement de la consommation d'espace prévue. Or le PLU ne mobilise pas la possibilité ouverte par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, qui permet de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale* ».

***La MRAe recommande de justifier la nécessité de production de 2 520 nouveaux logements sur la commune, en cohérence avec l'évolution démographique, la taille moyenne des ménages et l'existence de près de 44 % de logements vacants.***

8Selon le dossier, OAP « secteur centre »:850 logements ; Coups partis (Ua,Ub et Uvj) : 727 logements ; Dents creuses (Ua, Ub, Ue et Uvj) : 476 logements ; Secteurs servitude de mixité sociale (Ua, Ub, Uc et Uvj) : 467 logements.

9Les propriétaires d'un logement inoccupé depuis plus d'1 an sont soumis à une taxe sur les logements vacants

### 2.1.2. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

#### *2.1.2.1. Consommation d'espace des 10 dernières années*

Selon le dossier, le territoire est occupé à 73 % par des espaces agricoles et forestiers et à 27 % par des surfaces artificialisées. Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) cumulée s'élève à 30, ha, dont 27,76 ha dédiés à l'habitat, et 2,24 ha dédiés à l'activité économique et aux équipements. Le dossier indique que 50,56 ha ont été également mobilisés sur des espaces déjà artificialisés (rénovation et renouvellement urbain), sans générer de consommation d'espaces.

#### *2.1.2.2. Consommation d'espace prévue par le PLU*

Le dossier indique que selon la *« Loi Climat et Résilience, la consommation cumulée d'ENAF pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2030 (10 ans) doit être au plus de 15,02 ha ».* Selon le dossier, *« depuis 2021, les permis de construire et les permis d'aménager dont les travaux ont commencé et les autorisations d'urbanisme en cours représentent 12,78 ha comptabilisés comme de la consommation d'espaces ».* La commune possède donc un reste à consommer de 2,4 ha.

Les besoins fonciers identifiés dans le dossier pour répondre aux objectifs du PADD s'élèvent à 2,35 ha sur la période 2025-2035, incluant les emprises nécessaires aux logements et aux équipements publics.

#### *2.1.2.3. Capacité de densification et de mutation*

Le dossier délimite l'enveloppe urbaine et comprend une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, qui fait état de 64,94 ha de foncier mobilisable en dent creuse.

La construction de nouveaux logements (habitat et tourisme) est projetée de la façon suivante : création d'environ 1795 logements, dont 475 en densification et 1320 en mutation (850 dans les OAP, 470 hors OAP).

Cela n'appelle pas d'observation de la part de la MRAe.

## 2.2. Cohérence urbanisme-transports

Le rapport de présentation identifie une dépendance forte à la voiture individuelle, liée à la configuration et à l'attractivité de la commune et à une faible densité d'équipements de proximité. Le diagnostic mentionne l'existence de lignes de transports en commun interurbains (7 lignes). Le développement des mobilités douces est évoqué dans le PADD comme un axe d'amélioration souhaité pour renforcer les liaisons internes et réduire les déplacements motorisés.

S'agissant des déplacements quotidiens, le rapport de présentation indique qu'ils sont majoritairement internes à la commune « *55 % des habitants actifs ayant un emploi, travaillent sur la commune* ».

À l'échelle opérationnelle, plusieurs orientations d'aménagement sectorielles (valorisation du front de mer, accessibilité du massif de l'Estérel), prévoient la création de continuités piétonnes et d'aménagements de voirie visant à améliorer leur accessibilité, en lien avec les pôles de centralité (centre-ville, commerces, écoles).

L'OAP thématique n°2 « mobilités » expose des principes généraux en faveur du développement des circulations douces, de la sécurité des cheminements piétons et de l'amélioration de la connectivité entre quartiers.

La MRAe souligne favorablement la création de cette OAP mais regrette qu'elle ne propose pas de maillage cyclable précis, ni de priorisation claire des interventions, ni de localisation de l'ensemble des parkings relais .

## 2.3. Changement climatique

### 2.3.1. Atténuation du changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre

L'état initial de l'environnement présente un bilan sommaire des émissions de gaz à effet de serre (GES) de la commune de Saint-Raphaël «*122 Kteq de gaz à effet de serre (GES) ont été émis sur Saint-Raphaël en 2022, des émissions assez « faibles » par rapport à la moyenne régionale du fait que l'énergie la plus utilisée sur le territoire soit l'électricité (poids en GES plus faible) »* sans préciser leur origine (transports routiers, secteur résidentiel et secteur tertiaire).

Dans le cadre de la justification des choix, il est exposé la prise en compte des enjeux de réduction des GES par le PLU révisé grâce à la limitation de l'étalement urbain, aux modes constructifs, au développement des énergies renouvelables et aux dispositions liées aux transports et aux mobilités actives.

Pour la MRAe, ces affirmations ne sont pas suffisamment étayées. Il manque une démonstration des incidences positives du PLU révisé sur les émissions de GES. La commune peut utilement s'appuyer sur l'outil GES Urba[10] qui permet notamment « *d'évaluer l'impact global énergie / GES du projet de territoire, en abordant les interactions entre urbanisme, transport, développement des EnR, des réseaux de chaleur et changement d'usage des sols* ». Le recours à cet outil appuiera les choix de planification faits par la collectivité après intégration des enjeux de réduction des émissions de GES.

***La MRAe recommande de démontrer les incidences positives de la révision du PLU sur les émissions de gaz à effet de serre, sur la base d'une évaluation des impacts du projet de territoire.***

### 2.3.2. Adaptation du territoire au changement climatique

#### *2.3.2.1. Îlots de chaleur*

Le dossier met en avant les dispositions du règlement du PLU révisé qui permettent « *d'améliorer la qualité des espaces publics en travaillant sur la végétalisation, en particulier dans le centre-ville, les nouveaux projets urbains et les abords des principales voies de circulation et de réaménager progressivement les espaces publics dans une logique de végétalisation »* et donc de lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur : le règlement impose la protection des espaces verts et un taux de perméabilité (ou coefficient paysager) pour l'ensemble des zones de la « ville jardin (Uvj) » de la commune.

La MRAe souligne favorablement la mise en œuvre de ces dispositions, qui contribuent à un environnement plus favorable à la santé qui auraient pu faire l'objet d'une traduction réglementaire dans une OAP de type « nature en ville »[11].

#### *2.3.2.2. Adaptation au recul du trait de cote*

Le PADD du PLU révisé comprend la prise en compte des données du changement climatique (axe 4) et l'orientation générale suivante : « *intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain* ».

Pour la MRAe, la prise en compte de ce phénomène, dans un contexte de changement climatique, doit reposer sur description de l'évolution passée du trait de côte, un diagnostic des phénomènes à l'oeuvre et de leurs conséquences à l'échelle de temps du PLU, et sur les enjeux à prendre en compte,

10 Lien vers l'application GES Urba sur le site du Cerema

11Cf OAP Nature en ville – Santé – Résilience de PLUi de Marseille Provence approuvé le 19 décembre 2019 (https://plui.ampmetropole.fr/assets/documents/PLUi_CT1_K3_NEVSR.pdf)

illustrés par la production de cartes (à annexet au document d'urbanisme) figurant l'évolution du trait de côte aux horizons 30 et 100 ans. Cette orientation du PADD doit trouver une traduction dans les documents opposables du PLU révisé (règlements graphique et écrit, OAP).

Le dossier ne comprend aucun de ces éléments et ne justifie donc pas la prise en compte de ce phénomène.

***La MRAe recommande de démontrer, dans un contexte de changement climatique, la prise en compte par le PLU du phénomène d'évolution du trait de côte.***

#### *2.3.2.3. Risque de submersion marine*

Le porter à connaissance sur la submersion marine présenté dans le dossier met en évidence l'existence d'aléas dans le secteur très urbanisé autour des ports.

Il est indiqué, dans le cadre de la justification des choix, que l'un des objectifs du PADD est d'« *intégrer l'érosion marine et les risques de submersion marine, en particulier dans le projet de requalification du front de mer* ». Ainsi, concernant le risque de submersion marine, un zonage spécifique (zones N100) s'applique aux zones basses littorales potentiellement concernées par des aléas. Le règlement applicable à ces zones définit un principe d'inconstructibilité, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et de service public.

La MRAe constate que le dossier fait état de « *l'élévation du niveau marin et la submersion marine [qui] aggraveront l'érosion des zones basses* ». Cependant, il n'explique pas comment les effets du changement climatique sur le phénomène de submersion marine sont pris en compte par le PLU révisé, afin de limiter l'exposition des personnes et des biens.

***La MRAe recommande d'expliquer comment le risque de submersion marine, dans un contexte de changement climatique, est pris en compte par le PLU révisé.***

#### *2.3.2.4. Autres risques naturels*

Saint-Raphaël est particulièrement exposée aux risques d'incendie de forêt et d'inondation. Des risques de mouvements de terrain et des risques liés au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen) y sont également présents.

Concernant le risque inondation, la commune fait partie du territoire à risque d'inondation (TRI) du secteur de l'est-Var. La commune a été particulièrement affectée par les inondations d'octobre 2024, qui ont affecté l'est du Var. Saint-Raphaël est aussi couverte par un plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) approuvé le 20 novembre 2000 annexé au PLU. Elle fait aussi partie du périmètre du PAPI de l'Argens et est couverte par un PGRI (2022-2027).

La commune est également couverte par un plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) approuvé le 23 juin 2008, également annexé au PLU.

Compte tenu de l'existence et de la prise en compte du PPRi et du PPRIF par le PLU, la MRAe n'a pas d'observation particulière à ce sujet.

## 2.4. Biodiversité (dont Natura 2000)

### 2.4.1. Habitats naturels, faune et flore : analyse des zones touchées

Le dossier présente les grandes lignes de la biodiversité communale. La commune est concernée par plusieurs ZNIEFF[12] de type 1 et 2 et un site Natura 2000.

Le territoire de Saint-Raphaël présente une richesse écologique significative, notamment grâce à la diversité de ses milieux. Deux périmètres de plans nationaux d'actions (PNA) sont présents sur la

12Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

commune : le Lézard ocellé et la Tortue d'Hermann[13]. La pointe sud-ouest du territoire se situe dans l'espace naturel sensible (ENS) du port de Santa-Lucia.

Le diagnostic écologique met en évidence sept grands types de milieux naturels.

S'agissant de la flore, les enjeux sur la commune sont forts à très forts pour de nombreuses espèces avec la présence d'espèces protégées au niveau national ou régional comme l'Ail de Sicile ou le Ciste crépu. Ces espèces sont principalement inféodées aux milieux côtiers : dunes, sables et rochers littoraux, aux milieux humides ou temporairement humides. Actuellement, les enjeux floristiques se concentrent sur les bords de cours d'eau, les zones humides, les dunes et les zones côtières.

S'agissant de la faune, les milieux boisés[14] présentent un enjeu fort en raison de leur fonction d'habitat et de refuge pour de nombreuses espèces protégées, notamment oiseaux et chiroptères. Les milieux agricoles ouverts (prairies, friches, vergers abandonnés) accueillant une biodiversité de transition, notamment favorable aux reptiles et amphibiens, sont évalués à enjeu modéré. Enfin, les milieux artificialisés ou en voie de fermeture sont globalement à enjeu faible, bien que certains linéaires (haies relictuelles, fossés) présentent un intérêt fonctionnel ponctuel.

Concernant la faune, 937 espèces ont été recensées à l'échelle communale, dont 90 protégées et 35 menacées ou quasi-menacées selon les données de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN). Parmi celles-ci, on note la présence potentielle de plusieurs espèces remarquables :

- le Grand Capricorne, la Diane, la Proserpine et le Damier de la Succise, susceptibles d'utiliser les vieux feuillus comme habitats de reproduction ;
- des oiseaux parmi lesquels la Fauvette pitchou et le Bruant ortolan ;
- le Minioptère de Schreibers (chiroptère) pour lequel les haies, lisières boisées et ripisylves constituent des habitats de chasse et de gîte potentiels ;
- des amphibiens tels que le Crapaud calamite et la Rainette méridionale, non observés directement sur les zones de projet, mais présents à l'échelle communale.

L'intégration des enjeux et des impacts potentiels du PLU sur les zones écologiques (réglementaires ou inventoriées) est satisfaisante. L'exemple du secteur Uvj2 (Veyssières) illustre cette prise en compte, avec une réduction significative de l'emprise du projet Veissières Sud (de 9 ha à 2,5 ha), permettant d'éviter la zone humide « *Colle Marrone Fontaine romaine* » (inventaire départemental) et les enjeux identifiés par le bureau d'études naturaliste lors d'études préalables.

Toutefois, alors que le territoire est intégralement inclus dans le périmètre de la carte de sensibilité de la Tortue d'Hermann, le rapport de présentation indique que la procédure de PLU n'a fait l'objet d'aucune prospection ciblée pour cette espèce protégée.

Pour la MRAe, l'évaluation environnementale du projet de PLU doit intégrer une analyse de ses incidences sur la population de Tortue d'Hermann comportant une cartographie spécifique qui superpose les zones de sensibilité pour l'espèce et l'ensemble des zonages du PLU révisé.

La MRAe relève également que les incidences des emplacements réservés[15] sur la biodiversité ne sont pas évaluées.

---

13 Plan national d'action en faveur de la tortue d'Hermann, 2e plan 2018-2027. La commune est concernée avec des sensibilités allant de très faible à notable.

14 Boisements de Pin maritime, Chêne liège (très présent), Chêne vert, et plus localisé : Pin d'Alep, Chêne pubescent (en versants nord), Olivier, Caroubier, Châtaigner. La diversité des sous-bois est fonction des sols et de la présence de lumière. Elle peut être arbustive ou herbacée

15 (ER 26) piste de liaison pour le risque incendie ; piste du Rastel d'Agay ; (ER 30) aménagement d'espaces libres publics, Lieu-dit Calanques d'Aurelle ; (ER 31) aménagement d'espaces libres publics ; (ER 32) aménagement d'espaces libres publics, Pointe de Maubois.

***La MRAe recommande de compléter l'état initial et de réaliser l'analyse des incidences du projet en ce qui concerne la Tortue d'Hermann et d'évaluer les incidences des emplacements réservés.***

### 2.4.2. Préservation des continuités écologiques : les trames vertes, bleues et noires

Le PADD affirme des objectifs de préservation de la biodiversité via le maintien des trames vertes et bleues et la limitation de l'artificialisation. Des prescriptions thématiques sont également apportées dans une OAP , notamment sur les interfaces entre espaces agricoles ou boisés et zones urbanisées.

Néanmoins, la MRAe constate que la trame bleue n'est pas prise en compte dans le règlement graphique. Afin de parfaire la prise en compte des enjeux dans cette révision du PLU et de compléter l'OAP Trame verte et bleue initiée, la MRAe considère qu'il est nécessaire d'étendre la prescription graphique des secteurs N « *Protection écologiques de la trame verte* » à l'ensemble des éléments de la trame bleue communale (cours d'eau, vallons et zones humides). Il convient d'identifier l'ensemble de ces éléments au titre des motifs d'ordre écologique (L151-23) afin de les caractériser précisément dans le règlement graphique du PLU révisé .

***La MRAe recommande de renforcer la traduction réglementaire des trames verte et bleue dans les documents graphiques et le règlement écrit.***

### 2.4.3. Étude des incidences Natura 2000

Le dossier comprend une évaluation des incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000 « Estérel » désigné au titre de la Directive Habitats[16] qui intersecte le territoire de la commune à l'est.

Compte tenu des Emplacements Réservés prévus sur ce site et après analyse, l'évaluation conclut à une absence d'incidences négatives du projet de PLU révisé sur les sites Natura 2000.

La MRAe considère que, compte tenu de l'insuffisance de l'analyse des incidences sur la Tortue d'Hermann, espèce de reptile d'intérêt communautaire ayant motivé la désignation de la zone de conservation spéciale « Estérel », il n'est pas possible de conclure, comme le fait le dossier, à l'absence d'incidence négatives du projet sur le site « l'Estérel » et le réseau Natura 2000.

***La MRAe recommande de préciser le niveau d'impact du PLU révisé sur le réseau Natura 2000 sur la base d'une analyse plus approfondie des incidences sur la population de Tortue d'Hermann qui a motivé la désignation du site « l'Estérel ».***

## 2.5. Préservation de la ressource en eau

Les années 2022 et 2023 ont été marquées dans le Var par des sécheresses importantes ayant conduit à des restrictions d'eau allant jusqu'à concerner l'ensemble des communes du département. Des assises de l'eau se sont tenues le 23 janvier 2023 afin de « *prendre un engagement collectif en faveur d'une meilleure préservation et gestion de la ressource en eau*[17] ». Le contexte de changement climatique devrait conduire à une augmentation de la fréquence et de l'intensité des phénomènes extrêmes, dont les sécheresses, associée à « *une baisse globale de la ressource en eau à l'échelle annuelle et principalement en période estivale*[18] ». Parmi les actions prioritaires définies dans le cadre

16 Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages

17 Assise de l'eau 2023 - Dossier de presse

18 Source: le cahier "ressource en eau" - GREC Sud - Juillet 2017

de ces assises, et énoncées dans un dire de l'État[19] « eau et urbanisme » en juillet 2024, figure la nécessité de conditionner l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau.

Le territoire dispose d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable (SDAEP) approuvé en 2016, couvrant à la fois les communes de Saint-Raphaël et de Fréjus.

La problématique est bien identifiée dans les objectifs du PADD (« *Maîtriser le développement urbain en cohérence avec les capacités de la ressource en eau »*) et dans le rapport de présentation où « *l'enjeu du PLU est de permettre un développement qui soit cohérent avec les capacités de la ressource en eau sur les communes de Saint-Raphaël / Fréjus* ».

Le dossier comporte un paragraphe intitulé « *Hypothèse de la population en 2040 »* qui de répondre au dire de l'État. Le document présente une simulation de la hausse de la consommation du fait de l'augmentation de la population à l'horizon 2040 par rapport aux consommations observées en 2013, sur la base de 112 500 habitants, dont 46 650 sur la commune de Saint-Raphaël.

Selon le dossier, la capacité de production (83 600 $m^3$/j) serait suffisante pour couvrir les besoins de pointe estimés en 2040 (autour de 61 500 $m^3$/j) par le SDAEP.

L'évaluation se base sur la donnée démographique concernant la population permanente et sur l'évolution du pic de consommation estival, essentielle à l'évaluation de la capacité de la ressource à répondre aux besoins du territoire, s'agissant de la période de forte fréquentation touristique où la tension sur la ressource est la plus importante.

La MRAe constate que cette évaluation ne comporte pas d'analyse de l'état de la ressource et des perspectives de son évolution tenant compte du changement climatique, ni de l'ensemble des pressions qui s'exercent sur la nappe alluviale dans ce secteur très urbanisé.

Par ailleurs, si le rapport de présentation et le PADD identifient bien l'importance de l'enjeu, le règlement du PLU pourrait édicter des mesures plus prescriptives telles que la limitation du volume des piscines, ou l'obligation d'une infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

***La MRAe recommande de compléter le dossier en démontrant l'équilibre entre les besoins et les ressources en eau à l'état initial et à l'échéance du projet de PLU, en tenant compte de l'évolution de la ressource et du changement climatique. Elle recommande également de renforcer le règlement du PLU en faveur de la préservation de la ressource en eau.***

## 2.6. Qualité de l'air

Le dossier présente l'état initial de la qualité de l'air sur la commune. Celle-ci est globalement évaluée comme « moyenne » voir « dégradée » le long des axes routiers. La commune affiche la volonté de favoriser les modes de déplacement doux et d'« *encourager les modes de transports alternatifs (transport à la demande, véhicule partagé, véhicule électrique) pour diminuer l'usage de la voiture individuelle* » et les nuisances associées (bruit et qualité de l'air), au travers du PADD (orientation 5 – « améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores » et évoque des mesures ponctuelles[20] (objectif 2) du PLU.

19 Dans le cadre de la révision ou l'élaboration des documents d'urbanisme et de leur soumission pour avis aux services étatiques, les collectivités territoriales devront réaliser un bilan prévisionnel de l'équilibre entre l'offre et la demande (entre la ressource en eau disponible et les besoins des usagers) en prenant en compte des phénomènes de pointe de consommation, ainsi que des flux d'eau aussi bien entre l'amont et l'aval au sein d'un bassin versant que via les interconnexions des gestionnaires de réseau.

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

Pour la MRAe, il est donc nécessaire :

- d'évaluer les niveaux de pollutions atmosphériques auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier dans les secteurs situés le long des grands axes routiers comme les avenues Aurélienne, Verdun, Maréchal Gallièni et Général Leclerc localisées dans le périmètre de l'OAP sectorielle « secteur centre » ;
- d'évaluer les effets des dispositions actuelles du PLU pour prévenir les risques liés à cette exposition ;
- de présenter le cas échéant des mesures complémentaires pour réduire encore cette exposition en la ramenant à des niveaux inférieurs aux valeurs de référence (2021) de ligne directrice de l'OMS[21] précisant les niveaux à partir desquels cela a un effet néfaste sur la santé humaine[22].

***La MRAe recommande d'évaluer les niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier dans les secteurs situés le long des axes routiers de l'OAP sectorielle « secteur centre », de définir des dispositions dans le PLU pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition à cette pollution, par référence aux valeurs retenues par l'OMS au-delà desquelles un effet néfaste sur la santé est avéré, et d'en démontrer l'efficacité attendue.***

## 2.7. Nuisances sonores

La commune est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE[23]) du Var. Le territoire communal est traversé par plusieurs axes routiers et un axe ferroviaire[24] générateurs de nuisances sonores qui déterminent des

« voies bruyantes ».

La MRAe constate que l'enjeu lié au bruit n'est pas qualifié dans le rapport de présentation qui présente, au titre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, un extrait illisible des cartes stratégiques de bruit du réseau routier du Var (figure 2) ne permettant pas d'identifier de manière précise les différents niveaux de bruit sur les secteurs de projet du PLU.

Aucune simulation des niveaux de bruit actuels et prévisionnels auxquels seront exposés les futurs habitants et usagers n'est présentée, ce qui ne permet pas de qualifier l'enjeu ni de définir les mesures d'évitement et de réduction envisagées dans le champ de compétence du PLU .

Le PADD ne définit pas d'orientations visant à ne pas exposer de nouvelles populations dans des zones affectées par le bruit d'infrastructures routières. Le PLU ne comporte pas de règles spécifiques (règlement, OAP centre ville) pour éviter ou réduire l'exposition de nouvelles populations à des nuisances sonores.

21 Organisation mondiale de la santé.

22 Ces valeurs sont, en moyenne annuelle : 15 µg/m³ pour les PM10, 5 µg/m³ pour les PM2,5, 10 µg/m³ pour le NO2, 40 µg/m³ pour le SO2 et 4 mg/m3 pour le CO2. Il est rappelé que la directive européenne relative à la qualité de l'air, en révision, prévoit de se rapprocher nettement des valeurs de référence publiées par l'OMS.

23 Le PPBE issu de la directive européenne 2002/49/CE de 2002, définit les actions locales à mettre en œuvre afin de prévenir et réduire, si nécessaire, le bruit dans l'environnement et de protéger les zones calmes. Ce dispositif vise donc une approche globale dans la lutte contre le bruit, en assurant une cohérence entre les différentes politiques (urbanisme, déplacement, prévention des nuisances…). Il est basé sur l'évaluation à l'exposition au bruit à partir de cartes de bruit stratégiques (CBS) et sur l'information de la population.

24 Ligne Marseille Ventimille.

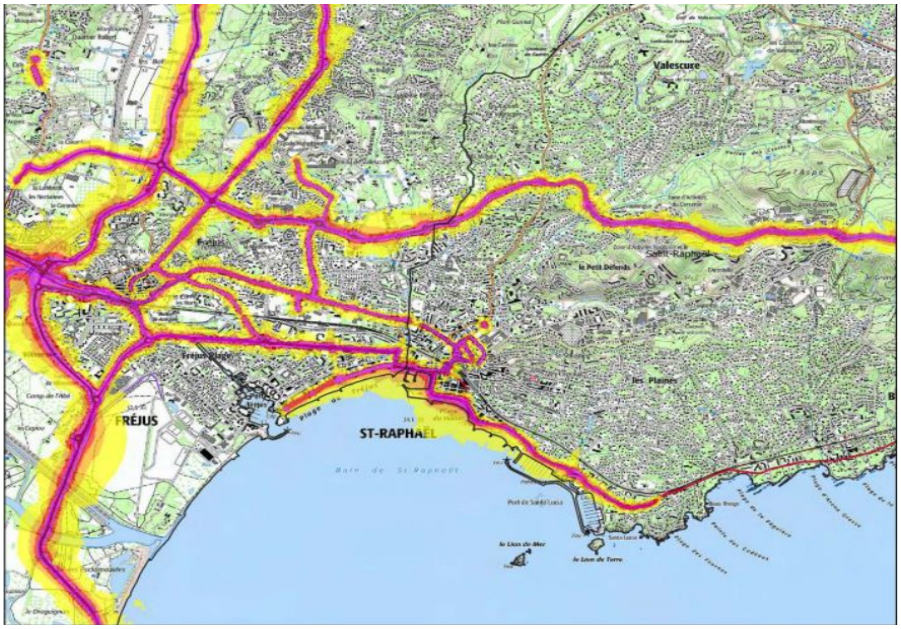



*Figure 2: Carte de bruit stratégique - Zones exposées au bruit. Source: rapport de présentation*

La justification de la compatibilité du PLU révisé avec l'objectif du SCoT en vigueur qui vise à « *maîtriser l'exposition de la population aux pollution et nuisances* » est insuffisante.

***La MRAe recommande de justifier que des règles ou orientations définies sont adaptées et suffisantes dans les parties prescriptives du PLU révisé (règlement, OAP du secteur centre), afin d'éviter ou de réduire l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores.***

# 2

PRÉFET
DU VAR
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

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

**Sous-préfecture de Draguignan**
Bureau de l'ingénierie territoriale

Draguignan, le 11 JUIL. 2025

La sous-préfète de Draguignan

à

LRAR n° : 1A 209 840 4331 2

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

**Objet** : Avis de l'État sur le projet arrêté de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Raphaël
**Référence** : Délibération du conseil municipal du 11 avril 2025
**Pièces jointes** : Avis ARS, ONF, académie de Nice, NaTran gaz, RTE, Enedis, INAO, le SDIS 83 et l'UDAP 83

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

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

**Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

La consommation foncière pour la période de référence 2011-2021 est estimée à 30,04 hectares. Pour la décennie 2021-2031, les besoins fonciers au regard des enjeux d'évolution démographique et de développement économique de la commune ont été estimés à 24 hectares. Ces besoins estimés correspondent :
– d'une part à l'application réglementaire du PLU révisé à une surface consommée de 11,19 hectares au sein de l'enveloppe urbaine existante,
– d'autre part à l'ajout de 9,08 hectares correspondant à l'ensemble des permis de construire délivrés et dont les déclarations d'ouverture de chantier ont été déposées depuis 2021, et de 3,7 hectares pour lesquels les chantiers sont achevés (consommation entre 2021 et 2024).

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



Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

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

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

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

**Application de la loi littoral**

Coupure d'urbanisation

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

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

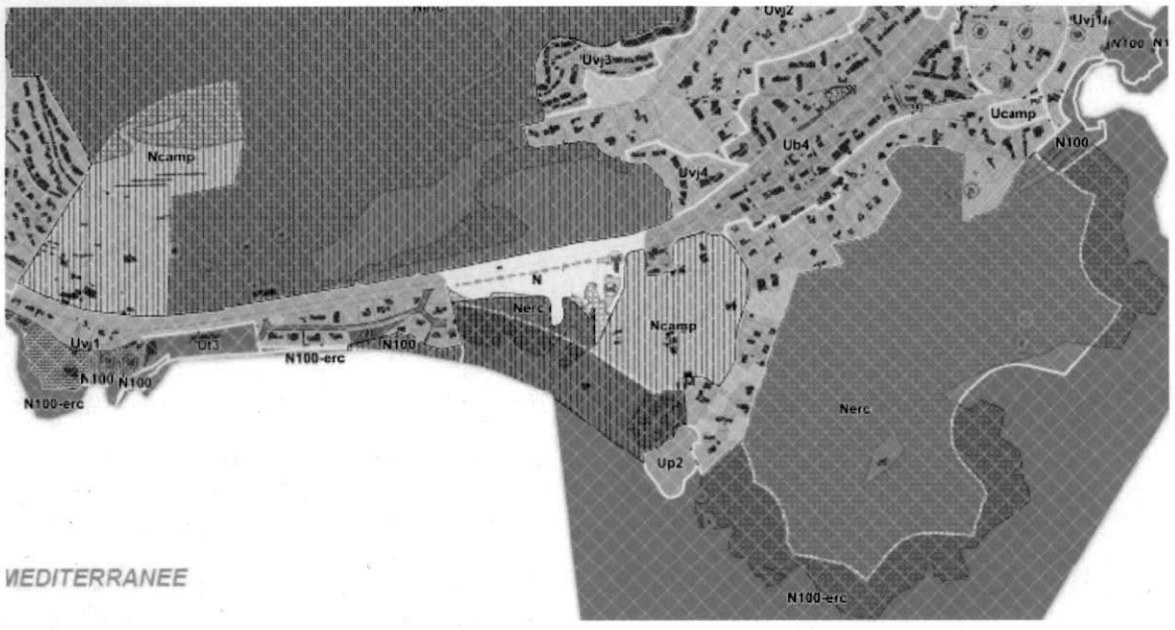
Le projet de PLU exclut de la coupure d'urbanisation du secteur du Dramont le parking de la plage du débarquement et le square Dwight Eisenhower, classés en zone naturelle.

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





Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr




Bande des 100 mètres

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

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

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

**Prise en compte du recul de trait côte**

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

**Traitement des concessions de plages**

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

**Prise en compte du domaine public maritime**

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



Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

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

**Habitat et développement de la mixité sociale**

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

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

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

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

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

**Opération Grand Site de l'Estérel**

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

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

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

**Création de la zone Npv dans la carrière des Grands Caous**

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

En application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, les centrales photovoltaïques au sol peuvent être implantées uniquement dans la continuité de l'urbanisation des agglomérations et des villages.
L'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme permet de déroger à cette disposition pour les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sur des friches telles que définies à l'article L. 111-26 du même code. La liste de ces friches est



Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

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

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

À travers la justification des choix, il est confirmé que la carrière est actuellement exploitée et ne permet pas d'être considérée comme une friche. Par ailleurs, l'objectif 2 de l'orientation de l'axe 3 prévoit le maintien en exploitation de la carrière des Grands Caous. La justification apportée pour la création de la zone Npv porte sur l'utilisation d'un délaissé de la carrière, le considérant en friche.
Or, ce site en discontinuité des agglomérations et villages, au titre de la loi littoral, ne peut être considéré commune une friche au regard des critères fixés par le décret. Les éléments présentés ne permettent donc pas de déroger à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

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

**Prise en compte du risque incendie de forêt**

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

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

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

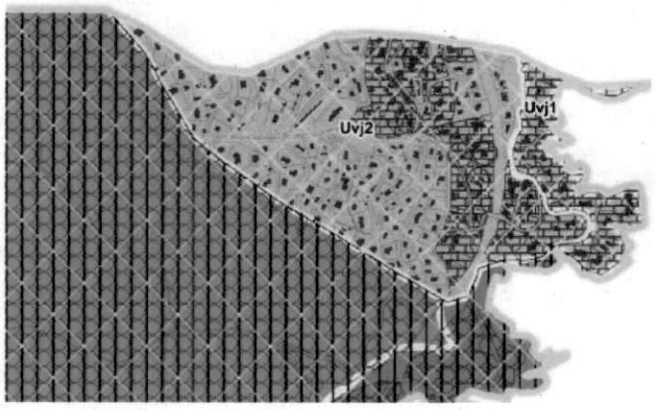
- Quartier du Trayas

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

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



Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr



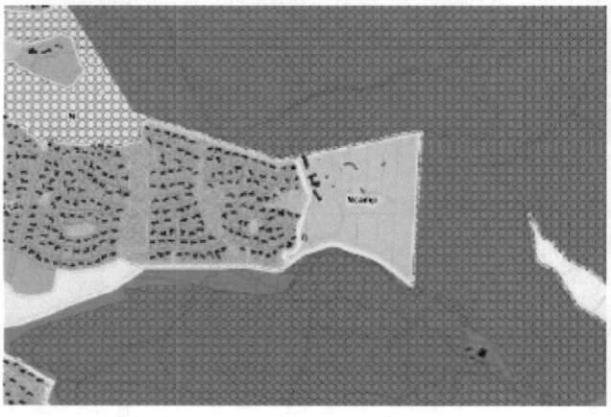


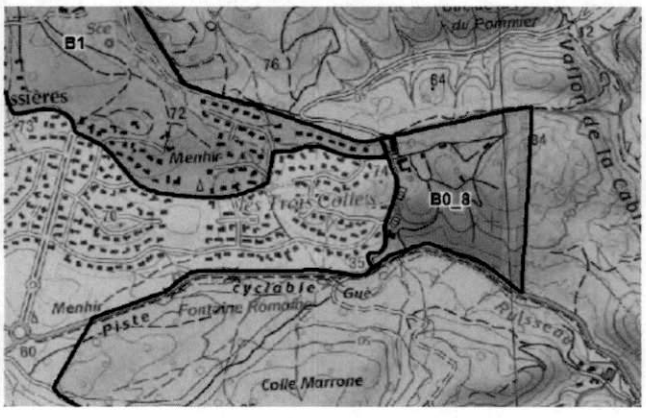


- Camping « Estérel caravaning »

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

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



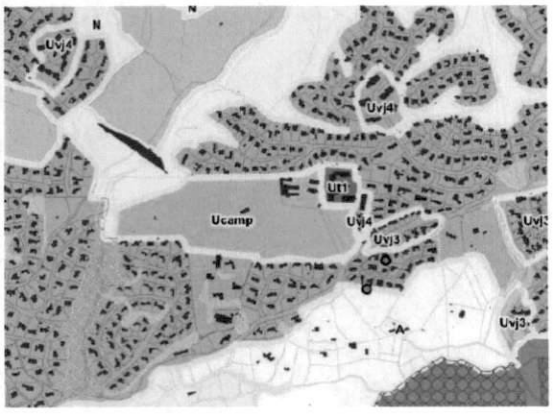


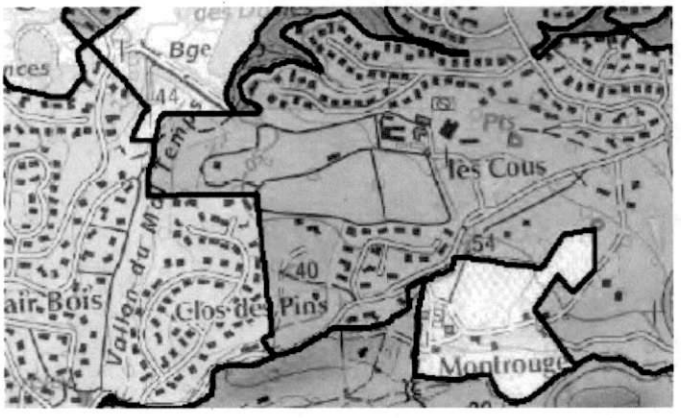

- Camping Sandaya douce quiétude

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



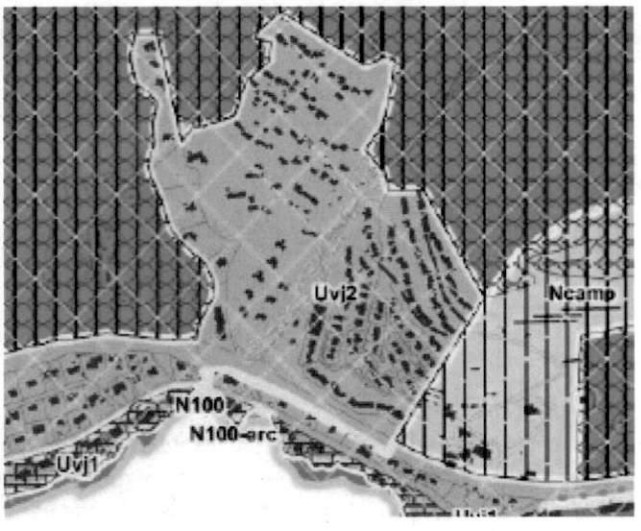
Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

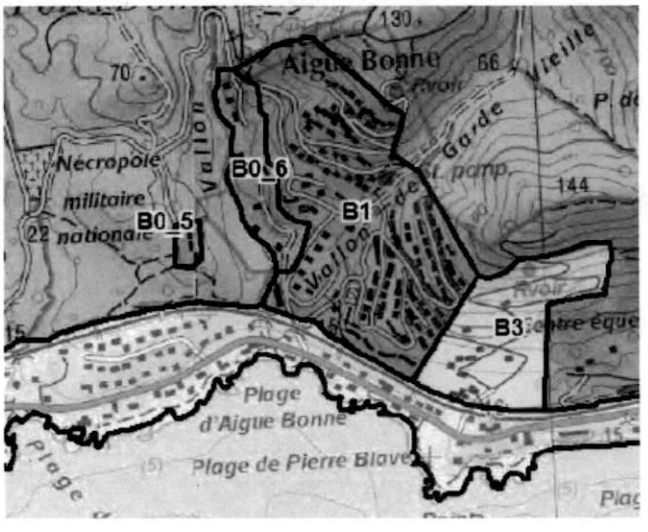



- Quartier Aigue-Bonne

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



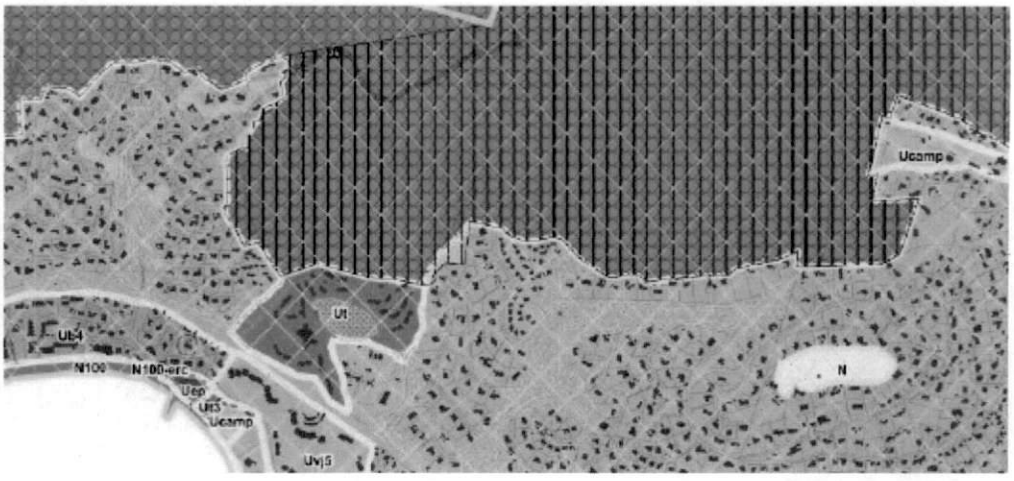



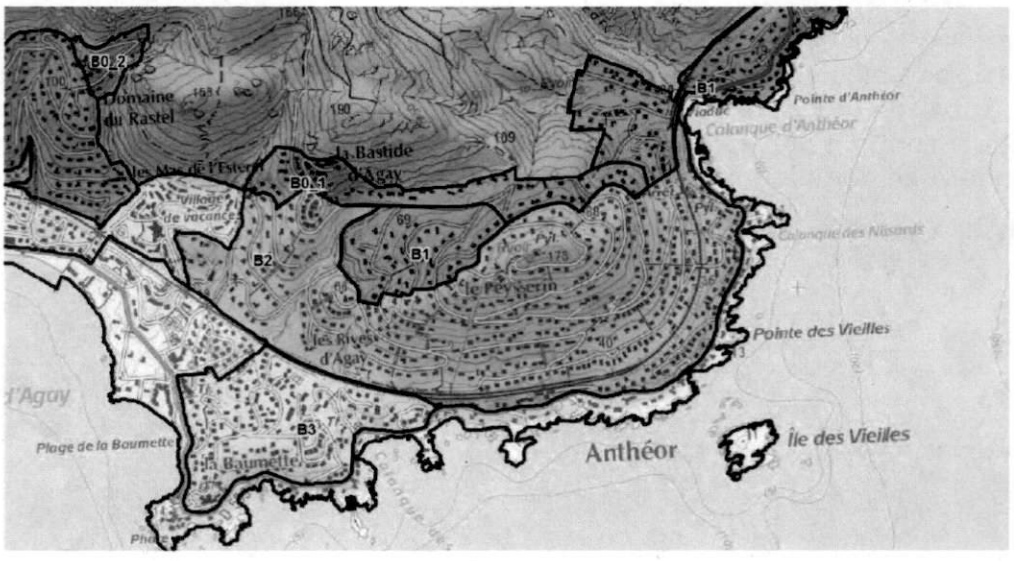

- Domaine du Rastel et Bastide d'Agay

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



Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr



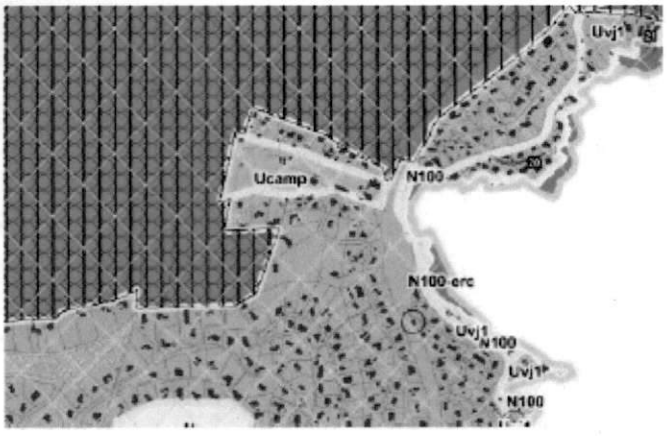




- Camping Azur Rivage

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



Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr







- Zone agricole

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

- Zones urbaines

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

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| III |  | ■ ERP de catégories 1, 2 et 3.<br>■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m.<br>■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes.<br>■ Établissements sanitaires et sociaux.<br>■ Centres de production collective d'énergie.<br>■ Établissements scolaires. |
| IV |  | ■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public.<br>■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie.<br>■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne.<br>■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise.<br>■ Centres météorologiques. |



Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

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

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

**Prise en compte du risque inondation**

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

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

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

**Biodiversité**

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

<u>Trame verte et bleue</u>

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



Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

Protection de la tortue d'Hermann

L'enjeu relatif à la tortue d'Hermann est présent sur la commune et doit davantage être pris en compte dans la révision du PLU. Le rapport de présentation doit être complété par une cartographie spécifique indiquant à la fois les zones de sensibilité pour l'espèce et l'ensemble des zonages du PLU révisé. En effet, ces éléments sont absents du chapitre concernant les effets notables [1].

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

Incidence des emplacements réservés

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

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

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

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

Indicateurs de suivi

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

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

1 Rapport de présentation Tome 2 p. 317/318



Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

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

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

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

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



Myriam GARCIA



Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

**Annexe : Préconisations diverses**

Règlement

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

Annexes

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

Droits de préemptions urbains et pour le commerce de proximité

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

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



Adresse postale : Préfecture – DDTM – SPP – CS 31 209 – 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face aux pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83 Courriel : ddtm-spp-pau@var.gouv.fr

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Agence Régionale de Santé
Provence-Alpes
Côte d'Azur

**Délégation Départementale du VAR**
**Service Santé-Environnement**
**Affaire suivie par : Marina AGAB**
**Téléphone : 04 13 55 89 32**
**Courriel : marina.agab@ars.sante.fr**
**Réf : DD83/SE/2024/190**
**Copie à :**
***DDTM (SPP/PAU)**
***Mairie de Saint-Raphaël**

Toulon, le 03 JUIN 2025

**Le Directeur Général**

**à**

DREAL PACA/ SCADE/UEE
16, rue Zattara
CS 70248
13331 - Marseille cedex 3

**OBJET : SAINT-RAPHAEL révision n°2 du PLU – contribution aux avis de l'Autorité Environnementale et de l'Etat.**
**V/Ref :** Votre transmission courriel du 15/04/2025

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

Si l'évaluation environnementale (EE) aborde certains enjeux de santé, elle ne comprend pas de chapitre spécifique traitant de l'incidence du PLU sur la santé humaine. Les enjeux sanitaires sont présentés dans le diagnostic, la plupart ne font pas l'objet d'évaluation contrairement aux aspects environnementaux. Cela constitue un manque dans la procédure d'EE.
L'outil cartographique Map'santé conçu par l'AUDAT var représente une aide précieuse qui aurait pu être utilisée par la collectivité.

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

La commune ne dispose pas de périmètre de protection de captages publics sur son territoire communal.
Par conséquent, aucune servitude AS1 résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales n'existe.
La commune ne détient pas non plus de ressource en eau potable à usage collectif public ou privé connue de mes services sur son territoire. La totalité des volumes d'eau distribués sur le territoire est importée : achat d'eau en gros au Syndicat de l'Eau du Var Est (SEVE) sauf piquage en direct sur l'eau de la Siagnole/ E2S pour les Adrets de l'Estérel.

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

**Baignades :**

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

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

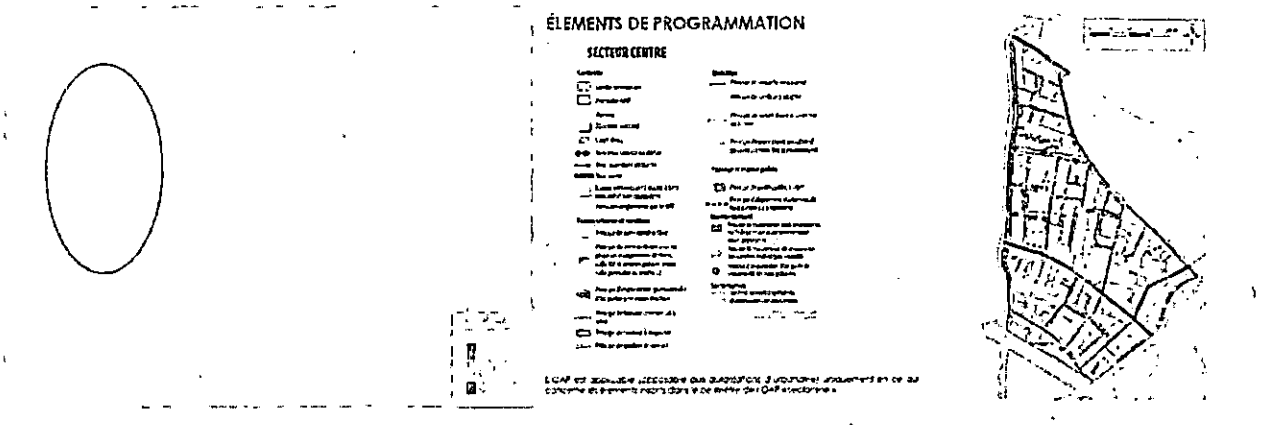
**Exposition à la pollution de l'air et aux nuisances sonores :**

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

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

Vous trouverez ci-dessous deux représentations :

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




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

- **Les cartes de modélisation des polluants peuvent servir de base décisionnelle aux choix d'urbanisation.**

- **L'évaluation environnementale n'aborde pas l'exposition à la pollution de l'air au niveau de cette OAP.** Rappel général sur la qualité de l'air :
  Pour les nouvelles zones d'habitats futurs ou les nouveaux établissements sensibles (école, crèche, établissement médical ou médico-social, établissement sportif...), l'ARS recommande de respecter un recul minimal de :
  - 100 m pour les autoroutes et bretelles, voies expresses et bretelles, déviations
  - 75 m pour les routes classées grande circulation.

- Dans le cas où un recul n'est pas possible pour les bâtiments les plus proches de la route, l'exposition aux pollutions sonore et atmosphérique pourra être limitée par des adaptations en terme de disposition, d'orientation et de ventilation des bâtiments, tout en tenant compte des paramètres existants (topographie, végétation, aménagements actuels, etc).

**Pollens et allergies :**

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

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

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

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

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

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

- Ces dispositifs peuvent conduire au développement de moustiques, et donc de maladies vectorielles. Par conséquent, ce risque doit être pris en compte dans le PLU : afin d'éviter la prolifération de moustiques liée aux eaux stagnantes dans les équipements et constructions, **il est recommandé de modifier le règlement pour édicter des prescriptions techniques permettant d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages**, par exemple : interdiction des toitures terrasses propices à la stagnation de l'eau et des terrasses sur plots, obligation de planéité et d'une pente suffisante pour les terrasses, gouttières facilitant l'écoulement, pose verticale de coffrets techniques, étanchéité des regards, bassins de rétention hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes, moustiquaires...).
  La commune pourra s'appuyer sur le guide à l'attention des collectivités souhaitant mettre en œuvre une lutte contre les moustiques urbains vecteurs de dengue, de chikungunya et de zika :
  https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016
  Guide_collectivites_lutte_antivectorielle_versioncourte.pdf

**Ilots de chaleur urbain :**

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

**Mobilités et santé :**

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

**Exposition des futures constructions au risque radon :**

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

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

**Conclusion :**

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

**Pour Le Directeur Général**
de l'Agence Régionale de Santé PACA
et par délégation
L'Ingénieur d'Etudes Sanitaires
**A. MURIEL**

ACADÉMIE
DE NICE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

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

Bureau des moyens
du 1er degré

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

Rue de Montebello
CS 71204
83070 Toulon cedex

Toulon, le 25 avril 2025

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

à

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

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

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

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

Pour l'inspecteur d'Académie
Par délégation
La Secrétaire Générale
de la DSDEN du Var

Myriam PERRIER

ENEDIS

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

**Vos références** Affaire suivie par Myriam BARBA
Nos références C2025 – 11
**Interlocuteur** Domenico ROSITANO – 07 60 69 22 85
domenico.rositano@enedis.fr

**Objet** PLU de la commune de Saint-Raphaël

Toulon, le mercredi 30 avril 2025

Madame,

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

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

Ce poste est un ouvrage du réseau public de transport et de distribution électrique qui assure la jonction entre le réseau de transport d'électricité de RTE (400 000 à 50 000 volts) et le réseau de distribution 20 000 volts géré par Enedis.
Au sens du Code de l'Urbanisme (4° de l'article R. 151-27 et 4° de l'article R.151-28), cet ouvrage appartient à la destination de construction **«équipements d'intérêt collectif et services publics»** sous-destination **«locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés».**

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

Par ailleurs, pour tenir compte des contraintes techniques inhérentes à nos ouvrages, il est également demandé que les dispositions suivantes de chaque zone, sous-secteurs compris, ne soient pas réglementées pour les constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
- hauteur des ouvrages, des bâtiments et des clôtures,
- implantation des constructions par rapport aux limites avec les voies publiques et les limites parcellaires, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- espaces libres et plantations.

