

Département du Var (83)
Commune de Saint-Raphaël

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



PLU arrêté le : 11/04/2025

PLU approuvé le : 16/12/2025


S A I N T
R A P H A Ë L

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité
Avenue de La Clapière
05 200 EMBRUN
Tél : 04.92.46.51.80
contact@alpicite.fr
www.alpicite.fr

<p>Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement</p>	<p>Alpicité (Mandataire) Av. de La Clapière – Rés. La Croisée des chemins – N°1 – 05200 EMBRUN Tél : 04.92.46.51.80 Mail : contact@alpicite.fr Web : www.alpicite.fr</p>
<p>Cyril GINS Paysagiste DPLG</p>	<p>Cyril GINS 2 Chemin de Massillargues - 30700 Saint Maximin Tel : 06 81 52 88 78 Mail : cyril.gins@orange.fr</p>
<p>Agence RAPHANEAU FONSECA Etudes patrimoniales & urbaines</p>	<p>Raphaneau Fonseca 3 place des Magnans, 07110 CHASSIERS Tél : 04 75 35 32 20 Courriel : raphaneaufonseca@orange.fr</p>
<p>adret ingénieurs associés</p>	<p>Adret 80 rue Marengo – 13006 Marseille Tél : 04.94.10.87.50 Mail : laseyne@adret.net Web : www.adret.net</p>
<p>M.G. CONCEPT INGÉNIERIE INFRASTRUCTURES VRD PAYSAGE TOPOGRAPHIE</p>	<p>M.G. Concept Ingénierie 18 avenue Charles de Gaulle – Résidence le Marigny – Bâtiment A – appartement 31 – 05200 Embrun Tél : 04.92.43.05.55 Mail : sylvain.gruzza@mgconcept.net Web : www.mgconcept.net</p>

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
AXE 1 : PROTEGER ET CONSERVER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER RAPHAËLOIS	6
Orientation 1 : Protéger le patrimoine bâti	6
Orientation 2 : Renforcer la protection des espaces paysagers, parcs et jardins.....	7
AXE 2 : ENCADRER L'EVOLUTION DE LA POPULATION, RATIONNALISER LES FONCTIONS DE VILLE-CENTRE ET L'ARMATURE URBAINE	9
Orientation 1 : Limiter la croissance démographique	9
Orientation 2 : Diversifier le parc de logement pour permettre un parcours résidentiel	10
Orientation 3 : Consolider les services, équipements publics et infrastructures de la ville et de l'agglomération.....	12
AXE 3 : ACCOMPAGNER, SOUTENIR LA CROISSANCE ET LA MUTATION DE L'ECONOMIE RAPHAËLOISE	14
Orientation 1 : Pérenniser l'économie touristique.....	14
Orientation 2 : Consolider l'armature commerciale et tertiaire.....	15
Orientation 3 : Maintenir le poids de l'économie primaire et secondaire	16
Orientation 4 : Soutenir l'activité agricole	16
AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES DONNEES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE	18
Orientation 1 : Préserver et remettre en état la trame verte et bleue	18
Orientation 2 : Intégrer les aléas naturels et climatiques dans le développement urbain.....	19
Orientation 3 : Inscrire saint-raphaël dans une transition énergétique respectueuse de son patrimoine	20
Orientation 4 : Limiter l'artificialisation des sols.....	21
Orientation 5 : Améliorer la qualité de l'air et réduire les nuisances sonores	22

PREAMBULE

La ville de Saint-Raphaël est dotée d'une histoire et d'un patrimoine paysager, environnemental, historique, architectural et culturel de premier plan. Ainsi, si jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle Saint Raphaël était une ville très modeste limitée à son petit castrum et au quartier de la Marine, le développement opéré à la fin de ce siècle s'est fait selon deux modalités complémentaires :

- Le dessin d'une ville nouvelle sur une trame orthogonale, « la ville quadrillée » qui est devenue le cœur de Saint Raphaël ;
- Un développement de villas de villégiature, d'abord sur les collines de Notre Dame et des Cazeaux et le plateau de Valescure puis sur différentes stations desservies par le chemin de fer : Boulouris, Agay/Anthéor et le Trayas. Ces quartiers se sont développés à partir d'un triptyque constant : la gare, un ou plusieurs hôtels et des villas.

Saint-Raphaël est donc une ville dont l'essentiel du développement est façonné par la villégiature sans réelle trame urbaine préexistante à la différence de la plupart des villes du littoral méditerranéen (Fréjus, Antibes, Nice...), qui étaient des villes constituées cumulant des fonctions d'habitations, d'activité, de pouvoir, de défense.

Ainsi, à Saint Raphaël, sans trame urbaine préexistante, la naissance de la ville, son socle et son origine sont largement basés sur la villégiature qui place le paysage et sa déclinaison en jardin au centre du développement.

Les fonctions urbaines se sont ensuite greffées à ce noyau en plaquant malheureusement des principes communs à la plupart des villes françaises mais ne tenant pas compte de la singularité originelle de Saint Raphaël générant des contresens urbains assez importants. A ce titre, le fort développement du littoral méditerranéen à partir des années 1960 n'a pas épargné la commune, cette dynamique participant d'un effacement progressif de certains éléments de son patrimoine. L'enjeu, à travers le présent PLU, est donc d'inventer une ville qui prolonge son histoire singulière construite autour de la contemplation du paysage : « **la ville jardin** ».

Depuis plusieurs années, la ville affirme une **ambition forte de préserver la richesse de son patrimoine et de son cadre de vie**. Plusieurs dynamiques convergent avec la mise en place de sites patrimoniaux remarquables (SPR) et de Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), le repérage de nombreuses villas notamment les villas « Belle Epoque » et plus généralement d'éléments patrimoniaux bâtis et non bâtis, un vaste projet de requalification des espaces publics, les protections du massif de l'Estérel, etc.

Ainsi, la ville est aujourd'hui sur une bascule. Soumise à une forte pression immobilière, la lecture urbaine de la « ville jardin » se perd avec une urbanisation de plus en plus dense sur certains îlots menaçant le cadre de vie des raphaëlois. Le PLU de 2018, malgré les ambitions affichées, ne répond pas pleinement aux objectifs de protections qui lui incombent.

Ce constat conduit aujourd'hui à une refonte de ce document à travers une révision générale, dans laquelle la préservation de la « ville jardin » est au cœur du projet de territoire, servant de fil conducteur à l'ensemble de la démarche.

