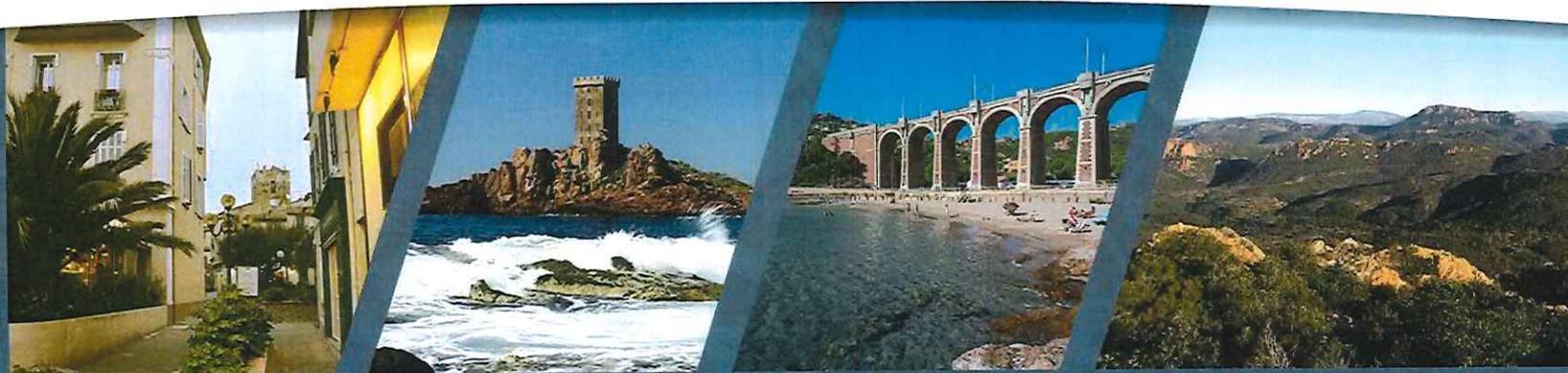


Révision n°1 du

# PLU

# Plan Local d'Urbanisme

## 7e – Etude d'impact ZAC des PARCS DE VALESCURE



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



# ETUDE D'IMPACT

(ANNEXE)

CREATION REALISATION - RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

## ZAC "LES PARCS DE VALESCURE"

74 rue J. Aicard. SARL Valescure. Bois  
83700 ST RAPHAËL

ZONE NA ST RAPHAEL

ARCHITECTES . URBANISTE

LOIC DIGARD - ANDRE LIOTARD - Olivier de ROHOZINSKI - AVRIL 1981

## S O M M A I R E

### INTRODUCTION

- Objet de l'étude
- Situation locale

### 1) ETAT INITIAL DU SITE

#### I<sup>1</sup> - CONDITIONS PHYSIQUES

- I<sup>11</sup> - Topographie
- I<sup>12</sup> - Expositions
- I<sup>13</sup> - Bassins versants
- I<sup>14</sup> - Géologie
- I<sup>15</sup> - Couvert végétal

#### I<sup>2</sup> - CONDITIONS HUMAINES

- I<sup>21</sup> - SDAU
- I<sup>22</sup> - POS
- I<sup>23</sup> - Foncier
- I<sup>24</sup> - Contexte urbain
- I<sup>25</sup> - Urbanisation - VALESCURE-VEISSIERES
- I<sup>26</sup> - Caractère paysager
  - 1) Perception du terrain depuis l'environnement
  - 2) Perception de l'environnement depuis le terrain
- I<sup>27</sup> - Servitudes
- I<sup>28</sup> - Analyse technique
  - 1) Equipements
  - 2) Voiries
- I<sup>29</sup> - Analyse socio-économique
  - 1) Caractère démographique de l'ensemble de la zone
  - 2) Le quartier de VALESCURE
  - 3) Projection démographique et emprise urbaine
  - 4) Superstructures

- SYNTHESE

- 1) Synthèse physique
- 2) Résumé des données

II) ANALYSE DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

- Caractéristiques principales du projet
- Les effets zones par zones - page II.3
- Effets généraux - page II.11

III) RAISONS DU CHOIX DU PARTI

- Historique
- A) - Rappel des dispositions prévues pour la zone NA . VALESCURE-VEISSIERES - Page III.3
- B) - Schéma d'Intention (Novembre 1979) - Page III.4
- C) - Esquisse d'Aménagement (Février 1980) - Page III.6
- D) - Intention de plan de masse (Avril 1981) - Page III.7

IV) MESURES COMPENSATOIRES

- 1) - Aspect paysager et Architectural
- 2) - Equipements d'Infrastructures - Page IV.3
- 3) - Aspect Socio-Economique et Equipements de Superstructures - Page IV.8

## I N T R O D U C T I O N

Le contenu de ce dossier répond au décret N° 77.1141 (circulaire du 12/10/1977 - J.O. du 13/10/1977- Culture et Environnement) concernant les procédures relatives aux études d'impact pour la protection des espaces naturels et des paysages (voir extrait du décret au dos de la couverture).

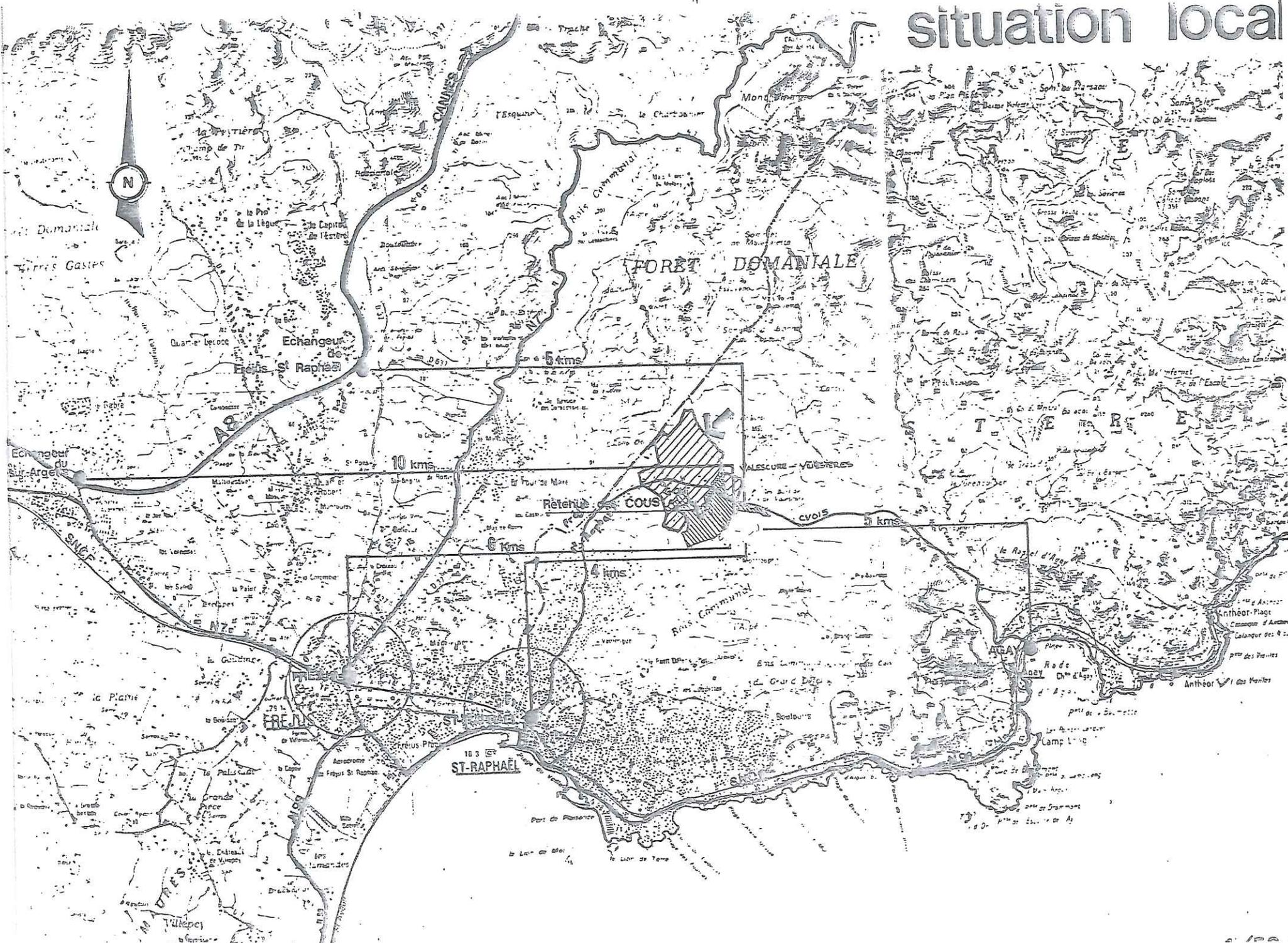
### OBJET DE L'ETUDE

- Cette étude concerne l'opération de la ZAC des " PARCS DE VALESCURE " située dans le quartier de VALESCURE-VEISSIERES, à proximité de SAINT-RAPHAEL.  
Le terrain occupe 121 ha 95 a 02 ca des 600 ha de la zone NA VALESCURE-VEISSIERES  
Le programme prévu par l'aménageur en réponse aux besoins d'extension de la Commune comporte essentiellement de l'habitat à caractère résidentiel sous forme de Villas, groupement d'habitations, petits immeubles.  
La réalisation se fera sous forme de ZAC.

### SITUATION LOCALE

- Le centre de l'opération se situe à environ 4 km du centre de SAINT-RAPHAEL. Voir plus loin au f.I<sup>2</sup> " contexte urbain " pour plus de précision au niveau des éléments remarquables situés à proximité de la ZAC.

# situation local



# I. ETAT INITIAL DU SITE

I<sup>1</sup>. CONDITIONS PHYSIQUES

## II - ETAT INITIAL DU SITE

### PREAMBULE

L'analyse du Site s'appuie sur des documents fournis par l'Institut Géographique National de Paris (IGN)

Ces documents, issus de photographies aériennes redressées et exploitées à l'échelle de 1/2500ème consistent en :

- Photo aérienne du Site
- Photo aérienne du Site avec courbes de niveau
- Document ordinateur pour détermination des orientations
- Document ordinateur pour détermination des pentes
- Document ordinateur pour mise en évidence du relief de la zone étudiée (obliques)

=====

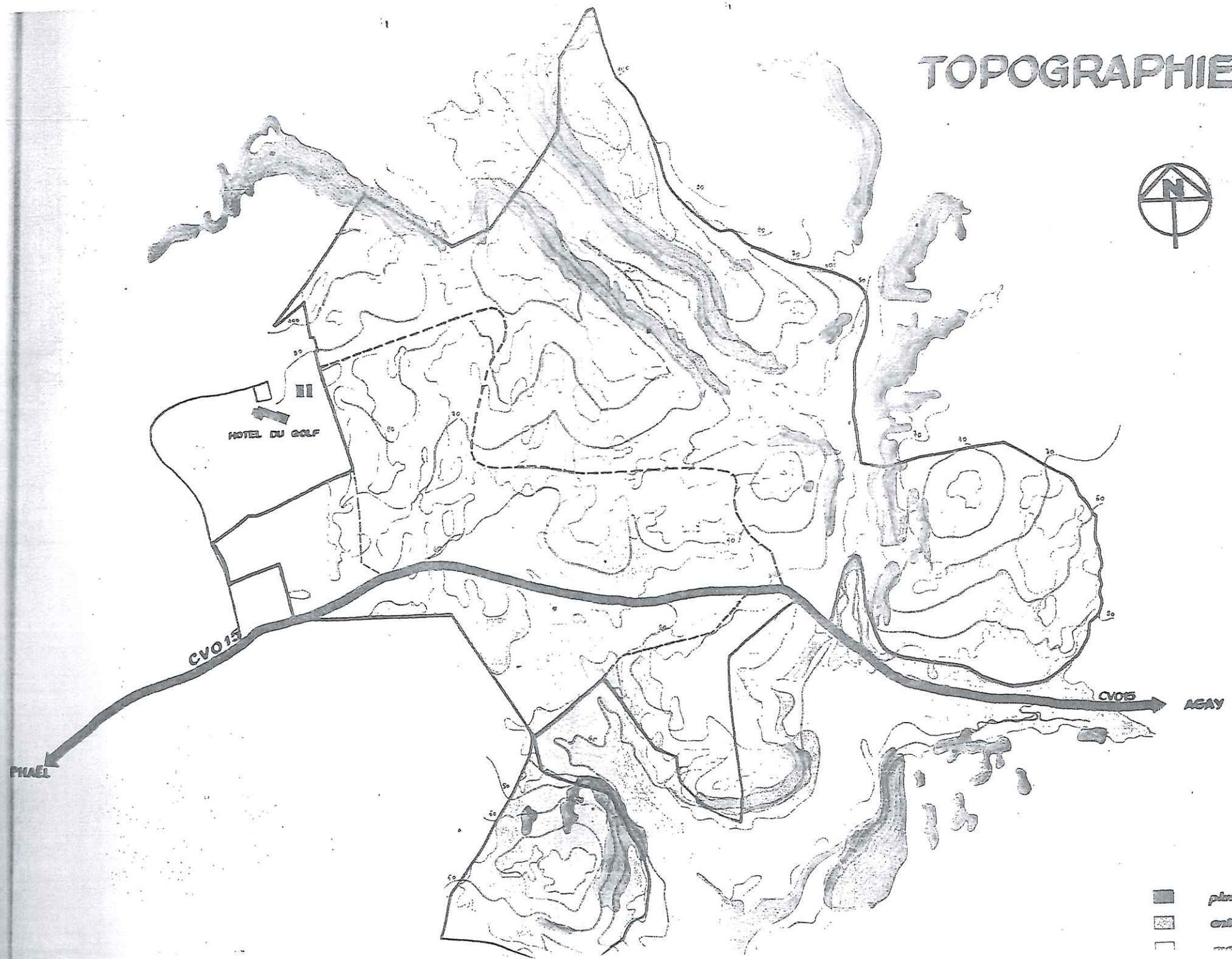
## I<sup>1</sup> - CONDITIONS PHYSIQUES

### I<sup>11</sup> - TOPOGRAPHIE

- Des zones aux pentés très accentuées (+ de 30%) bien regroupées de part et d'autre du Vallon du BARBAN et du MALTEMPS (teinte foncée)
- Des vallons très étroits peu constructibles pour de l'habitat
- Des zones aménageables pour des constructions situées entre 40 NGF et 100 NGF environ

Les sommets du Site atteignent la cote 100 NGF (90 NGF au Mamelon du Grand Gondin, 98 au Nord du Golf). La cote inférieure constructible étant limitée à 43,50 NGF en raison de la zone inondable du barrage des COUS.

# TOPOGRAPHIE



-  plus de 30% de p
-  entre 10% et 30%
-  moins de 10%

## 12 - EXPOSITIONS

Cette carte a pour but de dégager les secteurs de terrains orientés au Nord, à l'Est, à l'Ouest et au Sud.

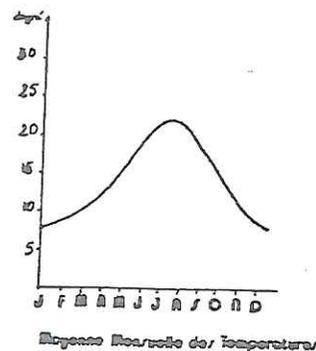
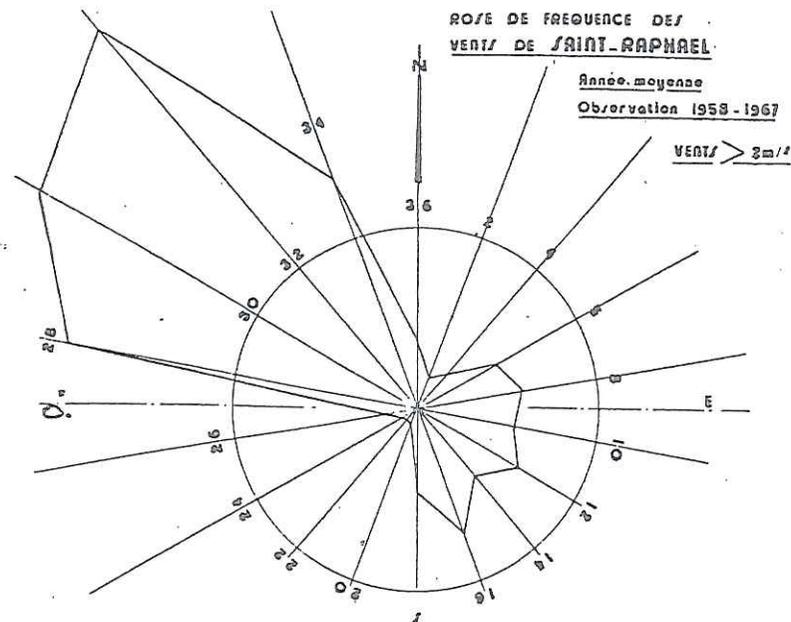
Les secteurs Nord sont à priori très peu constructibles en raison du faible ensoleillement et du mistral. D'autant plus qu'ils se situent principalement dans les zones à plus de 30% de pente (teinte foncée)

### - Vents :

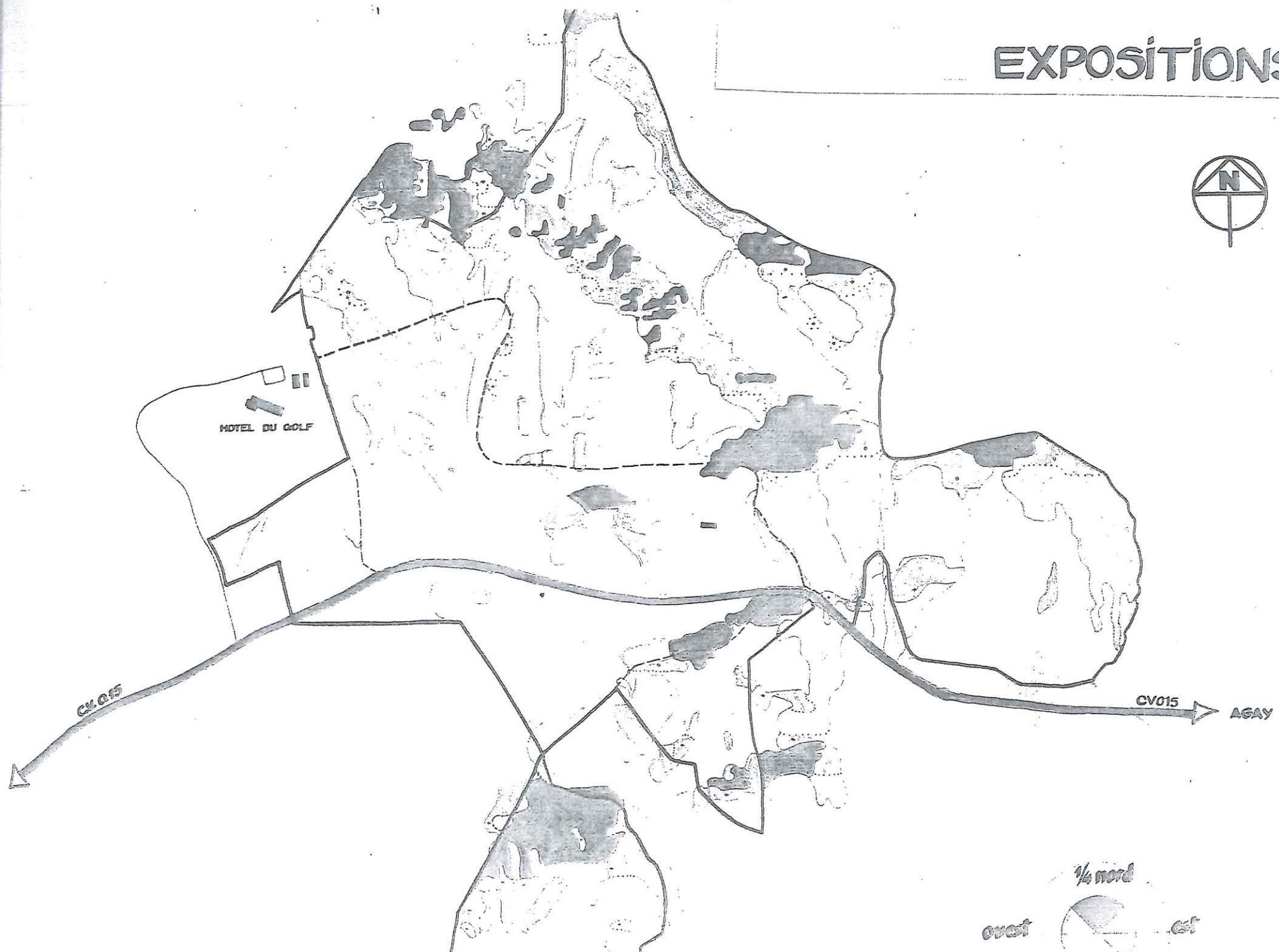
Le Mistral et le vent d'Est sont les vents dominants dans le secteur de ST RAPHAEL. Le Mistral, vent du Nord Ouest, est le plus fréquent et le plus violent dans la région.

### - Températures et ensoleillement :

La région de ST RAPHAEL se caractérise par la clémence de son climat. Sur l'ensemble de la Commune, les jours de gel sont rares (en moyenne 23 jours par an). Les températures sont rarement inférieures à 7° pour les mois les plus froids (janvier-février) et supérieures à 22° pour les mois les plus chauds (juillet-août). Toutefois, les minimas peuvent atteindre 2,9° en janvier et les maximas : 27° en juillet. De plus, la région reçoit un très bon ensoleillement. La moyenne de l'insoleillement s'élève à 2.892 heures par an, soit 13 heures par jour en juillet et 5 heures en janvier. La faiblesse de l'amplitude thermique et la durée de l'ensoleillement traduisent la douceur du climat.



# EXPOSITIONS



HOTEL DU GOLF

CV 015

CV 015

AGAY

1/2 nord

ouest

est

I<sup>13</sup> - BASSINS - VERSANTS

- D'une façon générale la zone NA comprend 4 bassins versants dont une zone collectrice vers AGAY et trois zones vers SAINT-RAPHAEL.

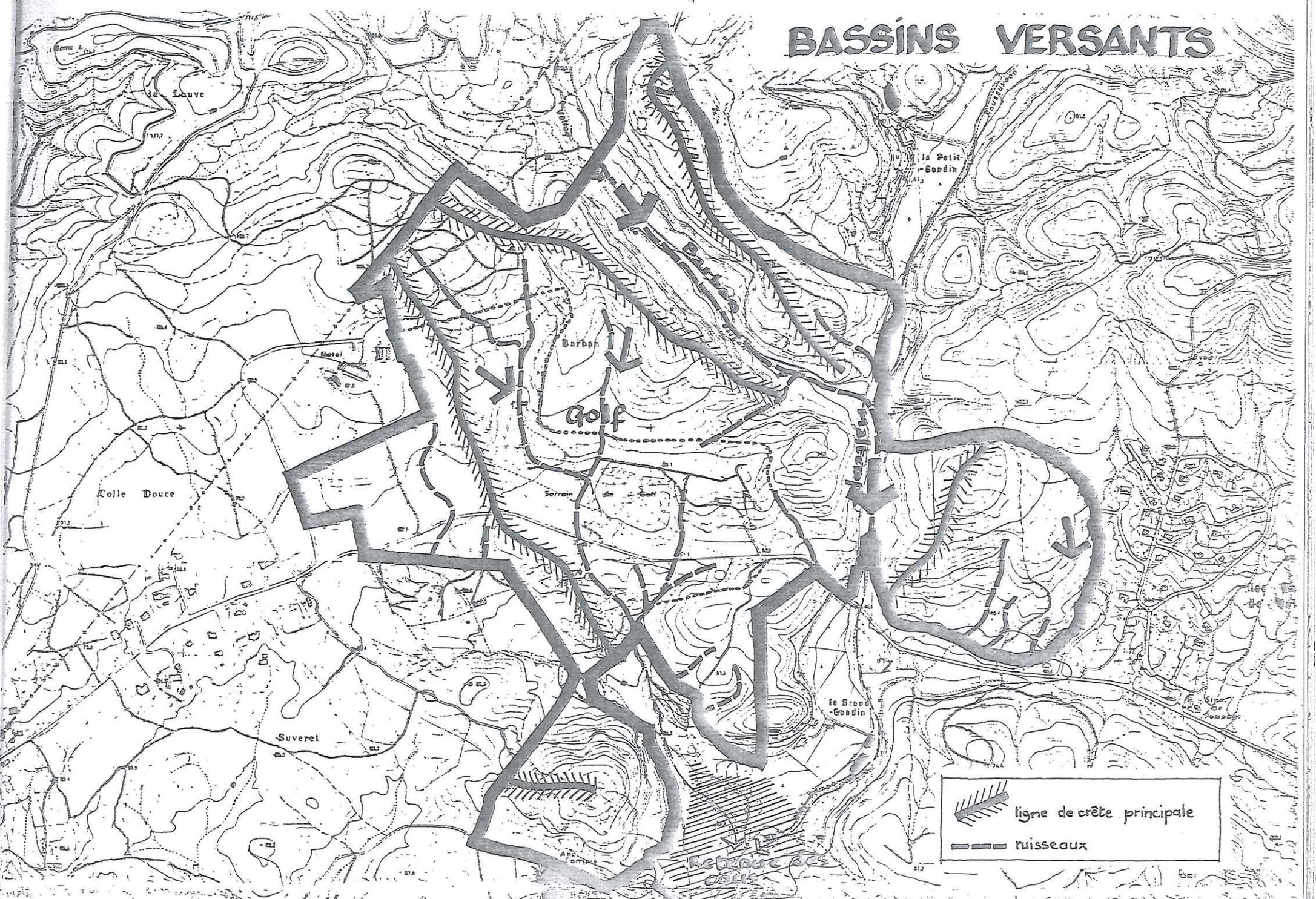
Le projet s'insère dans ces dernières dont fait partie le barrage des COUS, l'exutoire se faisant par la Garonne vers SAINT-RAPHAEL.