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

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

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

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

Alain SCATENA, Délégué Territorial du Var

Enedis - Direction Territoriale Var
157 boulevard Raynouard
83000 TOULON
**enedis.fr**

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - 4, Place de la Pyramide 92 800 PUTEAUX

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

La Déléguée Territoriale Sud-Est

Dossier suivi par : **JADAULT Patrice**
Téléphone : 04 94 65 96 56
Mail : p.jadault@inao.gouv.fr

V/Réf : SI/CB/EG/AF/D-2025-03/DURB/2996
Affaire suivie par : **Aurélie FAURE**

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

La Directrice de l'INAO

à

**Monsieur Le Maire**
**Hôtel de Ville**
**Place Sadi Carnot - BP 80160**

**83701 SAINT-RAPHAËL CEDEX**

La Valette du Var, le 28 avril 2025

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

Monsieur Le Maire,

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

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

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

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

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

**Copie à : DDTM 83**

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

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

10 rue Pierre Semard
CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07

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

Affaire suivie par : BARBA Myriam

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

Lyon, le 20/05/2025

Madame,

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

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

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

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

**Vincent BAZAINE**
Responsable du Département MRI
P/O

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Office National des Forêts

**Agence territoriale**
**Alpes-Maritimes Var**
101 chemin san Peyre
83220 Le Pradet

Préfecture du Var
DDTM du Var
Bureau Aménagement
BD du 112e régiment d'infanterie
CS 31209

83070 TOULON CEDEX

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

Le Pradet, le 27 mai 2025

N. Réf : SFE/GR/EV

**Objet : PLU de Saint-Raphaël – Consultation des services**

V. Réf : V/courriel du 23/04/25

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Rapport de présentation :**

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

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

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

1) En matière de gestion forestière :

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

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

2) En matière de biodiversité :

Le projet de PLU prend en compte les réservoirs de biodiversité de la TVB dont le plus vaste inclut la forêt domaniale de l'Estérel, en classant la majorité de ce réservoir en zone naturelle. Les différentes composantes de la TVB sont donc prises en compte par le projet de PLU.
Le PLU identifie la réserve biologique intégrale (RBI) de l'Estérel, gérée par l'ONF, consacrée à la libre évolution d'une partie de la forêt domaniale de l'Estérel.

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

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

**Règlement :**

Le règlement du PLU rappelle les obligations légales de débroussaillement.

Pour la zone Nerc, couvrant la quasi-totalité de la forêt domaniale de l'Estérel, le règlement autorise uniquement les aménagements légers, sous certaines conditions, et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des espaces remarquables.
Compte tenu de leur nature et de leur objectif, il conviendra que ces aménagements s'inscrivent pleinement dans le programme d'actions de l'Opération Grand Site de l'Estérel et tiennent compte des principes opérationnels du schéma d'accueil du public prévu pour le Grand Site.

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

**Plan de zonage :**

Le plan de zonage affiche en zone Nerc la totalité des terrains relevant du régime forestier sur le territoire communal de Saint-Raphaël, hormis quelques exceptions.
A titre d'exemple, la parcelle cadastrale AP 599, relevant du régime forestier, est classée en zone U. La parcelle cadastrale B 1, située en forêt domaniale, est classée en zone A.
Aussi, sauf justification particulière, l'ONF demande le classement en zones naturelles de l'ensemble des terrains relevant du régime forestier.

**Annexes au PLU :**

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

Le Responsable du Service forêt-environnement

Gildas Reyter

P.J. : carte des forêts relevant du régime forestier
**Copie adressée à :** M. le Maire de Saint-Raphaël – Hôtel de ville, 26 Place Sadi Carnot – 83700 Saint-Raphaël

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

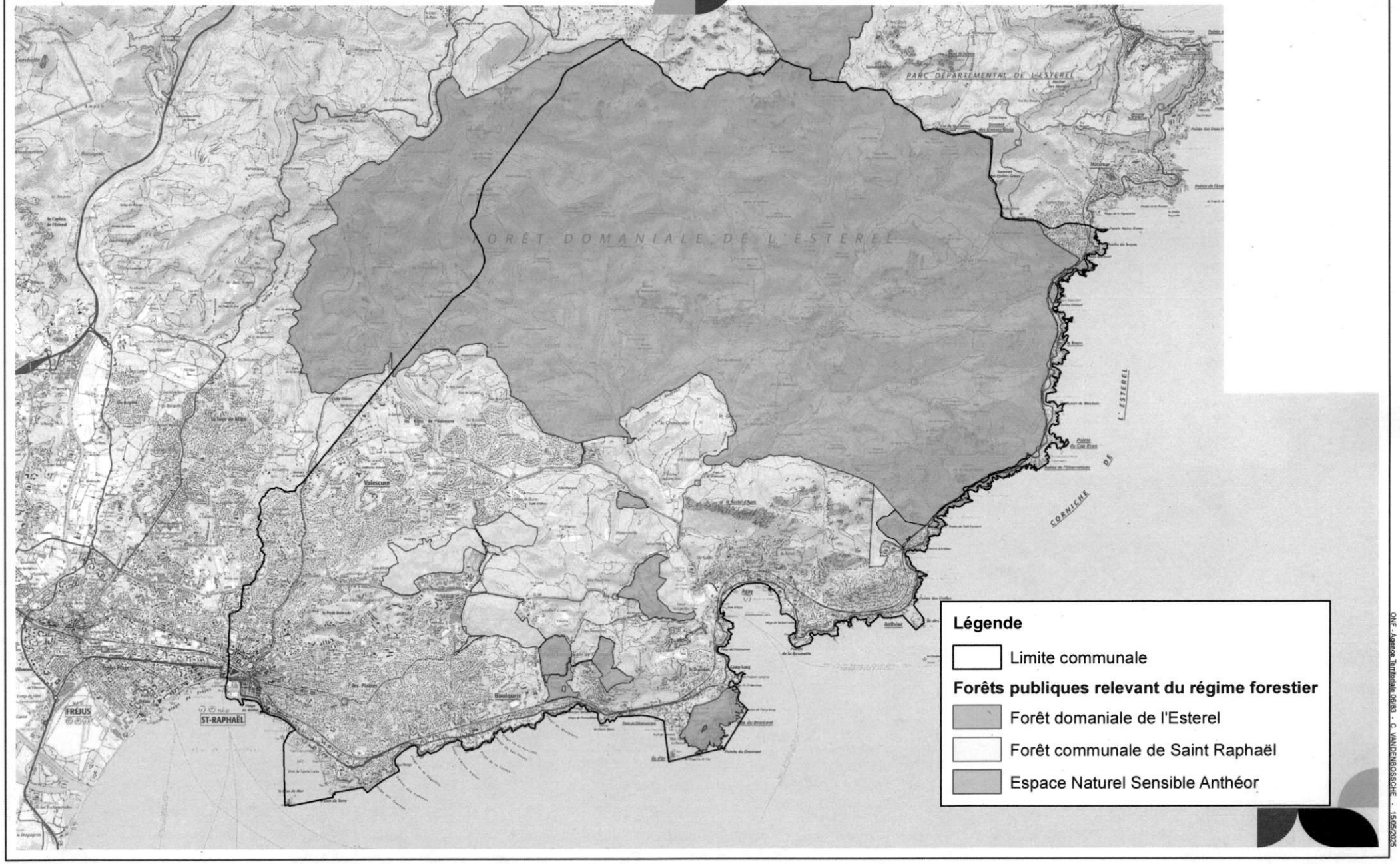
Office National des Forêts
Agence Alpes-Maritimes / Var

# Commune de Saint Raphaël

## Forêts publiques relevant du régime forestier

0 0,5 1 2 3 4 5 Kilomètres

Scan25® IGN - 2023




ONF - Agence Territoriale 06/83 - C. VANDENBOSSCHE - 15/05/2025

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

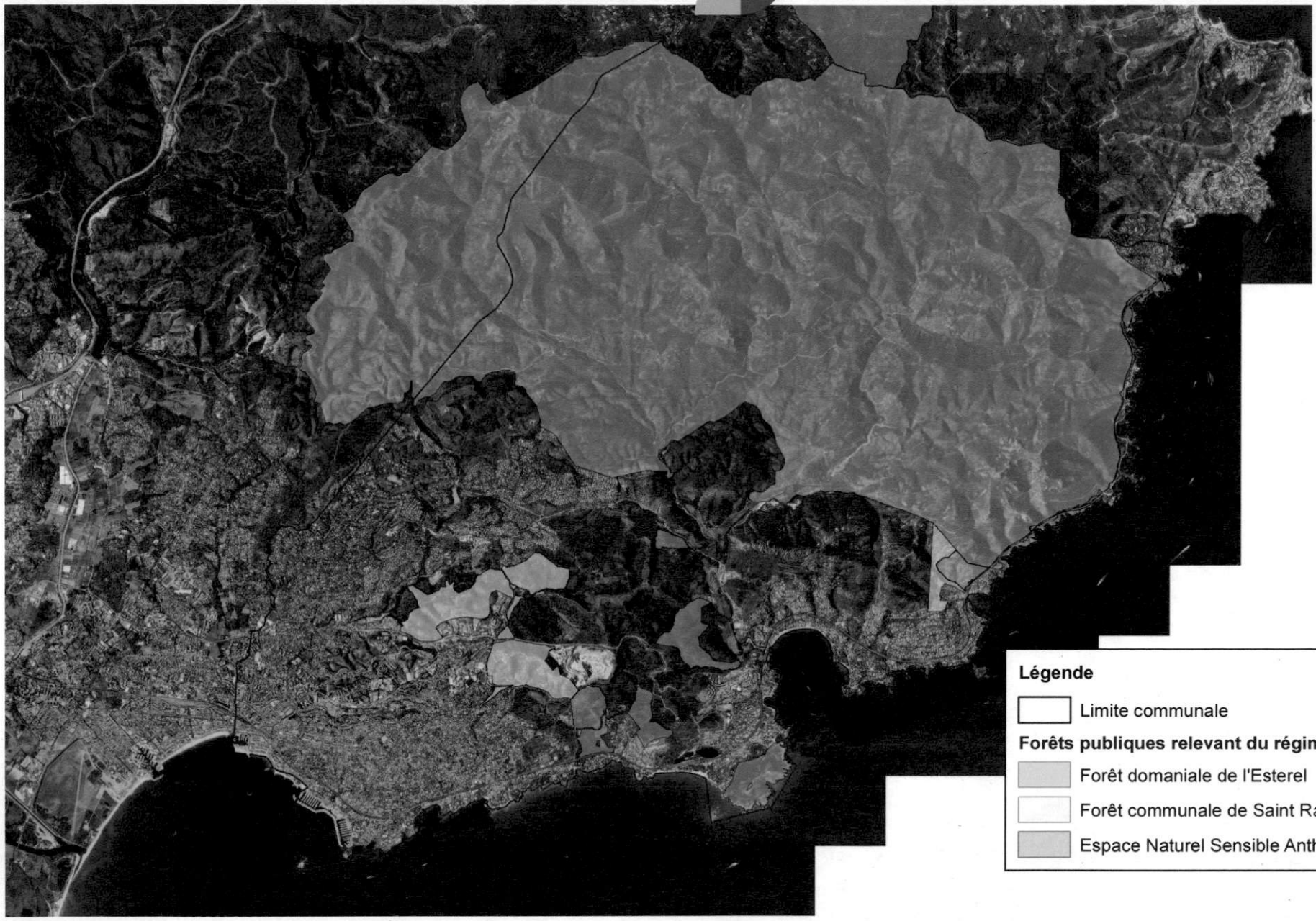
Office National des Forêts
Agence Alpes-Maritimes / Var

# Commune de Saint Raphaël

## Forêts publiques relevant du régime forestier

0 0,5 1 2 3 4 5 Kilomètres

BD ORTHO® IGN - 2023




ONF - Agence Territoriale 06,83 - C. VANDENBOSSCHE - 15/05/2025

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

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

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

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

Marseille, le 14/05/2025

Monsieur le Préfet du Var,

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

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

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

Il s'agit de :

**Liaisons aériennes 63 000 Volts** :

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

**Poste de transformation 63 000 Volts** :

POSTE 63kV N0 1 ST-RAPHAEL



RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

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

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

1.1 Le plan des servitudes

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

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

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

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

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

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

1.2 La liste des servitudes

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

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

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

## 2/ Le Règlement

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

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

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

2.1 Dispositions générales

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

2.2 Dispositions particulières

*A) Pour les lignes électriques HTB*

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

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

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

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

**S'agissant des règles de hauteur des constructions**

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

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

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

**S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

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

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

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

*B) Pour les postes de transformation*

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

**3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés**

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

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.
Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

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

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes **63kV N0 1 & N0 2 FREJUS-ST-RAPHAEL**

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

Isabelle RAYBAUD
Directrice Adjointe
Cheffe du service Concertation
Environnement Tiers



Annexes :

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

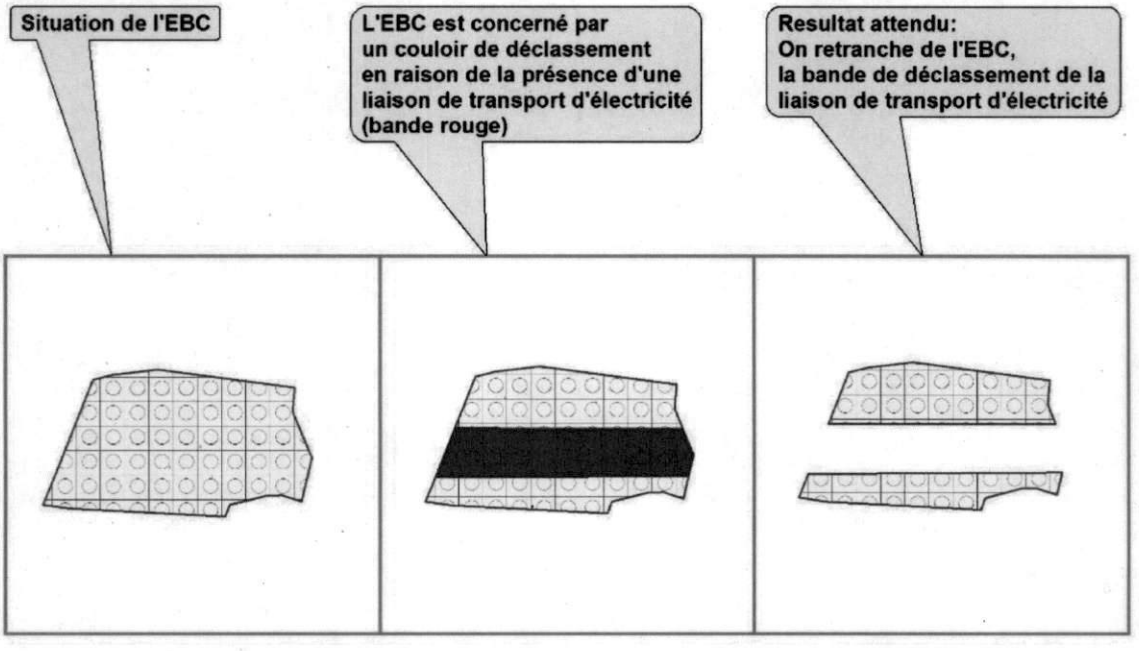
Copie : Mairie de Saint-Raphaël monsieurlemaire@ville-saintraphael.fr

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

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

Marseille le 14/05/2025

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




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



RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

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

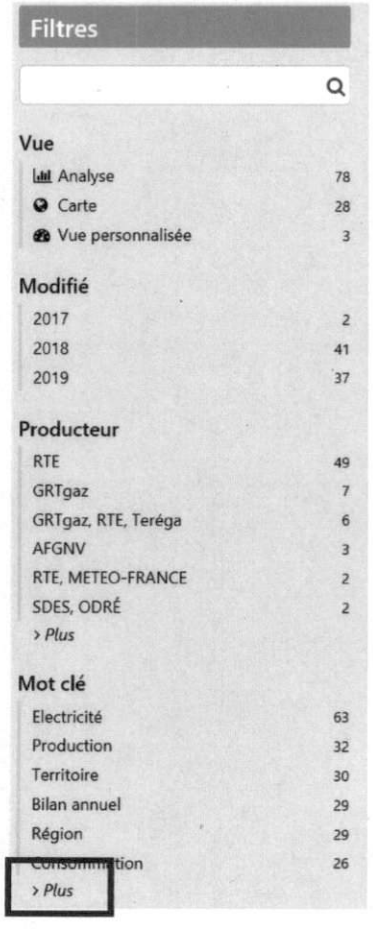
**Prérequis** : un logiciel de SIG est nécessaire pour visualiser les données cartographiques du réseau RTE téléchargeables depuis l'Open Data.

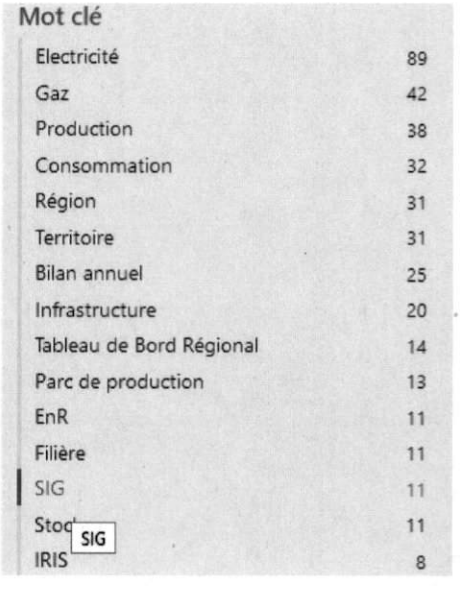
Connectez-vous sur l'Open Data Réseaux Énergies

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



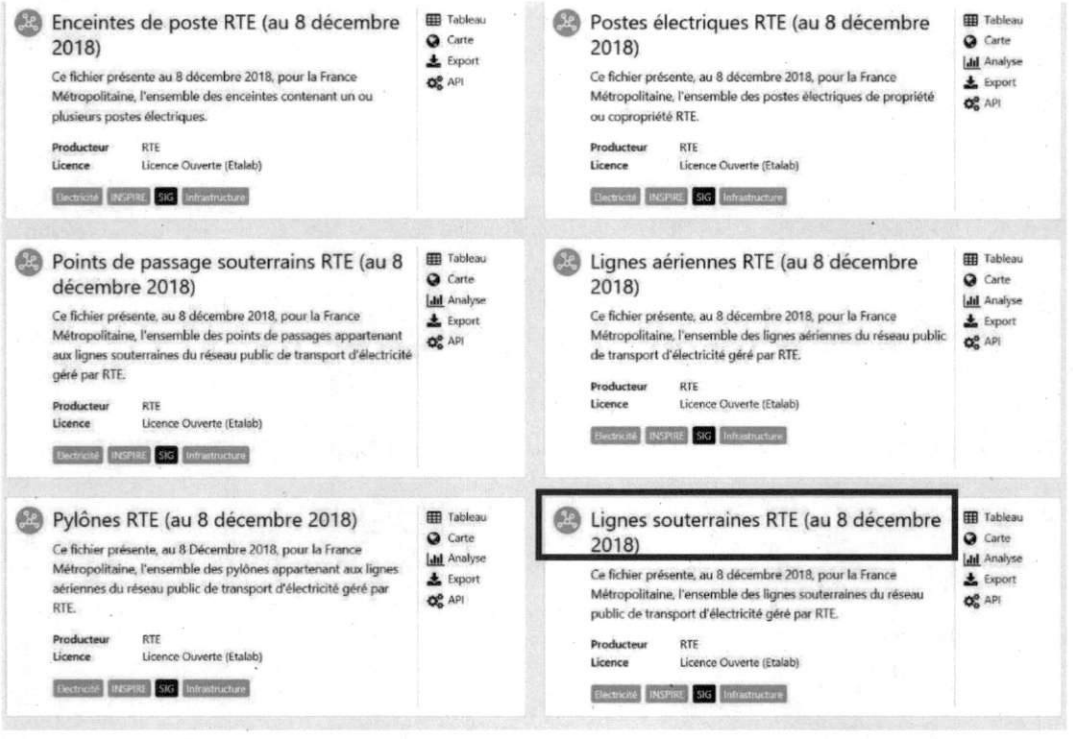

Via l'onglet de « *Données* », dans le menu de gauche « *Mot clé* », déroulez la liste en cliquant sur «*Plus*» puis sélectionnez « *SIG* » puis filtrez « *RTE*»






On y retrouve la donnée du patrimoine de RTE :




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

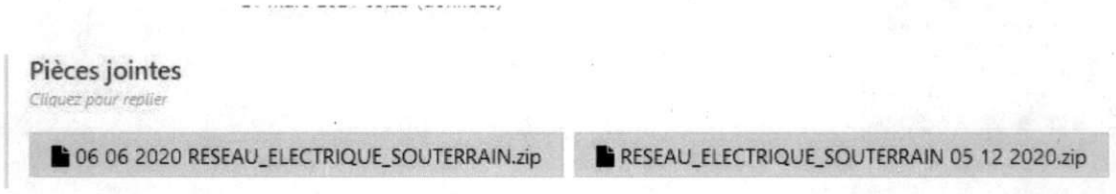
- Lignes aériennes
- Liaisons souterraines
- Pylônes
- Localisation et Enceintes de postes électriques
- Points de passage souterrain (domaine Liaison souterraine : chambres de raccordement)

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

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



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




*Attention de bien télécharger les données les plus récentes*

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



*Déclassement des EBC*

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

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

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




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

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


Rte
Le réseau
de transport
d'électricité
Prévenir
pour mieux
construire
INFORMEZ RTE
des projets de construction à proximité
des lignes électriques
à haute et très haute tension

# PRÉVENEZ RTE
## pour mieux instruire

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

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

**Le saviez-vous ?** UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE PAR UNE SERVITUDE I4**

**ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !**

### QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

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

### QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

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

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

### OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

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

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

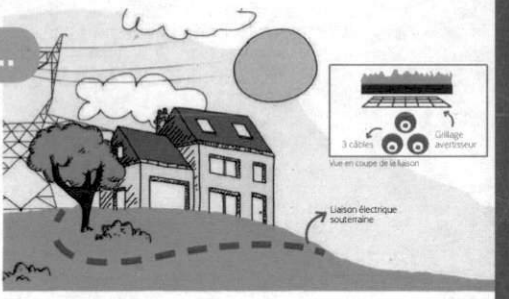
**+ de 105 000 km**

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

* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.
** Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

# CONTACTEZ RTE
## pour mieux construire

### SI VOUS CONTACTEZ RTE...




**LES GARANTIES**

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

### SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

**LES RISQUES**

▲ **L'arrêt du chantier :** modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.

▲ **L'accident pendant et après le chantier :** construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amorçage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.

▲ **La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.**





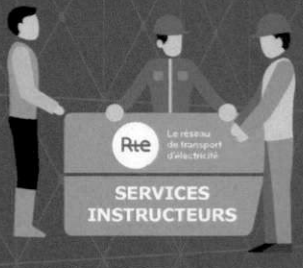

Le réseau
de transport
d'électricité

# EN RÉSUMÉ

DEMANDE
DE PERMIS DE
CONSTRUIRE

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

SI OUI ALORS...




CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER

© Février 2018 - Conception et réalisation : DIALECTICA - Crédits photos : Médiathèque RTE. Tous droits réservés.
RTE - Réseau de Transport d'Electricité, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 € - RCS Nanterre 444 619 258.

**www.rte-france.com**

**rte.france** **@rte_france**

Courrier numéro SDIS83/2025D/4461

**Sapeurs-Pompiers du Var**

---

Direction départementale

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

*Le Muy, le* 16 JUIN 2025

Le Directeur Départemental

à

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

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

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

**Evaluation de l'aléa feu de forêt :**

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

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

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

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

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



DDSIS - 24 allée de Vaugrenier - ZAC les Ferrières - CS 20050 - 83490 le Muy - Tél: 04.94.60.37.00 - Fax : 04.94.60.37.09
Toute correspondance doit être adressée sous forme impersonnelle à Monsieur le directeur départemental

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

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

**Evaluation de l'aléa inondation :**

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

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

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

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

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

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

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

**En zone A et N :**

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

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

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

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

**Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)**

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

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

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

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

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

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

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

**Desserte et accès**

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

**OAP sectorielle : secteur centre**

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

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

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

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

- Secteur 1 (Ampère) :

220 unités d'habitation avec du R+5, des commerces, des équipements d'intérêt collectif et services publics. Un parking en superstructure

- Secteur 2 (Printemps) :
250 unités d'habitation en R+4/5. Un parking en superstructure.

- Secteur 3 (les Arènes) :
155 unités d'habitation en R+5.

- Secteur 4 (Roblot/salle Roche) :
15 unités d'habitation.

- Secteur 5(Verdun) :
100 unités d'habitation en R+2/3.

- Secteur 6 (les Iscles 1) :
75 unités d'habitation en R+4/5.

- Secteur 7 (les Iscles 2) :
35 unités d'habitation en R+5.

La Défense Extérieure Contre les Incendies préconisée conformément au RDDECI (zone blanche du PPRIF) est la suivante : PEI avec une capacité minimum de 60 $m^3/h$ pendant 2 heures à distance de 200 mètres maximum de l'entrée de chaque construction. Les parcs de stationnement sont un élément majorant dans le dimensionnement de la DECI de ce type de projet. Les parkings en superstructures étant considérés comme des ERP, il conviendra de se conformer à l'avis de la commission compétente. La conformité des projets sera étudiée au cas par cas lors du dépôt de permis de construire.
A ce jour, la DECI du quartier est incomplète. Les PI SRL 227, PI SRL 229 (privés) et BI SRL 366 sont indisponibles (cf Remocra).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Accès aux espaces publics et collectifs**

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

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Le sous-directeur prospective
et préparation opérationnelle

Colonel Stéphane FARCY

**Pièces jointes :**

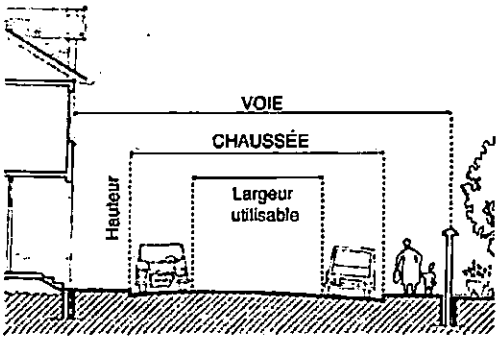
Annexe 1 - Préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité
Annexe 2 - Préconisations du SDIS en matière d'aménagement des espaces communs publics ou privés
Annexe 3 - Carte des pistes DFCI
Annexe 4 – Carte de l'historique des feux de forêt

**Avis SDIS – PLU Saint-Raphaël 2025**
**Annexe 1 - Préconisations du SDIS en matière de desserte et d'accessibilité**

# DEFINITIONS

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

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




**Desserte :**

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

Les voies de circulation doivent avoir les spécifications minimales suivantes :

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

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

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

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

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

- la mise en place de feux tricolores ;
- la création de surlargeurs de 2 mètres d'une longueur équivalente aux longueurs de rétrécissements. Cette surlargeur aura pour effet de porter la largeur de la voie à 5.00 mètres, bandes de stationnement exclues de chaque côté du rétrécissement.

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

**Accessibilité des bâtiments :**

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

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

Voie engin

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

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

Voie engin « ERP »

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

| | |
|---|---|
| **Largeur utilisable minimum (bande de stationnement exclue)** | 3 à 6 mètres suivant l'établissement desservis |
| **Force portante** | Calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum) |
| **Résistance au poinçonnement** | 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m² |
| **Rayon intérieur minimum** | R = 11 mètres |
| **Surlargeur** | S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ; |
| **Hauteur libre** | 3,5 mètres |
| **Pente** | Inférieure à 15% |

Voie échelle

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

| | |
|---|---|
| **Longueur minimale** | 10 mètres |
| **Largeur de chaussée** | 4 mètres minimum portée à 7 mètres pour les voies en impasse |
| **Résistance au poinçonnement** | 100 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m² |
| **Pente** | 10% maximum |

Cheminement dévidoir

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

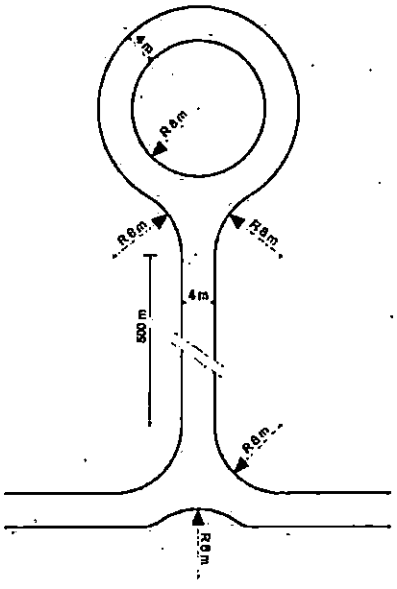
| | |
|---|---|
| **Largeur libre** | 1,8 mètres minimum |
| **Longueur** | 50 mètres maximum |
| **Force portante** | Sol compact et stable permettant aux sapeurs-pompiers de tirer un dévidoir de tuyaux de 200 kilogrammes |
| **Hauteur libre** | 2,5 mètres |
| **Pente** | Inférieure à 10% |

**Aire de retournement :**

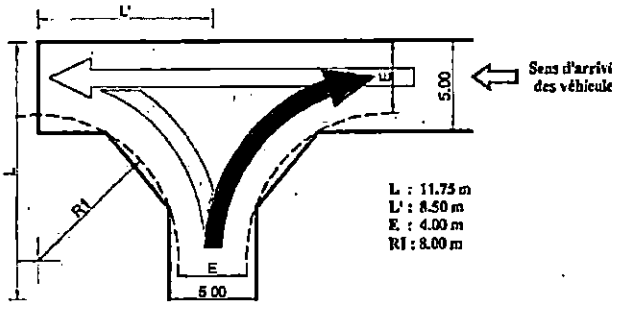
Les aires de retournement sont des emplacements spécifiquement dédiés afin de permettre aux engins de secours d'effectuer un demi-tour en moins de 3 manœuvres. Compte tenu des véhicules dont est doté le SDIS, les dimensions des aires de retournement sont différentiées suivant le type de véhicules qui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

Aire de retournement pour engins de secours

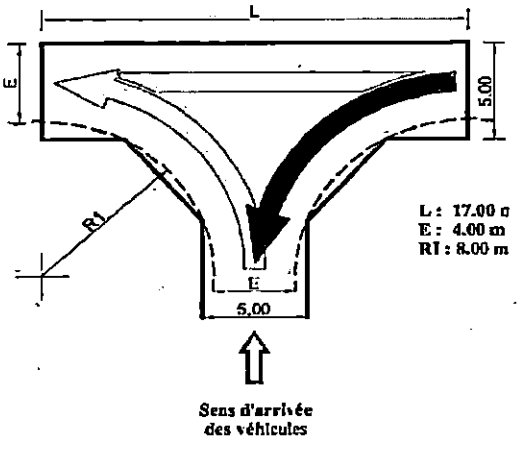
**VOIE EN IMPASSE AVEC AIRE DE RETOURNEMENT SANS MANOEUVRE EN BOUT**



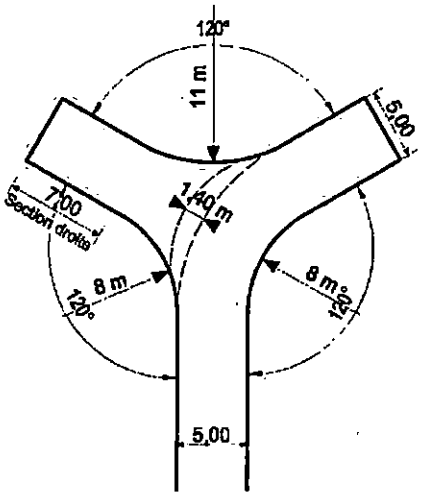

**AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ENGINS DE SECOURS**




**AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ENGINS DE SECOURS**



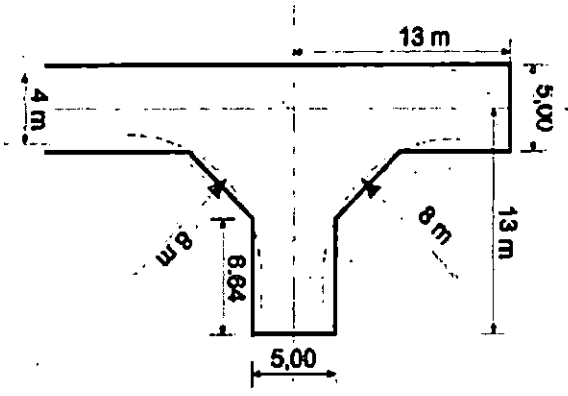

**AIRE DE RETOURNEMENT EN Y POUR ENGINS DE SECOURS**



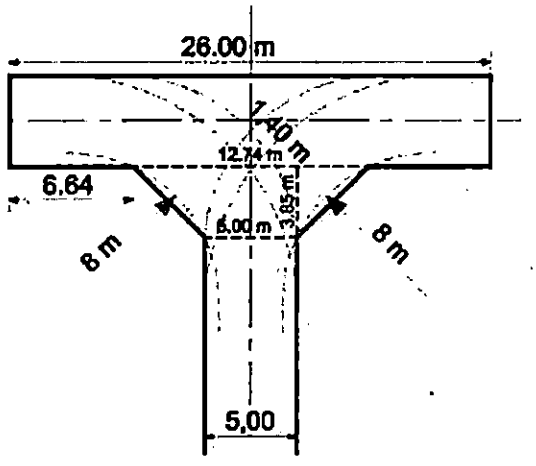
Aire de retournement pour échelle aérienne :

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

**AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ECHELLE**




**AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ECHELLE**




**Aire de mise en œuvre des engins :**

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

# PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS DE DESSERTE

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

**Poursuite de l'urbanisation**

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

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

**Desserte des terrains sièges des nouveaux projets**

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

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

Pour les habitations :

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

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

Pour les es ERP :

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

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

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

## Condition d'accessibilité dans les lotissements

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

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

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

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

## Condition d'accessibilité des nouveaux projets

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

Pour les habitations :

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

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

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

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

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

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

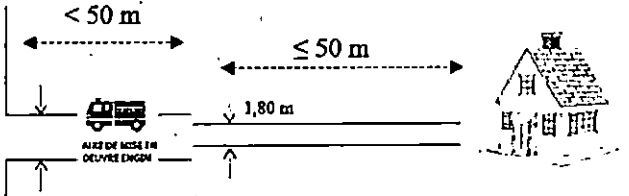
Pour les terrains desservis par une voie de desserte de largeur utilisable comprise entre 3 et 4 mètres, le règlement devra prévoir un recul des portails de clôture des nouvelles constructions de 5,00 mètres minimum afin de réaliser une aire de retournement en T.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

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

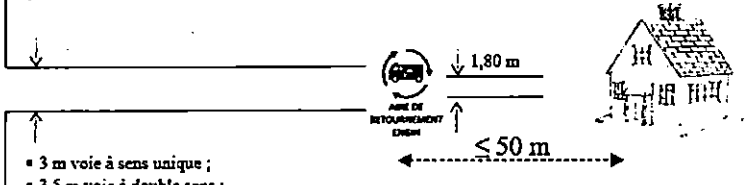
Voie de desserte ouverte à la circulation publique

**Cheminement dévidoir**



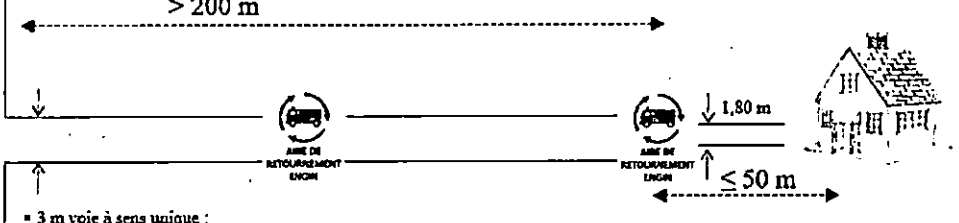

- 3 m voie à sens unique ;
- 3,5 m voie à double sens ;
- 4 m en milieu forestier et à moins de 200 m des zones boisées.

**Voie engin avec aire de retournement**




- 3 m voie à sens unique ;
- 3,5 m voie à double sens ;
- 4 m en milieu forestier et à moins de 200 m des zones boisées.

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




- 3 m voie à sens unique ;
- 3,5 m voie à double sens ;
- 4 m en milieu forestier et à moins de 200 m des zones boisées.

Zone U : Aire de retournement tous les 200 m minimum
Zone N : Aire de retournement tous les 500 m minimum

- Bâtiments d'habitation de la 3ème famille A

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

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

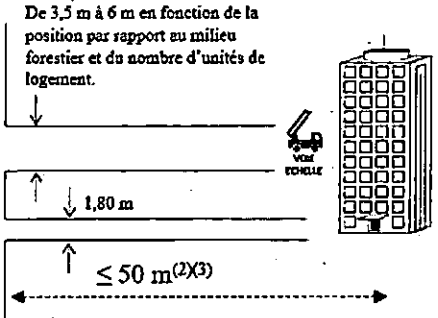
Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement échelles seront positionnées à maxima tous les 200 m.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

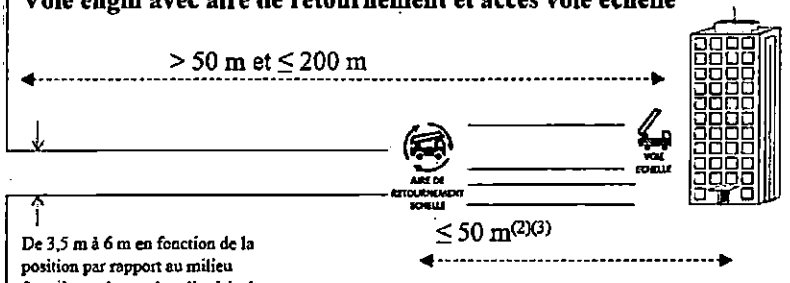
**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours aux habitations de 3ème famille A**

Voie de desserte ouverte à la circulation publique

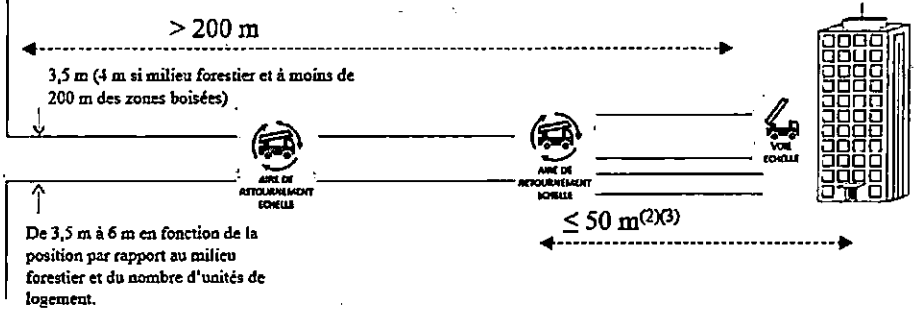
**Voie de cheminement des secours et accès voie échelle**




**Voie engin avec aire de retournement et accès voie échelle**




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




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

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

- Bâtiments d'habitation 3ème famille B et 4ème famille

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

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

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

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

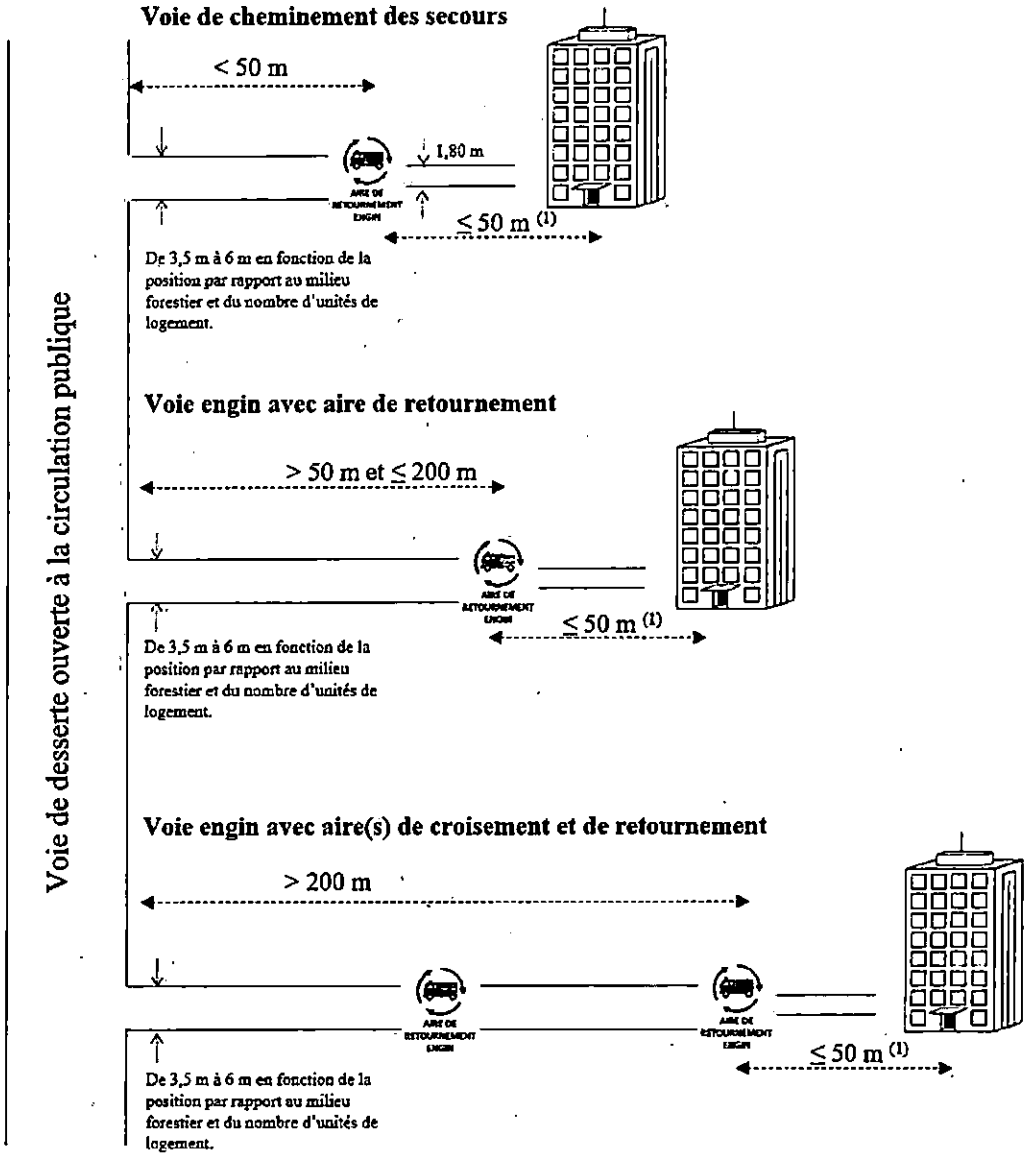
La règlementation prévoit que dans les communes dont le CIS de rattachement est doté d'une échelle aérienne de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en 3ème famille B soient soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en 3ème famille A. Dans ce cas,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

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

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours**

**aux habitations de 3ème famille B sans voie échelle et 4ème famille**



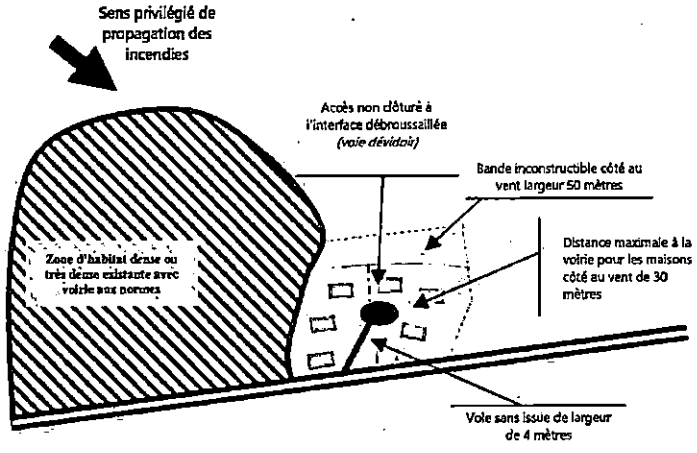

(1) Distance à mesurer depuis l'accès aux escaliers les plus défavorisés

## Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

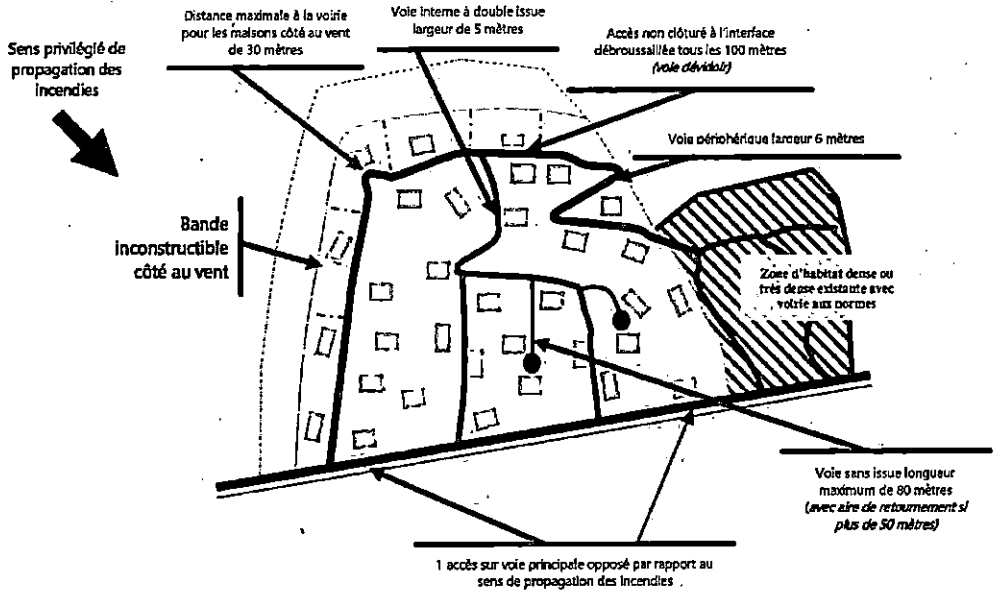
Dans les zones soumises à un aléa feu de forêt et/ou d'inondation/submersion marine, l'organisation spatiale décrite dans le règlement devra s'assurer des OAP permettant de les rendre résilientes en cas d'événement majeur.

Un exemple de schémas de principe est donné en suivant :

- Lotissement de moins de 10 unités de logement




- Lotissement de plus de 10 unités de logement



**Avis SDIS – PLU Saint-Raphaël 2025**
**Annexe 2 - Préconisations du SDIS en matière d'aménagement des espaces communs publics ou privés**

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

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

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

## Bornes escamotables et barriérages divers

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

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

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

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

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




## Plantations et mobiliers urbains

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

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

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

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

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

**Stationnement des véhicules**

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

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

**Recalibrage des voies et travaux de DECI**

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

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

Poteaux électriques et téléphoniques

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

Les ponts et les buses

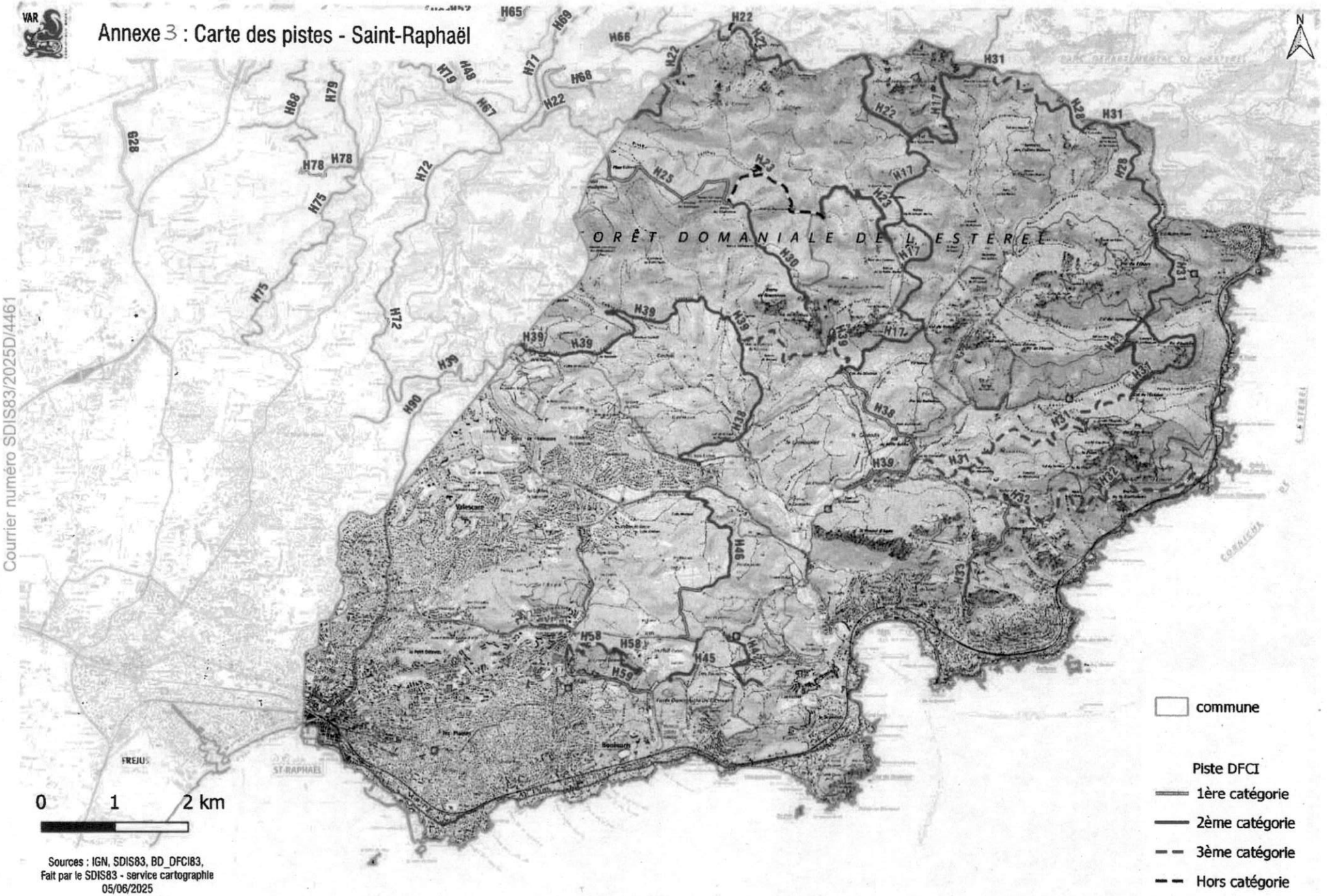
Les ponts et les buses devront être bien signalés et entretenus afin d'éviter la propagation du feu. Les buses devront être conçues dans un matériau non combustible.

