

Saint-Raphaël, le 15 juillet 2025

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

N/REF : SI/VA/PChO/IM/AB/ 2025-003610

Merci de rappeler les références dans votre courrier réponse

Affaire suivie par : Alexandra BUY- Chargée de mission SCoT

S/C Isabelle MEYNARD – Directrice Pôle Attractivité du territoire

OBJET : Avis des Personnes publiques associées à la révision du PLU de Saint-Raphaël

Monsieur le Maire,

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

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

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

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

Stéphane ISEPPI

Un destin en commun.

ESTERÉL CÔTE D'AZUR AGGLOMÉRATION

624, CHEMIN AURELIEN (ROND-POINT A. KARR) - CS 50 133 - 83707 SAINT-RAPHAËL CEDEX

TEL. : 04 94 19 31 00 - contact@esterelcotedazur-agglo.fr

esterelcotedazur-agglo.fr

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

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

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

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

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

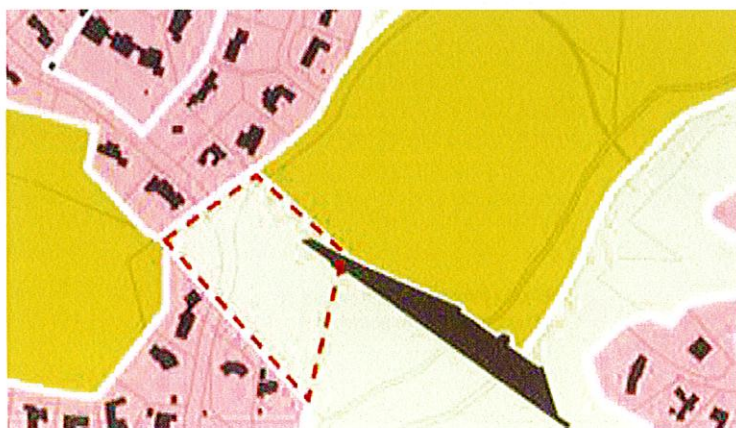
1. Au regard des projets intercommunaux : il est noté que :

- Pour Les ouvrages de protection contre les inondations GEMAPI :

Tous les arrêtés préfectoraux sur les ouvrages classés de protection contre les inondations ne figurent pas dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), il convient d'ajouter les arrêtés préfectoraux concernant les ouvrages du Peyron et des Cous.

Concernant les zonages, les ouvrages se situent en zone naturelle (N) (Peyron, Vaulongue et l'Aspé). Le barrage des Cous est pour partie en zone naturelle (N) et en zone Ng, plus permissive, correspondant aux golfs existants d'où la nécessité d'ajouter l'arrêté préfectoral dans la SUP PM4.

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



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

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

En ce qui concerne les emplacements réservés (ER) inscrits au PLU, ceux-ci ne correspondent pas au scénario retenu dans le cadre de l'action 44 (scénario n°1bis). En effet, ce scénario prévoit une optimisation de la ZEC au nord immédiat du stade, comme illustré sur le plan ci-joint. Cette zone est actuellement couverte par un zonage « Parcs et jardins patrimoniaux à protéger ou à remettre en valeur en dehors des SPR ». Il faudrait créer des ER sur l'emplacement de la ZEC comme matérialisé sur le plan en pièce-jointe.

Il convient de noter que cette optimisation de la ZEC s'accompagne de mesures de renaturation morphologique et écologique, et que l'action peut être rendue compatible avec la création d'un parc ou jardin accessible au public.

Il demeure également pertinent de maintenir l'ER actuellement inscrit au PLU situé plus au nord (ER 27 « Création bassin de rétention »), dans la mesure où il correspond au scénario n°3 de l'action 44, inscrit dans une perspective à plus long terme. À noter enfin que la maîtrise d'œuvre du secteur concerné (Scénario n°1bis) est en cours de lancement, pour une réalisation des travaux d'ici 3 ans.

-Pour la Gestion des eaux pluviales urbaines :

Il est proposé d'étudier la création d'un emplacement réservé (ER) pour la réalisation du poste pluvial de l'Aurélienne (OAP du Printemps) puisqu'il est prévu d'être implanté sur des parcelles privées.

