

SAINT-RAPHAËL (83) – PLAN LOCAL D'URBANISME



PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT- RÉUNION PUBLIQUE

25/07/2023



Commune de Saint-Raphaël
26 place Sadi Carnot
83700 Saint-Raphaël
Tél : 04 94 82 15 00



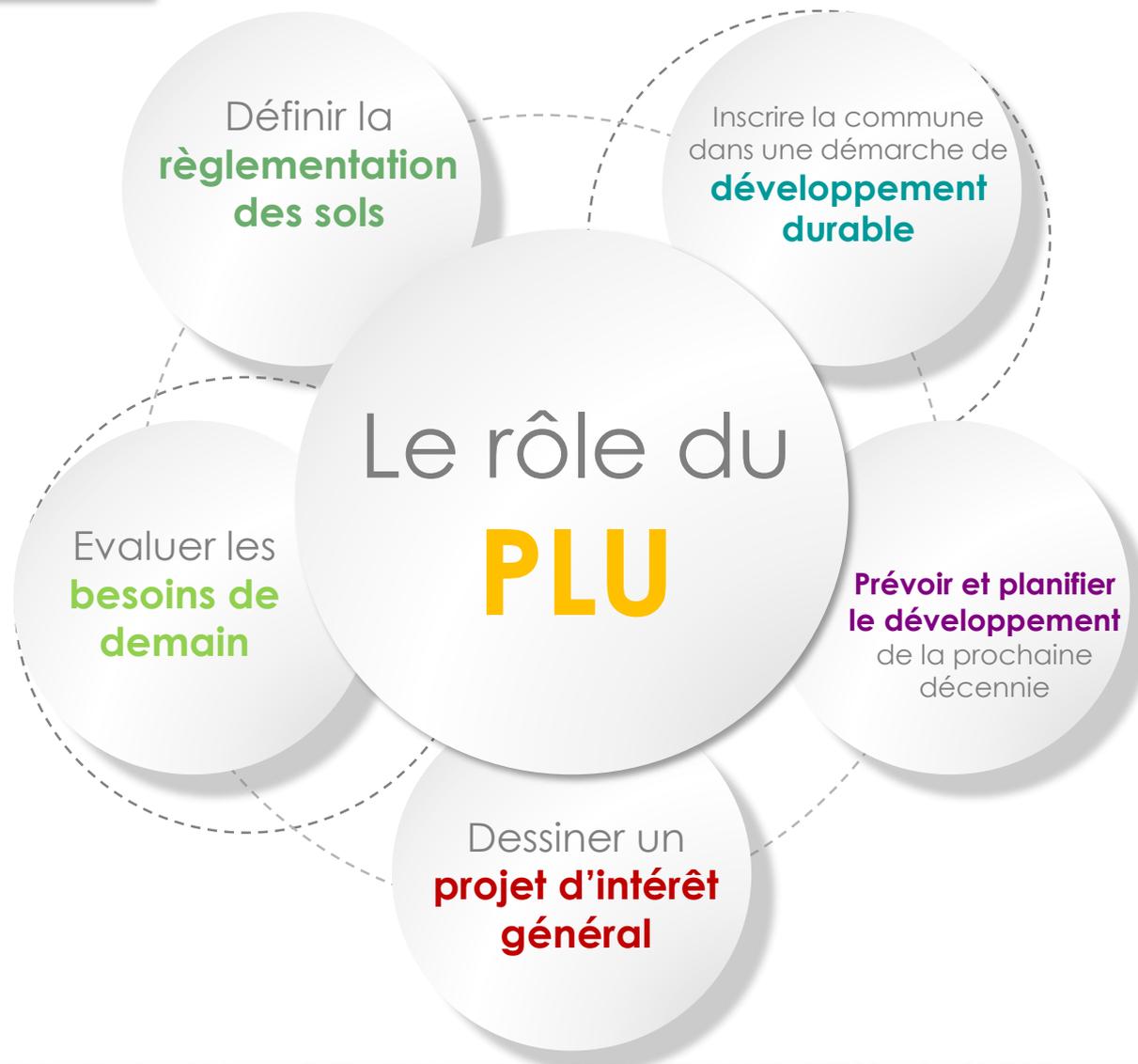
Cyril GINS
Paysagiste DPLG



SOPHIE LOISEAU AVOCAT
Barreau de Marseille



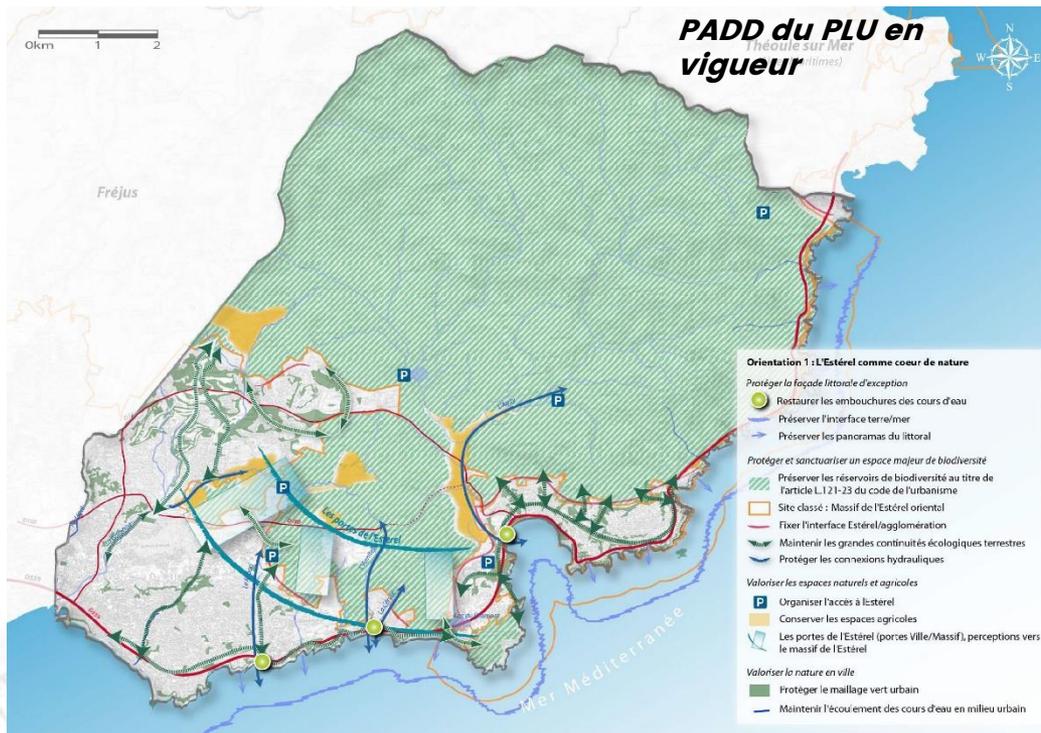
Qu'est-ce que le PLU ?



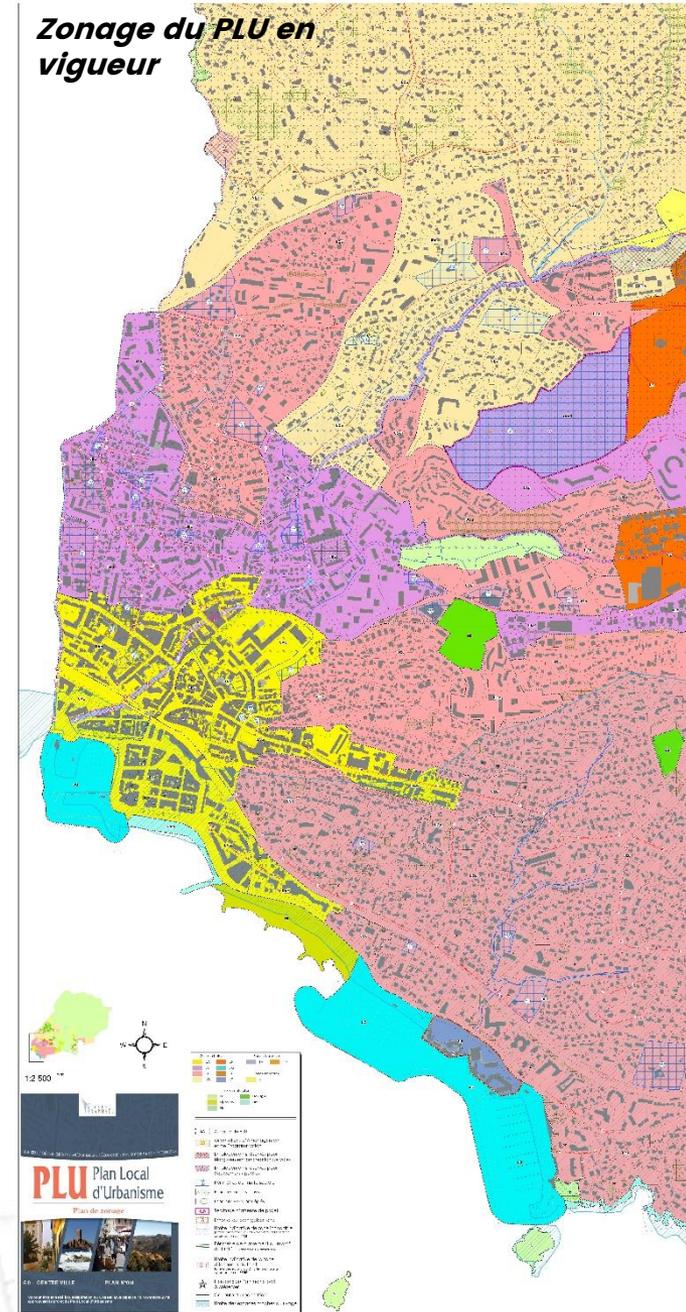
Le PLU en vigueur

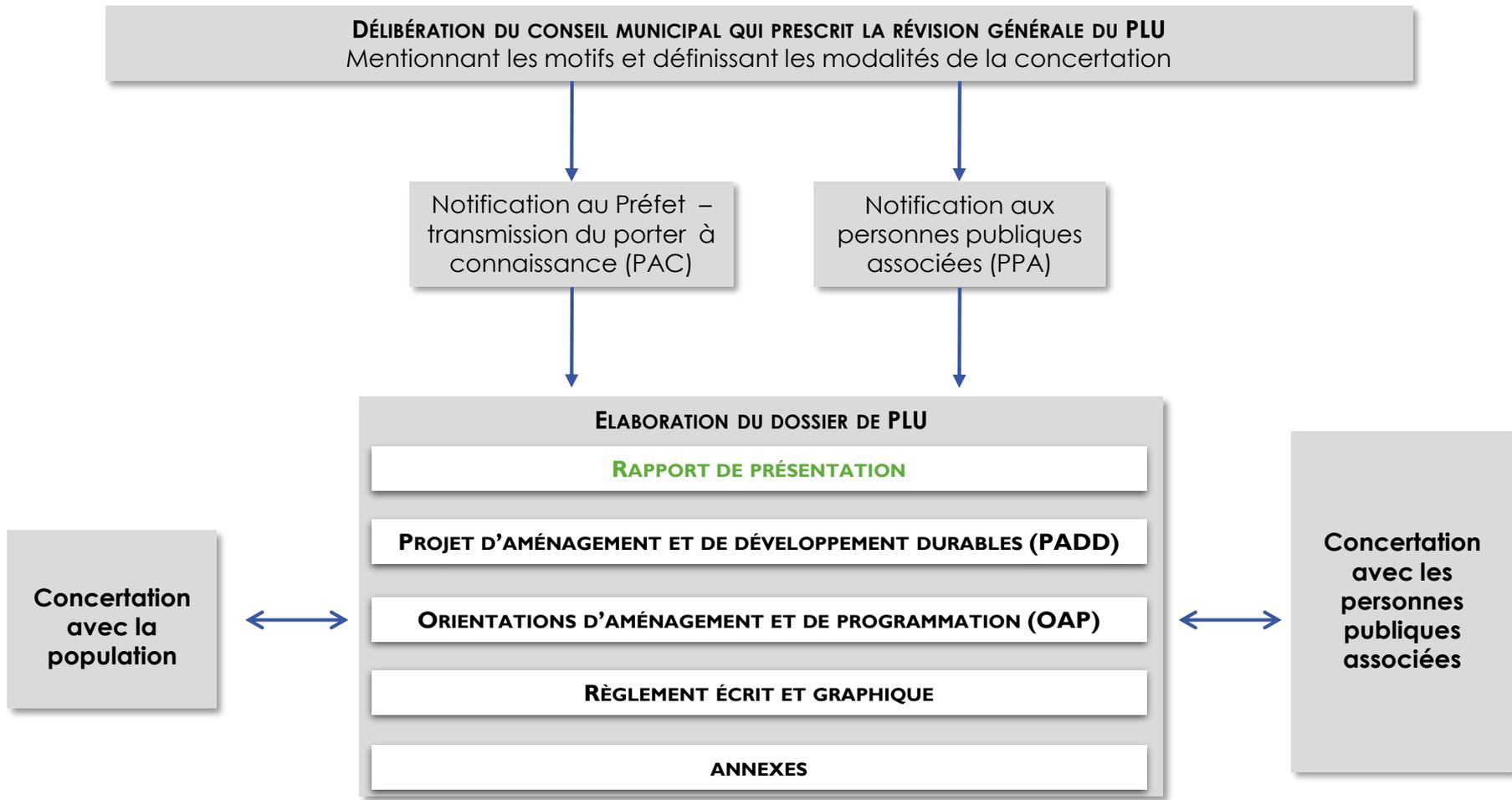
- Un PLU approuvé le 15 juin 2005
- Une **première révision générale du PLU** approuvée le 18 novembre 2018
- Une **seconde révision générale du PLU** prescrite le 22 avril 2021