Les transformateurs électriques

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

Courrier numéro SDIS83/2025D/4461

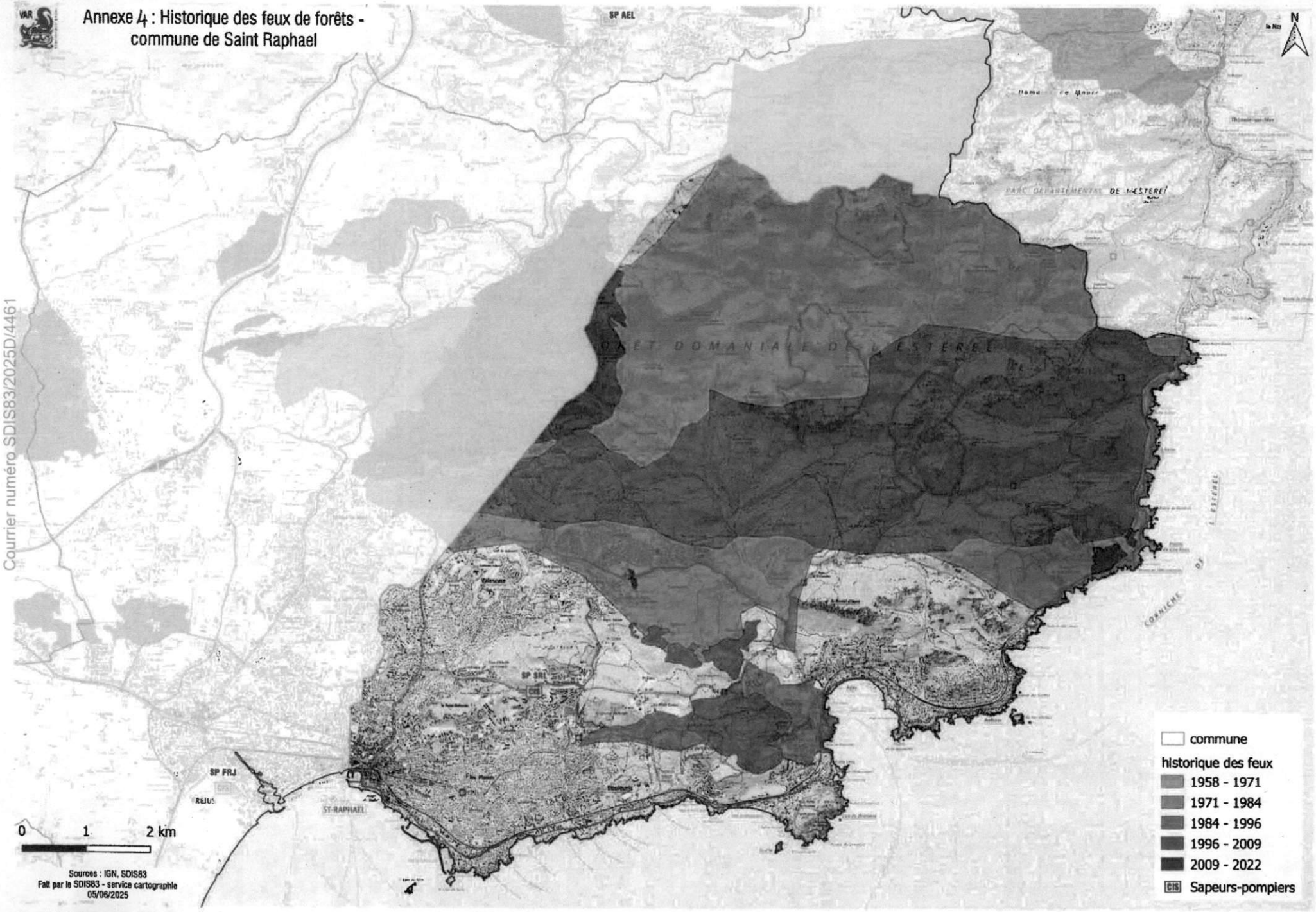
# Annexe 3 : Carte des pistes - Saint-Raphaël




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

Courrier numéro SDIS83/2025D/4461

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




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

PRÉFET
DU VAR
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var**

Toulon, le 13 juin 2025

**Affaire suivie par :**
**Sandra Joigneau**
sandra.joigneau@culture.gouv.fr
Tél. 04.94.31.59.95

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

à

Monsieur le Préfet du Var
DDTM/SPP
Pôle animation et urbanisme
Bureau planification

Objet : consultation des personnes publiques associées sur l'arrêt de projet de la révision générale du PLU de Saint-Raphaël - avis de l'UDAP
Réf : UDAP83/SJ/n°61

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

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

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

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

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

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

### 1.1 Les sites

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

UDAP DU VAR
449 avenue de la Mitre – 83 000 TOULON
Téléphone : 04 . 94 . 31 . 59 . 95
udap.var@culture.gouv.fr

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

**1.2 Les monuments historiques**

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

Les monuments et leurs abords sont à vérifier sur le site du ministère de la Culture http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/
L'ancienne église, la tour attenante sont bien mentionnées. Toutefois, les immeubles aux abords de l'église ne sont pas cités dans la liste des SUP. Il convient de l'ajouter.

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

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

- Villa Magali, inscrite le 14/12/1989

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

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

La liste des SUP mentionne le menhir des Veyssières, or ils sont plusieurs à faire l'objet de cette protection. Ce point est à corriger.
Ces monuments ont fait l'objet d'un périmètre de protection modifié, actuellement PDA, en vigueur. A préciser également. Certains périmètres sont manquants.

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

**1.3 Les sites patrimoniaux remarquables**

**A l'initiative de la commune, trois sites patrimoniaux remarquables ont été approuvés par la commission nationale du patrimoine et de l'architecture en 2022 puis par la commune. Or, les SPR ne figurent pas sur la carte des SUP. Il convient de localiser les emprises concernées,** les SPR relèvent de servitudes d'utilité publique visant la protection du patrimoine culturel et pouvant affecter l'utilisation des sols.
De plus, les SPR et leur plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (PVAP) sont à joindre en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique. **Il convient donc de joindre la totalité des pièces constitutives des SPR et PVAP.**
Nommer les trois SPR.
« Ce classement se substitue aux AVAP et aux ZPPAUP », cette phrase peut être supprimée dans la mesure où la commune de St Raphaël n'est pas concerné par ce cas de figure.

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

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

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

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

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

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

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

**Page 64 et autres mentions de :** « Ces zones sont très majoritairement concernées par les périmètres du SPR. Les règles suivantes peuvent être l'objet de contraintes supplémentaires, notamment en ce qui concerne le bâti patrimonial.
Il serait préférable d'indiquer dans chaque zone concernée, que le site patrimonial remarquable et son plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine prévoient des règles spécifiques pour le bâti et les espaces libres, qu'il convient de respecter.

**Concernant le photovoltaïque :**
La zone Npv prévoit la création d'un parc photovoltaïque sur une emprise de la carrière des grands Caous. A l'issue de l'exploitation la carrière devra faire l'objet d'une renaturation. L'implantation d'un parc photovoltaïque au coeur de massif de l'Estérel n'est pas compatible avec le site classé et la demande de labellisation Grand Site de France.
Page 444 du rapport de présentation, la loi sur la solarisation des parkings est évoquée. Il est important de préciser que la loi vise la solarisation et/ou la végétalisation. Cette précision permet de bien illustrer l'étendue des objectifs visés. Selon le contexte paysager, patrimonial, le projet sera à adapter. A noter également une nécessaire adaptation selon les enjeux de l'assiette de projet et notamment la lutte contre les effets de chaleur urbain. Enfin, il n'est pas souhaitable d'opposer photovoltaïque et « contraintes patrimoniales type PVAP », cette phrase n'est pas opportune.

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

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

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

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

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

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

**Concernant le glossaire :** page 44 du règlement et suivantes
La notion d'annexe est à préciser car en zone agricole, les piscines semblent être inclues dans la notion d'annexe ce qui n'est pas le cas dans les zones Uvj notamment.
La définition réhabilitation / restauration suggère le curage complet de l'intérieur des immeubles en cas de réhabilitation. La phrase « Il s'agit parfois de « trompe l'œil » : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment ... » est à écarter pour ne pas orienter les projets vers le façadisme qui ne permet pas la réhabilitation et la restauration des intérieurs d'immeubles. Pour mémoire, beaucoup d'immeubles présentent des dispositions intérieures intéressantes. De plus, la réhabilitation des intérieurs est plus pertinente du point de vue du développement durable, économie des ressources par réemploi du bâti.

**Concernant le SPR :**
Page 370 du Rapport de présentation, il serait pertinent d'annoncer que les PVAP sont arrêtés et présentés à enquête publique en parallèle du PLU, en vue d'une approbation en parallèle. Idem pour les PDA page 378.
Si l'analyse du SPR est intéressante, il est important de limiter les éléments à une synthèse. De plus, il y a un risque que les plans de repérage aient évolués suite à l'analyse plus fine des PVAP. Dans la mesure où il s'agit d'une servitude d'utilité publique, les documents des SPR et des PVAP seront à joindre en annexes du PLU.
La légende du SPR est pour partie reprise dans le PLU. Elle n'a pas à figurer dans le document graphique du PLU. Aussi, il est recommandé de la supprimer en mentionnant les SPR et PVAP consultables en fin de document, il est éventuellement possible de reporter les contours des SPR pour information. Si le PLU souhaite conforter le SPR, il convient d'utiliser ses propres outils.

**Concernant le patrimoine protégé du PLU (L151-19 du code de l'urbanisme) :**
La liste du patrimoine local est à intégrer dans le règlement (cf. rapport de présentation).

**Concernant la hauteur dans les secteurs Ua**
Page 63 du règlement, soit en zone Ua1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15.00 m.En Ua2, 12m. et en Ua3, 9m.
Il convient de préciser la possibilité de réduire cette hauteur en raison du contexte, des mitoyens, de la configuration des lieux, de la pente, etc. dans un souci d'intégration dans le paysage architectural et urbain.

**Concernant l'objectif de préservation et de mise en valeur de la ville jardin**
**Calcul des emprises (page 11 du règlement)**
Dans les espaces protégés (sites, abords, SPR), l'exclusion dans le calcul des emprises des constructions suivantes : piscines terrasses, pergolas, annexes non closes, rampes d'accès au sous-sol, bassin de rétention, ombrières, locaux ordures, etc. n'est pas favorable à la préservation et à la mise en valeur de la ville jardin. Ces espaces ne peuvent être considérés comme libres. Il est vivement recommandé de modifier ce point.

**Implantation par rapport aux voies et limites séparatives (page 13 du règlement)**
Le retrait par rapport aux voies et limites séparatives est différents pour les terrasses, les murs, les rampes d'accès aux sous-sols notamment. De telles dispositions viennent entamer les espaces libres périphériques, or ces bandes largement perçues ont vocation à rester en espaces libres de pleine terre et à être plantées pour assurer la présence paysagère nécessaire à l'équilibre du paysage, des usages. Ce point mérite d'être amendé afin d'harmoniser les retraits pour l'ensemble des constructions et ainsi préserver des espaces périphériques plantées.
Page 141 « il peut être admis dans les la limite de 10% de la surface réservée aux espaces verts (...) »
Cette phrase permet de déroger aux espaces libres de pleine terre pour les parkings enterrés et les bassins de rétention. Cette règle amoindrit les prescriptions visant la mise en valeur de la ville jardin. Il est important de la supprimer et de prévoir des sous-sol uniquement sous les bâtis et d'implanter les bassins de rétention sus les espaces artificialisés (bâti, voirie, etc.)

**L'adaptation à la pente** est un sujet important à l'échelle du territoire communal. Dans les secteurs en pente, il est important de prévoir les principes réglementaires suivants :
- réduire les terrassements (déblais remblais) au strict nécessaire (hauteur à limiter)
- exclure la réalisation de plateforme et les enrochements.
- limiter les sous-sols aux emprises supportant du bâti aérien. La réalisation de jardin sur dalle n'est pas compatible avec la qualité paysagère recherchée des espaces libres.

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

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

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

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

Pour la cheffe de l'UDAP

Sandra Joigneau
Adjointe à la cheffe de l'UDAP
Architecte des bâtiments de France

Copie à l'attention de la DREAL Unité Sites et Paysages

# 3

CHAMBRE
D'AGRICULTURE
VAR

MAIRIE DE SAINT-RAPHAEL (VAR)
Arrivée
17 JUIN 2025
Le délai de réponse doit être respecté

**Monsieur le Maire**
**Hôtel de Ville**
**26 Place Sadi Carnot**
**83 700 SAINT- RAPHAEL**

Service : Développement Territorial
Dossier suivi par : Stéphanie VINÇON
Nos Réf : SA/FA/SV
Visa Direction :

Draguignan, le 06 juin 2025

**Objet : Plan Local d'Urbanisme arrêté**
**Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture**
**Lettre R+AR**

Monsieur le Maire,

Personne publique autre que l'Etat, associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var (CA83) a été rendue destinataire du Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal le 11 avril 2025.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 17 avril 2025, c'est à partir de cette date de réception, ainsi que l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie Consulaire, que nous avons fait courir les trois mois réglementaires au titre de l'article L132-11 du Code de l'Urbanisme, pour vous adresser notre avis en qualité de Personne Publique Associée.

D'une manière générale, nous vous rappelons que la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » (dite Charte Agricole dans la suite du document), signée le 20 juin 2005 et réactualisée le 15 Juin 2015 entre les principales institutions départementales, sert à ce titre de document de référence pour l'élaboration de tous les documents d'urbanisme.
Le dossier, en l'état où il nous a été transmis, appelle de notre part des observations.

**Siège**
26, boulevard Jean Jaurès
CS 40203
83006 Draguignan Cedex

**Antenne de Vidauban**
70, avenue du président Wilson
83550 Vidauban

**Antenne de Hyères**
727, avenue Alfred Décugis
83400 Hyères

04 94 50 54 50
contact@var.chambagri.fr

**République Française**
Etablissement public
Loi du 31/01/1924

**www.chambre-agriculture83.fr**

Concernant le Rapport de Présentation.

Nous apprécions que votre rapport de présentation mentionne et prenne en compte les objectifs et les outils (notamment la plateforme cartographique) du Plan de Reconquête Agricole varois, visant à reconquérir des terrains en friches ou naturels disposant d'un potentiel agricole avéré, et ce, pour répondre aux besoins en foncier des différentes filières varoises qui s'élèvent à 10 000 ha à l'horizon 2030 (à l'échelle départementale).

Votre document mentionne également le projet agricole et sylvopastoral des Grands Caous comme une démarche de reconquête agricole sur votre territoire. Il évoque par ailleurs la possibilité de promouvoir la création de pare-feu agricoles pour limiter les risques d'incendie, une orientation qui s'inscrit pleinement dans le Plan de Reconquête Agricole porté par la Chambre d'Agriculture, lequel prévoit notamment l'aménagement d'un pare-feu agricole sur votre commune, dans le secteur du Grenouillet.

Sur le document plus politique qu'est le PADD, l'orientation 4 *« Soutenir l'activité agricole »* est dédiée à l'agriculture :

Nous souscrivons aux enjeux évoqués de préservation des espaces agricoles, de soutien à la reconquête agricole et de développement de nouveaux projets agricoles, en lien avec la valorisation des paysages et la lutte contre le changement climatique.

Votre projet de PLU indique 3 Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sur lesquelles nous n'avons pas d'observation.

Concernant le Règlement de la zone A.

Dans l'article 1.A : « Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière », vous interdisez le changement de destination des constructions correspondant à la destination exploitation agricole et forestière. Nous attirons votre attention sur le fait que cette interdiction pourrait contraindre des projets futurs de diversification agricole pour certaines exploitations le souhaitant.

Il est à noter que, contrairement au PLU de 2018, le règlement de la zone N ne permet plus la construction de bâtiments à usage d'exploitation agricole. Cette évolution nous paraît regrettable, et nous souhaitons que la zone N

puisse, sauf en cas de risques majeurs avérés ou présence d'Espace Boisés Classés, continuer à accueillir ce type de constructions.

Sur le sujet des plans de zonages et de l'affectation des sols, surfaciquement, la zone agricole représente 251,12 ha. Elle augmente (+ 20,65 ha) par rapport au précédent PLU en vigueur datant de 2018.

Nous ne formulons pas d'observations concernant l'évolution de la zone A, les déclassements en zone N ainsi que les reclassements en zones N ou AU étant justifiés par les potentialités agronomiques des terrains.

Nous n'avons pas de remarques particulières sur les EBC et les Emplacements Réservés de votre projet de PLU.

La Chambre Départementale d'Agriculture du Var émet un **avis favorable sur le PLU arrêté sous réserve** des observations formulées précédemment.

Les observations que nous formulons ici le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sincères salutations.

**Sylvain AUDEMARD**
Vice-Président
de la Chambre d'Agriculture

CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR
~~20 Bld~~
Jean Jaurès
CS 40203
DRAGUIGNAN cedex
(83006)

# 4

Estérel côte d'azur AGGLOMÉRATION

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Saint-Raphaël, le 15 juillet 2025

**Monsieur Frédéric MASQUELIER**
**Maire de Saint-Raphaël**
**Hôtel de ville**
**26 place Sadi Carnot**
**83 700 SAINT-RAPHAEL**

**N/REF :** SI/VA/PChO/IM/AB/ 2025-003610
*Merci de rappeler les références dans votre courrier réponse*
**Affaire suivie par :** Alexandra BUY- Chargée de mission SCoT
S/C Isabelle MEYNARD – Directrice Pôle Attractivité du territoire
**OBJET :** Avis des Personnes publiques associées à la révision du PLU de Saint-Raphaël

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L53-16, L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme, vous m'avez transmis pour avis des personnes publiques associées le projet de Plan local d'urbanisme de votre commune arrêté le 11 avril 2025.

Après examen attentif de votre dossier, j'émets un avis favorable sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme au titre du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et du Plan de déplacements urbains, sous réserve de la prise en compte des remarques figurant dans l'analyse ci-jointe.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Pour le Président,
Le Vice-Président délégué
**Stéphane ISEPPI**
**07è Vice-Président, Stéphane ISEPPI**
**22 juil. 2025**

Stéphane ISEPPI

Estérel côte d'azur AGGLOMÉRATION

**REVISION N°1 DU PLU DE SAINT-RAPHAEL**
**ARRETE LE 11/04/2025**
**AVIS D'ESTEREL COTE-D'AZUR AGGLOMERATION**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Raphaël a été arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 11 avril 2025. Conformément aux articles L132-7 à L132-11 du Code de l'Urbanisme, le projet est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration.

Estérel Côte d'Azur Agglomération est consultée en tant qu'autorité compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, de Programme Local de l'Habitat et Autorité Organisatrice des Transports Urbains.

Vous trouverez ci-dessous l'analyse de la compatibilité du PLU :

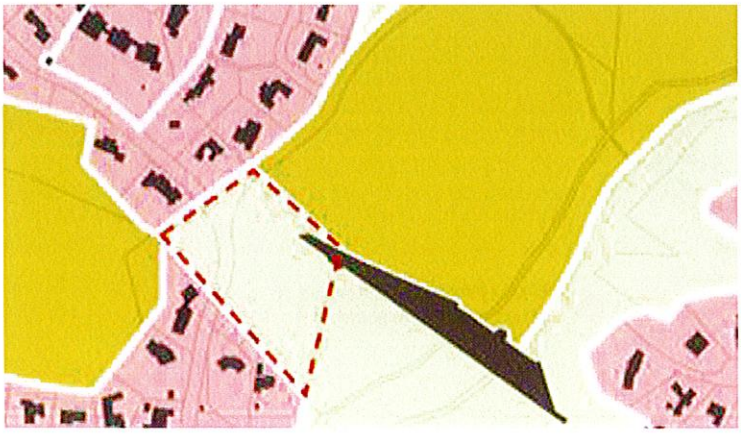
1. Au regard des projets intercommunaux
2. Au titre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
3. Au titre du Programme Local de l'Habitat (PLH)
4. Au titre de l'organisation des Transports urbains

1. **Au regard des projets intercommunaux :** il est noté que :

- *Pour Les ouvrages de protection contre les inondations GEMAPI :*

Tous les arrêtés préfectoraux sur les ouvrages classés de protection contre les inondations ne figurent pas dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique ( SUP), il convient d'ajouter les arrêtés préfectoraux concernant les ouvrages du Peyron et des Cous.
Concernant les zonages, les ouvrages se situent en zone naturelle (N) (Peyron, Vaulongue et l'Aspé). Le barrage des Cous est pour partie en zone naturelle (N) et en zone Ng, plus permissive, correspondant aux golfs existants d'où la nécessité d'ajouter l'arrêté préfectoral dans la SUP PM4.

A propos du zonage en rive droite du barrage des Cous, il est proposé de modifier le zonage au niveau de l'entrée du barrage pour pouvoir y créer une installation permettant le stockage du matériel et des outils pour l'entretien et les astreintes. (plan ci-après).



Les zones non aedificandi le long des cours d'eau, ainsi que le zonage lié au risque inondation dans le périmètre du PPRI et hors PPRI sont présentés dans le règlement graphique intitulé « Plan des risques » (plan 4.7). Il conviendrait donc de préciser dans le règlement écrit à la page 9 et aux pages 30 et 31 en particulier au paragraphe 3.5 – *Prise en compte des risques* qu'il s'agit uniquement de ce document graphique et non « du ou des plan(s) de zonage du présent PLU ».

Par ailleurs, les zones non aedificandi semblent avoir été mises en place uniquement sur la Garonne / Peyron et de manière partielle sur le Pédégal. Il conviendrait de les étendre à la totalité des cours d'eau (l'Armitelle, la Péguière, la Céruse, l'Agay, ...) de la commune, en s'appuyant notamment sur :
les cours d'eau cartographiés par la DDTM, le tronc fluviatile identifié dans le PLU et le cadastre.

En ce qui concerne les emplacements réservés (ER) inscrits au PLU, ceux-ci ne correspondent pas au scénario retenu dans le cadre de l'action 44 (scénario n°1bis). En effet, ce scénario prévoit une optimisation de la ZEC au nord immédiat du stade, comme illustré sur le plan ci-joint. Cette zone est actuellement couverte par un zonage « Parcs et jardins patrimoniaux à protéger ou à remettre en valeur en dehors des SPR ». Il faudrait créer des ER sur l'emplacement de la ZEC comme matérialisé sur le plan en pièce-jointe.
Il convient de noter que cette optimisation de la ZEC s'accompagne de mesures de renaturation morphologique et écologique, et que l'action peut être rendue compatible avec la création d'un parc ou jardin accessible au public.
Il demeure également pertinent de maintenir l'ER actuellement inscrit au PLU situé plus au nord (ER 27 « Création bassin de rétention »), dans la mesure où il correspond au scénario n°3 de l'action 44, inscrit dans une perspective à plus long terme. À noter enfin que la maîtrise d'œuvre du secteur concerné (Scénario n°1bis) est en cours de lancement, pour une réalisation des travaux d'ici 3 ans.

*-Pour la Gestion des eaux pluviales urbaines :*
Il est proposé d'étudier la création d'un emplacement réservé (ER) pour la réalisation du poste pluvial de l'Aurélienne (OAP du Printemps) puisqu'il est prévu d'être implanté sur des parcelles privées.
Il serait aussi utile d'y faire aussi apparaitre les postes de pompage pluviaux Iscles et Hatrel (points rouges).



Dans le règlement écrit (P.16) :

- Il n'y a pas de mention du le SDAEPI (annexe 5.7) dans les annexes
- Le SDAEPI ayant été approuvé le 18/12/2024, il convient de ne plus appliquer la doctrine MISEN 83.

Il est signalé que :

-Sur la parcelle AO 864 appartenant à la communauté d'agglomération est répertorié un « bâtiment non cadastré » sur le règlement graphique. Il est signalé qu'il n'y a aucune construction ni permis de construire en cours sur cette parcelle. Ce terrain fait l'objet d'une convention d'occupation avec une association qui a uniquement procédé à des aménagements de terrasse au sol. Il y a une erreur matérielle à corriger sur le règlement graphique concernant la parcelle AO 864.




- Sur secteur d'Epsilon 1 classé en zone Ue7, la partie de terrain qui doit être cédée pour l'extension du lot 36 reste dans un zonage compatible avec ce projet en cours (Ue7). Le bassin d'orage dédié à la ZAE d'EPSILON 1 ne figure pas dans le même zonage que la ZAE EPSILON 1 (Ue7) alors qu'il constitue une unité foncière avec la ZAE (bassin d'orage dédié à la ZAE classé en zone Uep).

-Le règlement de la zone Ng nécessiterait de faire référence à la présence du barrage des COUS et de renvoyer à la SUP PM4, correspondant au règlement relatif à la gestion de l'ouvrage.

Pour faciliter la lecture du règlement graphique (plans), il est proposé de multiplier l'indication du zonage en particulier sur les patatoïdes importantes.

2. **Au regard du Schéma de Cohérence territoriale** adopté par délibération n° 33 du Conseil Communautaire du 11 décembre 2017 et entré en révision le 15 juin 2023 :
Il est noté dans le projet de modification :

*-En termes d'organisation de l'espace et consommation foncière :*
Le DOO fixe un objectif de modération foncière avec une croissance contenue à 13 000 habitants et environ 22 000 logements supplémentaires à horizon 2035. Il promeut :

- La densification intra-urbaine (renouvellement urbain),
- La limitation des extensions périphériques.

Le PLU prévoit une densification ciblée dans le secteur centre (OAP sectorielle), une gestion différenciée de la ville jardin, et une limitation des extensions urbaines.
Le PADD fixe également un objectif clair de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation, en cohérence avec les orientations du DOO actuel.

Le PLU s'inscrit d'ores et déjà dans une logique de sobriété foncière, en cohérence avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.Le taux de croissance démographique prévisionnel inscrit au SCoT actuellement est de 0,6% par an contre une croissance de 0,3% pour le PLU. Cependant le SCoT en cours de révision pour intégrer les dispositions de la Loi climat et résilience et se mettre en comptabilité avec le SRADDET Provence Alpes Côte-d'Azur prévoit un objectif de croissance de 0,3% par an. Le PLU est donc déjà compatible avec le taux prévisionnel de croissance du projet de SCoT en cours de révision qui sera arrêté en fin d'année.

*-En termes de diversité de l'habitat et objectifs sociaux :*
Le DOO fixe des objectifs de mixité sociale, de répartition équilibrée de l'offre de logements, y compris très sociaux et adaptés.
Le PLU prévoit une diversité typologique par secteur (villa, collectif, intermédiaire) et des zones réservées au logement social (servitudes de mixité sociale).
L'évaluation environnementale du PLU fait également état d'une stratégie de réhabilitation du parc ancien et de densification douce en cohérence avec la mixité.

*- En termes de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :*
Le DOO impose une stricte préservation des espaces agricoles et naturels (massif de l'Estérel, zones humides, trame verte/bleue).
Le PLU classe en EBC les parcs et boisements les plus significatifs conformément aux exigences du SCoT, avec dépassement des surfaces minimales fixées par le DOO.
Des zones naturelles sont renforcées (zones N, N100, NERC), avec un traitement spécifique des continuités écologiques dans les OAP thématiques (Trame Verte et Bleue).

*-En termes d'économie, tourisme et emploi :*
Le DOO appelle à la requalification des zones d'activité, au maintien du commerce de proximité, et à la promotion d'un tourisme durable.
Ce que fait le PLU avec le zonage différencié des zones économiques (Ue1 à Ue8), intégrant les pôles santé, artisanat, tertiaire, tourisme. La zone UGP (port de Santa Lucia) et Ut (Cap Estérel, campings) vise à maintenir et valoriser les hébergements touristiques existants.

*-En termes de mobilités et transport :*
Le DOO insiste sur la localisation des projets près des axes de transports et le développement des modes doux. L'OAP Mobilité du PLU intègre des objectifs d'intermodalité, d'extension du maillage

cyclable, et de renforcement des pôles de transports urbains et la densification urbaine est corrélée aux axes structurants.

*-En termes de Loi littoral et risques naturels :*

Le DOO demande une application rigoureuse de la loi Littoral (bande des 100 m, EPR, ERC) et une prise en compte renforcée des risques (inondations, incendies). Au PLU les zones N100 et N100-ERC sont clairement délimitées et réglementées pour intégrer les contraintes liées au littoral et aux risques. Une justification détaillée de la compatibilité avec la loi Littoral est fournie dans le rapport de présentation.

*- En termes de production d'énergie :*

Dans le PADD, il serait pertinent de préciser les types d'énergies renouvelables à développer en mentionnant explicitement le solaire et la géothermie qui sont les deux filières les plus intéressantes pour le territoire.
Il est important de favoriser la mise en place de réseaux de chaleur et de froid, qui permettent la valorisation et la distribution des différentes EnR à l'échelle des quartiers
La volonté de développer l'énergie photovoltaïque sur les parkings est une orientation positive, mais il conviendrait également d'élargir cette ambition aux toitures, notamment des bâtiments publics et privés.
Il serait utile de rappeler les obligations légales relatives à l'installation de dispositifs de production d'EnR sur les parkings, en précisant les seuils réglementaires.

Le PLU de Saint-Raphaël est compatible avec le DOO du SCoT d'Estérel Côte d'Azur Agglomération au sens des articles L141-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Il reprend et applique de manière rigoureuse les orientations du DOO dans ses documents constitutifs (PADD, OAP, règlement), tout en intégrant les enjeux locaux de paysage, de littoralité et de densité contrôlée.

**Au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH),** adopté par délibération n° 21 du Conseil communautaire du 25 juin 2018, étant précisé que l'élaboration du 4ème PLH est en cours.

Il est noté que :
Le PLU traduit les orientations du PLH dans ses pièces opposables principalement à travers :
- la volonté de développer des projets durables (démarche bioclimatique, potentiel en en renouvellement urbain, etc.) et la prise en compte de la stratégie foncière du PLH (SMS, OAP sectorielle)
- la diversification de l'offre (objectifs en logements aidés, logements pour les personnes âgées au sein de l'OAP « secteur centre », disposition spécifique en faveur du logement des travailleurs saisonniers dans les projets d'hébergement touristique, etc.)

Le PADD affiche la volonté de réhabiliter le parc résidentiel en faveur de la transition énergétique sans pour autant apporter de mesures concrètes.
Cependant les objectifs le PLH prévoyait une croissance démographique à l'échelle intercommunale de 0,9% par an pour la période 2018-2023 et un objectif de créer 1220 logements en lien avec ce niveau de croissance et les besoins endogènes. Les résultats à 6 ans du PLH ont montré une dynamique de construction (logements autorisés) correspondant à cet objectif initial avec une nette inflexion sur 2023.
Pour la commune de Saint-Raphaël, le PLH fixe un objectif de production de 300 logements neufs par an, dont 150 logements locatifs sociaux (LLS).

Le PLU prévoit quant à lui une production de 250 logements par an justifiée par :
- Une croissance démographique modérée (0,3 %/an),
- Une volonté de maîtrise de l'urbanisation,
- Une prise en compte des dynamiques récentes (310 logements/an entre 2016 et 2023),
- Une approche qualitative renforcée

*-Sur la production de logements sociaux (1 500 sur 10 ans)*
Le projet de PLU établit :
- 17 servitudes de mixité sociale (SMS),
- Une règle générale de mixité sociale imposant 50 % de logements aidés pour toute opération dès 12 logements ou comprenant plus de 800 m² de surface de plancher.

Bien que la production totale de logements soit inférieure à l'objectif du PLH, le PLU prévoit la création de 150 logements aidés par an, soit 60 % de la production, améliorant ainsi le ratio social par rapport au PLH (50%).
En matière d'accession sociale à la propriété, le PLU ne prévoit pas de disposition spécifique pour favoriser les capacités d'adaptation. Les éventuelles opérations de type Bail Réel Solidaire (BRS) et Prêt Social Location-Accession (PSLA) participeront à la réalisation des objectifs en logements aidés (Article L302-5 CCH). L'OAP « secteur centre » mentionne l'accession sociale sur certains des secteurs (Ampère, Printemps).

*-Sur la répartition de la production (2 520 logements sur 10 ans)*
La programmation du projet de PLU repose sur :
- 850 logements sur les secteurs stratégiques de l'OAP « secteur centre »,
- 727 logements issus d'autorisations d'urbanisme en cours,
- 476 logements en dent creuse,

- 467 logements issus de renouvellement urbain diffus.

Le PLH identifiait un gisement foncier de 1 861 logements sur 6 ans réparti entre 14 sites dits « stratégiques » au regard de multiples critères (proximité des équipements, etc.) et 7 sites dits « diffus » correspondant à des projets identifiés.

Certains de ces fonciers ont déjà fait l'objet d'une opération livrée ou en cours (permis de construire accordé ) : SR 22, SR 24, SR 43, diffus 2, 4 et 5.
7 sites fonciers du PLH font l'objet d'une SMS au projet de PLU, avec une programmation en logement social qui respecte globalement le PLH :

| Site foncier PLH | N° SMS projet de PLU | Commentaire |
|---|---|---|
| SR 0 | 10 | 100% de logements aidés soit 50 logements, conforme à la programmation PLH (sur potentiel brut) |
| SR 8 et SR 15 | 5 | 40% de logements aidés, conforme à la programmation PLH. Un potentiel total de logements nettement inférieur au PLH (220 contre au 363 PLH) mais des équipements services publics prévus |
| SR 26 | 9 | Un taux de logements aidés de 50%, supérieur au taux de 30% de LLS inscrit au PLH |
| SR 38 | 15 | Un taux de logements aidés de 50%, supérieur au taux de 30% de LLS inscrit au PLH |
| 1 | 17 | Un taux de logements aidés de 50%, inférieur au taux de 100% de LLS inscrit au PLH |
| 3 | 16 | Un taux de logements aidés de 50%, supérieur au taux de 30% de LLS inscrit au PLH |

D'autres sites fonciers du PLH faisaient l'objet de SMS dans le PLU révisé de 2018 mais n'ont pas été retenus dans le projet de PLU actuel, notamment en raison de leur inscription dans des sites patrimoniaux remarquables, de la préservation de la ville jardin, etc. : SR 25, SR 29, SR 36, SR 47, SR 48 et diffus 6.

A noter que 10 SMS portent sur des sites qui avaient été identifiés comme stratégiques lors de l'élaboration du PLH pour une mobilisation post 2023 (sites repérés lors de l'étude de stratégie foncière réalisée en 2016-2017 mais non-inscrits au PLH pour la période 2018-2023).
Deux SMS portent sur des sites non identifiés au PLH mais se situant à proximité de sites PLH « stratégiques » : SMS 4 et 12.

Le PLU est compatible avec le PLH en ce qu'il traduit les grandes orientations du PLH, respecte les objectifs en matière de logements aidés.

3. **Au regard du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U),** adopté par délibération n°21 du Conseil communautaire du 12 décembre 2016 : il est noté :

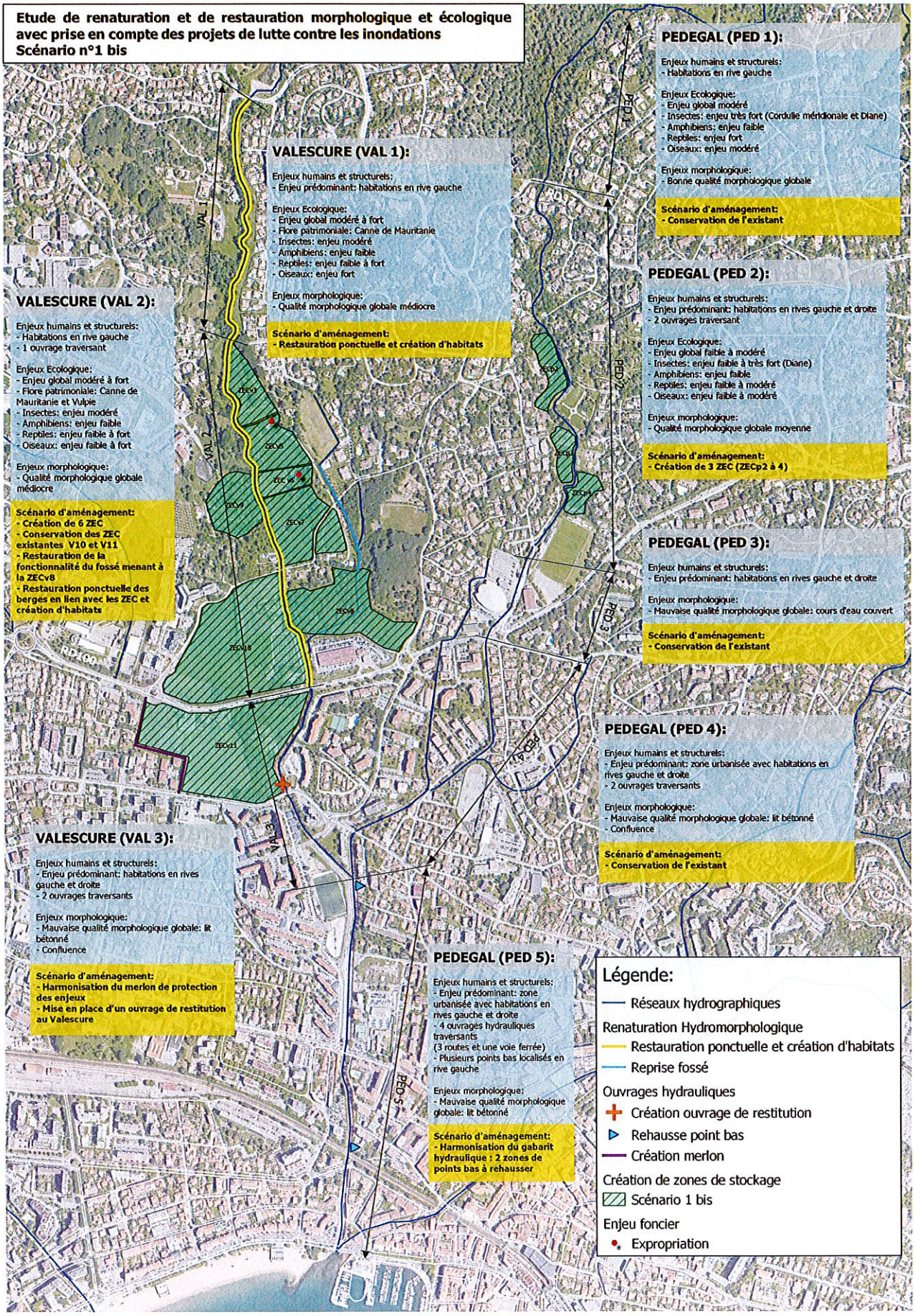
De manière générale, on note une bonne prise en compte des enjeux mobilité. Le PDU prévoyait notamment que les PLU renforcent les normes en termes de stationnement vélo et intègrent la réglementation des espaces de livraisons.
Ces deux sujets sont traités et le projet de PLU ne vient pas limiter leur bon développement.

Cependant, dans le rapport de présentation, tome1 : « §2.3 ECCA », le schéma directeur vélo aurait pu être présenté et dans le PADD, page 22, l'intérêt du développement des mobilités vers les zones d'activités aurait pu être davantage développé.

**En conclusion,** aucune incompatibilité majeure n'est relevée entre le projet de PLU de la Commune de Saint-Raphaël et les schémas d'Estérel Côte d'Azur Agglomération en vigueur.

En conséquence, il est émis un avis favorable au regard du SCoT, du PLH et au titre de l'organisation des transports urbains.

**Etude de renaturation et de restauration morphologique et écologique avec prise en compte des projets de lutte contre les inondations**
**Scénario n°1 bis**




## VALESCURE (VAL 1):

Enjeux humains et structurels:
- Enjeu prédominant: habitations en rive gauche

Enjeux Ecologique:
- Enjeu global modéré à fort
- Flore patrimoniale: Canne de Mauritanie
- Insectes: enjeu modéré
- Amphibiens: enjeu faible
- Reptiles: enjeu faible à fort
- Oiseaux: enjeu fort

Enjeux morphologique:
- Qualité morphologique globale médiocre

**Scénario d'aménagement:**
**- Restauration ponctuelle et création d'habitats**

## VALESCURE (VAL 2):

Enjeux humains et structurels:
- Habitations en rive gauche
- 1 ouvrage traversant

Enjeux Ecologique:
- Enjeu global modéré à fort
- Flore patrimoniale: Canne de Mauritanie et Vulpie
- Insectes: enjeu modéré
- Amphibiens: enjeu faible
- Reptiles: enjeu faible à fort
- Oiseaux: enjeu faible à fort

Enjeux morphologique:
- Qualité morphologique globale médiocre

**Scénario d'aménagement:**
**- Création de 6 ZEC**
**- Conservation des ZEC existantes V10 et V11**
**- Restauration de la fonctionnalité du fossé menant à la ZECv8**
**- Restauration ponctuelle des berges en lien avec les ZEC et création d'habitats**

## VALESCURE (VAL 3):

Enjeux humains et structurels:
- Enjeu prédominant: habitations en rives gauche et droite
- 2 ouvrages traversants

Enjeux morphologique:
- Mauvaise qualité morphologique globale: lit bétonné
- Confluence

**Scénario d'aménagement:**
**- Harmonisation du merlon de protection des enjeux**
**- Mise en place d'un ouvrage de restitution au Valescure**

## PEDEGAL (PED 1):

Enjeux humains et structurels:
- Habitations en rive gauche

Enjeux Ecologique:
- Enjeu global modéré
- Insectes: enjeu très fort (Cordulie méridionale et Diane)
- Amphibiens: enjeu faible
- Reptiles: enjeu fort
- Oiseaux: enjeu modéré

Enjeux morphologique:
- Bonne qualité morphologique globale

**Scénario d'aménagement:**
**- Conservation de l'existant**

## PEDEGAL (PED 2):

Enjeux humains et structurels:
- Enjeu prédominant: habitations en rives gauche et droite
- 2 ouvrages traversant

Enjeux Ecologique:
- Enjeu global faible à modéré
- Insectes: enjeu faible à très fort (Diane)
- Amphibiens: enjeu faible
- Reptiles: enjeu faible à modéré
- Oiseaux: enjeu faible à modéré

Enjeux morphologique:
- Qualité morphologique globale moyenne

**Scénario d'aménagement:**
**- Création de 3 ZEC (ZECp2 à 4)**

## PEDEGAL (PED 3):

Enjeux humains et structurels:
- Enjeu prédominant: habitations en rives gauche et droite

Enjeux morphologique:
- Mauvaise qualité morphologique globale: cours d'eau couvert

**Scénario d'aménagement:**
**- Conservation de l'existant**

## PEDEGAL (PED 4):

Enjeux humains et structurels:
- Enjeu prédominant: zone urbanisée avec habitations en rives gauche et droite
- 2 ouvrages traversants

Enjeux morphologique:
- Mauvaise qualité morphologique globale: lit bétonné
- Confluence

**Scénario d'aménagement:**
**- Conservation de l'existant**

## PEDEGAL (PED 5):

Enjeux humains et structurels:
- Enjeu prédominant: zone urbanisée avec habitations en rives gauche et droite
- 4 ouvrages hydrauliques traversants
(3 routes et une voie ferrée)
- Plusieurs points bas localisés en rive gauche

Enjeux morphologique:
- Mauvaise qualité morphologique globale: lit bétonné

**Scénario d'aménagement:**
**- Harmonisation du gabarit hydraulique : 2 zones de points bas à rehausser**

## Légende:

- Réseaux hydrographiques

Renaturation Hydromorphologique
- Restauration ponctuelle et création d'habitats
- Reprise fossé

Ouvrages hydrauliques
- Création ouvrage de restitution
- Rehausse point bas
- Création merlon

Création de zones de stockage
- Scénario 1 bis

Enjeu foncier
- Expropriation




**FIGURE 7: ILLUSTRATION DES ZEC DU VALESCURE - COTES**

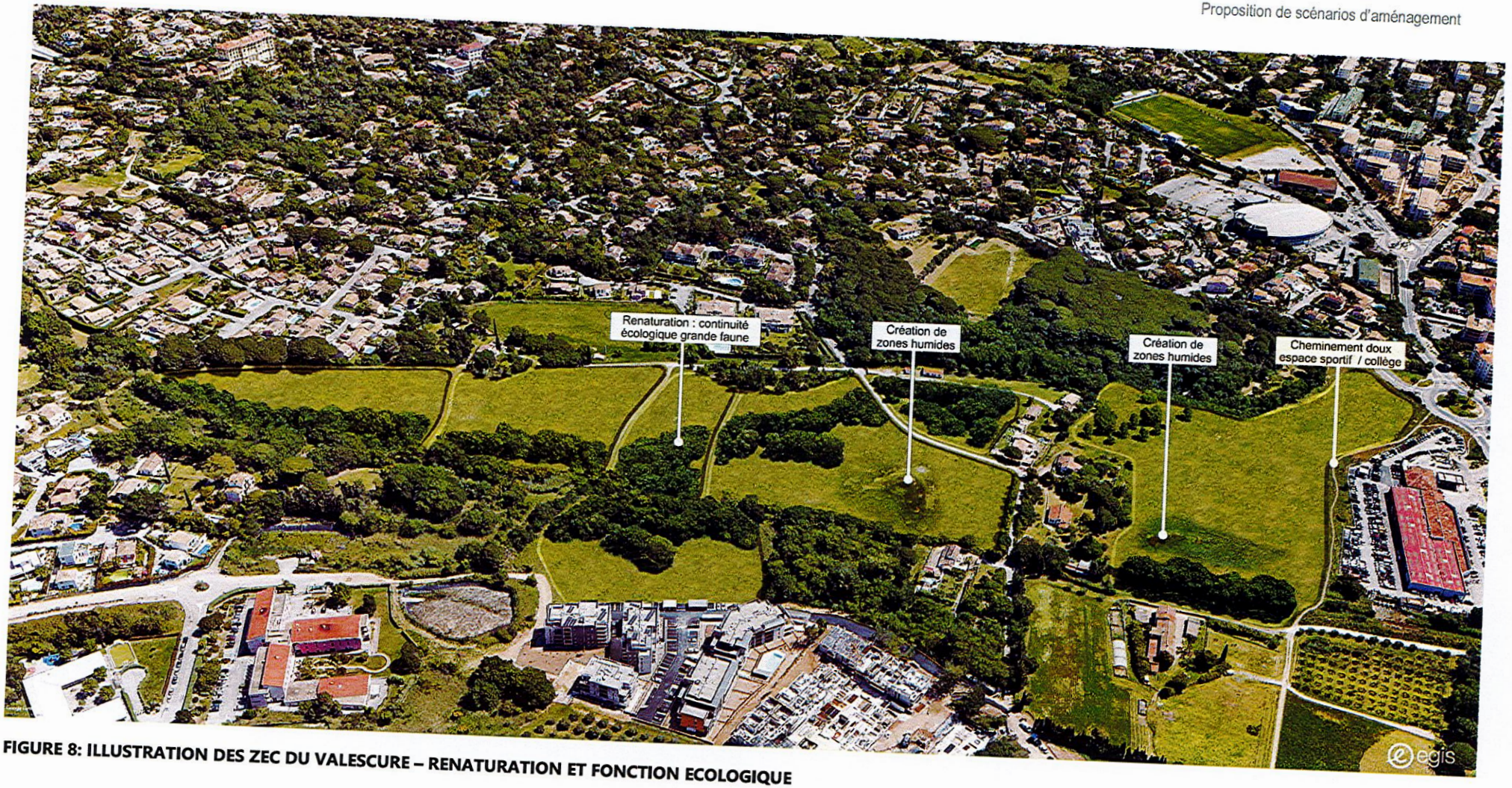



**FIGURE 8: ILLUSTRATION DES ZEC DU VALESCURE – RENATURATION ET FONCTION ECOLOGIQUE**




**FIGURE 9: ILLUSTRATION DES ZEC DU PEDEGAL - COTES**




**FIGURE 10: ILLUSTRATION DES ZEC DU PEDEGAL - RENATURATION ET FONCTION ECOLOGIQUE**

# 5

Fréjus
VILLE DE FREJUS

MAIRIE DE SAINT-RAPHAEL (VAR)
Arrivée
- 4 JUIL. 2025

*Le délai de réponse doit être respecté*

Pôle Aménagement du territoire
Service Urbanisme prévisionnel
SC/VJ/S.URB/ 2025-07/PT-URBA/13096

Fréjus, le 01 JUIL. 2025

Affaire suivie par V. JEAN
☎ : 04.94.17.67.93
**Courriel :** urbanisme@ville-frejus.fr

**Vos réf :** SI/CB/EG/AF/ D-2025-03/DURB/2996

Objet : Avis sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Raphaël

Monsieur le Maire,

En notre qualité de Personne Publique Associée, vous nous avez invité à exprimer notre avis sur le projet de révision générale du PLU de Saint-Raphaël.

Le projet proposé n'appelle aucune observation de notre part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Maire,
L'adjoint délégué,

MAIRIE DE FRÉJUS (VAR)

Michel BOURDIN

**Monsieur le Maire de Saint-Raphaël**
Place Sadi Carnot
BP 80 160
83701 SAINT-RAPHAËL CEDEX



En vertu de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978, vous êtes informés que vos courriers sont enregistrés sur support informatique.
Le service gestionnaire de votre envoi est destinataire des informations collectées. Le droit d'accès et de rectification s'exerce auprès du service du courrier.