Il serait aussi utile d'y faire aussi apparaître les postes de pompage pluviaux Iscles et Hatrel (points rouges).

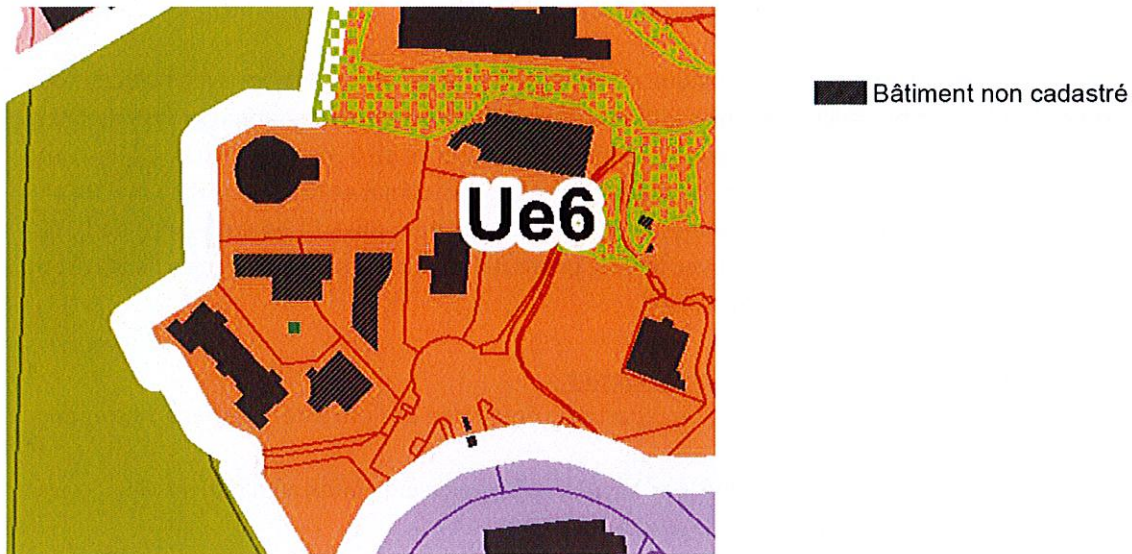


Dans le règlement écrit (P.16) :

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

Il est signalé que :

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



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

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

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

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

Il est noté dans le projet de modification :

-En termes d'organisation de l'espace et consommation foncière :

Le DOO fixe un objectif de modération foncière avec une croissance contenue à 13 000 habitants et environ 22 000 logements supplémentaires à horizon 2035. Il promeut :

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

Le PLU prévoit une densification ciblée dans le secteur centre (OAP sectorielle), une gestion différenciée de la ville jardin, et une limitation des extensions urbaines.

Le PADD fixe également un objectif clair de limitation de la consommation d'espace et d'artificialisation, en cohérence avec les orientations du DOO actuel.

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

-En termes de diversité de l'habitat et objectifs sociaux :

Le DOO fixe des objectifs de mixité sociale, de répartition équilibrée de l'offre de logements, y compris très sociaux et adaptés.

Le PLU prévoit une diversité typologique par secteur (villa, collectif, intermédiaire) et des zones réservées au logement social (servitudes de mixité sociale).

L'évaluation environnementale du PLU fait également état d'une stratégie de réhabilitation du parc ancien et de densification douce en cohérence avec la mixité.

- En termes de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Le DOO impose une stricte préservation des espaces agricoles et naturels (massif de l'Estérel, zones humides, trame verte/bleue).

Le PLU classe en EBC les parcs et boisements les plus significatifs conformément aux exigences du SCoT, avec dépassement des surfaces minimales fixées par le DOO.

Des zones naturelles sont renforcées (zones N, N100, NERC), avec un traitement spécifique des continuités écologiques dans les OAP thématiques (Trame Verte et Bleue).

-En termes d'économie, tourisme et emploi :

Le DOO appelle à la requalification des zones d'activité, au maintien du commerce de proximité, et à la promotion d'un tourisme durable.

Ce que fait le PLU avec le zonage différencié des zones économiques (Ue1 à Ue8), intégrant les pôles santé, artisanat, tertiaire, tourisme. La zone UGP (port de Santa Lucia) et Ut (Cap Estérel, campings) vise à maintenir et valoriser les hébergements touristiques existants.