- Le Site du projet proprement dit possède un relief varié et de ce fait contient plusieurs sous-zones de bassins versants mises en évidence sur la carte ci-jointe. Principalement :

- 4 lignes de crêtes
- 2 écoulements principaux : l'un par les Vallons du Barban et du Maltemps : l'autre au milieu du parcours du Golf

Ces ruisseaux ont un débit irrégulier, compte tenu du caractère des précipitations. La région reçoit en moyenne 809 mm de précipitation sur 82 jours par an de pluie dont 24 jours sous forme d'orages. Les mois les plus pluvieux sont février, octobre, novembre et décembre. Ces précipitations revêtent un caractère irrégulier et violent. Il peut tomber plus d'un mètre d'eau en 24 heures. Ce phénomène explique la fonction irrégulière mais intense des ruisseaux au niveau de l'évacuation des eaux de ruissellement dans le barrage des COUS prévu pour stocker les eaux de crues en amont de la ville afin d'éviter les inondations (calibrage insuffisant du ruisseau de la Garonne). Notons que les eaux d'écoulements de l'ensemble de l'opération se regroupent dans la retenue des COUS.

# BASSINS VERSANTS



 ligne de crête principale  
 ruisseaux

14 - GEOLOGIE

Principalement deux types de sol :

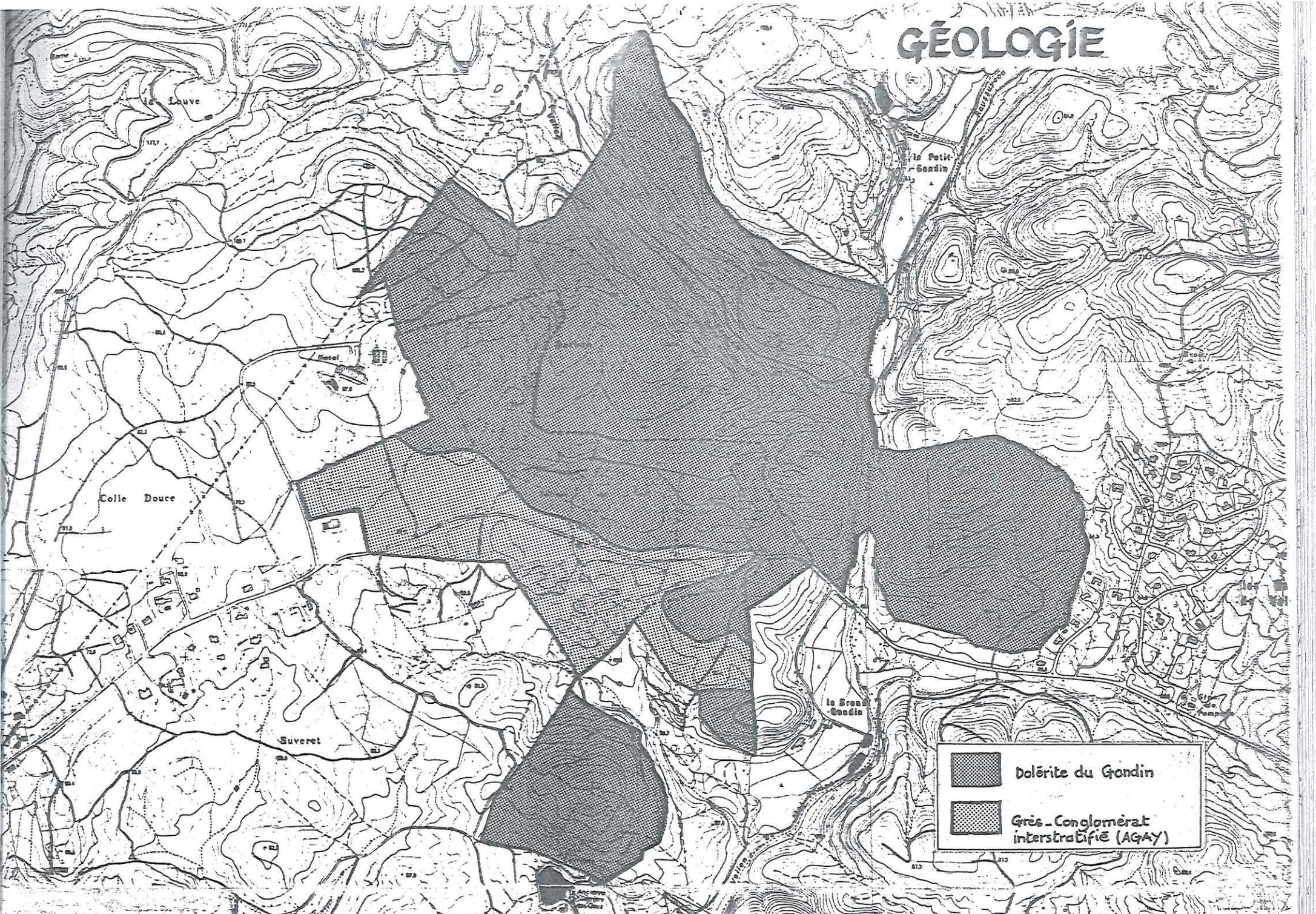
- 80% - Dolérite du Gondin
- 20% - Grès en plaquette (conglomérat interstratifié)

	NOM COURANT	VEGETATION	PERMEABILITE	DURETE QUALITE MANIPULATION
Dolérite	Roche volcanique	<u>MAQUIS</u> } Chênes Verts } Liègès } Arbousiers } Parasols	) Peu perméables ) dépend de la ) cohérence des ) roches	) Dur, ) possibilités ) de blocs
Grès	Grès .....	} Bruyères } Myrtes } Fragilité de } l'équilibre	.. Assez perméable	.... Friable

Le quartier de VALESCURE-VEISSIERES dont fait partie l'opération, est une zone de contact entre le Massif ancien volcanique de l'Estérel et le Bassin sédimentaire de la plaine de l'Argens.

Le substrat de la zone concerné par la ZAC ne présente pas de contraintes notables à l'urbanisation.

# GÉOLOGIE



	Dolérite du Gondin
	Grès - Conglomérat interstratifié (AGAY)



I<sup>15</sup> - COUVERT VEGETAL - ESSENCES ET DENSITE

- Caractéristiques du sol : Sol cristallin acide, avec affleurements de rochers assez fréquents.

Couche de terre parfois très faible

D'une façon générale les caractéristiques du Site sont celles du Massif de l'ESTEREL.

- Densité : Le couvert végétal ne constitue pas un ensemble homogène et uniforme. En effet, les contrastes sont très grands entre des secteurs très touffus et d'autres pratiquement sans arbres :

- A la périphérie du Golf, et notamment au Nord, on trouve un couvert végétal dense et de qualité en Pins Parasols sans sous-bois

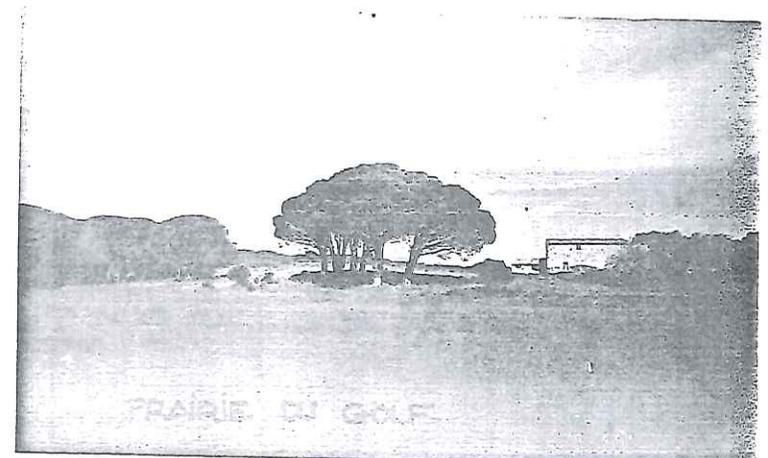
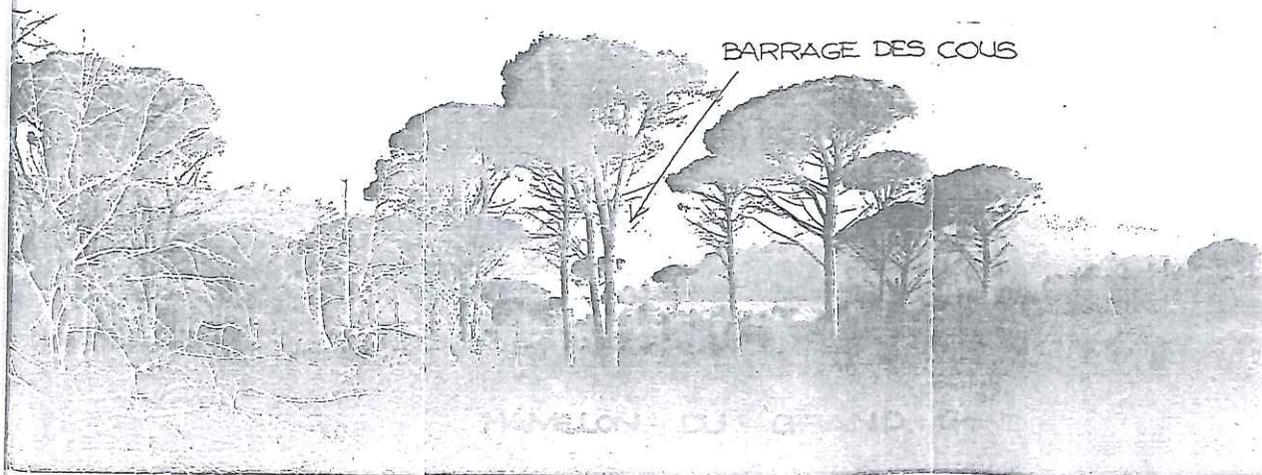
- Sur le mamelon du GRAND GONDIN un semis très inégal de PINS PARASOLS avec quelques Pins d'Alep et Chênes verts en isolé et présence d'un sous-bois

- Au Nord du Massif bordant le Golf, une vaste zone pratiquement dénudée en totalité (de part et d'autre du Vallon du BARBAN)

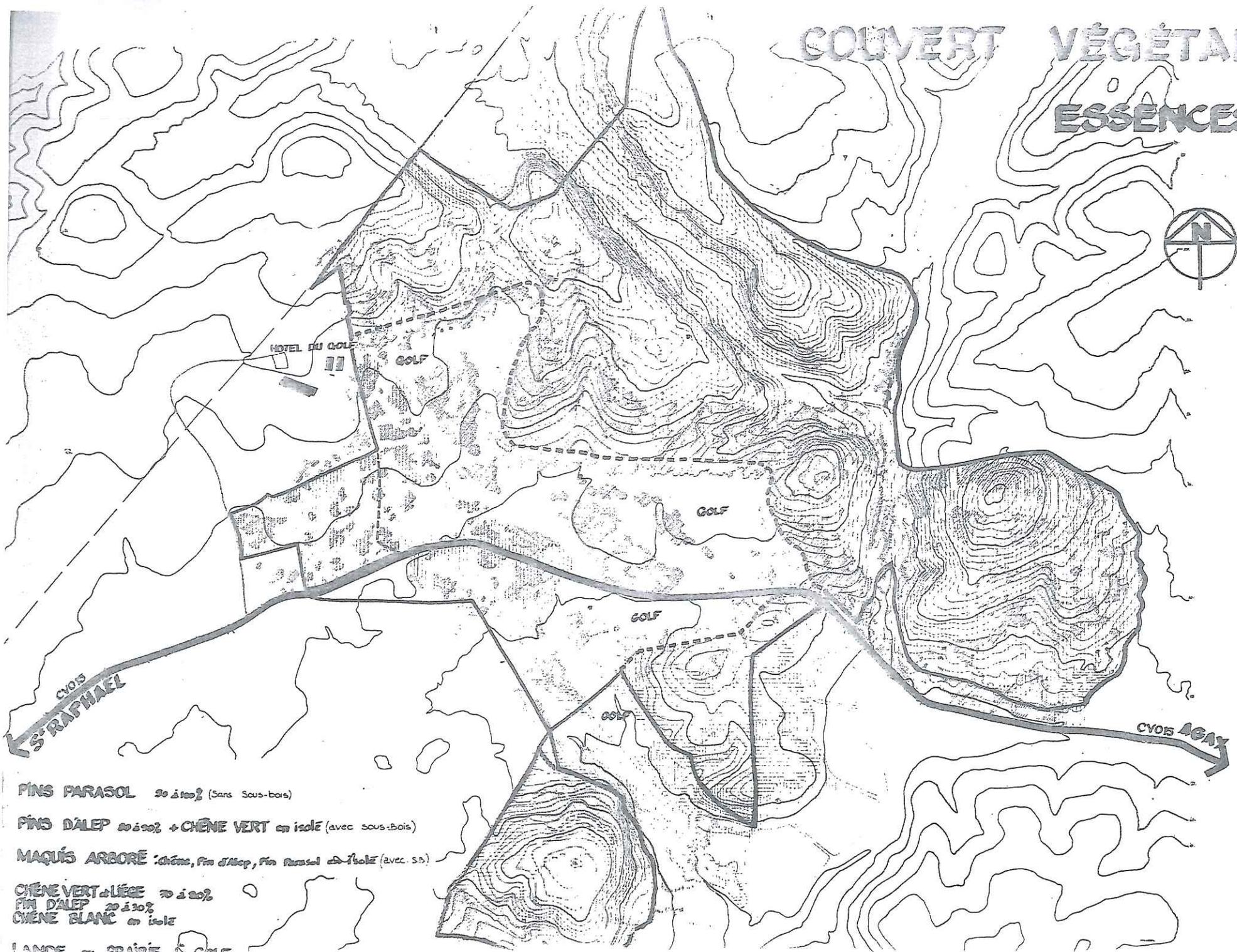
- Au Sud-Ouest une prairie pour le Golf avec quelques massifs de Pins Parasols

En résumé, les parties boisées occupent environ 25 ha du Site et la Prairie du Golf environ 16 ha.

- Essences : La carte ci-jointe met en évidence les différentes espèces végétales représentées sur le terrain.



# COUVERT VÉGÉTAL ESSENCES



- PINS PARASOL 20 à 100% (Sans sous-bois)
- PINS DALEP 20 à 90% + CHÊNE VERT en isolé (avec sous-bois)
- MAQUIS ARBORÉ : Chêne, Pin d'Alep, Pin Parasol en isolé (avec s.b.)
- CHÊNE VERT & LIÈGE 70 à 80%
- PIN DALEP 20 à 30%
- CHÊNE BLANC en isolé
- LANDES = prairie & chêne

**ETAT INITIAL DU SITE**  
**1<sup>o</sup>. CONDITIONS HUMAINES**

I<sup>21</sup> - S . D . A . U

- Réorganisation de la zone centrale  
FREJUS - SAINT-RAPHAEL (couleur rouge)
- Protection ou réhabilitation des centres  
FREJUS - SAINT-RAPHAEL - PUGET - LE MUY (couleur rouge)
- Principaux secteurs d'urbanisation  
VALESCURE - AGAY - MALBOUSQUET - LE MUY - LE PUGET - LA BOUVERIE (verte)
- Zones industrielles  
LE PUGET - LA SILVESTRE - BARAILLE - vers LE MUY (violet)
- Site d'accueil pour les équipements de superstructure (orange)
- Sites pour les loisirs organisés (bleu clair)
- Zone de richesse agricole (contour vert)

ZONE N.A : VALESCURE/VEISSIERES

- . Recherche d'une possibilité d'extension de la ville de SAINT-RAPHAEL, dans le but d'obtenir un juste équilibre avec la ville de FREJUS
- . Une urbanisation liée à la qualité du Site et à sa mise en valeur
- . Hypothèse de population : 20.000 personnes minimum



I<sup>22</sup>-PLANS D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

Ce document est conçu à partir des plans d'occupation des sols (POS) établis pour les Communes de FREJUS et SAINT-RAPHAEL

- ° POS de SAINT-RAPHAEL : Arrêté de publication du 4/11/1976  
Arrêté d'approbation du 30/11/1979
- ° POS de FREJUS : Arrêté d'approbation de Février 1980

Il fait apparaître notamment la zone NA de VALESCURE-VEISSIERES qui occupe 600 hectares sur la Commune de SAINT-RAPHAEL

Définition de la zone NA : C'est une zone à urbanisation future. En principe sous-équipée et sur laquelle s'applique une procédure de ZAC (zone d'aménagement concertée).



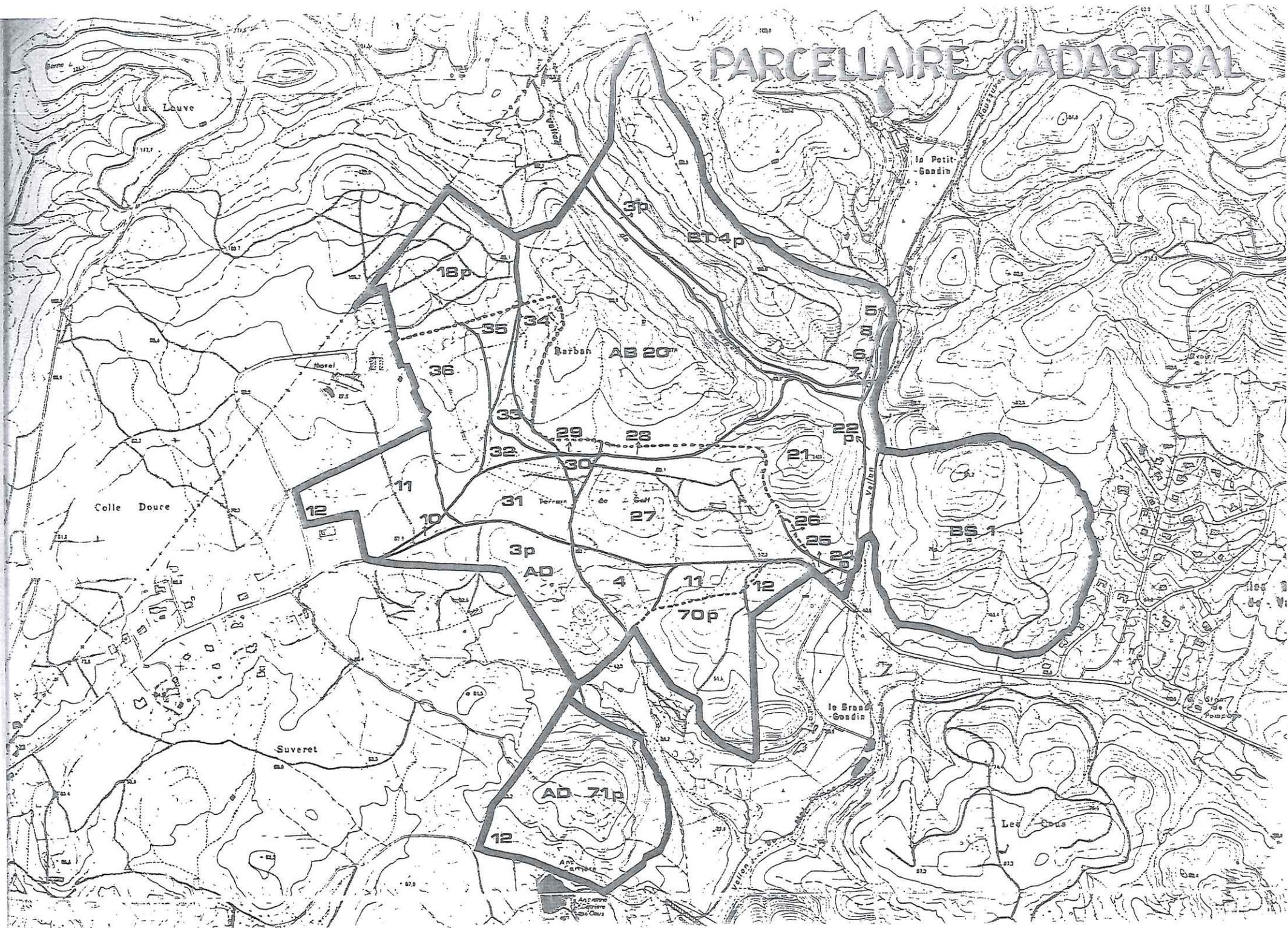
I<sup>23</sup> - FONCIER

L'état parcellaire de la ZAC est représenté dans 4 sections différentes :

- Section AB : 10,11,18p, 20,21,24p,25 à 36,12 et 22p
- Section AD : 3p,4,11,12,70p,71p
- Section BT : 3p,4p,5,6,7,8
- Section BS : 1

Celles-ci totalisent 121ha 95a 02ca

# PARCELLAIRE CADASTRAL



#### I2-4 - CONTEXTE URBAIN

Situé à 4kms à vol d'oiseau de la côte Méditerranéenne, le projet qui fait partie de la zone NA VALESCURE-VEISSIERES de SAINT-RAPHAEL, s'insère dans le contexte urbain de SAINT-RAPHAEL/FREJUS.

Il est bordé :

- ÷ Au Nord par une zone naturelle protégée (forêt et pistes touristiques)
- ÷ Au Nord-Ouest par la zone NA de FREJUS, elle-même en contact avec le quartier de villas de LA TOUR DE MARE
- ÷ Au Sud-Ouest par le Sud du Golf et le quartier des VALLONS de VALESCURE prolongement de l'agglomération de SAINT-RAPHAEL

Il contient lui-même quelques éléments remarquables dont une grande partie du Golf 18 trous de VALESCURE

Les éléments remarquables périphériques sont principalement :

- Le barrage écrêteur des COUS (long de 200m et haut de 15m)
- La voie rapide dite Corniche Varoise
- L'Hôpital Intercommunal
- Le Port de plaisance de SAINT-RAPHAEL
- Les criques et petites plages situées sur 6kms entre ST RAPHAEL et LE DRAMONT
- Les pistes touristiques de la forêt de l'Estérel
- Le Site archéologique de FREJUS
- La plage de FREJUS

Rappelons que le quartier de Valescure est actuellement en pleine mutation. Il correspond à l'axe de développement de l'agglomération. Jusqu'à une époque récente ce secteur était un espace naturel réservé aux loisirs ( terrain de golf, tennis ..). Son classement au POS en zone NA, la réalisation d'un lotissement : LES BASTIDES DE VALESCURE, font de ce quartier le pôle d'accueil de l'urbanisation future de ST RAPHAEL.

Selon la volonté de la Municipalité de SAINT-RAPHAEL, cette opération des " PARCS DE VALESCURE " (122 hectares, a été étudiée de concert avec une autre opération moins vaste, la " ZAC DES COLLINES" (33 hectares). Ces deux zones d'aménagement ceinturent la zone inondable des COUS. Cette initiative permet de renforcer l'homogénéité future du secteur concerné par ces projets.



1<sup>25</sup> - URBANISATION VALESCURE - VEISSIERES (600 Ha)

Le schéma ci-joint représente la conclusion de l'étude préalable à l'aménagement de la zone NA VALESCURE-VEISSIERES, entreprise par la Municipalité de SAINT-RAPHAEL (date de parution : Octobre 1978 - CODRA).