# 6

LE DÉPARTEMENT

MAIRIE DE SAINT-RAPHAEL (VAR)
Arrivée
24 JUIL. 2025

*Le délai de réponse doit être respecté*

***Le Président***

Monsieur Frédéric MASQUELIER
Maire de Saint Raphaël
Hôtel de ville
Place Sadi Carnot
BP 80160
83701 SAINT-RAPHAËL

Affaire suivie par : Christophe LEMOINE
Direction des infrastructures et de la mobilité
Pôle territorial Fayence Estérel
☎ : 04 83 95 66 30
Nos réf : D25-02697
Vos réf : SI/CB/EG/AF/D-2025-03/DURB/2996

Toulon, le 22/07/2025

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 17 avril 2025, vous avez transmis au Département, pour avis, le projet de révision générale du plan local d'urbanisme arrêté par votre conseil municipal le 11 avril 2025.

J'émets un avis favorable sur ce projet de révision.

Vous trouverez en pièce jointe les observations relatives aux compétences du Département.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

**Jean-Louis MASSON**

LE DÉPARTEMENT

**Observations du Département**
**sur le projet de révision du PLU de Saint-Raphaël**

**Rapport de présentation tome 1**

- Transports en commun page 160

Contrairement à ce qui est écrit, il n'existe plus de lignes départementales.
Cette remarque est applicable également à la partie sur l'intermodalité page 184.

- Réseaux cyclables page 166

La piste cyclable du littoral, de son vrai nom "parcours cyclable du littoral", ne devrait pas passer par Saint-Raphaël. Il convient donc de retirer cette mention.

- Espaces naturels sensibles page 258

Contrairement à ce qui est écrit et indiqué sur la carte, le Département possède 5 espaces naturels sensibles sur la commune de Saint-Raphaël :
- la plage du Pourrouset,
- la plage d'Aiguebonne,
- la pointe de l'observatoire,
- Anthéor,
- Santa-Lucia.

- Le patrimoine urbain et architectural page 339

Cette partie du rapport de présentation pourrait être complétée par une présentation du patrimoine archéologique, particulièrement riche sur la commune, et des enjeux de sa préservation.

- Consommations et production d'énergies page 429

Le schéma départemental d'orientation relatif au développement des énergies renouvelables dans le département du Var n'est plus porté, car la loi NOTRe a retiré la compétence aux départements. Par conséquent, il convient de ne pas l'évoquer dans le rapport de présentation.

- Nuisances sonores page 475

Pour une bonne appropriation par les administrés, il serait utile d'insérer dans le rapport de présentation une carte du classement sonore des voies bruyantes identifiées dans les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 2023 (routes départementales et voies communales). Les données sont disponibles sur le site internet de la préfecture du Var.

## Orientations d'aménagement et de programmation

- OAP thématique n°1 : Trame verte et bleue et trame noire

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) met en avant la qualité, la diversité et l'étendue de la surface forestière communale, soulignant l'impératif de sa protection. Elle préconise la conservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, qu'ils soient fonctionnels ou secondaires, y compris en milieu urbain.

Il serait pertinent de rappeler en chapeau de l'OAP que ces recommandations doivent s'harmoniser avec les obligations légales de débroussaillement, lesquelles sont prioritaires, d'autant plus que le territoire est soumis à un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF).

De même, il est indispensable de concilier les directives du Règlement départemental de voirie concernant le retrait et le recul des plantations riveraines et des haies vives avec les préconisations de l'OAP.

- OAP thématique n°2 : Mobilités

Afin de maîtriser l'impact du tourisme sur le massif de l'Esterel, la commune souhaite repenser son accessibilité en limitant les points d'entrée. Le Département souligne l'importance de prendre en compte l'impact de ces zones d'accueil sur les routes départementales, en particulier la RD 559, ce en lien avec le Syndicat Mixte du Grand Site de l'Estérel.

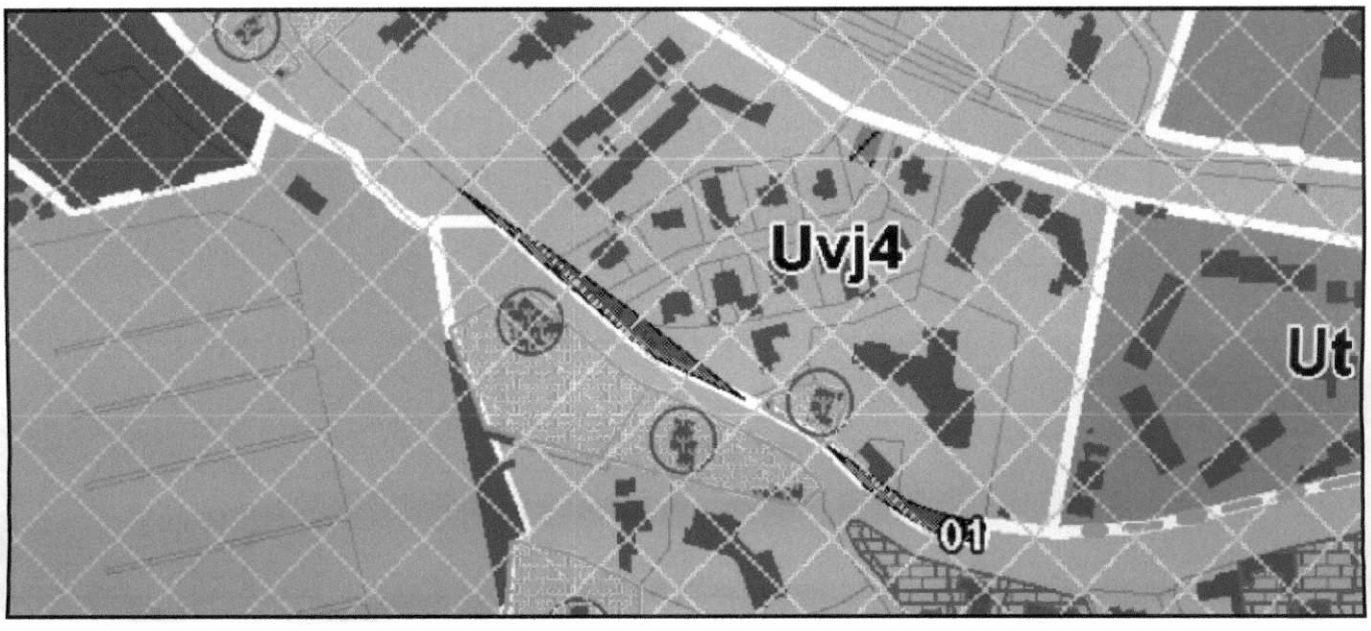
Le Département salue la qualité des aménagements du quartier de la Promenade des Bains, en particulier la priorité donnée aux mobilités douces. Cependant, des interrogations subsistent quant à la capacité des infrastructures de stationnement existantes à absorber le report des places supprimées. La création de parkings relais est jugée essentielle à cet égard.

- OAP sectorielle n°1 : secteur centre

Le Département souhaiterait être associé à l'objectif de proposer un nouveau schéma de desserte de ce quartier en raison de la proximité et de l'impact qu'il pourrait avoir sur les routes départementales 98 et 37.

## Emplacements réservés

Nous avons bien pris note de la suppression des emplacements réservés n°2 à 6, au bénéfice du Département. Toutefois, après un examen approfondi de l'emplacement réservé n°1, il s'avère que sa conservation n'est plus justifiée. L'état actuel de la voirie (largeur, tracé) étant satisfaisant, le maintien et la réalisation de cet emplacement réservé ne sont plus nécessaires.




## Règlement écrit

- Titre 1 article 2.2 « Cas spécifique des isolations» page 10

Le règlement prévoit que dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation en saillie sur des façades existantes, il est possible de déroger aux règles de prospect dans la limite de 0,30 m d'épaisseur. Le règlement précise que cette dérogation pourra être néanmoins refusée ou réduite le long des voies « en cas de problématiques liées notamment à la sécurité ».

Il serait utile d'ajouter « en particulier le long des voies départementales ».

- Titre 1 article 2.8 « Création d'accès sur la voie publique » page 17

Le règlement prévoit que pour la création d'accès depuis une propriété située sur un fonds supérieur à une voie publique, le pétitionnaire doit stabiliser et revêtir les 5 premiers mètres de son accès.

Il convient de préciser que le règlement départemental de voirie impose cette obligation quelle que soit la différence de niveau entre la voie départementale et les accès créés.

- Titre 1 article 2.12 « Ouvrages divers » page 22

Pour les clôtures, le Département propose d'ajouter la disposition suivante :
« À l'angle de deux voies publiques, un champ d'ouverture et de visibilité doit être créé pour améliorer la visibilité en approche de carrefour, ce qui nécessite d'installer une clôture en biais dans l'angle du carrefour ».

- Titre 1 article 4.8 « Zone de présomption de prescription archéologique » page 41

En complément de cet article, il serait utile de rappeler les principes de l'archéologie préventive qui s'imposent à tout projet d'aménagement et de construction, même en dehors des zones présomption de prescription archéologique. Un tel rappel dans le PLU donne aux porteurs de projet les moyens d'anticiper les éventuelles prescriptions archéologiques.

Les principes sont résumés ci-après.

Règle générale s'appliquant à l'ensemble du territoire communal :
- ➢ Toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 allée Claude Forbin, CS 80783, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1).
- ➢ Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article R523-12 du code du patrimoine).
- ➢ Dans le cas où le préfet a fait connaître la nécessité d'une opération archéologique, les aménageurs peuvent faire une demande anticipée de prescription archéologique (article R523-14 du code du patrimoine). »

Règles s'appliquant à certaines catégories de travaux sur l'ensemble du territoire communal :
- ➢ Certaines catégories de travaux et d'aménagements doivent faire l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (article R523-4 du code du patrimoine).

Règles s'appliquant à l'intérieur des zones de présomption de prescription archéologique :
- ➢ À l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) doivent être transmis aux services de la préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 allée Claude Forbin, CS 80783, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine (articles R523-4 et R523-6 du code du patrimoine).

Dans le prolongement, et pour accompagner encore plus les porteurs de projet, il peut être utile d'annexer au PLU la carte et la liste des sites archéologiques, disponibles auprès de la Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

- Titre 2 article 3. Ua1/Ua2/Ua3 « Volumétrie et implantation des constructions » page 63

Le règlement autorise la réalisation de balcons à partir de R+1 en saillie au-dessus du domaine public, avec une profondeur maximale de 0,80 m. Cependant, les conditions imposées par le règlement départemental de voirie sont plus strictes, notamment en fonction de la largeur de la rue et du trottoir. Il est donc nécessaire de spécifier que ces dispositions diffèrent le long des routes départementales.

**Annexes**

- Annexe 5.3 « Classement sonore »

Les cartes de bruit stratégique des routes, fournies en fin d'annexe, ne sont que des cartes intermédiaires. Il conviendrait de les remplacer par les cartes de classement réglementaire.

**********

# 7

PRÉFET
DU VAR
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial**
Bureau de l'environnement et du développement durable

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

FORMATION "SITES ET PAYSAGES"

Séance du 20 juin 2024

| | |
|---|---|
| COMMUNE | SAINT-RAPHAËL |
| DOSSIER | Classement des parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune en espaces boisés classés (EBC) dans le cadre de la révision générale du PLU |
| PÉTITIONNAIRE | Commune |
| RAPPORTEUR | DDTM |
| TEXTE | Code de l'urbanisme – article L.121-27 |

AVIS DE LA CDNPS

Les membres de la commission émettent, à l'unanimité, un avis favorable au classement des parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune en espaces boisés classés (EBC) dans le cadre de la révision générale du PLU.

Le président de séance,

Sébastien ODDONE

# 8

**PRÉFET DU VAR**
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer du Var**

Service Agriculture et Forêt
Bureau du Développement Rural
Courriel : ddtm-cdpenaf@var.gouv.fr

Toulon, le

03 JUIN 2025

Le préfet du Var

à
Monsieur le maire
Hôtel de ville
Place Sadi Carnot – BP 160
83701 SAINT RAPHAËL

Objet : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var du 27 mai 2025 – Révision du PLU de Saint Raphaël

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var du 27 mai 2025 a examiné le projet de révision du PLU de la Commune de Saint-Raphaël .

**Au titre de l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme, sur l'évolution du règlement des annexes et extensions des habitations existantes en zone agricole et naturelle,** la Commission a émis un **avis favorable,** adopté à l'unanimité des membres présents ou représentés.

pour le directeur départemental des territoires et de la mer et par délégation,

Le directeur départemental adjoint
des Territoires et de la Mer
Xavier PRUD'HON

9

2025

Commune de Saint-Raphaël

PLAN LOCAL D'URBANISME



# [MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES - PLU]

SAINT RAPHAËL

# Sommaire

1. Propos introductif ..... 3
2. Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale PACA (MRAe PACA) – 10 juillet 2025 ..... 4
3. Avis des services de la préfecture du Var – Direction départementale des Territoires et de la Mer – 11 juillet 2025 ..... 13
4. Avis de l'Agence Régionale de Santé – 3 juin 2025 ..... 23
5. Avis d'ENEDIS – 30 avril 2025 ..... 26
6. Avis de RTE – 14 mai 2025 ..... 27
7. Avis de l'ONF – 27 mai 2025 ..... 29
8. Avis des sapeurs-pompiers du Var – 16 juin 2025 ..... 30
9. Avis de l'UDAP – 13 juin 2025 ..... 32
10. Avis de Estérel Côte d'Azur Agglomération – 15 juillet 2025 ..... 40
11. Avis de la chambre d'agriculture du Var – 6 juin 2025 ..... 44
12. Avis du Département du Var – 22 juillet 2025 ..... 44

# 1. PROPOS INTRODUCTIF

La présente note de réponse est un document d'information supplémentaire, que la Commune souhaite ajouter au dossier d'enquête publique, en addition aux documents réglementairement exigibles.

À ce stade, préalablement à l'enquête publique, il s'agit simplement de soumettre au débat public un certain nombre de pistes, réflexions, réponses ou ajustements susceptibles de prendre en considération les observations exprimées par les PPA ou les autorités spécifiques dans le cadre de leur avis officiel transmis sur la révision générale du PLU.

La présente note constitue donc un simple document d'information supplémentaire, soumis au public dans le cadre de l'enquête publique, afin de nourrir le débat public, et d'exprimer l'attachement de la Commune à la fois à la meilleure information et participation du public, et à la prise en considération de la manière la plus transparente possible des observations et remarques exprimées par les PPA à la procédure de révision générale du PLU.

La présente note ne constitue en aucun cas une correction du projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil Municipal de Saint-Raphaël. Nous précisons que cette note ne peut pas être considérée comme une décision finale de la Commune concernant la réponse à apporter à ces avis, puisqu'antérieure à l'enquête publique, et donc ne pouvant prendre en compte les éléments qui y seront portés (avis du public, rapport du commissaire enquêteur …). Il ne peut pas être question pour la Commune d'arbitrer des modifications avant le débat public que constitue l'enquête publique.

Les éventuelles corrections à apporter au dossier de PLU seront déterminées et décidées par la Commune de Saint-Raphaël exclusivement après l'enquête publique, et au regard des résultats globaux de l'enquête publique (avis des autorités spécifiques et des personnes publiques associées, observations du public, rapport du commissaire-enquêteur). La présente note ne détermine ni ne limite pas le champ des corrections susceptibles d'être apportées au projet de PLU après l'enquête publique, conformément aux règles de procédure applicables.

Un mémoire de réponse sera rédigé suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, puis une note concernant les éléments modifiés suite à l'enquête sera annexée à la délibération d'approbation du PLU.

La présente note propose une synthèse des avis PPA et autorités spécifiques auxquels il convient de se référer pour connaître l'entièreté et l'exhaustivité des remarques et observations formulées (seules les remarques justifiant d'une réponse ont été reprises dans ce document, ce qui exclut de fait la plupart des avis favorables, les validations des choix réalisés …).

On notera par exemple les avis favorables sans aucune remarque particulière :

- De l'académie de Nice ;
- De l'INAO ;
- De la commune de Fréjus ;
- De la CDPENAF ;

On ne retrouve donc aucune mention de ces avis dans la suite du document.

# 2. AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PACA (MRAE PACA) – 10 JUILLET 2025

## 2.1. QUALITE, COMPLETUDE ET LISIBILITE DU DOSSIER

Le rapport de présentation contient sur la forme les divers aspects de la démarche d'évaluation environnementale exigés par le Code de l'urbanisme, hormis la présentation résumée des principales caractéristiques du plan, du contexte et des raisons de la révision, ce qui rend difficile son appropriation par le public.

***La MRAe recommande, pour la bonne information du public, de compléter le dossier par une présentation du contexte, des objectifs de la révision du PLU et des principales caractéristiques du plan.***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Une synthèse présentant le contexte, les objectifs et les principales caractéristiques du plan sera produite en introduction de l'évaluation.

La MRAe constate que le rapport de présentation analyse les incidences environnementales au sein des secteurs susceptibles d'être touchés par l'application du PLU. Elle note toutefois l'absence d'évaluation spécifique pour les emplacements réservés[3] situés au sein du site Natura 2000 « Estérel », .

***La MRAe recommande de compléter le périmètre de l'évaluation environnementale en incluant les emplacements réservés situés au sein du site Natura 2000 « Estérel » dont l'aménagement est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement.***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Les emplacements réservés mentionnés ne présentent pas les mêmes enjeux a priori et ils n'ont pas fondamentalement été exclus de l'analyse, mais simplement considérés comme non susceptibles d'avoir des impacts sur l'environnement. La situation pourra être réévaluée au cas par cas, au regard de cette remarque et l'évaluation environnementale éventuellement complétée en ce sens.

## 2.2. INDICATEURS DE SUIVI

***La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU en précisant, pour chaque indicateur, les valeurs cibles et les échéances visées, afin de le rendre pleinement opérationnel.***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Le dispositif de suivi sera complété conformément à la demande de la MRAe.

## 2.3. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE LA POPULATION ET BESOINS

***La MRAe recommande de justifier la nécessité de production de 2 520 nouveaux logements sur la commune, en cohérence avec l'évolution démographique, la taille moyenne des ménages et l'existence de près de 44 % de logements vacants.***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Comme évoqué par la MRAe dans son avis, la justification du volume de logement se base sur la croissance démographique envisagée (+0.3%, soit 680 logements), le desserrement des ménages (1245 logements), la fluidité du parc immobilier (+270 logements), l'augmentation du parc de résidences secondaires (325 logements). Une démonstration complète est exposée sur les pages 30 à 38 du tome 2 du rapport de présentation.

Toutefois, la MRAe s'interroge surtout sur la garantie qu'offre le PLU pour la création de résidences principales. En l'état du document, la révision générale du PLU permet de garantir la création de 1499 logements sociaux (page 51 du tome 2 du rapport de présentation), soit environ 60% de l'offre en logement. Sur les 1 000 logements restants, il est à prévoir qu'au

moins 70%, probablement même 90%, seront des logements permanents. En effet, sur la période 2011/2021, le parc de logement a augmenté de 3010 logements dont 2690 résidences principales, soit environ 90% (chiffre INSEE). La croissance des résidences secondaires se tasse, le diagnostic pouvant être conforté à ce sujet.

De ce fait, les hypothèses envisagées paraissent tout à fait réalistes par rapport aux réalités du territoire démontrées par les dernières données statistiques.

## 2.4. COHERENCE URBANISME-TRANSPORTS

Le rapport de présentation identifie une dépendance forte à la voiture individuelle, liée à la configuration et à l'attractivité de la commune et à une faible densité d'équipements de proximité. Le diagnostic mentionne l'existence de lignes de transports en commun interurbains (7 lignes). Le développement des mobilités douces est évoqué dans le PADD comme un axe d'amélioration souhaité pour renforcer les liaisons internes et réduire les déplacements motorisés.

S'agissant des déplacements quotidiens, le rapport de présentation indique qu'ils sont majoritairement internes à la commune « *55 % des habitants actifs ayant un emploi, travaillent sur la commune* ».

À l'échelle opérationnelle, plusieurs orientations d'aménagement sectorielles (valorisation du front de mer, accessibilité du massif de l'Estérel), prévoient la création de continuités piétonnes et d'aménagements de voirie visant à améliorer leur accessibilité, en lien avec les pôles de centralité (centre-ville, commerces, écoles).

L'OAP thématique n°2 « mobilités » expose des principes généraux en faveur du développement des circulations douces, de la sécurité des cheminements piétons et de l'amélioration de la connectivité entre quartiers.

La MRAe souligne favorablement la création de cette OAP mais regrette qu'elle ne propose pas de maillage cyclable précis, ni de priorisation claire des interventions, ni de localisation de l'ensemble des parkings relais .

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** L'OAP thématique propose un maillage de piste cyclable sur les voies stratégiques du territoire comme exposé dans les pages 17, 18 et 19 du document relatif aux OAP.

Aucun parking relais n'est prévu sur la commune puisque ceux-ci seront positionnés sur les limites de l'agglomération, **ce qui pourra être précisé dans le rapport de présentation.**

Concernant les parkings permettant l'accès à l'Estérel, que l'on pourrait considérer comme des relais, aucun projet n'est assez avancé pour être inscrit, **ce qui pourra là aussi être précisé dans le rapport de présentation.**

## 2.5. ATTENUATION DU CHANGEMENT CLIMATIQUE PAR LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

L'état initial de l'environnement présente un bilan sommaire des émissions de gaz à effet de serre (GES) de la commune de Saint-Raphaël «*122 Kteq de gaz à effet de serre (GES) ont été émis sur Saint-Raphaël en 2022, des émissions assez « faibles » par rapport à la moyenne régionale du fait que l'énergie la plus utilisée sur le territoire soit l'électricité (poids en GES plus faible)* » sans préciser leur origine (transports routiers, secteur résidentiel et secteur tertiaire).

Dans le cadre de la justification des choix, il est exposé la prise en compte des enjeux de réduction des GES par le PLU révisé grâce à la limitation de l'étalement urbain, aux modes constructifs, au développement des énergies renouvelables et aux dispositions liées aux transports et aux mobilités actives.

Pour la MRAe, ces affirmations ne sont pas suffisamment étayées. Il manque une démonstration des incidences positives du PLU révisé sur les émissions de GES. La commune peut utilement s'appuyer sur l'outil GES Urba[10] qui permet notamment « *d'évaluer l'impact global énergie / GES du projet de territoire, en abordant les interactions entre urbanisme, transport, développement des EnR, des réseaux de chaleur et changement d'usage des sols* ». Le recours à cet outil appuiera les choix de planification faits par la collectivité après intégration des enjeux de réduction des émissions de GES.

***La MRAe recommande de démontrer les incidences positives de la révision du PLU sur les émissions de gaz à effet de serre, sur la base d'une évaluation des impacts du projet de territoire.***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Le rapport de présentation précise dans le tome 2, page 353 que *« Plusieurs tentatives ont été réalisées pour établir des scénarios comparatifs avec l'outil GESurba à l'échelle du PLU, mais aucun essai n'a été concluant au regard des données d'entrée sollicitées qui sont très difficiles voire impossibles à caractériser à l'échelle d'un PLU. Les évolutions par rapport au PLU de 2018 bien que substantielles à cette échelle, ne permettent par ailleurs pas du tout de faire ressortir une évolution à travers le logiciel. Aucune de ces simulations n'a donc pu être retenue ».*

Dans le cadre de l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre (GES) pour la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est important de noter que l'outil GES Urba nécessite la comparaison de différents scénarios pour évaluer efficacement l'impact des choix d'urbanisme sur les émissions de GES. Les scénarios de développement élaborés dans le cadre du PLU se basent sur des projections démographiques et ne permettent pas de réaliser des projections fines et pertinentes sur les émissions de GES. Il n'est pas possible de les intégrer dans GES Urba.

De plus, de nombreux paramètres requis par GES Urba ne sont pas mesurables dans le cadre d'un PLU, ce qui pourrait biaiser les résultats obtenus. Il est essentiel de reconnaître que le développement urbain, comme toute activité humaine, implique nécessairement des émissions de GES. Cependant, tout projet doit veiller à limiter son impact et à réduire ses émissions d'usage.

En termes urbains, les réponses apportées par le projet actuel vont dans ce sens, en intégrant des mesures pour limiter l'étalement urbain, promouvoir des modes constructifs durables, développer les énergies renouvelables, et encourager les transports et mobilités actives … Ces efforts visent à minimiser l'impact environnemental tout en soutenant le développement nécessaire de la ville.

Il n'est donc pas envisagé d'intégrer ce type d'analyse sur la base de *GESurba* les résultats à cette échelle ne présentant aucune valeur, voire pouvant être trompeurs.

## 2.6. ÎLOTS DE CHALEUR

Le dossier met en avant les dispositions du règlement du PLU révisé qui permettent « *d'améliorer la qualité des espaces publics en travaillant sur la végétalisation, en particulier dans le centre-ville, les nouveaux projets urbains et les abords des principales voies de circulation et de réaménager progressivement les espaces publics dans une logique de végétalisation* » et donc de lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur : le règlement impose la protection des espaces verts et un taux de perméabilité (ou coefficient paysager) pour l'ensemble des zones de la « ville jardin (Uvj) » de la commune.

La MRAe souligne favorablement la mise en œuvre de ces dispositions, qui contribuent à un environnement plus favorable à la santé qui auraient pu faire l'objet d'une traduction réglementaire dans une OAP de type « nature en ville »[11].

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : L'OAP « nature en ville » n'apparait pas pertinente au regard de la démultiplication des règles mises en œuvre dans le règlement écrit et graphique qui ont davantage de poids en termes d'opposabilité. De plus, la nature en ville a été largement prise en compte dans l'OAP secteur centre et la superposition des prescriptions pourrait avoir un effet inverse à celui recherché.

## 2.7. ADAPTATION AU RECUL DU TRAIT DE COTE

Le PADD du PLU révisé comprend la prise en compte des données du changement climatique (axe 4) et l'orientation générale suivante : « *intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain* ».

Pour la MRAe, la prise en compte de ce phénomène, dans un contexte de changement climatique, doit reposer sur description de l'évolution passée du trait de côte, un diagnostic des phénomènes à l'oeuvre et de leurs conséquences à l'échelle de temps du PLU, et sur les enjeux à prendre en compte,

illustrés par la production de cartes (à annexet au document d'urbanisme) figurant l'évolution du trait de côte aux horizons 30 et 100 ans. Cette orientation du PADD doit trouver une traduction dans les documents opposables du PLU révisé (règlements graphique et écrit, OAP).

Le dossier ne comprend aucun de ces éléments et ne justifie donc pas la prise en compte de ce phénomène.

***La MRAe recommande de démontrer, dans un contexte de changement climatique, la prise en compte par le PLU du phénomène d'évolution du trait de côte.***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël :

- Premièrement, ce sont les articles L. 121-22-1 du code de l'urbanisme et L. 321-15 du code de l'environnement qui imposent d'établir une carte locale d'exposition au recul du trait de côte quand il n'existe pas de plan de prévention des risques littoraux.

  La liste des communes concernées est fixée dans un décret. Le dernier décret en vigueur est sauf erreur le Décret n°2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n°2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral. La commune de Saint-Raphaël ne figure pas dans cette liste.

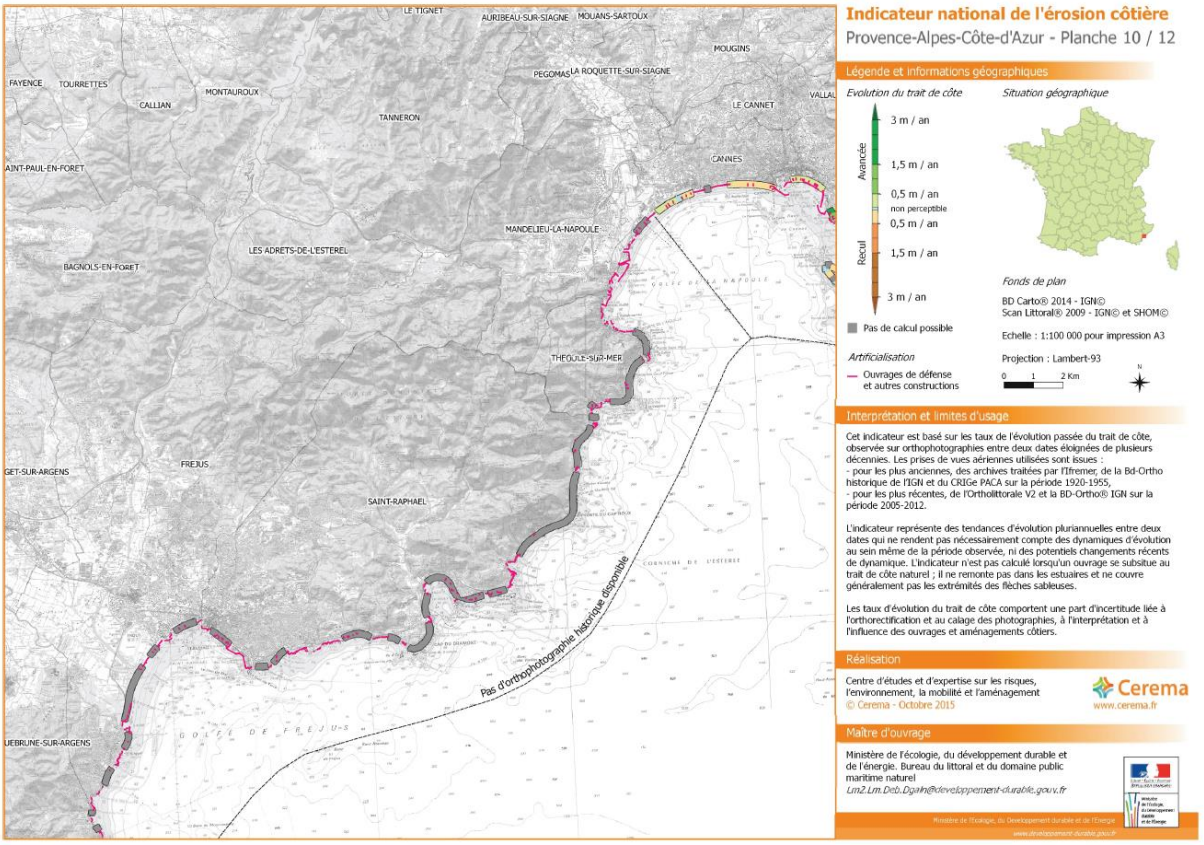
  Or, ce qui doit être annexé au PLU ce sont les cartes qui sont prévues à l'article L. 121-22-3 du code de l'urbanisme et qui concernent de manière obligatoire les communes listées dans le décret.

  De fait, la commune n'a aucune obligation de produire ces cartes d'exposition, et de fait aucune obligation à les annexer.

- Deuxièmement, la MRAe ne fait pas directement référence à ces articles, mais en reprend les termes. Elle construit son avis sur la base du PADD qui au-delà de cette orientation générale intègre aussi l'action *« Intégrer l'érosion marine et les risques de submersion, en particulier dans le projet de requalification du front de mer »* et n'évoque absolument pas les articles susmentionnés ou la réalisation d'une carte quelconque. Le PADD précise bien l'orientation générale par cette action, en s'appuyant notamment sur la prise en compte du phénomène dans un projet particulier.

  **Ainsi le PLU doit bien montrer qu'il intègre l'érosion marine à travers ce projet, ce qui pourra être conforté dans le rapport de présentation, l'intégration du recul du trait de côté pouvant généralement être mieux mis en avant dans le document. Néanmoins cela n'a rien à voir avec l'obligation susmentionnée.**

- Enfin, **pour mieux comprendre les choix de la commune à ce sujet l'état des lieux sur ce phénomène de recul du trait de côte pourra être étoffé**. On notera néanmoins que concernant l'évolution du trait de côte de Saint-Raphaël, l'indicateur national d'évolution du trait de côte montre qu'il est impossible de réaliser les calculs nécessaires pour évaluer son évolution passée et future – voir carte ci-dessous.



## 2.8. RISQUE DE SUBMERSION MARINE

Le porter à connaissance sur la submersion marine présenté dans le dossier met en évidence l'existence d'aléas dans le secteur très urbanisé autour des ports.

Il est indiqué, dans le cadre de la justification des choix, que l'un des objectifs du PADD est d'« *intégrer l'érosion marine et les risques de submersion marine, en particulier dans le projet de requalification du front de mer* ». Ainsi, concernant le risque de submersion marine, un zonage spécifique (zones N100) s'applique aux zones basses littorales potentiellement concernées par des aléas. Le règlement applicable à ces zones définit un principe d'inconstructibilité, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et de service public.

La MRAe constate que le dossier fait état de « *l'élévation du niveau marin et la submersion marine [qui] aggraveront l'érosion des zones basses* ». Cependant, il n'explique pas comment les effets du changement climatique sur le phénomène de submersion marine sont pris en compte par le PLU révisé, afin de limiter l'exposition des personnes et des biens.

***La MRAe recommande d'expliquer comment le risque de submersion marine, dans un contexte de changement climatique, est pris en compte par le PLU révisé.***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La prise en compte de ce risque est bien intégrée par le PLU qui globalement protège très fortement son front de mer (naturel et urbanisé). Ces éléments ne sont peut-être pas suffisamment mis en avant dans l'EIE et l'évaluation environnementale, notamment en lien avec le changement climatique (sujet toujours complexe).
Le rapport de présentation pourra être complété sur ce sujet.

## 2.9. HABITATS NATURELS, FAUNE ET FLORE : ANALYSE DES ZONES TOUCHEES

***La MRAe recommande de compléter l'état initial et de réaliser l'analyse des incidences du projet en ce qui concerne la Tortue d'Hermann et d'évaluer les incidences des emplacements réservés.***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : L'état initial de l'environnement pourra être complété concernant la tortue d'Hermann et les incidences spécifiquement analysées pour cette espèce. Cette analyse pourra être croisée avec les secteurs d'emplacements réservés (voir réponse précédente), pour évaluer la nécessité de réintégrer les impacts de ces secteurs.

## 2.10. PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES : LES TRAMES VERTES, BLEUES ET NOIRES

Néanmoins, la MRAe constate que la trame bleue n'est pas prise en compte dans le règlement graphique. Afin de parfaire la prise en compte des enjeux dans cette révision du PLU et de compléter l'OAP Trame verte et bleue initiée, la MRAe considère qu'il est nécessaire d'étendre la prescription graphique des secteurs N « *Protection écologiques de la trame verte* » à l'ensemble des éléments de la trame bleue communale (cours d'eau, vallons et zones humides). Il convient d'identifier l'ensemble de ces éléments au titre des motifs d'ordre écologique (L151-23) afin de les caractériser précisément dans le règlement graphique du PLU révisé .

***La MRAe recommande de renforcer la traduction réglementaire des trames verte et bleue dans les documents graphiques et le règlement écrit.***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël :

- Concernant les protections de la trame verte, leur prolongement dans les zones naturelles (N, Nerc …), extrêmement restrictives quel que soit le type de zonage, n'apporte aucune plus-value importante en matière de protection. Il y a d'ailleurs dans ces zones une logique de réservoir de biodiversité plutôt que de corridor à préserver, ce qui correspond à la logique de la protection mise en place en zone U. L'OAP « TVB » vient d'ailleurs utilement prendre le relai et le complément dans ces vastes zones

naturelles et agricoles. Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point, sauf à ce qu'un cas particulier de corridor de la trame verte à préserver en zone N émerge.

- Concernant la trame bleue, le choix de mobiliser l'OAP « TVB » comme vecteur de préservation a été réalisé à dessein, les zones humides (et les éléments de trame bleue en général) étant bien repérées à travers ce document, le rapport de présentation permettant de préciser leurs contours, et d'autres zones humides pouvant être inventoriées (ou au contraire infirmées) par des études au cas par cas. Le cadre réglementaire applicable à ces espaces est très clair dans la loi (notamment les articles L 211-1, L214-1 à 6 et R214-1 du code de l'environnement). L'articulation de ces éléments est largement suffisante pour la protection de cette trame bleue, par ailleurs largement comprise dans la protection de certains éléments de trame verte, concernée par le PPRi et largement inconstructible en ce sens, ou encore préservée par la mise en place de zones non aedificandi le long des cours d'eau. Aucune modification n'est donc envisagée qui viserait à reporter ces trames règlementairement (zonage + règlement écrit).

## 2.11. ÉTUDE DES INCIDENCES NATURA 2000

La MRAe considère que, compte tenu de l'insuffisance de l'analyse des incidences sur la Tortue d'Hermann, espèce de reptile d'intérêt communautaire ayant motivé la désignation de la zone de conservation spéciale « Estérel », il n'est pas possible de conclure, comme le fait le dossier, à l'absence d'incidence négatives du projet sur le site « l'Estérel » et le réseau Natura 2000.

***La MRAe recommande de préciser le niveau d'impact du PLU révisé sur le réseau Natura 2000 sur la base d'une analyse plus approfondie des incidences sur la population de Tortue d'Hermann qui a motivé la désignation du site « l'Estérel ».***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ces incidences pourront spécifiquement être complétées au regard des incidences sur la Tortue d'Hermann.

## 2.12. PRESERVATION DE LA RESSOURCE EN EAU

***La MRAe recommande de compléter le dossier en démontrant l'équilibre entre les besoins et les ressources en eau à l'état initial et à l'échéance du projet de PLU, en tenant compte de l'évolution de la ressource et du changement climatique. Elle recommande également de renforcer le règlement du PLU en faveur de la préservation de la ressource en eau.***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : L'analyse effectuée par Climadiag (site de simulation du climat à 2050 réalisé par Météo France) à l'horizon met en avant sur l'année une variation allant de -20% (hypothèse en valeur basse à 2050) à +30% (hypothèse en valeur haute à 2050). Ces hypothèses étant établies à 2050, il est à noter qu'à l'horizon 2035 la variation pourrait être considérée de moitié. En conséquence, au regard des capacités de production actuelle, même en appliquant une diminution de 20% de la ressource (hypothèse basse) la ressource est suffisante pour couvrir les besoins des PLU de Fréjus et Saint-Raphaël. Ces éléments pourront être ajoutés au rapport de présentation.

Concernant l'infiltration des eaux pluviales, cela dépend de la nature des sols (présence d'argile rendant impossible l'infiltration) et de l'existence ou non d'un réseau d'eau pluviale suffisamment dimensionné. Un schéma directeur des eaux pluviales a été approuvé en décembre 2024 et définit les caractéristiques de gestion des eaux pluviales en tenant compte de ces paramètres.

## 2.13. QUALITE DE L'AIR

Le dossier présente l'état initial de la qualité de l'air sur la commune. Celle-ci est globalement évaluée comme « moyenne » voir « dégradée » le long des axes routiers. La commune affiche la volonté de favoriser les modes de déplacement doux et d'« *encourager les modes de transports alternatifs (transport à la demande, véhicule partagé, véhicule électrique) pour diminuer l'usage de la voiture individuelle* » et les nuisances associées (bruit et qualité de l'air), au travers du PADD (orientation 5 – « améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores » et évoque des mesures ponctuelles[20] (objectif 2) du PLU.

Pour la MRAe, il est donc nécessaire :

- d'évaluer les niveaux de pollutions atmosphériques auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier dans les secteurs situés le long des grands axes routiers comme les avenues Aurélienne, Verdun, Maréchal Gallièni et Général Leclerc localisées dans le périmètre de l'OAP sectorielle « secteur centre » ;
- d'évaluer les effets des dispositions actuelles du PLU pour prévenir les risques liés à cette exposition ;
- de présenter le cas échéant des mesures complémentaires pour réduire encore cette exposition en la ramenant à des niveaux inférieurs aux valeurs de référence (2021) de ligne directrice de l'OMS[21] précisant les niveaux à partir desquels cela a un effet néfaste sur la santé humaine[22].

***La MRAe recommande d'évaluer les niveaux de pollution de l'air auxquels seront exposés les habitants et usagers, en particulier dans les secteurs situés le long des axes routiers de l'OAP sectorielle « secteur centre », de définir des dispositions dans le PLU pour éviter ou réduire les niveaux d'exposition à cette pollution, par référence aux valeurs retenues par l'OMS au-delà desquelles un effet néfaste sur la santé est avéré, et d'en démontrer l'efficacité attendue.***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : L'action de la commune sur ces sujets semble largement développée dans le PADD, traduite réglementairement et enfin analysée dans les incidences environnementales. L'évaluation chiffrée de ces évolutions semble totalement disproportionnée et irréalisable à l'échelle d'un PLU.

Le rapport de présentation pourra être complété sur ces sujets sur la base, notamment des données ICAIR365.

L'OAP « sectorielle » secteur centre pourra également être étoffée afin de mieux prendre en compte ces enjeux en phase projet.

## 2.14. NUISANCES SONORES

La commune est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE[23]) du Var. Le territoire communal est traversé par plusieurs axes routiers et un axe ferroviaire[24] générateurs de nuisances sonores qui déterminent des

« voies bruyantes ».

La MRAe constate que l'enjeu lié au bruit n'est pas qualifié dans le rapport de présentation qui présente, au titre de l'analyse de l'état initial de l'environnement, un extrait illisible des cartes stratégiques de bruit du réseau routier du Var (figure 2) ne permettant pas d'identifier de manière précise les différents niveaux de bruit sur les secteurs de projet du PLU.

Aucune simulation des niveaux de bruit actuels et prévisionnels auxquels seront exposés les futurs habitants et usagers n'est présentée, ce qui ne permet pas de qualifier l'enjeu ni de définir les mesures d'évitement et de réduction envisagées dans le champ de compétence du PLU .

Le PADD ne définit pas d'orientations visant à ne pas exposer de nouvelles populations dans des zones affectées par le bruit d'infrastructures routières. Le PLU ne comporte pas de règles spécifiques (règlement, OAP centre ville) pour éviter ou réduire l'exposition de nouvelles populations à des nuisances sonores.

La justification de la compatibilité du PLU révisé avec l'objectif du SCoT en vigueur qui vise à « *maîtriser l'exposition de la population aux pollution et nuisances* » est insuffisante.

***La MRAe recommande de justifier que des règles ou orientations définies sont adaptées et suffisantes dans les parties prescriptives du PLU révisé (règlement, OAP du secteur centre), afin d'éviter ou de réduire l'exposition de nouvelles populations aux nuisances sonores.***

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La commune souhaite rappeler que les secteurs ciblés par la MRAe sont essentiellement des secteurs repérés dans les documents de rang supérieur (SCoT, PLH), comme devant être les secteurs prioritaires de développement pour la commune et plus généralement le territoire. Le SCoT est lui-même soumis à évaluation environnementale.

L'état initial de l'environnement est par nature un état des lieux, avant-projet. Il n'a de fait pas vocation à présenter les secteurs de projet, puisque cette analyse est antérieure aux choix politiques réalisés au stade du PADD puis traduits dans les pièces opposables. Si focus il doit y avoir, il doit être réalisé dans l'évaluation environnementale et non à l'état initial. L'échelle choisie est donc totalement valable à cette phase de l'analyse, puisque permettant justement de positionner les enjeux à l'échelle de la commune. Ces cartes « illisibles » sont les documents officiels de la Préfecture du Var.

Par ailleurs les pages 471 et suivantes du rapport de présentation – Tome 1, présente bien ces enjeux contrairement à ce qui est affirmé, concluant notamment *« A l'échelle de la commune, si on prend en compte l'ensemble des voies classées, la voie ferrée et la bande d'influence liée à la catégorie de la voie, on constate que 21 198 bâtiments sont en zone exposée au bruit dont 8388 liés uniquement à la voie ferrée. Les nuisances sonores sur la commune sont importantes et particulièrement en centre-ville ».*

L'évaluation environnementale pourra par contre effectivement proposer un zoom sur les secteurs de projets, notamment les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du plan, concernant ces nuisances et selon les données disponibles (la notion de simulation n'est pas comprise, mais la commune n'envisage pas de réaliser des études spécifiques le long de chaque axe à cette phase de conception d'un PLU ce qui semble disproportionné). Quant à simuler les nuisances futures, si le cheminement ERC peut bien être envisagé et encore une fois complété, une demande qualification du niveau de bruit semble totalement disproportionnée à ce stade et dépendante de trop de facteurs pour être analysée sérieusement.

Cette demande semble d'ailleurs en filigrane considérer que les arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures de transports terrestres et les normes associées sont insuffisantes, ce qui est un postulat curieux et non étayé (la prise en compte de ces arrêtés étant une obligation légale, de fait les projets devront prendre en compte ces mesures – le règlement rappelle leur application, et ces documents sont annexés au PLU, ce qui apporte d'ores et déjà de solides garanties).

Concernant le PADD, celui-ci contient une orientation « AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR ET REDUIRE LES NUISANCES SONORES » et un objectif « Prendre en compte les nuisances sonores dans les aménagements urbains ». Le sujet est donc pris en compte avec le plus grand sérieux, la demande de la MRAe de « ne pas exposer de nouvelles populations dans des zones affectées par le bruit d'infrastructure routière » ne prenant visiblement en compte aucune approche croisée des enjeux de la commune, ce qui interroge sur comment une telle proposition pourrait intégrer l'état des lieux sur les nuisances sonores actuellement constatées, le respect du SCoT et du PLH, l'objectif ZAN (les secteurs de renouvellement urbain sont rarement sur les périphéries), les enjeux de réduire les déplacements quotidiens (la demande consisterait en réalité à s'excentrer … et à créer de nouveaux flux), les enjeux patrimoniaux (les secteurs les moins bruyants présentent souvent des enjeux paysagers importants), les enjeux de proximité

des transports en commun (ceux-ci passent rarement sur des voies secondaires), le tout en inscrivant une production de logement aidé de 50 % (avec donc des équilibres d'opération à atteindre), en gérant les risques, tout en respectant une certaine densité minimale … Inscrire une telle action était donc hors sujet. Mieux prendre en compte ses nuisances et les réduire dans le temps est par contre un sujet important est bien intégré, notamment en ayant évité un développement sur de nombreux axes concernés par ses nuisances sonores, ce que l'évaluation environnementale met bien en avant (pages 350 et 351 du Tome 2 notamment). Ces justifications ne sont d'ailleurs pas ciblées par la MRAe qui renvoie vers la justification de la compatibilité avec le SCoT qui dans un rapport de compatibilité semble difficilement pouvoir être remise en cause (on rappellera que le SCoT lui-même intègre la densification de ces secteurs !).

*Nb : Cette absence de prise en compte des enjeux croisés est d'ailleurs valable pour les remarques précédentes.*

Les outils mis en place et les mesures d'évitement sont largement décrits dans cette partie du rapport de présentation.

La clarification de ces éléments semblait importante pour la bonne compréhension de la démarche communale qui est en bonne partie omise par l'avis formulé. **La commune reste néanmoins soucieuse de prendre en compte ces enjeux très importants de santé publique, et le renforcement des pièces opposables du PLU, notamment de l'OAP « sectorielle » secteur centre, concernant la prise en compte de ces enjeux pourra être étudiée, bien que souvent les mesures de gestion du bruit relèvent de mesures de constructions (isolement, etc.) qui n'ont pas leur place dans un PLU. Le rapport de présentation pourra aussi éventuellement être complété pour mieux mettre en avant cette démarche ou revoir l'était initial de l'environnement (voir remarques suivantes d'ECAA ou du CD83).**

# 3. AVIS DES SERVICES DE LA PREFECTURE DU VAR – DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER – 11 JUILLET 2025

## 3.1. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** La préservation des parcs et jardins publics pourra être inscrite réglementairement (zonage + règlement) de manière adaptée aux enjeux.

## 3.2. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

### 3.2.1 *COUPURES D'URBANISATION*

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

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** La commune maintien son analyse sur ce secteur qui ne présente plus à proprement parler de caractère naturel. Elle renvoie vers la page 493 du Tome 2 du rapport de présentation qui justifie plus généralement de cette coupure Boulouris / Dramont, avec une coupure d'urbanisation qui fait rarement la jonction entre le massif et le littoral. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

### 3.2.2 *BANDE DES 100 M*

Bande des 100 mètres

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

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

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Les espaces urbanisés correspondent à l'enveloppe urbaine identifiée dans la partie consommation d'espaces. **Ce point pourra être précisé et/ou les cartes zoomées (les plans sont bien présents). Les plans de zonage pourront être améliorés pour mieux distinguer la zone N100/N100-erc.**

## 3.3. RECUL DU TRAIT DE COTE

**Prise en compte du recul de trait côte**

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Cf. réponse 2.7 à l'avis de la MRAe PACA.

## 3.4. TRAITEMENT DES CONCESSIONS DES PLAGES

**Traitement des concessions de plages**

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Un focus pourra être réalisé sur ce point dans la partie traitant la loi littoral dans le diagnostic du PLU**. Pour rappel, l'arrière-plage est occupée par des constructions, un camping, du stationnement …

## 3.5. PRISE EN COMPTE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME

**Prise en compte du domaine public maritime**

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

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** L'ensemble des données à disposition de la commune infirme le fait que la zone Ugp en particulier et plus généralement la très grande majorité des surfaces des ports soient situés dans le DPM, notamment suite à divers transferts de propriété.

C'est d'ailleurs un sujet que la commune a souhaité prendre en compte très tôt dans la procédure pour établir un état des lieux complet à ce sujet.

Aucune remarque n'avait été faite à ce sujet en réunion des PPA, ni dans le PAC par exemple, alors que le traitement du PLU de 2018 n'est guère différent.

Ces destinations de construction sont d'ailleurs déjà présentes physiquement en zone Ugp.

La DDTM a néanmoins été de nouveau sollicitée le 31 juillet 2025 pour comprendre cette différence d'analyse. Aucun retour n'a été transmis avant le lancement de l'enquête publique.

**La commune restera attentive à ce sujet et pourra réaliser les modifications nécessaires si le constat proposé est erroné. En l'état des connaissances, elle maintient néanmoins sa position.**

## 3.6. HABITAT ET PRISE EN COMPTE DE LA MIXITE SOCIALE

**Habitat et développement de la mixité sociale**

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

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

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

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

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Le rapport de présentation pourra être complété pour permettre de mieux comprendre les choix réalisés en matière de protection patrimoniale. Pour le cas spécifique de la villa des Mûriers, le projet de renouvellement et l'inventaire de protection ont été établis au même moment, sans que le croisement de l'information ne soit réalisé.

La villa est représentative de l'après-guerre, de style emprunt à l'Art déco, néoprovençal, italianisant. L'architecte reste de rayonnement local. L'intérêt est donc existant mais modéré et **cette protection pourrait être retirée sur la base de l'antériorité de la préemption.**

## 3.7. OPERATION GRAND SITE DE L'ESTEREL

**Opération Grand Site de l'Estérel**

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

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : L'OAP mobilités pourra être modifiée pour mieux intégrer les possibilités offertes par le programme d'action de l'Opération Grand Site de l'Estérel.