-En termes de mobilités et transport :

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

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

-En termes de Loi littoral et risques naturels :

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

- En termes de production d'énergie :

Dans le PADD, il serait pertinent de préciser les types d'énergies renouvelables à développer en mentionnant explicitement le solaire et la géothermie qui sont les deux filières les plus intéressantes pour le territoire.

Il est important de favoriser la mise en place de réseaux de chaleur et de froid, qui permettent la valorisation et la distribution des différentes EnR à l'échelle des quartiers

La volonté de développer l'énergie photovoltaïque sur les parkings est une orientation positive, mais il conviendrait également d'élargir cette ambition aux toitures, notamment des bâtiments publics et privés.

Il serait utile de rappeler les obligations légales relatives à l'installation de dispositifs de production d'EnR sur les parkings, en précisant les seuils réglementaires.

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

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

Il est noté que :

Le PLU traduit les orientations du PLH dans ses pièces opposables principalement à travers :

- la volonté de développer des projets durables (démarche bioclimatique, potentiel en renouvellement urbain, etc.) et la prise en compte de la stratégie foncière du PLH (SMS, OAP sectorielle)
- la diversification de l'offre (objectifs en logements aidés, logements pour les personnes âgées au sein de l'OAP « secteur centre », disposition spécifique en faveur du logement des travailleurs saisonniers dans les projets d'hébergement touristique, etc.)

Le PADD affiche la volonté de réhabiliter le parc résidentiel en faveur de la transition énergétique sans pour autant apporter de mesures concrètes.

Cependant les objectifs le PLH prévoyait une croissance démographique à l'échelle intercommunale de 0,9% par an pour la période 2018-2023 et un objectif de créer 1220 logements en lien avec ce niveau de croissance et les besoins endogènes. Les résultats à 6 ans du PLH ont montré une dynamique de construction (logements autorisés) correspondant à cet objectif initial avec une nette inflexion sur 2023.

Pour la commune de Saint-Raphaël, le PLH fixe un objectif de production de 300 logements neufs par an, dont 150 logements locatifs sociaux (LLS).

Le PLU prévoit quant à lui une production de 250 logements par an justifiée par :

- Une croissance démographique modérée (0,3 %/an),
- Une volonté de maîtrise de l'urbanisation,
- Une prise en compte des dynamiques récentes (310 logements/an entre 2016 et 2023),
- Une approche qualitative renforcée

-Sur la production de logements sociaux (1 500 sur 10 ans)

Le projet de PLU établit :

- 17 servitudes de mixité sociale (SMS),
- Une règle générale de mixité sociale imposant 50 % de logements aidés pour toute opération dès 12 logements ou comprenant plus de 800 m² de surface de plancher.

Bien que la production totale de logements soit inférieure à l'objectif du PLH, le PLU prévoit la création de 150 logements aidés par an, soit 60 % de la production, améliorant ainsi le ratio social par rapport au PLH (50%).

En matière d'accès social à la propriété, le PLU ne prévoit pas de disposition spécifique pour favoriser les capacités d'adaptation. Les éventuelles opérations de type Bail Réel Solidaire (BRS) et Prêt Social Location-Accession (PSLA) participeront à la réalisation des objectifs en logements aidés (Article L302-5 CCH). L'OAP « secteur centre » mentionne l'accès social sur certains des secteurs (Ampère, Printemps).

-Sur la répartition de la production (2 520 logements sur 10 ans)

La programmation du projet de PLU repose sur :

- 850 logements sur les secteurs stratégiques de l'OAP « secteur centre »,
- 727 logements issus d'autorisations d'urbanisme en cours,
- 476 logements en dent creuse,

- 467 logements issus de renouvellement urbain diffus.

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

Certains de ces fonciers ont déjà fait l'objet d'une opération livrée ou en cours (permis de construire accordé) : SR 22, SR 24, SR 43, diffus 2, 4 et 5.

7 sites fonciers du PLH font l'objet d'une SMS au projet de PLU, avec une programmation en logement social qui respecte globalement le PLH :

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

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

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

Deux SMS portent sur des sites non identifiés au PLH mais se situant à proximité de sites PLH « stratégiques » : SMS 4 et 12.