Caractéristiques principales

- 2 Unités d'aménagement (U.A) de part et d'autre du Vallon du Barban

. A l'Ouest l'U.A. GOLF - 250 hectares -

à caractère Loisirs - Tourisme de qualité

. A l'Est l'U.A. VEISSIERES-MONTRouGE - 350 hectares -

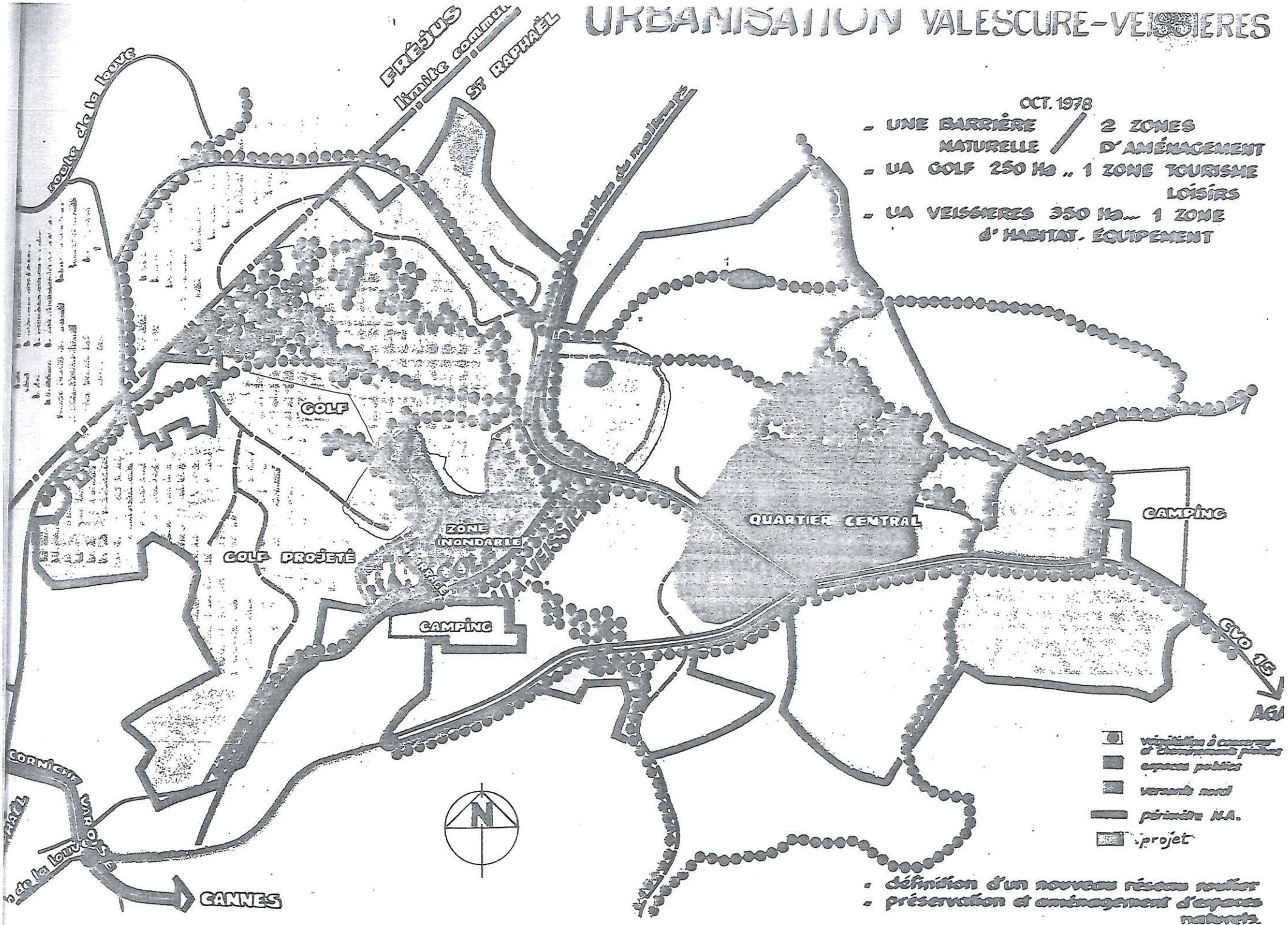
à caractère d'extension de l'urbanisation. Ce secteur contiendra les équipements et services nécessaires aux deux Unités d'Aménagement (U.A). Ces équipements seront regroupés dans le quartier central.

La ZAC des PARCS DE VALESCURE occupe 122 hectares dans l'U.A. du Golf.

# URBANISATION VALESCURE-VEISSIERES

OCT. 1978

- UNE BARRIÈRE NATURELLE / 2 ZONES D'AMÉNAGEMENT
- UA GOLF 250 Ha .. 1 ZONE TOURISME LOISIRS
- UA VEISSIERES 350 Ha .. 1 ZONE d'HABITAT. ÉQUIPEMENT



- définition d'un nouveau réseau routier
- préservation et aménagement d'espaces naturels.

I<sup>26</sup> - CARACTERE PAYSAGER

1) PERCEPTION DU TERRAIN DEPUIS L'ENVIRONNEMENT

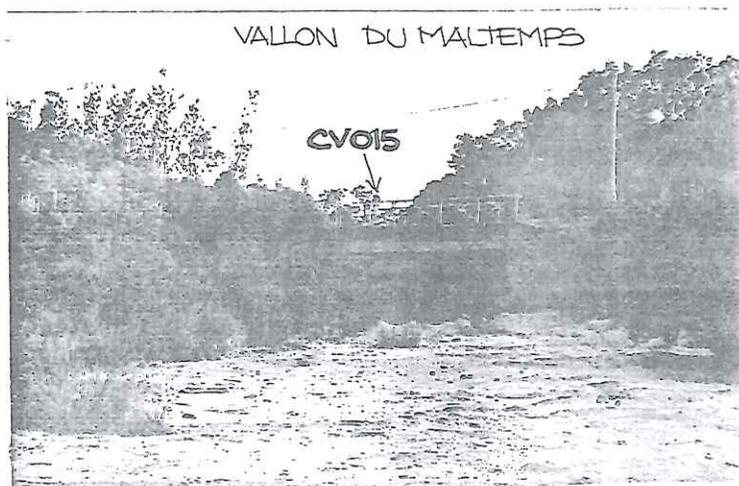
Le terrain est perçu depuis l'environnement lointain, notamment depuis la chaîne de l'ESTEREL et le barrage des COUS.

Depuis l'environnement proche, la vision horizontale est masquée par intermittence par des bouquets d'arbres et du maquis. Les visions frontales les plus fortes sont perçues à partir du CVO 15 formant un impact important.

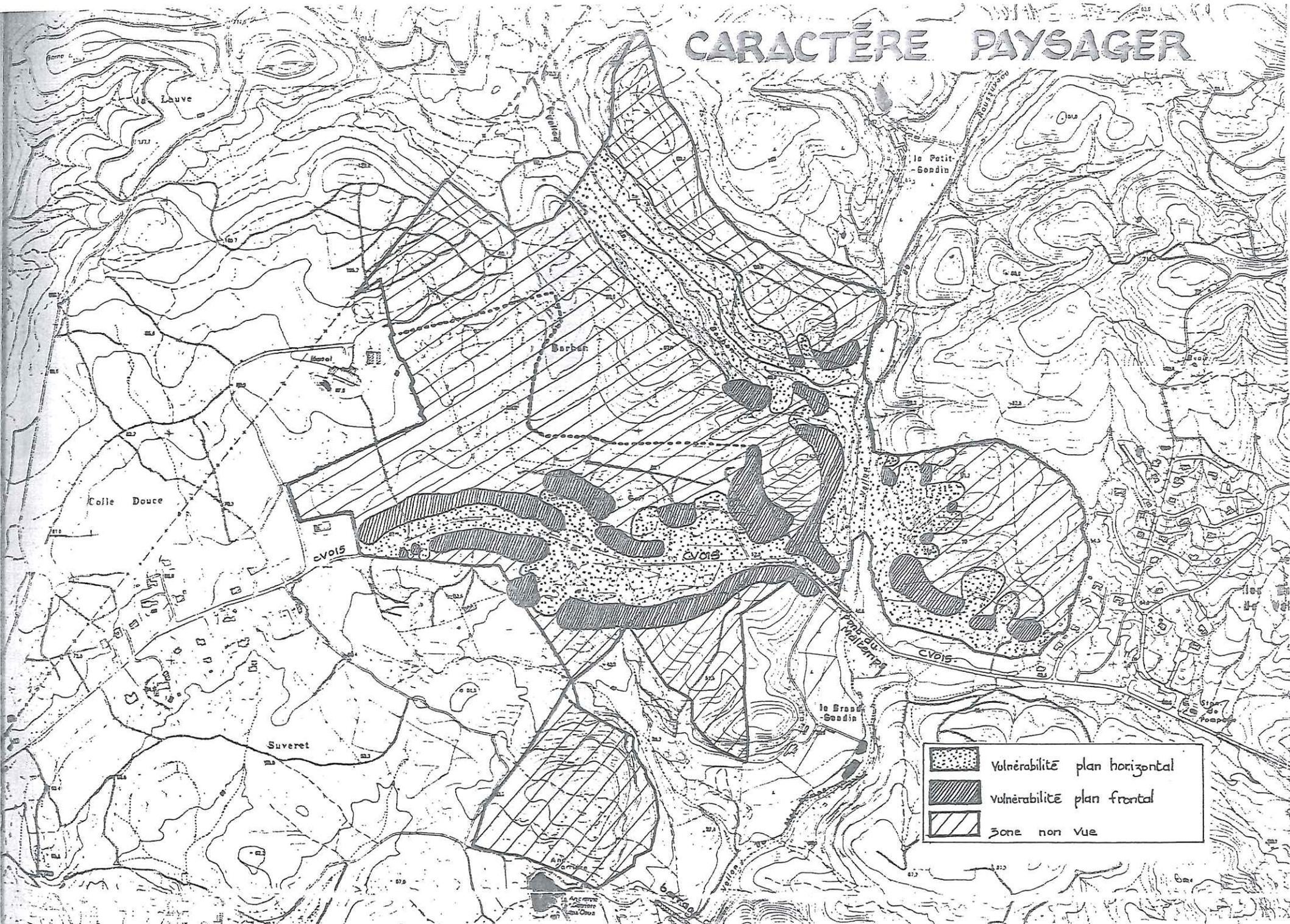
Une protection des espaces naturels en vision frontale est donc à envisager à partir du CVO 15.

La vision horizontale est particulièrement importante dans l'axe du Vallon du MALTEMPS (vers le Nord) à partir du pont enjambant le MALTEMPS et par intermittence depuis le CVO 15 dans sa traversée du Golf.

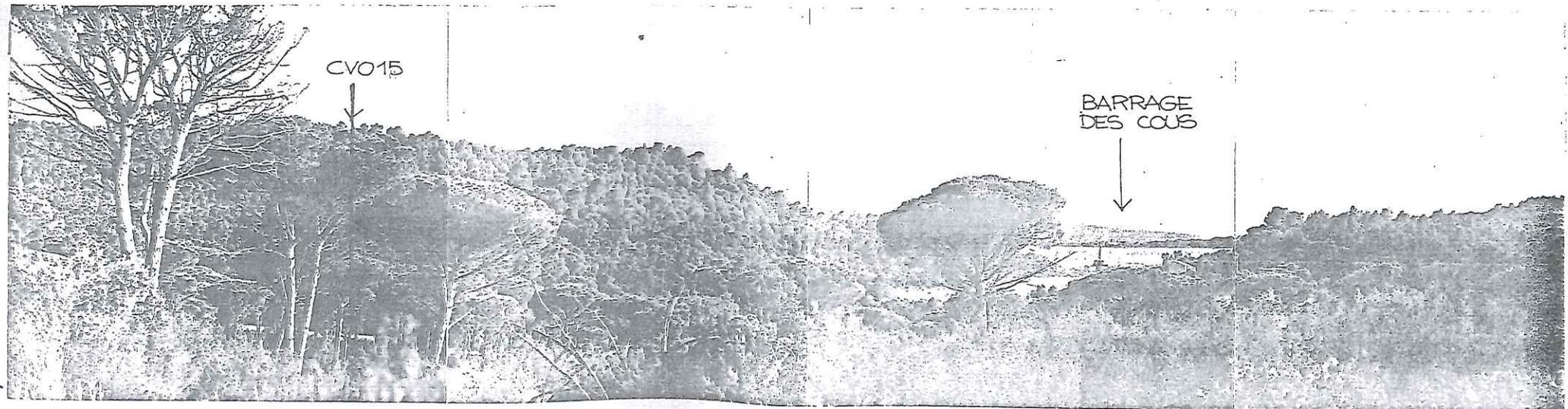
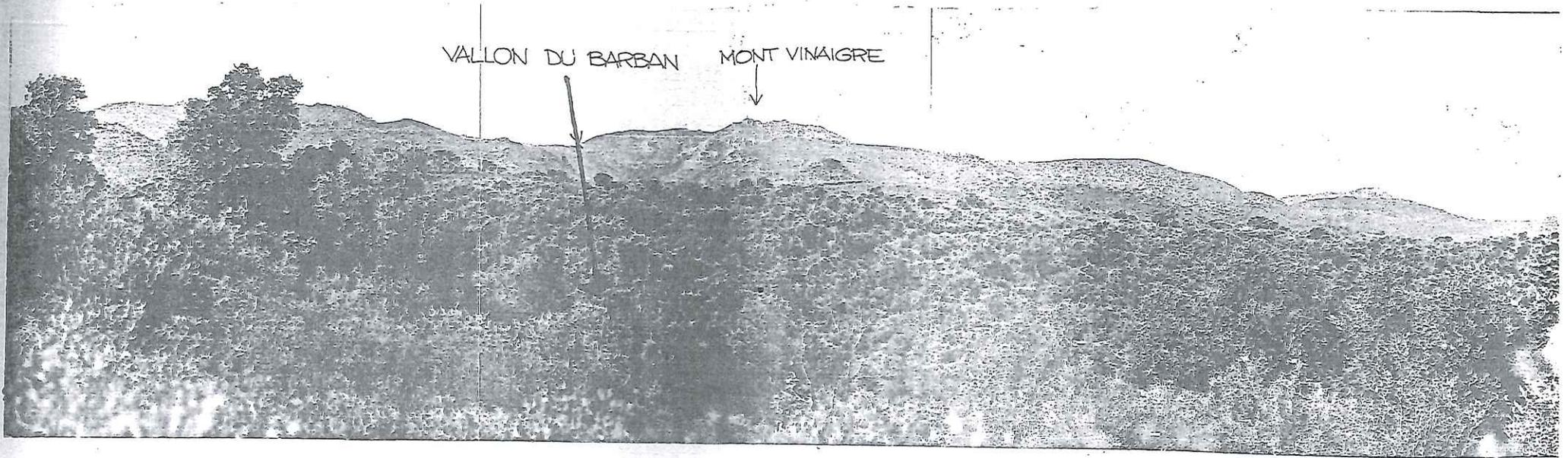
Lors de la réalisation future de la voie empruntant les Vallons du MALTEMPS et du BARBAN les zones vues seront limitées de part et d'autre de ces Vallons du fait de leur encaissement (pentes variant de 30 à 60%)



# CARACTÈRE PAYSAGER



	Vulnérabilité plan horizontal
	Vulnérabilité plan frontal
	Zone non vue



## 2) PERCEPTION DE L'ENVIRONNEMENT DEPUIS LE TERRAIN

### - L'environnement lointain

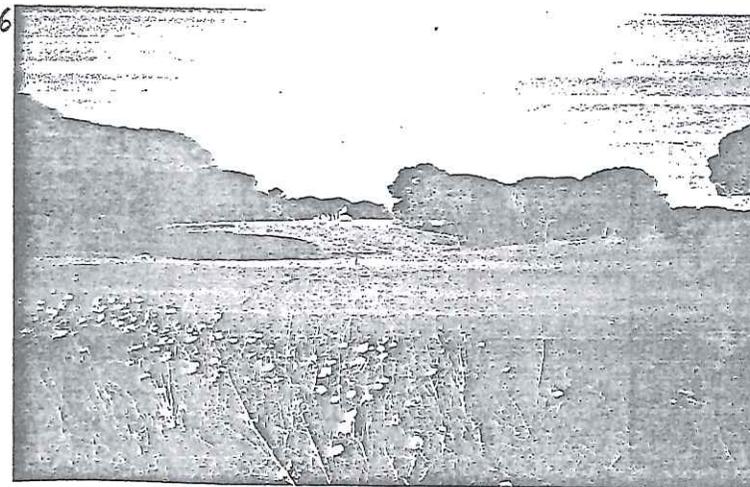
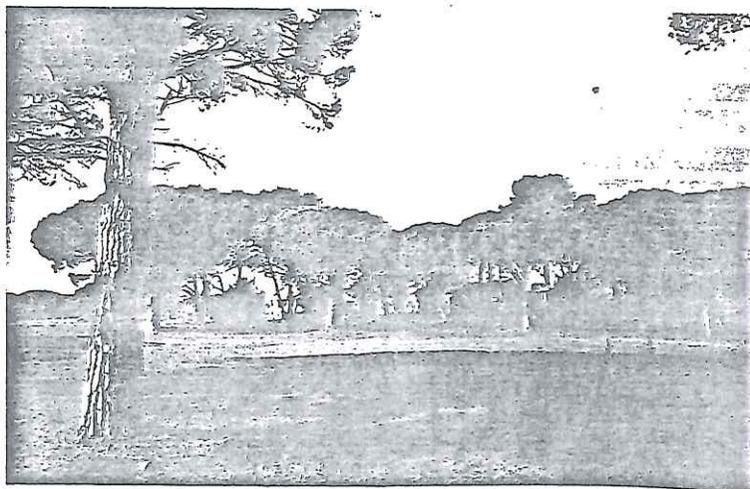
L'opération s'étend sur plusieurs collines. De ce fait la perception de l'environnement est très large.

Depuis les parties sommitales, la vue se dégage au Nord et à l'Est vers la chaîne de l'ESTPREL, au Sud vers l'urbanisation Raphaëloise et le littoral. La perception est discontinue du fait des rideaux d'arbres qui masquent le paysage environnant.

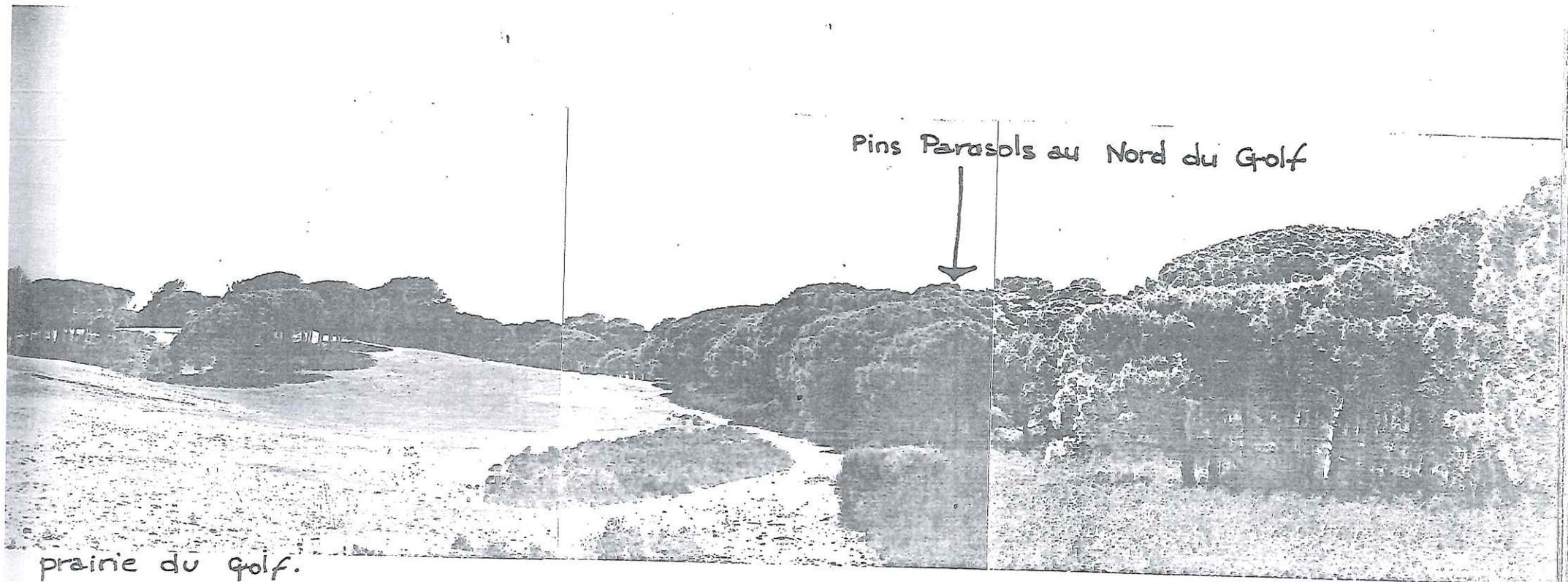
### - L'environnement proche

L'environnement proche est perçu à travers des couloirs de perception, compte tenu de la végétation existante. Le versant Est du Mamelon du BARBAN regarde le lotissement des BASTIDES DE VALESCURE. La retenue des COUS est peu perçue, excepté depuis la partie Sud-Est du terrain.

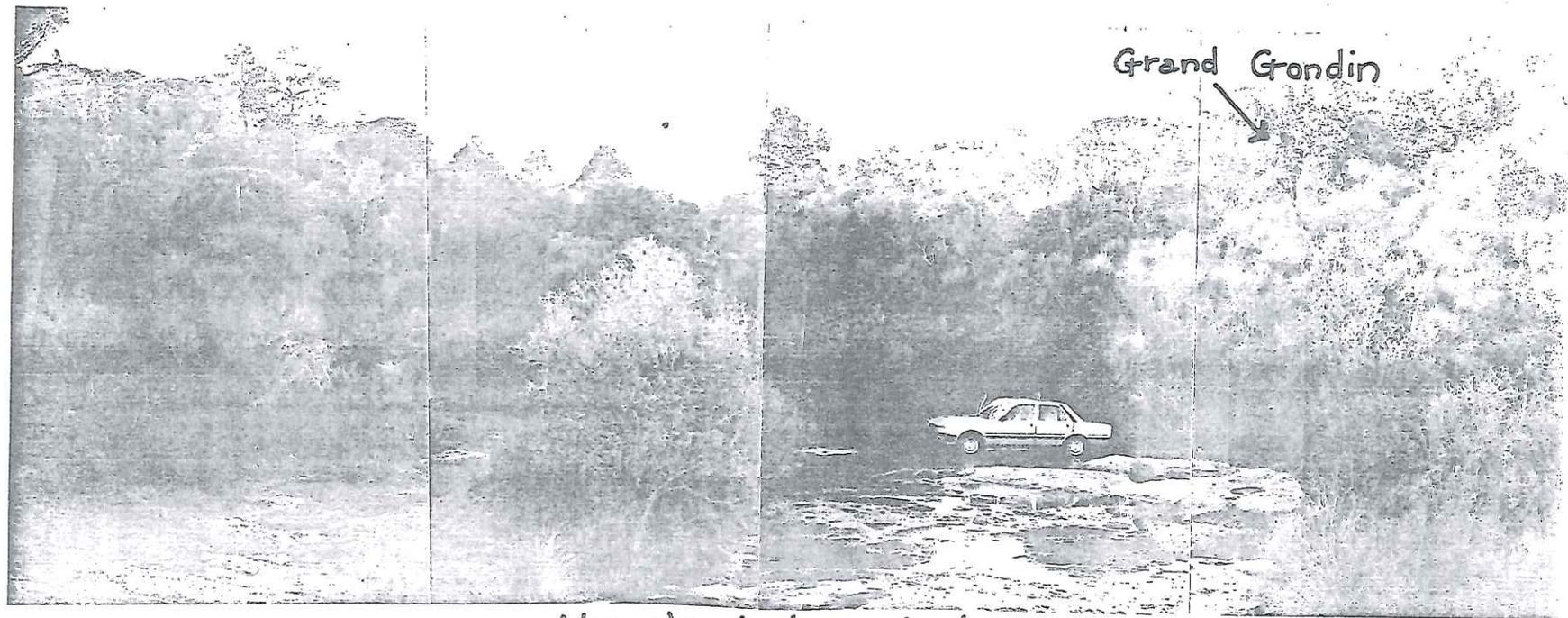
A noter la belle prairie du Golf donnant au Site un aspect de parc.



La Prairie de Golf



prairie du golf.



Vue depuis le pont du Maltempes (CV015)

127 - SERVITUDES

Les servitudes publiques grevant l'opération et l'environnement proche, sont de trois sortes : EDF - Proximité du Massif de l'ESTEREL, Retenue des cous.

1) E.D.F : Le projet de construction par le Centre Régional de Transport d'Energie et des Télécommunications du Sud-Est d'ELECTRICITE DE FRANCE, de la ligne à deux circuits 63 KV destinée à alimenter le futur poste de SAINT-RAPHAEL depuis la ligne 63 KV existante FREJUS-MOUGINS, a été déclaré d'utilité publique par arrêté ministériel du 7 Décembre 1979.

Il résulte de ce projet que la ligne haute tension passera à travers le quartier VALESCURE-VEISSIERES en empruntant le Vallon du BARBAN, le Vallon du MALTEMPS, puis passant au-dessus du CV 015 traversera la zone des COLLINES en périphérie. Sur le plan de l'impact visuel il faut retenir que cette ligne électrique s'apparentera à celle qui existe déjà entre le quartier de l'AGACHON et les BASTIDES DES DARBOUSSIERES situés sur la Commune de FREJUS : pylônes haute tension de 15 à 30m de haut - Nappe de fils : 5m - "Servitude" de part et d'autre de la ligne : 10m

Ce tracé qui semble être le moins préjudiciable pour la qualité du paysage a été obtenu après de nombreuses rencontres avec les différents intéressés (E.D.F - Mairie - D.D.E - CODRA - Concepteurs - Propriétaires et Urbanistes). Il est tout à fait différent de celui qui avait été proposé initialement par l'E.D.F; ce tracé initial principalement en crête était très contraignant pour le Site.