## 3.8. CREATION DE LA ZONE NPV DANS LA CARRIERE DES GRANDS CAOUS

**Création de la zone Npv dans la carrière des Grands Caous**

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

En application de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, les centrales photovoltaïques au sol peuvent être implantées uniquement dans la continuité de l'urbanisation des agglomérations et des villages.
L'article L. 121-12-1 du code de l'urbanisme permet de déroger à cette disposition pour les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sur des friches telles que définies à l'article L. 111-26 du même code. La liste de ces friches est fixée par décret, après concertation avec le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres prévu à l'article L. 322-1 du code de l'environnement et avis des associations représentatives des collectivités territoriales concernées.

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

À travers la justification des choix, il est confirmé que la carrière est actuellement exploitée et ne permet pas d'être considérée comme une friche. Par ailleurs, l'objectif 2 de l'orientation de l'axe 3 prévoit le maintien en exploitation de la carrière des Grands Caous.
La justification apportée pour la création de la zone Npv porte sur l'utilisation d'un délaissé de la carrière, le considérant en friche.
Or, ce site en discontinuité des agglomérations et villages, au titre de la loi littoral, ne peut être considéré commune une friche au regard des critères fixés par le décret. Les éléments présentés ne permettent donc pas de déroger à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme.

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Au regard de l'analyse produite et de l'absence d'argument contraire, la zone Npv pourra être retirée.

## 3.9. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE DE FORET

**Prise en compte du risque incendie de forêt**

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

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

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** La demande de l'Etat ne correspond pas aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur qui stipule que les servitudes d'utilités publiques telles que le PPRiF sont annexées au PLU (Article R151-51 du code de l'urbanisme). En effet, les servitudes peuvent évoluer d'une manière indépendante du PLU. Une mise à jour des annexes du PLU (procédure simple, rapide et peu couteuse) permet ainsi d'assurer une parfaite cohérence entre les documents. En cas d'insertion dans les plans de zonage et le règlement écrit du PLU des dispositions du PPRiF (ou du PPRi par exemple), cela nécessitera à minima une procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) voire de révision du PLU pour mettre en cohérence les évolutions du PPRiF avec le PLU. La demande de l'Etat apparaît donc superfétatoire et non adaptée à la réalité de la pratique des évolutions des documents d'urbanisme (pouvant d'ailleurs créer a posteriori des erreurs manifestes d'appréciation, avec des droits réduits sans aucune raison).

On note d'ailleurs que l'Etat ne sollicite pas la même application du PPRi, qui propose lui aussi de nombreuses contraintes. Cela tend à montrer qu'il n'y a en réalité aucun problème de légalité.

- Quartier du Trayas

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

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

- Quartier Aigue-Bonne

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

- Domaine du Rastel et Bastide d'Agay

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Aucune modification n'est envisagée concernant cette demande particulière, l'application de la servitude jouant parfaitement son rôle en l'attente de la réalisation des réseaux. L'ajout d'un outil supplémentaire n'aurait au mieux aucun impact, au pire pourrait venir se heurter à la servitude (le PLU de 2018 fonctionne déjà de cette manière).

La commune note qu'aucune demande en ce sens n'a été réalisée en réunion des PPA, ou dans le PAC de l'Etat.

- Camping « Estérel caravaning »

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

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

- Camping Sandaya douce quiétude

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

- Camping Azur Rivage

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Concernant cette demande particulière, l'analyse de PPRif actuellement opposable ne semble aucunement contraire à ces droits quel que soit le camping. Un cadrage avec la DDTM a néanmoins été sollicité par courriel dès le 30 juillet pour venir valider cette lecture du PPRif par la commune (notion d'extension notamment). Aucune réponse n'a été formalisée par l'Etat au moment du lancement de l'enquête. La commune reste en l'attente de cette réponse pour se positionner.

La commune note qu'aucune demande en ce sens n'a été réalisée en réunion des PPA, ou dans le PAC de l'Etat.

Enfin, puisque le terme est utilisé ici, la commune rappelle qu'il n'y a légalement aucun rapport de compatibilité entre le PLU et une servitude d'utilité publique. Le sujet n'est donc pas celui-ci, mais plutôt une question d'erreur manifeste d'appréciation qui est parfois qualifiée par le juge dans le rapport entre ces documents, ce qui en l'état ne semble pas être le cas.

- Zone agricole

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Concernant cette demande particulière, sur 29 habitations en zone agricole, 9 sont en zone rouge du PPRif. Il ne semble donc pas incohérent de proposer une règle générale plus favorable, dont les droits sont ensuite réduits par l'application de la SUP, en l'occurrence le PPRif, dont l'application est largement rappelée dans le document. En particulier en zone agricole, dont les terres ont vocation à être entretenues ou reconquises, il n'est pas impensable que le PPRif puisse d'ailleurs évoluer, ce qui reviendrait en cas de sous-zonage antérieur à limiter les droits sans raisons (ce qui devient pour le coup une erreur manifeste).
**Il n'est donc pas envisagé de modification de fond sur ce point, mais la commune pourra réfléchir à rappeler encore une fois l'application du PPRif dans certaines zones agricoles.**
La commune note qu'aucune demande en ce sens n'a été réalisée en réunion des PPA, ou dans le PAC de l'Etat.

Enfin, puisque le terme est utilisé ici, la commune rappelle qu'il n'y a légalement aucun rapport de compatibilité entre le PLU et une servitude d'utilité publique. Le sujet n'est donc pas celui-ci, mais plutôt une question d'erreur manifeste d'appréciation qui est parfois qualifiée par le juge dans le rapport entre ces documents, ce qui en l'état ne semble pas être le cas.

- Zones urbaines

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

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Concernant cette demande, la commune renvoie vers la réponse en introduction, puisqu'aucun cas particulier n'est en réalité ciblé. La demande reviendrait à créer des dizaines de sous-zones qui pourraient ensuite évoluer aux termes du PPRif et devenir erronées.

La commune note qu'aucune demande en ce sens n'a été réalisée en réunion des PPA, ou dans le PAC de l'Etat.

## 3.10. PRISE EN COMPTE DES RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES ET LE RISQUE SISMIQUE

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

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

| | | |
|---|---|---|
| III |  | ■ ERP de catégories 1, 2 et 3.<br>■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m.<br>■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes.<br>■ Établissements sanitaires et sociaux.<br>■ Centres de production collective d'énergie.<br>■ Établissements scolaires. |
| IV |  | ■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public.<br>■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie.<br>■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne.<br>■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise.<br>■ Centres météorologiques. |

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : L'information relative au risque sismique présente dans le règlement écrit pourra être complétée sur la base des éléments fournis dans l'avis de l'Etat.

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

- L'OAP sectorielle se situe en exposition moyenne au phénomène de retrait gonflement des argiles. Les dispositions réglementaires de l'article 68 de la loi ELAN s'appliquent à l'habitat individuel. Il est recommandé d'afficher cette information dans l'OAP en tant que la réglementation vise à réduire la sinistralité des biens exposés.
- L'OAP, comme l'ensemble de la commune, se situe en niveau faible de sismicité. Des normes de construction parasismiques s'appliquent aux bâtiments de catégorie d'importance III. Il est demandé d'afficher cette information dans l'OAP.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : L'OAP sectorielle centre pourra être complétée sur la prise en compte du risque sismique et du retrait gonflement des argiles en précisant les possibilités de construction.

- La lisibilité et la clarté des documents graphiques doivent rester l'objectif principal. Il convient de vérifier qu'aucune contradiction entre le plan, la légende et les documents écrits ne viennent perturber la compréhension des règles. Cela concerne notamment les secteurs où il existe des risques naturels interdisant toute constructions et installations de toute nature. Pour cela, dans ces zones, il est demandé d'opter pour un graphisme se superposant au zonage réglementaire.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La cohérence des pièces pourra être vérifiée, et la compréhension améliorée si nécessaire.

## 3.11. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

**Prise en compte du risque inondation**

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

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La règle pourra être retravaillée pour correspondre au SDAEPI.

## 3.12. BIODIVERSITE

### 3.12.1 *TRAME VERTE ET BLEUE*

Trame verte et bleue

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Cf. réponse 2.10 à l'avis de la MRAe PACA.

### 3.12.2 *PROTECTION DE LA TORTUE D'HERMANN*

Protection de la tortue d'Hermann

L'enjeu relatif à la tortue d'Hermann est présent sur la commune et doit davantage être pris en compte dans la révision du PLU. Le rapport de présentation doit être complété par une cartographie spécifique indiquant à la fois les zones de sensibilité pour l'espèce et l'ensemble des zonages du PLU révisé. En effet, ces éléments sont absents du chapitre concernant les effets notables [1].

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Cf. plusieurs réponses à l'avis de la MRAe PACA. Concernant spécifiquement l'OAP TVB, des mesures spécifiques relatives à la tortue d'Hermann pourront être ajoutées.

### 3.12.3 INCIDENCES DES EMPLACEMENTS RESERVES

Incidence des emplacements réservés

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

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

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Cf. réponse 2.1 à l'avis de la MRAe PACA.

Il pourra aussi être envisagé de mieux préciser les ambitions sur les espaces libres publics, cela recoupant en réalité des objectifs de protection et de mise en valeur qui ne ressortent peut-être pas assez de la dénomination. Le rapport de présentation pourra a minima être complété en ce sens.

### 3.12.4 INDICATEURS DE SUIVI

Indicateurs de suivi

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

- superficie et évolution des sites naturels inventoriés et protégés : suivi de la superficie actuelle et de son évolution (diminution ou augmentation en pourcentage par rapport à une superficie de référence T0) ;
- superficie et évolution des réservoirs de biodiversité identifiés : suivi de la superficie actuelle et de son évolution (diminution ou augmentation en pourcentage ou en hectares par rapport à une superficie de référence T0) ;
- restauration des continuités écologiques et suppression des éléments de fragmentation : suivi de l'état et de l'évolution des superficies et des éléments concernés par des actions de restauration ou de suppression par rapport à une situation de référence T0.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Les indicateurs de suivi pour la thématique « écologie » pourront être complétés par exemple avec ces trois indicateurs : évolution des superficies des sites Natura 2000, des réserves biologiques de l'ONF et des espaces naturels sensibles du Département, évolution des superficies des réservoirs de biodiversité identifiés à la trame verte et bleue locale, évolution des actions de restauration des continuités écologiques et évolution des ruptures de continuités écologiques.

## 3.13. PRECONISATIONS DIVERSES

Règlement

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Cette liste initiale pourra être produite dans l'EIE ou en annexe de rapport de présentation.

Annexes

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La révision du zonage d'assainissement des eaux usées est en cours par l'agglomération. Les documents à jour seront annexés lors de l'approbation ou lors d'une mise à jour future.

Droits de préemptions urbains et pour le commerce de proximité

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Les annexes concernant le DPU pourront être complétées conformément à la demande de la DDTM 83 (les annexes ont été directement intégrées pour anticiper les futures délibérations, mais celles-ci ne peuvent être prises qu'après l'approbation du PLU, puisqu'étant notamment justifiées (voire motivées) par les choix réalisés à travers ce document).

Concernant l'arrêté de carence, celui-ci ne figure pas au nombre des annexes prévues par le code de l'urbanisme (R151-51 à R151-3 du CU). Il n'est donc pas envisagé de l'y inscrire, sauf démonstration contraire.

# 4. AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE – 3 JUIN 2025

Si l'évaluation environnementale (EE) aborde certains enjeux de santé, elle ne comprend pas de chapitre spécifique traitant de l'incidence du PLU sur la santé humaine. Les enjeux sanitaires sont présentés dans le diagnostic, la plupart ne font pas l'objet d'évaluation contrairement aux aspects environnementaux. Cela constitue un manque dans la procédure d'EE.
L'outil cartographique Map'santé conçu par l'AUDAT var représente une aide précieuse qui aurait pu être utilisée par la collectivité.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ces éléments pourront être complétés dans l'EIE et l'évaluation environnementale, en faisant notamment mieux ressortir les enjeux pour la santé humaine qui sont parfois traités en filigrane.

**Baignades :**

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ces informations pourront être reprises dans l'EIE.

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

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

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

Vous trouverez ci-dessous deux représentations :

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




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

➢ **Les cartes de modélisation des polluants peuvent servir de base décisionnelle aux choix d'urbanisation.**

➢ **L'évaluation environnementale n'aborde pas l'exposition à la pollution de l'air au niveau de cette OAP.** Rappel général sur la qualité de l'air :
Pour les nouvelles zones d'habitats futurs ou les nouveaux établissements sensibles (école, crèche, établissement médical ou médico-social, établissement sportif...), l'ARS recommande de respecter un recul minimal de :
- 100 m pour les autoroutes et bretelles, voies expresses et bretelles, déviations
- 75 m pour les routes classées grande circulation.

➢ Dans le cas où un recul n'est pas possible pour les bâtiments les plus proches de la route, l'exposition aux pollutions sonore et atmosphérique pourra être limitée par des adaptations en terme de disposition, d'orientation et de ventilation des bâtiments, tout en tenant compte des paramètres existants (topographie, végétation, aménagements actuels, etc).

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Cf. réponses 2.13 et 2.14 à l'avis de la MRAe PACA.

Les solutions proposées pourront notamment servir de base de réflexion pour compléter les documents opposables.

Il n'y a par ailleurs aucune route à grande circulation ni autoroute etc. sur ce secteur.

**Pollens et allergies :**

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Cette précision pourra être ajoutée dans l'OAP.

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

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

- Ces dispositifs peuvent conduire au développement de moustiques, et donc de maladies vectorielles. Par conséquent, ce risque doit être pris en compte dans le PLU : afin d'éviter la prolifération de moustiques liée aux eaux stagnantes dans les équipements et constructions, **il est recommandé de modifier le règlement pour édicter des prescriptions techniques permettant d'interdire ou d'encadrer la conception de certains ouvrages**, par exemple : interdiction des toitures terrasses propices à la stagnation de l'eau et des terrasses sur plots, obligation de planéité et d'une pente suffisante pour les terrasses, gouttières facilitant l'écoulement, pose verticale de coffrets techniques, étanchéité des regards, bassins de rétention hermétiques à l'entrée des moustiques (pose de grilles anti-insectes, moustiquaires…).
  La commune pourra s'appuyer sur le guide à l'attention des collectivités souhaitant mettre en œuvre une lutte contre les moustiques urbains vecteurs de dengue, de chikungunya et de zika :
  https://www.anses.fr/fr/system/files/CNEV-Ft-Juin2016
  Guide_collectivites_lutte_antivectorielle_versioncourte.pdf

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Le règlement voire l'OAP pourront être complétés en ce sens.

**Exposition des futures constructions au risque radon :**

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La notion d'annexe sanitaire n'a aucune valeur légale, cette notion n'était pas prévue dans le code de l'urbanisme (article R151-51 à 151-53 du CU). Ces articles ne prévoient pas non plus d'annexe relative au radon.

Le complément des pièces opposables pourra être étudié, mais l'ARS n'a transmis aucun document ou aucune piste de prise en compte. Rien ne figure dans le PAC transmis également.

Le site de l'ARS en PACA contient différentes plaquettes et guides de prise en compte ce qui pourra constituer une base de réflexion.

## 5. AVIS D'ENEDIS – 30 AVRIL 2025

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

Ce poste est un ouvrage du réseau public de transport et de distribution électrique qui assure la jonction entre le réseau de transport d'électricité de RTE (400 000 à 50 000 volts) et le réseau de distribution 20 000 volts géré par Enedis.
Au sens du Code de l'Urbanisme (4° de l'article R. 151-27 et 4° de l'article R.151-28), cet ouvrage appartient à la destination de construction **«équipements d'intérêt collectif et services publics»** sous-destination **«locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés».**

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** La commune ne peut pas légalement autoriser dans toutes les zones et sans condition la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que les affouillements / exhaussement associés, cette possibilité étant limitée de manière générale par l'article L151-11 1° du CU en zones agricoles et naturelles, ces contraintes se cumulant sur le territoire avec diverses législations et servitudes d'utilité publique (loi littoral, site classé …). Cette destination est par contre autorisée dans toutes les zones urbaines, ce qui inclut l'ouvrage susmentionné, et autant que faire se peut au regard des différentes contraintes dans les autres zones. La commune souhaite par ailleurs insister sur la prise en compte la demande d'ENEDIS réalisée dans le cadre de la concertation préalable concernant le déclassement d'un espace boisé classé (les plus significatifs au sens de la loi littoral dans le PLU actuellement opposable), visant à la création d'un fossé pluvial sur la parcelle AP 707, afin de garantir la sécurité du poste-source situé avenue Léo Lagrange, sur la parcelle AP 596. Le projet prévoit un collecteur enterré dont l'emprise sera inférieure à 1 m. Cette évolution a notamment été défendue devant la CDNPS. **Il est donc répondu le plus favorablement possible au regard de la législation à cette demande dès le PLU arrêté, mais aucune évolution supplémentaire n'est envisagée.**

Par ailleurs, pour tenir compte des contraintes techniques inhérentes à nos ouvrages, il est également demandé que les dispositions suivantes de chaque zone, sous-secteurs compris, ne soient pas réglementées pour les constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :
- hauteur des ouvrages, des bâtiments et des clôtures,
- implantation des constructions par rapport aux limites avec les voies publiques et les limites parcellaires, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- espaces libres et plantations.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** La disposition générale 2.1 répond à cette demande. Un ajout pourra être étudié concernant le cas des clôtures, et plus généralement de l'aspect des constructions et installation.

# 6. AVIS DE RTE – 14 MAI 2025

1.2 La liste des servitudes

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

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La liste des servitudes pourra être complétée en conséquence, mais elle correspond actuellement à une liste transmise par l'Etat. Une demande pourra être faite auprès de l'Etat.

**2/ Le Règlement**

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

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

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

2.1 Dispositions générales

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

2.2 Dispositions particulières

*A) Pour les lignes électriques HTB*

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

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

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

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

**S'agissant des règles de hauteur des constructions**

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

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

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

**S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

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

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

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

B) *Pour les postes de transformation*

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La disposition générale 2.1 répond à la plupart des éléments de cette demande, sans forcément citer expressément les ouvrages de transport d'électricité ou la sous-destination correspondante, ce qui n'a pas d'intérêt puisque la destination est citée. Une évolution spécifique à ces ouvrages pourra être étudiée concernant les conséquences de l'article 4 de chaque zone, dont l'application est maintenue.

Concernant la volonté d'autoriser plus largement ces ouvrages dans toutes les zones et sous-zones, la contrainte est la même que pour les équipements ENEDIS (voir réponses ci-dessus).

Néanmoins le règlement pourra être vérifié et éventuellement complété pour étoffer ces droits lorsqu'ils respectent le cadre légal. Les exemples cités dans les articles L121-17 et L121-25 semblent par exemple pouvoir être ajoutés.

**3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés**

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

Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.
Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :

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

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes **63kV N0 1 & N0 2 FREJUS-ST-RAPHAEL**

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Le plan de zonage intègre bien un retrait des EBC de 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes. RTE pourra être contacté pour valider ce tracé.

# 7. AVIS DE L'ONF – 27 MAI 2025

**Rapport de présentation :**

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

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

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

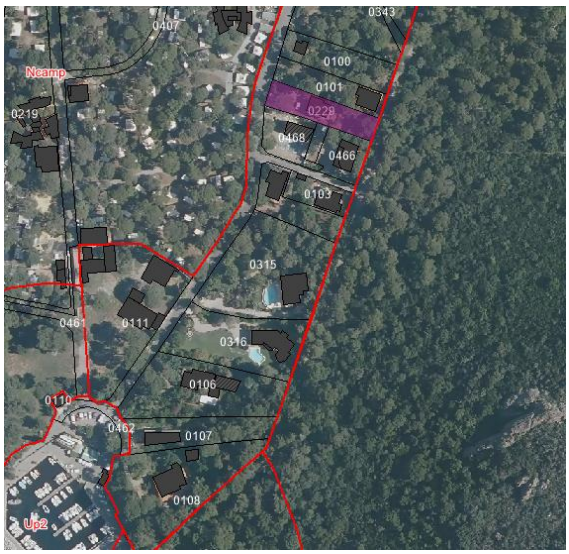
⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** L'état initial de l'environnement pourra être complété à la lumière de ces éléments.

**Plan de zonage :**

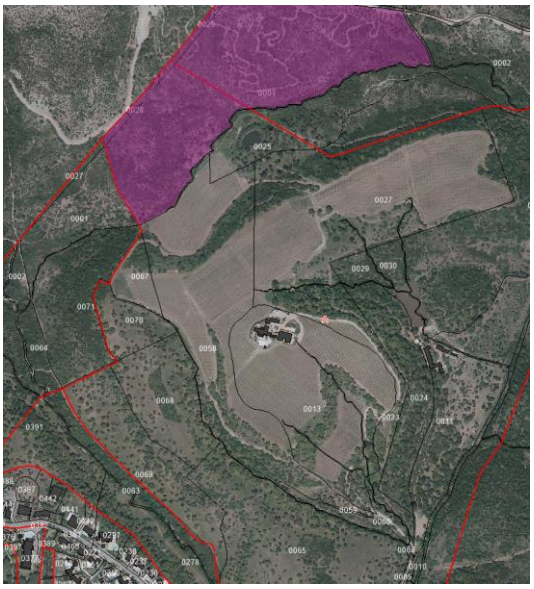
Le plan de zonage affiche en zone Nerc la totalité des terrains relevant du régime forestier sur le territoire communal de Saint-Raphaël, hormis quelques exceptions.
A titre d'exemple, la parcelle cadastrale AP 599, relevant du régime forestier, est classée en zone U. La parcelle cadastrale B 1, située en forêt domaniale, est classée en zone A.
Aussi, sauf justification particulière, l'ONF demande le classement en zones naturelles de l'ensemble des terrains relevant du régime forestier.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Les parcelles concernées ont été repérées par la commune :

- Concernant la parcelle AP599 (citées dans l'avis) : La parcelle est incluse dans la zone urbanisée définie au diagnostic et protégée par une prescription spécifique à la trame verte. Elle était déjà en zone U du PLU de 2018. Ces classements ne remettent pas en cause la logique défendue par ce régime forestier. **Aucune modification n'est donc envisagée ;**
- Concernant la parcelle BC229 : La parcelle n'a aucun caractère naturel ou forestier, étant en sus située dans l'enveloppe urbaine. **Aucune modification n'est donc envisagée** ;



- Concernant la parcelle B001 : La parcelle a été maintenue dans une logique de reconquête agricole, pour partie, dans la continuité du PLU de 2018. Néanmoins, l'application du régime forestier sur cette parcelle rend en effet incohérent cette ambition, cette donnée ayant été mal prise en compte. **L'ensemble de la parcelle pourra donc être reclassé en zone N, voire en espace boisé classé (EBC).**



**Annexes au PLU :**

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Les cartes annexées pourront être mises à jour sur la base des éléments transmis, et le diagnostic de fait mis en cohérence.

## 8. AVIS DES SAPEURS-POMPIERS DU VAR – 16 JUIN 2025

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

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

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

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** L'avis ne précise pas où cette notion doit être évoquée. Il n'y a par ailleurs pas de zone à urbaniser dans le projet de PLU. **Aucune évolution n'est donc envisagée à ce sujet.**

**Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)**

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

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

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

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

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : L'état initial de l'environnement pourra être corrigé et complété en conséquence.

**Desserte et accès**

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Une recommandation pourra être intégrée à ce sujet en complément de l'obligation déjà fixée.

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

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

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

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Il n'y a priori aucune incohérence entre le zonage/règlement et la possibilité de réaliser les ouvrages DFCI nécessaires. Aucun ajout d'emplacement réservé n'est envisagé à ce stade.

**Accès aux espaces publics et collectifs**

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La possibilité de retranscription de ces éléments dans le règlement doit encore être étudiée.

## 9. AVIS DE L'UDAP – 13 JUIN 2025

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ces éléments sont détaillés par la suite.

**1.1 Les sites**

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Les sites inscrits et classés pourront être différenciés graphiquement. Il n'est pas précisé le format attendu, ce qui pourra être sollicité auprès de l'UDAP. Néanmoins, le code de l'urbanisme n'impose aucune représentation graphique particulière (contrairement à un PVAP par exemple où la légende est nationale).

**1.2 Les monuments historiques**

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

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

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

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

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

- Villa Magali, inscrite le 14/12/1989

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

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

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

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Les immeubles bâtis et non bâtis protégés au titre des monuments historiques pourront être ajoutés sur la carte des servitudes d'utilité publique sous une forme existante en SIG (l'inscription du motif semble difficile et celui-ci n'apparait pas sauf erreur sur le GPU par exemple). Un zoom pourra être réalisé. Les périmètres pourront être vérifiés mais la commune souhaite rappeler que le périmètre de 500 m reste une donnée théorique qui ne peut être donnée qu'à titre indicatif (ce n'est qu'une projection « logiciel » d'un périmètre).

La liste des SUP est la liste officielle des services de l'Etat récupérée récemment dans le cadre d'une demande de mise à jour du PLU (20/03/2025). Une version à jour pourra donc être demandée et la liste remplacée si nécessaire, mais en réalité l'ensemble des éléments sollicités semble être déjà présents. Le diagnostic pourra éventuellement être complété en conséquence. Le détail pourra aussi être vérifié (pièce 5.1.3).

**1.3 Les sites patrimoniaux remarquables**

**A l'initiative de la commune, trois sites patrimoniaux remarquables ont été approuvés par la commission nationale du patrimoine et de l'architecture en 2022 puis par la commune. Or, les SPR ne figurent pas sur la carte des SUP. Il convient de localiser les emprises concernées,** les SPR relèvent de servitudes d'utilité publique visant la protection du patrimoine culturel et pouvant affecter l'utilisation des sols.
De plus, les SPR et leur plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (PVAP) sont à joindre en annexe du PLU au titre des servitudes d'utilité publique. **Il convient donc de joindre la totalité des pièces constitutives des SPR et PVAP.**
Nommer les trois SPR.
« Ce classement se substitue aux AVAP et aux ZPPAUP », cette phrase peut être supprimée dans la mesure où la commune de St Raphaël n'est pas concerné par ce cas de figure.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Il y a en effet une erreur matérielle sur le plan des SUP concernant l'absence des périmètres des SPR qui pourra être corrigée. Les PVAP n'étant pas approuvés et opposables ils ne peuvent pas encore figurer dans les annexes, ce qui sera ajouté lors de l'approbation du PLU ou postérieurement par une mise à jour.
La phrase mentionnée est en effet inutile et pourra aussi être corrigée.

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

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

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

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

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Concernant les zones U, il n'y a pas d'erreur de droit à zoner une petite portion de site classé en zone U, notamment quand ce terrain ne présente aucun caractère propre à être protégé dans le site classé.

Pour la parcelle BC112 spécifiquement relevée dans l'avis, celle-ci n'est pas en zone U mais en zone N100-erc, en coupure d'urbanisation et objet largement d'une EBC. Aucun bâti patrimonial n'y est connu. Plus généralement aucun élément bâti patrimonial n'a été identifié sur le secteur ni n'a été porté à la connaissance de la commune dans la phase d'élaboration du dossier (réunion PPA …). La remarque n'est donc pas comprise, sachant que ce terrain a en plus justement été retiré de la zone UDb du PLU de 2018.

Concernant les terrains en zone U concernés :

- 2 zones relatives à des ports ;

- Une parcelle entièrement occupée par une construction existante, participant de l'enveloppe urbaine et déjà classée en zone U du PLU de 2018 (BS72) ;
- 1500 m² correspondant à la moitié d'un rond-point entre les boulevards de l'Aspé et Delli Zotti (D100), 640 m² correspondant au Boulevard du Cerceron, 362 m² du rond-point des Carriers, 271 m² du pont d'accès à Agay, 514 m² d'un accès goudronné à un lotissement, déjà classés en zone U du PLU de 2018 ou pour le rond-point des Carriers en zone Ne (camping – la parcelle n'appartient pas au camping) ;
- Parcelles enserrées dans le tissu urbain et participant d'une unité foncière déjà bâtie parfois avec des accès, piscines, évacuation des eaux pluviales … en zone U du PLU de 2018 (C137, BH641, BH471) ;
- 122 m² d'un tronçon de ravin en limite de lotissement.

Le classement en zone U de l'ensemble de ces éléments semble donc totalement justifié, nonobstant le site classé, et aucune modification n'est donc envisagée.

- Environ 500 à 550 m² d'un fond de jardin et partie côtière (rocheuse) d'une parcelle bâtie, en zone U du PLU de 2018 (BI749) pourraient être reclassés en zone N (en l'occurrence une N100-erc qui semblerait la plus logique).

Concernant les zones A et N, les zones N ont bien été indexées. Pour les zones agricoles, la commune maintien sa justification présente page 496 du Tome 2 du rapport de présentation, le but étant de pouvoir analyser au cas par cas ce caractère d'espace remarquable et caractéristique afin de favoriser au maximum l'activité. La justification pourra être renforcée sur ce point.

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La commune rappelle en plusieurs endroits dans son document l'application des servitudes d'utilité publique. Elle n'a pas vocation à repréciser pour chaque construction, installation ou travaux quelle autorisation est nécessaire.

**Page 64 et autres mentions de : « Ces zones sont très majoritairement concernées par les périmètres du SPR. Les règles suivantes peuvent être l'objet de contraintes supplémentaires, notamment en ce qui concerne le bâti patrimonial.**
**Il serait préférable d'indiquer dans chaque zone concernée, que le site patrimonial remarquable et son plan de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine prévoient des règles spécifiques pour le bâti et les espaces libres, qu'il convient de respecter.**

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ce point pourra être complété en conséquence.

**Concernant le photovoltaïque :**
La zone Npv prévoit la création d'un parc photovoltaïque sur une emprise de la carrière des grands Caous. A l'issue de l'exploitation la carrière devra faire l'objet d'une renaturation. L'implantation d'un parc photovoltaïque au coeur de massif de l'Estérel n'est pas compatible avec le site classé et la demande de labellisation Grand Site de France.
Page 444 du rapport de présentation, la loi sur la solarisation des parkings est évoquée. Il est important de préciser que la loi vise la solarisation et/ou la végétalisation. Cette précision permet de bien illustrer l'étendue des objectifs visés. Selon le contexte paysager, patrimonial, le projet sera à adapter. A noter également une nécessaire adaptation selon les enjeux de l'assiette de projet et notamment la lutte contre les effets de chaleur urbain. Enfin, il n'est pas souhaitable d'opposer photovoltaïque et « contraintes patrimoniales type PVAP », cette phrase n'est pas opportune.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Concernant la zone Npv, cf. réponse 3.8 à l'avis de la DDTM du Var.

Sur le second point, **ces éléments pourront être clarifiés voire étoffés**.

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Pour clarifier la situation, il est bien précisé que le CREPS est très majoritairement situé en dehors du site classé du Massif de l'Estérel.

Il est à noter également que la zone Nv du PLU de 2018 relative au CREPS a été réduite dans la nouvelle zone Ncreps (plus de 1,5 ha retiré), et que deux EBC les plus significatifs y ont été ajoutés pour plus de 11 ha.

Le secteur est donc plus préservé que dans le PLU de 2018.

**Le CES à 40 % maintenu du PLU de 2018 pourrait néanmoins en effet être réduit, par exemple autour de 25 %.**

Concernant le patrimoine bâti, la zone abrite le collège de garçons de Boulouris construit en 1883 sur des plans conçus par l'agence d'architecture de Pierre Aublé. Il est mis en vente en 1889 puis transformé en hôtel.

En 1893, il est transformé en sanatorium et se voit rajouter un orphelinat de jeunes filles, au nord, une aumônerie, une maison de jardinier et une maison de garde.

De 1925 à 1941, c'est un collège climatique complété d'un hôtel de luxe puis d'une maison de retraite dans le bâtiment nord. En 1941, l'État achète la propriété pour en faire un Centre d'Éducation Générale et Sportive.

**Le bâtiment principal, l'ancien orphelinat et la maison du garde présentent ainsi un intérêt patrimonial qui pourrait être pris en compte et préservé.**

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Le PLU ne prévoit aucune création de camping, donc il n'y a juridiquement aucun lien de cause à effet avec le renforcement des campings existant.

Le maintien d'un juste équilibre est assuré avec les règles proposées. De plus, l'ABF et les services de l'Etat pourront accompagner ces évolutions dans les espaces concernés qui constituent des servitudes d'utilité publique.

**Concernant les OAP :**

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La réflexion n'est pas assez avancée sur ce secteur pour proposer une OAP, ce qui pourra être l'objet en temps voulu d'une évolution du PLU. Le SPR et les futurs PVAP assurent un niveau de protection important. Il n'est donc pas envisagé de créer une OAP pour le moment.

**Concernant les clôtures et les façades :**

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Concernant les panneaux de végétation en plastique, cette règle pourra être précisée.

Concernant les pelouses synthétiques, la commune n'a pas vocation à les interdire particulièrement, cela pourra être de nouveau étudié.

**Concernant les zones Up :**

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La demande n'est pas totalement comprise, car il semble difficile de bâtir le plan d'eau ou d'y implanter des pergolas. Par principe la commune n'a pas le souhait d'ajouter des contraintes supplémentaires à la gestion des ports, dont elle a la maitrise. Aucune modification n'est donc envisagée.

**Concernant les espaces de stationnement :**

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Des règles sont déjà établies en ce sens de manière adaptée à chacune zone et problématique. Aucune modification n'est donc envisagée.

**Concernant le glossaire :** page 44 du règlement et suivantes

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

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Concernant les annexes, la définition d'une annexe est donnée dans l'article 5 des dispositions générales. Cette définition ne précise pas l'ensemble des éléments correspondant potentiellement à une annexe (la liste serait trop longue et n'est en réalité pas fermée), mais correspond bien à ce que peut être une piscine, la jurisprudence

considérant d'ailleurs les piscines le plus souvent comme des annexes (sauf rares cas, où elles peuvent être considérées comme une extension ou une composante de la construction principale). Il n'y a pas de changement de définition en zone agricole, mais il est simplement précisé comment compter spécifiquement les piscines dans ce cas précis. **Aucune modification n'est donc envisagée.**

Concernant les notions de réhabilitation et de restauration, **cette disposition pourra être rediscutée en cohérence avec le SPR et les PVAP, et éventuellement modifiée.** Pour éviter toute ambiguïté, il est tout de même précisé qu'un PLU n'a aucune vocation à gérer des éléments intérieurs ou de structure.

**Concernant le SPR :**

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

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

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Le dossier de PLU arrêté ne peut pas être modifié avant enquête publique, ce qui serait illégal. **L'état initial de l'environnement sera néanmoins mis à jour à l'approbation, ce qui avait été anticipé au regard de l'élaboration des documents en parallèle (les PVAP ont été arrêtés le même jour que le PLU tout comme le PDA).**

Le PLU doit bien présenter un diagnostic patrimonial dans le cadre de l'EIE, puis une analyse également dans le cadre de l'évaluation environnementale. Le principe même de cette partie du PLU est de présenter lorsque cela est possible des synthèses des études spécifiques qui peuvent être réalisées par ailleurs, ce qui construit le fil de justification du document (EIE, puis EE dans le cas d'espèce …). **Une attention particulière sera portée en effet à l'approbation à ne pas présenter d'éléments contradictoires, puis le PLU évoluera au fil du temps si les PVAP venaient eux aussi à évoluer.**

Les trames portées dans le PLU ne sont pas des reports du PVAP mais bien des prescriptions spécifiques établies sur la base de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, ce qui est expliqué dans le rapport de présentation. Il y a effectivement ici un vrai enjeu de cohérence avec les PVAP concernant ces prescriptions, et si la commune est tout à fait d'accord sur la place des servitudes d'utilité publique, il semble important dans le cas d'espèce ne serait-ce que pour la bonne compréhension du document que le PLU puisse reprendre des trames similaires pour les centaines de terrains en zones U dont la constructibilité est en réalité majoritairement très contrainte par le PVAP. **La règle pourra éventuellement être légèrement adaptée pour pouvoir être appliquée de manière autonome, et ces prescriptions seront mises en cohérence avec le PVAP approuvé.**

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

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

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Une réflexion pourra avoir lieu quant à son intégration au règlement écrit.

**Concernant la hauteur dans les secteurs Ua**
Page 63 du règlement, soit en zone Ua1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15.00 m.En Ua2, 12m. et en Ua3, 9m.
Il convient de préciser la possibilité de réduire cette hauteur en raison du contexte, des mitoyens, de la configuration des lieux, de la pente, etc. dans un souci d'intégration dans le paysage architectural et urbain.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Cette règle est trop théorique. Il se trouve que dans les zones concernées le SPR et les PVAP sont applicables et que le règlement précise l'application de ces documents. L'UDAP sera amenée à rendre ses avis dans ce cadre, ce qui répondra en réalité à cette volonté de gestion au cas par cas. Par ailleurs, l'article R111-27 du RNU peut toujours également être mobilisé sur ce type de justification au cas par cas, ce qui semble plus stable juridiquement. Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.

**Concernant l'objectif de préservation et de mise en valeur de la ville jardin**
**Calcul des emprises (page 11 du règlement)**
Dans les espaces protégés (sites, abords, SPR), l'exclusion dans le calcul des emprises des constructions suivantes : piscines terrasses, pergolas, annexes non closes, rampes d'accès au sous-sol, bassin de rétention, ombrières, locaux ordures, etc. n'est pas favorable à la préservation et à la mise en valeur de la ville jardin. Ces espaces ne peuvent être considérés comme libres. Il est vivement recommandé de modifier ce point.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Le PLU met en place un double principe de coefficient d'emprise au sol et de coefficient d'espaces verts (sur une bonne partie des zones urbaines), avec notamment des pourcentages d'espaces verts élevés dans les secteurs à enjeux de la ville jardin (ceci n'est pas un sujet central dans les zones Ua notamment où les terrains sont souvent très largement occupés par le bâti). De fait la prise en compte de ces éléments ou non dans le calcul du coefficient d'emprise au sol ne change pas grand-chose à l'obligation par ailleurs de largement verdir le foncier, avec une définition très claire également de ces espaces verts, des plantations à y réaliser … Cela permet surtout de ne pas monter le coefficient d'emprise au sol qui permettrait pour le coup de construire beaucoup plus d'éléments en dur ou en élévation, tout en permettant un aménagement des fonctions connexes du terrain. Il n'y a d'ailleurs aucun changement de fond sur ce point avec le PLU de 2018 alors que par ailleurs les coefficients d'espaces verts ont été renforcés et les coefficients d'emprise au sol abaissé. Il n'est pas envisagé de modification sur ce point.

**Implantation par rapport aux voies et limites séparatives (page 13 du règlement)**
Le retrait par rapport aux voies et limites séparatives est différents pour les terrasses, les murs, les rampes d'accès aux sous-sols notamment. De telles dispositions viennent entamer les espaces libres périphériques, or ces bandes largement perçues ont vocation à rester en espaces libres de pleine terre et à être plantées pour assurer la présence paysagère nécessaire à l'équilibre du paysage, des usages. Ce point mérite d'être amendé afin d'harmoniser les retraits pour l'ensemble des constructions et ainsi préserver des espaces périphériques plantées.
Page 141 « il peut être admis dans la limite de 10% de la surface réservée aux espaces verts (…) »
Cette phrase permet de déroger aux espaces libres de pleine terre pour les parkings enterrés et les bassins de rétention. Cette règle amoindrit les prescriptions visant la mise en valeur de la ville jardin. Il est important de la supprimer et de prévoir des sous-sol uniquement sous les bâtis et d'implanter les bassins de rétention sus les espaces artificialisés (bâti, voirie, etc.)

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Comme évoqué ci-dessus, le pourcentage d'espace vert est relevé, tout en imposant de la pleine terre (espace bien mieux qualifié qu'au PLU de 2018), par conséquent ces 10 % permettent une adaptation en fonction du projet. Il ne remet pas en question la mise en valeur de la ville jardin puisque 50 % de pleine terre est assuré en Uvj par exemple. Il n'est pas envisagé de modification sur ce point.

**L'adaptation à la pente** est un sujet important à l'échelle du territoire communal. Dans les secteurs en pente, il est important de prévoir les principes réglementaires suivants :
- réduire les terrassements (déblais remblais) au strict nécessaire (hauteur à limiter)
- exclure la réalisation de plateforme et les enrochements.
- limiter les sous-sols aux emprises supportant du bâti aérien. La réalisation de jardin sur dalle n'est pas compatible avec la qualité paysagère recherchée des espaces libres.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La disposition générale 2.5 va dans le sens de cette demande.

Le PLU n'a pas vocation à gérer les sous-sols plus spécifiquement. Par contre ils sont bien comptabilisés en emprise au sol et ne peuvent pas se voir compter dans les surfaces d'espaces verts, même recouverts (voir définition des espaces verts). Il n'y aura donc pas d'espace vert comptabilisé sur dalle. Aucune modification n'est donc envisagée.

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La commune partage cette vision pour cet emplacement réservé.

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

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La fiche conseil en question dit :

*« La devanture en feuillure sera privilégiée lorsque la façade présente des éléments de décoration qui doivent être préservés et rester visibles ».*

Or, une feuillure correspond à une devanture en retrait d'une vingtaine de centimètres.

Cette feuillure reste une recommandation (« privilégié ») quand il y a des éléments de décoration. Il n'y a donc aucune raison d'interdire par ailleurs les vitrines en applique, cas où la devanture (vitrine + panneaux) est en légère saillie.

Il y a par contre en effet une erreur à autoriser les devantures au nu de la façade, et ceci pourra être corrigé pour autoriser ces devantures en applique. Plus généralement la mention pourra être corrigée pour réintégrer par exemple le terme de feuillure et ainsi être plus cohérente avec les fiches conseils.

# 10. AVIS DE ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION – 15 JUILLET 2025

*Nb : L'avis est donné en tant qu'autorité compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, de Programme Local de l'Habitat et Autorité Organisatrice des Transports Urbains.*

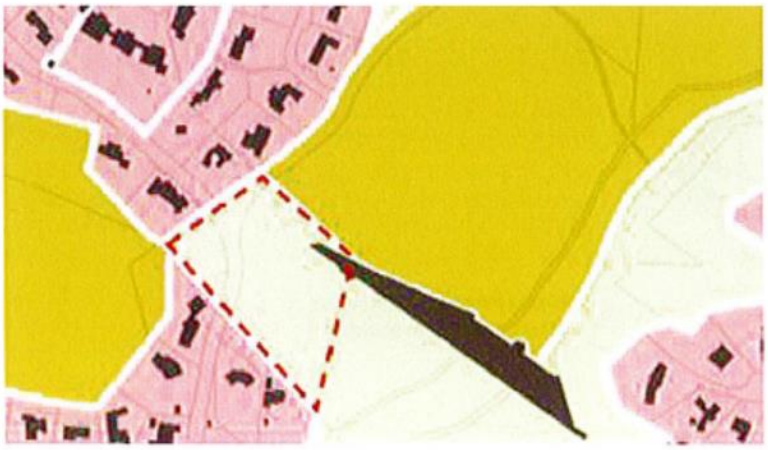
## 10.1. AU REGARD DES PROJETS INTERCOMMUNAUX

- *Pour Les ouvrages de protection contre les inondations GEMAPI :*

Tous les arrêtés préfectoraux sur les ouvrages classés de protection contre les inondations ne figurent pas dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique ( SUP), il convient d'ajouter les arrêtés préfectoraux concernant les ouvrages du Peyron et des Cous.
Concernant les zonages, les ouvrages se situent en zone naturelle (N) (Peyron, Vaulongue et l'Aspé).
Le barrage des Cous est pour partie en zone naturelle (N) et en zone Ng, plus permissive, correspondant aux golfs existants d'où la nécessité d'ajouter l'arrêté préfectoral dans la SUP PM4.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** L'ouvrage du barrage est bien situé uniquement en zone N. Les arrêtés pourront être ajoutés, ce qui est une erreur matérielle.

A propos du zonage en rive droite du barrage des Cous, il est proposé de modifier le zonage au niveau de l'entrée du barrage pour pouvoir y créer une installation permettant le stockage du matériel et des outils pour l'entretien et les astreintes. (plan ci-après).



⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Ce terrain est classé zone N, qui permet dans le respect de l'article L151-11 1° du code de l'urbanisme de réaliser des équipements d'intérêt collectif et services publics, ce à quoi semble correspondre la demande. **Il n'y a donc aucun changement à réaliser pour réaliser ce projet** qui par ailleurs est en continuité de la zone agglomérée (cela ne présume pas d'autres contraintes liées au SUP par exemple).

Les zones non aedificandi le long des cours d'eau, ainsi que le zonage lié au risque inondation dans le périmètre du PPRI et hors PPRI sont présentés dans le règlement graphique intitulé « Plan des risques » (plan 4.7). Il conviendrait donc de préciser dans le règlement écrit à la page 9 et aux pages 30 et 31 en particulier au paragraphe 3.5 – *Prise en compte des risques* qu'il s'agit uniquement de ce document graphique et non « du ou des plan(s) de zonage du présent PLU ».

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Ceci pourra être corrigé.

Par ailleurs, les zones non aedificandi semblent avoir été mises en place uniquement sur la Garonne / Peyron et de manière partielle sur le Pédégal. Il conviendrait de les étendre à la totalité des cours d'eau (l'Armitelle, la Péguière, la Céruse, l'Agay, ...) de la commune, en s'appuyant notamment sur :
les cours d'eau cartographiés par la DDTM, le tronc fluviatile identifié dans le PLU et le cadastre.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** La commune ne souhaite pas grever de nouveaux terrains suite à l'arrêt du PLU.

En ce qui concerne les emplacements réservés (ER) inscrits au PLU, ceux-ci ne correspondent pas au scénario retenu dans le cadre de l'action 44 (scénario n°1bis). En effet, ce scénario prévoit une optimisation de la ZEC au nord immédiat du stade, comme illustré sur le plan ci-joint. Cette zone est actuellement couverte par un zonage « Parcs et jardins patrimoniaux à protéger ou à remettre en valeur en dehors des SPR ». Il faudrait créer des ER sur l'emplacement de la ZEC comme matérialisé sur le plan en pièce-jointe.
Il convient de noter que cette optimisation de la ZEC s'accompagne de mesures de renaturation morphologique et écologique, et que l'action peut être rendue compatible avec la création d'un parc ou jardin accessible au public.
Il demeure également pertinent de maintenir l'ER actuellement inscrit au PLU situé plus au nord (ER 27 « Création bassin de rétention »), dans la mesure où il correspond au scénario n°3 de l'action 44, inscrit dans une perspective à plus long terme. À noter enfin que la maîtrise d'œuvre du secteur concerné (Scénario n°1bis) est en cours de lancement, pour une réalisation des travaux d'ici 3 ans.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Il y a en réalité une totale concordance entre les documents transmis et le projet de PLU arrêté. Les terrains prévus dans la ZEC sont en zone Uep et de propriété communale (aucun emplacement réservé n'est donc nécessaire).

Le terrain protégé par un parc patrimonial et en plus concerné par une zone non aedificandi sur l'intégralité de la parcelle ce qui assure sa perméabilité et est donc suffisant au regard des objectifs poursuivis.

**Aucune modification n'est donc envisagée, ce qui a été confirmé avec ECAA.**

L'ER 27 est par ailleurs bien maintenu dans le projet de PLU arrêté.

*-Pour la Gestion des eaux pluviales urbaines :*
Il est proposé d'étudier la création d'un emplacement réservé (ER) pour la réalisation du poste pluvial de l'Aurélienne (OAP du Printemps) puisqu'il est prévu d'être implanté sur des parcelles privées.
Il serait aussi utile d'y faire aussi apparaitre les postes de pompage pluviaux Iscles et Hatrel (points rouges).



⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Aucun emplacement réservé n'est nécessaire dans l'OAP puisque le poste pluvial est intégré à la composition de l'opération. Il n'y a d'ailleurs pas capacité en l'état à positionner un emplacement réservé de manière précise. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

Les fonciers HATREL, ISCLES et AMPERE sont publics (foncier communal) aussi il n'apparait pas nécessaire d'ajouter des ER, **mais l'OAP pourra préciser les implantations envisagées.**

Dans le règlement écrit (P.16) :

- Il n'y a pas de mention du le SDAEPI (annexe 5.7) dans les annexes
- Le SDAEPI ayant été approuvé le 18/12/2024, il convient de ne plus appliquer la doctrine MISEN 83.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Il y a bien une annexe 5.7 appelée « SDAEPI » et contenant la délibération correspondante, ainsi que l'ensemble du schéma directeur associé.

La MISEN 83 s'appliquant pour les terrains de plus de 1 ha, **aucun retrait n'est envisagé, ce qui a été confirmé avec ECAA.**

Il est signalé que :
-Sur la parcelle AO 864 appartenant à la communauté d'agglomération est répertorié un « bâtiment non cadastré » sur le règlement graphique. Il est signalé qu'il n'y a aucune construction ni permis de construire en cours sur cette parcelle. Ce terrain fait l'objet d'une convention d'occupation avec une association qui a uniquement procédé à des aménagements de terrasse au sol. Il y a une erreur matérielle à corriger sur le règlement graphique concernant la parcelle AO 864.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Cette erreur matérielle pourra être corrigée.

- Sur secteur d'Epsilon 1 classé en zone Ue7, la partie de terrain qui doit être cédée pour l'extension du lot 36 reste dans un zonage compatible avec ce projet en cours (Ue7). Le bassin d'orage dédié à la ZAE d'EPSILON 1 ne figure pas dans le même zonage que la ZAE EPSILON 1 (Ue7) alors qu'il constitue une unité foncière avec la ZAE (bassin d'orage dédié à la ZAE classé en zone Uep).
-Le règlement de la zone Ng nécessiterait de faire référence à la présence du barrage des COUS et de renvoyer à la SUP PM4, correspondant au règlement relatif à la gestion de l'ouvrage.