La qualité du cadre de vie, l'évolution nécessaire de la ville, les besoins en logements notamment pour les actifs, en équipements et de créations d'emplois, ainsi que l'approche environnementale seront notamment traités à travers ce prisme.

Cette approche permettra de définir un meilleur équilibre entre le maintien d'une dynamique socio-économique et la préservation de ce qui fait la qualité et la singularité de la commune. Le PLU devra également veiller à proposer des solutions pour améliorer le fonctionnement d'une ville devenue morcelée, **ceci incluant une réflexion sur les mobilités**.

Elle s'inscrit dans un **cadre réglementaire complexe**, incluant les enjeux de la loi littoral applicable de longue date sur la commune, mais par ailleurs en profonde évolution notamment dans le cadre de la refonte du SCoT Estérel Côte d'Azur et la trajectoire de réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet communal pour **la dizaine d'années à venir**. Il est le document cadre du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. **Il doit respecter les principes généraux énoncés par le Code de l'Urbanisme à l'article L101-2 (Modifié par LOI n°2023-1196 du 18 décembre 2023 - art. 17 (V)) :**

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de

répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Conformément à l'article **L151-5 du Code de l'Urbanisme**, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi

en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

AXE 1 : PROTÉGER ET CONSERVER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER RAPHAËLOIS

ORIENTATION 1 : PROTÉGER LE PATRIMOINE BATI

Objectif 1 : Maintenir les spécificités urbaines, architecturales et paysagères des différents quartiers de la commune

- Encadrer le gabarit des constructions dans les quartiers dans le respect des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères propres à chaque entité de la commune : centre-ville, centralités historiques, habitat pavillonnaire, espaces en mutation, etc. ;
- Traiter les franges publiques/privées, (murs bahut, clôtures, portails, etc.) dans une recherche de qualité et de mise en valeur des différents espaces ;
- Maintenir les spécificités urbaines méditerranéennes en travaillant notamment sur une végétation appropriée ;
- Préserver les quartiers de ville jardin (Valescure, Les Plaines, Boulouris, Anthéor, hauteurs d'Agay, Dramont, Le Trayas ...) notamment par la protection des espaces paysagers et en limitant l'artificialisation des sols.

Objectif 2 : Préserver le caractère patrimonial de la commune, notamment les villas remarquables et leurs parcs

- Intégrer les sites patrimoniaux remarquables (SPR) et les Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) ;
- Etendre la protection des villas remarquables et de leurs parcs en dehors des sites patrimoniaux remarquables en y interdisant toute nouvelle construction et densification sauf celles liées à la mise en valeur et l'entretien de ces villas (annexes, piscines...)
- Adapter le règlement aux spécificités architecturales et paysagères des édifices identifiés ;
- Protéger également d'autres éléments de patrimoine identitaire (édifices religieux, équipements liés à la villégiature, ouvrages militaires et maritimes, patrimoine vernaculaire ...)
- Définir un équilibre entre protection et transition énergétique notamment pour permettre la réhabilitation du bâti.

ORIENTATION 2 : RENFORCER LA PROTECTION DES ESPACES PAYSAGERS, PARCS ET JARDINS

Objectif 1 : Améliorer la qualité paysagère

- Protéger les espaces boisés les plus significatifs, les espaces proches du rivage, et les espaces remarquables et caractéristiques en traduction de la loi littoral ;
- Prendre en compte les sites classés et inscrits ;
- Préserver les arbres remarquables en lien avec leur intérêt paysager et écologique, notamment dans les parcs et jardins des villas ou dans l'espace public (alignements ...) ;
- Viser également le maintien des espaces verts au sein des quartiers / lotissements, y compris au sein d'espaces bâtis de moindre enjeu patrimonial ;
- Assurer l'intégration et l'adaptation des constructions à leur environnement (pente, végétation existante ...) ;
- 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 ;
- Requalifier le front de mer du Port de Santa Lucia à Fréjus en travaillant sur la place des mobilités douces, le rapport à la mer, la qualité des espaces publics, la végétalisation des espaces, etc. ;
- Valoriser paysagèrement les berges des fleuves et des cours d'eau, notamment en zone urbanisée ;
- Valoriser et organiser les portes d'entrées du massif de l'Estérel.

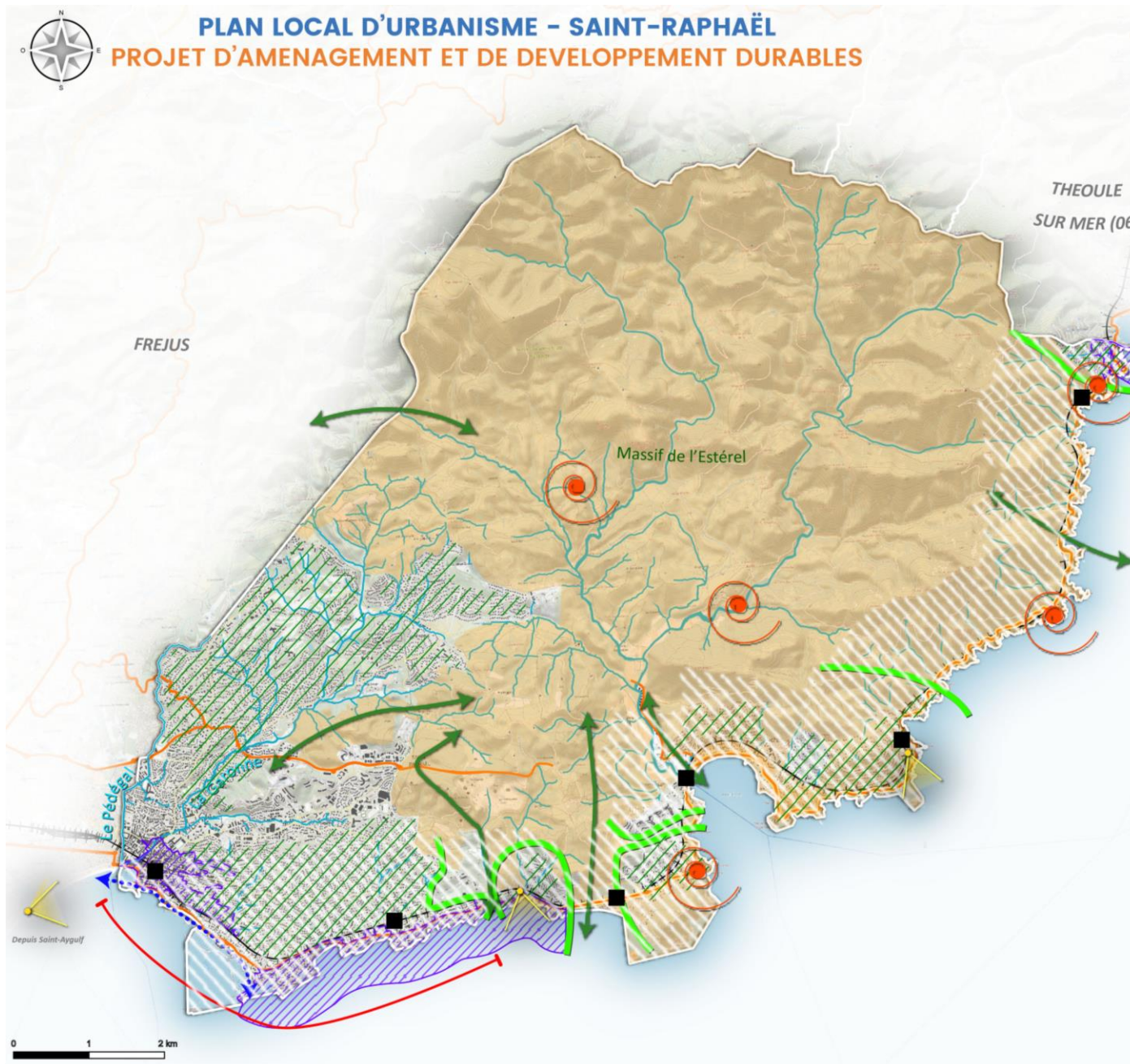
Objectif 2 : Préserver les coupures urbaines et paysagères entre les différentes entités bâties