2) MASSIF DE L'ESTEREL

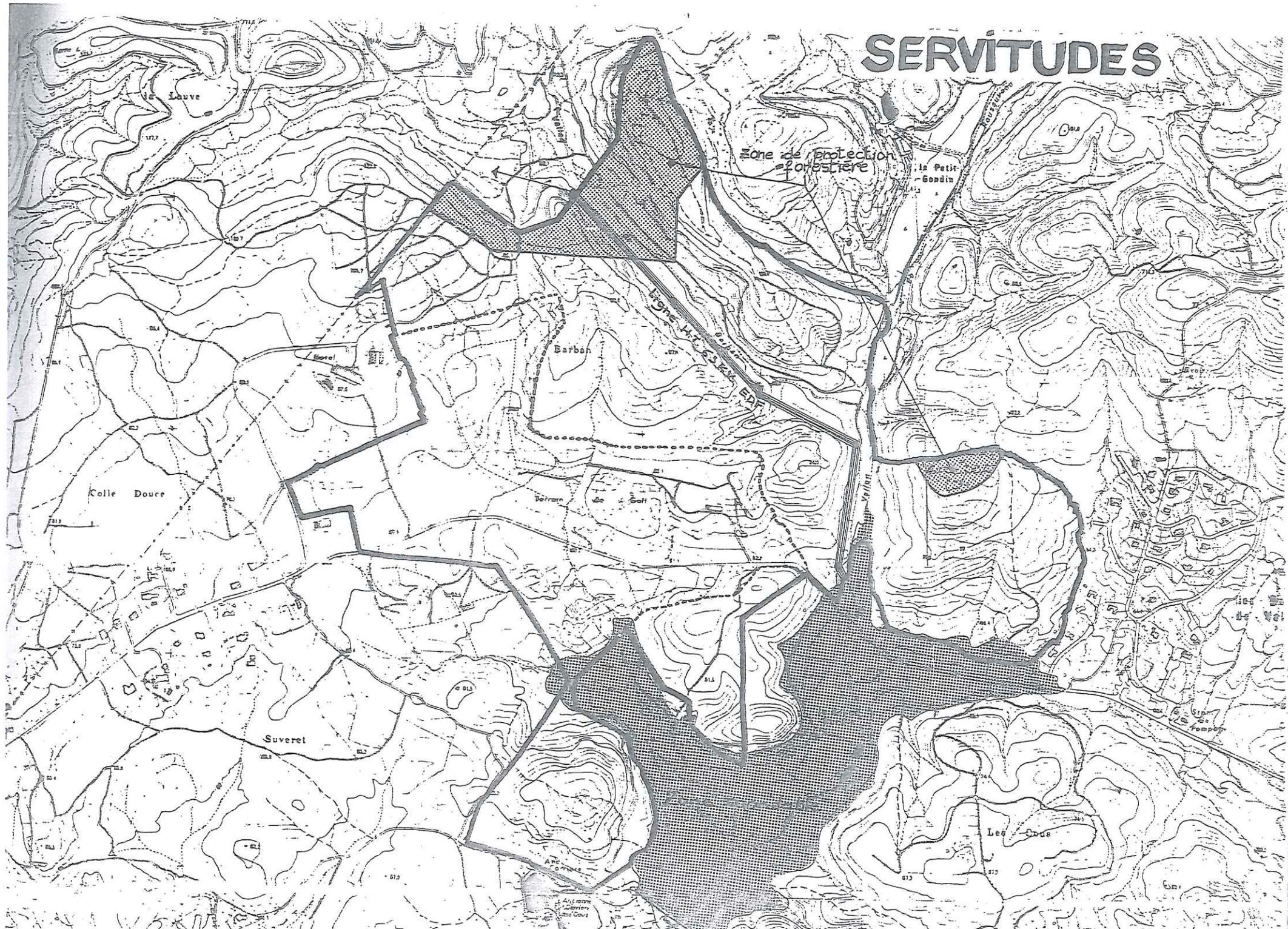
La proximité de la forêt du Massif de l'ESTEREL dans la partie Nord de l'opération est à l'origine de nombreuses rencontres avec les représentants de l'Administration, des Eaux et Forêts et de la Direction Départementale de l'Agriculture.

Ces contacts ont entraîné des directives concernant les boisements à protéger à l'intérieur de l'opération, notamment au Nord du Golf, au Nord du Vallon du BARBAN et sur la crête du Mamelon du GRAND GONDIN.

3) RETENUE DES COUS

La création du barrage des COUS a pour conséquence de créer une zone inondable jusqu'à la cote 43,25 NGF (niveau de la surverse). Ce maximum étant celui de la crue millénaire

# SERVITUDES



I<sup>28</sup> - ANALYSE TECHNIQUE

1) EQUIPEMENTS

- Equipements existants

La zone NA dont fait partie la ZAC des " PARCS DE VALESCURE " est actuellement peu équipée.

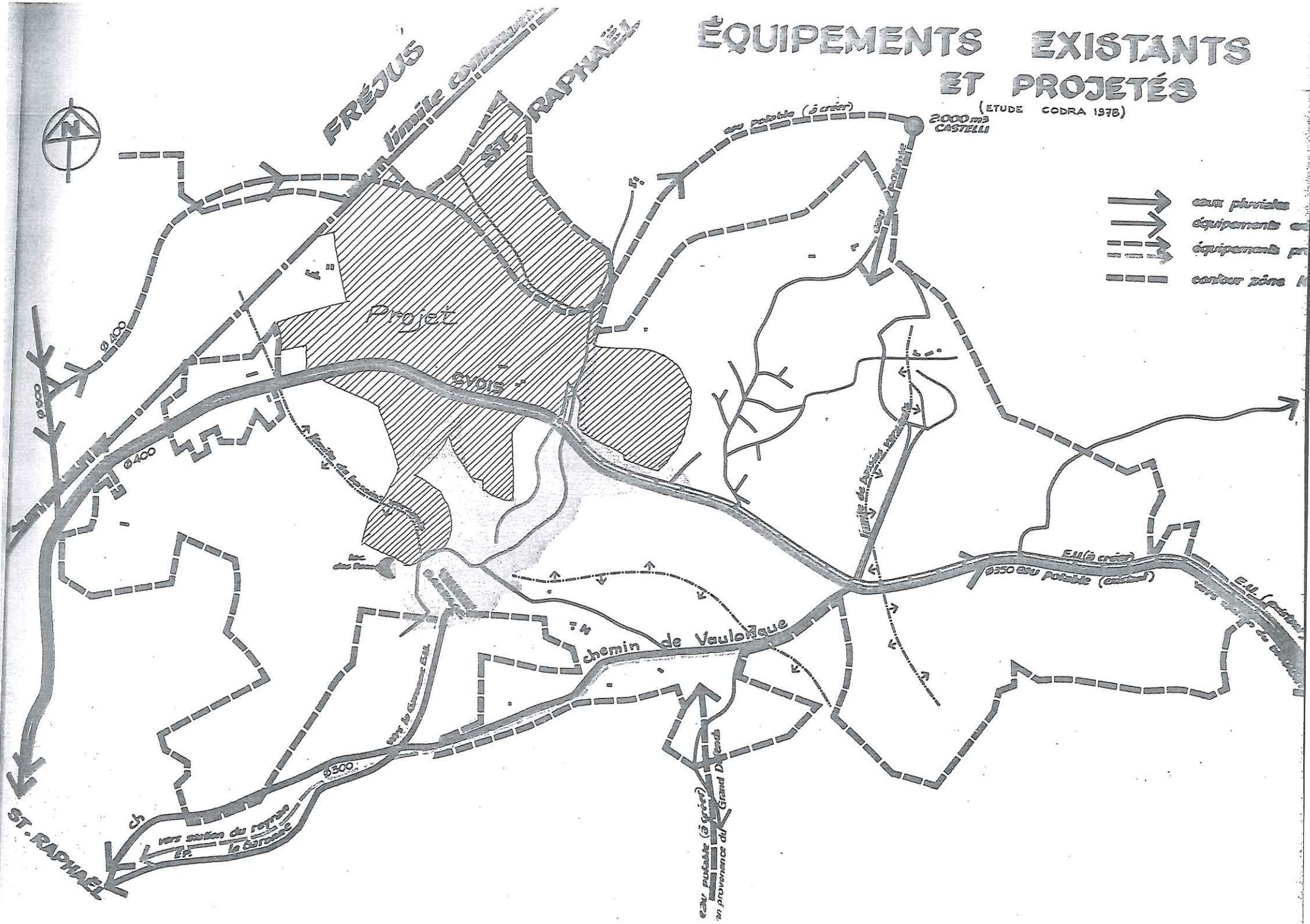
- Eau potable : un réseau  $\varnothing$  400 le long du CVO.15, adduction limitée à 50 NGF
- Pluvial : exutoire naturel de la Garonne
- Eaux usées : un réseau à l'extrémité Est de la zone NA et lié au Camping Caravaning de l'ESTEREL

# ÉQUIPEMENTS EXISTANTS ET PROJÉTÉS

(ETUDE CODRA 1978)



-  eau pluviale
-  équipements existants
-  équipements projetés
-  contour zone M



2) - VOIRIES EXISTANTES

Voiries existantes

- La CV015, ou route du Golf, plateforme variable de 5,00m environ  
Cette voie coupant le golf en deux parties permet d'accéder à AGAY depuis l'Ouest (en plus de l'accès par le bord de mer). Elle parcourt les terrains de la ZAC sur 1 kilomètre environ.
  
- A noter non loin des terrains de la ZAC :
  - ° Le chemin de Vaulongue, voie parfois étroite et mal entretenue permettant d'accéder à ST RAPHAEL depuis le carrefour Kennedy.
  - ° La route de la Louve reliant ST RAPHAEL à la Forêt Domaniale de l'Estérel

I<sup>29</sup> - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1) Caractère démographique de l'ensemble de la Commune

La Commune de ST RAPHAEL a une population voisine de 24.000 habitants (23.163 au recensement complémentaire INSEE de 1979). La population a doublé en 20 ans (10.000 habitants en 1954). Cette croissance est due à sa double fonction résidentielle et touristique. Le profil de la population se caractérise par une population âgée (22,4% de plus de 65 ans). et par un faible pourcentage de population active 4,5% avec une prédominance du commerce et des services (cf. tableaux 1,2,3)

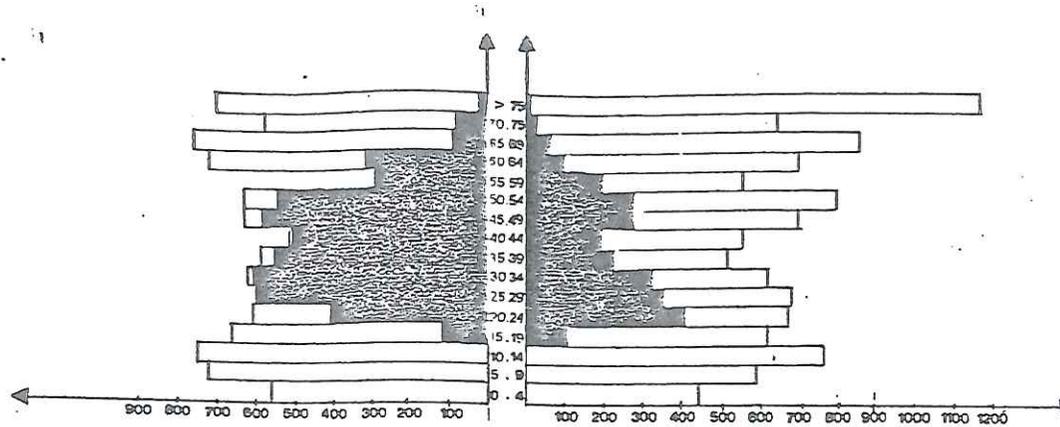
2) Le quartier de Valescure

La répartition de la population sur le quartier de Valescure-Vaulongue dans lequel, d'après des enquêtes réalisées sur le terrain, est située l'opération projetée, est estimée à environ 2.000 habitants soit environ 10% de la population totale en 1980.

Le quartier revêt un caractère résidentiel avec un habitat pavillonnaire organisé, de type lotissements - une trentaine de lotissements constituent le tissu urbain du quartier (762 lots). (Les Vallons de Valescure, Clair Bois, Les Bastides de Valescure).

La réalisation de ces lotissements est récente. Elle date de la dernière décennie, voire des années 1978.

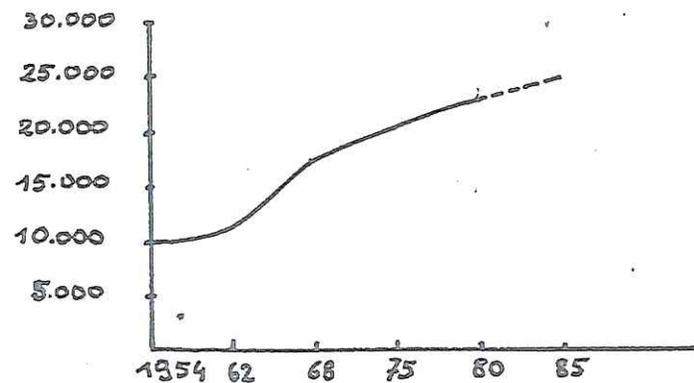
Les lotissements ont une vocation essentiellement de résidences secondaires. La part des résidences principales semble inférieure à 40% au niveau de ce quartier. Ainsi sur environ 4.000 personnes, seulement 800 doivent résider de façon permanente. Ces chiffres sont des estimations sommaires obtenus à partir d'enquêtes sur le terrain. Les résidences principales se concentrent à la périphérie même de l'agglomération (Valescure Ouest, le Petit-Défends).



-1-

STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION DE SAINT-RAPHAEL EN 1975

POPULATION ACTIVE  
 TOTALE



-2- EVOLUTION DE LA POPULATION DE S'RAPHAËL

Secteur 1er	Agriculture	100	1,5 %
Secteur 2me	Industrie (+ bâtiment)	1 665	25,5 %
Secteur 3me	Commerce	4 840	73,0 %
	Transport		
	Services		
		6 605	100 %

-3- ACTIFS AYANT UN EMPLOI

### 3) Projection démographique et emprise urbaine

La croissance démographique actuelle est de l'ordre de 2,5% par an. Si ce taux se maintient on est en mesure d'attendre environ 26.000 personnes en 1985 sur l'ensemble de la Commune. Cette croissance se traduit sur l'urbanisation. En 1950, 400 hectares étaient urbanisés, en 1968 l'espace urbanisé s'élève à 1.300 ha. Le développement urbain s'est effectué au coup par coup, par tâches isolées et sous forme d'habitat pavillonnaire entraînant un mitage spatial.

Afin de freiner l'urbanisation anarchique et de créer un tissu urbain structuré, s'est développée une prise de conscience de la nécessité d'un aménagement volontaire de l'espace avec la mise en place du zonage du POS, l'urbanisation future se fera à partir de la densification des zones U : 1.370 ha auxquels s'ajoutent 858 ha en zone NA espace constructible à terme.

Cette urbanisation se fait par le biais d'opérations privées avec procédure de ZAC. Ainsi la ZAC des PARCS DE VALESCURE qui fait l'objet de la présente étude d'impact, ainsi que la ZAC des COLLINES qui lui est contigüe, constituent la première phase de cette urbanisation.

#### 4) Superstructures

Les services de superstructures se trouvent concentrés dans le centre ville et sa périphérie immédiate. Le quartier de Valescure-Les Veissières se trouve actuellement éloigné environ de 4km du centre et démunie de tout équipement commercial et de service de première nécessité.

Les services administratifs de type Mairie, PTT, Gendarmerie, Services bancaires, Assurances, Agences, sont regroupés dans le centre ville.

Les services commerciaux de détails sont dispersés dans le centre ville et les quartiers densément urbanisés. Ainsi, les commerces les plus proches sont à environ 3km de l'opération (Avenue du XVème Corps). Les grandes surfaces sont à la périphérie (Centre LECLERC, etc ..)

Les Etablissements scolaires sont ventilés à travers l'espace urbain. Les plus proches sont à environ 2 km.

Les Equipements socio-culturels (Casino, Cinémas, Bibliothèques, Salles des Fêtes) sont regroupés dans le centre ville. Les équipements sportifs : Piscine, Tennis, Stades, Salles de sport, Golf, sont très dispersés sur la périphérie, et plus proche de la ZAC des COLLINES.

En effet, le quartier de VALESCURE-LES VEISSIERES, revêt une vocation sportive de loisirs. Le terrain de Golf de 18 trous, de renommée internationale, le Lac de la retenue des COUS donnent au quartier un paysage de qualité et une ambiance reposante. De plus, la proximité de la forêt domaniale de l'Estérel affirme cette vocation de loisirs, promenade, détente. Ces centres de loisirs constituent un pôle d'attraction touristique, local et régional.

Compte tenu de l'isolement actuel du quartier de Valescure-Veissières, le schéma d'aménagement d'ensemble de ce quartier envisage la création d'un pôle d'animation multifonctionnel ( habitat - services - loisirs ) au niveau du carrefour Kennedy, afin de créer une vie de quartier.



# SYNTHÈSE



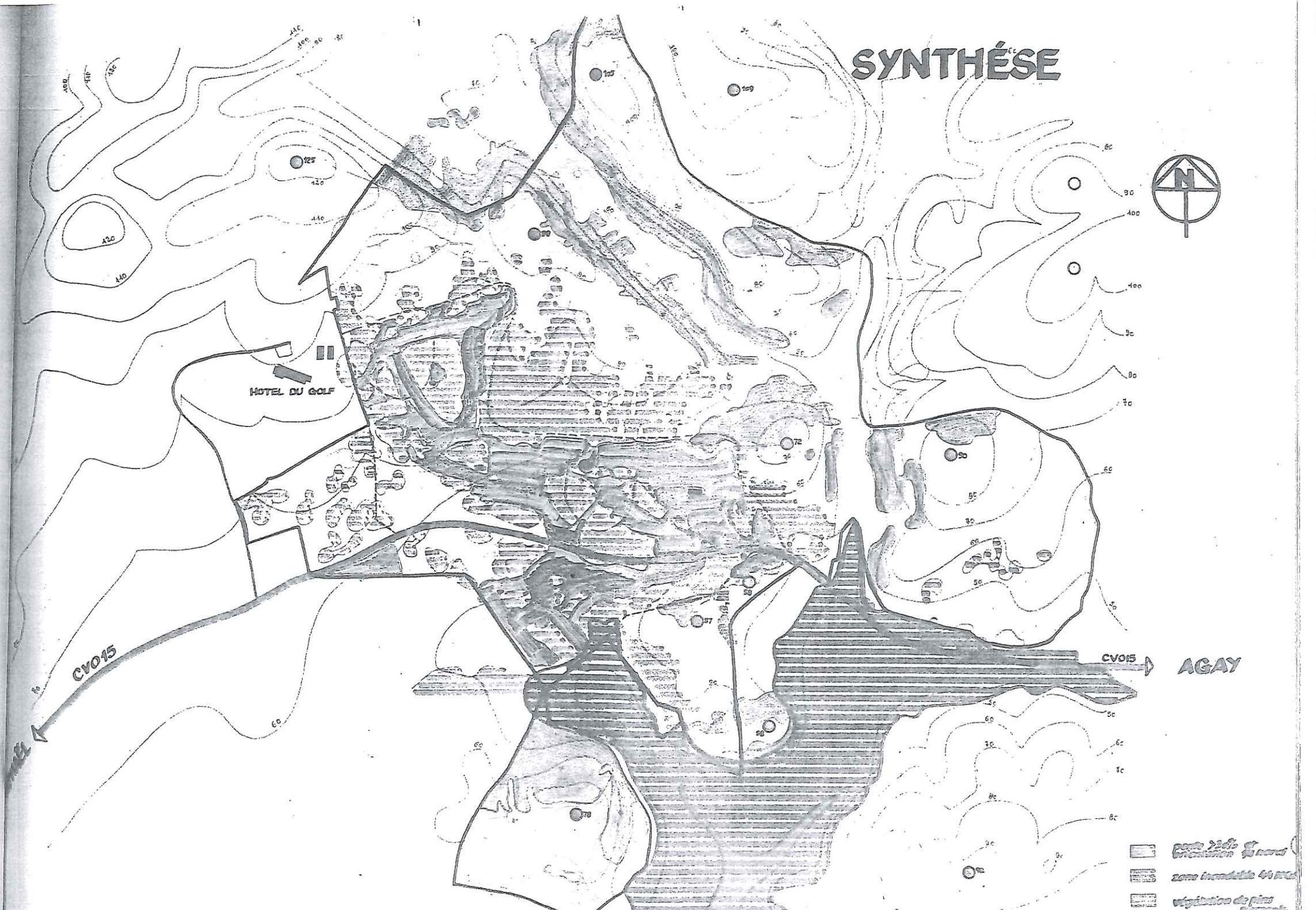
HOTEL DU GOLF

CV015

CV015

AGAY

-  zone inondable 50 ans
-  végétation de pins
-  parcelles



C2) A L'EST, une zone au couvert végétal plus clairsemé et formant un mamelon bordé au Sud par le CVO 15, au Nord par le Vallon du Barban, et à l'Est par le Maltemps. Il couvre une aire d'environ 200 X 300m. Descendant graduellement au Sud, les pentes sont plus marquées au Nord et à l'Est

Cote du sommet : 70 NGF

C3) Au SUD-EST, (et au Sud du CV015) une zone au couvert végétal clairsemé, relativement plane, elle occupe 5 ha environ. Elle descend graduellement à l'Est vers la zone inondable du barrage, et au Sud-Ouest vers le Golf. Par contre la pente est plus marquée au Sud vers la zone inondable (40 à 60% de pente).

Cote moyenne : 55 NGF

## 2) RESUME DES DONNEES

- Surface totale : 121 ha 95 a 02 ca
- Topographie : Pentés à plus de 30% : 11 ha environ - Cote NGF 43 à 100 NGF
- Exposition : 1/4 Nord : 9 ha environ
- Hydrologie : 4 lignes de crêtes, 2 écoulements principaux-Retenu des COUS
- Géologie : 2 types de sol : Dolérite (80%) roche dure, conglomérat interstratifié (20%) roche friable
- Couvert végétal : Essences diverses : Pins Parasols 70% (17 ha environ)  
Pins d'Alep, Chênes Verts et Liêges 30% (6 ha environ)
- Zones sans contraintes : Environ 69 ha, soit 56% des terrains
- Servitudes : EDF : ligne haute tension 63 KV  
: Zone inondable : cote 43,25 NGF  
: Zones préservées par DDA
  
- Analyse technique : Eau potable : adduction limitée à 50 NGF maximum  
: Eau pluviale : retenue d'eau des COUS  
: Eaux usées : néant  
: Voiries : CVO 15 (5m de chaussée)

## **II. ANALYSE DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT**

## II - ANALYSE DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

Avant d'étudier les effets du projet sur l'environnement, il est nécessaire d'en présenter succinctement les caractéristiques :

### Caractéristiques principales du projet (122 hectares)

- Une zone centrale semi publique occupée principalement par un golf existant : le golf de Valescure (18 trous)  
Cette zone figée par le PAZ en zone inconstructible (30 hectares environ) est peu pentue. Descendant régulièrement vers le Sud-Est elle est traversée par le CV015, voie de transit entre SAINT-RAPHAEL et AGAY.
- Au Nord de ce golf, mais toujours dans la zone centrale, un bois de pins parasols de belle allure occupant 10 hectares environ.
- Autour de cette zone centrale, une ceinture de terrains constructibles comprenant principalement, soit des immeubles, soit des individuels isolés ou jumelés.

- Une coulée végétale naturelle empruntant les vallons du Barban et du Maltemps et communiquant avec la prairie de Golf. Cette zone naturelle est en relation, au Sud avec la zone inondable des COUS, et à l'Ouest avec le massif forestier de l'Estérel.
- Enfin, au Nord et à l'Est de cette coulée végétale, une deuxième ceinture de terrains constructibles comprenant principalement, soit des individuels groupés en grappe ou en bande, soit des individuels isolés ou jumelés.

On voit donc apparaître dans ce projet d'aménagement 4 zones caractéristiques :

- Une zone centrale : Golf + bois de pins parasols
- Une première ceinture constructible avec très peu de villas en bande ou en grappe
- Une coulée de verdure très marquée
- Une deuxième ceinture constructible avec très peu de collectifs sous forme d'immeubles

Quels sont les effets que ce projet aura sur l'environnement paysager naturel ?

L'analyse du site nous a montré que l'ensemble du terrain est assez contrasté du fait de la topographie et du couvert végétal. Ce n'est pas un terrain plat avec un semis régulier d'arbres, ni un terrain à pente régulière avec absence totale de végétation.

Le terrain concerné par le projet contient sur ses 122 hectares des crêtes très dégradées avec des pentes abruptes, des vallons plus ombragés, des bois denses, une vaste prairie entretenue, etc ...(voir plus haut SYNTHÈSE).

Utilisant la description précédente du projet zone par zone, voici les effets qui découlent des dispositions adoptées :

#### Prairie de golf

Celle-ci sera laissée en l'état, tel qu'on peut l'observer actuellement donc pas d'effets sur cette zone pour ce qui est des affouillements et dégradations diverses liées à l'établissement de fondations et de voies d'accès. Le CV015, voie de 5m de chaussée environ, sera conservé et amélioré. Seule, l'emprise publique sera portée à 8,00m, de façon à pouvoir y adjoindre une piste cyclable en prolongement de celle qui sera ,

créée en amont et aval de la ZAC.