Pour faciliter la lecture du règlement graphique (plans), il est proposé de multiplier l'indication du zonage en particulier sur les patatoïdes importantes.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Le classement du bassin d'orage dans une zone dédiée aux équipements publics, ne semble pas poser de problème particulier mais ce terrain **pourra être reclassé en zone Ue7.**

Le règlement rappelle largement l'application des SUP, chaque zone étant concernée par une et souvent plusieurs SUP. **Une redite systématique surchargerait largement le document sans plus-value particulière.** Le fait de citer le barrage n'a aucune plus-value, **et ceci n'est donc pas envisagé.**

**Des étiquettes pourront être ajoutées pour faciliter la lecture du document.**

## 10.2. AU REGARD DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

- *En termes de production d'énergie :*

Dans le PADD, il serait pertinent de préciser les types d'énergies renouvelables à développer en mentionnant explicitement le solaire et la géothermie qui sont les deux filières les plus intéressantes pour le territoire.
Il est important de favoriser la mise en place de réseaux de chaleur et de froid, qui permettent la valorisation et la distribution des différentes EnR à l'échelle des quartiers
La volonté de développer l'énergie photovoltaïque sur les parkings est une orientation positive, mais il conviendrait également d'élargir cette ambition aux toitures, notamment des bâtiments publics et privés.
Il serait utile de rappeler les obligations légales relatives à l'installation de dispositifs de production d'EnR sur les parkings, en précisant les seuils réglementaires.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Concernant le PADD, la municipalité souhaite laisser cette mention générale qui laisse plus de souplesse à l'avenir.

Concernant l'énergie photovoltaïque, il est bien noté « notamment » sur les parkings, ceci n'excluant absolument pas les autres solutions techniques. Le point précédent vise bien la mobilisation des énergies renouvelables sur les constructions, le solaire étant la solution la plus évidente, mais la commune là encore ayant souhaité montrer une approche globale sur ces ENR. Le règlement du PLU est par ailleurs totalement cohérent avec la demande. **Le cadre légal pourra être rappelé dans les informations du règlement (citer les articles par exemple).**

## 10.3. AU REGARD DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

En matière d'accession sociale à la propriété, le PLU ne prévoit pas de disposition spécifique pour favoriser les capacités d'adaptation. Les éventuelles opérations de type Bail Réel Solidaire (BRS) et Prêt Social Location-Accession (PSLA) participeront à la réalisation des objectifs en logements aidés (Article L302-5 CCH). L'OAP « secteur centre » mentionne l'accession sociale sur certains des secteurs (Ampère, Printemps).

**Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Ce travail sera engagé dans le cadre du PLH. La commune n'a pas matière à cibler les opérations dès maintenant. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

## 10.4. AU REGARD DU PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)

Cependant, dans le rapport de présentation, tome1 : « §2.3 ECCA », le schéma directeur vélo aurait pu être présenté et dans le PADD, page 22, l'intérêt du développement des mobilités vers les zones d'activités aurait pu être davantage développé.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Le schéma directeur vélo, utilisé tout de même pour la partie du diagnostic sur les mobilités, **pourra être mieux mis en avant et explicité.**

## 11. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR – 6 JUIN 2025

Concernant le Règlement de la zone A.

Dans l'article 1.A : « Destinations de constructions autorisées, interdites ou soumises à condition particulière », vous interdisez le changement de destination des constructions correspondant à la destination exploitation agricole et forestière. Nous attirons votre attention sur le fait que cette interdiction pourrait contraindre des projets futurs de diversification agricole pour certaines exploitations le souhaitant.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** La chambre d'agriculture inverse ici la problématique. Le changement de destination d'une construction en zone agricole (sauf pour une vocation agricole justement), est toujours l'objet d'une logique dérogatoire, au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme (avec avis conforme de la CDPENAF sur l'autorisation d'urbanisme), ou éventuellement dans le cadre d'un STECAL (L151-13 du CU).

Or, il n'y a aucun bâtiment repéré dans ces zones, qui aurait vocation à changer de destination, le but n'étant pas de transformer du bâti agricole fonctionnel.

La diversification est d'ailleurs totalement prise en compte sur la base de l'article L151-11 II (page 148 du règlement écrit), mais cela n'inclut pas le touristique ce qui est peut-être la demande sous-jacente de la chambre d'agriculture, mais qui ne correspond pas à la vocation de ces zones agricoles. Cela serait d'ailleurs souvent incompatible avec le PPRif.

Enfin, et surtout, on rappellera que l'article L121-10 du code de l'urbanisme relatif à la loi littoral interdit les changements de destination des « constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines ».

**Aucune modification n'est donc envisagée.**

Il est à noter que, contrairement au PLU de 2018, le règlement de la zone N ne permet plus la construction de bâtiments à usage d'exploitation agricole. Cette évolution nous paraît regrettable, et nous souhaitons que la zone N puisse, sauf en cas de risques majeurs avérés ou présence d'Espace Boisés Classés, continuer à accueillir ce type de constructions.

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** Ces possibilités pourront être réintégrées selon les types de zones N et dans le respect de la loi littoral dont le cadre est assez restrictif.

## 12. AVIS DU DEPARTEMENT DU VAR – 22 JUILLET 2025

### 12.1. RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 1

- Transports en commun page 160

Contrairement à ce qui est écrit, il n'existe plus de lignes départementales.
Cette remarque est applicable également à la partie sur l'intermodalité page 184.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ce point pourra être corrigé.

- Réseaux cyclables page 166

La piste cyclable du littoral, de son vrai nom "parcours cyclable du littoral", ne devrait pas passer par Saint-Raphaël. Il convient donc de retirer cette mention.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ce point pourra être corrigé.

- Espaces naturels sensibles page 258

Contrairement à ce qui est écrit et indiqué sur la carte, le Département possède 5 espaces naturels sensibles sur la commune de Saint-Raphaël :

- la plage du Pourrouset,
- la plage d'Aiguebonne,
- la pointe de l'observatoire,
- Anthéor,
- Santa-Lucia.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ce point pourra être corrigé.

- Le patrimoine urbain et architectural page 339

Cette partie du rapport de présentation pourrait être complétée par une présentation du patrimoine archéologique, particulièrement riche sur la commune, et des enjeux de sa préservation.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ce point pourra être complété.

- Consommations et production d'énergies page 429

Le schéma départemental d'orientation relatif au développement des énergies renouvelables dans le département du Var n'est plus porté, car la loi NOTRe a retiré la compétence aux départements. Par conséquent, il convient de ne pas l'évoquer dans le rapport de présentation.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ce point pourra être corrigé.

- Nuisances sonores page 475

Pour une bonne appropriation par les administrés, il serait utile d'insérer dans le rapport de présentation une carte du classement sonore des voies bruyantes identifiées dans les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 2023 (routes départementales et voies communales). Les données sont disponibles sur le site internet de la préfecture du Var.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ce point pourra être ajouté.

## 12.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- OAP thématique n°1 : Trame verte et bleue et trame noire

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) met en avant la qualité, la diversité et l'étendue de la surface forestière communale, soulignant l'impératif de sa protection. Elle préconise la conservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, qu'ils soient fonctionnels ou secondaires, y compris en milieu urbain.

Il serait pertinent de rappeler en chapeau de l'OAP que ces recommandations doivent s'harmoniser avec les obligations légales de débroussaillement, lesquelles sont prioritaires, d'autant plus que le territoire est soumis à un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF).

De même, il est indispensable de concilier les directives du Règlement départemental de voirie concernant le retrait et le recul des plantations riveraines et des haies vives avec les préconisations de l'OAP.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ces précisions pourront être ajoutées.

- OAP thématique n°2 : Mobilités

Afin de maîtriser l'impact du tourisme sur le massif de l'Esterel, la commune souhaite repenser son accessibilité en limitant les points d'entrée. Le Département souligne l'importance de prendre en compte l'impact de ces zones d'accueil sur les routes départementales, en particulier la RD 559, ce en lien avec le Syndicat Mixte du Grand Site de l'Estérel.

Le Département salue la qualité des aménagements du quartier de la Promenade des Bains, en particulier la priorité donnée aux mobilités douces. Cependant, des interrogations subsistent quant à la capacité des infrastructures de stationnement existantes à absorber le report des places supprimées. La création de parkings relais est jugée essentielle à cet égard.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ces éléments ne concernent pas spécifiquement le PLU, mais ces problématiques sont bien intégrées par la commune.

- OAP sectorielle n°1 : secteur centre

Le Département souhaiterait être associé à l'objectif de proposer un nouveau schéma de desserte de ce quartier en raison de la proximité et de l'impact qu'il pourrait avoir sur les routes départementales 98 et 37.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La commune prend note de cette demande et y répondra favorablement.

## 12.3. EMPLACEMENTS RESERVES

Nous avons bien pris note de la suppression des emplacements réservés n°2 à 6, au bénéfice du Département. Toutefois, après un examen approfondi de l'emplacement réservé n°1, il s'avère que sa conservation n'est plus justifiée. L'état actuel de la voirie (largeur, tracé) étant satisfaisant, le maintien et la réalisation de cet emplacement réservé ne sont plus nécessaires.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Cet emplacement réservé pourra être supprimé.

## 12.4. REGLEMENT ECRIT

- Titre 1 article 2.2 « Cas spécifique des isolations» page 10

Le règlement prévoit que dans le cas de la mise en œuvre d'une isolation en saillie sur des façades existantes, il est possible de déroger aux règles de prospect dans la limite de 0,30 m d'épaisseur. Le règlement précise que cette dérogation pourra être néanmoins refusée ou réduite le long des voies « en cas de problématiques liées notamment à la sécurité ».

Il serait utile d'ajouter « en particulier le long des voies départementales ».

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ceci pourra être ajouté.

- Titre 1 article 2.8 « Création d'accès sur la voie publique » page 17

Le règlement prévoit que pour la création d'accès depuis une propriété située sur un fonds supérieur à une voie publique, le pétitionnaire doit stabiliser et revêtir les 5 premiers mètres de son accès.

Il convient de préciser que le règlement départemental de voirie impose cette obligation quelle que soit la différence de niveau entre la voie départementale et les accès créés.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ceci pourra être ajouté.

- Titre 1 article 2.12 « Ouvrages divers » page 22

Pour les clôtures, le Département propose d'ajouter la disposition suivante :
« À l'angle de deux voies publiques, un champ d'ouverture et de visibilité doit être créé pour améliorer la visibilité en approche de carrefour, ce qui nécessite d'installer une clôture en biais dans l'angle du carrefour ».

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Cette demande semble devoir être évaluée au car par cas, et il n'est donc pas envisagé de l'inclure en tant que règle au PLU. Selon la configuration des lieux, des prescriptions pourront être établies au stade des autorisations d'urbanisme comme le prévoit la loi, notamment pour des motifs de sécurité.

- Titre 1 article 4.8 « Zone de présomption de prescription archéologique » page 41

En complément de cet article, il serait utile de rappeler les principes de l'archéologie préventive qui s'imposent à tout projet d'aménagement et de construction, même en dehors des zones présomption de prescription archéologique. Un tel rappel dans le PLU donne aux porteurs de projet les moyens d'anticiper les éventuelles prescriptions archéologiques.

Les principes sont résumés ci-après.

Règle générale s'appliquant à l'ensemble du territoire communal :

- Toute découverte fortuite de vestige archéologique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 allée Claude Forbin, CS 80783, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1).
- Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article R523-12 du code du patrimoine).
- Dans le cas où le préfet a fait connaître la nécessité d'une opération archéologique, les aménageurs peuvent faire une demande anticipée de prescription archéologique (article R523-14 du code du patrimoine). »

Règles s'appliquant à certaines catégories de travaux sur l'ensemble du territoire communal :

- Certaines catégories de travaux et d'aménagements doivent faire l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (article R523-4 du code du patrimoine).

Règles s'appliquant à l'intérieur des zones de présomption de prescription archéologique :

- À l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) doivent être transmis aux services de la préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'archéologie, Bâtiment Austerlitz, 21 allée Claude Forbin, CS 80783, 13625 Aix-en-Provence Cedex 1) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine (articles R523-4 et R523-6 du code du patrimoine).

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : La commune estime que ce rappel surchargerait le règlement inutilement, et n'envisage pas un tel complément.

Dans le prolongement, et pour accompagner encore plus les porteurs de projet, il peut être utile d'annexer au PLU la carte et la liste des sites archéologiques, disponibles auprès de la Direction régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ce document n'est pas au nombre de ceux prévus aux articles R151-51 à R151-53 listant les annexes d'un PLU. Il ne peut donc pas y être annexé.

- Titre 2 article 3. Ua1/Ua2/Ua3 « Volumétrie et implantation des constructions » page 63

Le règlement autorise la réalisation de balcons à partir de R+1 en saillie au-dessus du domaine public, avec une profondeur maximale de 0,80 m. Cependant, les conditions imposées par le règlement départemental de voirie sont plus strictes, notamment en fonction de la largeur de la rue et du trottoir. Il est donc nécessaire de spécifier que ces dispositions diffèrent le long des routes départementales.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Le règlement pourra être complété en ce sens.

## 12.5. ANNEXES

- Annexe 5.3 « Classement sonore »

Les cartes de bruit stratégique des routes, fournies en fin d'annexe, ne sont que des cartes intermédiaires. Il conviendrait de les remplacer par les cartes de classement réglementaire.

⇨ Réponse de la commune de Saint-Raphaël : Ceci pourra être corrigé.

10

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

# Décision n° 002964/KK PP
# de la Mission régionale d'autorité environnementale
# Provence-Alpes-Côte d'Azur
# après examen au cas par cas des
# plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine
# de Saint-Raphaël (83)

N° saisine
002964/KK PP

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ;

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-4, R.122-17 à R.122-24 ;

Vu le Code du patrimoine notamment son article L.631-4 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaignoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro 002964/KK PP, relative aux plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine de Saint-Raphaël (83) déposée par la commune de Saint-Raphaël, reçue le 30/04/2025 ;

Considérant que la commune de Saint-Raphaël, d'une superficie de 89,60 km², compte 35 950 habitants (recensement INSEE 2021) ;

Considérant que les plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) sont élaborés en tant qu'outil de gestion et de mise en valeur de trois sites patrimoniaux remarquables (SPR)[1] afin de :

- protéger l'identité architecturale et urbaine de Saint-Raphaël ;
- encadrer la transformation des constructions existantes ou constructions neuves ;
- intégrer la valeur paysagère et patrimoniale dans les travaux et aménagements ;

Considérant que les périmètres des PVAP concernent les SPR suivants :

- secteur du Centre-ville et ses Faubourgs immédiats, Notre Dame et les Cazeaux (62,4 ha) ;
- secteur de la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris (304,4 ha) ;
- secteur du Trayas (50,8 ha) ;

Considérant que les PVAP identifient les enjeux suivants :

- protéger l'architecture balnéaire et de villégiature (XIXe–XXe) ;

1 définis par arrêté ministériel du 22 juillet 2022.

- encadrer les transformations du bâti sans rupture d'harmonie (volumes, matériaux, couleurs) ;
- conserver les espaces libres plantés et trames végétales comme éléments de paysage urbain ;
- protéger les perspectives paysagères en évitant leur altération ;
- limiter la pression foncière et les mutations brutales du tissu urbain ;

Considérant que les PVAP visent à préserver le bâti et les espaces non bâtis d'intérêt patrimonial ainsi que la trame végétale existante en s'appuyant sur un règlement écrit et des prescriptions inscrites dans des documents graphiques ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre du zonage n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

DÉCIDE :

**Article 1**

Le projet de plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine situé sur la commune de Saint-Raphaël (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

**Article 3**

La présente décision sera mise en ligne sur le portail internet de l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 26 juin 2025

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale ,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



## Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara

CS 70248

13331 Marseille Cedex 3

*Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.*

# NOTE DE PRESENTATION

# DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

## Plans de Valorisation de l'architecture et du patrimoine

## Commune de Saint-Raphaël

# 1. Description des caractéristiques principales des PVAP

## 1.1 Renseignements généraux

- Commune : Saint-Raphaël (Var, 83700)
- Superficie communale : 8 960 hectares
- Population : 35 950 habitants (INSEE 2021)
- Responsable du projet : Ville de Saint-Raphaël, Place Sadi Carnot
- Nombre de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) : 3 sites patrimoniaux remarquables ont été classés par arrêté ministériel en date du 22 juillet 2022 sur les périmètres suivants :
  - Le secteur du Centre-ville et ses Faubourgs immédiats, Notre Dame et les Cazeaux
  - Le secteur de la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris
  - Le secteur du Trayas

Objet du plan :

Afin d'assurer la gestion et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables, trois Plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine ont été élaborés.

Ces documents de gestion à portée réglementaire encadrent les interventions sur le bâti, les espaces publics et paysagers dans les périmètres des SPR, en vue de :

- Protéger l'identité architecturale et urbaine de Saint-Raphaël
- Encadrer la transformation des constructions existantes ou constructions neuves
- Intégrer la valeur paysagère et patrimoniale dans les travaux et aménagements

## 1.2 Nature des éléments de patrimoine à protéger

### 1.2.1 Le patrimoine paysager et urbain

La ville de Saint Raphaël est implantée sur le piémont sud-Est du massif de l'Esterel à l'embouchure de la Garonne. Il résulte de cette implantation plusieurs caractères de la ville qui se complètent :

- Une façade maritime très importante : le centre-ville, la corniche, Santa-Lucia, Boulouris et l'ensemble des stations qui jalonnent le littoral (Agay, Anthéor, le Trayas)
- Un caractère collinaire qui résulte de cette implantation en piémont : collines de Notre-Dame et des Cazeaux, les coteaux écrins qui entourent les stations littorales, ...

Il s'agit donc d'un territoire en relation étroite entre le paysage boisé des collines et la Méditerranée.

Les 3 SPR de la commune de Saint-Raphaël concernent les sites de villégiature en lien direct avec la mer.

Le centre-ville correspond historiquement à une baie où se trouvait le port de Saint-Raphaël avant de connaître un fort développement urbain lié à la villégiature. Différentes morphologies urbaines se dégagent :

- le Castrum qui correspond à la première implantation d'origine médiévale de Saint-Raphaël ;
- la ville dense qui s'organise autour du port et le long des axes principaux ;
- des quartiers collinaires qui surplombent la mer (Notre-Dame et les Cazeaux).

### 1.2.3 Le patrimoine architectural

L'essor de Saint-Raphaël comme ville balnéaire s'est accompagné de l'édification de villas imposantes qui ont participé à son prestige mais également de grands équipements, d'immeubles de rapport, de villas plus modestes associant de multiples styles architecturaux. Le bâti plus ancien est resté marginal mais a toute son importance dans la qualité urbaine du centre-ville.

Les immeubles du centre-ville :

Le centre-ville est constitué de différentes typologies architecturales, caractéristiques des différentes périodes de construction : les maisons du bourg, les immeubles de rapport, les immeubles de faubourg.

Les grands équipements :

On retrouve également les grands équipements caractéristiques des villes de villégiature : casino, gares, nombreux lieux de culte, hôtels et palaces.

Les villas de villégiature :

Villas et parcs présentent des ensembles indissociables. Leur architecture propose un lien étroit entre la forme du bâti et les espaces paysagers qui dictent l'implantation de la villa et l'aménagement des abords. C'est un dispositif paysager et bâti homogène au service de l'exigence esthétique du propriétaire et d'une mise en scène sociale. On retrouve différents types de villa selon leur époque de construction (villas de rang, villas château) et des styles très éclectiques.

## 1.3 Localisation de ces éléments

Les éléments patrimoniaux sont situés dans trois SPR :

- Le secteur du Centre-ville et ses Faubourgs immédiats, Notre Dame et les Cazeaux
- Le secteur de la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris
- Le secteur du Trayas

Les périmètres sont définis par arrêté ministériel du 22 juillet 2022 et cartographiés dans les pièces graphiques du PVAP.

Le PVAP du centre-ville a fait l'objet d'un découpage en 3 secteurs pour tenir compte des spécificités de chaque entité urbaine (le castrum d'origine médiévale, les faubourgs qui se développent à partir du XIXe siècle et les quartiers résidentiels constitués de villas).

Par ailleurs, ces éléments sont cartographiés dans les documents graphiques des PVAP, qui identifient :

- Les bâtiments remarquables ou homogènes,
- Les trames végétales et arbres remarquables,
- Les perspectives urbaines et cônes de vue à protéger.

## 1.4 Les PVAP impliquent-ils une révision du document d'urbanisme ?

Les PVAP sont élaborés en parallèle de la révision du PLU, engagée par délibération du 22 avril 2021. Ils seront annexés à ce dernier en tant que servitude d'utilité publique.

Étant donné qu'il est procédé à une révision générale du plan local d'urbanisme et que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont modifiées, le plan local d'urbanisme de Saint-Raphaël fait l'objet d'une évaluation environnementale.

## 1.5 Description sommaire de la consistance et des enjeux des PVAP

Les PVAP comprennent un diagnostic patrimonial, un rapport de présentation, un règlement écrit et graphique. Ils visent à encadrer les transformations urbaines et architecturales pour protéger le patrimoine local et en valorisant les caractéristiques paysagères et urbaines.

Avec le PLU en cours de révision, ces outils visent à préserver et mettre en valeur la « ville jardin », façonnée par sa vocation historique de villégiature et soumis à une forte pression foncière.

Le PVAP vise à éviter les ruptures morphologiques, visuelles et paysagères, notamment dans les secteurs côtiers sensibles ou les tissus anciens.

## 2. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées

### 2.1 Estimation de la superficie globale du périmètre

Environ 417 hectares cumulés sur les trois périmètres SPR :

- 62,4 ha pour le SPR du centre-ville
- 304,4 ha pour le SPR de la frange littorale (dont une bande de 500m sur la mer)
- 50,8 ha pour le SPR du Trayas (dont une bande de 500m sur la mer)

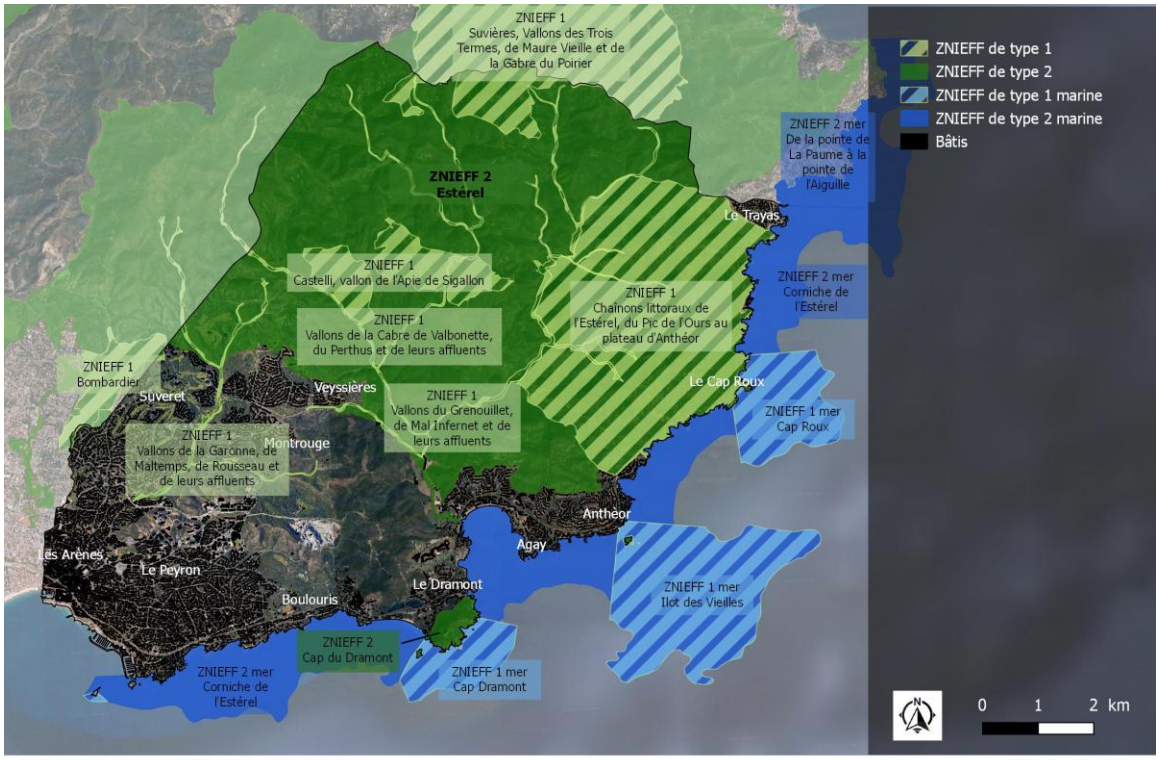
### 2.2 Principaux enjeux patrimoniaux

- Protéger l'architecture balnéaire et de villégiature (XIXe–XXe).
- Encadrer les transformations du bâti sans rupture d'harmonie (volumes, matériaux, couleurs).
- Conserver les espaces libres plantés et trames végétales comme éléments de paysage urbain.
- Protéger les perspectives paysagères en évitant leur altération.
- Limiter la pression foncière et les mutations brutales du tissu urbain.

### 2.3 Zones à enjeux environnementaux recouvertes

Les ZNIEFF :

La commune de Saint-Raphaël est concernée par 8 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 continentales et 3 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 marines.




Carte de localisation des ZNIEFF continentales et marines
Commune de Saint-Raphaël (83

Réalisation : C. Guignier
Source : DREAL PACA
Août 2023

Les SPR de "la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris" et du "Trayas" couvrent en partie la ZNIEFF 2 mer, Corniche de l'Estérel.

Cette zone est située le long de la corniche de l'Estérel. Elle présente des paysages sous-marins de qualité esthétique exceptionnelle, d'une part par la diversité des biocénoses et d'autre part par les formations géologiques monumentales (falaises, tombants, hauts fonds, aiguilles rocheuses). En raison de la présence de bancs profonds constitués de tombants et de roches coralligènes, la zone s'étend jusqu'au 100 m de profondeur au niveau du Cap Dramont, de la pointe des Vieilles et du Cap Roux. Ce site est reconnu pour son intérêt archéologique et pour la présence de nombreuses épaves antiques.

La corniche de l'Estérel présente également un herbier de posidonies en très bon état. D'une manière générale la zone est remarquable par la richesse de son peuplement ichtyologique avec de nombreux juvéniles, des espèces de passage et de grands prédateurs. La présence de Caulerpa taxifolia y est signalée.

8 espèces animales déterminantes.

10 espèces d'algues, éponges, coraux et plantes aquatiques déterminantes.

9 habitats déterminants.

Les zones humides :

L'inventaire des zones humides du Var (source DREAL PACA) indique la présence de 11 zones humides sur le territoire communal et aucune n'est située dans l'un des 3 SPR.

Site Natura 2000 :

Le site concernant la commune de Saint-Raphaël est celui de ZSC Estérel (Directive Habitats). C'est un site mixte à dominance terrestre qui s'étend sur 15 000 ha dont 7 800 ha terrestres et 7 200 ha marins.

Il est en dehors des 3 SPR.

# 3. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine

## 3.1 Principales mesures prévues dans le règlement

Prescriptions sur les teintes, matériaux, gabarits, toitures traditionnelles, encadrement des clôtures, interdiction des démolitions des bâtiments, ouvrages ou éléments paysagers protégés, encadrement des constructions neuves et des extensions.

Les PVAP s'appuient sur un règlement écrit et des prescriptions inscrite dans des documents graphiques.

Le règlement écrit distingue les immeubles dont les parties extérieures sont protégées, les immeubles bâtis existants (non protégés), les nouvelles constructions, l'aménagement des espaces non-bâtis.

Il traite de :

Bâti

- Volumétrie
- Façades
- Toitures
- Menuiseries
- Ferronneries
- Devantures commerciales
- Réseaux et équipements

Non-Bâti

- Parcs ou jardins de pleine terre
- Espaces verts à créer

- Arbres remarquables
- Clôtures
- Piscines
- Aménagement des espaces publics
- Cônes de vue et liaisons piétonnes

### 3.2 Les PVAP sont-ils susceptibles de prescrire ou d'autoriser des travaux ?

Non. Le PVAP ne prescrit aucun projet d'aménagement. Il encadre réglementairement les interventions sur les constructions et les aménagements.

### 3.3 Les zones de travaux potentiels recoupent-elles des zones à enjeux environnementaux ?

Les SPR de la frange littorale et du Trayas couvrent en partie la ZNIEFF 2 mer, Corniche de l'Estérel uniquement sur la partie maritime.

### 3.4 Les dispositions sont-elles compatibles avec la gestion durable ?

Oui. Le PVAP est compatible avec :

- La gestion économe du sol : très peu de possibilité d'urbanisation nouvelle, protection des jardins : les Parcs ou jardins de pleine terre et espaces verts à créer ou à requalifier dans le cadre des 3 PVAP représentent 73,84 ha,

- L'efficacité énergétique : travaux permis s'ils respectent le bâti, notamment les enduits isolants,

- La production d'ENR : installation de panneaux solaires autorisés sous condition en fonction du type de bâti et des secteurs concernés.

### 3.5 Quelles sont les incidences notables et dommageables prévisibles ?

Aucune incidence notable ou dommageable n'est prévue. Le PVAP vise à renforcer la protection des patrimoines bâti et naturel, à encadrer les projets dans une logique de sobriété et de durabilité.

# 11

**POLE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**
**Urbanisme prévisionnel**
**PC/SC/MLM N°** 2025-07/AT-URBA-Rec
URBA 19470
Affaire suivie par : Mme Marie-Laure MONTOYA
☎ : 04.94.17.67.76

Fréjus
VILLE DE FREJUS

Fréjus, le - 8 JUIL. 2025

MAIRIE DE SAINT-RAPHAEL (VAR)
Arrivée
10 JUIL. 2025

*Le délai de réponse doit être respecté*

Objet : Avis projet de Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

Monsieur le Maire,

J'ai bien pris connaissance des projets de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine que vous m'avez transmis par courrier en qualité de personne publique associée.

Je vous informe que la ville de Fréjus n'a pas d'observation à formuler sur ces documents.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,

MAIRIE DE FREJUS (VAR)

Michel BOURDIN

**Mairie de Saint Raphael**
**Monsieur le Maire**
**HOTEL DE VILLE**
**Place Sadi Carnot**
**BP 80160**
**83701 SAINT RAPHAEL CEDEX**

**Hôtel de Ville**
45 Place Formigé
CS 70108
83608 Fréjus Cedex
Tél : 04 94 17 66 00

En vertu de l'article 27 de la loi du 6 janvier 1978, vous êtes informés que vos courriers sont enregistrés sur support informatique.
Le service gestionnaire de votre envoi est destinataire des informations collectées. Le droit d'accès et de rectification s'exerce auprès du service du courrier.

12

CHAMBRE D'AGRICULTURE
VAR

MAIRIE DE SAINT-RAPHAEL (VAR)
Arrivée
25 AVR. 2025
*Le délai de réponse doit être respecté*

**Monsieur le Maire**
**Hôtel de ville**
**Place Sadi Carnot – BP 80160**
**83701 SAINT RAPHAEL Cedex**

**Service :Développement Territorial**
**Dossier suivi par :Stéphanie Vinçon**
**Nos Réf :SA/FA/SV/MA**
**Visa Direction :**

Draguignan, 22 avril 2025

**Objet : projets de plans de valorisation architecture et patrimoine de la commune de Saint Raphaël - Avis de la Chambre d'Agriculture du Var.**

Monsieur le Maire,

Comme l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie, nous avons reçu le 17 avril 2025, le dossier concernant les projets de plans de valorisation architecture et patrimoine de la commune de Saint Raphaël, afin de recueillir l'avis de notre Compagnie Consulaire, dans un délai de 3 mois.

Au regard des éléments qui nous ont été transmis, et compte tenu du fait, que le projet n'a pas d'impact agricole, il n'appelle donc de notre part aucune remarque.

La Chambre d'Agriculture du Var émet un avis favorable sur **les projets de plans de valorisation architecture et patrimoine** de la commune de Saint Raphaël.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations les meilleures.

**Sylvain AUDEMARD,**
Président
de la Chambre d'Agriculture du Var

Par délégation et pour le Président
Fanny ALIBERT
Sous Directrice

CHAMBRE D'AGRICULTURE DU VAR
26 Bld Jean Jaurès CS 40203 DRAGUIGNAN cedex (83006)

**Siège**
26, boulevard Jean Jaurès
CS 40203
83006 Draguignan Cedex

**Antenne de Vidauban**
70, avenue du président Wilson
83550 Vidauban

**Antenne de Hyères**
727, avenue Alfred Décugis
83400 Hyères

04 94 50 54 50
contact@var.chambagri.fr

**République Française**
Etablissement public
Loi du 31/01/1924

www.chambre-agriculture83.fr

13

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR

*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Direction régionale**
**des affaires culturelles**

EXTRAIT du PROCÈS-VERBAL

de la COMMISSION RÉGIONALE DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE – Section 1

du 24 avril 2025

**Présents :**

| Nom | Fonction | Présents | Excusés |
|---|---|---|---|
| **MEMBRES DE DROIT** | | | |
| Georges-François LECLERC | Préfet de région Provence-Alpes-Côte d'Azur, ou représenté par Mme Hélène CORSET-MAILLARD, Directrice du pôle Patrimoines, architecture et espaces protégés – DRAC PACA | X | |
| Edward de LUMLEY | Directeur régional des affaires culturelles, ou représenté par M. Pierrick RODRIGUEZ, Conservateur régional des monuments historiques par intérim – DRAC PACA – CRMH | X | |
| Sébastien FOREST | Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, ou représenté par Mme Coraline ZAKARIAN, Inspectrice des sites – DREAL PACA | | X |
| Pierrick RODRIGUEZ | Conservateur régional des monuments historiques par intérim, ou représenté par Mme Marie PINTRE, Conservatrice des monuments historiques – DRAC PACA – CRMH | X | |
| Cyril MONTOYA | Conservateur régional de l'archéologie, ou représenté par M. David LAVERGNE, Conservateur du patrimoine – DRAC PACA – SRA | X | |
| Philippe SAUNIER | Inspecteur général des patrimoines, ou représenté par Mme Sylvaine LE YONDRE, Conseillère Villes et Pays d'art et d'Histoire et espaces protégés, Correspondante patrimoine mondial – DRAC PACA – Architecture et espaces protégés | X | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **MEMBRES FONCTIONNAIRES** | | | |
| François GONDRAN | Conseiller pour l'architecture – DRAC PACA – Architecture et espaces protégés | X | |
| Géraud BUFFA | Conservateur des monuments historiques – DRAC PACA – CRMH | X | |



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

| | | | |
|---|---|---|---|
| Anna PELLEGRINI | Cheffe de l'UDAP 83 – DRAC PACA | X | |

| COLLEGE DES ELUS | | | |
|---|---|---|---|
| Richard STRAMBIO | Président de la CRPA, maire de Draguignan (83), président de la communauté d'agglomération Dracénie Provence Verdon | X | |
| Nicolas DOYEN | Adjoint au maire de Grasse (06) délégué à la culture et au patrimoine | | X |
| Eric PEYTHIEU | Adjoint au maire de Briançon (05), délégué au patrimoine | X | |
| Perrine PRIGENT | Conseillère municipale de Marseille (13) déléguée à la valorisation du patrimoine | | X |
| Laurence DEPIEDS | Maire de Saint-Martin-de-Brômes (04) | | X |
| Pierre GONZALVEZ | Maire de l'Isle-sur-la-Sorgue (84), vice-président en charge du tourisme du Département du Vaucluse | | X |

| REPRESENTANTS DES ASSOCIATIONS | | | |
|---|---|---|---|
| Bruno PASCAL | Délégué départemental de l'association Vieilles Maisons Françaises pour les Bouches-du-Rhône | X | |
| Sabine SECHIARI | Déléguée régionale de l'association La Demeure Historique Provence-Alpes-Côte d'Azur | | X |
| Dominique BORGEAUD | Présidente de l'association Parcs et jardins de Provence-Alpes-Côte d'Azur | X | |
| Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE | Membre de l'association Patrimoine-Environnement | X | |
| Jean-Louis ATOCH | Délégué départemental de la Fondation du patrimoine pour le Var | X | |
| Christine ADRIEN | Administratrice de l'association Sites et monuments | | X |



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

| PERSONNES QUALIFIEES | | | |
|---|---|---|---|
| Marceline BRUNET | Cheffe du service de l'inventaire général du patrimoine de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur | X | |
| Thierry DUROUSSEAU | Architecte | X | |
| Corrado de GIULI MORGHEN | Architecte du patrimoine | X | |
| Aurélie ROBLES | Animatrice de l'architecture et du patrimoine et cheffe de projet Pays d'art et d'histoire Provence Verte Verdon | X | |
| François GUYONNET | Archéologue, directeur du patrimoine de la ville de l'Isle-sur-la-Sorgue (84) | X | |
| Mireille NYS | Maître de conférences en histoire de l'art des temps modernes à l'Université Aix-Marseille (13), spécialiste des jardins | X | |

**DRAC :**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sandra JOIGNEAU | ABF, adjointe à la cheffe de service, secteur Estérel Côte d'Azur et Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez – DRAC PACA – UDAP 83 | X | |
| Mélanie D'ORIANO | Ingénieur en charge du secteur CC Pays de Fayence, CA Dracénie Provence Verdon et de Estérel Côte d'Azur – DRAC PACA – UDAP 83 | X | |
| Daniel POULY | Ingénieur en charge du secteur CA Sud Ste Baume, Provence Verte et Provence Verdon – DRAC PACA – UDAP 83 | X | |
| Thierry MILLET | Technicien en charge du secteur MTPM (sauf Toulon), CC Méditerranée Porte des Maures, CC des Lacs et Gorges du Verdon et CC Vallée du Gapeau et CC Golfe de St Tropez – DRAC PACA – UDAP 83 | X | |
| Luc ALBOUY | Chef de l'UDAP06 – DRAC PACA | X | |



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

| | | | |
|---|---|---|---|
| Charlotte BOIZET | Chargée du suivi des monuments historiques, et des communautés de communes du Büech Dévoluy, du Champsaur-Valgaudemar, de Serre-Ponçon et de Serre-Ponçon Val d'Avance – DRAC PACA – UDAP 05 | X | |
| Carine de NAUROIS | Adjointe au chef de service, chargée du secteur d'Aix-en-Provence – DRAC PACA – UDAP 13 | X | |
| Marta POP | ABF, adjointe à la cheffe de service – DRAC PACA – UDAP 84 | X | |
| Julien BROCHIER | Chargé de protection, rapporteur – DRAC PACA – CRMH | X | |
| Olivier LIARDET | Chargé de protection, rapporteur – DRAC PACA – CRMH | X | |
| Christelle INIZAN | Chargée de protection, rapportrice – DRAC PACA – CRMH | X | |
| Cédric CHAILLET | Chargé de documentation et de l'organisation de la CRPA – section 1 – DRAC PACA – CRMH | X | |
| Virginie CARLES | Assistante administrative – DRAC PACA – CRMH | X | |
| Eve ROY | Adjointe au conseiller pour l'architecture, chargée du label Architecture Contemporaine Remarquable, rapportrice – DRAC PACA – Architecture et espaces protégés | X | |
| Emilie AVIZOU | Chargée de mission architecture et patrimoine – DRAC PACA – Architecture et espaces protégés | X | |
| Morgane COLAS | Stagiaire au service de l'architecture et des espaces protégés – DRAC PACA | X | |
| Brigitte LARROUMEC | Correspondante jardins, gestionnaire du Label Jardin remarquable, des Chantiers de jeunes bénévoles, de l'action culturelle et de la fiscalité – DRAC PACA – CRMH | X | |



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

| | | | |
|---|---|---|---|
| Emeline SELLNER | Technicienne des services culturels et des bâtiments de France en charge des Bouches-du-Rhône – DRAC PACA – CRMH | X | |

**Invités :**

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Invité exceptionnel* | | | |
| Marie-Ange RATER-CARBONEL | Ancienne déléguée régionale Provence-Alpes-Côte d'Azur de l'association Vieilles Maison Françaises | X | |
| *PVAP de Saint-Raphaël (83)* | | | |
| Danièle LOMBARD | Adjointe au maire de Saint-Raphaël (83) pour le patrimoine | X | |
| Elsa GARCIA | Directrice de l'ingénierie juridique de la ville de Saint-Raphaël (83) | X | |
| Amaël RAPHANEAU | Architecte, agence Raphaneau Fonseca | X | |
| Cyril GINS | Paysagiste, agence Raphaneau Fonseca | X | |
| *VAH de Menton (06)* | | | |
| Yves JUHEL | Maire de Menton (06) | X | |
| Carmela CARTARRASA | Conseillère municipale déléguée aux équipements culturels, au handicap et au patrimoine | X | |
| David ROUSSEAU | Chef de projet | X | |
| *Rosans (05)* | | | |
| Alexeï LAURENT | Chargé d'études au parc des Baronnies provençales, présentation du dossier du château | X | |
| *Aix-en-Provence (13)* | | | |
| Brigitte LAM | CDAOA, présentation du dossier de la chapelle Saint-Mitre à Aix (13) | X | |



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

| | | | |
|---|---|---|---|
| *Hyères (83)* | | | |
| Pierre AVRIAL | Chef de projet Ville d'art et d'histoire | X | |
| *Pernes-les-Fontaines (84)* | | | |
| Didier CARLE | Maire de Pernes-les-Fontaines (84) | X | |

**Quorum : avec 20 votants présents sur 27 membres, le quorum de la CRPA est atteint.**

# OUVERTURE DE SEANCE

Le quorum étant atteint, le président STRAMBIO salue l'ensemble des personnes présentes et propose de faire un tour de table.

Il passe ensuite la parole directement aux représentants de la ville de Saint-Raphaël (83) pour la présentation du premier dossier de la journée.



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

# Var – SAINT-RAPHAEL
# PVAP

Présentation des trois plans de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (PVAP) des sites patrimoniaux remarquables de Saint-Raphaël ville, Boulouris et Le Trayas.

## Introduction

M. STRAMBIO, président de la CRPA accueille Mmes Daniele Lombard, adjointe au maire de Saint-Raphaël, Elsa Garcia, directrice de l'urbanisme de la ville et Sandra Joigneau, architecte des Bâtiments de France.

Madame LOMBARD remercie le président de la commission pour son accueil à Aix et exprime sa fierté d'avoir mené à bien ce travail engagé en septembre 2024 et achevé en avril 2025. Après un processus intense, la commune a délibéré au mois d'avril et est en mesure de le présenter à la commission régionale.
Avec Monsieur le Maire les services et les élus de Saint-Raphaël ont veillé à ce que ce règlement soit non pas une contrainte mais une exigence d'harmonie entre la conservation du patrimoine et la mise en valeur esthétique de la ville. Le maire et les élus ont souhaité que la concertation soit au cœur du projet depuis l'Etat jusqu'aux citoyens. Il s'est agi de veiller à la cohérence de ces règles de protection patrimoniales avec les enjeux urbains, en avançant conjointement avec la révision du PLU. Ces démarches concomitantes ont donné de la cohérence au projet.

Mme CORSET-MAILLARD exprime au nom du DRAC sa satisfaction de constater que les communes s'engagent dans la mise en place de ces outils de gestion et de projet. La question du renouvellement urbain est très présente dans ces documents de préservation des sites patrimoniaux qui se font avec les expertises et compétences des architectes et des paysagistes.

Mme Sandra JOIGNEAU rejoint Mme Lombard dans le constat positif issu de cette démarche de travail conjoint avec les deux outils, PLU et PVAP. Ville complexe, disposant d'un patrimoine éclectique, cette commune a été largement urbanisée lors des dernières décennies. Le patrimoine a un peu souffert avec la disparition des villas. Leur hétérogénéité dans le tissu urbain existant a rendu complexe la valorisation de ces patrimoines. Beaucoup de réunions d'échange ont eu lieu pour identifier ce qui faisait patrimoine ou non et pour comprendre leur cohérence avec un tissu urbain bâti en plusieurs campagnes de construction. Pour valoriser l'ensemble il a fallu parfois identifier et mettre en valeur un patrimoine modeste ayant un rôle d'accompagnement d'ensembles plus prestigieux.

Le président de la commission donne la parole aux chargés d'études Messieurs Raphaneau et Gins.

## Présentation

La commission locale du SPR a été très impliquée dans l'élaboration du PVAP. C'est une synthèse technique des outils qui ont fait l'objet d'arbitrage pour arriver à une sélection des



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

plus pertinents pour gérer le patrimoine complexe de Saint-Raphaël. Le travail réalisé fait le lien entre les servitudes patrimoniales et le document d'urbanisme : deux périmètres délimités des abords, le site classé du massif de l'Estérel oriental et le site inscrit de la rade d'Agay et du cap du Dramont.
Un diagnostic commun et détaillé à l'échelle de la commune a été réalisé comprenant un inventaire du patrimoine historique, urbain, architectural, archéologique, artistique et paysager et une analyse de l'architecture par immeuble ou par groupe d'immeubles présentant des caractéristiques architecturales homogènes, y compris des éléments de décoration, des modes constructifs et des matériaux. Ce diagnostic a été complété depuis l'étude préalable en précisant les typologies architecturales, et un travail de repérage à la parcelle notamment des parcs.
Par soucis de lisibilité et de cohérence, 3 secteurs ont été repérés et ont fait l'objet d'un rapport de présentation, un règlement écrit et graphique distinct pour chaque SPR. Ces trois secteurs permettent de reconnaitre la variété du patrimoine de la villégiature :

- Le SPR du centre- ville, divisé en 3 secteurs :

• Le castrum, avec un principe de conservation générale du quartier (valeur d'ensemble) et de mise en valeur
L'entité du castrum de Saint Raphaël perdure depuis le Moyen-Age. Un village organisé à l'intérieur de son enceinte avec quelques rues pittoresques qui conservent leur parcellaire médiéval. Des maisons de villages à une ou deux travées sont groupées autour de l'église et du groupe épiscopal. L'ancien castrum forme donc un îlot à part dans le centre-ville.
• Les faubourgs, avec un principe de préservation, mise en valeur et d'accompagnement des transformations urbaines
Ce secteur relativement vaste et hétérogène couvre les parties les plus urbaines de Saint-Raphaël. Il inclue le quartier de la Marine, la ville orthogonale et les principales rues urbanisées rayonnant au départ du castrum. La Garonne est franchie vers l'ouest le long de l'avenue du Général Leclerc, pour inclure les perspectives offertes sur le Castrum.
• Les quartiers de villas, avec un principe de conservation (bâti et parc), de mise en valeur et d'évolution très limitée
Il comprend les quartiers résidentiels des coteaux (Notre-Dame et les Cazeaux), ayant accueilli de nombreuses villas de villégiature. Il comporte également plusieurs « enclaves » situées dans le secteur S2 correspondant à des ensembles de villas très constitués.

- Le SPR Santa Lucia Boulouris

C'est un secteur emblématique de la villégiature du littoral, marqué par le développement des stations satellites avec le chemin de fer et l'aménagement de la Corniche d'Or. Il fait l'objet d'une urbanisation ponctuelle puis par lotissements à partir des années 1920. On retrouve de vastes parcs paysagers en surplomb du rivage à Boulouris et lotissements sur un petit cap plus abrupt à Santa Lucia. Les villas monumentales de la Belle Epoque se trouvent à Boulouris. Santa Lucia compte les premières expérimentations puis démocratisation des villas néoprovençales. Le secteur possède des parcs arborés et des ouvrages de soutènement en bord de mer.

- Le SPR du Trayas

C'est une petite station isolée, implantée à flanc de l'Estérel. Son développement commence au début du XXe s. lié à la création d'une gare, de la Corniche d'Or et d'une initiative privée pour la création d'un lotissement. On retrouve des villas caractéristiques implantées sur le coteau en



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

amont de la route dans la pente sur un parcellaire irrégulier et la présence d'édifices religieux et de quelques hôtels. Les styles architecturaux sont éclectiques mais la majorité sont des villas de l'entre-deux guerre. Enfin, le secteur se distingue par son socle rocheux particulièrement découpé surmonté par les parcs et jardins.

Le règlement écrit distingue les immeubles dont les parties extérieures sont protégées, les immeubles bâtis existants (non protégés), les nouvelles constructions, l'aménagement des espaces non-bâtis.
Concernant les éléments bâtis, il prend en compte la volumétrie, les façades, les toitures, les menuiseries, les ferronneries, les devantures commerciales, les réseaux et les équipements.
Concernant les éléments non-bâtis, il prend en compte parcs ou jardins de pleine terre, espaces verts à créer, arbres remarquables, clôtures, piscines, aménagement des espaces publics, cônes de vue et liaisons piétonnes.
Graphiquement, le règlement se traduit par un repérage des immeubles dont les parties extérieures sont protégées en gris foncé sur le plan des protections et correspondent aux typologies architecturales représentatives, en particulier de l'histoire balnéaire de la commune. Ils forment un patrimoine d'accompagnement constitutif de la qualité du site. Cette approche par typologie de construction constitue le critère déterminant de protection du bâti.
Au travers de ce classement typologique, on retrouve principalement :
• le bâti ancien vernaculaire du castrum (contribuant à la valeur d'ensemble de ce quartier singulier) ou de la Marine,
• les premières villas et immeubles de la fin du XIXe et du début du XXe siècle (en particulier de la Belle époque) ;
• l'inventivité de l'architecture balnéaire de l'entre-deux guerre avec notamment les premières expérimentations de style néo-régionaliste ;
• l'affirmation et le développement du style néo-régionaliste dans l'immédiate après-guerre ainsi que l'apparition de quelques architectures inspirées du Mouvement Moderne.
Les décennies postérieures (1960-1970) correspondent à une forme de banalisation de l'architecture balnéaire qui n'a pas été protégée dans les PVAP (sauf exception).
Sur le plan des protections des parcs et jardins, ont été repérés de très nombreux « parcs ou jardins de pleine terre » qui accompagnent et participent du paysage de villégiature caractéristique de Saint-Raphaël.
Ces parcs et jardins ont pu être repérés pour leurs qualités propres (compositions, édicules, représentativité d'une époque…) ou pour le caractère d'accompagnement des qualités d'ambiance de la ville. Le repérage des jardins de pleine terre s'applique donc de manière indifférente aux vastes parcs qui entourent les villas-châteaux, aux parcs plus modestes des villas de rang et au petits « jardins avant » des secteurs de faubourgs.
Les clôtures ont été repérées sur le plan des protections car elles contiennent les différents espaces, offrant une distinction nette entre le domaine des parcs et jardins et l'espace de la rue.
Les jardins trop imperméabilisés bénéficient de l'aplat « jardin à recréer » afin de prolonger la logique d'exubérance des strates végétales et de tendre vers la reconstitution d'une trame continue de parcs et jardins.
Les règles sont adaptées selon les secteurs. On retrouve des orientations réglementaires sur le volet urbain, architectural et paysager pour chaque secteur.