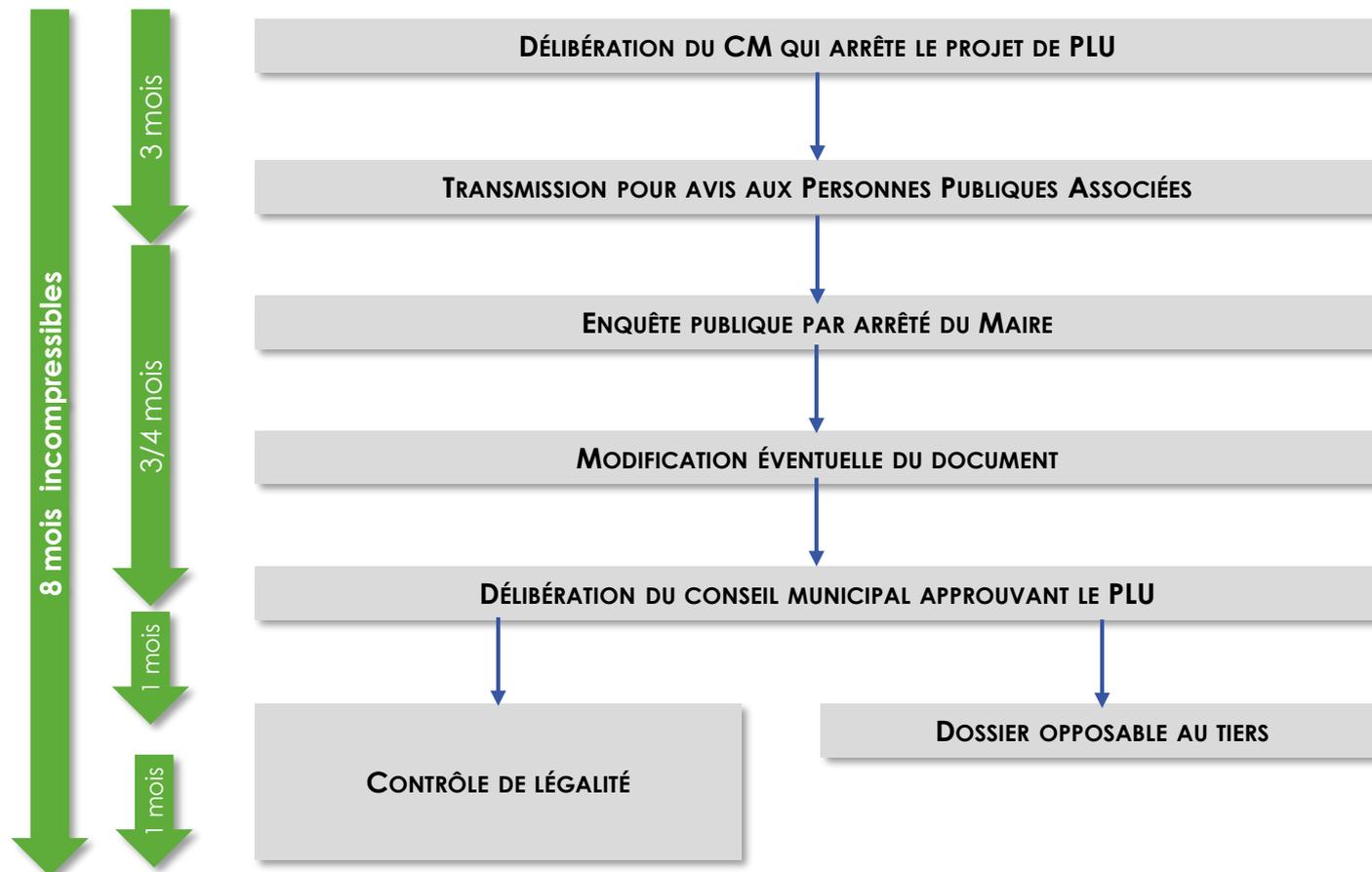
→ Le PLU approuvé en 2018 continue de s'appliquer durant la procédure de révision générale n°2



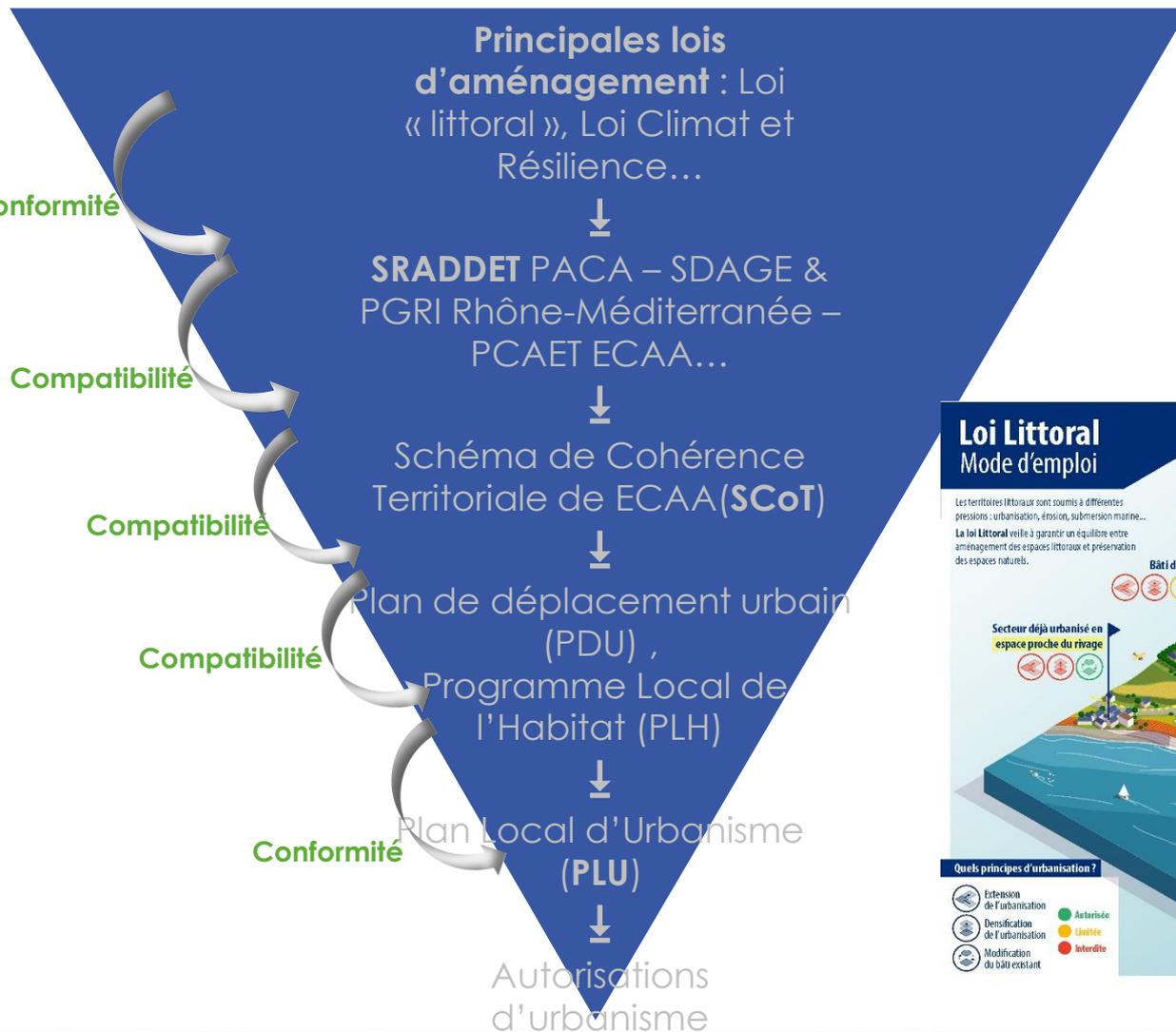
Zonage du PLU en vigueur







Le cadre réglementaire sur le territoire de Saint-Raphaël



Conformité : retranscription à l'identique de la règle – respect à la lettre

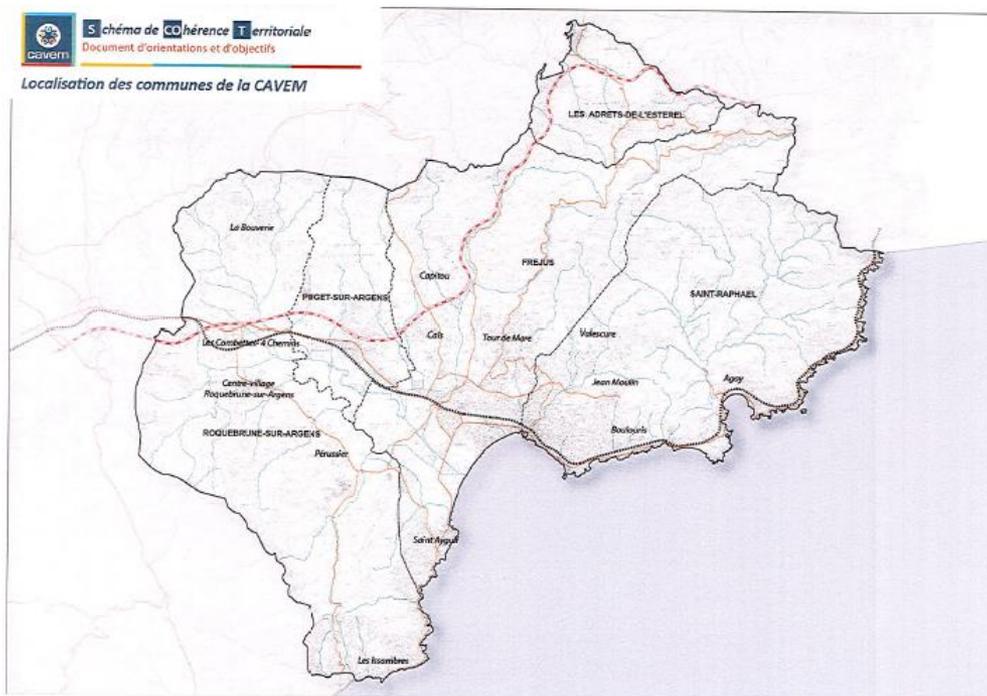
Compatibilité : respecter l'esprit de la règle

Focus sur le SCoT

- La révision du SCoT de ECAA a été prescrite le 29 juin 2015, et **a été approuvée le 11 décembre 2017** ;
- Le SCoT a connu plusieurs évolutions :
 - Une modification simplifiée n°1 approuvée le 24 septembre 2018 ;
 - Deux modifications de droit commun approuvées le 25 mars 2021 et la deuxième engagée le 5 décembre 2019 ;
 - La modification simplifiée n°2 a été engagée le 21 mai 2021 afin d'intégrer les modalités d'application de la Loi Littoral qui ont été modifiées par la Loi ELAN ;
- Le SCoT intègre les lois et documents de rang supérieur en vigueur **à la date de son approbation** ;
- **Il n'intègre pas les dispositions de la loi Climat et Résilience**, dont la promulgation est postérieure à l'approbation de la dernière procédure menée sur le SCoT.