- Maintenir les coupures d'urbanisation entre les différentes entités bâties du littoral (Boulouris/ Aiguebonne ; Aiguebonne / Le Dramont ; Le Dramont / Agay ; Agay / Anthéor ; Anthéor / Le Trayas), en traduction de la loi littoral ;
- Maintenir les pénétrantes vertes du massif de l'Estérel dans l'agglomération (Petit Défends – Aspé – Massif de l'Estérel).

Objectif 3 : Protéger les grandes perspectives paysagères

- Protéger les cônes de vue emblématique ;
- Réserver des échappées visuelles valorisant le patrimoine bâti et la silhouette des tissus urbains « traditionnels » ;
- Préserver la silhouette urbaine visible depuis la mer ;
- Mettre en valeur les espaces littoraux et en particulier la Corniche d'Or ;
- Conserver les caractéristiques paysagères du massif de l'Estérel en lien avec l'Opération Grand Site de France (OGS).

Axe 1 : Protéger et conserver le patrimoine bâti et paysager raphaëlois



Révision générale n°2 du PLU de Saint-Raphaël

AXE 1 : PROTÉGER ET CONSERVER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER RAPHAËLOIS

ORIENTATION 1 : PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI

MAINTENIR LES SPÉCIFICITÉS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DES DIFFÉRENTS QUARTIERS DE LA COMMUNE

Préserver les quartiers de ville jardin (Valescure, Les Plaines, Boulouris, Anthéor, hauteurs d'Agay, Dramont, Le Trayas...) notamment par la protection des espaces paysagers et en limitant l'artificialisation des sols

PRÉSERVER LE CARACTÈRE PATRIMONIAL DE LA COMMUNE NOTAMMENT LES VILLAS REMARQUABLES ET LEURS PARCS

Intégrer les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et les Plans de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)

ORIENTATION 2 : RENFORCER LA PROTECTION DES ESPACES PAYSAGERS, PARCS ET JARDINS

AMÉLIORER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

Protéger les espaces proches du rivage

Prendre en compte les sites classés et inscrits

Requalifier le front de mer Santa Lucia à Fréjus en travaillant sur la place des mobilités douces, le rapport à la mer, la qualité des espaces publics, la végétalisation des espaces, etc.

Valoriser paysagèrement les berges des fleuves et des cours d'eau notamment en zone urbanisée

Valoriser et organiser les portes d'entrées du massif de l'Estérel.

PRÉSERVER LES COUPURES URBAINES ET PAYSAGÈRES ENTRE LES DIFFÉRENTES ENTITÉS BÂTIES

Maintenir les coupures d'urbanisation entre les différentes entités bâties du littoral (Boulouris/ Aiguebonne ; Aiguebonne/ Le Dramont ; Le Dramont/ Agay ; Agay/ Anthéor ; Anthéor/ Le Trayas), en traduction de la loi littoral

Maintenir les pénétrantes vertes du massif de l'Estérel dans l'agglomération (Petit Défens – Aspé – Massif de l'Estérel).

PROTÉGER LES GRANDES PERSPECTIVES PAYSAGÈRES

Protéger les cônes de vue emblématiques

Préserver la silhouette urbaine visible depuis la mer

Mettre en valeur les espaces littoraux et en particulier la Corniche d'Or

AXE 2 : ENCADRER L'EVOLUTION DE LA POPULATION, RATIONALISER LES FONCTIONS DE VILLE-CENTRE ET L'ARMATURE URBAINE

ORIENTATION 1 : LIMITER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Objectif 1 : Privilégier la ville jardin à une croissance démographique soutenue

- Assurer une croissance démographique soutenable en cohérence avec les caractéristiques paysagères du territoire (ville jardin à forte dominante végétale, formes urbaines et architecturales ...) et la saturation des voies d'accès à la commune.



Objectif 2 : Accompagner une production de logements raisonnée

- Développer une offre de logements équilibrée de l'ordre de 2500 logements pour la décennie à venir permettant de répondre :
 - Au desserrement de la population en raison de son vieillissement ;
 - Au nécessaire renouvellement urbain des logements existants selon un rythme modéré au regard de la relative ancienneté du parc de logements ;
 - A une amélioration de la fluidité du parc de logements en raison de la tension constatée sur le marché immobilier ;
 - A une faible augmentation du parc de résidences secondaires ;
 - A l'augmentation de la population.

ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENT POUR PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL

Objectif 1 : Diversifier les formes urbaines en travaillant sur des densités adaptées aux quartiers

- Définir des formes d'urbanisation (habitat individuel, mitoyen, intermédiaire, petit collectif, collectif, etc.) en cohérence avec les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des lieux tout en tenant compte de la présence de transports en commun autour des axes stratégiques de la commune ;
- Adapter les capacités de densification en conséquence :
 - Densification très maîtrisée et adaptée à la desserte dans le cadre de la ville jardin, permettant de maintenir majoritairement des formes urbaines de type villas ;
 - Densification modérée et organisée dans la première couronne d'urbanisation du centre-ville en transition avec les quartiers et les espaces existants, ainsi qu'autour des gares et des petites polarités existantes au sein de certains quartiers (Boulouris, Dramont, Agay ...).
- Renforcer les fonctions de centre-ville par un urbanisme raisonné en cohérence avec la qualité des espaces publics, les gabarits de construction existant et les mobilités alternatives ;
- Améliorer l'organisation urbaine du secteur Jean Moulin en travaillant à la définition d'un véritable boulevard comprenant une mixité des formes urbaines et des fonctions.

Objectif 2 : Développer une politique de logement raphaëloise permettant de proposer une offre diversifiée, inclusive, et facilitant les parcours résidentiels

- Favoriser la création d'une offre de logement à destination des actifs et des ménages de petites tailles (familles monoparentales, célibataires, etc.) afin de dynamiser la démographie communale et de rapprocher ces populations de leur lieu d'emploi ;
- Répondre aux besoins de logements à destination des seniors avec des niveaux de dépendance différents en lien avec le vieillissement attendu de la population ;
- Faciliter l'accès des personnes en situation de handicap à des logements adaptés ;
- Proposer une offre de logements à destination des étudiants ;
- Développer une offre de logements pour les travailleurs saisonniers ;
- Imposer pour toute opération d'hébergement touristique nouvelle la réalisation d'hébergements pour les travailleurs saisonniers en leur sein.

Objectif 3 : Inscrire la politique du logement raphaëloise dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat

- ↳ Limiter l'inflation immobilière en proposant une offre de logement à prix maîtrisé ;
- ↳ Répondre aux besoins en logements aidés en cohérence avec la politique du logement raphaëloise et le cadre réglementaire ;
- ↳ Développer des opérations innovantes s'inscrivant dans la transition écologique et la mixité sociale sur les sites stratégiques de :
 - Les Arènes / Verdun / Roblot / Salle Roche ;
 - Ampère / Printemps ;
 - Les Iscles ;
 - Les Veyssières ;
 - Boulevard Jean Moulin.
- ↳ Diversifier la production de logements aidés entre les logements ordinaires (logements à destination des familles) et les logements spécifiques (résidences sociales, EHPAD, autres structures pour personnes âgées, etc.) ;
- ↳ Permettre la réalisation de 150 logements aidés par an répondant aux différentes typologies de besoins et en compatibilité avec le PLH ;
- ↳ Diversifier les dispositifs d'accès à la propriété (Prêt Social Location Accession et Bail Réel Solidaire par exemple).

ORIENTATION 3 : CONSOLIDER LES SERVICES, EQUIPEMENTS PUBLICS ET INFRASTRUCTURES DE LA VILLE ET DE L'AGGLOMERATION

Objectif 1 : Consolider l'offre en équipements

- Renforcer l'offre médicale de proximité et de spécialistes en lien avec le vieillissement de la population ;
- Adapter les équipements scolaires aux nouveaux besoins ;
- Développer les formations en enseignements supérieurs en lien avec les spécificités du territoire ;
- Envisager le déplacement du campus connecté ;
- Intégrer l'extension du cimetière de l'Aspé ;
- Créer un nouveau siège pour l'Agglomération Estérel Côte d'Azur ;
- Réaménager progressivement les espaces publics dans une logique de végétalisation (front de mer, place Saint-Jean à Boulouris, place Giannetti à Agay, etc.) ;
- Renforcer l'offre en parcs publics végétalisés et en jeux d'enfants en lien avec les opérations stratégiques (Ampère / Printemps, Petit Défends etc.).