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

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

De manière générale, on note une bonne prise en compte des enjeux mobilité. Le PDU prévoyait notamment que les PLU renforcent les normes en termes de stationnement vélo et intègrent la réglementation des espaces de livraisons.

Ces deux sujets sont traités et le projet de PLU ne vient pas limiter leur bon développement.

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

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

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

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

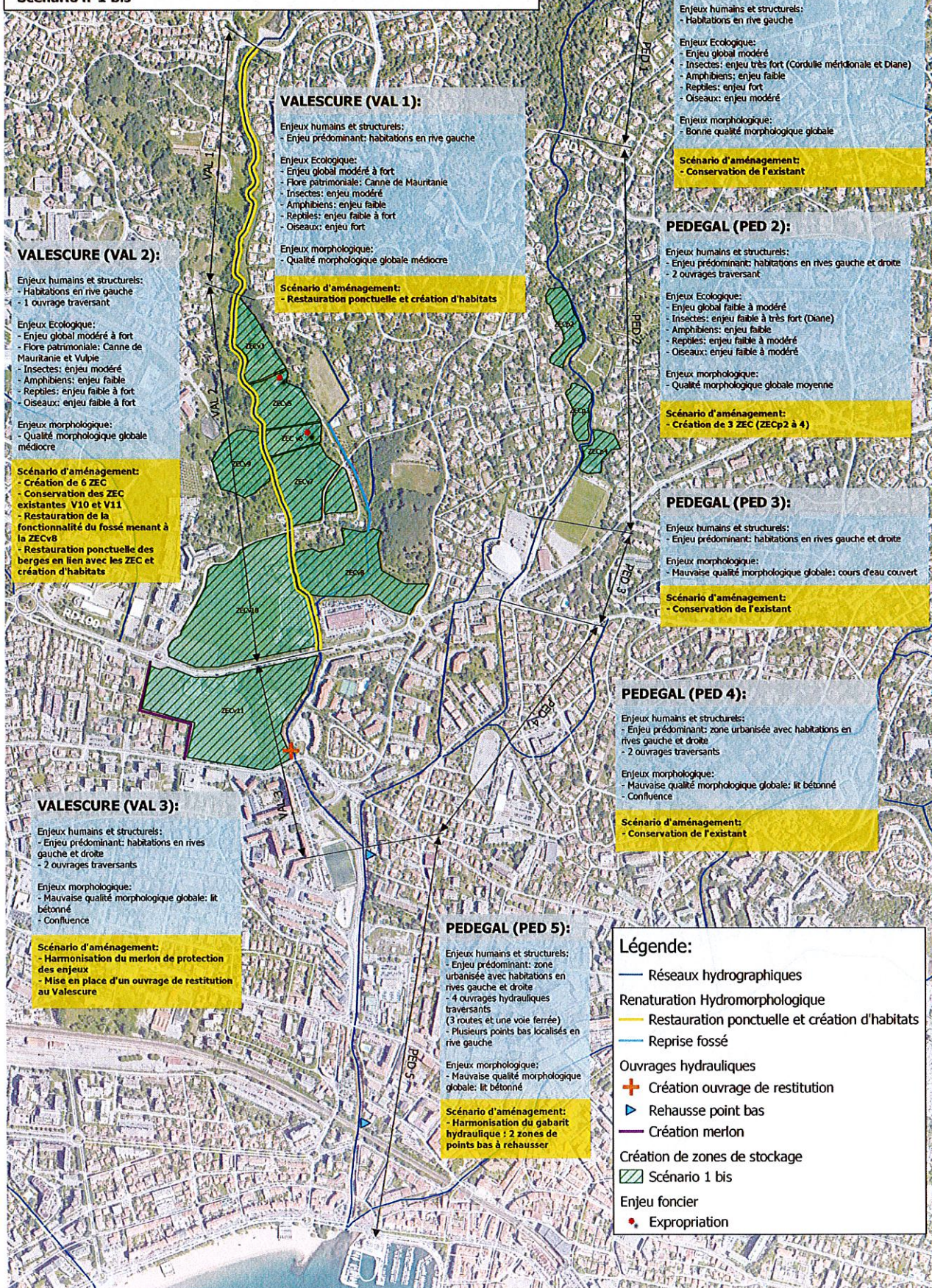