A noter que le SCoT devra être rendu compatible avec cette loi d'ici le 22 août 2026, à travers le SRADDET. Une prochaine révision générale doit être lancée dans le courant de l'année 2023.

- Il se compose de **3 documents** :
 - Le rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement...) ;
 - Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD) (objectifs des politiques d'urbanisme) ;
 - Le document d'orientation et d'objectifs (DOO).



Localisation des communes du SCoT

Source : Document d'orientations et d'objectifs.

Consommation d'espaces et capacités de densification

Méthodologie :

- L'**analyse de la consommation d'espaces** se base sur la consommation entre 2011-2021 à la parcelle (hors constructions agricoles, forestières ...).
- C'est la période de référence pour la Loi Climat et Résilience notamment.
- Identification des **espaces consommés à la parcelle** (analyse à partir des ortho-photos, des permis de construire, données majic...);
- Seuls les **chantiers achevés ou entamés** sont pris en compte. Les extensions et annexes sur les terrains déjà consommés / artificialisés n'engendrent pas de consommation;
- Distinction entre les parcelles consommées en extension (à l'extérieur des zones déjà urbanisées de 2011), de celles à l'intérieur des zones déjà urbanisées de 2011.

Diagnostic commune

- Un total de **70,17 ha mobilisés dont 32,6 ha d'espaces naturels** (13,36 ha consommés en extension de l'enveloppe urbaine de 2011) ;
- **Loi Climat et Résilience**, la commune devra tendre vers l'objectif de division par 2 de cette consommation d'espace entre 2021 et 2031, soit **16,3 ha en extension et dans l'enveloppe** ;
- Depuis 2021, **5,36 ha** d'espaces naturels consommés dont **1,21 ha** en extension ;
- 51 permis de construire accordés dont les travaux n'ont pas commencés, 21 permis généreraient de la consommation d'espaces naturels : **17,70 ha** dont 0,59 ha en extension ;
- Le portail national sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers compte **23 ha** de consommés entre 2011 et 2021.

	Densification	Extension	Rénovation urbaine
Espace artificialisé	4,50 ha	0,13 ha	32,93 ha
Espace naturel	19,25 ha	13,36	

Consommation d'espace et rénovation urbaine 2011-2021

	Densification	Extension	Rénovation urbaine
Espace artificialisé	0,56 ha	0,13 ha	8,7 ha
Espace naturel	4,27 ha	1,21 ha	

Consommation d'espace et rénovation urbaine depuis 2021

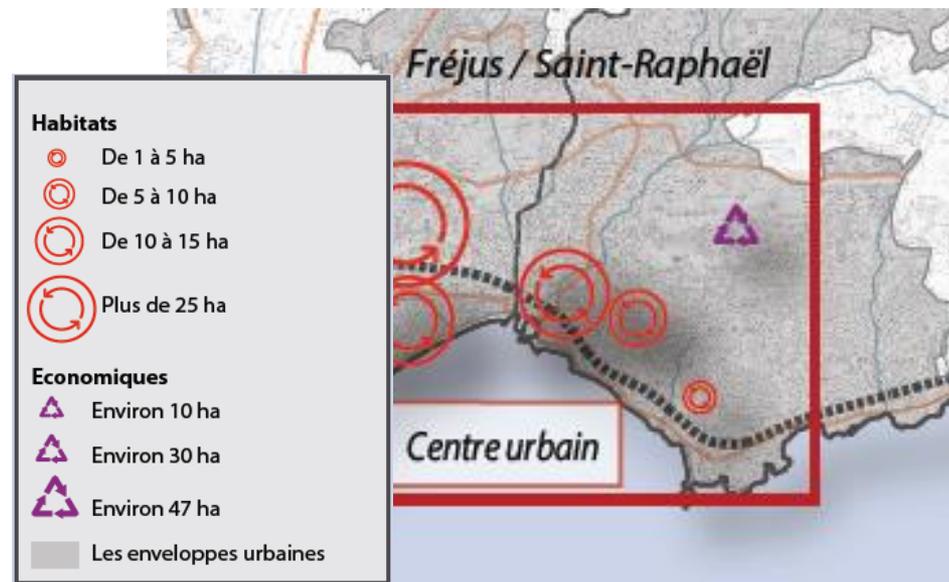
	Densification	Extension	Rénovation urbaine
Espace artificialisé	0,46 ha	0,13 ha	9,47 ha
Espace naturel	17,11 ha	0,59 ha	

Consommation d'espace et rénovation urbaine possible au sein des permis en cours

Consommation d'espaces et capacités de densification

Prescription du SCoT

- Le SCoT identifie et hiérarchise des sites de développement, 3 catégories sont définies, ces sites doivent faire l'objet d'OAP et être repérés par le PLU :
 - Les unités prioritaires de renouvellement urbain correspondant à des sites déjà urbanisés d'au moins 1 ha, sans effet sur la consommation foncière. Ce sont des sites à la fois résidentiels et économiques. Le SCoT repère 4 sites habitat sur la commune de Saint Raphaël : **Les plaines, Jean Moulin, Leclerc Verdun, Pin Bernard** ; et 1 site économique **Les Genêts – Jean Moulin**. Un total de 31 ha ;
 - Les urbanisations nouvelles d'accompagnement sont des sites de plus d'un hectare non encore urbanisés à l'intérieur de l'agglomération. 5 sites à Saint Raphaël : **Dramont – Agay, Saint Raphaël – centre urbain, Boulouris, le Petit Defends et Saint Raphaël – Valescure**. Un total de 58 ha ;
 - Les urbanisations nouvelles complémentaires sont des sites non urbanisés en extension de l'enveloppe actuelle. 4 sites habitat sont repérés à Saint Raphaël : **Le Mas des Veissières, Les Cous, Avenue des Golfs et le Barban**. Un total de 14 ha. **Site mobilisable uniquement sous condition** ;



Programme de renouvellement urbain

Source : Document d'orientations et d'objectifs, SCoT de la ECAA.

Enjeux

- Une dynamique de rénovation urbaine importante ;
- Des espaces naturels densifiés au sein de l'enveloppe urbaine ;
- La consommation accordée par la loi Climat et Résilience serait déjà dépassée ;

Problématique

- Quel choix pour la consommation future ?
- Une consommation supérieure à la loi Climat et Résilience, quelle stratégie adopter ?
- Quels secteurs à développer ?

Commune	Urbanisation en renouvellement urbain	Urbanisation nouvelle d'accompagnement	Urbanisation nouvelle complémentaire	Total/ besoin foncier par commune	Total/ consommation foncière par commune
Saint Raphaël	31 ha	58 ha	14 ha	103 ha	72 ha

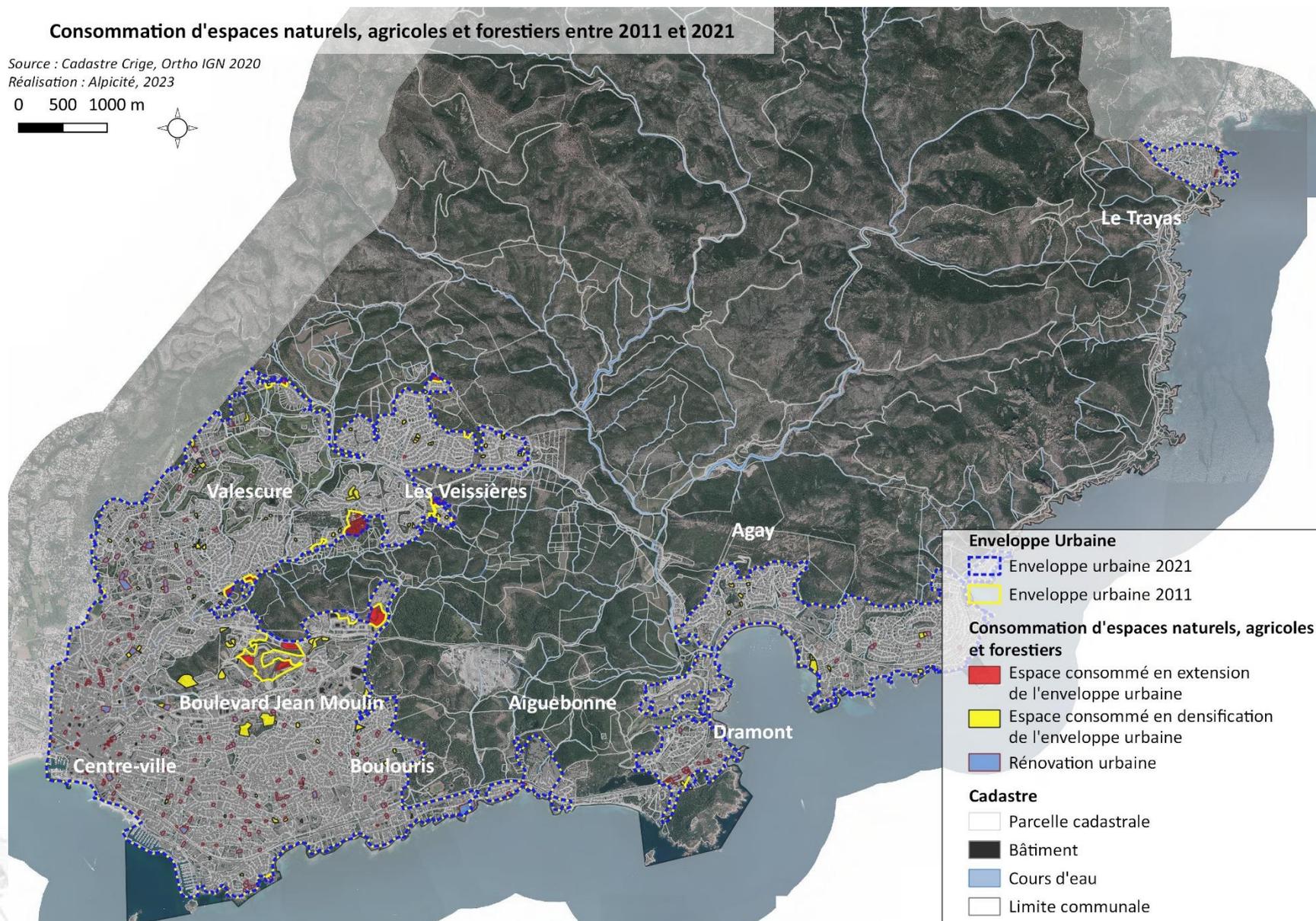
Consommation d'espaces et capacités de densification