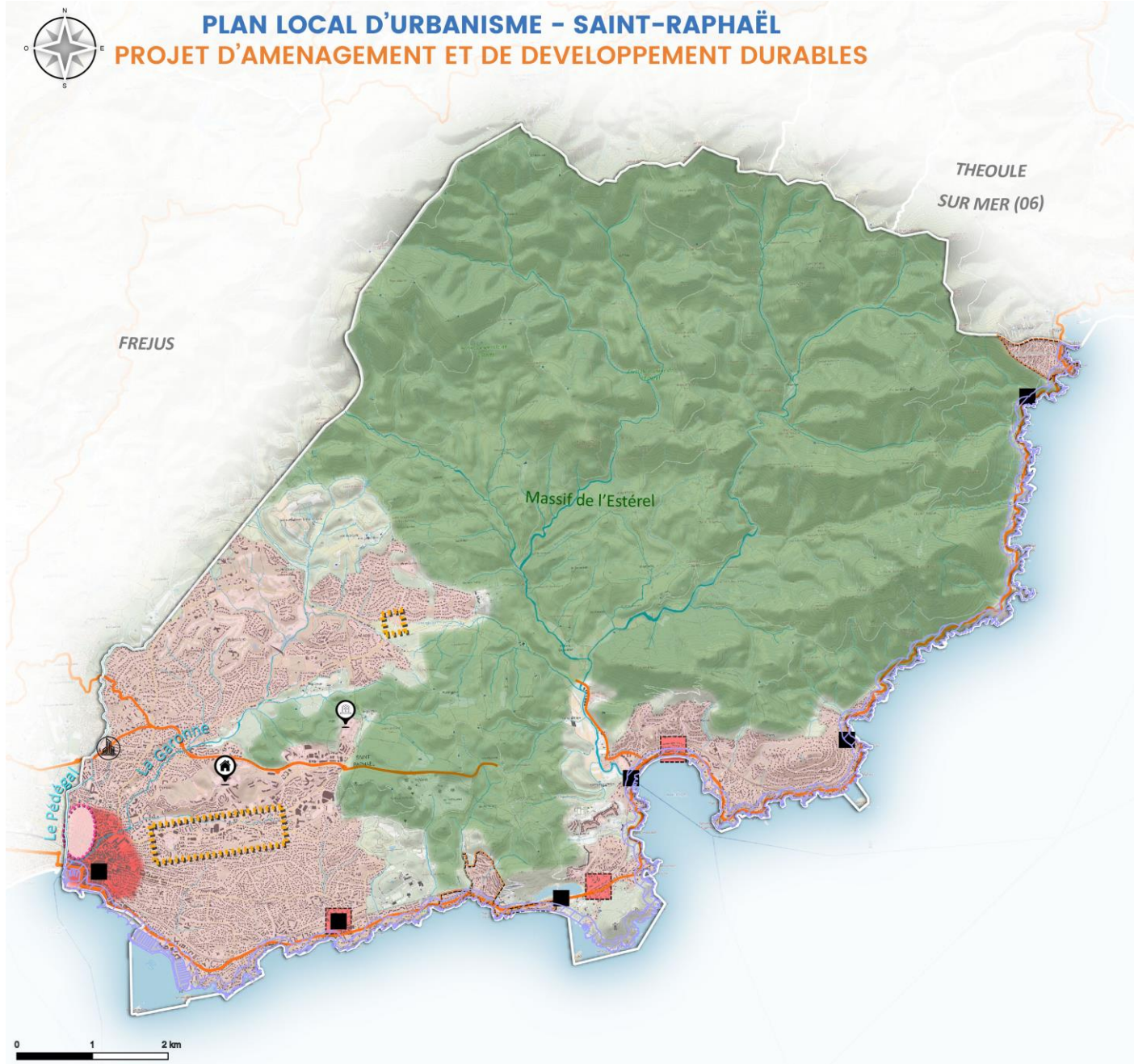


Objectif 2 : Inscrire le développement urbain en cohérence avec le déploiement des infrastructures numériques et de transports

- Pacifier le centre-ville en travaillant sur la place des transports en commun et des modes doux en cohérence avec le développement de la végétalisation des espaces publics et d'un urbanisme durable ;
- Améliorer l'intermodalité à proximité des différentes gares tout en travaillant sur une urbanisation raisonnée ;
- Permettre une urbanisation maîtrisée en cohérence avec le déploiement des transports collectifs en particulier autour des opérations stratégiques ;
- Renforcer les liens interquartiers en travaillant sur les mobilités en transports en commun et en mode doux/actifs ;
- Renforcer la place du vélo et des piétons dans le schéma de circulation de la commune et plus particulièrement dans les nouvelles opérations d'aménagement ;
- Poursuivre le déploiement des infrastructures numériques en cohérence avec le développement urbain.

Axe 2 : Encadrer l'évolution de la population, rationaliser les fonctions de ville-centre et l'armature urbaine

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PLAN LOCAL D'URBANISME - SAINT-RAPHAËL
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

AXE 2 : ENCADRER L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION/ RATIONNALISER LES FONCTIONS DE VILLE-CENTRE ET L'ARMATURE URBAINE

ORIENTATION 2 : DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENT POUR PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL

DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES EN TRAVAILLANT SUR DES DENSITES ADAPTEES AUX QUARTIERS

Adapter les capacités de densification en conséquence :

- Densification très maîtrisée et adaptée à la desserte dans le cadre de la ville jardin, permettant de maintenir majoritairement des formes urbaines de type villas ;

- Densification modérée et organisée dans la première couronne d'urbanisation du centre-ville en transition avec les quartiers et les espaces existants, ainsi qu' autour des gares et des petites polarités existantes au sein de certains quartiers (Boulouris, Dramont, Agay ...)

Améliorer l'organisation urbaine du secteur Jean Moulin en travaillant à la définition d'un véritable boulevard comprenant une mixité des formes urbaines et des fonctions

DÉVELOPPER UNE POLITIQUE DE LOGEMENT RAPHAËLOISE PERMETTANT DE PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE, INCLUSIVE, ET FACILITANT LES PARCOURS RESIDENTIELS

Proposer une offre de logements à destination des étudiants ;
Développer une offre de logements pour les travailleurs saisonniers;

INSCRIRE LA POLITIQUE DU LOGEMENT RAPHAËLOISE DANS LES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Développer des opérations innovantes s'inscrivant dans la transition écologique et la mixité sociale sur les sites stratégiques de : Les Arènes/ Verdun/ Roblot/ Salle Roche, Ampère / Printemps, Les Iscles.

Boulevard Jean Moulin / Les Veyssières

ORIENTATION 3 : CONSOLIDER LES SERVICES, EQUIPEMENTS PUBLICS ET INFRASTRUCTURES DE LA VILLE ET DE L'AGGLOMERATION

CONSOLIDER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

Intégrer extension du cimetière de l'Aspé

Créer un nouveau siège pour l'agglomération Estérel Côte d'Azur

INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN COHÉRENCE AVEC LE DÉPLOIEMENT DES INFRASTRUCTURES NUMÉRIQUES ET DE TRANSPORTS

Améliorer l'intermodalité à proximité des différentes gares tout en travaillant sur une urbanisation raisonnée

AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES DONNEES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

ORIENTATION 2 : INTEGRER LES ALEAS NATURELS ET CLIMATIQUES DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN

DÉVELOPPER DES PROJETS URBAINS VERTUEUX QUI S'INSCRIVENT DANS UNE DIMENSION BIOCLIMATIQUE

Créer un écoquartier sur le site Printemps / Ampère en lien avec le Pédégal

ORIENTATION 4 : LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

PRIVILÉGIER L'URBANISATION EN RENOUVELLEMENT URBAIN EN RESPECTANT LE CARACTÈRE PAYSAGER, ENVIRONNEMENTAL ET ARCHITECTURAL DE CHAQUE LIEU

Développer des opérations de renouvellement urbain sur les sites stratégiques de : Les Arènes/ Verdun/ Roblot/ Salle Roche ; Ampère/ Printemps ; Les Iscles ;

Boulevard Jean Moulin / Les Veyssières

Maitriser fortement l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols (Agglomération)

Maitriser fortement l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols (Village)

Intégrer plus généralement la protection du littoral prévue par la loi (bande littorale de 100 m notamment) ;

AXE 3 : ACCOMPAGNER, SOUTENIR LA CROISSANCE ET LA MUTATION DE L'ECONOMIE RAPHAËLOISE

ORIENTATION 1 : PERENNISER L'ECONOMIE TOURISTIQUE

Objectif 1 : Maintenir et renforcer le potentiel en hébergements touristiques

- Maintenir le potentiel d'hébergement des campings tout en permettant leur adaptation au changement climatique et aux attentes de la clientèle ;
- Interdire le changement de destination des hébergements touristiques marchands, y compris de la para-hôtellerie ;
- Permettre le confortement de l'offre d'hébergement marchand en travaillant sur la diversité de l'offre (tourisme d'affaire, tourisme culturel, tourisme vert, écotourisme, tourisme sportif, etc.).