FIGURE 7: ILLUSTRATION DES ZEC DU VALESCURE - COTES

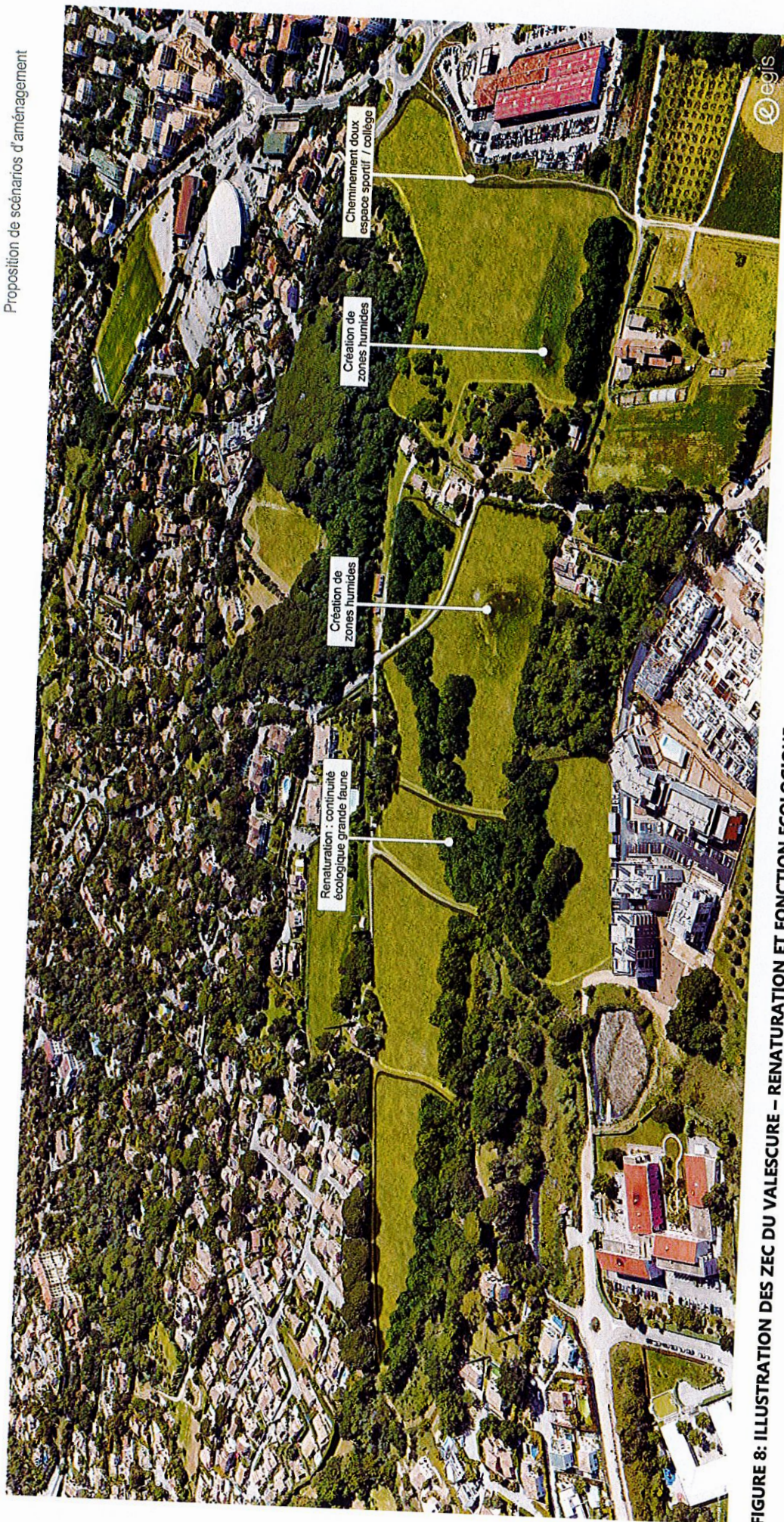


FIGURE 8: ILLUSTRATION DES ZEC DU VALESCURE – RENATURATION ET FONCTION ECOLOGIQUE

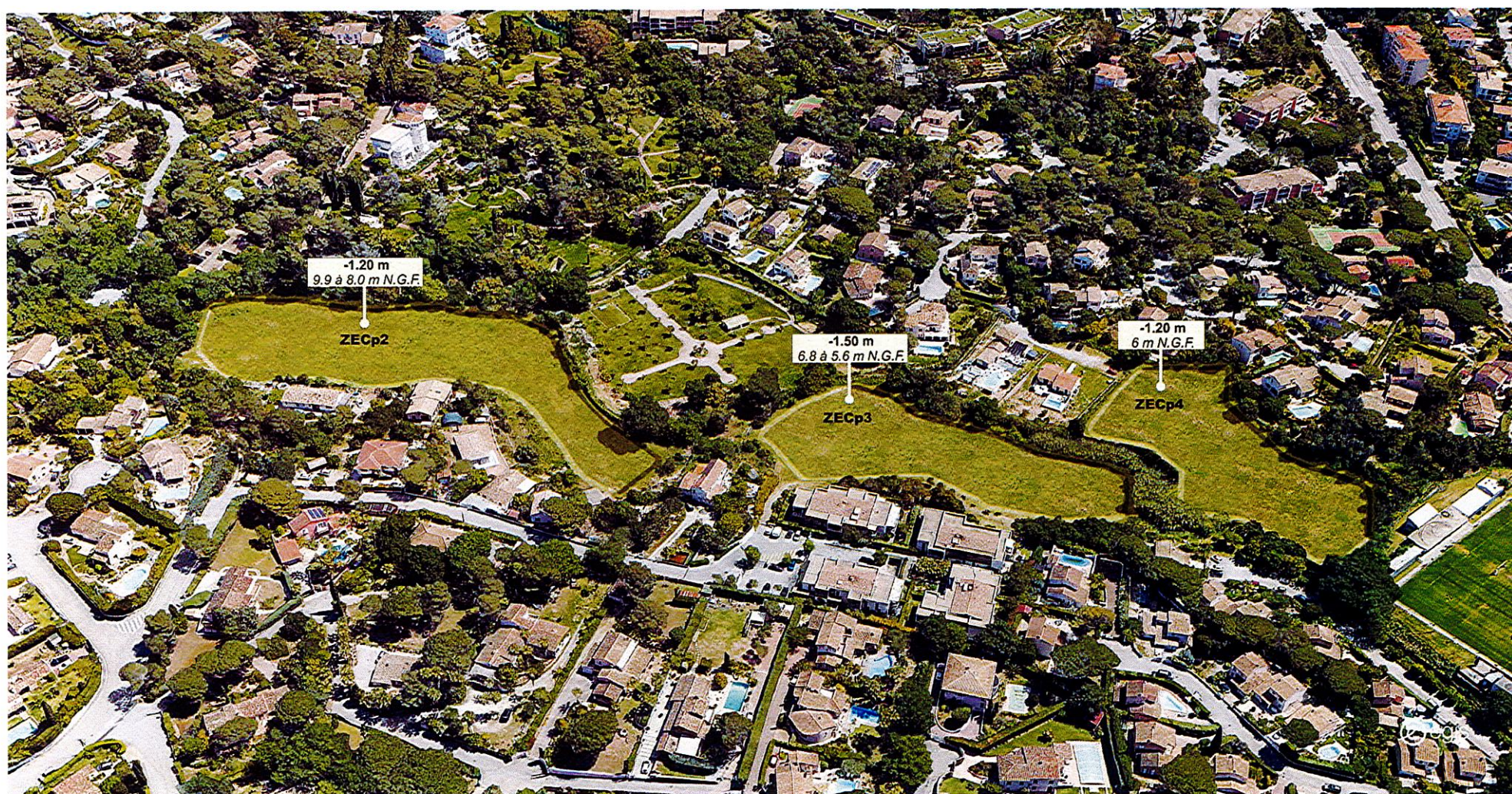


FIGURE 9: ILLUSTRATION DES ZEC DU PEDEGAL - COTES



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