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021

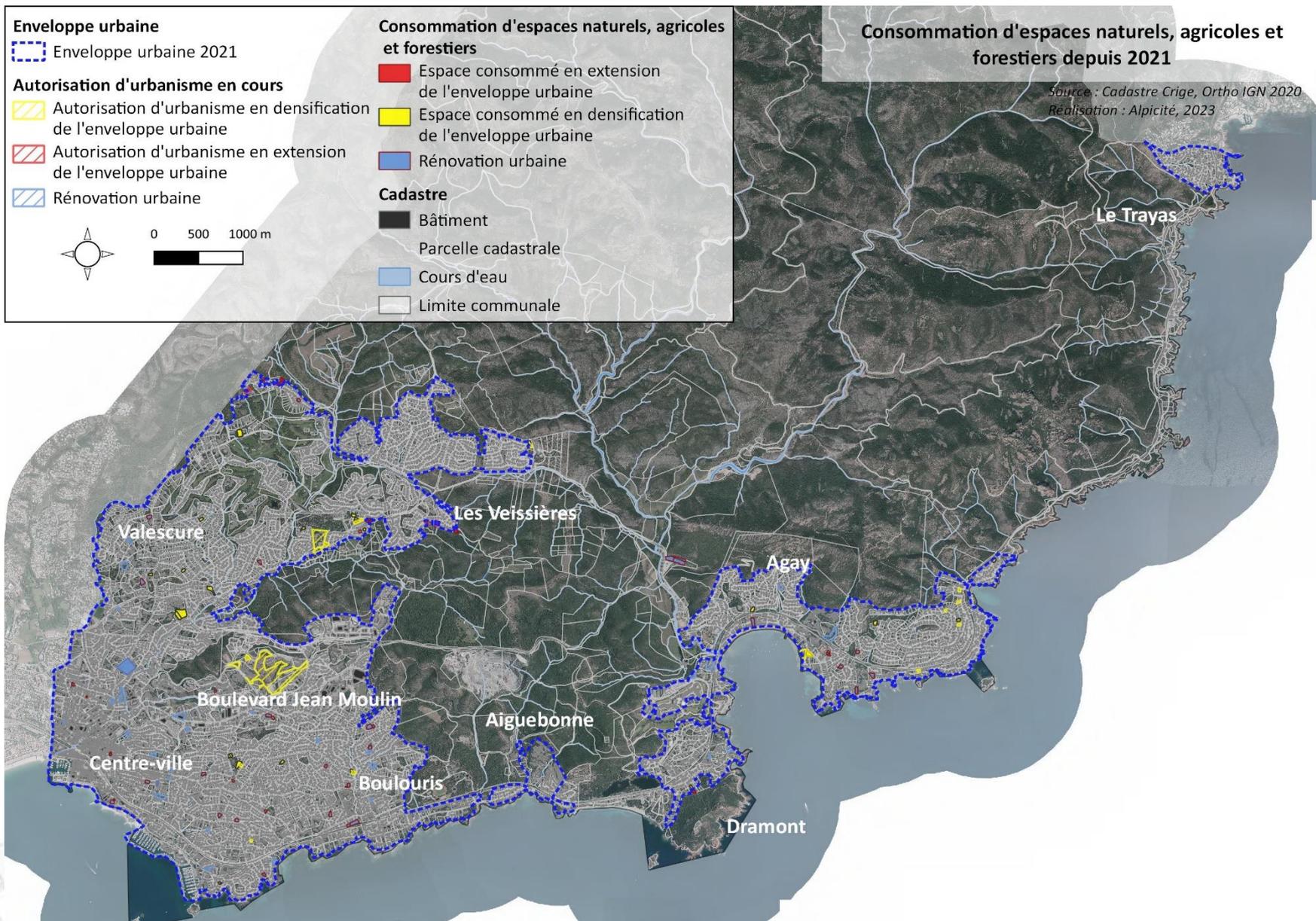
Source : Cadastre Crige, Ortho IGN 2020

Réalisation : Alpicité, 2023

0 500 1000 m



Consommation d'espaces et capacités de densification



Consommation d'espaces et capacités de densification

Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine

Méthodologie : Identification des potentiels de densification et de mutation au sein de l'enveloppe urbaine

- **L'enveloppe urbaine est définie par la loi littorale**, le SCoT défini des agglomérations, villages avec et sans extension et des secteurs déjà urbanisés. A partir des définitions et de l'identification faite par le SCoT, les enveloppes urbaines sont tracées à la parcelle ;
- Les tènements à l'intérieur du tissu urbain seront considérés comme de la consommation d'espace.
- Les fonciers stratégiques issus du PLH sont ajoutés au potentiel de densification ; → **validation des sites nécessaires.**

Aucune ouverture à l'urbanisation d'espaces NAF n'est autorisée si ce potentiel est suffisant pour le projet communal.

- Les parcelles vierges non bâties (**« dents creuses »**) et les parcelles de tailles importantes qui pourraient être densifiées (**« BIMBY »**) ;
- Le potentiel en logement vacant et le potentiel en changement de destination, renouvellement urbain (potentiel du PLH)...
- Un seuil minimal de 300 m² a été retenu;

Ne sont pas comptabilisés comme potentiels de densification et de mutation réellement mobilisables les secteurs concernés par des risques (PPRIF, PPRi etc...)

- Un total de **38,46 ha** repérés en potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine actuelle:
 - 22,86 ha en dent creuse ;
 - 9,76 ha en bimby ;
 - 3,43 ha sur des emprises publiques ;
 - 2,40 ha sur des parcs et jardins.
- A cela se rajoute les fonciers stratégiques repérés par le PLH : **17,58 ha** ;
- **Pour rappel, depuis 2016, environ 2100 logements créés et 700 logements dans les autorisations d'urbanismes en cours ;**

Enjeux

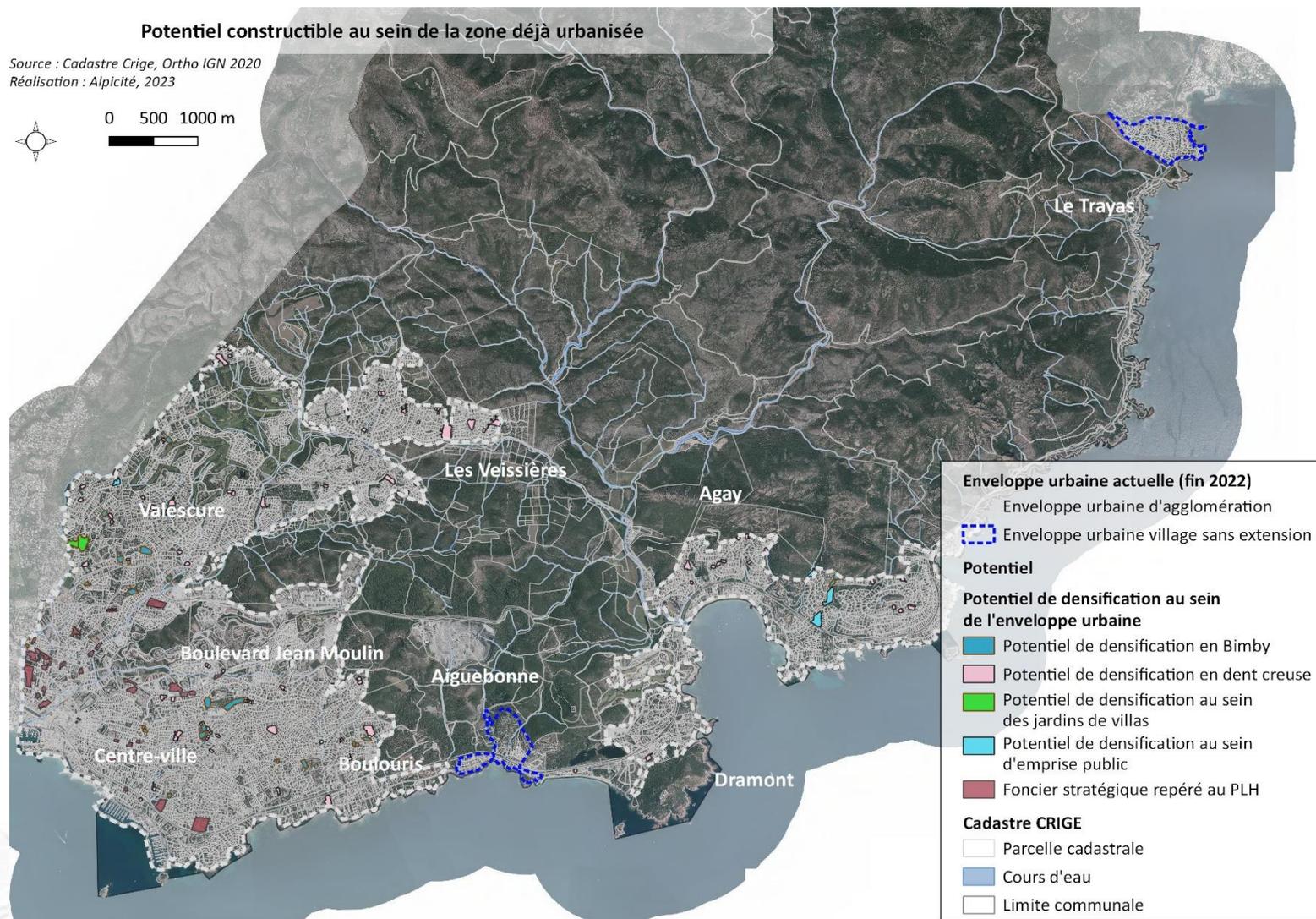
- Un potentiel de densification important ;
- Maitriser la consommation d'espace et la contenir au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Cibler les fonciers susceptibles de muter ;

Problématique

- Limiter la consommation d'espaces au sein de l'enveloppe urbaine (potentiel suffisant pour le projet communal) ?
- Pas de possibilité d'extension ;
- Quels fonciers stratégiques du PLH à intégrer au futur PLU ?

Consommation d'espaces et capacités de densification

Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine (enveloppe urbaine)



Consommation d'espaces et capacités de densification

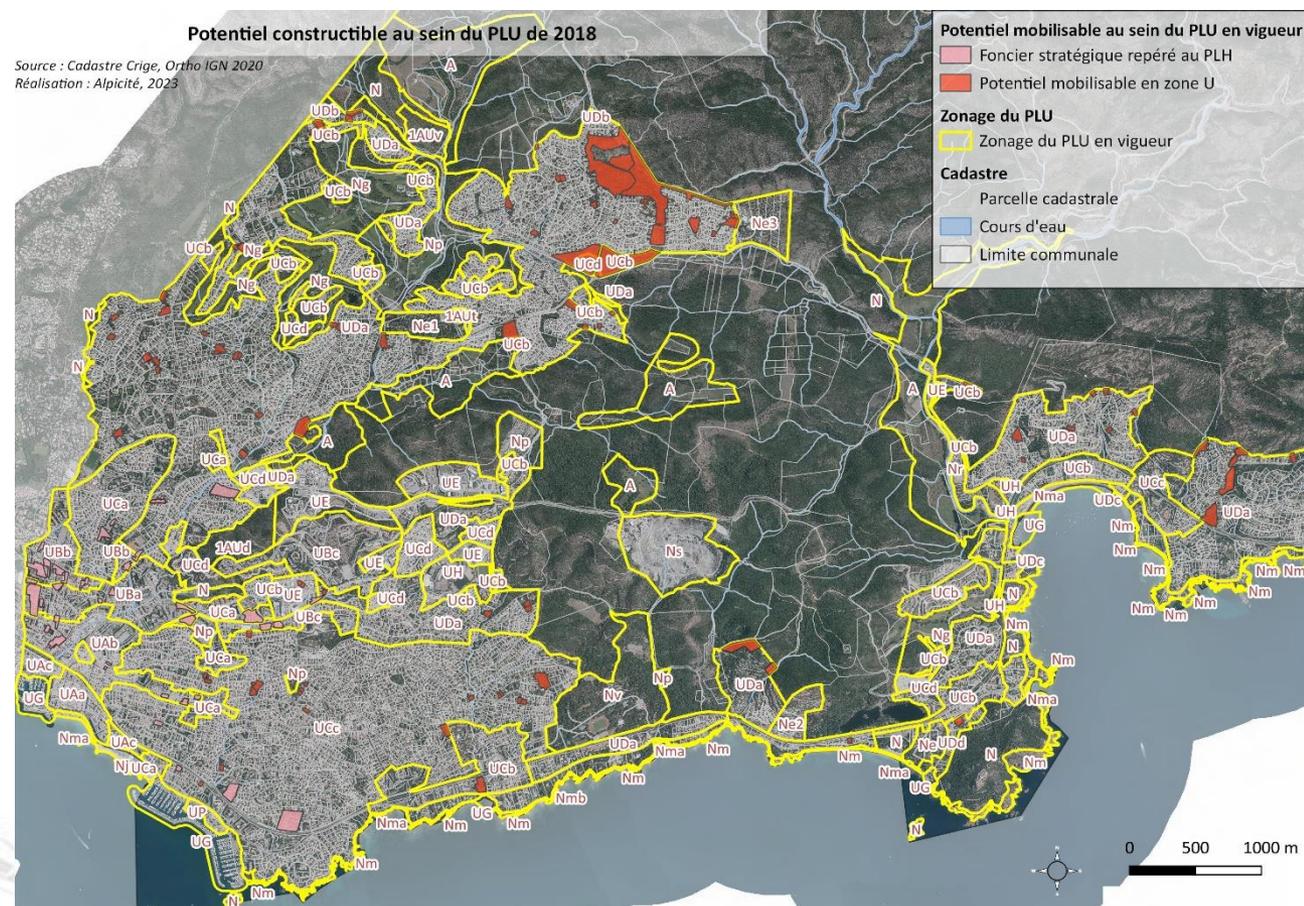
Potentiel de densification au sein du PLU en vigueur

La même méthodologie est employée que celle précédemment décrite, toutefois au lieu de prendre pour références L'enveloppe urbaine, ce sont les capacités offertes par le règlement graphique du PLU qui sont prises en compte, et donc le **potentiel constructible résiduel des zones urbaines et à urbaniser**.