La prairie de Golf restera entourée d'une bande naturelle de protection boisée.

Donc, l'effet général sera de conforter le caractère magnétique de cette zone.

#### Bois de Pins Parasols

Celui-ci, situé au Nord de la prairie de Golf, occupe environ 10 hectares. Il est composé de très beaux éléments. L'aménagement initial avait prévu d'insérer quelques maisons dans les trouées et les clairières existantes dans ce bois. Après réflexion, il est apparu que cela aurait des effets négatifs sur<sup>le</sup> boisement (accès, affouillements divers, etc). Par suite, le projet retenu interdit toute construction dans cette zone; seules seront acceptées les habitations réalisées en dehors du bois, au Nord de celui-ci.

La densité prévue au Nord du Bois est faible, aussi le risque d'une trop grande minéralisation du sol qui pourrait influencer sur la perméabilité de celui-ci et donc sur l'écoulement des eaux pluviales, est amoindri. Ce risque de ravinement est encore limité par les dispositions de clôtures végétales adoptées au règlement de PAZ.

Une grande partie de ce bois restera en zone naturelle publique; l'effet négatif que cette disposition pourrait avoir consiste principalement en une dégradation due à une trop grande concentration de promeneurs. Il semble que cette situation ne se réalise pas très fréquemment, car cette zone reste malgré tout moyennement accessible. En fait, sur un plan humain, cette disposition aura un effet positif ce bois étant jusqu'à présent inaccessible au public, car privé.

#### Au Nord-Ouest du Golf

Dans ce secteur contigu à la prairie du Golf on trouvera une première zone composée d'immeubles à caractère collectif de grand standing. Ces constructions s'insèrent dans un terrain peu arboré et dont la pente varie entre 12 et 18%. Les quelques masses d'arbres resteront en l'état car elles sont disposées à des endroits bien déterminés.

Les effets prévisibles, en dehors de ceux dus aux voies d'accès et affouillements divers, consistent principalement en une modification du paysage et de l'ambiance visuelle depuis la partie Nord de la prairie de Golf. L'effet de disproportion dans le Site sera évité grâce aux mesures adoptées dans le règlement de PAZ (hauteur des constructions : moins de 9,50m à l'égout des toitures) et les toitures seront essentiellement traitées en tuiles CANAL.

Au-dessus de cette frange d'immeubles et jusqu'à la limite de la ZAC, est prévue une zone de villas isolées ou jumelées. Le terrain de pente moyenne est recouvert d'une végétation formée principalement d'arbres et de buissons. L'effet prévisible de l'urbanisation de ce secteur sera d'en améliorer sensiblement la qualité de boisement tout en limitant l'impact visuel des constructions (d'autant plus qu'elles ne sont pas groupées).

La partie Nord, zone ZC<sup>a</sup> et ZB<sup>a</sup>, est plus visible depuis le massif de l'Estérel, du fait de l'exposition des pentes et du manque d'écrans végétaux existants. Des mesures compensatoires seront prises pour diminuer l'impact visuel dû aux constructions.

#### Au Nord-Est du Golf

On trouve également une zone d'immeubles de grand standing, de faible hauteur (inférieure à 9,50m). Celle-ci est entourée de villas isolées ou jumelées (à R + 1 maximum).

Ce secteur est dépouillé d'arbres dans la zone où sont prévus les immeubles. Aussi il y aura peu d'effets sur le couvert végétal existant.

Par contre, la zone où sont prévues les villas est plus arborée dans l'ensemble. Ici, la densité de construction sera moyenne, un maximum de clairières seront utilisées pour réaliser les habitations, et le nombre des voies d'accès réduit à une seule voie de 4,50m de chaussée traversant les zones les moins boisées. Cependant, bien qu'il y ait lieu de prévoir une modification du paysage, cette modification sera peu perceptible depuis le CV015 et la voie du Barban, en raison de la topographie et de la végétation qui tend à éloigner les constructions de ces voies principales. Comme dans le secteur Nord-Ouest vu plus haut, l'absence de groupements d'habitation aura pour effet de diminuer l'impact du bâti dans le paysage.

Notons qu'au sommet de ce secteur, une grande partie du boisement est malade. Un des effets de l'urbanisation sera d'enrayer le mal tout en remplaçant les sujets malades.

#### A\_L'Est

L'aménagement prévu est du même type que ci-dessus. Il aura pour effets principaux ceux que nous avons vu plus haut, avec en plus celui d'offrir au public une voie nouvelle de liaison entre la zone inondable des COUS et le CV015.

#### Au Sud-Ouest

Le type d'aménagement, bien qu'étant un peu différent, apportera des effets semblables à ceux évoqués plus haut. Cependant, les parcelles réservées aux villas étant plus vastes, les possibilités de s'insérer sans dégradations dans le couvert végétal existant ( moyennement dense) seront plus grandes.

D'autre part, la présence du CV015 existant et de la voie d'accès au Golf Hôtel permet de prévoir un minimum de voirie en supplément pour desservir l'opération. D'où des effets secondaires peu importants.

Par contre, le type d'aménagement prévu de part et d'autre du CV015, destiné à marquer un point fort et de repère dans l'opération, aura pour effet de remodeler cette zone , tant pour la topographie que pour le boisement, les abords de la prairie de Golf restant les mêmes. Mais en aucun cas il n'y aura un bouleversement du Site car le relief de la zone est calme.

#### LA COULEE DE VERDURE

Le Site possède deux petites vallées, le Barban et le Maltemps, empruntés par deux ruisseaux aux débits irréguliers, compte tenu du caractère des précipitations.

Le projet d'aménagement prévoit de ne pas urbaniser ces espaces, sauf dans une zone restreinte le long du Barban.

Le projet initial avait prévu de laisser le vallon du Barban en l'état, de façon à lui conserver son caractère sauvage, mais la nécessité d'une liaison routière entre Agay, le centre de l'urbanisation Valescure-Veissières et l'autoroute 18 a conduit à utiliser ce vallon pour la réalisation d'une voie de 14,00m de plateforme (actuellement en projet).

La présence de cet espace naturel public aura pour effets principaux d'aérer l'ensemble de l'urbanisation et surtout d'offrir la possibilité d'une liaison piétonnière et même cavalière, vaste et confortable entre la zone inondable des COUS et le massif forestier de l'Estérel. Ainsi, on voit là apparaître un effet remarquable de ce projet qui est d'ouvrir généreusement au public des zones auparavant privées.

Un effet secondaire de ce projet a été de permettre une meilleure adaptation du tracé de la ligne haute tension EDF 63 KV, de façon à ce qu'elle soit le moins visible possible, son tracé au lieu d'être en crête a été reporté en fond de vallon.

#### Au Nord du Vallon du BARBAN

Sur cette crête assez dégradée, un des effets les plus remarquables de l'urbanisation projetée sera de créer un couvert végétal par les plantations qui se réaliseront à la fois dans les espaces de liaisons publics et les parcelles privées.

Les dégradations dues aux voiries seront très faibles car le réseau de voirie est limité au maximum.

#### A l'Est du Vallon du MALTEMPS

Tout le versant Ouest est libre de constructions, de façon à conserver à ce vallon l'ambiance naturelle un peu sauvage qui y règne actuellement.

Les dispositions adoptées auront pour effets :

- à l'Est de ne pas marquer une coupure brutale avec les BASTIDES de VALESCURE et donc de donner l'impression d'une continuité du tissu urbain entre l'existant et le projeté
- au Sud, de permettre une liaison piétonne très spacieuse (50m de large minimum) entre la zone de promenade des Vallons du Maltemps et du Barban, et le futur centre des Veissières

- au Sud-Ouest et au Nord-Ouest, de créer dans le Site un point fort et de repère tout en mettant l'accent sur la topographie particulière de ces deux zones.

#### EFFETS GENERAUX

Sur le voisinage l'impact sera relativement faible car la zone dans laquelle s'insère le projet est peu urbanisée actuellement, excepté vers l'Ouest un secteur de villas le long du CV015, et à l'Est le Lotissement des BASTIDES de VALESCURE.

Le caractère de l'urbanisation prévue, en grande partie constituée de villas, correspond au caractère du contexte existant.

Par contre, cet aménagement aura pour effet positif de rendre accessible aux promeneurs voisins l'ensemble de cette zone jusqu'à présent à caractère privé, et surtout peu praticable en raison du maquis d'arbustes épineux existant.

#### Sur le Milieu Naturel

Il est bien évident que le milieu naturel sera modifié, mais ce sera pour une mise en valeur des éléments remarquables du Site grâce aux mesures de protection adoptées au PAZ. La disposition relative du bâti suivant le couvert végétal des secteurs et la faible importance du réseau de voirie devrait permettre la conservation d'un maximum d'arbres de belle venue. La faune est très limitée dans ce secteur.

#### Sur l'Hygiène et la Salubrité Publique

L'envergure du projet lié à l'extension de la Ville de SAINT-RAPHAEL et au projet d'aménagement urbain de l'ensemble du quartier Valescure-Veissières, a conduit la Municipalité à prendre toutes les mesures pour que cette opération, ainsi que les suivantes, respectent les réglementations concernant le raccordement à l'égout communal, la collecte des ordures ménagères, etc ...

Un des effets prévisibles de cette opération sera par contre d'apporter des améliorations aux réseaux existants.

D'une façon plus générale, la réalisation de la voie du Barban, en liaison avec le CVO15 et la zone Nord de Fréjus jusqu'au péage de l'Autoroute A8, aura pour conséquence de renforcer le caractère piétonnier du Golf tout en offrant une liaison directe entre l'autoroute, cette zone et Agay. Par conséquent la fluidité de la circulation à la périphérie de SAINT-RAPHAEL devrait être sensiblement améliorée.

Ainsi, l'aménagement de la zone NA entraînera une profonde amélioration de la desserte VRD du Quartier de Valescure et sera financé en partie par les opérations de ZAC (charges de ZAC).

#### Sur le plan Socio-économique

L'urbanisation d'une partie de la zone NA de Valescure répond aux besoins de la Commune, compte tenu de la croissance démographique et de la forte demande en résidences secondaires. Ainsi seulement une partie de cette nouvelle population résidera en permanence.

Pour desservir cette population il apparaît une nette carence des équipements de superstructure (commerces, services administratifs, écoles ...) au niveau du quartier. Aussi, cette nouvelle population modifiera l'équilibre actuel et nécessitera à moyen terme la création d'équipements liés à la vie collective; leur regroupement est prévu dans le futur quartier des VEISSIERES (au centre de la zone NA).

Cette urbanisation est favorable économiquement pour les entreprises locales du bâtiment avec les travaux de construction et l'entretien à terme, ainsi que pour toutes les activités commerciales rattachées à l'immobilier, avec possibilité de création d'emploi.

De plus, la réalisation des opérations de ZAC entraîne le versement de participations financières de l'aménageur à la Commune pour les travaux d'équipements nécessaires à la desserte de la zone.

### **III. RAISONS DU CHOIX DU PARTI**

III - RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DES PREOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT, PARMIS LES PARTIS ENVISAGES, LE PROJET PRESENTE A ETE RETENU

- HISTORIQUE

Les études relatives à ce projet de ZAC ont commencé en Juin 1979 et ont été liées dès le départ à la prise en considération globale de la zone NA de VALESCURE-VEISSIERES.

Cette zone NA avait déjà fait l'objet d'une étude très complète de la part de la Municipalité de SAINT-RAPHAEL. Cette étude a donné lieu en Octobre 1978 à la publication d'un document intitulé DEVELOPPEMENT DES ZONES NA-SAINT-RAPHAEL [(cf.A) Rappel des dispositions ZONE NA VALESCURE-VEISSIERES- SAINT-RAPHAEL].

Un premier dossier " d'étude préalable d'aménagement " a été constitué en Octobre 1979. Il regroupait deux ZAC : La ZAC DES PARCS DE VALESCURE et la ZAC des COUS (devenue par la suite ZAC des COLLINES) (Schéma d'intentions Nov.79-cf.B)

Il convient de noter que la Municipalité a eu le souci constant de mettre en cohérence les deux opérations de ZAC nommées ci-dessus, de façon à obtenir finalement un maximum d'homogénéité dans l'ensemble de la zone concernée par ces deux aménagements (autour de la zone inondable des COUS).

Dans une première note du 10 Septembre 1979, la Mission Interministérielle pour la Protection et l'Aménagement du Littoral Méditerranéen prévoit que la moitié de la surface des deux ZAC sera réservée en Espaces Naturels.

Un second dossier " d'étude préalable d'aménagement " plus précis et tenant compte des avis formulés par la D.D.E. a été mis au point en Février 1980. (Esquisse d'aménagement - février 1980 cf.C). Ce dossier a été transmis pour avis en Août 1980 par la D.D.E. à la Mission Interministérielle. Le 3 Décembre 1980 la Mission confirmait son accord de principe à ces opérations, sous réserve que le PAZ porte en espaces boisés protégés et ouverts au public, certains boisements, notamment au Nord du Golf. Ces remarques concernant le boisement à préserver s'appuyait sur le rapport de la Direction Départementale de l'Agriculture.

Des précisions ont été apportées au sujet des boisements à protéger lors de plusieurs rencontres entre les concepteurs du projet et les représentants de la D.D.A. pour donner lieu, le 22 Janvier 1981, à un plan intitulé végétation existante et interprétation limites D.D.A.

- Privilégier le point de vue du Mamelon du Grand Gondin
- Aménager la zone inondable non aedificandi due à la présence du Barrage des COUS, de façon à en faire un élément de liaison et non de coupures avec :
  - . Espaces publics pour activités sporadiques
  - . Plaine de sports
- Ouvrir une voie importante au Nord vers FREJUS par le Vallon du Barban
- Diminuer l'importance du CVO15 dans sa traversée du Golf

Le terrain de la ZAC des COLLINES est situé entre cette zone " Tourisme, Loisirs " et la zone d'habitat et d'Equipement plus dense à l'Est. Par conséquent il participera au caractère de ces deux zones.

B)- SCHEMA D'INTENTIONS - NOVEMBRE 1979

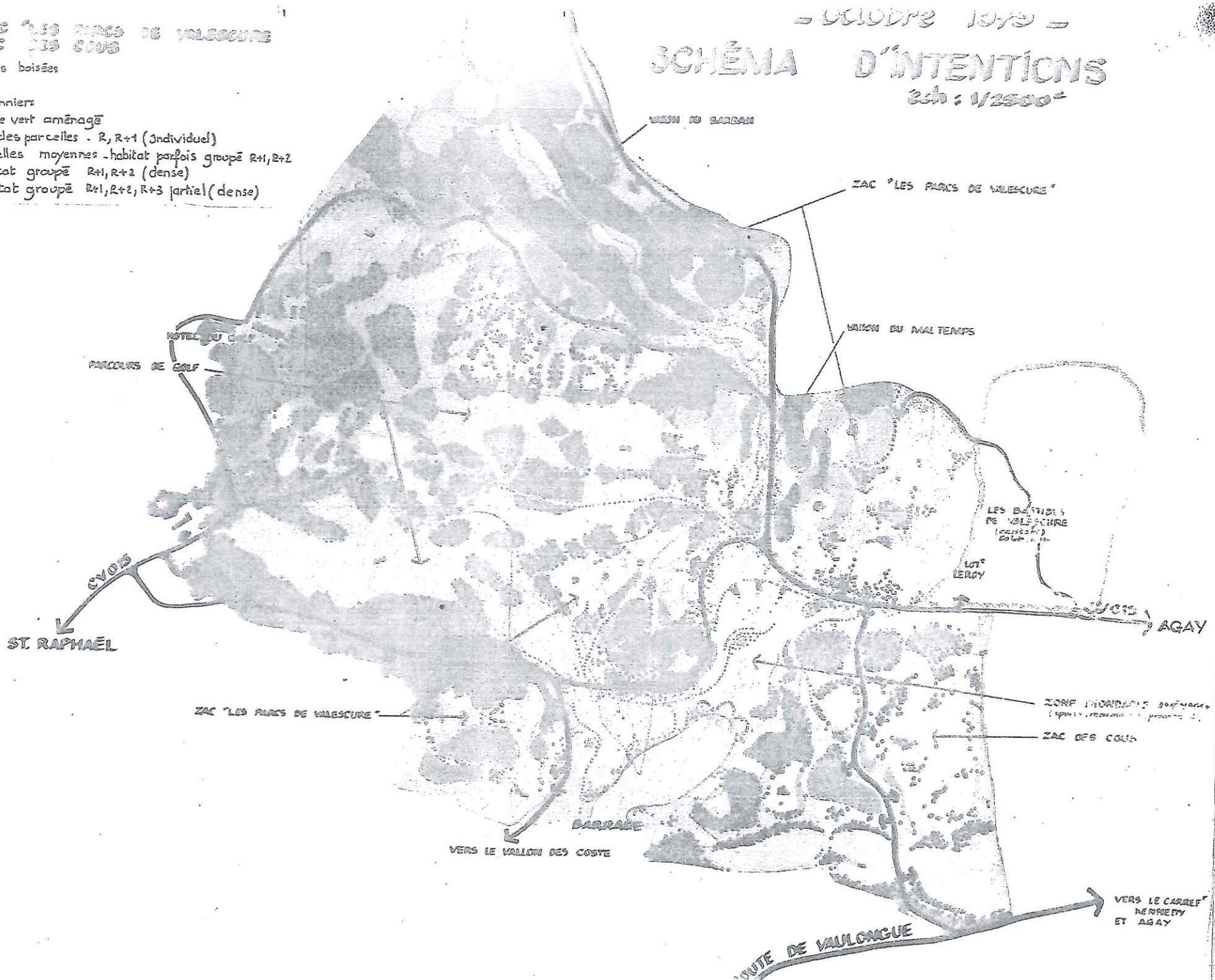
Ce premier schéma d'aménagement issu de l'analyse du Site, tient compte non seulement des deux ZAC, les " PARCS DE VALESCURE " et " la ZAC DES COLLINES", mais aussi de la zone inondable du barrage des COUS.

- OCTOBRE 1979 -

# SCHEMA D'INTENTIONS

Ech : 1/2500<sup>e</sup>

- ZAC "LES PARCS DE VALESCHURE"
- ZAC DES COUS
- zones boisées
- lac
- piétonniers
- espace vert aménagé
- Grandes parcelles - R, R+1 (individuel)
- Parcelles moyennes - habitat parfois groupé R+1, R+2
- Habitat groupé R+1, R+2 (dense)
- Habitat groupé R+1, R+2, R+3 partiel (dense)



Les principales caractéristiques de ce projet se confondent parfois avec les options signalées plus haut en (A).

- Regrouper le parcours de Golf actuel en transformant le CV015 en piétonnier
- Créer une voie de desserte périphérique au Golf drainant l'urbanisation projetée
- Reporter au Nord de la ZAC des " PARCS DE VALESCURE ", la création de la voie de liaison partant du pont de Maltemps en direction du carrefour de la Colle Douce, de la Tour de Mare et du Péage de l'Autoroute A8. Cela permet de libérer le Vallon du Barban et d'en faire un élément d'animation à caractère très poétique en relation avec le Vallon du Maltemps et la zone inondable, ces trois zones ne recevant pas d'habitat.
- Aménager entre le barrage des COUS et le CV015 des aires de sports et de rencontres (terrain de foot-ball, tennis, manifestations artistiques ou artisanales à caractère sporadique) reliées par des cheminements piétonniers très verdoyants. La zone inondable ainsi transformée permet une très bonne cohésion entre la ZAC des COLLINES et la ZAC des PARCS DE VALESCURE.
- Cet espace vert aménagé qui emprunte la Vallée du Barban, le Vallon du Maltemps, la zone inondable, pour remonter vers le Golf, est un élément de liaison très important qui donnera un caractère très particulier à l'urbanisation projetée. L'espace occupé par le Golf vient conforter ce caractère très exceptionnel du Site. Ainsi, l'urbanisation devra s'insérer, se marier avec ces espaces. Les densités de construction seront variables allant des grandes parcelles à de l'habitat groupé à R + 1, R + 2 et même R + 3 partiel dans certaines zones (au Nord du Vallon de Barban, sommet de la ZAC des COLLINES).

C) ESQUISSE D'AMENAGEMENT (Février 1980)

Cette esquisse d'aménagement est issue du Schéma d'Intentions. Les principales options prises au niveau de ce Schéma ont été respectées. L'ensemble de l'aménagement est desservi par un réseau de voiries hiérarchisées (primaire, secondaire, tertiaire). Il se greffe principalement sur le CV015, donc en liaison avec le futur centre de la zone NA de VALESCURE. La liaison avec la Commune de FREJUS en partie N.O. étant également prévue. Le caractère de l'organisation de l'espace est très différent suivant les particularités de chaque Site (relief, orientation, ensoleillement, vulnérabilité visuelle, perspectives, etc ...)

- Lotissement classique de part et d'autre d'une voie
- Groupe de petits immeubles R + 1, R + 2, non loin des prairies de Golf
- Lots individuels réunis autour d'une placette et desservis, soit extérieurement, soit intérieurement
- Groupes d'habitations jumelées ou continues "type Hameau"
- Intermédiaires disposés autour d'un espace polyvalent
- Village avec commerces, grande place ombragée pour foire, fête foraine, pétanque, etc...

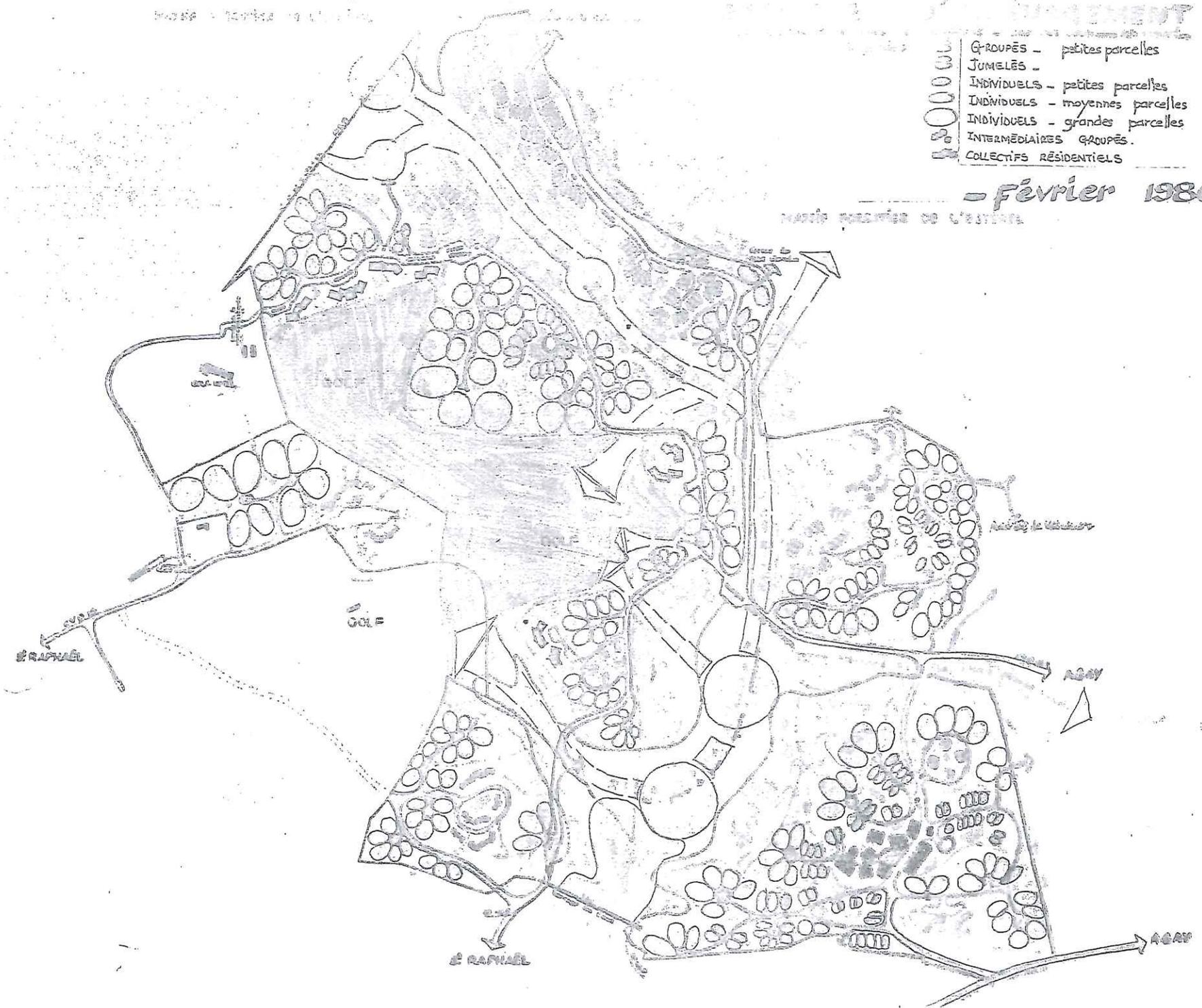
Ces différents types d'aménagement sont très naturellement commandés par les facteurs naturels propres aux espaces traversés.