Objectif 2 : Préserver les sites touristiques et de loisirs

- Maintenir les sites de loisirs existants ;
- Assurer la pérennité des golfs ;
- Préserver la qualité des sites touristiques majeurs (plages, massif de l'Estérel, Corniche d'Or, etc.) en travaillant sur leurs accessibilité (mobilités alternatives à la voiture) et un traitement paysager de qualité ;
- Assurer l'adaptation et la modernisation des ports en lien avec la sensibilité écologique et paysagère des sites ;
- Développer une offre d'activités sportives et de loisirs de proximité sur le site du Petit Défends en cohérence avec les risques naturels associés (feu de forêt notamment).



Axe 3 : Accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 2 : CONSOLIDER L'ARMATURE COMMERCIALE ET TERTIAIRE

Objectif 1 : Renforcer le commerce de centre-ville et plus généralement les polarités commerciales de proximité

- Pérenniser et diversifier l'offre commerciale de centre-ville ;
- Renforcer les linéaires commerciaux et de services dans le centre-ville en cohérence avec le réaménagement des espaces publics et la place du piéton ;
- Maintenir des polarités commerciales de proximité (Valescure, Boulouris, Agay, etc.).

Objectif 2 : Stopper le développement des zones commerciales périphériques

- Bloquer l'extension des zones commerciales tout en permettant leur restructuration et leur optimisation ;
- Limiter l'implantation de commerces de proximité dans les zones commerciales périphériques.

Objectif 3 : Renforcer le poids de l'économie tertiaire dans l'armature du territoire

- Préserver les secteurs tertiaires du territoire de toute mutation (EPSILON, etc.) ;
- Développer une mixité des fonctions urbaines en centre-ville et dans les cœurs de quartiers entre logements et activités tertiaires (bureaux, activités de services, etc.) ;
- Assurer sur le boulevard Jean Moulin une diversification des activités économiques (commerces et tertiaire) en lien avec des programmes de logements.



Axe 3 : Accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 3 : MAINTENIR LE POIDS DE L'ÉCONOMIE PRIMAIRE ET SECONDAIRE

Objectif 1 : Maintenir la complémentarité des zones économiques

- Maintenir les fonctions et spécificités existantes des différentes zones économiques en travaillant à leur spécialisation ;
- Favoriser le transfert des activités de l'économie secondaire vers ces zones dédiées en permettant des opérations de renouvellement urbain sur les sites originels ;
- Optimiser les zones d'activités économiques en proposant des règles adaptées en lien avec une politique de transport en commun et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Objectif 2 : Maintenir en exploitation la carrière des Caous

- Assurer la pérennité de la carrière des Caous en cohérence avec l'autorisation préfectorale et des besoins en matériaux locaux du territoire (économie circulaire).

ORIENTATION 4 : SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

Objectif 1 : Préserver les exploitations et activités agricoles existantes

- Protéger les rares terres agricoles de la commune de toute forme d'urbanisation, en particulier les terres irriguées ;
- Maintenir les différentes exploitations agricoles du territoire (Nord Valescure, petit Gondin, Vallon de crottes, vignes neuves, Pra Baucous, Long Agay de la ferme du Grenouillet à la ferme Phillip, etc.), voire soutenir une reconquête de certains espaces agricoles historiques ;

- Favoriser le développement d'une agriculture de proximité et productive en permettant de valoriser leurs produits et de proposer une vente sur site ;
- Assurer une adaptation du modèle agricole au changement climatique en lien avec la gestion de la ressource en eau.

Objectif 2 : Soutenir les projets agricoles

- Développer de nouveaux projets agricoles dans une logique de valorisation des paysages et de lutte contre le changement climatique.

Axe 3 : Accompagner, soutenir la croissance et la mutation de l'économie raphaëloise

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



AXE 3 : ACCOMPAGNER, SOUTENIR LA CROISSANCE ET LA MUTATION DE L'ECONOMIE RAPHAËLOISE

ORIENTATION 1 : PERENNISER L'ECONOMIE TOURISTIQUE

MAINTENIR ET RENFORCER LE POTENTIEL EN HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Maintenir le potentiel d'hébergement des campings tout en permettant leur adaptation au changement climatique et aux attentes de la clientèle

PRÉSERVER LES SITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

Assurer la pérennité des golfs

Préserver la qualité des sites touristiques majeurs (plages, massif de l'Estérel, Corniche d'Or, etc.) en travaillant sur leurs accessibilité (mobilités alternatives à la voiture) et un traitement paysager de qualité :

Plages ;

Corniche d'Or ;

Massif de l'Estérel.

Assurer l'adaptation et la modernisation des ports en lien avec la sensibilité écologique et paysagère des sites

Développer une offre d'activités sportives et de loisirs de proximité sur le site du Petit Défends en cohérence avec les risques naturels associés (feu de forêt notamment)

ORIENTATION 2 : CONSOLIDER L'ARMATURE COMMERCIALE ET TERTIAIRE

Renforcer le commerce de centre-ville et plus généralement les polarités commerciales de proximité

Maintenir des polarités commerciales de proximité (Valescure, Boulouris, Agay, etc.)

Stopper le développement des zones commerciales périphériques

RENFORCER LE POIDS DE L'ÉCONOMIE TERTIAIRE DANS L'ARMATURE DU TERRITOIRE

Assurer sur le boulevard Jan Moulin une diversification des activités économiques (commerce et tertiaire) en lien avec des programmes de logements

ORIENTATION 3 : MAINTENIR LE POIDS DE L'ECONOMIE PRIMAIRE ET SECONDAIRE

Maintenir la complémentarité des zones économiques

Maintenir en exploitation la carrière des Caous

ORIENTATION 4 : SOUTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

PRÉSERVER LES EXPLOITATIONS ET ACTIVITES AGRICOLES EXISTANTES

Protéger les rares terres agricoles de la commune de toute forme d'urbanisation, en particulier les terres irriguées

Maintenir les différentes exploitations agricoles du territoire (Nord Valescure, petit Gondin, Vallon de crottes, vignes neuves, Pra Baucous, Long Agay de la ferme du Grenouillet à la ferme Phillip, etc.), voire soutenir une reconquête de certains espaces agricoles historiques ;

SOUTENIR LES PROJETS AGRICOLES

Développer de nouveaux projets agricoles dans une logique de valorisation des paysages et de lutte contre le changement climatique (notamment le site des Grands Caous)

AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES DONNEES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

ORIENTATION 1 : PRESERVER ET REMETTRE EN ETAT LA TRAME VERTE ET BLEUE

Objectif 1 : Protéger les différents réservoirs de biodiversité de la commune

- Protéger le massif de l'Estérel et réglementer sa fréquentation pour éviter sa perte de valeur écologique ;
- Protéger les zones humides ;
- Maintenir le couvert forestier en intégrant l'aléa feu de forêt et le changement climatique, et en cohérence avec les principes de la loi littoral ;
- Assurer la pérennité des milieux marins et du littoral dans leur fonctionnement écologique.