- Les zones 1AUd et 1AUv ne sont pas mobilisable avec risque feu de forêt ;
- Un total de 60,57 ha repérés en potentiel de densification au sein de PLU actuel ;

	Surface
UAb	0,055 ha
UCb	6,96 ha
UCc	3,92 ha
UDa	48,07 ha
UDb	0,91
UDc	0,12
UDd	0,32
UE	0,21
TOTAL	60,57

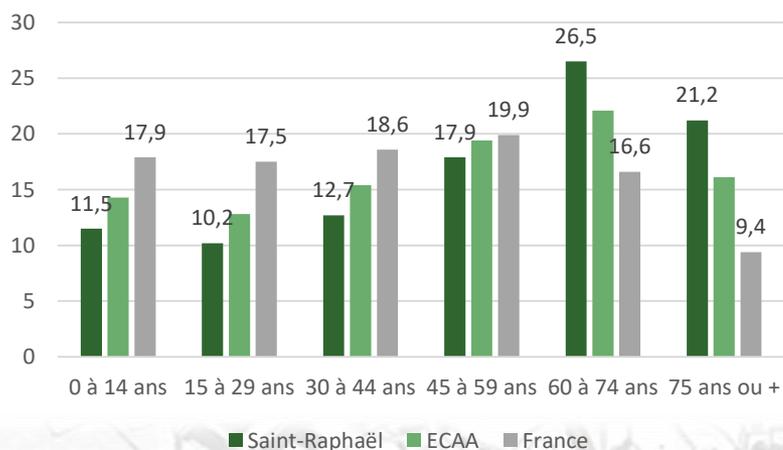
- A cela se rajoute les fonciers stratégiques repérés par le PLH : **17,58 ha** ;
- Un total de **78,15 ha**.



Les dynamiques démographiques

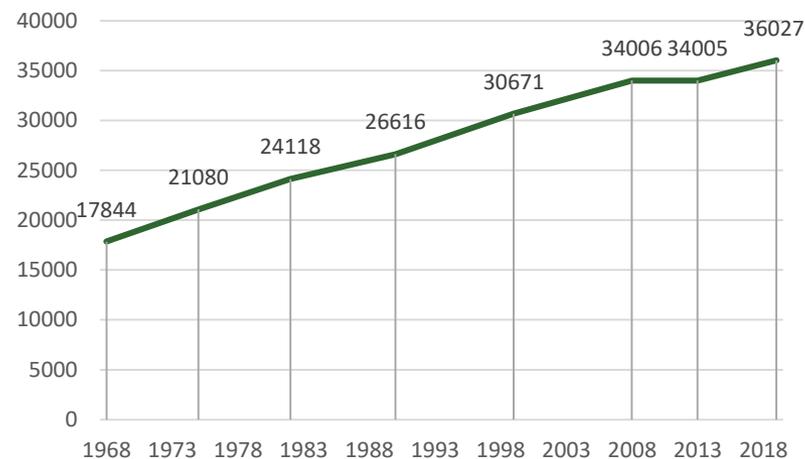
Diagnostic commune

- Une population communale qui a plus que doublé **depuis 1968** ;
- Une croissance continue jusqu'en **2008**, un plateau entre 2008 et 2013 puis une reprise de la croissance démographique ;
- La croissance communale est **dépendante du solde migratoire**, Le solde naturel est nul de 1968 à 1975, par la suite celui-ci est **négligé et continue de décroître** ;
- Le TCAM est de 0,77 % sur la période 2013-2020 et de 0,35 % sur la période 2018-2020 (**SCoT 0,6 %**) ;
- Part des plus de 60 ans importante **47,7 % et supérieure à ECAA 38,2 %, Var 32,7 %, France 26 % en 2019** ;
- Une taille de ménages de **1,9 personne en 2019 inférieure à ECAA 2,03, Var 2,1 et France 2,19**.



Évolution de la population par classe d'âge entre 2008 et 2019 (en %)

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.



Évolution de la population entre 1968 et 2019

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Enjeux

- Un territoire attractif ;
- Une arrivée de population âgée, part de plus de 60 ans très importante ;
- Une taille des ménages faible ;
- Maitrise de la croissance démographique ;

Problématique

- Un risque de décroissance ;
- Accueillir une population jeune ? Quel renouvellement de population ?
- Une adaptation du parc de logements pour répondre au besoin de la population ;
- Un desserrement important de la taille de ménages.

Les dynamiques du parc de logements

Diagnostic commune

- La production de résidences secondaires a ralenti à partir des années 2008, la part de résidences secondaires (**43,9 %**) est supérieure à la communauté d'agglomération (**40 %**) et au département (**25,2 %**) ;
- Une stabilisation de la répartition des logements ;**
- Un parc récent avec peu de T1, majorité 2-3 pièces ;
- Prix élevé, augmenté de 20 % en 3 ans ;

Logements sociaux :

- Obligation de production de logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU, la commune doit atteindre un objectif de 25 %, en regard des résidences principales ;
- 1 904 logements sociaux sur la commune > **10,2 % du parc de résidences principales ;**

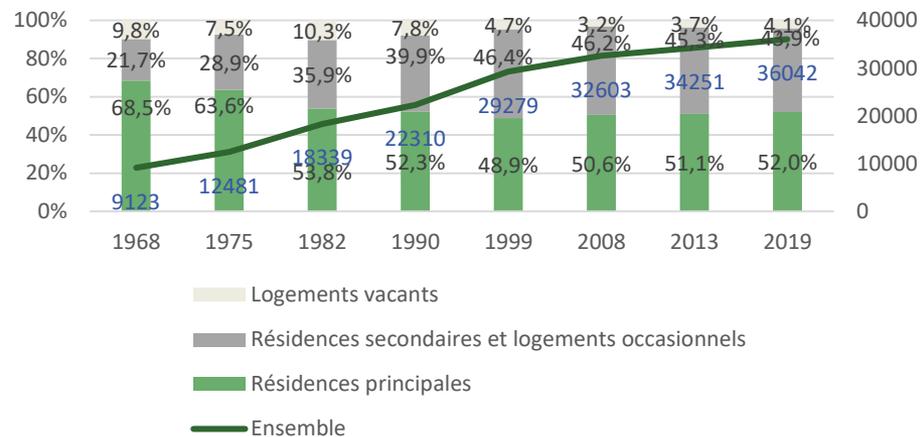
Logements saisonniers :

- Manque 250 logements > en construction (école de Lausanne) ;

Prescription du PLH 2018-2023 et du SCoT

- Bilan du PLH en 2021, production de logements : **objectifs atteints** ; logements sociaux : **objectifs non atteints** ;
- Objectif SCoT 2016-2035** : TCAM 0,6% : 5 125 logements ;

Depuis 2016 : 2 100 logements et 700 en cours ; **2 000 logements à positionner.**



Évolution du parc de logement par catégorie entre 1968 et 2019

Source : Insee, RP2019 exploitation principale, géographie au 01/01/2022.

Enjeux

- Production de logements sociaux ;
- Prix élevé > quel accueil de population ?
- Logements saisonniers ;
- Des logements correspondant à une vie de couple ;
- Positionnement des futurs logements ;

Problématique

- PLH en fin de vie, quel calendrier, quelle position adopter ?
- Rattrapage de logements sociaux ?
- Action sur les logements saisonniers ?
- Adaptabilité du parc de logements ?
- Répartition futurs logements, quelles zones privilégiés ?
- Foncier du PLH à préciser ?

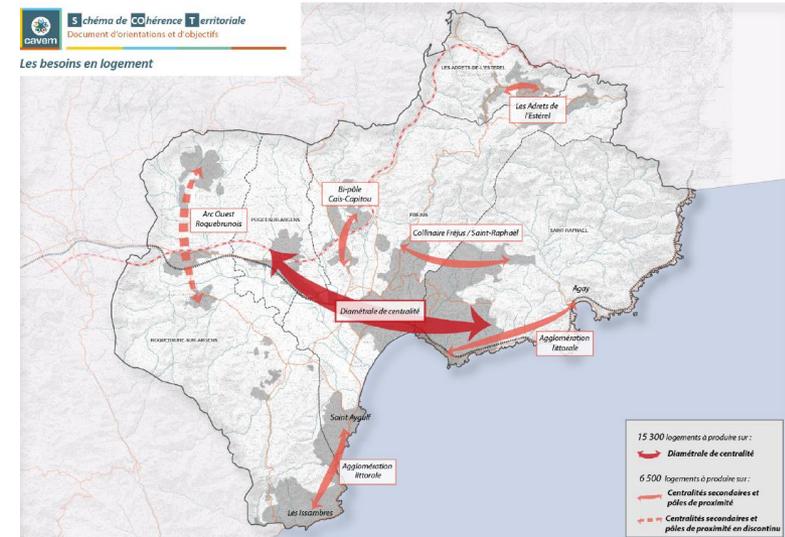
Évolution démographique et besoin en logement

Prescription du SCoT

- TCAM de 0,6% ;
- 2016-2035 estimation de + 4 150 habitants et + 5 125 logements ;
- 15 % minimum de résidences secondaires ;
- Une taille des ménages de 1,8 personne est calculée en 2035 ;
- La production de logements est territorialisée :
 - La diamétrale de centralité ;
 - Le collinaire Fréjus / Saint-Raphaël ;
 - L'agglomération littorale.
- Le SCoT définit également 4 typologies urbaines : cœur d'agglomération, pôles de proximité, centralités secondaires et l'agglomération pavillonnaire.

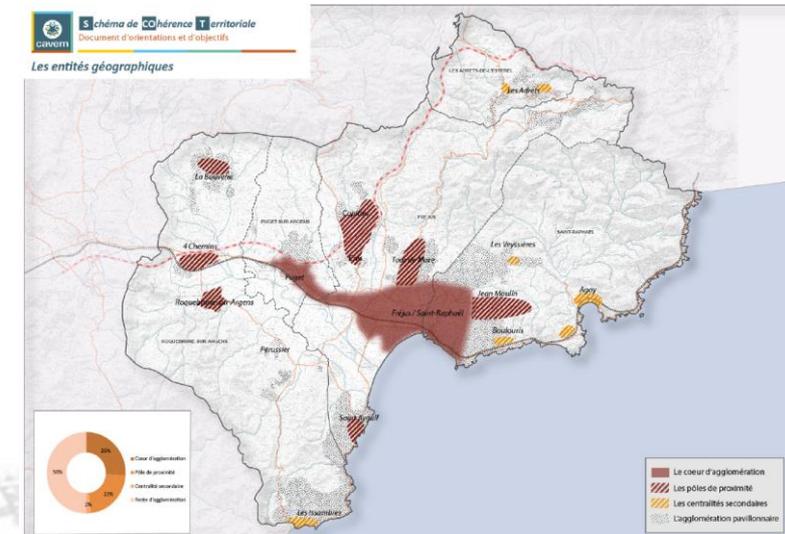
Futur PLU

- Un TCAM de 0,3% validé avec la commune et une taille des ménages estimée à 1,8 personne en 2035 ;
- 15 % minimum de résidences secondaires ;
- **Depuis 2016, environ 2100 logements créés et 700 logements dans les autorisations d'urbanismes en cours ;**
- **→ Un rythme de création de logements plus élevé que celui prévu par le SCoT**



Besoin en logement

Source : Document d'orientations et d'objectifs, SCoT de la ECAA



Entités géographiques

Source : Document d'orientations et d'objectifs, SCoT de la ECAA

Équipements et services publics

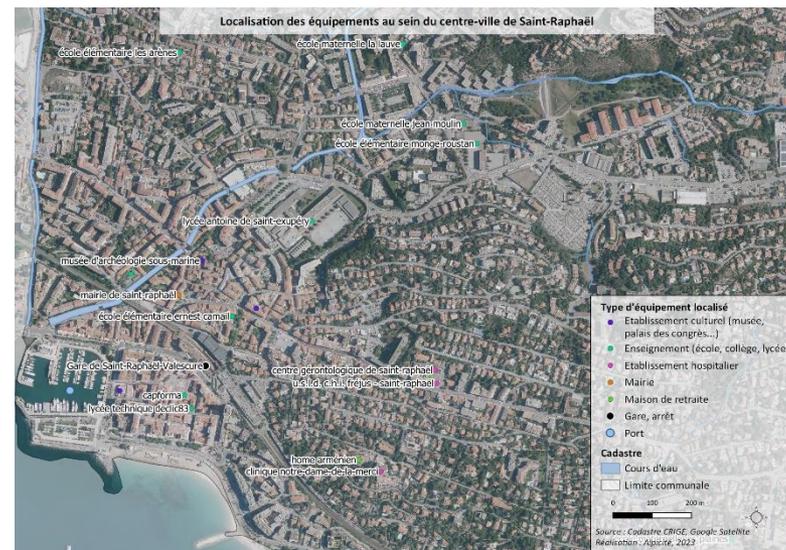
Diagnostic commune

- Un haut niveau d'équipements sur la commune ;
- Commune structurante en terme d'équipements et de services ;
- **Rayonnement niveau intercommunal ;**
- Des équipements principalement localisés au sein des polarités et du centre-ville ;
- Une baisse des effectifs scolaires notamment des maternelles, collèges et lycées ;
- Hôpital intercommunal et clinique avec un bon fonctionnement ;
- 5 EHPAD pour un total de 280 places ;
- En 2021, 428 professionnels de santé dont 37 médecins généralistes, densité de **102,7** pour 100 000 habitants contre **156** pour le Var ;



Estérel Arena

Source : ville de Saint-Raphaël disponible sur <https://www.saint-raphael.com>,



Enjeux

- Maintenir le niveau d'équipements actuels ;
- Chute des effectifs scolaires, rénovation école Monge-Roustan, accessibilité école maternelle de Valescure ;
- Résidences services seniors ;
- Peu de médecins sur le territoire.