(Parti pris dès le départ de l'Etude : c'est le Site qui commande et non l'Aménageur)

- AMÉNAGEMENT**
- GROUPES - petites parcelles
  - JUMELÉS -
  - INDIVIDUELS - petites parcelles
  - INDIVIDUELS - moyennes parcelles
  - INDIVIDUELS - grandes parcelles
  - INTERMÉDIAIRES GROUPÉS.
  - COLLECTIFS RÉSIDENTIELS

- Février 1980 -

MAIRIE DE RAFFAËL



D) - INTENTION DE PLAN DE MASSE (Avril 1981)

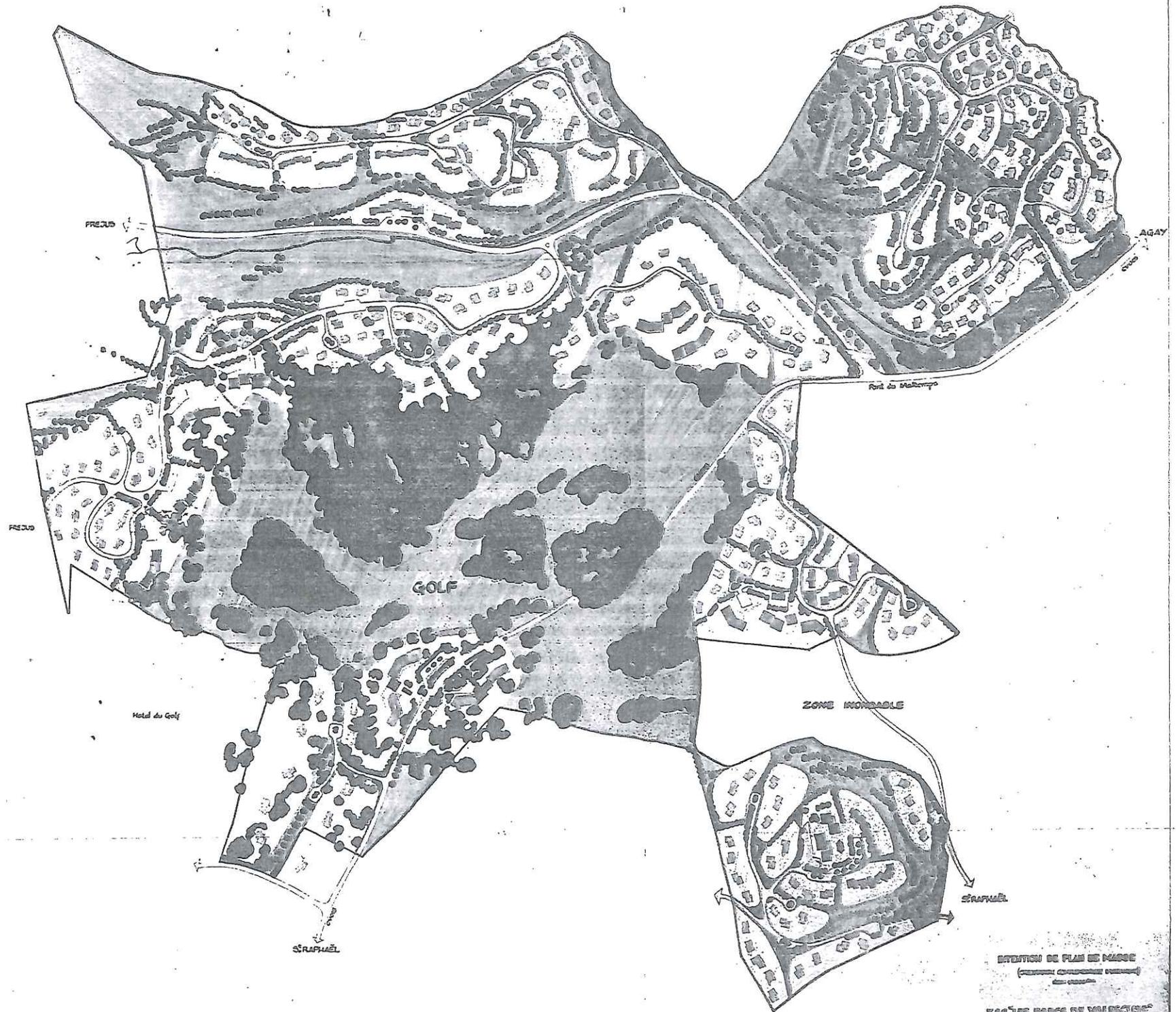
A la suite du second dossier comportant l'esquisse d'Aménagement décrite plus haut (en C), différentes remarques ont été émises par la Municipalité, la DDE, la DDA et l'ONF :

Voie du Barban

Le tracé proposé précédemment au Nord de la ZAC, de façon à conserver au Vallon du Barban son caractère sauvage, a été remis en cause pour une raison de topographie et de liaison avec la Commune voisine de FREJUS. Cette voie emprunte donc le Vallon du Barban, son emprise sera de 14,00m avec une chaussée de 7,00m. Cette décision a été prise parallèlement à une autre modification concernant l'implantation de la ligne haute tension EDF. En effet, de façon à la rendre moins apparente dans l'ensemble du Site (elle passait en crête précédemment), son tracé suivra aussi le fond du Vallon du Barban. Ce choix permet d'éviter la dispersion de deux contraintes importantes et défavorables pour le caractère paysager du Site; le groupement de ces contraintes entraîne un impact moins étendu.

Bois de Pins Parasols

Il s'agit du Bois précédemment décrit dans les effets sur l'environnement. Il est situé au Nord du Golf et a fait l'objet de nombreuses discussions dont le but était de trouver la meilleure formule pour lui conserver ses qualités.



ETUDE DE PLAN DE MASSIF  
 (PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN)  
 ZAC LES PARCS DE VALDEUCISE

La formule précédente proposait de privatiser à 90% ce bois en créant de vastes parcelles de 5 à 20.000 m<sup>2</sup>, dans lesquelles les constructions utiliseraient les places laissées libres de boisement (clairières).

A la suite du Rapport de la Mission Interministérielle pour la Protection de l'Environnement (3 décembre 1980) l'ensemble de ce boisement a été libéré de toute construction et une grande partie de celui-ci a été placée en espace boisé ouvert au public.

#### Caractéristiques principales du projet (122 hectares)

- Une zone centrale semi publique occupée principalement par un golf existant : le Golf de Valescure (18 trous)

Cette zone figée par le PAZ en zone inconstructible (30 hectares environ) est peu pentue. Descendant régulièrement vers le Sud-Est, elle est traversée par le CV015.

Cette voie est limitée à 5,00m pour la chaussée, son emprise étant portée à 8,00m de façon à permettre la réalisation d'une piste cyclable en continuation avec celle qui est prévue à travers le quartier de Valescure.

- Au Nord du Golf, mais toujours dans la zone centrale, un bois de pins parasols de belle allure, occupant 10 hectares environ. Comme indiqué plus haut, aucune construction ne sera autorisée dans ce bois, une grande partie de celui-ci sera traitée en espace public.

- Autour de cette zone centrale apparaissent les constructions. Cependant, entre la Prairie du Golf et ces constructions est prévue une frange de terrains non constructibles et relativement bien arborée qui créera un écran de transition.

Au-delà de cette frange les constructions vont être disposées en fonction du couvert végétal, sous forme : soit de petits immeubles à R + 2 maximum, soit de villas à R + 1 maximum sur des parcelles spacieuses.

La composition permet de limiter le nombre et l'emprise des voiries tout en utilisant au mieux la topographie et les caractéristiques du Site.

Cette première ceinture ne comporte pratiquement pas de villas en bandes ou en grappes, en raison du Site d'une part et d'une volonté de faible densification d'autre part.

- Ces zones urbanisées sont bordées au Nord et à l'Est par une coulée de verdure naturelle empruntant les Vallons du Barban et du Maltemps et communiquant avec le bois de Pins Parasols décrit plus haut. Cette zone naturelle est en relation au Sud avec la zone inondable des COUS et à l'Ouest avec le Massif Forestier de l'Estérel. Elle occupe environ 19 hectares qui deviendront entièrement accessibles aux habitants de la zone, mais aussi à ceux de SAINT-RAPHAEL et des environs. C'est cette trouée qu'empruntera la voie de 14,00m d'emprise dite " du Barban " et dont la chaussée fera 7,00m (voie de liaison vers l'Autoroute A8).
- Enfin, au Nord et à l'Est de cette coulée végétale, une deuxième ceinture de terrains constructibles comprenant principalement, soit des individuels groupés en grappe ou en bande, soit des individuels isolés ou jumelés.

On voit donc apparaître dans ce projet d'aménagement 4 zones caractéristiques :

- Une zone centrale : Golf + bois de pins parasols
- Une première ceinture constructible avec très peu de villas en bande ou en grappe
- Une coulée de verdure très marquée
- Une deuxième ceinture constructible avec très peu de collectifs sous forme d'immeubles

## **IV. MESURES COMPENSATOIRES**

#### IV - MESURES COMPENSATOIRES

- Mesures envisagées par le Maître d'Ouvrage pour supprimer, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement.

##### 1) ASPECT PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

- Au Nord du Golf, conservation intégrale du couvert végétal.
- Par ailleurs, les mesures prises seront semblables à celles prises par la ZAC des COLLINES, ces deux études participant du même esprit.
- La végétation de qualité sera préservée et permettra le maintien de coupures vertes, d'espaces de promenades, la création de placettes. D'autre part, un programme de plantations accompagnera les demandes de permis de construire pour les secteurs privés. Les espaces verts collectifs et publics feront l'objet d'un reboisement ponctuel. Cet aménagement a pour objectif d'étoffer les sites peu boisés, d'implanter des essences à feuilles caduques et feuilles persistantes. Une étude fine devra alors être réalisée par un bureau d'étude spécialisé.
- Les exutoires naturels, les talwegs seront maintenus. La minéralisation du sol sera réduite au maximum afin d'éviter le déséquilibre hydrobiologique du milieu. Toutefois, l'écoulement sera accéléré et amplifié. La retenue des COUS a une capacité suffisante dans l'immédiat pour réceptionner les eaux pluviales.

Notons que la concentration du ruissellement sera évitée au maximum en limitant la largeur des voies en créant des bas-côtés, et des cheminements piétonniers non minéraux et en préférant les clôtures sans murs bahuts, de façon à ce que les eaux pluviales se répandent librement dans les jardins.

- L'urbanisation des secteurs très pentus sera réduite, afin d'éviter des cicatrices dans le paysage
  - o Au niveau de la voirie, environ 90% des voies créées s'adaptent à la topographie du terrain  
Le tracé de quelques passages en milieu fortement pentu provoquera une saignée. Ces saignées seront masquées par le bâti et par la hauteur de la végétation
  - o Au niveau de l'implantation du bâti, plusieurs hypothèses peuvent être envisagées suivant la topographie des parcelles et la situation de la parcelle par rapport à la voirie
    - sur terrain plat ou de pente inférieure à 10%, il n'y a pas de contraintes particulières
    - sur pente supérieure à 10%, deux cas peuvent se présenter
  - o En amont de la voie : le garage sera encastré dans le talus, à la limite de l'emprise
  - o En aval de la voie
    - soit le garage est implanté à la limite de la parcelle au niveau de la voirie et la construction est en contrebas
    - soit si la topographie est trop pentue, une contre-allée se situera en contrebas de la voirie de desserte pour donner accès de plain pied à la zone constructible

- Dans le but de réduire l'impact des espaces bâtis dans le paysage, plusieurs mesures ont été adoptées :
  - Limiter le droit à construire à 84.000 m<sup>2</sup> HO (pour 122 hectares)
  - Limiter la hauteur des constructions à R + 2, de façon à ce que dans les zones boisées le front de végétation reste plus important visuellement que le bâti
  - Adapter l'Architecture à la configuration topographique du terrain en respectant les mouvements naturels de celui-ci
  - Le caractère Architectural sera méditerranéen, sans régionalisme folklorique et sans rejeter la possibilité de compositions d'Architecture contemporaine.

## 2) - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE

Le programme des équipements publics nécessaires au fonctionnement de cette opération s'inscrit dans le programme général d'équipement de la zone NA dont il constitue une première phase de réalisation.

### - Eau potable

L'accroissement des ressources nécessaires à la croissance de la Commune proviendra du barrage de SAINT-CASSIEN. Cette eau sera traitée à l'usine du Gargalon dont la capacité sera adaptée par étape pour répondre aux besoins.

Pour assurer la desserte de la zone NA, le dispositif qui sera mis en place est le suivant :

- pour les premières opérations - ZAC des PARCS DE VALESCURE - ZAC DES COLLINES - utilisation de la capacité disponible du réservoir de PEYRE SARADE (2.000 m<sup>3</sup> - CR 130,00 - TP 140,00) - dont l'altitude permet une desserte gravitaire. Une conduite de distribution Ø 300, d'une longueur d'environ 2,2 km sera réalisée depuis le cimetière jusqu'au CVO15 (le long du futur axe Sud, puis à travers la ZAC des COLLINES).
- pour la suite, création d'un nouveau réservoir de 2.000 m<sup>3</sup> au sommet de Castelli, au Nord de la zone NA (cote du sommet 150 NGF). Ce réservoir sera alimenté à partir de la conduite Ø 500 venant du Gargalon par une canalisation suivant notamment le futur axe Nord. Une conduite de distribution Ø 300 permettra de desservir le secteur Nord-Est de la zone NA. Ce réseau sera maillé avec le réseau issu du réservoir de PEYRE-SARADE. Enfin, pour l'arrosage du golf existant, du golf futur et des grands espaces verts, un réseau d'adduction d'eau brute sera réalisé à partir de l'usine du Gargalon.

- Eaux usées

Pour les ZAC des PARCS DE VALESCURE et des COLLINES, les eaux usées des secteurs Nord arriveront gravitairement au point bas du CVO15 (Vallon du Maltemps).

Dans un premier temps ces effluents seront refoulés vers l'Ouest pour rejoindre le collecteur de l'avenue du Colonel Brook et l'usine de LA PALUD : réalisation de 2,1 km de collecteurs et de deux postes de relèvement.

Ultérieurement, lorsque le collecteur gravitaire du CVO15 vers AGAY sera réalisé, tout ou partie des effluents arrivant au point bas (PR 2) pourront être refoulés vers ce collecteur (longueur du refoulement 1,2 km) pour être amenés à l'usine d'AGAY.

Les eaux usées des secteurs Sud de ces deux ZAC seront amenées par le collecteur de la Garonne qui conduit au grand collecteur littoral et à la station du REYRAN : réalisation de 2,2 km de collecteurs et d'un poste de relèvement.

Eaux pluviales

Les exutoires naturels sont maintenus au niveau de la ZAC. L'écrêtage des débits s'effectue par le barrage des COUS.

E.D.F

Une ligne haute tension FREJUS-MOUGINS 63 KV est projetée. Son tracé emprunte les extrémités Nord et Est du terrain de la ZAC des COLLINES et traverse la ZAC des PARCS de VALESCURE.

P & T

Le réseau téléphonique existant permet le raccordement

Voirie

a) Deux axes viaires sont à conforter et à aménager :

- . l'axe du Colonel Brook
- . l'axe AGAY en axe CVO 15 : il est prévu la mise hors d'eau du CVO15 au niveau de la traversée de la retenue des COUS. Le CVO15 sera aménagé et élargi à 8m avec une chaussée de 6m (en dehors du Golf).

b) Trois axes viaires sont à créer :

- . l'axe Sud qui relie la gare aux quartiers de l'Armitelle et de Boulouris
- . l'axe Garonne-Vaulongue constituera à terme l'axe majeur Est-Ouest reliant le CVO15 à la Corniche Varoise et permettant l'accès au centre de SAINT-RAPHAEL pour la majeure partie de la zone NA
- . Le chemin de Vaulongue sera élargi à 14m. Au niveau de la ZAC DES COLLINES l'emprise sera entièrement sur la ZAC
- . l'axe Nord assurera la liaison vers FREJUS, entre le carrefour Kennedy et la Tour de Mare en passant par le pont du Maltemps et les Vallons du Maltemps et du Barban sur la ZAC des PARCS DE VALESCURE

### 3) ASPECT SOCIO-ECONOMIQUE ET EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

#### - Equipements de loisirs et de superstructures

- Parallèlement à cette opération sera réalisé l'aménagement de l'espace de la retenue des COUS pour des activités de plein air et la promenade
- L'opération participera aux équipements du Centre des Veissières et aux aménagements du littoral
- au niveau même de la ZAC de VALESCURE, aucun équipement de superstructure n'est envisagé
- des navettes d'autobus et un car de ramassage scolaire faciliteront les liaisons avec le centre ville et les écoles

#### - Élimination des déchets

- La collecte des ordures ménagères est effectuée par les services municipaux. Les ordures sont déposées par les bennes sur un quai de chargement situé au quartier de l'Aspè.

De là elles sont transférées à une installation de broyage implantée sur le territoire de Bagnols-en-Forêt, au lieu dit Les Lauriers. Cette installation est gérée par un Syndicat Intercommunal - SITOM - regroupant les Communes de SAINT-RAPHAEL, FREJUS, BAGNOLS-EN-FORET, LE MUY, ROQUEBRUNE, LES ADRETS et LE PUGET-SUR-ARGENS.

D'une capacité de broyage de 20 T/h, cette installation dispose d'une capacité résiduelle importante.

Le financement de ce service est assuré par la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

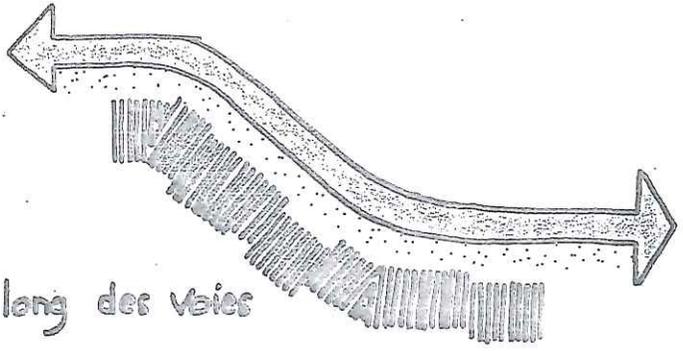
La ZAC des " PARCS DE VALESCURE " participera à ces différents équipements pour un montant d'environ 30 millions de francs (Valeur Avril 1981).

**DISPOSITIONS ARCHITECTURALES  
ET PAYSAGERES**

# LES PARCS DE VALESCURE

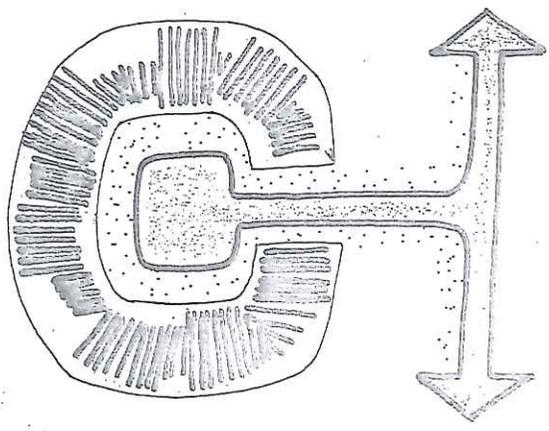
- St. Raphaël -

## VARIER LES FORMES ÉLÉMENTAIRES DE LOTISSEMENT



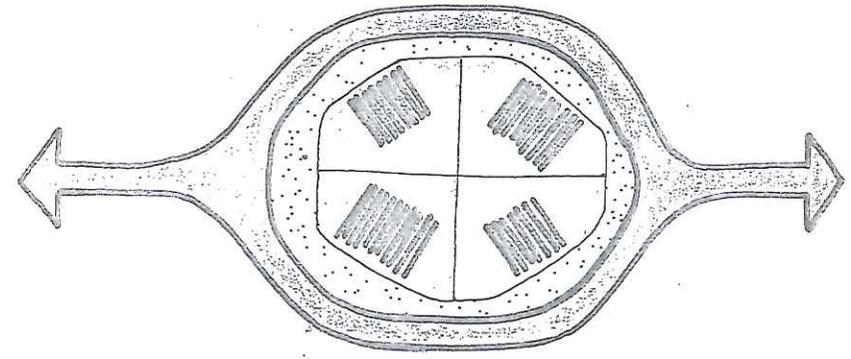
1

La bande le long des voies



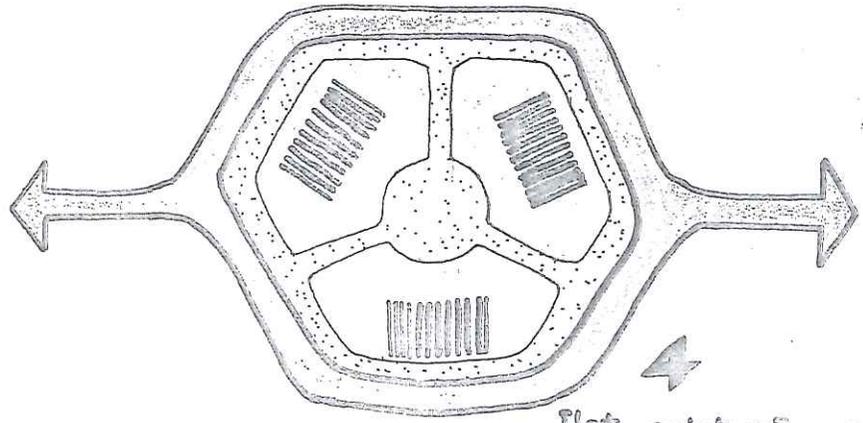
2

a grappe autour de Placettes



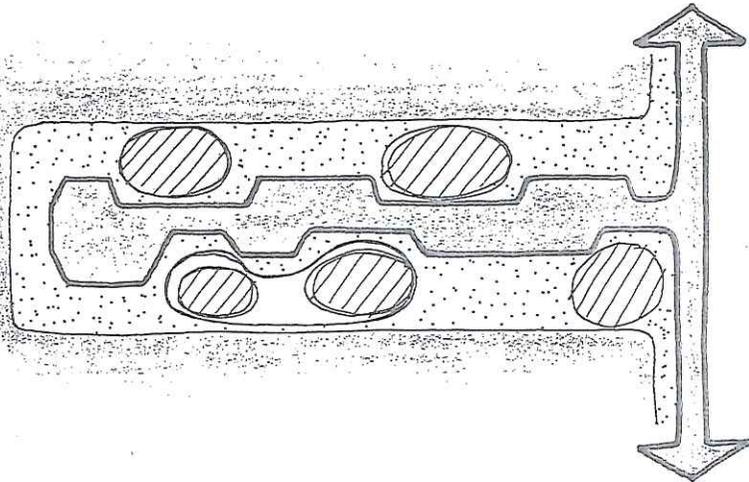
3

Ilot ceinturé par des voies (fermé)



4

Ilot ceinturé par des voies (ouvert avec placette)

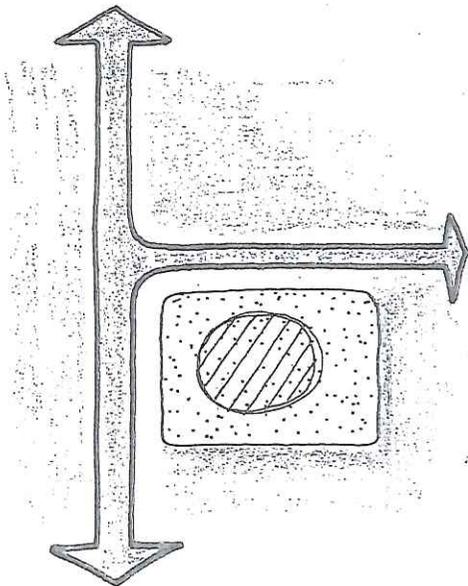
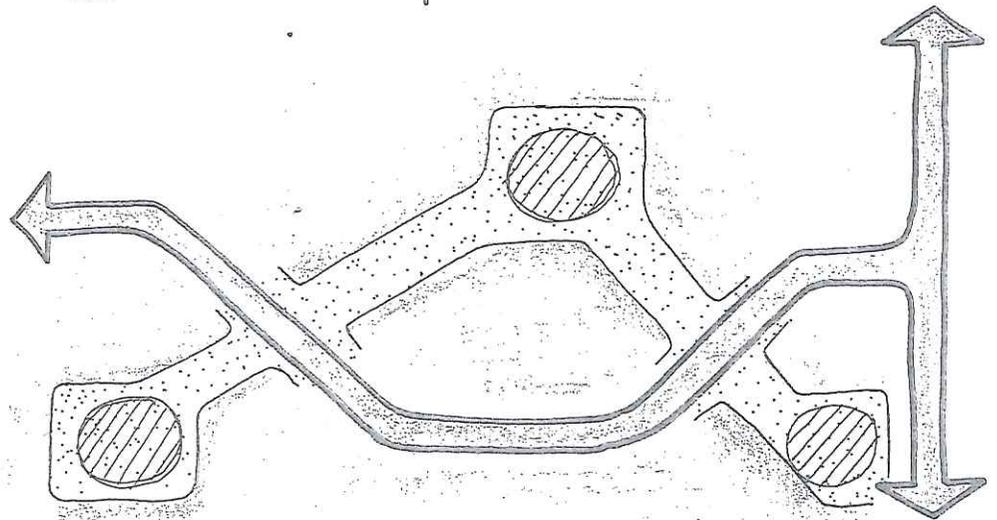