Les annexes opposables rassemblent : un lexique, des fiches « espaces publics », « cône de vue », « parcs », « typologies bâties » et un nuancier.



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

Monsieur STRAMBIO remercie les chargés d'études pour leur présentation et propose de passer au débat.

## Avis et débat

François GONDRAN indique que l'élaboration de ces plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine est venue après un long processus de classement site patrimonial remarquable entamé à l'automne 2020 : Il félicite la ville et les collègues de l'UDAP qui ont assuré avec les chargés d'études un grand nombre de réunions riches de contenu. Or il s'agit d'un territoire difficile soumis à une forte pression foncière avec des risques de destruction. C'est courageux de la part de la commune de se préoccuper de la préservation de ce patrimoine y compris pour des résidences privées. Les chargés d'études se sont attachés à rentrer dans un travail de détail et ont pris la mesure d'un patrimoine architectural et paysager très divers difficile à appréhender et à résumer par des règles communes.
Leur prise en main de la méthode proposée par le ministère dont le cœur est la légende unique du décret de 2018 sur les PVAP et PSMV a été progressive mais s'est révélée très efficace pour maîtriser l'écriture du règlement. Des éléments d'annexes qui n'étaient pas prévus initialement, pour le végétal, la palette de couleur leur a permis d'enrichir le document ce qui sera très utile pour la vie quotidienne de ces bâtiments. Ces SPR sont atypiques mais leur étude permettra de développer des connaissances et compétences dont on espère qu'elles infusent sur le territoire.
L'ensemble des acteurs s'est fortement mobilisé : La CLSPR est très vivante, et comprend une belle variété de spécialités telles que paysagistes, historiens et architectes ainsi que des représentants du monde associatif très impliqués. Les services de la ville ont tous participé, depuis les espaces verts, la voirie et l'urbanisme jusqu'aux services culturels. Monsieur le maire a été très présent dans les réunions de travail, ce qui a été un gage de réussite.
En plus des architectures belle époque et des « trente glorieuses », ce sont les jardins et la composition paysagère de cette ville de villégiature qui ont été révélés par l'étude.

Mme JOIGNEAU considère aussi que la CLSPR a été très enrichissante. Ses membres se sont vraiment investis et sont forces de proposition. Le document de PVAP présenté à la CRPA est une étape qu'il faut maintenant faire vivre. Il faut continuer la sensibilisation. Des concertations avec les habitants ont été faites par quartiers avec des architectes très contents de l'action menée. Il sera possible faire monter en compétence les acteurs du territoire. Continuer à diffuser l'information aux services concernés. On a surtout travaillé avec les services urbanisme et patrimoine mais les espaces verts, travaux, bâtiments sont désormais sensibilisés.

Mme Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE félicite la commune. C'est un dossier très intéressant. On a une vision de Saint-Raphaël comme ville touristique et nautique et on remarque qu'il y a beaucoup plus que ça. En protégeant le patrimoine ici on parle aussi des clôtures, des jardins, des balustres au bord de la mer. Pas de goudron ici. Dans la protection d'une ville, toutes ces choses sont importantes. Vous l'avez très bien montré.

Mme LOMBARD répond que c'était effectivement le but : percevoir l'harmonie globale entre jardins et architectures et mettre en avant la végétalisation pour retrouver la ville jardin. L'un ne va pas sans l'autre.



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

M. GUYONNET demande pourquoi 3 SPR et pas 1 seul avec des secteurs ?

M. GONDRAN répond que depuis l'instauration de la loi de 2016, il y a un consensus sur le fait qu'un SPR doit être continu. St Raphaël étant une ville très étendue, il était pertinent d'en faire plusieurs, correspondant à de vraies entités autonomes les unes des autres.

Mme JOIGNEAU souligne que dans le cas de St Raphaël il n'y a pas eu de difficulté dans la procédure, les secteurs étant très identifiés

Mme CORSET-MAILLARD demande quelle est la proportion entre les villas protégées et celles qui ont été dénaturées, et quelle proportion parmi les villas protégées pourraient laisser de la place à la création architecturale ?
Mme CORSET-MAILLARD remercie pour la qualité de la présentation mais constate que la question environnementale n'a pas été évoquée. Elle pense qu'il faut faire attention aux cônes de vue qui sont difficile à appliquer. Si on les met en place, il faut pouvoir les gérer.

M. Amaël RAPHANEAU répond que pour ce qui concerne la création architecturale, à partir du moment où le bâti est légendé en gris foncé, il est protégé et que la possibilité de le transformer est limitée. Cependant, les villas des années 70-80, légendées en gris clair peuvent être modifiées, démolies/reconstruites.

M. Cyril GINS mentionne que pour l'environnement on a utilisé aux mieux les outils de la légende nationale impliquant la désimperméabilisation (pleine terre), la replantation, le repérage des liaisons piétonnes, ainsi qu'un travail conjoint avec le PLU où l'aspect environnemental est notamment pris en charge par la création des espaces boisés classés (EBC). Le PVAP n'est pas un outil environnemental par essence mais il contribue à répondre à cette problématique.

M. GINS indique que les cônes de vues ne sont pas très nombreux. Ils ont été faits avec un souci de lecture de la ville, et les cônes de vue participent aux séquences d'approche de la ville.

M. GONDRAN précise qu'il a été annexé des fiches descriptives pour chaque cône de vue. Cela peut être très utile lorsqu'il s'agit de refuser un projet et/ou de motiver et expliquer un avis.

Mme JOIGNEAU dit que cette question des cônes a suscité un débat. On a établi un principe de vigilance, pour identifier dans chaque cône de vue ce qui est intéressant et non ce qui n'est pas autorisé. Pour l'architecture contemporaine, selon les secteurs, des espaces ont été repérés pour leur constructibilité. Pendant l'élaboration des PVAP, un projet de protection au titre des monuments historiques de la basilique a été l'occasion d'étudier un nouveau périmètre délimité d'abords (PDA). Une révision de ce PDA est envisagée en parallèle avec la création du PVAP qui prévoit de supprimer les abords en entrée de ville de manière à permettre le renouvellement urbain. Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été mises en place dans le plan local d'urbanisme (PLU) en cours.

Le président STRAMBIO remercie et invite la ville à se retirer.



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

## Délibérations

Pierrick RODRIGUEZ demande que le secteur du castrum (appelé commanderie), inscrit aux monuments historiques, ne soit pas confondu avec un zonage particulier du PVAP : Est-ce que cela est clair dans les documents pour les pétitionnaires ?

Mme JOIGNEAU répond que la légende pour les MH est repérée par un simple logo. Dans le document qui accompagne le PVAP, il y a un zoom sur le MH. Elle convient qu'il va falloir sensibiliser les habitants sur le fait que la protection est difficile à appréhender. Un travail d'explication est à mener à l'attention des habitants et des commerçants. La protection cible des vestiges de bâtiments dans des bâtiments remaniés.

Pierrick RODRIGUEZ répond que c'est aussi une zone archéologique sensible. Il faudra éviter qu'il y ait une confusion pour les pétitionnaires, entre des monuments historiques avec des intérieurs concernés et la réglementation PVAP.

François GONDRAN propose de faire une note au commissaire enquêteur et de rajouter une annexe sur la protection monument historique de la commanderie/castrum qui soit très explicite.

Sandra JOIGNEAU adhère au principe de faire une en annexe.

Mme Dominique BORGEAUD demande si la municipalité est propriétaire de lieux dans le castrum ? Car ce lieu semble très peu habité…

Mme Sandra JOIGNEAU répond que c'est un noyau villageois un peu habité.

M. Pierrick RODRIGUEZ précise que c'est une population vieillissante mais qui habite toujours les lieux.
Mme Sandra JOIGNEAU évoque à propos de ce centre historique de Saint Raphaël l'évolution de la compréhension de ce site patrimonial remarquable initialement orienté vers les villas « belle époque » qui s'est avéré avoir une épaisseur patrimoniale plus étendue dans le temps et dans l'espace. Le recrutement d'un architecte conseil de la ville lui semblerait utile. Cela fait partie des prochaines étapes.

Pour M. STRAMBIO, Saint Raphaël illustre très bien l'héliotropisme. A partir de la fin du XIXe siècle, les populations les plus riches se sont installées sur la Riviera et cela s'est fait au détriment des populations de l'intérieur, avec en point d'orgue le transfert de l'a préfecture de Draguignan à Toulon. Avec la création de palaces transformés en immeubles de luxe, et l'évolution des lotissements résidentiels, le prix du foncier s'est envolé en bord de mer. Cela a suscité un enrichissement considérable et un fort développement urbain pour cette partie du littoral varois.

Mme BORGEAUD conclue en se réjouissant de cette protection donnant une large part aux jardins, elle souligne l'importance de la personnalité d'Alphonse Karr concepteur des premiers lotissements de Saint Raphaël, pour le patrimoine des jardins de la Côte d'Azur.



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

Monsieur STRAMBIO remercie les membres pour leurs interventions et propose de passer au vote.

## Vote

La commission émet un avis favorable à l'unanimité.

A Draguignan, le 27 MAI 2025

Le Président de la Commission régionale
du patrimoine et de l'architecture



Richard STRAMBIO



DRAC PACA – 23, bd du Roi René – 13617 Aix-en-Provence cedex 1 -
Téléphone : 04.42.16.19.00
www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Provence-Alpes-Cote-d-Azur

14

# Compte rendu

## Objet : PVAP – Réunion d'examen conjoint des PPA

**Emetteur** :
**Date de la réunion :** 03 juillet 2025
**Lieu** : Salle du Conseil Municipal – Mairie de Saint-Raphaël
Durée de la réunion : 1h30

**Etaients présents :**

| Nom | Fonction |
|---|---|
| Danièle LOMBARD | Adjointe déléguée au patrimoine – Mairie de Saint-Raphaël |
| Sandra JOIGNEAU | Architecte des Bâtiments de France – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var |
| Isabelle MEYNARD | Directrice Générale Adjointe - Pôle aménagement du territoire – Estérel Côte d'Azur Agglomération |
| Valentin JEAN | Chargé d'études urbanisme et planification - Mairie de Fréjus |
| Marie-Laure MONTOYA | Chargée de mission - Mairie de Fréjus |
| Aurélie FAURE | Responsable aménagement et planification urbaine – Mairie de Saint-Raphaël |
| Clara JACOPIN | Chargée de mission aménagement et planification urbaine – Mairie de Saint-Raphaël |
| Amaël RAPHANEAU | Bureau d'Etudes – Architecte, agence Raphaneau Fonseca |

**Absents excusés :**

| Nom | Fonction |
|---|---|
| Elsa GARCIA | Directrice de l'Ingénierie Juridique – Mairie de Saint-Raphaël |
| Renaud MUSELIER | Président du Conseil Régional |
| Jean-Louis MASSON | Président du Conseil Départemental |
| Sylvain AUDEMARD | Président de la Chambre d'Agriculture du Var |

### *Restitution de la réunion*

**Présentation par le Bureau d'Etudes, des Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) :**

1. L'organisation des documents
2. Les objectifs par secteur
3. La traduction règlementaire (document graphique)
4. La traduction règlementaire (le règlement écrit)
5. Les annexes opposables

**Commentaires des PPA à la suite de la présentation :**

**Isabelle MEYNARD :** Ce document est très complet, l'équilibre est trouvé permettant une densification tout en assurant la préservation du patrimoine, notamment dans les secteurs du centre-ville et des faubourgs.

**Sandra JOIGNEAU :** Ce document permet d'apporter un diagnostic et des règles claires. C'est un outil précieux pour les porteurs de projets.
C'est un document concerté à l'initiative de la commune.
La validation de cet outil est réalisée. Désormais, il reste à mettre en œuvre et porter cette démarche (sensibilisation notamment sur la question des commerces, des services techniques pour l'aménagement des espaces publics, architecte conseil…).

**Aurélie FAURE :** Les 3 SPR sont déjà opposables. Les PVAP résultent en effet d'un travail collaboratif. Il est essentiel de poursuivre la sensibilisation, afin de favoriser l'appropriation de ce document par les différents corps de métier.

**Sandra JOIGNEAU :** Il est désormais essentiel de mettre en place une pédagogie et une communication autour de cet outil, y compris au sein des services municipaux : service urbanisme (transmission claire des projets aux administrés), service commerce (sensibilisation concernant les aménagements des commerces, des terrasses, l'installation d'enseignes, ect.) , services techniques (sensibilisation autour de l'aménagement des espaces publics, des travaux publics, des bâtis, ect.).
Notons également que le recours à un architecte conseil est une plus value ; par exemple pour sa connaissance des techniques traditionnelles.
Dans le document des PVAP, il serait également intéressant de faire un « zoom » sur le patrimoine du centre historique notamment dans le Castrum avec un délimitation précise des limites des monuments historiques.
Certains îlots à enjeu nécessitent une analyse minitieuse, une bonne articulation avec le PLU est à vérifier ; notamment concernant les jardins.
Enfin, il est important de repréciser certaines règles dont l'application reste complexe, pour en faciliter l'interprétation et la mise en œuvre.

Certaines modifications du règlement seront apportées prochainement, afin de mieux préciser la règle, et nécessiteront la convocation de la Commission Locale des Sites Patrimoniaux Remarquables.

***Fin de la réunion***

15

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR

*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Unité Départementale de**
**l'Architecture et du Patrimoine du Var**

MAIRIE DE SAINT-RAPHAEL (VAR)
Arrivée
11 AOUT 2025

*Le délai de réponse doit être respecté*

Toulon, le 5 août 2025

Affaire suivie par :
Sandra JOIGNEAU
sandra.joigneau@culture.gouv.fr

L'architecte des bâtiments de France

à

Monsieur le Maire

Objet : consultation des personnes publiques associées - avis ABF sur le projet arrêté des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) des sites patrimoniaux remarquables de Saint Raphaël
N/Réf : UDAP83/SJ/N° 78

Pour faire suite à la réunion PPA du 15 juillet 2025, je vous transmets ci-après l'avis émis sur le projet arrêté des plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) des sites patrimoniaux remarquables (SPR) de Saint-Raphaël.

Le territoire de Saint-Raphaël a connu comme de nombreuses communes, une urbanisation importante lors des dernières décennies. Un grand nombre des villas et parcs ont alors disparu. Le tissu est aujourd'hui marqué par cette réalité. Aussi, SPR et PVAP ont nécessité un travail important de la commune, des bureaux d'étude, en concertation avec l'UDAP.

Au regard de la forte pression qui s'exerce sur le territoire, il était nécessaire d'accompagner les SPR d'une réflexion sur le document d'urbanisme. Ce point était mentionné dans le précédent avis de l'UDAP lors de la CNPA. La révision du PLU a été menée en parallèle de l'élaboration des PVAP et l'arrêt de projet du PLU validé lors du même conseil municipal.

Après lecture du PLU et des PVAP, il ressort une certaine fragilité dans la préservation et la mise en valeur des jardins. Un recours récent porté par la commune, a également mis en évidence certains points de règlement à clarifier sur ce sujet.

Aussi, il est demandé de renforcer dans les PVAP (et dans le PLU), les modalités de gestion des espaces libres de jardins notamment en :

- précisant les distances d'implantation des constructions, annexes et aménagements par rapport au littoral et aux autres limites, afin de préserver une bande périphérique dédiée aux espaces libres de pleine terre et plantés (6 mètres),
- limitant les surfaces et emprises des constructions, annexes et aménagements (terrasses, pergolas, piscines, abris notamment) dans ces espaces libres à préserver.

Par ailleurs, plusieurs échanges avec les porteurs de projet et les élus font ressortir des sensibilités dans la gestion des panneaux solaires sur les villas non protégées. Ce point mérite un nouvel échange Ville / Udap.

Pour mémoire, il convient également :

- de sensibiliser les différents services concernés (urbanisme, patrimoine, foncier, espaces publics, travaux, espaces verts, etc.) et les acteurs du territoire (architectes, habitants, entreprises...)
- de conforter l'accompagnement des porteurs de projet. L'UDAP propose de poursuivre les réunions d'échanges et visites avec les services et les élus. Le recours à un architecte conseil expérimenté est également préconisé, pour un conseil au plus près des besoins de terrain,
- de poursuivre le travail engagé sur les espaces publics et notamment la charte des terrasses et d'engager une révision du règlement local de publicité pour traiter les enseignes.

L'UDAP reste disponible pour préciser la rédaction des règles amendées en ce sens et poursuivre l'accompagnement du projet de mise en valeur du patrimoine raphaëlois.

Sandra JOIGNEAU

Architecte des bâtiments de France
Adjointe à la cheffe de l'UDAP

16

2025

Commune de Saint-Raphaël

Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)



# [MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES - PVAP]

SAINT RAPHAËL

## Sommaire

1. Propos introductif ..... 3
2. Avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF) – 5 août 2025 ..... 4

# 1. PROPOS INTRODUCTIF

La présente note de réponse est un document d'information supplémentaire, que la Commune souhaite ajouter au dossier d'enquête publique, en addition aux documents réglementairement exigibles.

À ce stade, préalablement à l'enquête publique, il s'agit simplement de soumettre au débat public un certain nombre de pistes, réflexions, réponses ou ajustements susceptibles de prendre en considération les observations exprimées par les PPA ou les autorités spécifiques dans le cadre de leur avis officiel transmis sur l'élaboration des PVAP sur les trois sites patrimoniaux remarquables (SPR) de la commune

La présente note constitue donc un simple document d'information supplémentaire, soumis au public dans le cadre de l'enquête publique, afin de nourrir le débat public, et d'exprimer l'attachement de la Commune à la fois à la meilleure information et participation du public, et à la prise en considération de la manière la plus transparente possible des observations et remarques exprimées par les PPA à la procédure d'élaboration de ces PVAP.

La présente note ne constitue en aucun cas une correction des projets de PVAP tel qu'arrêtés par le Conseil Municipal de Saint-Raphaël. Nous précisons que cette note ne peut pas être considérée comme une décision finale de la Commune concernant la réponse à apporter à ces avis, puisqu'antérieure à l'enquête publique, et donc ne pouvant prendre en compte les éléments qui y seront portés (avis du public, rapport du commissaire enquêteur …). Il ne peut pas être question pour la Commune d'arbitrer des modifications avant le débat public que constitue l'enquête publique.

Les éventuelles corrections à apporter aux différents PVAP seront déterminées et décidées par la Commune de Saint-Raphaël exclusivement après l'enquête publique, et au regard des résultats globaux de l'enquête publique. La présente note ne détermine ni ne limite pas le champ des corrections susceptibles d'être apportées aux projets de PVAP après l'enquête publique, conformément aux règles de procédure applicables.

Un mémoire de réponse sera rédigé suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, puis une note concernant les éléments modifiés suite à l'enquête sera annexée à la délibération d'approbation du PLU.

La présente note propose une synthèse des avis PPA et autorités spécifiques auxquels il convient de se référer pour connaître l'entièreté et l'exhaustivité des remarques et observations formulées (seules les remarques justifiant d'une réponse ont été reprises dans ce document, ce qui exclut de fait la plupart des avis favorables, les validations des choix réalisés …).

On notera par exemple les avis favorables ou l'absence de remarques :

- De la commune de Fréjus ;
- De la Chambre d'Agriculture du Var.

On ne retrouve donc aucune mention de ces avis dans la suite du document.

On notera aussi :

- La décision de la MRAe de ne pas soumettre à évaluation environnementale ces projets, ce qui ne nécessite pas de complément de réponse ;
- La réunion d'examen conjoint qui a eu lieu le 3 juillet 2025 et qui ne nécessite pas de complément de réponse.

## 2. AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE (ABF) – 5 AOUT 2025

Après lecture du PLU et des PVAP, il ressort une certaine fragilité dans la préservation et la mise en valeur des jardins. Un recours récent porté par la commune, a également mis en évidence certains points de règlement à clarifier sur ce sujet.

Aussi, il est demandé de renforcer dans les PVAP (et dans le PLU), les modalités de gestion des espaces libres de jardins notamment en :

- précisant les distances d'implantation des constructions, annexes et aménagements par rapport au littoral et aux autres limites, afin de préserver une bande périphérique dédiée aux espaces libres de pleine terre et plantés (6 mètres),
- limitant les surfaces et emprises des constructions, annexes et aménagements (terrasses, pergolas, piscines, abris notamment) dans ces espaces libres à préserver.

**Par ailleurs, plusieurs échanges avec les porteurs de projet et les élus font ressortir des sensibilités dans la gestion des panneaux solaires sur les villas non protégées. Ce point mérite un nouvel échange Ville / Udap.**

⇨ **Réponse de la commune de Saint-Raphaël :** La commune pourra prendre en compte ce type d'évolution, mais souhaite attendre les résultats de l'enquête publique, pour se positionner de manière plus précise.

17

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR

*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**Unité Départementale de**
**l'Architecture et du Patrimoine du Var**

MAIRIE DE SAINT-RAPHAEL (VAR)
Arrivée
19 MAI 2025
Le délai de réponse doit être respecté

Toulon, le 12 mai 2025

**Affaire suivie par :**
**Sandra Joigneau**
sandra.joigneau@culture.gouv.fr
**Mélanie D'oriano**
melanie.doriano@culture.gouv.fr
N°42

Madame l'architecte des bâtiments de France

A
Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Place Sadi Carnot
BP80160
83701 SAINT RAPHAEL cedex

**Objet :** SAINT RAPHAEL création du périmètre délimité des abords des monuments historiques : Eglise paroissiale Saint Pierre, Immeubles aux abords de l'ancienne église et basilique Notre-Dame-de-la -Victoire

Monsieur le Maire,

Afin d'adapter les périmètres des monuments historiques localisés dans votre commune aux enjeux patrimoniaux, urbains et paysagers spécifiques à votre territoire, une étude préalable à la création d'un périmètre délimité des abords a été réalisée, conformément aux articles L.621-31, R.621-92-1 et suivants du code du patrimoine.

A la suite de cette étude, vous m'avez transmis pour avis le projet de PDA par courrier en date du 29 avril 2025. Aussi, j'émets un avis favorable sur ce projet de périmètre délimité des abords en application de l'article L.621-31 du code du patrimoine.
En amont de l'enquête publique, je vous invite à prendre en compte nos remarques d'ordre formel transmises lors de nos derniers échanges sur le document de présentation (mail du 04 avril 2025).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Sandra JOIGNEAU**
Architecte des bâtiments de France

UDAP DU VAR
449 avenue de la Mitre – 83 000 TOULON
Téléphone : 04 . 94 . 31 . 59 . 95
udap.var@culture.gouv.fr

18

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

IGEDD
INSPECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

# Décision n° 003205/KK PP
# de la Mission régionale d'autorité environnementale
# Provence-Alpes-Côte d'Azur
# après examen au cas par cas de la
# révision du zonage d'assainissement des eaux usées
# de Saint-Raphaël (83)

N° saisine
003205/KK PP

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ;

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-4, R.122-17 à R.122-24 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaignoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro 003205/KK PP, relative à la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de Saint-Raphaël (83) déposée par Estérel Côte d'azur, reçue le 23/05/2025 ;

Considérant que la commune de Saint-Raphaël, d'une superficie de 89,60 km², compte 36 632 habitants (recensement INSEE 2022) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Raphaël a été approuvé le 19/11/2018 et a fait l'objet d'un avis de la MRAe le 29/05/2018 ;

Considérant que la révision du zonage des eaux usées de la commune de Saint-Raphaël, approuvé le 17/02/2020, a pour objet de mettre en cohérence le zonage d'assainissement des eaux usées avec le plan local d'urbanisme en cours de révision ;

Considérant que le schéma directeur d'assainissement (SDA) des communes de Fréjus et Saint-Raphaël, élaboré en 2015, a été mis à jour en novembre 2023 ;

Considérant que le territoire de la commune est concerné par :

- huit zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique terrestre (ZNIEFF) de type 1[1] et deux ZNIEFF de type 2[2] ;
- un site Natura 2000 (FR9301628 Esterel) ;
- cinq zones humides[3] ;

1 930020289, 930020469, 930020463, 930020465, 930020466, 930020467, 930020468, 930020533
2 930020462
3 Riou de l'Argentière, Le Reyran, Pelicouet, Lac de Saint-Cassien – Fondurane, 83ONF113 : Mares des Oures

- des enjeux sanitaires liés aux activités nautiques, baignade et conchyliculture ;

Considérant que le système d'assainissement collectif des eaux usées de la commune dispose de :

- la station de traitement du Reyran, raccordée à l'agglomération de Fréjus, de type boues activées et d'une capacité réelle de traitement de 346 600 équivalents habitants, et, qu'elle s'avère, selon le dossier fourni, suffisante pour supporter la charge supplémentaire liée à l'évolution de la population envisagée des communes de l'agglomération, soit Saint-Raphaël, Roquebrune-sur-Argens, Puget-sur-Argens et Fréjus ;
- la station de traitement d'Agay, de type boues activées et d'une capacité réelle de traitement de 46 000 équivalents habitants, et, qu'elle s'avère, selon le dossier fourni, suffisante pour supporter la charge supplémentaire liée à l'évolution de la population envisagée de la commune ;

Considérant que les stations d'épuration ont été déclarées conformes à la directive eaux résiduaires urbaines[4] en 2023 ;

Considérant qu'un programme de travaux de réhabilitation des réseaux a été proposé dans le SDA pour réduire les intrusions d'eaux claires parasites permanentes (infiltrations) et temporaires (ressuyage) et la saturation hydraulique de certains réseaux liée aux eaux pluviales indûment collectées ;

Considérant que le zonage d'assainissement maintient en assainissement non collectif (ANC) les zones N bâties Mas de la Cabre / Mas de la Colle, d'une superficie de 627 000 m² comprenant 5 habitations ainsi que deux zones U non bâties (cimetières) ;

Considérant que la carte d'aptitude des sols ne fait état d'aucune mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome ;

Considérant que la commune compte 124 installations en assainissement non collectif faisant l'objet d'un contrôle par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) ;

Considérant que sur ces 124 installations contrôlées entre 2015 et 2024, 15 % sont déclarées conformes ;

Considérant que, selon le dossier, les installations en ANC feront l'objet d'un contrôle renforcé et de mises aux normes le cas échéant, en particulier celles qui sont situées dans des secteurs à enjeux environnementaux ;

Considérant qu'aucun périmètre de protection de captage d'eau potable n'existe sur la commune de Saint-Raphaël ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la mise en œuvre du projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

4 directive du conseil des communautés européennes n°91/271/CEE du 21 mai 1991

DÉCIDE :

**Article 1**

Le projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées situé sur la commune de Saint-Raphaël (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de révision du zonage d'assainissement des eaux usées est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

**Article 3**

La présente décision sera mise en ligne sur le portail internet de l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 18 juillet 2025

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale ,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



## Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la MRAe PACA

MIGT Marseille

16 rue Zattara

CS 70248

13331 Marseille Cedex 3

*Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.*

Estérel côte d'azur AGGLOMÉRATION

Commune de Saint-Raphaël

Révision du zonage d'assainissement Eaux Usées

# Demande d'examen au cas par cas pour détermination de l'éligibilité à évaluation environnementale

55006 | Mai 2025 – V2|

setec hydratec

3 chemin des Gorges de Cabriès
13127 VITROLLES
Courriel :
hydratec_vitrolles@hydra.setec.fr
T : 04 86 15 62 50

| | |
|---|---|
| Directeur de Projet | OVE |
| Responsable d'affaire / Assistante | DPA |
| N° AFFAIRE | 55006 |

*Fichier : 55006-STR-Zonage_EU_examen_KpK-v2.docx*

| V. | Date | Etabli par | Vérifié par | Nb. pages | Observations / Visa |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Mai 2025 | PCO | DPA | 31 | Première émission |
| 2 | Mai 2025 | PCO | DPA | 31 | Deuxième émission |
| | | | | | |

## TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE ..... 4
2. COORDONNEES DU DEMANDEUR ..... 5
3. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE ..... 6
4. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT ..... 7
5. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHEE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT ..... 11
6. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DES MESURES SUSCEPTIBLES D'ETRE MISES EN ŒUVRE DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT ..... 14
7. ANNEXE CARTOGRAPHIQUE ..... 16
7.1 Cartes du zonage d'assainissement Eaux Usées ..... 16
7.1.1 Carte du futur zonage d'assainissement des eaux usées ..... 17
7.1.2 Croisement de l'ancien et du futur zonage d'assainissement des eaux usées 18
7.2 Croisement zonage d'assainissement Eaux Usées - PLU - Enjeux environnementaux ..... 19
7.3 Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome ..... 20
7.4 Zones de baignade ..... 21
7.5 Zone conchylicole ..... 23
7.6 Réservoirs biologiques et corridors écologiques / Trame verte et bleue ..... 24
7.7 Natura 2000 à proximité ..... 25
7.8 Znieff ..... 26
7.9 Zones humides ..... 27
7.10 Périmètres de captage éloignés/rapprochés ..... 28
7.11 Espèces protégées connues ..... 29
7.11.1 INPN ..... 29
7.11.2 Tortue d'Herman ..... 29
7.11.3 Pointe du Dramont ..... 30
8. ANNEXES COMPLEMENTAIRES ..... 31
8.1 Délibération approuvant le schéma directeur d'assainissement le 17/02/2020 31
8.2 Annexe complémentaire : Mise à jour du schéma directeur d'assainissement des communes de Fréjus et Saint-Raphaël (novembre 2023) ..... 31

# 1. PREAMBULE

La commune de Saint-Raphaël souhaite réviser le zonage d'assainissement approuvé en 2020 en cohérence avec son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la réglementation en vigueur.
La Communauté d'Agglomération Estérel Côte d'Azur Agglomération (ECAA) détient la compétence assainissement. Elle a lancé et assuré le suivi de l'étude du zonage d'assainissement.

Le présent document s'inscrit dans une réflexion globale sur la mise en conformité avec les prescriptions de la loi des milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et des articles L 2224-10 et R 2224-7 à R 2224-9 du Code général des collectivités territoriales.
Il répond aux préoccupations et objectifs du maître d'ouvrage qui sont de :

- Garantir à la population présente et à venir des solutions durables pour l'évacuation et le traitement des eaux usées,
- Respecter le milieu naturel en préservant les ressources en eaux souterraines et superficielles selon les objectifs de qualité,
- Prendre en compte le zonage d'assainissement dans les orientations d'urbanisme de la commune de façon à garantir une cohérence entre le développement des constructions et des équipements,
- Assurer le meilleur compromis économique possible dans le respect des réglementations,
- Posséder un outil d'aide à la décision notamment en ce qui concerne le choix et la mise en œuvre des filières d'assainissement non collectif.

Le zonage d'assainissement de la commune de **Saint-Raphaël** concerne l'ensemble du territoire communal qui est découpé en zones auxquelles sont attribués des modes d'assainissement. **Ce zonage est soumis à une enquête publique et sera approuvé par délibération du conseil communautaire de ECAA puis sera annexé au PLU de Saint-Raphaël.**

**Ce projet de zonage fait l'objet au préalable d'une demande d'examen au cas par cas pour une évaluation environnementale** en application de l'article R.122-17 du code de l'Environnement auprès de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement**.**

Cette demande d'examen au cas par cas est l'objet du présent document et de ses annexes.

# 2. COORDONNEES DU DEMANDEUR

| | |
|---|---|
| Nom et adresse du demandeur : | Communauté d'agglomération<br>Estérel Côte d'Azur Agglomération<br>624, chemin Aurélien<br>CS 50133 - 83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX |
| Nom, numéro de téléphone et adresse mail du correspondant | Bureau d'étude Setec Hydratec - Agence de Vitrolles<br>3 chemin des Gorges de Cabriès<br>13127 VITROLLES<br>T : 04 86 15 62 50<br><br>Contact direct :<br>laurent.duperray@setec.com – 06 34 35 61 22<br><br>Caroline COMBE :<br>Direction des Services Techniques<br>Pôle Cycle de l'Eau<br>Service Eau et Assainissement / Etudes et coordination<br>Estérel Côte d'Azur Agglomération<br>c.combe@esterelcotedazur-agglo.fr |

# 3. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le zonage d'assainissement s'inscrit dans une réflexion globale sur la mise en conformité avec les prescriptions de la loi des milieux aquatiques du 30 décembre 2006 et des articles L 2224-10 et R 2224-7 à R 2224-9 du Code général des collectivités territoriales.
Le Code Général des Collectivités Territoriales précise à l'article L 2224-10, modifié par LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240 :

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1. **Les zones d'assainissement collectif (AC) où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;**

2. **Les zones relevant de l'assainissement non collectif (ANC) où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;**

3. Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4. Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement".

Le décret 2012-616 du 2 mai 2012 introduit la **notion d'examen au cas par cas** pour déterminer l'éligibilité à évaluation environnementale de certains documents de planification relevant du code de l'environnement.
Les zonages d'assainissement prévus par les 1° à 4° de l'article L2224-10 du Code général des Collectivités Territoriales font partie de ces documents de planification et sont donc susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas, tel que le prévoit l'article R. 122-17-2 du code de l'environnement.

# 4. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

| **Renseignements généraux** | |
|---|---|
| Personne publique compétente en charge du zonage : | Caroline COMBE :<br>Direction des Services Techniques<br>Pôle Cycle de l'Eau<br>Service Eau et Assainissement / Etudes et coordination<br>Estérel Côte d'Azur Agglomération |
| Commune concernée par le zonage : | Commune de Saint-Raphaël<br>Cf. 7.1.1 Carte du futur zonage d'assainissement des Eaux Usées |

| | |
|---|---|
| S'agit-il d'une création ou d'une révision de zonage d'assainissement (eaux usées et/ou pluviales à préciser) existant ? | Révision de zonage d'assainissement Eaux Usées approuvé le 17/02/2020<br>cf. 7.1.2 Croisement de l'ancien et du futur zonage d'assainissement Eaux Usées |
| La réalisation ou modification du zonage est-elle menée en parallèle d'une modification/révision/création d'un document d'urbanisme et lequel (PLU, carte communale) ? | Oui (Révision du PLU) |
| Votre PLU / carte communale fait-il / elle l'objet d'une évaluation environnementale ? | Demande d'examen au cas par cas transmise en parallèle à l'Autorité Environnementale |
| Motivation de la réalisation ou de la révision du zonage : | Mise en cohérence avec les documents d'urbanisme (PLU) en cours de révision.<br>Mise en cohérence avec la desserte actuelle par les réseaux d'assainissement publics et privés. |
| Type de réseau existant (séparatif, unitaire) : | Séparatif |
| Capacité des dispositifs de collecte et de traitement (dont STEP) : | Système du Reyran :<br>20 795 kg DBO5/j (346 000 EH)<br>40 000 m³/j<br><br>Système d'Agay :<br>2 758 kg DBO5/j (46 000 EH)<br>7 000 m³/j |

| | |
|---|---|
| | Système de Miramar :<br>240 kg DBO5/j (4 000EH)<br>Nota : ECAA compétente sur la partie du système de collecte présent sur son territoire (Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins compétente pour la station de traitement des eaux suées de Miramar). |
| Dysfonctionnements constatés (débordements, sous-capacité, pollutions...) : | Cf. Mise à jour du schéma directeur d'assainissement des communes de Fréjus et Saint-Raphaël (novembre 2023 – cf. annexe 8.2) :<br>- Saturation hydraulique de certains réseaux liée aux eaux pluviales indûment collectées<br>- Intrusion d'eaux claires parasites permanentes (infiltrations) et temporaires (ressuyage), en lien avec un patrimoine réseau vieillissant et/ou fragile (présence de canalisation en amiante-ciment) et/ou difficile d'accès (réseaux dans vallons). |
| Existence d'un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) : | Oui (approuvé le 17/02/2020 – cf. annexe 8.1) |
| Existence de documents de cadrage (SDAGE, SAGE, DTA, SCoT, PLU…), date d'approbation. Ces documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?<br>Comment le zonage prend-il en compte ces documents ? | SDAGE Rhône méditerranée 2022-2027 entré en vigueur le 18/03/2022 et ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale<br><br>SCOT Estérel Côte d'Azur Agglomération approuvé le 11 décembre 2017 ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale (en cours de révision)<br><br>PLU approuvé en 2018 en cours de révision.<br><br>**Le zonage d'assainissement eaux usées est compatible avec ces documents.** |
| Description sommaire de la consistance et des enjeux du zonage | Cf. Préambule |
| Expliquer l'articulation envisagée entre | Le zonage d'assainissement considéré |

| | |
|---|---|
| le document d'urbanisme et le(s) zonage(s) prévu(s) (traitement des questions d'assainissement par le document d'urbanisme, conséquences des ouvertures à l'urbanisation...) | correspond aux zones définies dans le projet de PLU, distinguant ainsi les zones suivantes :<br>- Les zones urbaines (U)<br>- Les zones agricoles (A)<br>- Les zones naturelles (N)<br>**Aucune zone à urbaniser (AU) n'est intégrée au projet de PLU.**<br>Le zonage prend en compte les orientations d'urbanisme de la commune, de façon à garantir une cohérence entre le développement des constructions et les équipements.<br>Cf. 7.2 Croisement zonage d'assainissement eaux usées - PLU – enjeux environnementaux |
| Le zonage d'assainissement classe-t-il en ANC des zones bâties ? Si oui, préciser quelles zones (AU, U, Nh...), le règlement du PLU/POS de ces zones, les surfaces, le nombre d'habitations existantes et potentielles par zones, l'aptitude des sols et les filières d'ANC préconisées. Si nécessaire, fournir une cartographie appropriée. | cf. 7.1.2 Croisement de l'ancien et du futur zonage d'assainissement Eaux Usées<br><br>Le zonage d'assainissement étend le zonage AC à certains secteurs bâtis précédemment zonés en ANC et aujourd'hui raccordés.<br><br>Le zonage d'assainissement maintient en ANC certaines zones bâties :<br>- Mas de la Cabre / Mas de la Colle, Zone N bâtie de 627 000 m²comprenant 5 habitations<br><br>Ces zones bâties sont déjà équipées de dispositifs ANC. Il s'agit de secteurs bâtis éloignés des réseaux collectifs et ne présentant pas de contraintes vis-à-vis de l'assainissement non collectif ; pour ces secteurs bâtis, **des mesures seront prises pour protéger l'environnement** (contrôle renforcé et mise aux normes des installations ANC).<br><br>Les habitations situées en zone urbaine, agricole ou naturelle et qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement sont prises en compte dans le règlement du projet de PLU qui autorise l'ANC. |

| | |
|---|---|
| Plus précisément, prévoyez-vous des zones U et/ou AU non bâties en assainissement non collectif ? Quelles sont les surfaces de ces zones et combien d'habitations nouvelles potentielles sont envisagées sur ces zones ? | 2 zones U (non-bâties) sont classées en ANC :<br>- Cimetière Alphonse Karr, 3.29 ha ;<br>- Cimetière de l'Aspé (surface non bâtie uniquement) : 7.8 ha. |

# 5. DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHEE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

| | |
|---|---|
| Estimation de la superficie globale du périmètre du zonage | 9 186 ha |
| Ordre de grandeur de la population du périmètre du zonage | 35 880 habitants (2020) |
| Population en assainissement non collectif (ANC) / Nombre d'installations en ANC | 124 installations ANC |
| Bilan du SPANC (nb de contrôle, % ANC aux normes,...) | 124 contrôles réalisés entre 2015 et 2024<br>15% d'ANC aux normes |
| La STEP est-elle aux normes de la directive ERU, si non quelles sont les échéances ? | oui (STEU du Reyran et STEU d'Agay) |
| Existe-t-il une carte d'aptitude des sols à l'infiltration ? | Cf. carte en annexe 7.3 |

| | |
|---|---|
| Zones à enjeux environnementaux et sanitaires recouvertes : | |
| 1. Zones de baignade | 1 Cf. carte § 7.4 |
| 2. Zone conchylicole | 2 Oui Groupe 1 Cf. carte §7.5 |
| 3. Réservoirs biologiques et corridors écologiques / Trame Verte et Bleue (TVB) | 3 Cf. carte §7.6 |
| 4. Zones vulnérable Nitrate | 4 – Sans Objet |
| 5. Natura 2000 à proximité | 5 Cf. carte § 7.7 |
| 6. ZNIEFF | 6 Cf. carte § 7.8 |
| 7. Zones humides | 7 Cf. carte § 7.9 |

| | |
|---|---|
| 8. Périmètres de captage éloignés/rapprochés | 8 Cf. carte § 7.10 |
| 9. Présence connue d'espèces protégées, si oui préciser lesquelles et les situer | 9 Cf. carte § 7.11<br><br>Les enjeux **environnementaux** recensés sur le territoire communal sont les suivants :<br>8 ZNIEFF terrestres de type I :<br>• Bombardier 930020289<br>• Barre de Roussivau et pics du Perthus 930020469<br>• Suvieres, vallons des trois termes, de Maure vieille et de la Gabre du poirier 930020463<br>• Chaînons littoraux de l'Estérel du pic de l'ours au plateau d'Anthéor 930020465<br>• Callons du Grenouillet, de Mal Infernet et de leurs affluents 930020466<br>• Vallons de la cabre, de Valbonnette, du Perthus et de leurs affluents 930020467<br>• vallons de la Garonne, de Maltemps, de Roussiveau et de leurs affluents 930020468<br>• Castelli, vallon de l'Apie de Sigallon 930020533<br><br>2 ZNIEFF terrestres de type II :<br>• CAP DU DRAMONT : 930012581<br>• ESTEREL : 930020462<br><br>1 Zone Natura 2000 SIC : FR9301628 Esterel<br><br>- 1 Site Classé (SC) :<br>massif de l'Esterel oriental (93C00002)<br><br>- 5 Zones humides :<br>• 83CARTHAGE43 : Riou de l'Argentière<br>• 83CARTHAGE45 : Le Reyran |

| | |
|---|---|
| | • 83CGLVAR0209 : Pelicouet<br>• 83CGLVAR1006 : Lac de Saint-Cassien – Fondurane<br>• 83ONF113 : Mares des Oures<br><br>Les enjeux **sanitaires** recensés sur le territoire communal sont liés aux activités nautiques, baignade et conchyliculture. |
| Êtes-vous ou intégrez-vous une commune en zone littorale (au sens de la loi littorale, y compris certains lacs) ? | oui |

# 6. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DES MESURES SUSCEPTIBLES D'ETRE MISES EN ŒUVRE DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

| | |
|---|---|
| Quelles sont les incidences potentielles du zonage (canalisations, ouvrages hydrauliques, …) sur les secteurs à enjeux identifiés ci-avant (ZNIEFF, TVB, zone humide, espèce protégées...) | Le zonage d'assainissement révisé assure une meilleure adéquation entre l'occupation urbaine et les dispositifs d'assainissement. Il aura un impact positif sur l'environnement et la santé humaine car il préserve les eaux superficielles et souterraines :<br>• Aucune zone à urbaniser (AU) n'est intégrée à la révision du PLU ;<br>• Toutes les zones pour lesquelles la commune envisage une requalification ou une densification sont déjà équipées et classées en assainissement collectif,<br>• Les infrastructures d'assainissement collectif sont bien dimensionnées pour les échéances du PLU ;<br>• Les habitations situées en zone urbaine, agricole ou naturelle et qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement sont prises en compte dans le règlement du projet de PLU qui autorise l'ANC ; les installations ANC feront par ailleurs l'objet d'un contrôle renforcé et de mises aux normes le cas échéant, en particulier celles qui sont situées dans des secteurs à enjeux environnementaux.<br>• Les zones à enjeux environnementaux et/ou sanitaires déjà urbanisées et raccordées à l'assainissement collectif sont classées en AC si elles ne l'étaient pas déjà ;<br>• Pour les zones à enjeux environnementaux et/ou sanitaires classées en ANC et bâties, **des mesures seront prises pour protéger l'environnement et les usages** (contrôle renforcé et mise aux normes des installations ANC).<br>• Les zones à enjeux environnementaux et/ou sanitaires déjà urbanisées ou non ne sont pas urbanisables. |

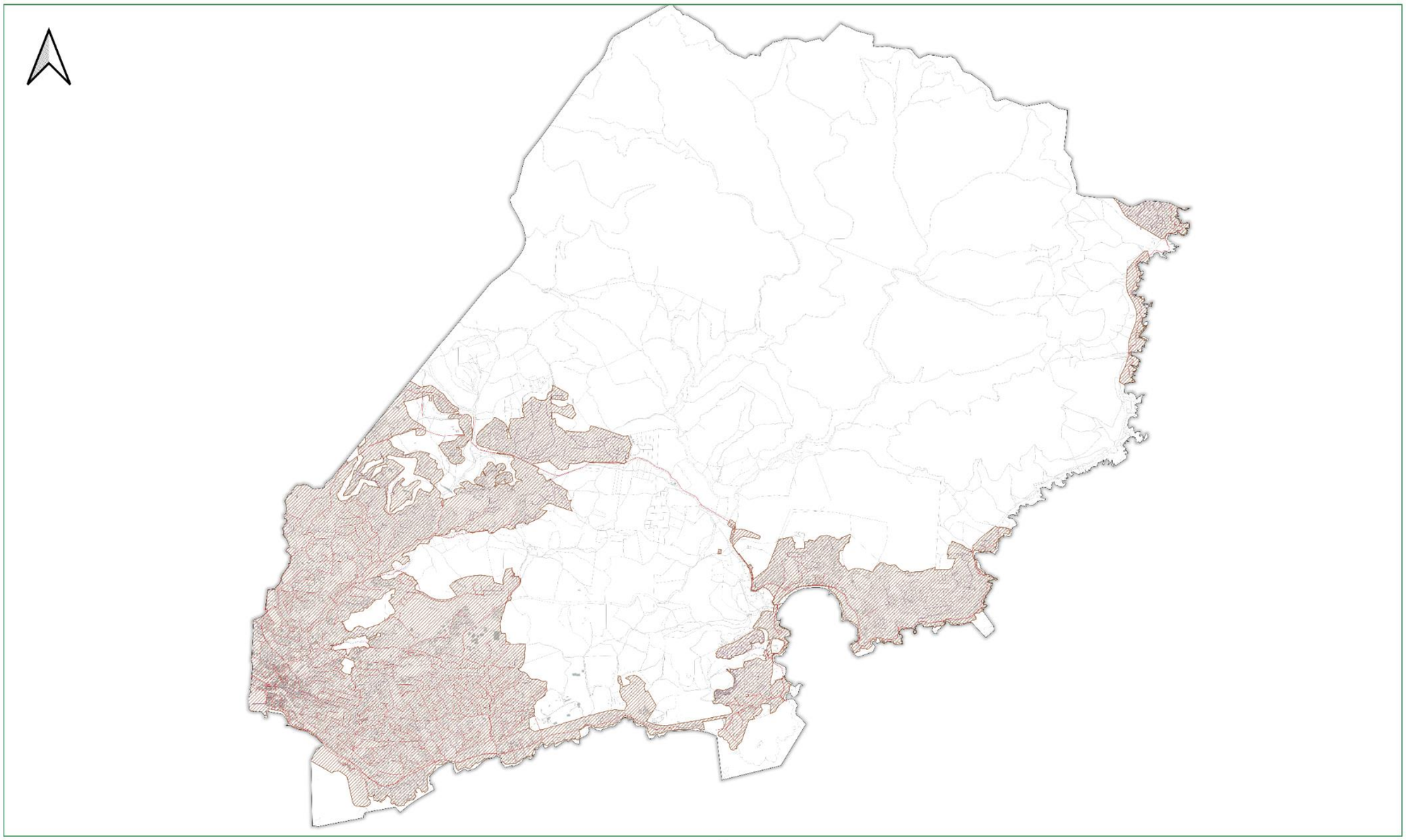
| | |
|---|---|
| | Par ailleurs, la commune (par le biais d'ECAA) a programmé l'amélioration du fonctionnement de des systèmes d'assainissement couvrant son territoire (Reyran – Agay). |

# 7. ANNEXE CARTOGRAPHIQUE

## 7.1 CARTES DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES

### 7.1.1 Carte du futur zonage d'assainissement des eaux usées

Zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Raphaël



0 2.5 5 km

Source : Cadastre, Schéma directeur d'assainissement des eaux usées de St-Raphaël de 2018)

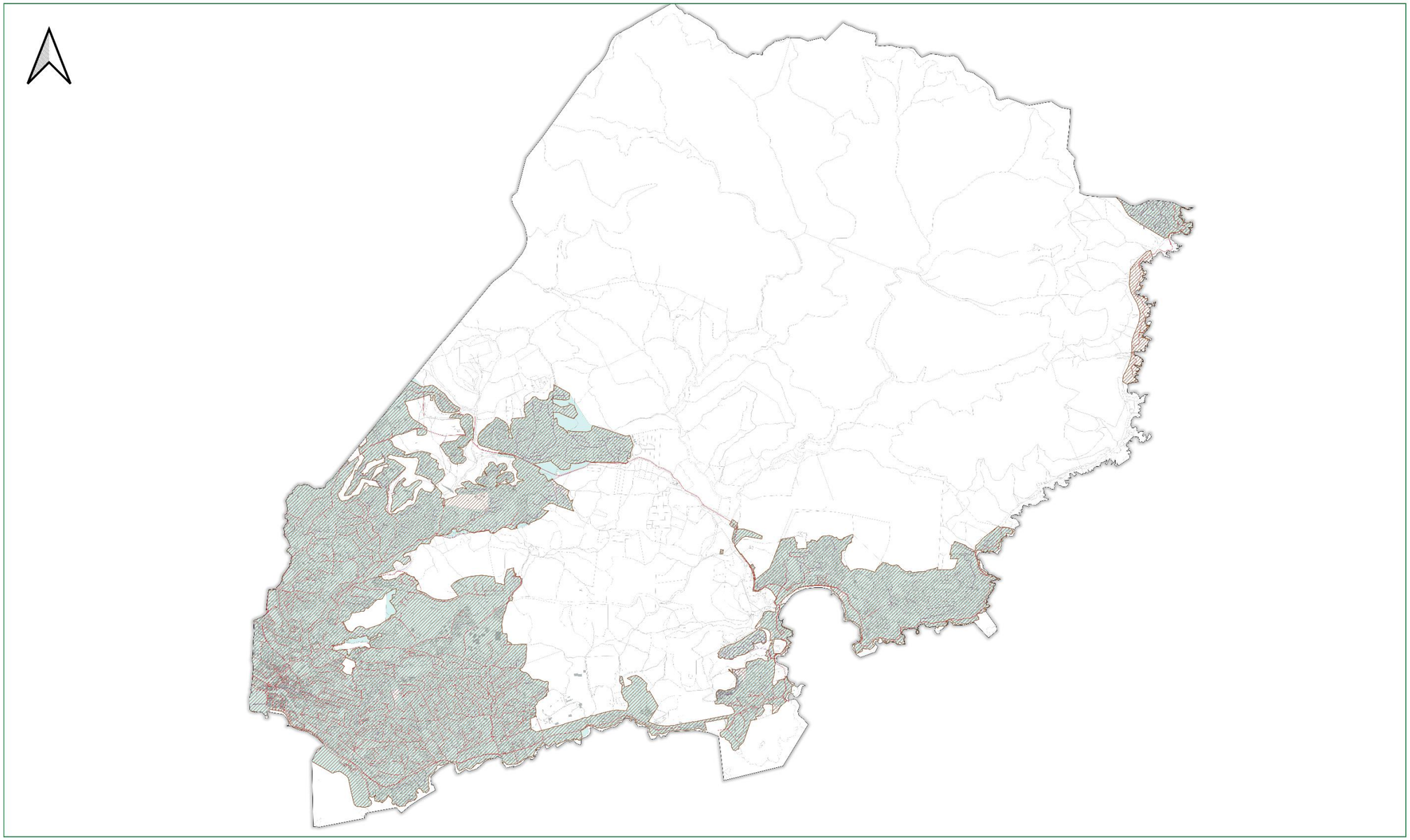
MISE À JOUR DU SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES COMMUNES DE FRÉJUS ET SAINT-RAPHAËL