Problématique

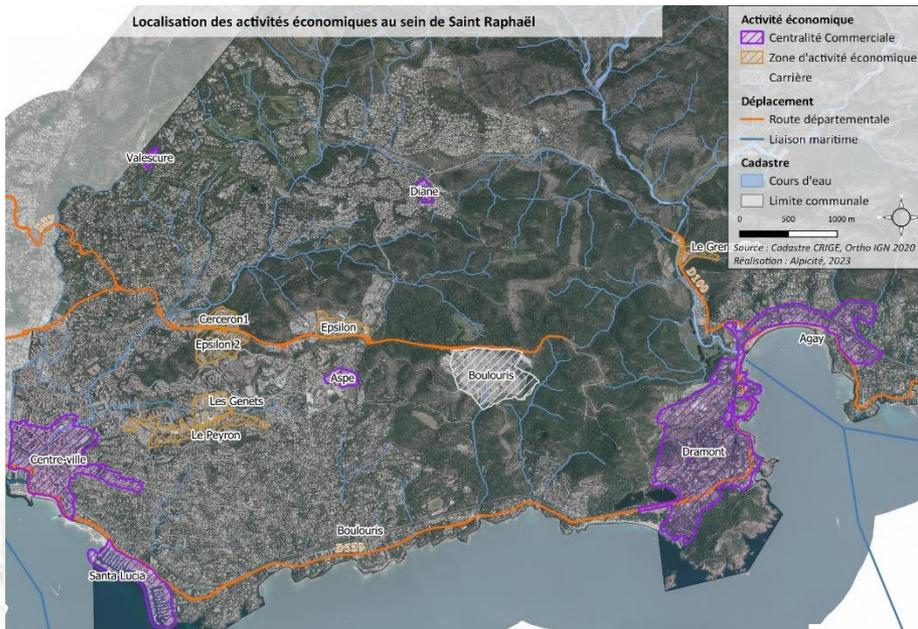
- Maintien des écoles ? Quelle carte scolaire ?
- Quel développement pour les établissements seniors ?
- Reprise de l'activité médicale avec les départs à la retraite ? Mise en place d'une maison médicale ? Quelles actions mener ?



Emplois et économie local

Diagnostic commune

- **Concentration d'emploi importante 95,8**, nombre emploi constant ;
- **55 %** des actifs travaillant dans la commune y résident contre 51,5 % pour l'agglomération, 44,4 % pour le Var et 33,5 % en moyenne nationale ;
- Concentration d'activité dans les commerces de gros et de détail, transport, hébergement et restauration et les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien ;
- Activités commerciales principalement en centre-ville puis disséminées dans les polarités secondaires ;
- Activités économiques et artisanales au sein des ZAE (RD 100 et boulevard Jean Moulin ;



Prescription du SCoT

- Accueil de 2 000 emplois en 20 ans ;
- 4 secteurs repérés : **Les Plaines, Jean Moulin, Leclerc Verdun et Pin Bernard > Surface de Plancher 13 800 m²** ;
- Un site économique en renouvellement urbain : **les Genêts – Jean Moulin, inférieur à 10 ha** ;

Enjeux

- De nombreuses ZAE et technoparc ayant un rayonnement intercommunal et concentrant les emplois ;
- Trois pôles : centre-ville pour les commerces, Boulevard Jean Moulin-RD100 pour l'économique et les centralités touristiques ;
- Polarités éclatées, des ZAE peu lisibles

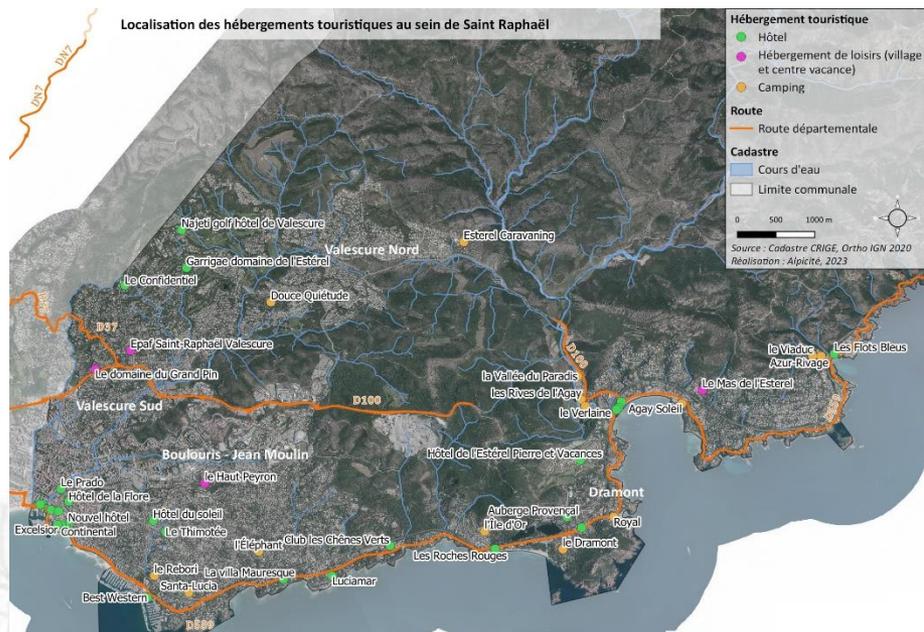
Problématique

- Maintien des emplois, renforcement des zones économiques, quel accueil d'entreprise ?
- Réflexion autour du boulevard Jean Moulin, requalification ?
- Quel positionnement des secteurs définis par le SCoT ?
- Quelle organisation des polarités ?

Tourisme

Diagnostic commune

- **Commune classée comme station de tourisme ;**
- Destination touristique importante avec activité en lien : Luna Park, mini golf, casino...
- **Plus de 40 % de résidences secondaires** et 31 hôtels, 11 hôtels de plein, résidences de tourisme, anneaux de plaisance etc...
- Une capacité totale d'hébergement de **105 907 lits dont 78 185 lits venant de résidences secondaires > lits froids**
- **Mais 60 % de lits froids, et seulement 10 % de lits chauds ;**
- 64 % des nuitées sont des clients français ;
- Pic de fréquentation juillet/ août ;



Prescription du SCoT

- Identification et conservation de l'hôtellerie de plein air ;
- La montée en gamme est un objectif ;
- Le SCoT favorise le développement d'équipements de loisir pouvant augmenter l'attractivité touristique.

Enjeux

- Action sur les résidences secondaires ?
- Maintien de la diversification de l'offre ?
- Tourisme plutôt haut de gamme ;
- Tourisme d'affaire, quelle importance sur le territoire ?
- Le développement des polarités touristiques.

Problématique

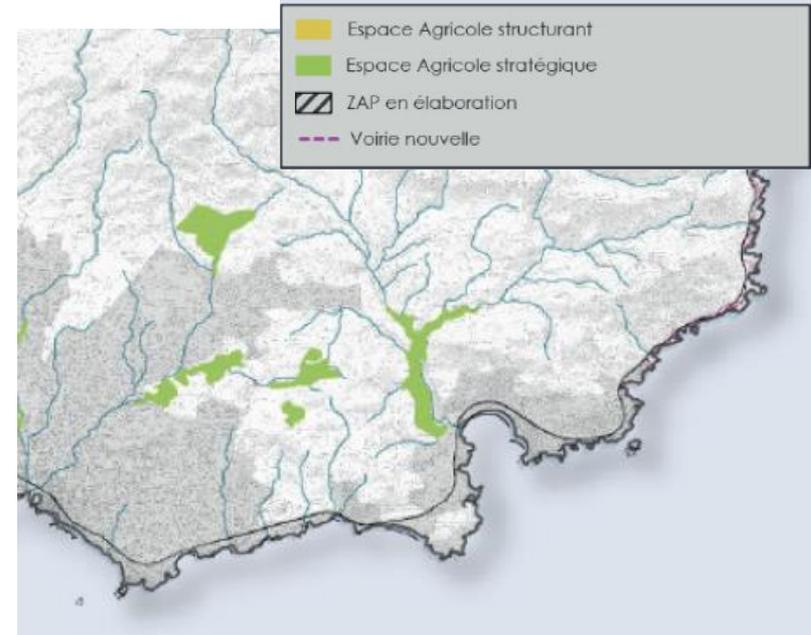
- Quelle politique touristique, une volonté de renforcement des lits tièdes (passage de résidences secondaires en résidences de tourisme) ou chauds ?
- Un laisser faire ? Avec un risque de passage des résidences de tourisme et des logements meublés en lits froids ?
- Développement d'équipements de loisirs ?

Les activités agricoles

- Le SCoT repère sur la commune de Saint-Raphaël des espaces agricoles stratégiques :
 - Au Nord de Valescure, au niveau du Petit Gondin ;
 - Au niveau du vallon des Crottes, vignes neuves
 - Au niveau du Pra Baucous ;
 - Et le long de l'Agay de la ferme du Grenouillet à la ferme Philipp.
- Certains espaces agricoles repérés au SCoT ne sont pas déclarés au RPG 2021 ;

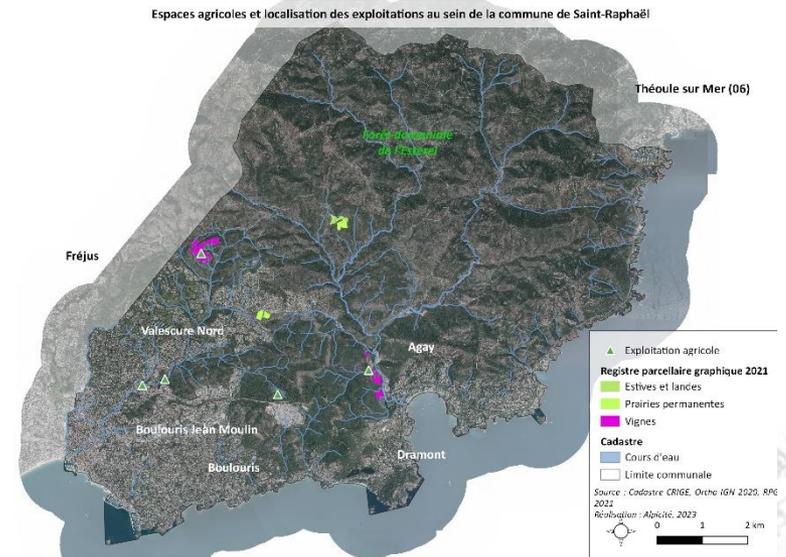
Une agriculture peu présente sur le territoire et principalement viticole

- 30 hectares de surfaces agricoles** au RPG de 2021, ce qui est très faible ;
- 18,6 ha de vignes, 53 % de la surface agricole ;
- Différentes AOP / AOC / IGP** : Côtes de Provenances, huile d'olive de Provence, Maures, Méditerranée...
- Une agriculture en évolution ?**
- Un **nombre d'exploitations qui a diminué entre 2010** (8 exploitations) et **2020 (6 exploitations)** > seulement 5 repérées sur la cartographie
- Une **augmentation de la SAU multipliée par 10** entre 2010 (25 ha) à 2020 (210 ha) ;
- une réelle reprise de l'agriculture ? Ou des systèmes déclaratifs des surfaces utilisées qui faussent l'analyse ?*



Les zones agricoles du SCoT

Source : Document d'orientations et d'objectifs, SCoT de la Cavem.