A

ESPACE COMMUN LINÉAIRE  
avec élargissements le long de la voie de circulation

B

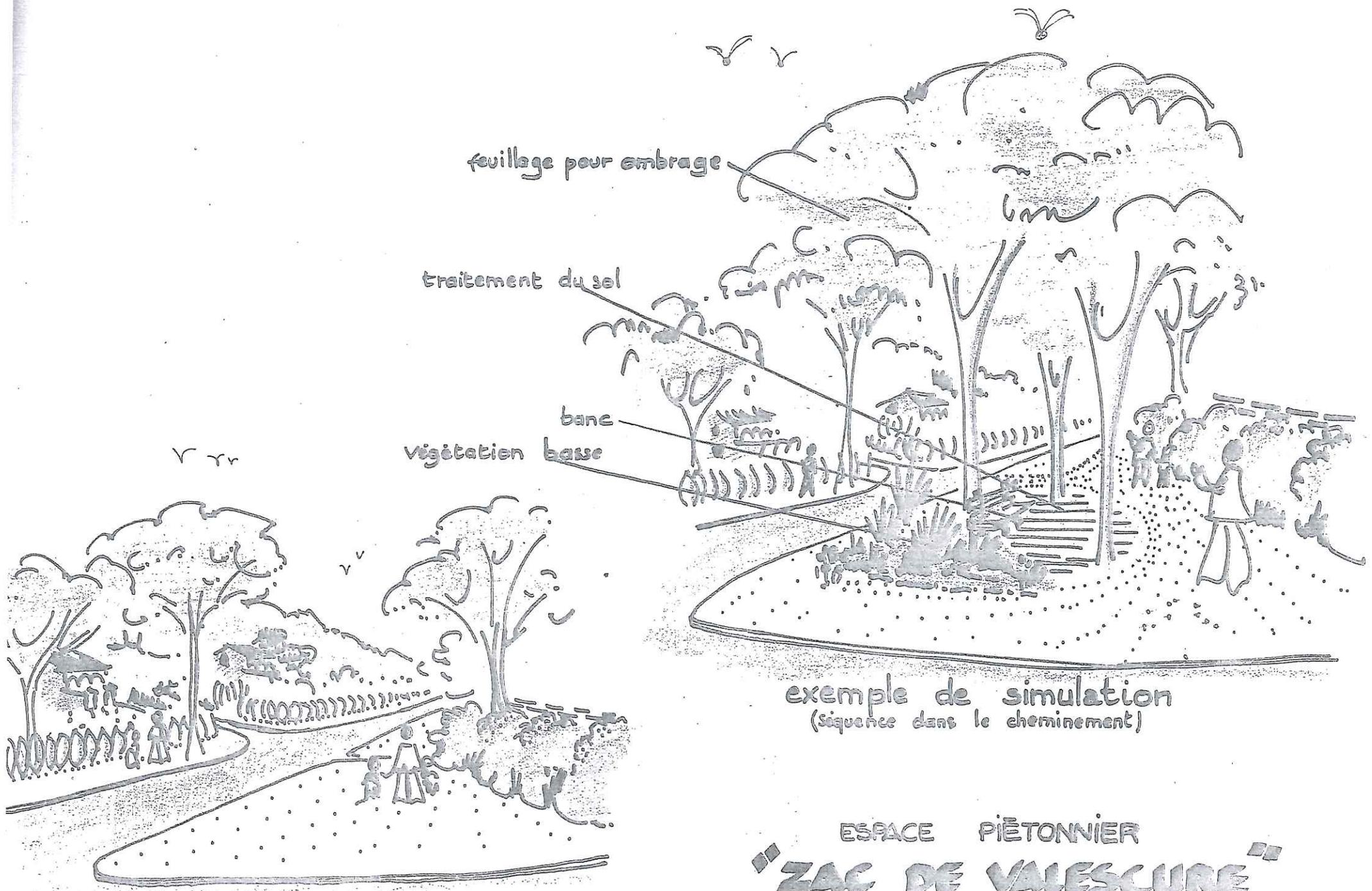
ESPACE COMMUN LINÉAIRE  
dont le tracé est indépendant des voies de circulation



C

ESPACE COMMUN PONCTUEL  
au carrefour de voies de circulation

— LES ESPACES COMMUNS —  
LES PARCS DE VALESCURE



feuillage pour ombrage

traitement du sol

banc

végétation basse

V r r

exemple de simulation  
(séquence dans le cheminement)

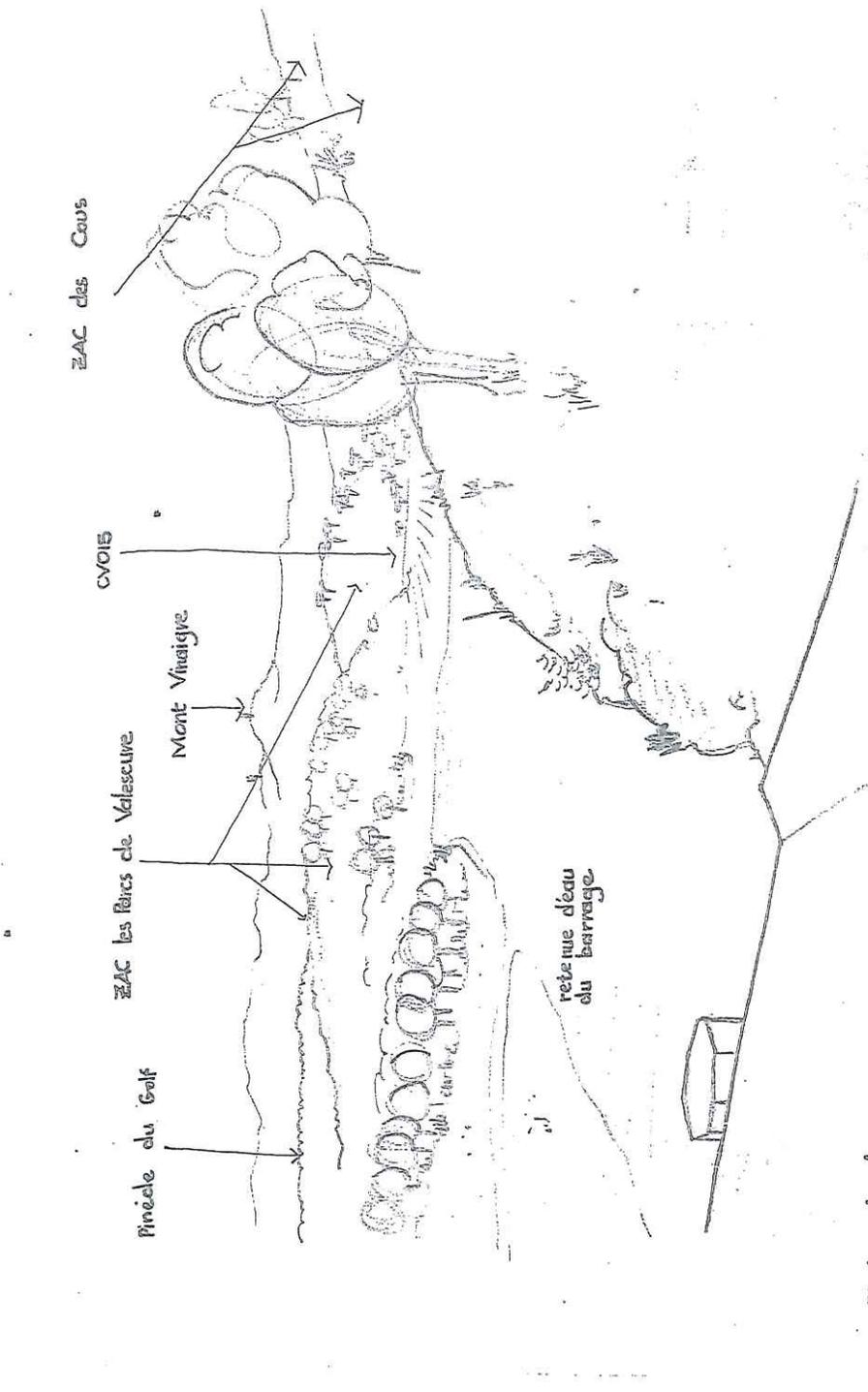
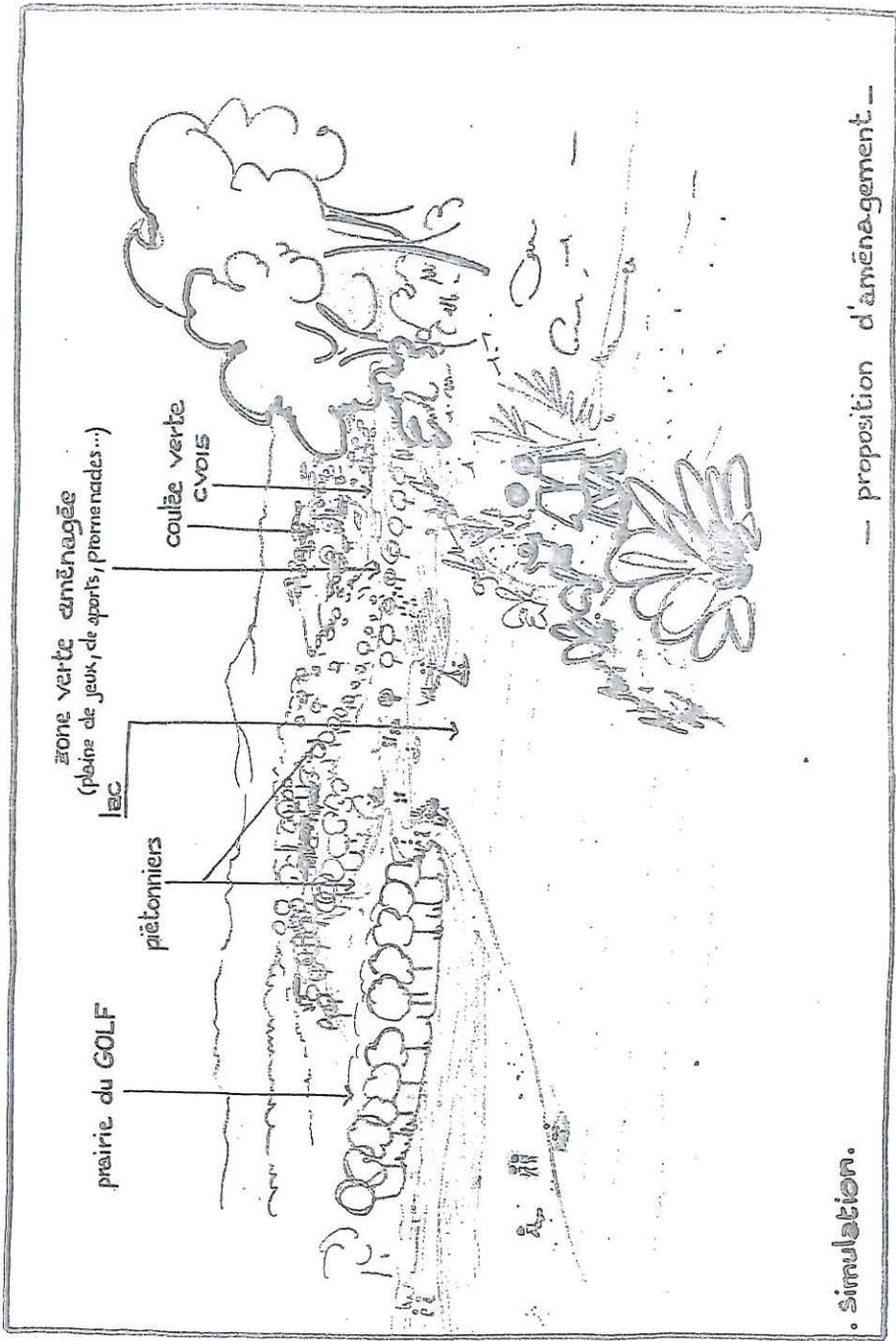
ESPACE PIÉTONNIER

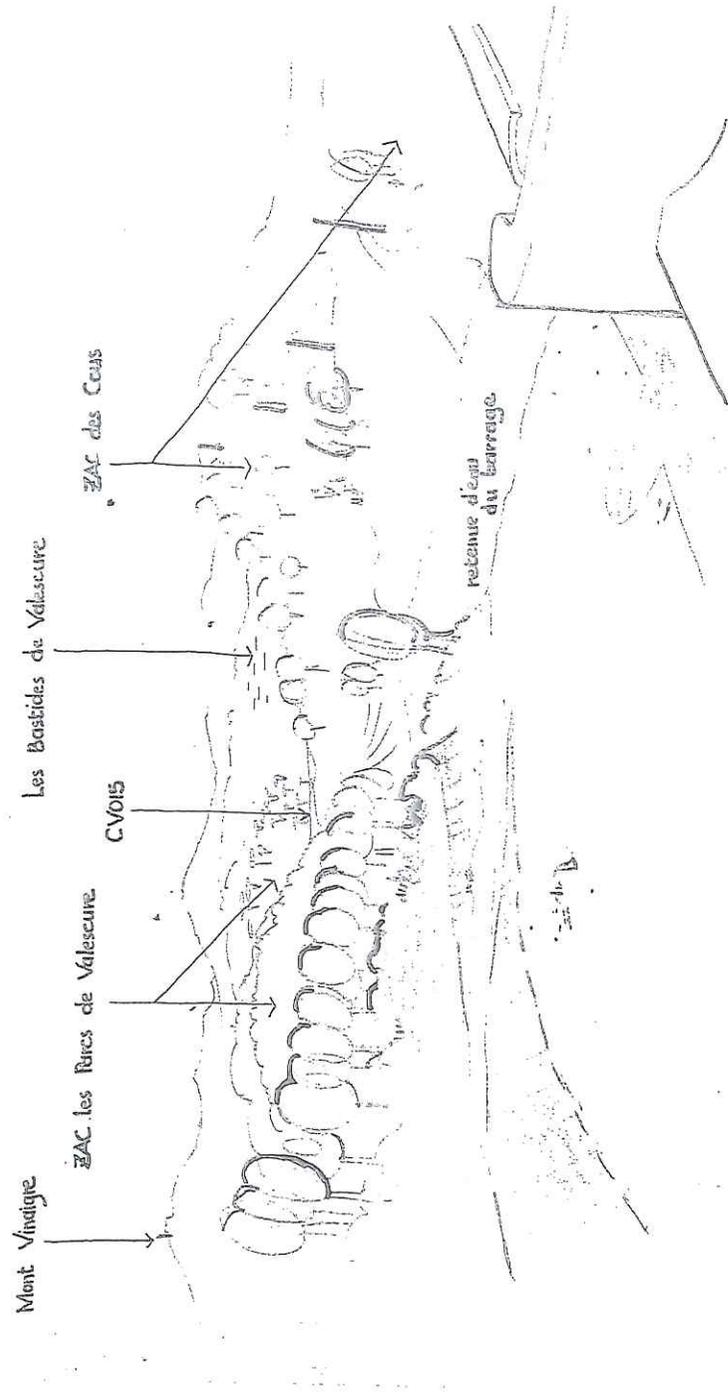
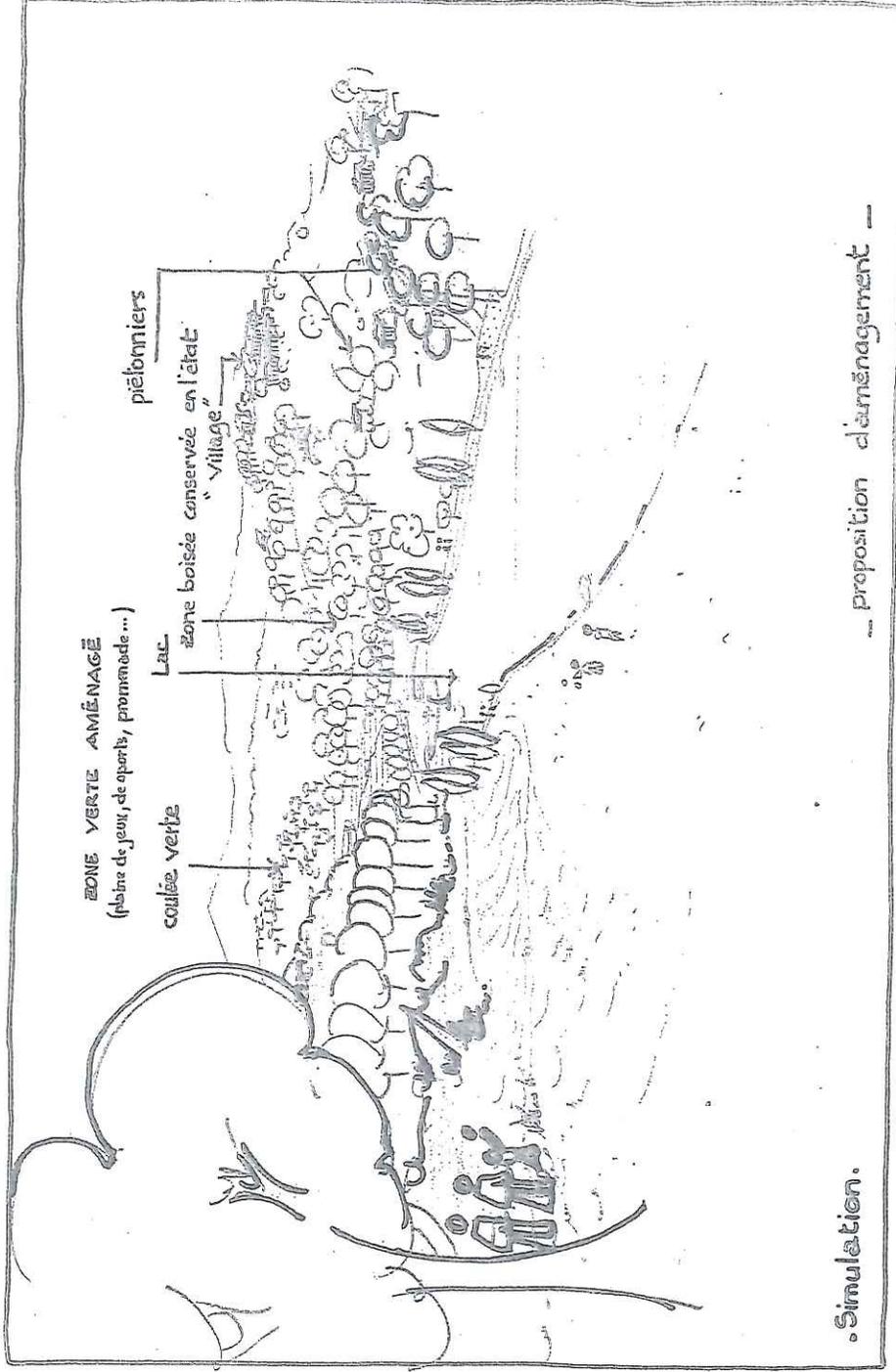
**ZAC DE VALESCURE**

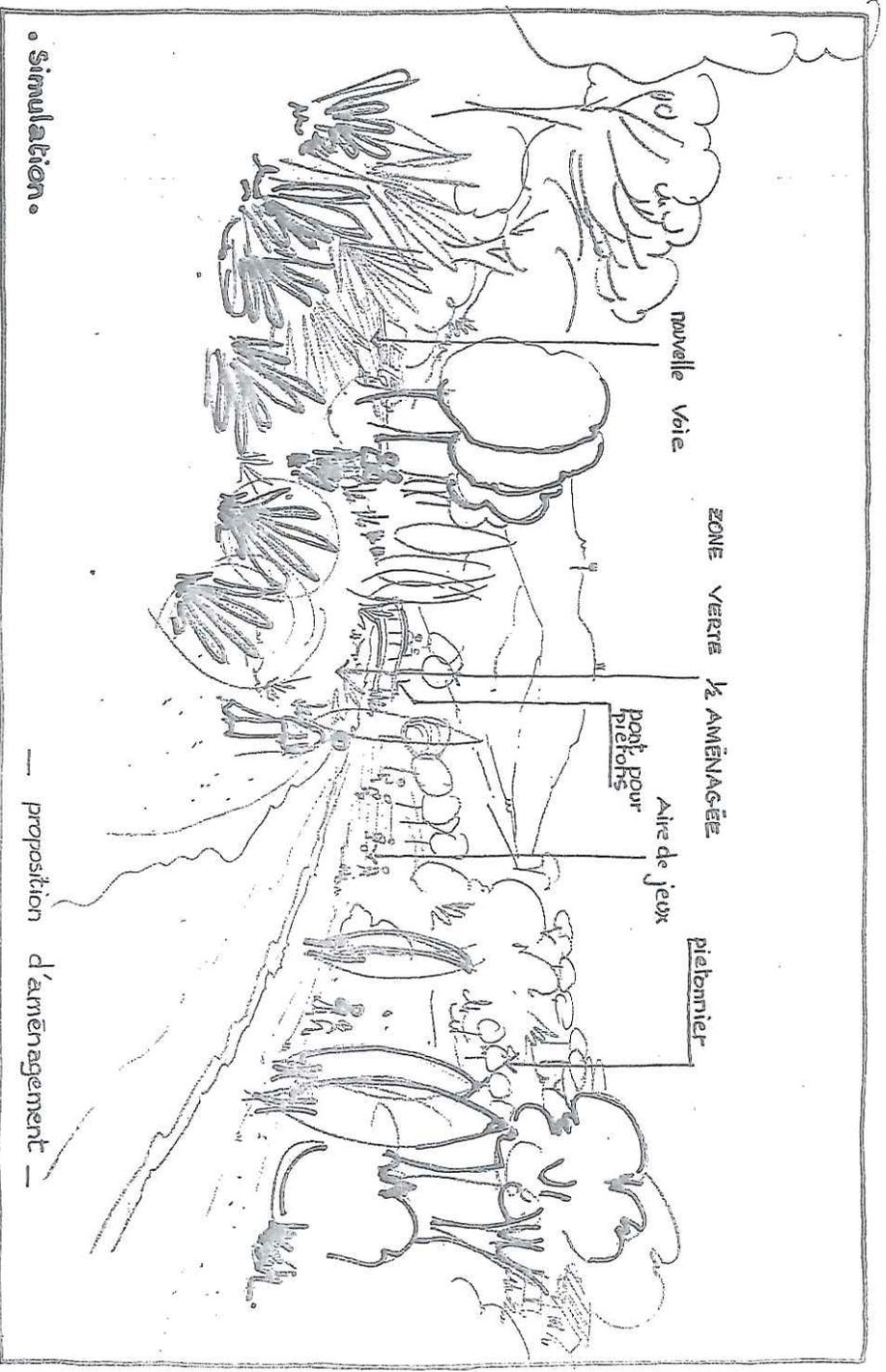
St Raphaël

à éviter

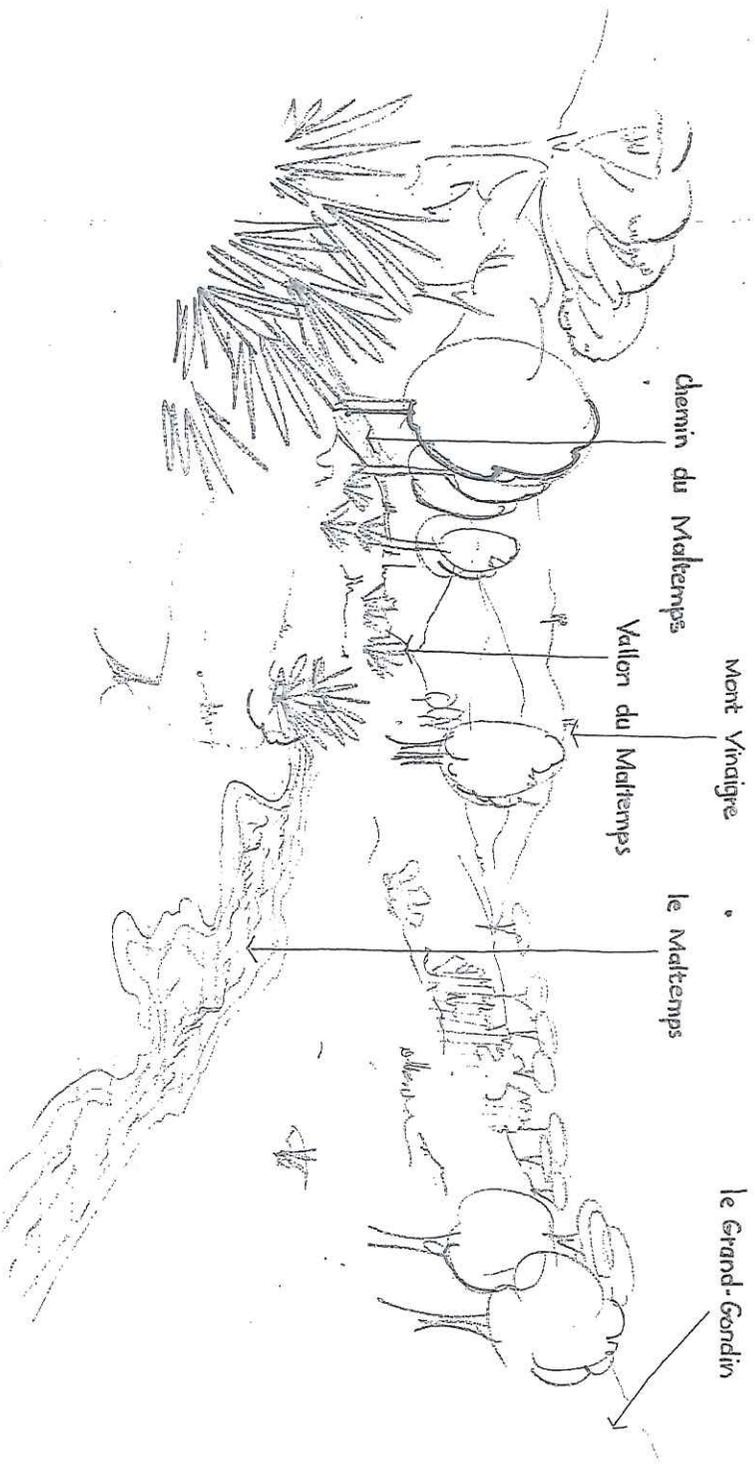
(absence de point de repère, monotonie ...)