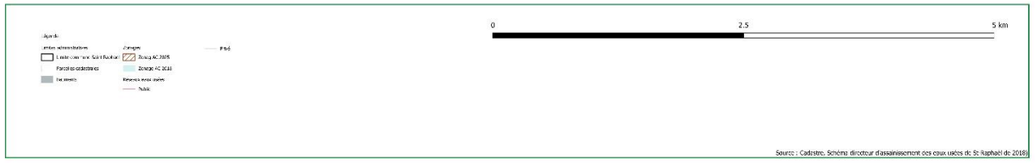
setec hydratec

Estérel côte d'azur AGGLOMÉRATION

### 7.1.2 Croisement de l'ancien et du futur zonage d'assainissement des eaux usées

Zonage d'assainissement des eaux usées actuel et projeté de la commune de Saint-Raphaël





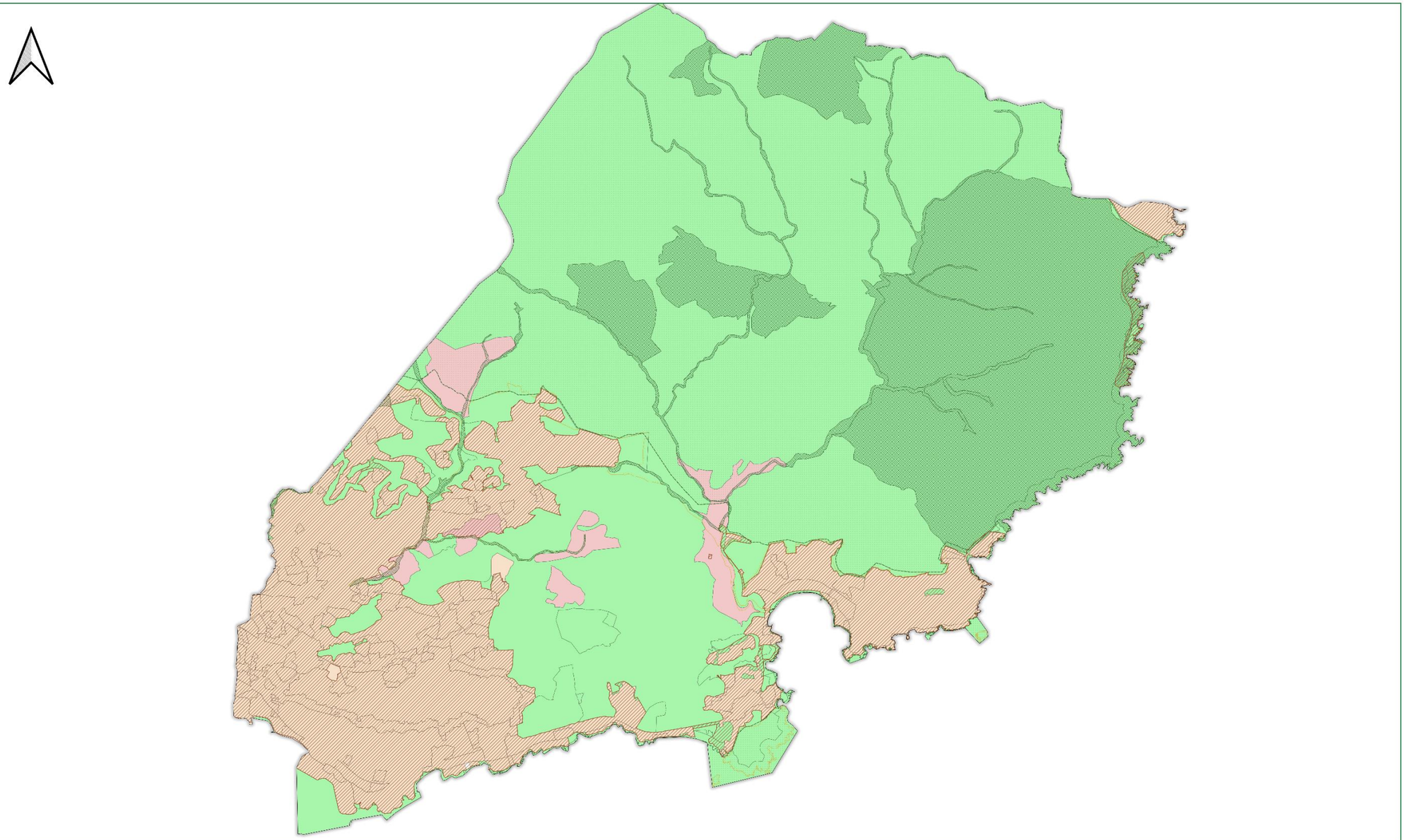

MISE À JOUR DU SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES COMMUNES DE FRÉJUS ET SAINT-RAPHAËL

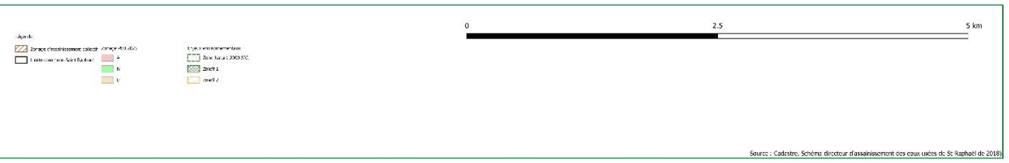
setec hydratec

Estérel côte d'azur AGGLOMÉRATION

## 7.2 CROISEMENT ZONAGE D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES - PLU - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

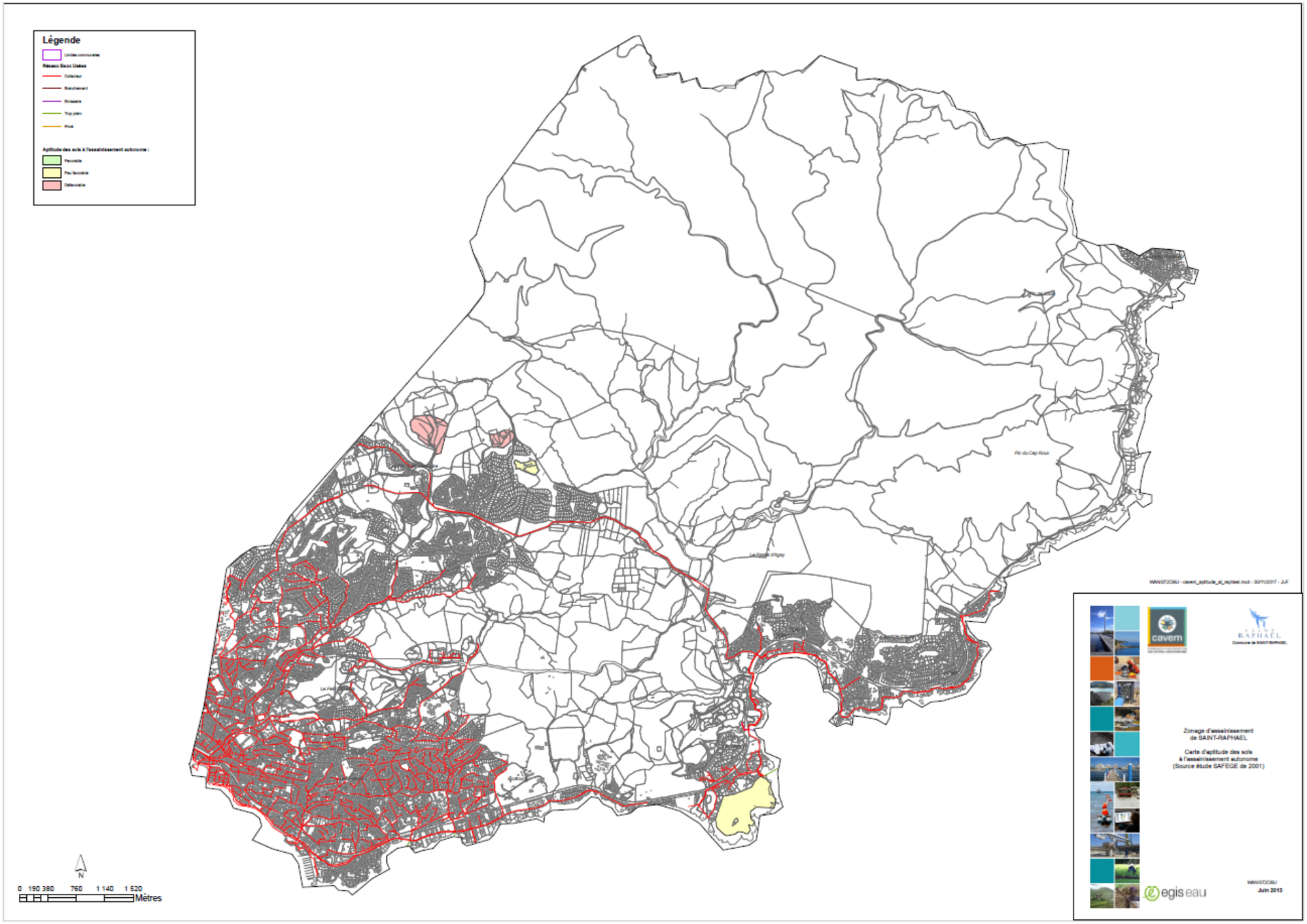
Enjeux environnementaux présents sur le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Raphaël






MISE À JOUR DU SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES COMMUNES DE FRÉJUS ET SAINT-RAPHAËL

## 7.3 CARTE D'APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT AUTONOME



## 7.4 ZONES DE BAIGNADE

Source : https://baignades.sante.gouv.fr/baignades/homeMap.do#a
Les données de 2022 à 2024 indique une qualité des eaux de baignade bonne à excellente (sauf 1 site insuffisant en 2024)




*Figure 7-1 : Carte des zones de baignade et qualité 2022*

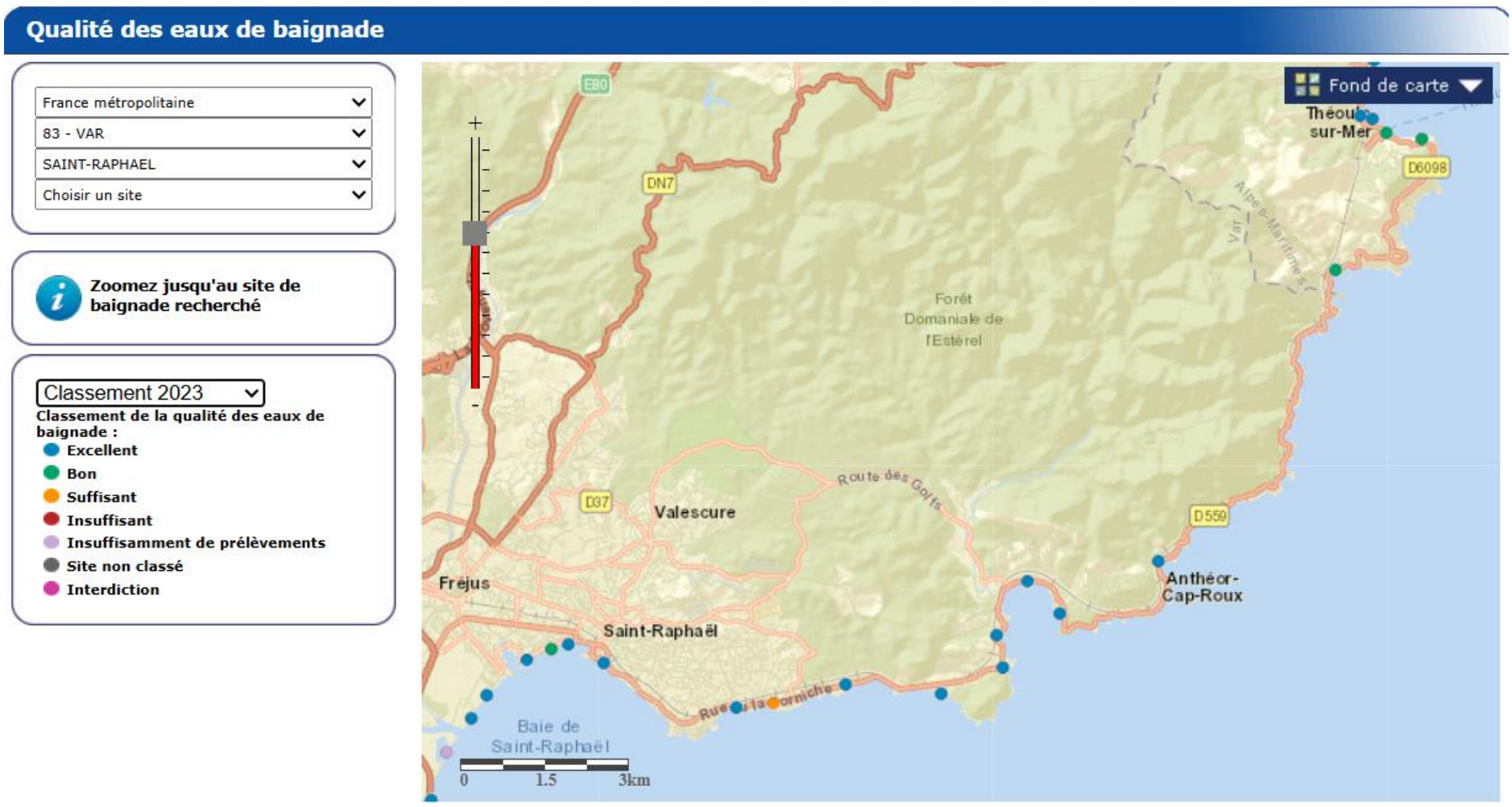



*Figure 7-2 : Carte des zones de baignade et qualité 2023*

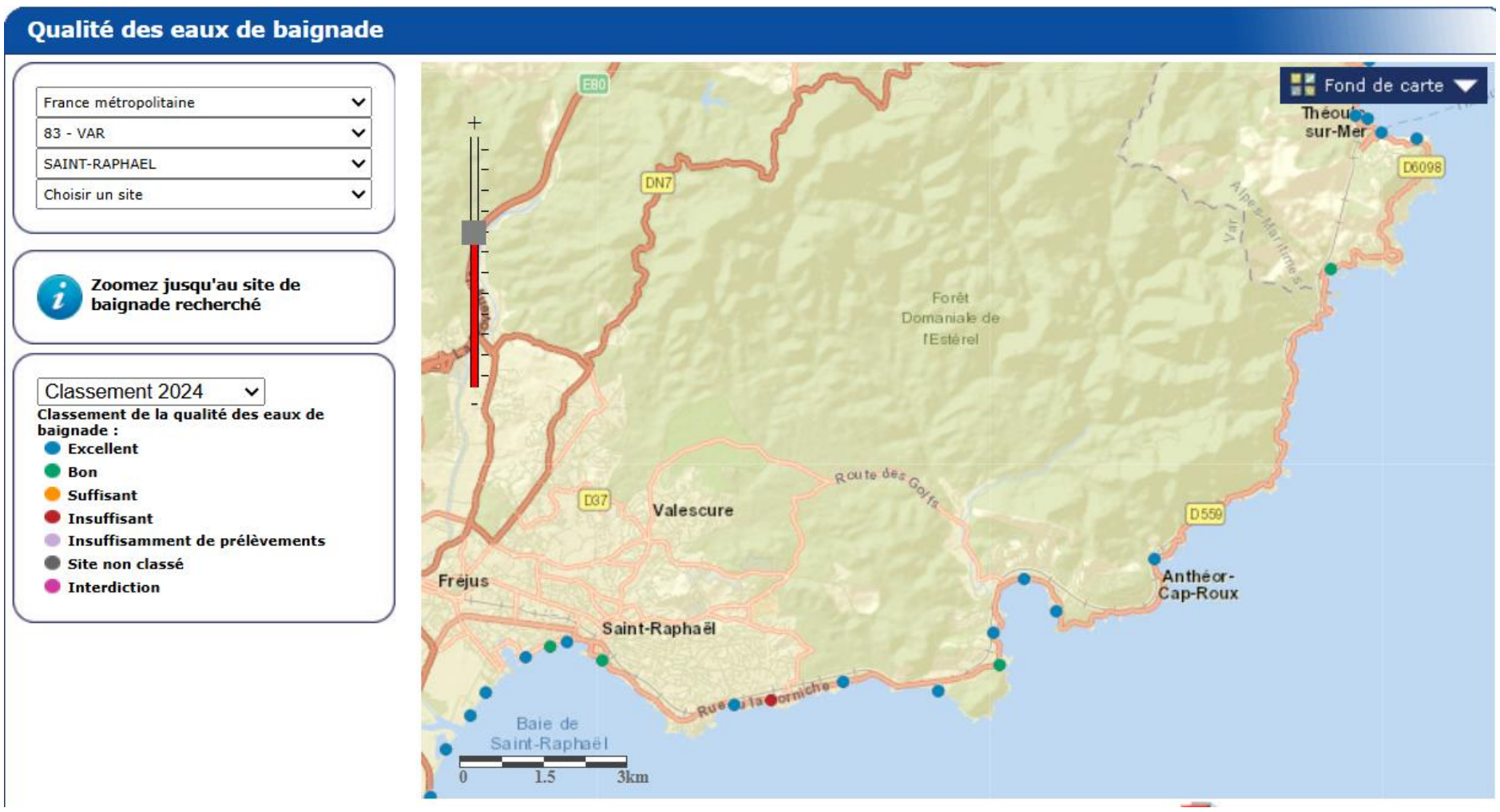



*Figure 7-3 : Carte des zones de baignade et qualité 2024*

## 7.5 ZONE CONCHYLICOLE

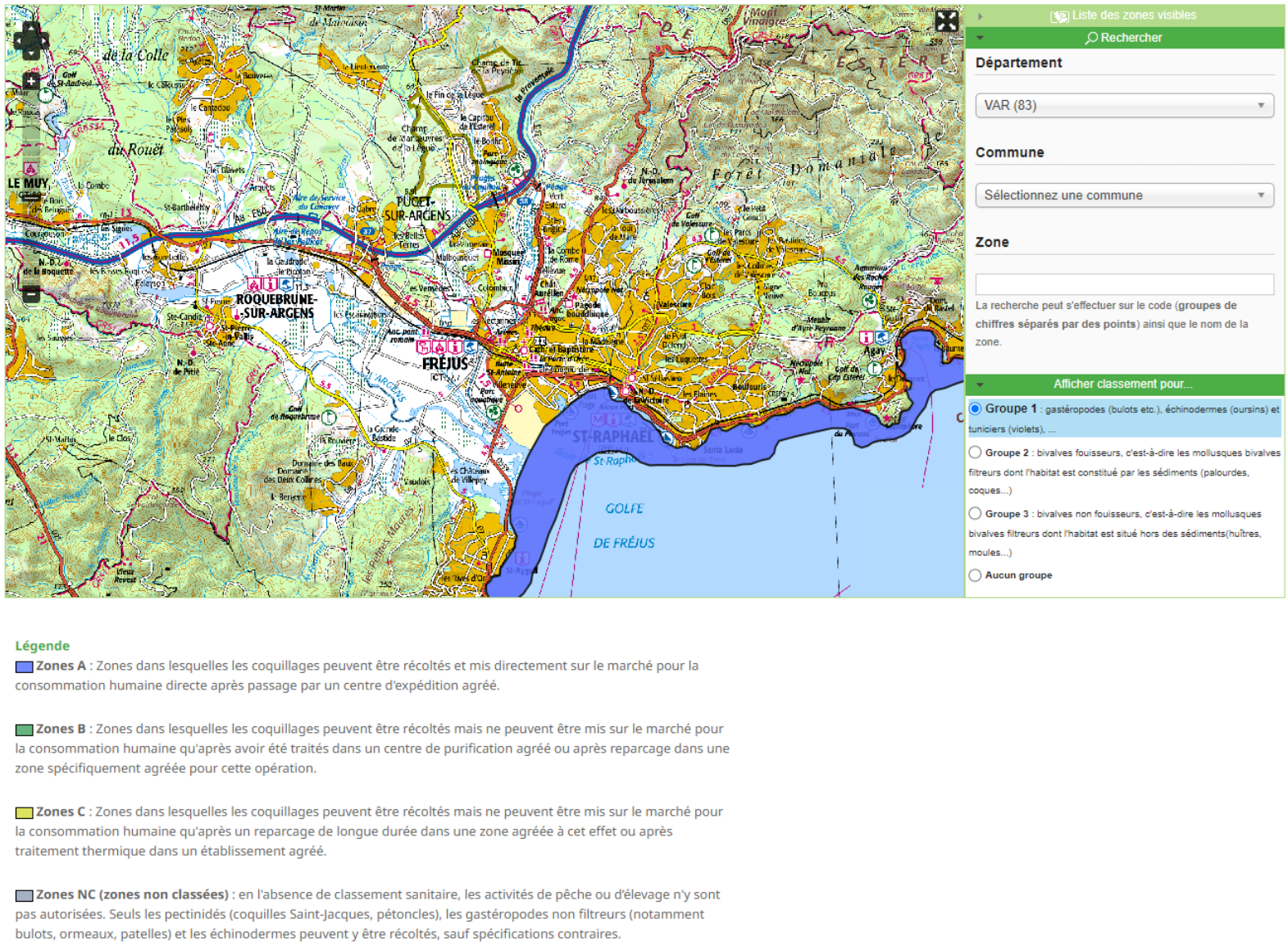



*Figure 7-4 : Zone conchylicole*
Source https://www.atlas-sanitaire-coquillages.fr/fr/classements-sanitaires

## 7.6 RESERVOIRS BIOLOGIQUES ET CORRIDORS ECOLOGIQUES / TRAME VERTE ET BLEUE

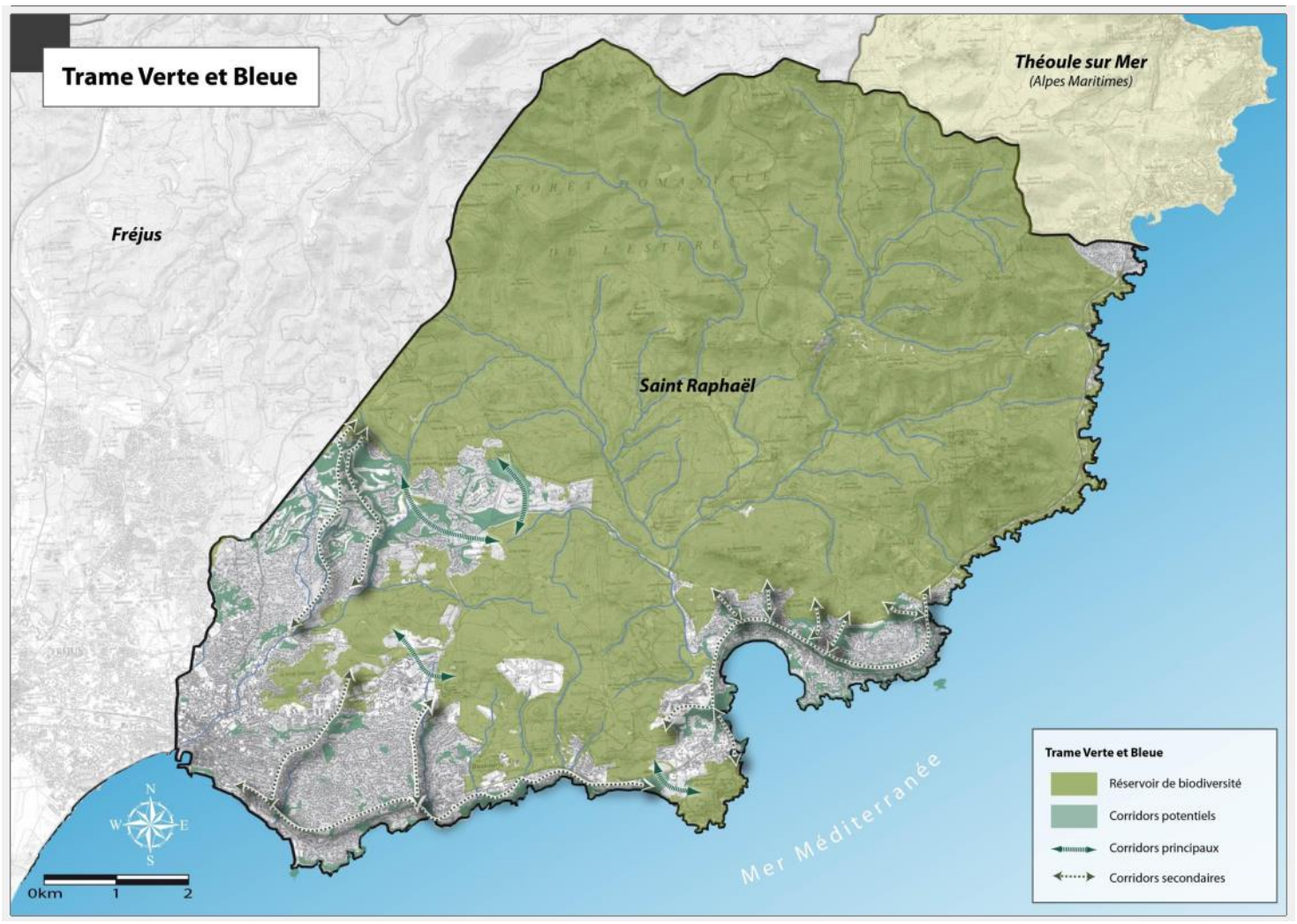



*Figure 7-5 : Carte des réservoirs biologiques et corridors écologiques*

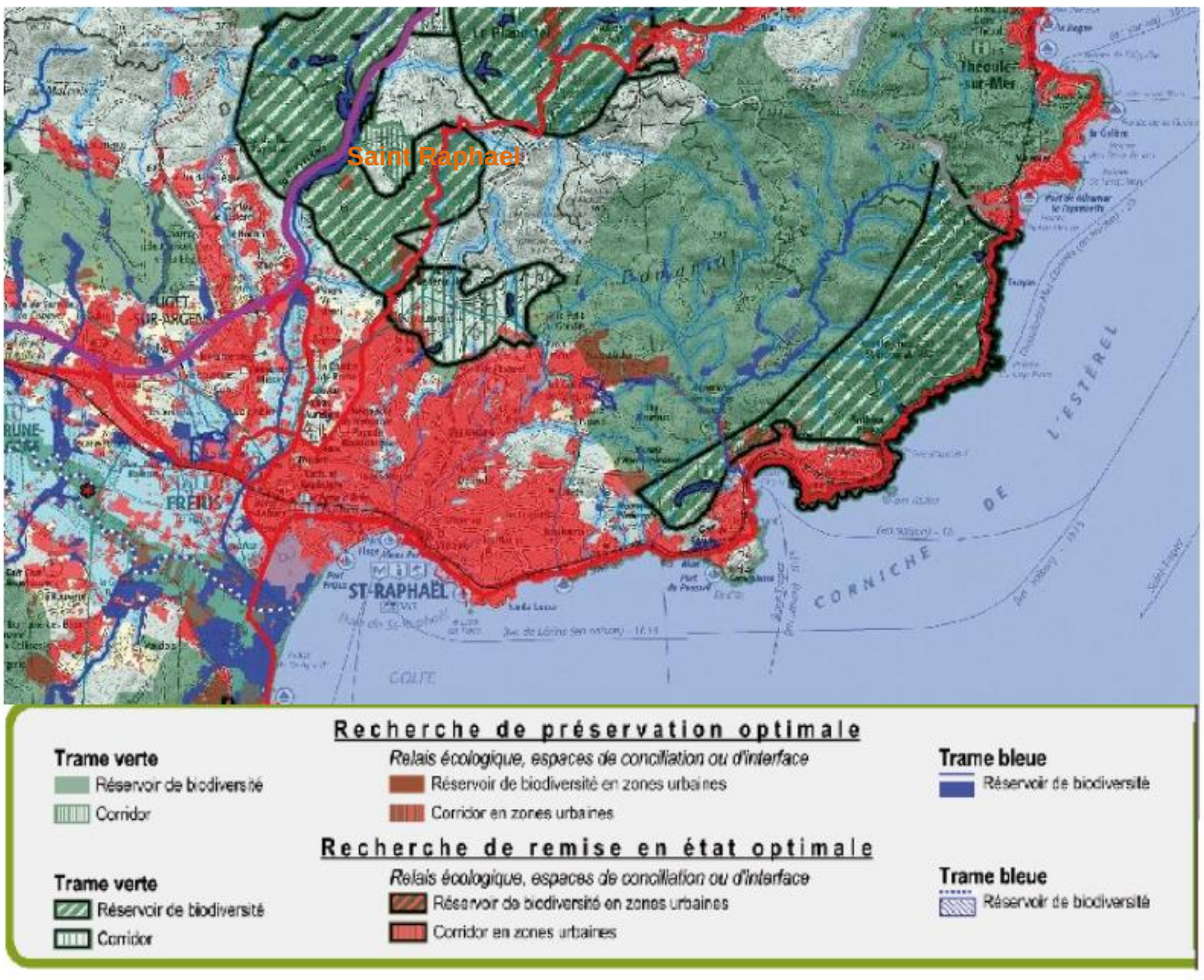



*Figure 7-6 : Carte TVB – SCRE (PLU)*

## 7.7 NATURA 2000 A PROXIMITE

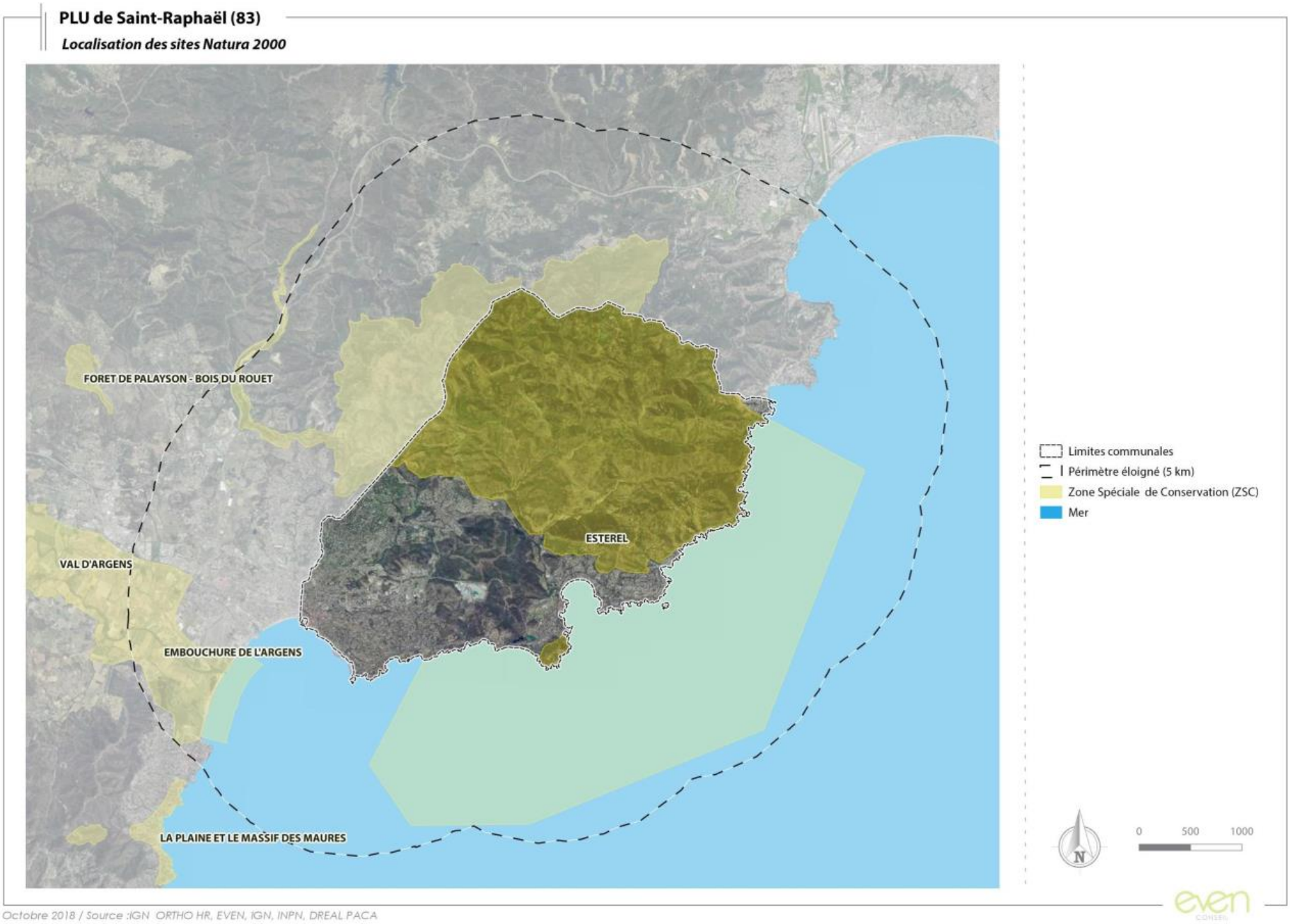



*Figure 7-7 : Carte des zones Natura 2000 (PLU)*

## 7.8 ZNIEFF

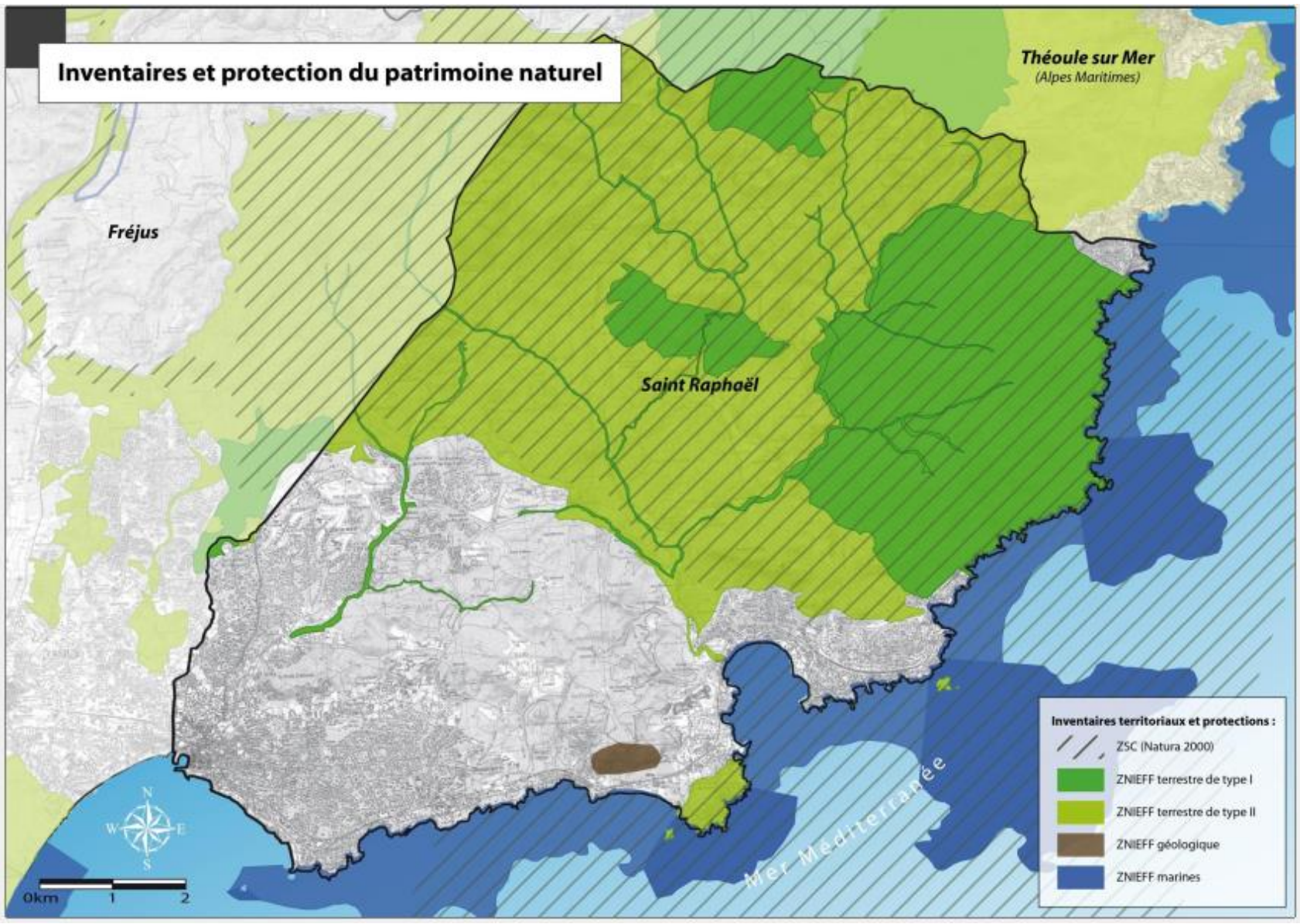



*Figure 7-8 : Carte des ZNIEFF*

## 7.9 ZONES HUMIDES




*Figure 7-9 : Carte des zones humides*

## 7.10 PERIMETRES DE CAPTAGE ELOIGNES/RAPPROCHES

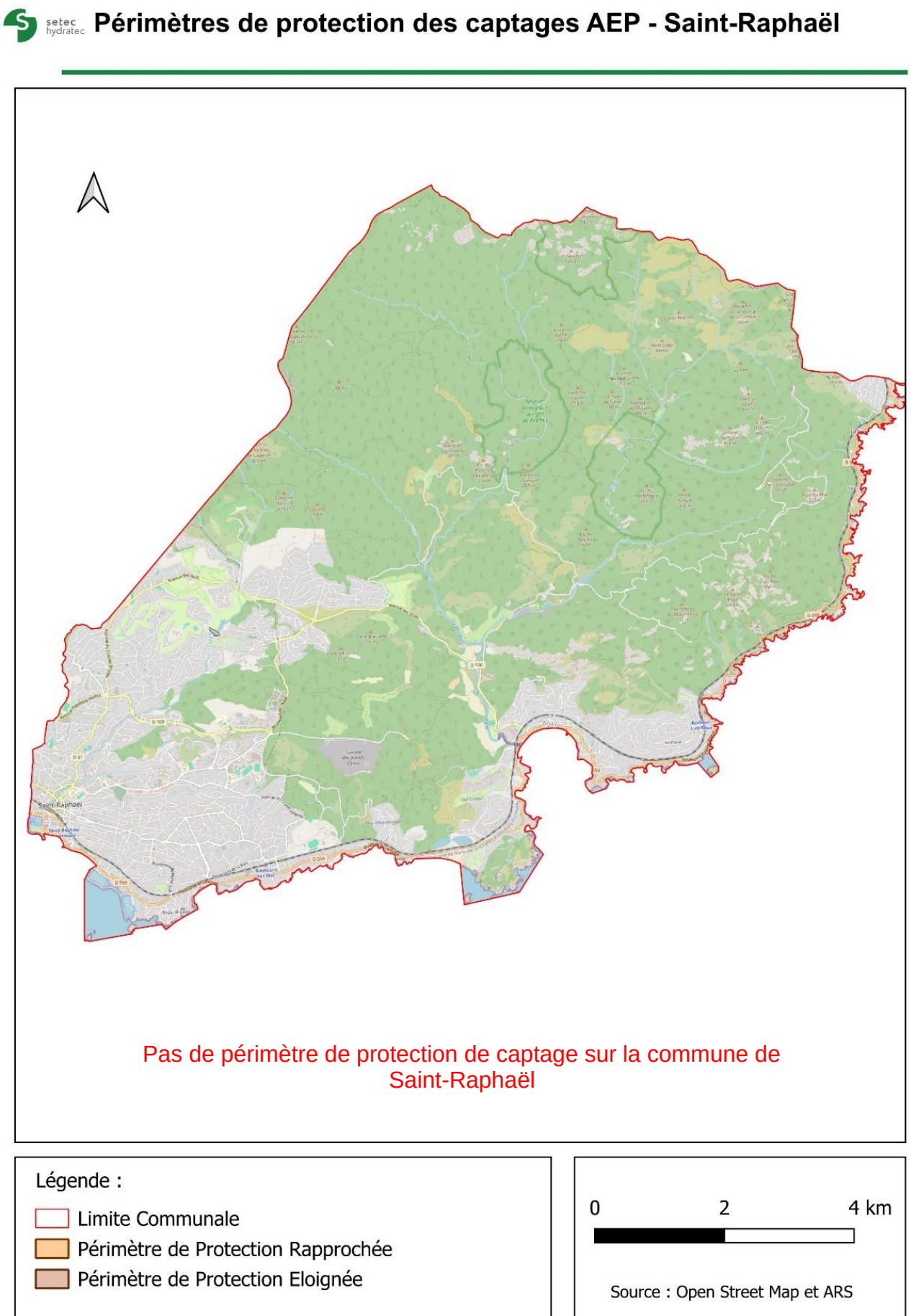



*Figure 7-10 : Carte des périmètres de captage à proximité*

## 7.11 ESPECES PROTEGEES CONNUES

### 7.11.1INPN

L’ Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) permet par commune[1] de synthétiser les espèces protégées observées :

Source : https://inpn.mnhn.fr/collTerr/biodiversity/INSEEC83118

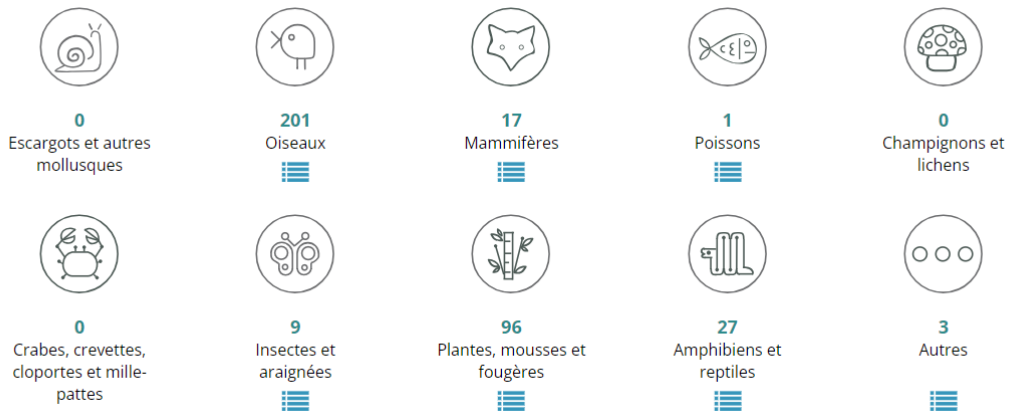



*Figure 7-11 : Espèces protégées observées sur le territoire*

### 7.11.2Tortue d’Herman

La tortue d’Herman est un enjeu patrimonial majeur dans le sud de la France (Var notamment). Un PNA (Plan National d’Action) a été mis en œuvre afin d’encourager le dynamisme des populations et la remontée des effectifs.

2 zones, visibles sur la figure suivante, dans la forêt domaniale de l’Estérel sont une sensibilité notable.

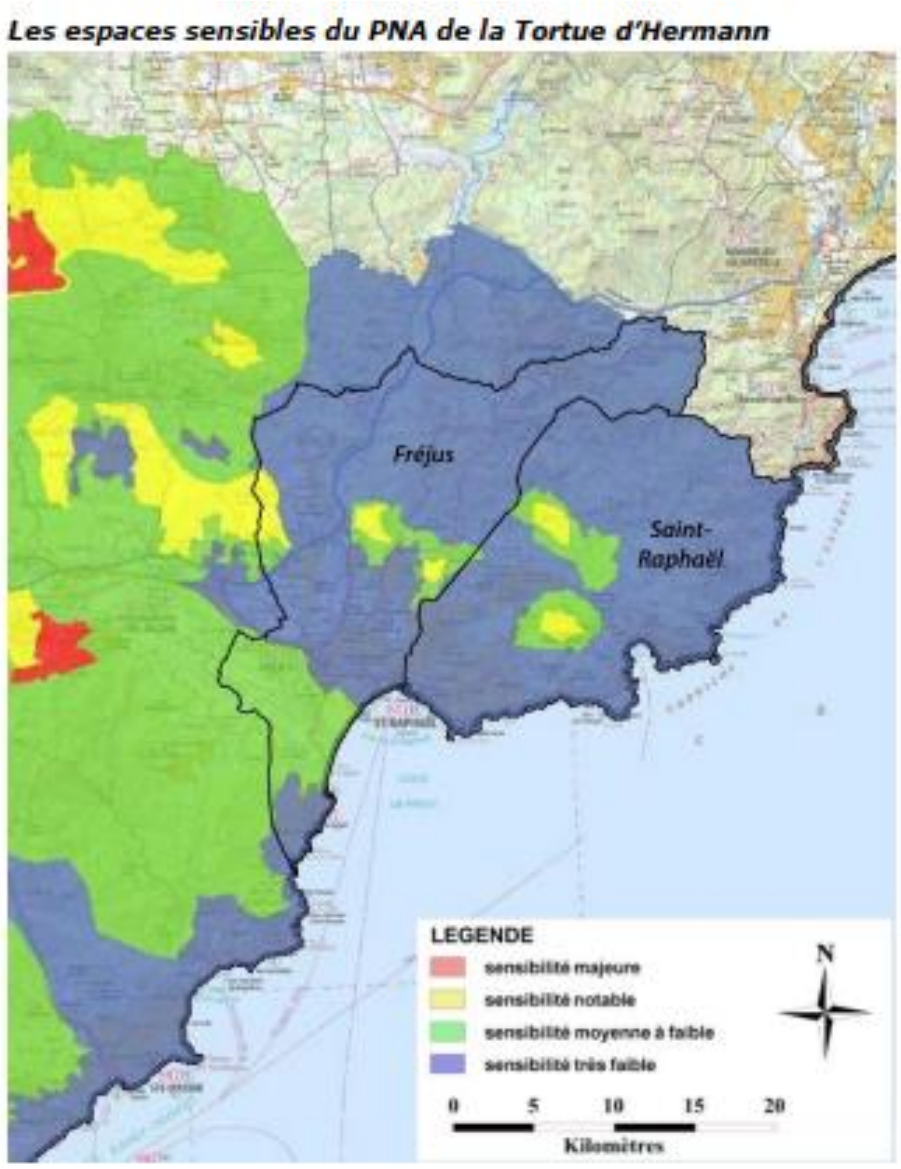



*Figure 7-12 : Espaces sensibles du PNA de la tortue d’Hermann (PLU)*

[1] Sans les localiser.

### 7.11.3Pointe du Dramont

Enfin, sur le littoral d'Agay, la pointe du Dramont a fait l'objet d'une recherche floristique localisant 3 espèces protégées.

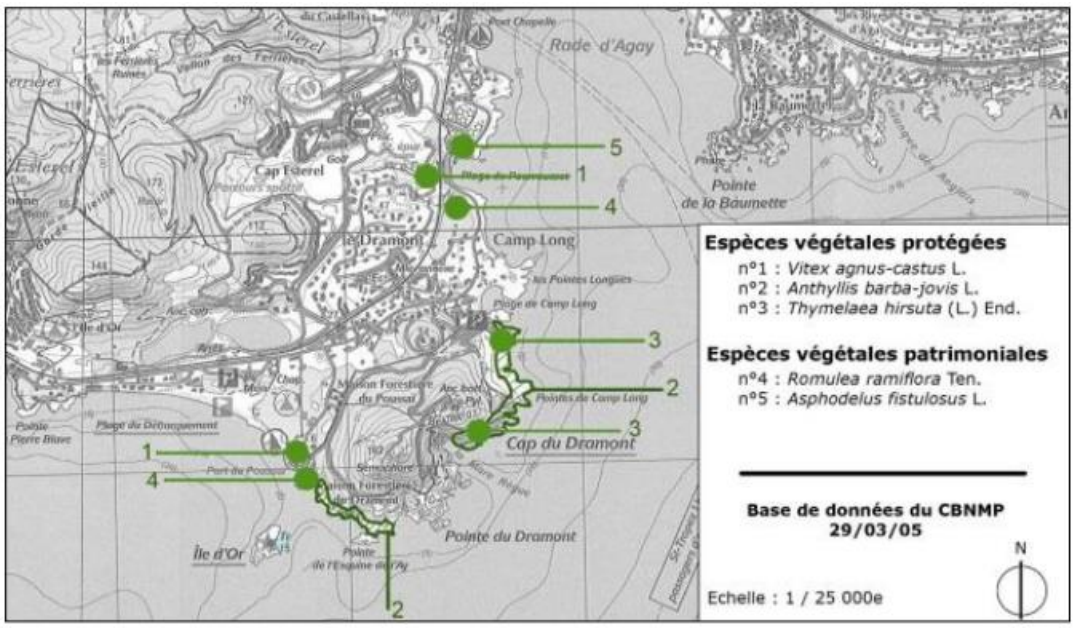



*Figure 7-13 : Espèces protégées à la Pointe du Dramont (PLU)*

# 8. ANNEXES COMPLEMENTAIRES

## 8.1 DELIBERATION APPROUVANT LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT LE 17/02/2020

## 8.2 ANNEXE COMPLEMENTAIRE : MISE A JOUR DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DES COMMUNES DE FREJUS ET SAINT-RAPHAËL (NOVEMBRE 2023)

19