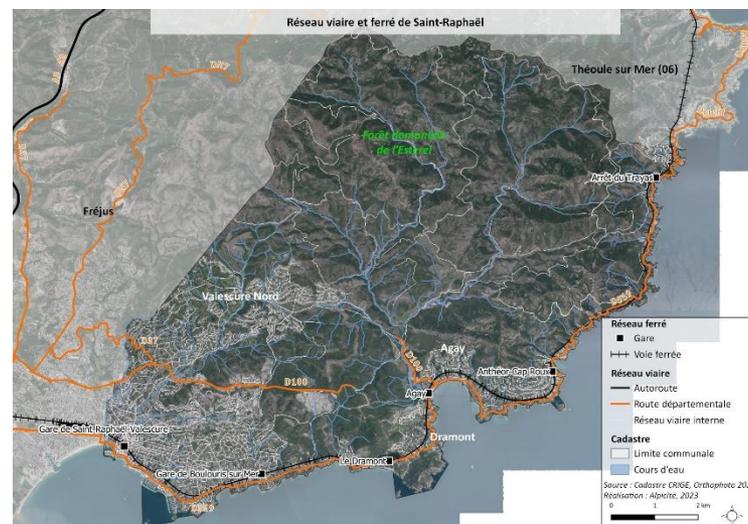
Mobilités

Diagnostic commune

- Hégémonie du véhicule individuel, une faible utilisation des transports en commun ;
- A8 accessible depuis Fréjus, D100 et D559 desservent le territoire communal, peu de possibilité de traverser le territoire ;
- Problème de saturation des grands axes, Peu de lisibilité de la desserte du territoire ;
- **6 gares sur le territoire communal** : gare de Saint-Raphaël repérée comme gare d'agglomération ;
- Un réseau de bus de l'agglomération avec plus de 25 lignes, les lignes permettent de desservir les équipements > **l'offre apparaît sous dimensionnée et le réseau peu efficient** ;
- Quasiment pas d'aménagements pour les cycles, un schéma directeur vélo 2022-2036 (ECAA) > **nombreux projets de pistes cyclables** ;
- Piéton : promenade de Lattre de Tassigny aménagée, zones piétonnes présentes sur la commune, et piétonnisation de la rue de la République mise en place en 2023.
- **Projet de la Promenade des Bains (piétons, vélos, TC site propre).**

Prescription du SCoT

- Restructuration du secteur le long de la RD100 ;
- Renforcer les gares existantes ;
- Valoriser les itinéraires modes doux (notamment le long du littoral).



Enjeux

- Moindre utilisation de la voiture individuelle ;
- Fluidifier et hiérarchiser le réseau ;
- Un déplacement train sur la commune ?
- Adaptabilité du réseau de bus ;
- Développer le réseau mode doux.

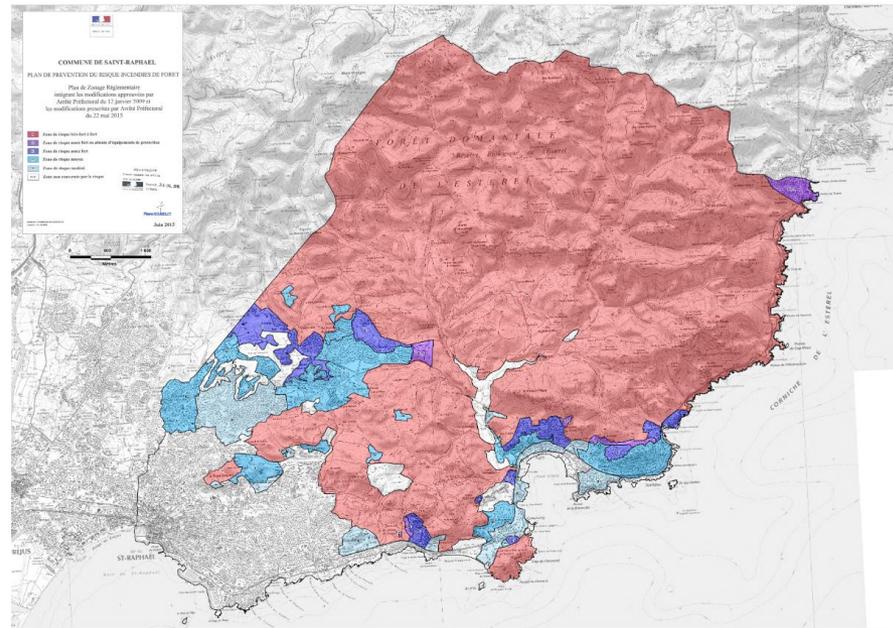
Problématique

- Comment favoriser le report modal ?
- Quelles solutions pour résoudre les problèmes de saturation des voies ?
- Quelle adaptabilité du réseau et horaires de bus, solution pour le rendre plus efficient ?
- Prévoir la réalisation de pistes cyclables permettant de connecter les polarités et équipements du territoire ?

Risques

Diagnostic commune

- Risque feu de forêt concerne toutes les parties non urbanisées : deux zones de projet concernées :
 - **Le Petit Défends zone de risque rouge ;**
 - **Nord de Valescure, zone de risque rouge (zone 1 Auv du PLU)**
- Risque inondation : 4 secteurs identifiés en risques très fort :
 - Débordement du Pédégal dans la traversée de Valescure ;
 - Débordement du Peyron le Petit Défends ;
 - Entre Vaulongue et Vigne Neuve, le long du vallon ;
 - L'Agay, la zone des campings et ZAE Grenouillet;
- Risque mouvement de terrain : risques éboulement ou chute de blocs et de glissement de terrain (Massif de l'Estérel et littoral)



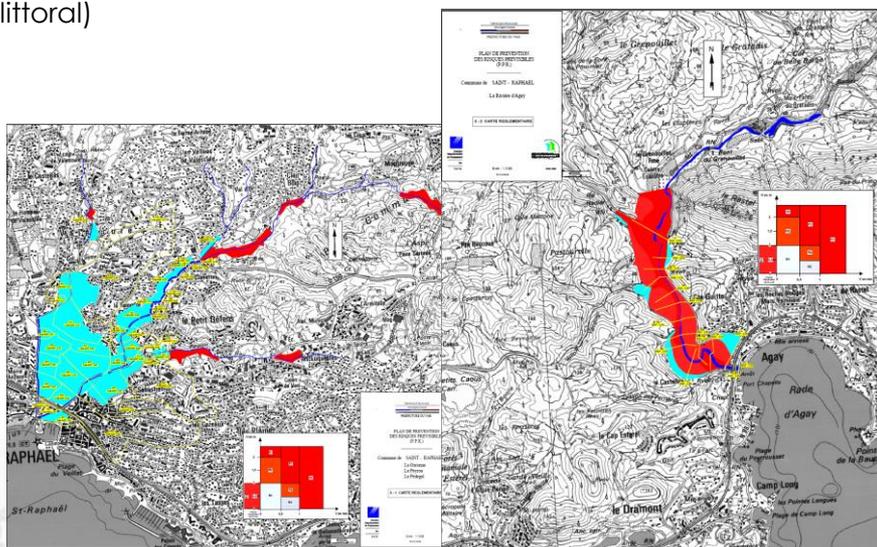
Source : PPRIF Saint-Raphaël

Enjeux

- Un territoire concerné par de nombreux risques, feu de forêt, inondation, contraignant l'urbanisation.

Problématique

- Prendre en compte les risques de manière claire et dans une logique de précaution ;
- Des secteurs de développement envisagés concernés par des risques (Petit Défends, et Valescure Nord).



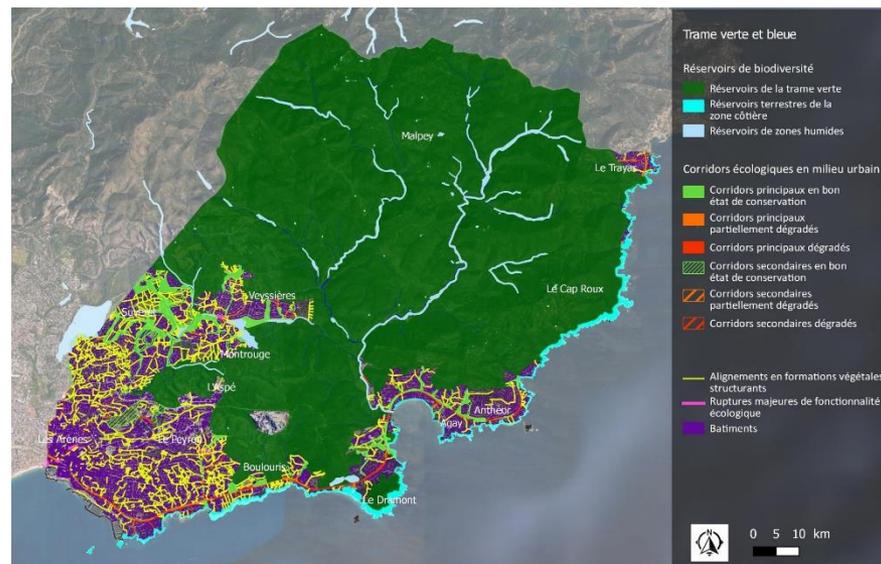
Analyse écologique

Diagnostic commune

- 11 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2 ;
- 1 site Natura 2000 : l'Estérel 5 500 ha ;
- 11 zones humides plus de 500 ha ;
- 6 ENS : Santa Lucia, Aiguebonne, le Dramont, plage du Pourrousset, Anthéor, pointe de l'observatoire ;
- Flore** : 1 554 espèces identifiées, 7 en danger d'extinction, 10 en danger et 27 menacées vulnérables ;
- Faune** : une diversité hautement remarquable
- Trame verte et bleue** : massif de l'Estérel + frange littoral sont des réservoirs de biodiversité ; nombreux corridors écologiques fonctionnels notamment à Valescure, aux Veysières, d'autres corridors présentant un niveau fonctionnels de moyens à très dégradés ; Des espaces verts et de nombreux jardins constituant **une trame urbaine favorable à la biodiversité anthropiques** ;
- Trame noire** : de bonne qualité au niveau du massif de l'Estérel, mais un éclairage public important et des ruptures fonctionnelles ;

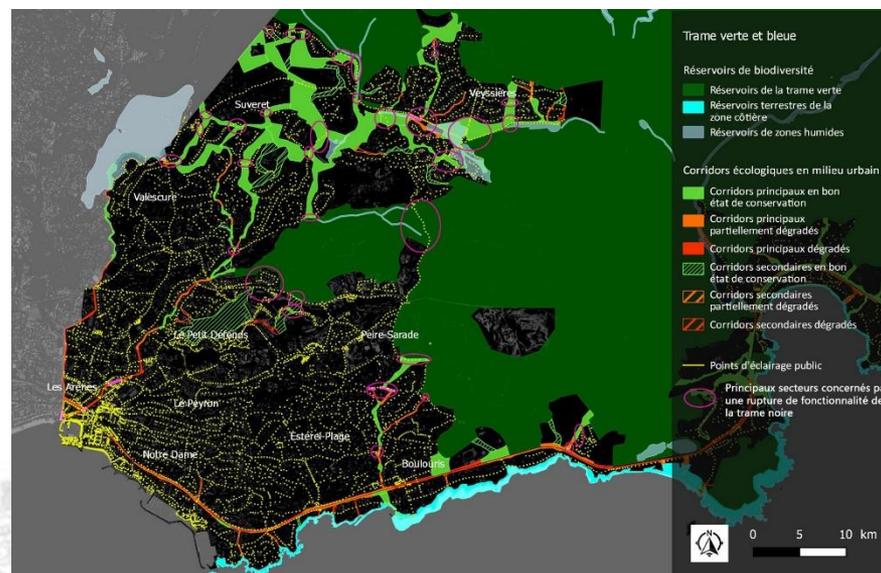
Enjeux

- Intérêt écologique important au niveau du massif de l'Estérel ;
- Enjeux de préservation milieux littoraux et ensemble du territoire ;
- Enjeux de préservation existant pour l'ensemble des groupes et pour des milieux diversifiés ;



Carte de la Trame verte et bleue - état initial - carte générale
Commune de Saint-Raphaël (83)