◦ simulation ◦



◦ Etat Actuel ◦

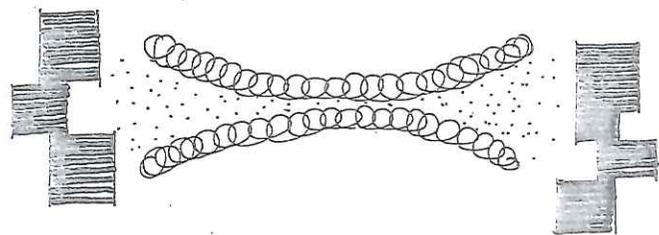
depuis le pont du Maltempes et le cvois

▣ SIMULATION 3 ▣

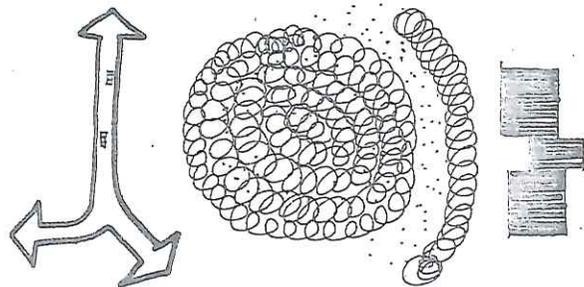
LES PARCS DE VALESCURE

L'ESPACE VERT PUBLIC peut-être :

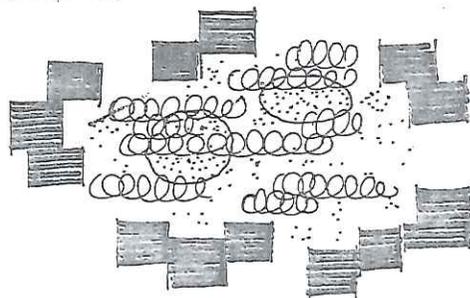
o Liaison



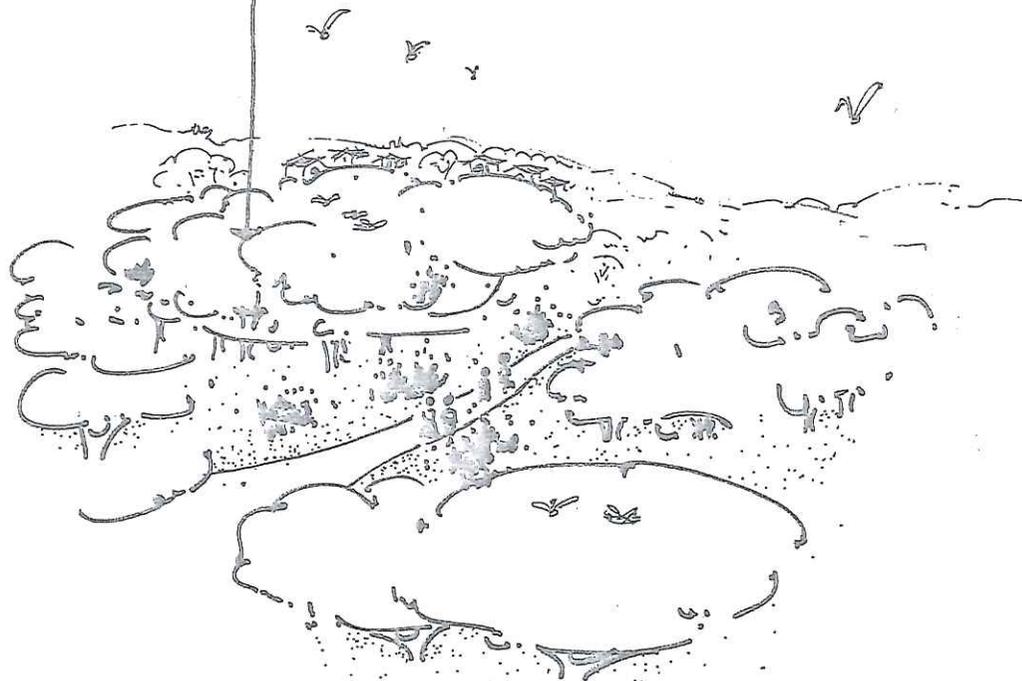
o Ecran



o Parc de Loisirs



Massifs végétaux.



réserver un certain nombre de massifs végétaux publics en s'abstenant d'y créer des voies de circulation voitures et piétons (pour les oiseaux).

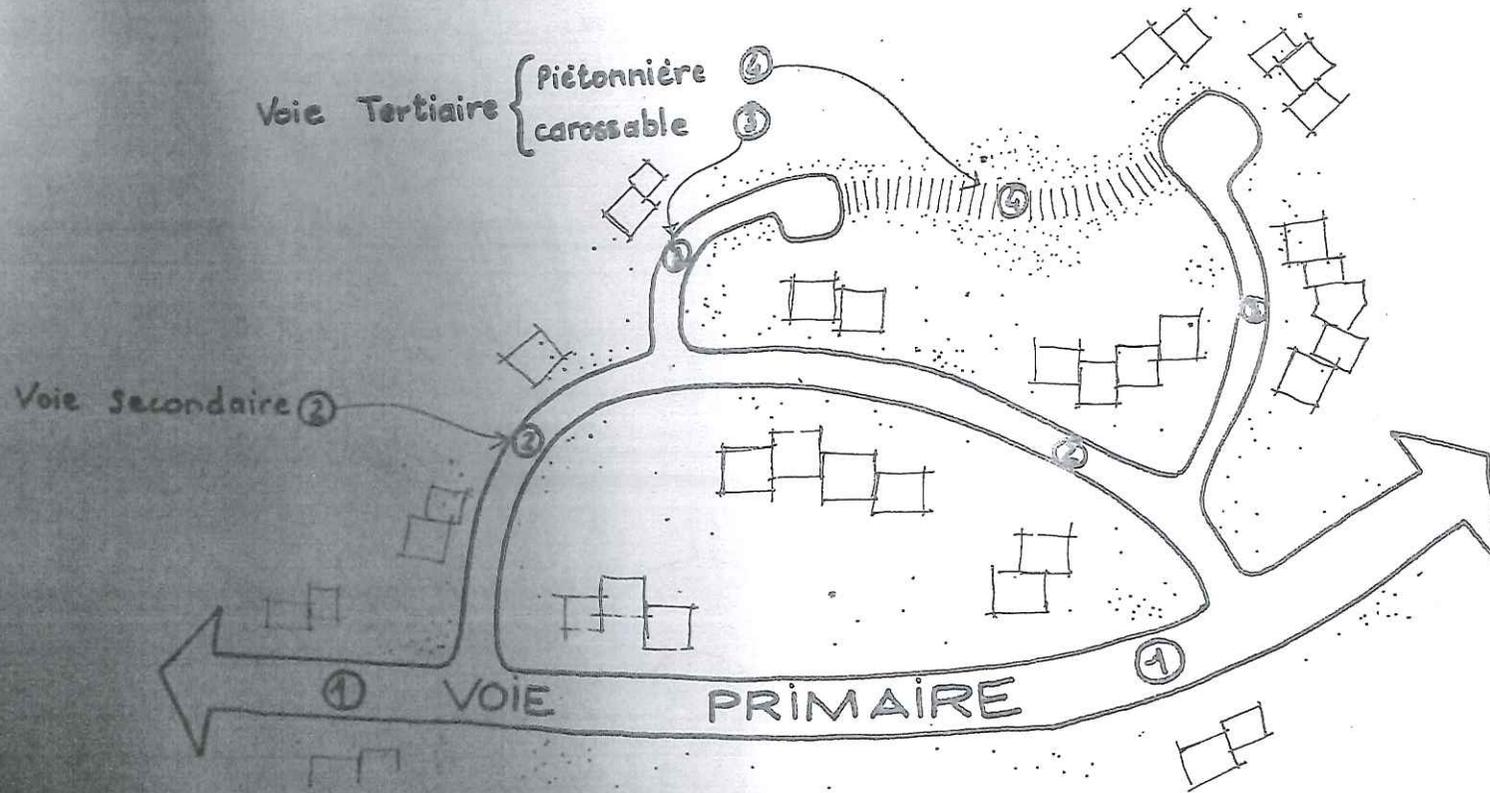
= OPTIONS PAYSAGÈRES =  
· flore et faune ·

**ZAC LES PARCS DE VALESCURE**

- St Raphaël -

# ZAC "LES PARCS DE VALESURI"

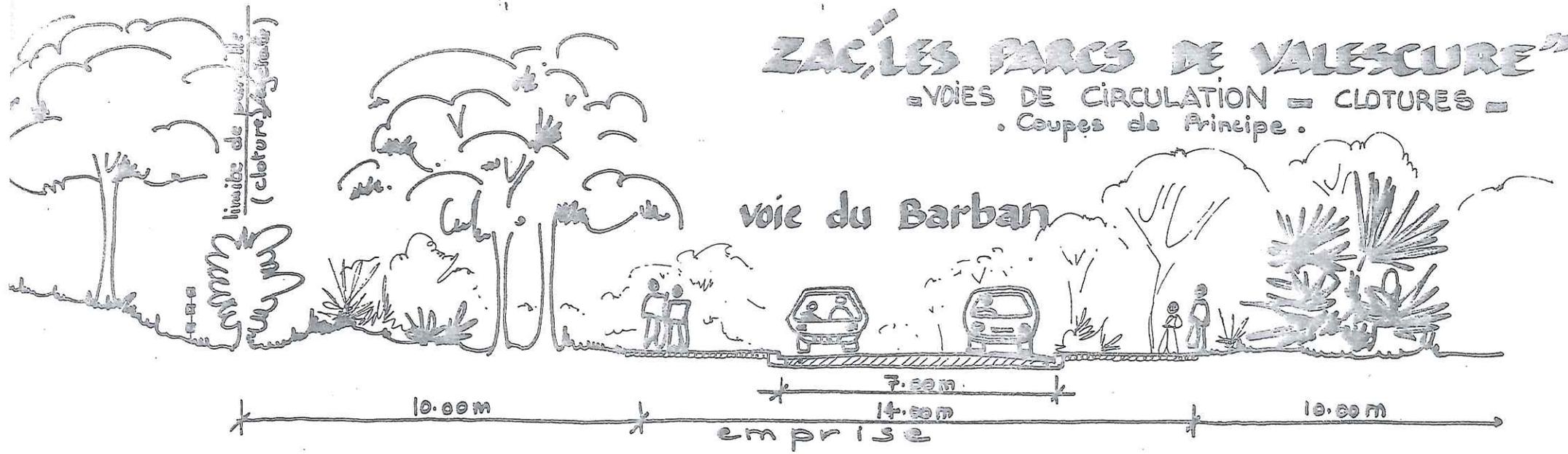
VOIES DE CIRCULATION  
HIERARCHIE.



- |     |                   |                         |                                    |
|-----|-------------------|-------------------------|------------------------------------|
| ①   | Voie Primaire :   | Relations Interquartier |                                    |
| ②   | Voie Secondaire : | Relations de Quartier   |                                    |
| ③-④ | Voie Tertiaire :  | Relations de Voisinage  | 3 - Carrossable<br>4 - Piétonnière |

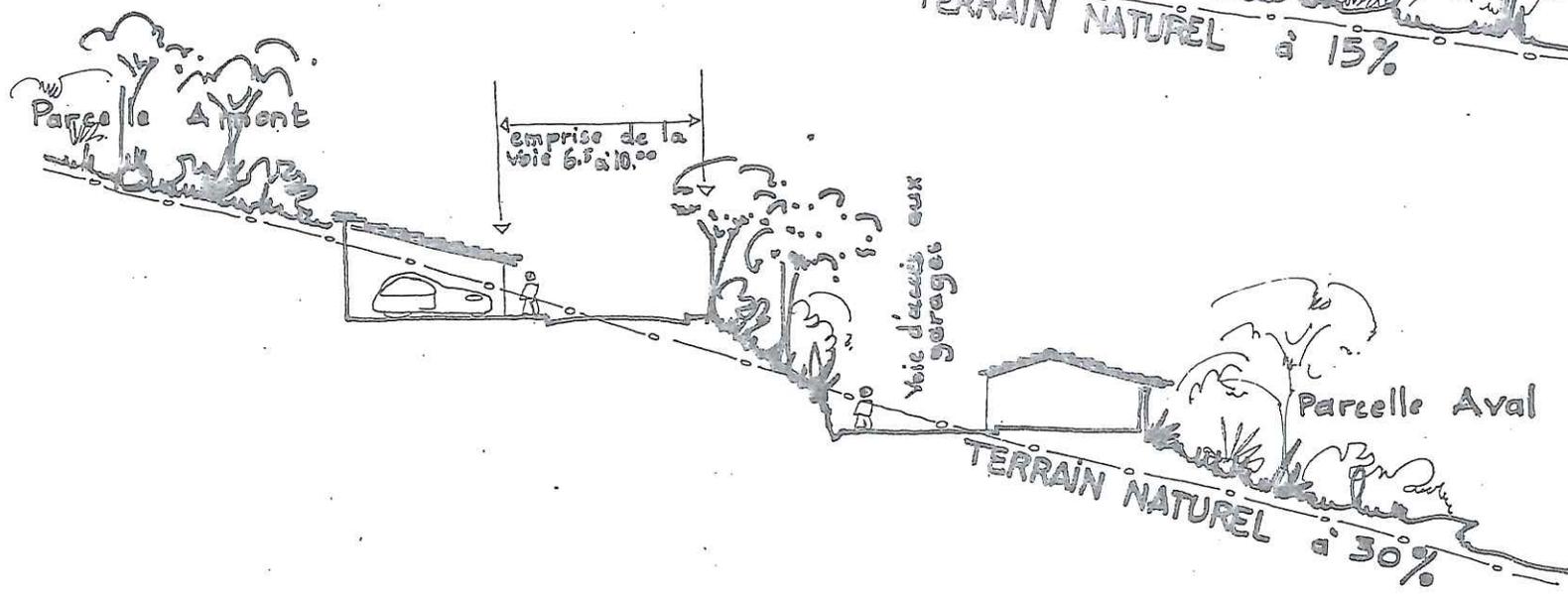
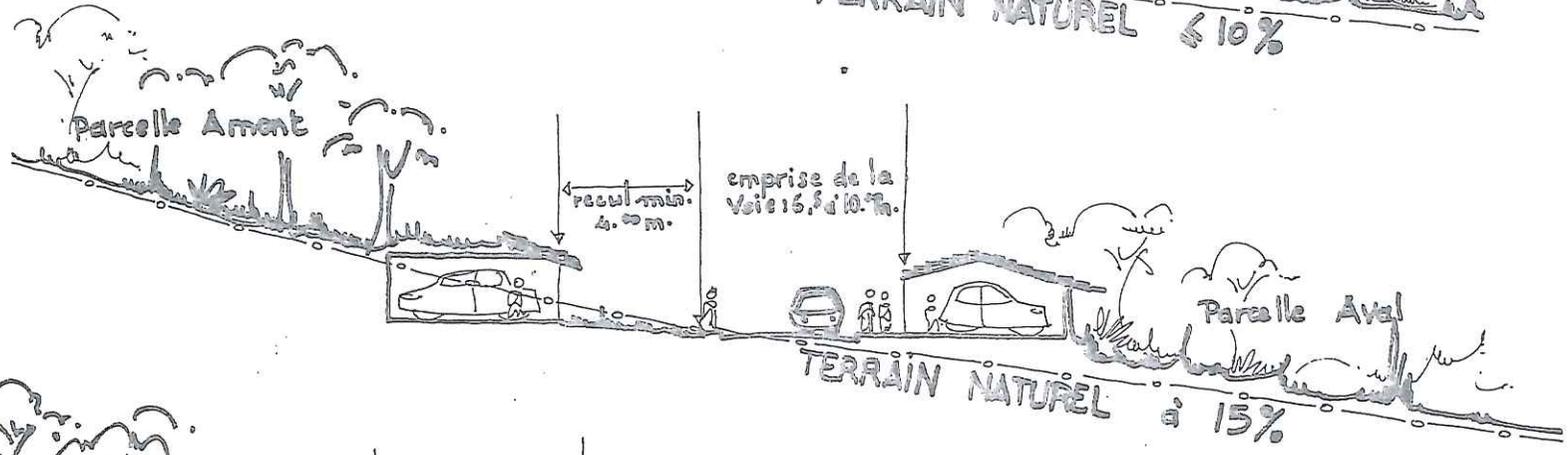
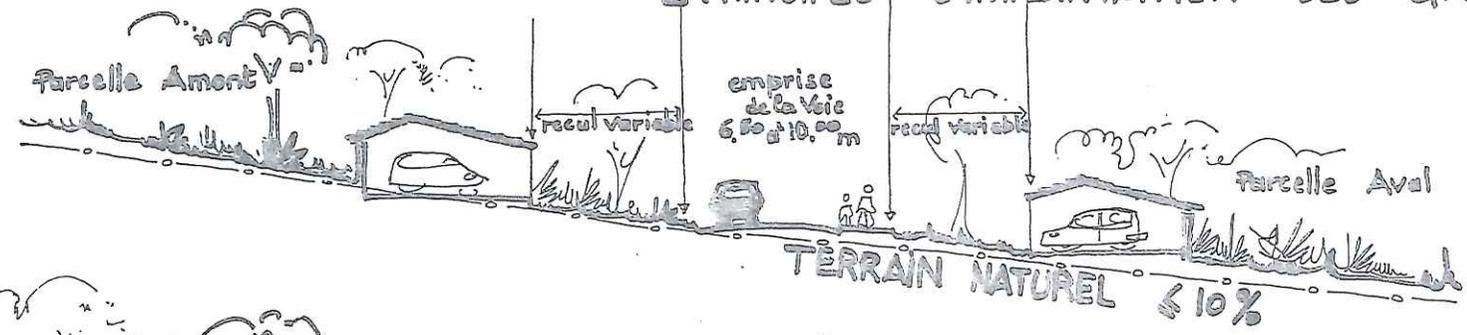
# ZAC "LES PARCS DE VALESCURE"

VOIES DE CIRCULATION - CLOTURES -  
Coupes de Principe.



# ZAC "LES PARCS DE VALESCURE"

## PRINCIPES D'IMPLANTATION DES GARAGES

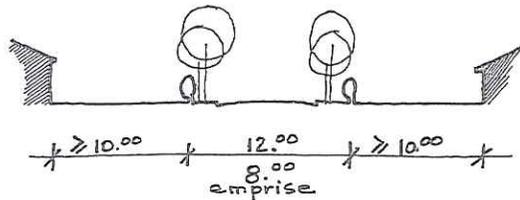


# ZAC "LES PARCS DE VALESCURE"

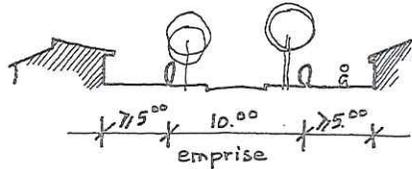
## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (minimum)

Par rapport aux voies

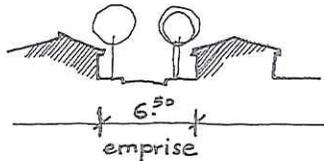
ARTICLE: ZA, ZB, ZC / 6



Voie Primaire : Barban → 12.00 ; CV015 → 8.00 m.



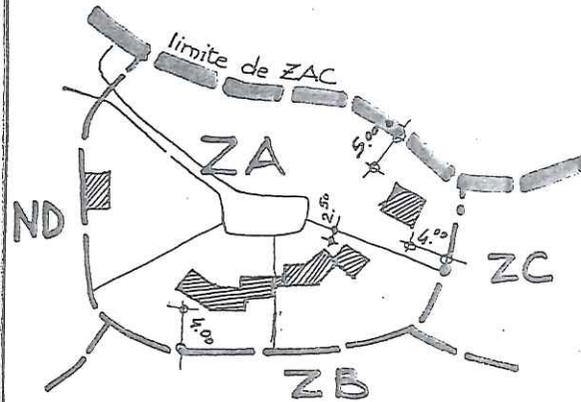
Voie Secondaire : publique → 10.00 m.



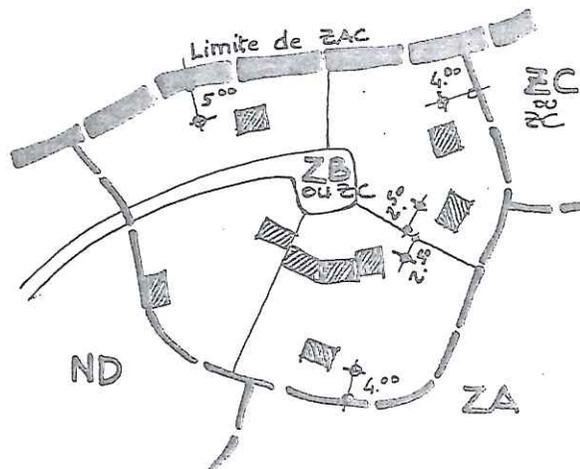
Voie tertiaire : → 6.50 m.

Par rapport aux limites séparatives

ARTICLE: ZA/7

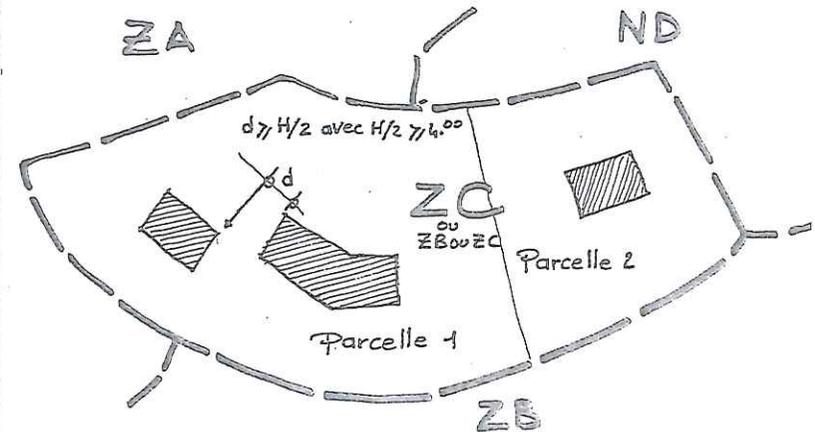


ARTICLE: ZB/7 et ZC/7

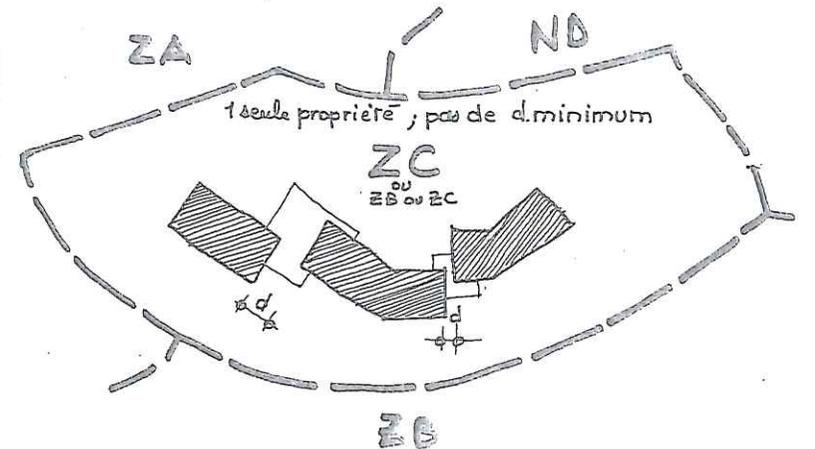


Les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

ARTICLE: ZA, ZB, ZC / 8



ou bien :



# ZAC "LES PARCS de VALESCURE"

## HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Article ZA/10  
(même principe pour EB/10 et EC/10)