Objectif 2 : Améliorer la trame verte et bleue en travaillant sur la place de la nature en ville

- Améliorer les continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité et notamment :
 - Améliorer la perméabilité écologique du vallon d'Agay en compatibilité avec le SCoT ;
 - Connecter la mer et l'arrière-pays (massif de l'Estérel...) ;
- Protéger les espaces verts existants et jouant un rôle de maillage au sein des espaces urbains ;
- Renforcer la place de la végétation dans l'espace public pour limiter les îlots de chaleur et travailler sur des continuités vertes urbaines ;
- Préserver les parcs (privés et publics) servant de « poumon vert » et de réservoir de biodiversité ;
- Renaturer les cours d'eau urbains en les intégrant aux projets urbains et plus particulièrement :
 - Déminéraliser le Pédégal et le faire vivre comme un fleuve et un lieu d'unité ;
 - Rouvrir et déminéraliser La Garonne pour structurer une trame bleue urbaine ;

Axe 4 : Prendre en compte les données du changement climatique

Objectif 3 : Améliorer le grand cycle de l'eau

- Développer des solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales en favorisant, entre autres, l'infiltration y compris par la déminéralisation des espaces ;
- Assurer un traitement de qualité des eaux usées ;
- Maîtriser le développement urbain en cohérence avec les capacités de la ressource en eau ;
- Renaturer les espaces urbains pour réintroduire la présence de l'eau dans la ville (vallons, cours d'eau, fleuves, etc.).



ORIENTATION 2 : INTEGRER LES ALEAS NATURELS ET CLIMATIQUES DANS LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Objectif 1 : Prendre en compte les aléas et risques naturels dans l'aménagement du territoire

- Prendre en compte les plans de prévention des risques (inondations, feu de forêts), et les autres risques et aléas connus retrait gonflement des argiles, données complémentaires sur le risque inondation, ruissellement, etc.) dans les projets d'aménagement urbain ;
- Intégrer l'érosion marine et les risques de submersion, en particulier dans le projet de requalification du front de mer.

Objectif 2 : Développer des projets urbains qui s'inscrivent dans une dimension bioclimatique

- Aménager des espaces extérieurs confortables particulièrement en été avec une priorité en centre-ville ;
- Créer un écoquartier sur le site Printemps / Ampère en lien avec le Pédégal ;
- Favoriser le développement de projets bioclimatiques en lien avec une architecture méditerranéenne.

Axe 4 : Prendre en compte les données du changement climatique

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 3 : INSCRIRE SAINT-RAPHAËL DANS UNE TRANSITION ENERGETIQUE RESPECTUEUSE DE SON PATRIMOINE

Objectif 1 : Limiter les consommations énergétiques

- Promouvoir l'éco-construction et l'intégration de performances énergétiques dans les constructions neuves et dans la réhabilitation ;
- Articuler urbanisme et mobilité afin de promouvoir l'usage des transports en commun et des modes doux ;
- Renforcer les dispositifs pour le tri sélectif, la valorisation (réemplois, ressourceries, énergie) des déchets.

Objectif 2 : Accompagner la mise aux normes des constructions existantes dans le respect du patrimoine bâti

- Réhabiliter le parc résidentiel et tertiaire existant notamment pour lutter contre la précarité énergétique ;

- Prendre en compte les particularités du bâti patrimonial dans la mise aux normes thermiques de ces constructions ;

Objectif 3 : Accompagner la production d'énergies renouvelables

- Encourager au développement des énergies renouvelables en cohérence avec les qualités patrimoniales des sites, quartiers ou constructions ;
- Développer l'énergie photovoltaïque notamment sur les parkings extérieurs supérieurs à 1 500 m² quand le contexte patrimonial le permet ;
- Etudier la possibilité de développer la méthanisation en lien avec la station d'épuration d'Agay.

Axe 4 : Prendre en compte les données du changement climatique

PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATION 4 : LIMITER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Objectif 1 : Privilégier l'urbanisation en renouvellement urbain en respectant le caractère paysager, environnemental et architectural de chaque lieu

- ↳ Développer des opérations de renouvellement urbain notamment sur les sites stratégiques de :
 - Les Arènes / Verdun / Roblot / Salle Roche ;
 - Ampère / Printemps ;
 - Les Iscles ;
 - Boulevard Jean Moulin ;
- ↳ Permettre un renouvellement urbain maîtrisé sur les autres quartiers de la commune en cohérence avec le gabarit des voies primaires, les typologies urbaines, architecturales et paysagères des lieux.

Objectif 2 : Maitriser fortement l'étalement urbain et limiter l'artificialisation des sols

- ↳ Inscrire l'urbanisation de la commune dans le respect des dispositions de la loi littoral en s'inscrivant dans une densification prioritaire des agglomérations et des villages conformément aux dispositions du SCoT Estérel Côte d'Azur Agglomération et en intégrant plus généralement la protection du littoral ;
- ↳ Interdire toute extension de l'urbanisation en dehors des opérations étudiées de longue date ou en cours avant approbation du PADD et

s'inscrire ainsi très majoritairement dans l'enveloppe urbaine existante ;

- ↳ Limiter la consommation d'espaces à environ 24 ha sur la prochaine décennie.



ORIENTATION 5 : AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR ET REDUIRE LES NUISANCES SONORES

Objectif 1 : Faciliter l'utilisation des mobilités douces

- Développer les cheminements piétons sécurisés en particulier dans le centre-ville ;
- Développer le réseau cyclable en particulier dans une logique de liaison interquartier ;
- Requalifier le front de mer et le centre-ville en donnant davantage de places aux mobilités alternatives à la voiture.