Réalisation : C. Guignier
Source : C. Guignier, DREAL PACA
Avril 2023



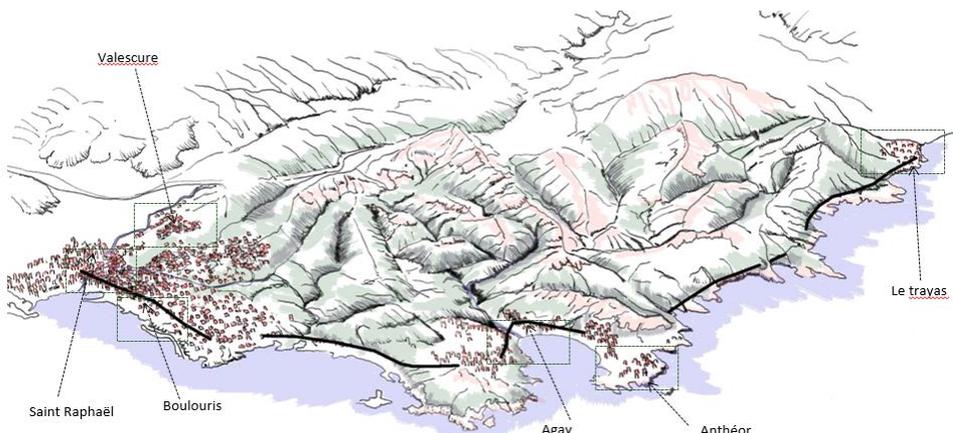
Carte de la Trame noire - état initial - partie ouest
Commune de Saint-Raphaël (83)

Réalisation : C. Guignier
Source : C. Guignier, DREAL PACA

Paysage

Diagnostic commune

- **Relation importante entre** le paysage naturel et les grandes infrastructures, notamment massif de l'Estérel et voie ferrée ;
- Un paysage remarquable ;
- Uniformisation du paysage, effacement du rapport au socle géologique (cours d'eau enrobé par du béton ...)
- Espaces publics très minéraux ;
- Disparition des villas et du patrimoine de villégiature le long de la corniche ;
- Une ville fragmentée :
 - La présence d'anciennes carrières de pierres qui créent des formes de bassin d'effondrement dans le massif collinaire ;
 - La ville elle-même se développe sur une plateforme nivelée et exhauscée dont une partie est gagnée sur la mer ;
 - Des fleuves côtiers totalement endigués et étanchéifiés extraits de leur socle géomorphologique.



Enjeux

- Un cadre paysager remarquable à préserver ;
- La nature en ville et l'espace public ;
- Le cadre de vie et la végétation ;
- L'effacement du socle géologique ;

Problématique

- Préservation du cadre naturel ;
- Remise en nature de la ville, corniche, cours d'eau ;
- Comment recréer un cadre de vie propice à la végétation ?
- Quel lien entre les différents quartiers ? Adapter la composition urbaine au paysage ?



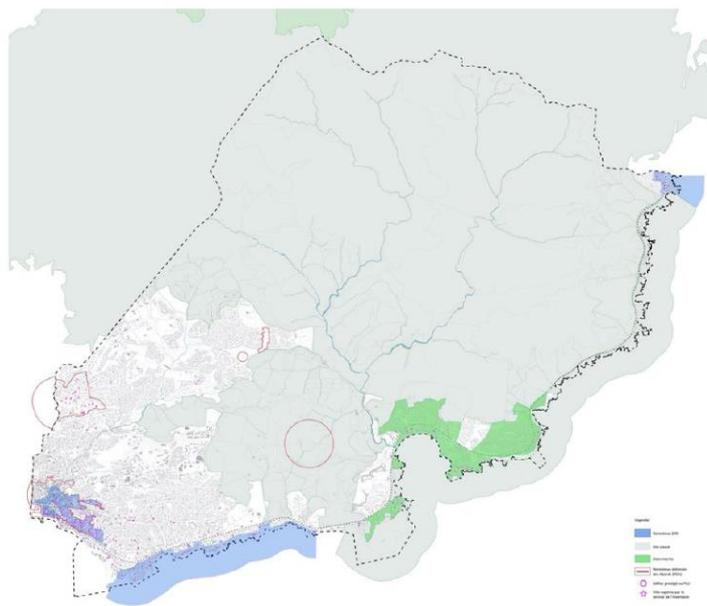
Patrimoine

Diagnostic commune

- Un patrimoine remarquable : centre-ville historique, faubourg résidentiel, quartier paysagé, nombreux monuments historiques ;
- 3 périmètres pour les sites patrimoniaux remarquables :
 - Le centre-ville et ses faubourgs immédiats, Notre-Dame et les Cazeaux ;
 - La frange littorale de Santa Lucia à Boulouris ;
 - Le Trayas
- Un patrimoine important de villégiature et de ville balnéaire ;
- L'édification de nombreuses villas et de parcs arborés avec différentes typologies (Villas-château, villa de rang ...) ;
- Un patrimoine noyé dans le nappage résidentiel ;



A droite villa Beau Rivage, à gauche villa Mas Notre-Dame
Source : Diagnostic du SPR, Saint-Raphaël



Enjeux

- Un cadre patrimonial remarquable à préserver ;
- Intégration du patrimoine ;
- Un patrimoine urbain à mettre en valeur (castrum, rapport à la mer).

Problématique

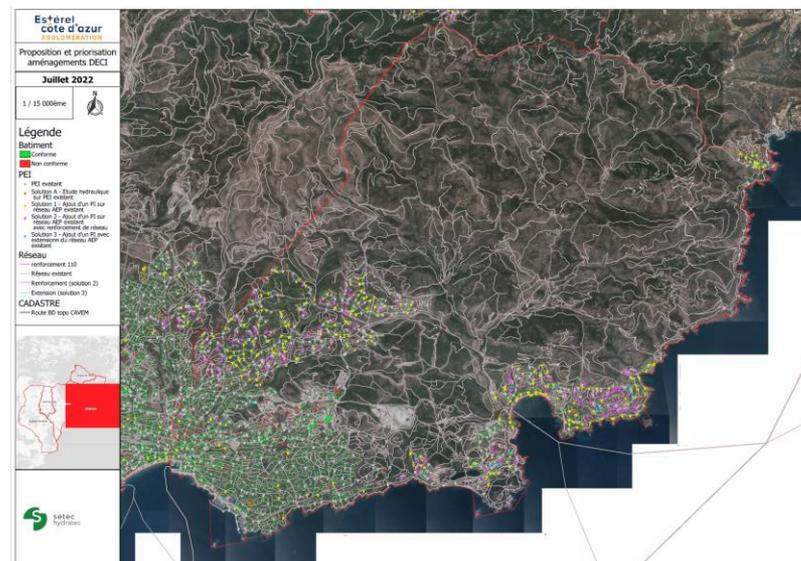
- Préservation du patrimoine historique et architectural ;



Réseaux

Diagnostic commune

- **AEP : Ressource en eau pérenne**, un système de potabilisation performant assurant une parfaite potabilité de l'eau distribuée ;
- La commune fait face au pic de consommation en saison estivale ;
- **50 % des volumes consommés imputables à 3,5 % des abonnés > touristes et résidences secondaires**
- **Défense incendie** : Règlement départemental DECI du Var de 2017, règlement PPRiF défini obligation pour les besoins DECI de chaque bâtiment :
 - 2 PEI de 60 m³/h chacun fonctionnant en simultanée ou RI de 120 m³ ;
 - 1er PEI situé à moins de 150 m du bâtiment à défendre (en passant par les voies de circulation).
- **Nombreux secteurs non conformes vis-à-vis de la DECI (non respect débit)** ;
- Mise aux normes du réseau se heurte à des difficultés :
 - Incompatibilité du renforcement du réseau AEP avec les critères sanitaires (ARS/AERMIC) ;
 - Lourds investissements, Evaluation de l'ordre de 4,5M€HT de travaux (valeur 2022) selon schéma DECI de 2022.
- **EU** : pas de dysfonctionnement ; mise à jour du SDA en cours d'attribution, DSP à renouveler en 2023 + PPI ;
- **EP** : Schéma directeur intercommunal en cours de réalisation ;



Enjeux

- Réseau EAP à maintenir ;
- Défense incendie : des secteurs ou les constructions ne seraient pas possibles ;
- Prise en compte du futur SDA ;
- Prise en compte du futur Schéma directeur intercommunal EP ;

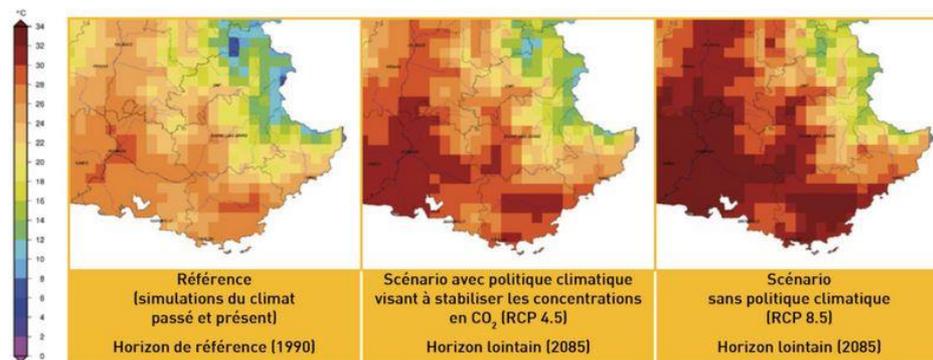
Problématique

- Comment réduire le volume d'eau consommé par les touristes ?
- Quelles conséquences de la non-conformité de certains secteurs vis-à-vis de la DECI ?

Energie renouvelable, nuisances, pollutions

Diagnostic commune

- Évolution du climat** : +1,6 °C à l'horizon 2050, augmentation des canicules, augmentation du niveau de la mer (20cm en 2050, 80cm en 2100) ;
- Accentuation des risques et dégradation du confort thermique (population âgée plus sensible) ;
- Production d'énergie renouvelable faible : **moins de 2 %** de la consommation globale de la commune ;
- Potentiel solaire important sur la commune ;
- Potentiel de thalassothermie ;
- Nuisances** : en centre-ville nuisances sonores élevées, notamment la voie ferrée qui est repérée comme voie bruyante du var (tronçon affecté par le bruit 300m) ;
- BASOL** : un site pollué (ancienne usine à gaz) ;
- BASIAS** : 36 anciens sites industriels et de services



Augmentation de la température

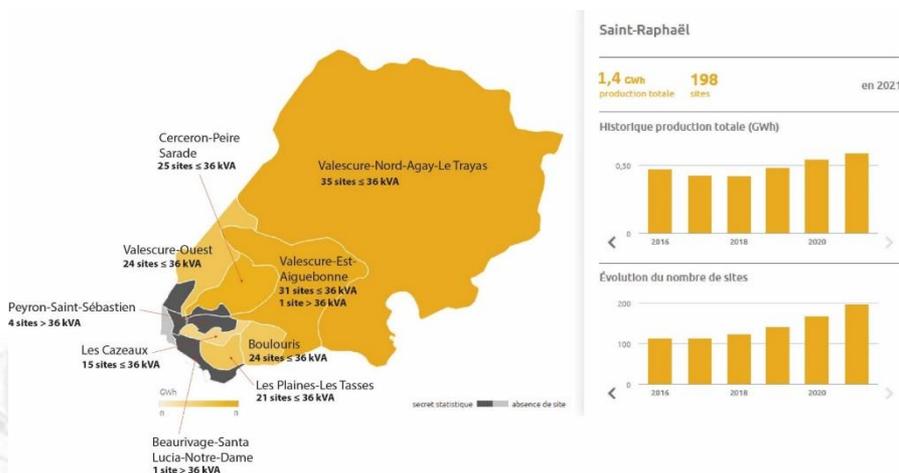
Source : Grec Sud

Enjeux

- Intégrer et « faire avec » le changement climatique notamment l'élévation du niveau de la mer et des températures ;
- Utiliser le climat pour moins consommer, en captant les apports passifs et le potentiel pour produire de l'énergie (potentiel solaire et thalassothermie) ;
- Réduire la consommation d'énergie ;
- Produire des énergies renouvelables et favoriser la consommation locale ;
- Utiliser l'énergie électrique uniquement pour les usages n'ayant pas d'autres alternatives ;

Problématique

- Quelle traduction dans le futur PLU ? Quel repérage du potentiel ?
- Quelle cohérence entre le développement des ENr et la préservation du patrimoine naturel et architectural ?



SAINT-RAPHAËL (83) – PLAN LOCAL D'URBANISME



PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT- RÉUNION PUBLIQUE

25/07/2023



Commune de Saint-Raphaël
26 place Sadi Carnot
83700 Saint-Raphaël
Tél : 04 94 82 15 00



Cyril GINS
Paysagiste DPLG



SOPHIE LOISEAU AVOCAT
Barreau de Marseille