Objectif 2 : Poursuivre les actions déjà engagées en faveur des transports en commun

- 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 terme une mobilité alternative interne au territoire ;
- Adapter l'aménagement des espaces publics aux transports en commun en particulier sur le front de mer.

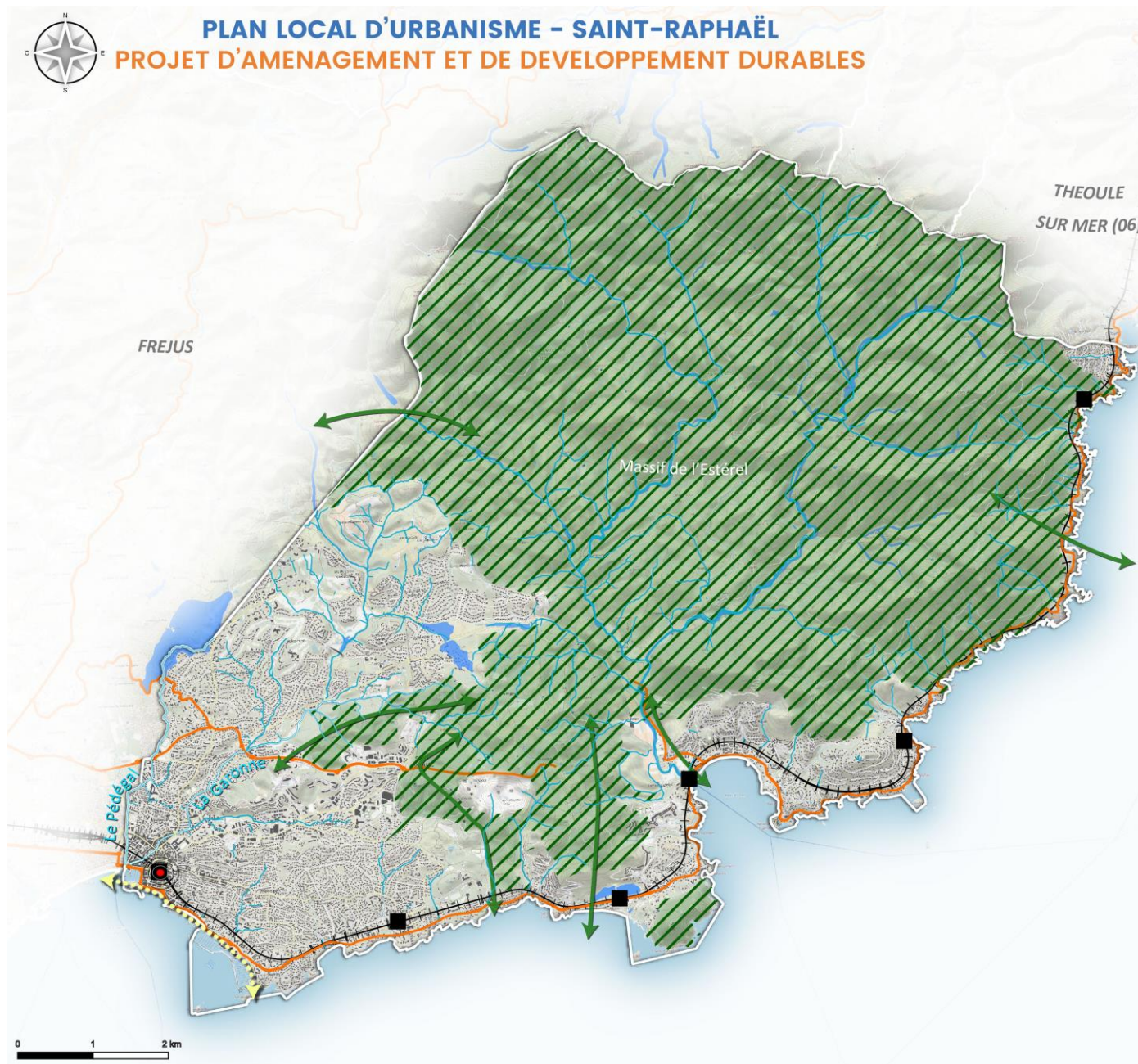
Objectif 3 : Prendre en compte les nuisances sonores dans les aménagements urbains

- Prendre en considération des nuisances sonores (et de la qualité de l'air) dans l'aménagement du territoire, quant à la localisation des futurs secteurs d'habitat vis-à-vis des principaux axes de circulation de la commune ;
- Mettre en œuvre des normes d'isolation acoustique le long des axes routiers et ferroviaires concernés par les arrêtés préfectoraux de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (ITT), et intégrer plus généralement le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).



Axe 4 : Prendre en compte les données du changement climatique




PLU de Saint-Raphaël – Pièce N°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables



AXE 4 : PRENDRE EN COMPTE LES DONNEES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE


ORIENTATION 1 : PRESERVER ET REMETTRE EN ETAT LA TRAME VERTE ET BLEUE

PROTEGER LES DIFFERENTS RESERVOIRS DE BIODIVERSITE DE LA COMMUNE


-  Protéger les différents réservoirs de biodiversité de la commune
-  Protéger les zones humides
-  Assurer la pérennité des milieux marins et du littoral dans leur fonctionnement écologique.

AMELIORER LA TRAME VERTE ET BLEUE EN TRAVAILLANT SUR LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE

Améliorer les continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité :


-  - Améliorer la perméabilité écologique du vallon d'Agay en compatibilité avec le SCOT ;
- Connecter la mer et l'arrière-pays (massif de l'Estérel...);

Renaturer les cours d'eau urbains en les intégrant aux projets urbains et plus particulièrement :



-  - Démonéraliser le Pédégal et le faire vivre comme un fleuve et un lieu d'unité ;
- Rouvrir et démonéraliser La Garonne pour structurer une trame bleue urbaine ;

ORIENTATION 5 : AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR ET REDUIRE LES NUISANCES SONORES

FACILITER L'UTILISATION DES MOBILITES DOUCES

-  Requalifier le front de mer et le centre-ville en donnant davantage de places aux mobilités alternatives à la voiture.

POURUIVRE LES ACTIONS DEJA ENGAGEES EN FAVEUR DES TRANSPORTS EN COMMUN

-  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 terme une mobilité alternative interne au territoire