

NOTE DE PRESENTATION
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

**Plans de Valorisation de l'architecture et du
patrimoine**

Commune de Saint-Raphaël

1. Description des caractéristiques principales des PVAP

1.1 Renseignements généraux

- Commune : Saint-Raphaël (Var, 83700)
- Superficie communale : 8 960 hectares
- Population : 35 950 habitants (INSEE 2021)
- Responsable du projet : Ville de Saint-Raphaël, Place Sadi Carnot
- Nombre de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) : 3 sites patrimoniaux remarquables ont été classés par arrêté ministériel en date du 22 juillet 2022 sur les périmètres suivants :
 - Le secteur du Centre-ville et ses Faubourgs immédiats, Notre Dame et les Cazeaux
 - Le secteur de la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris
 - Le secteur du Trayas

Objet du plan :

Afin d'assurer la gestion et la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables, trois Plans de valorisation de l'architecture et du patrimoine ont été élaborés.

Ces documents de gestion à portée réglementaire encadrent les interventions sur le bâti, les espaces publics et paysagers dans les périmètres des SPR, en vue de :

- Protéger l'identité architecturale et urbaine de Saint-Raphaël
- Encadrer la transformation des constructions existantes ou constructions neuves
- Intégrer la valeur paysagère et patrimoniale dans les travaux et aménagements

1.2 Nature des éléments de patrimoine à protéger

1.2.1 Le patrimoine paysager et urbain

La ville de Saint Raphaël est implantée sur le piémont sud-Est du massif de l'Esterel à l'embouchure de la Garonne. Il résulte de cette implantation plusieurs caractères de la ville qui se complètent :

- Une façade maritime très importante : le centre-ville, la corniche, Santa-Lucia, Boulouris et l'ensemble des stations qui jalonnent le littoral (Agay, Anthéor, le Trayas)
- Un caractère collinaire qui résulte de cette implantation en piémont : collines de Notre-Dame et des Cazeaux, les coteaux écrins qui entourent les stations littorales, ...

Il s'agit donc d'un territoire en relation étroite entre le paysage boisé des collines et la Méditerranée.

Les 3 SPR de la commune de Saint-Raphaël concernent les sites de villégiature en lien direct avec la mer.

Le centre-ville correspond historiquement à une baie où se trouvait le port de Saint-Raphaël avant de connaître un fort développement urbain lié à la villégiature. Différentes morphologies urbaines se dégagent :

- le Castrum qui correspond à la première implantation d'origine médiévale de Saint-Raphaël ;
- la ville dense qui s'organise autour du port et le long des axes principaux ;
- des quartiers collinaires qui surplombent la mer (Notre-Dame et les Cazeaux).

1.2.3 Le patrimoine architectural

L'essor de Saint-Raphaël comme ville balnéaire s'est accompagné de l'édification de villas imposantes qui ont participé à son prestige mais également de grands équipements, d'immeubles de rapport, de villas plus modestes associant de multiples styles architecturaux. Le bâti plus ancien est resté marginal mais a toute son importance dans la qualité urbaine du centre-ville.

Les immeubles du centre-ville :

Le centre-ville est constitué de différentes typologies architecturales, caractéristiques des différentes périodes de construction : les maisons du bourg, les immeubles de rapport, les immeubles de faubourg.

Les grands équipements :

On retrouve également les grands équipements caractéristiques des villes de villégiature : casino, gares, nombreux lieux de culte, hôtels et palaces.

Les villas de villégiature :

Villas et parcs présentent des ensembles indissociables. Leur architecture propose un lien étroit entre la forme du bâti et les espaces paysagers qui dictent l'implantation de la villa et l'aménagement des abords. C'est un dispositif paysager et bâti homogène au service de l'exigence esthétique du propriétaire et d'une mise en scène sociale. On retrouve différents types de villa selon leur époque de construction (villas de rang, villas château) et des styles très éclectiques.

1.3 Localisation de ces éléments

Les éléments patrimoniaux sont situés dans trois SPR :

- Le secteur du Centre-ville et ses Faubourgs immédiats, Notre Dame et les Cazeaux
- Le secteur de la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris
- Le secteur du Trayas

Les périmètres sont définis par arrêté ministériel du 22 juillet 2022 et cartographiés dans les pièces graphiques du PVAP.

Le PVAP du centre-ville a fait l'objet d'un découpage en 3 secteurs pour tenir compte des spécificités de chaque entité urbaine (le castrum d'origine médiévale, les faubourgs qui se développent à partir du XIXe siècle et les quartiers résidentiels constitués de villas).

Par ailleurs, ces éléments sont cartographiés dans les documents graphiques des PVAP, qui identifient :

- Les bâtiments remarquables ou homogènes,
- Les trames végétales et arbres remarquables,
- Les perspectives urbaines et cônes de vue à protéger.

1.4 Les PVAP impliquent-ils une révision du document d'urbanisme ?

Les PVAP sont élaborés en parallèle de la révision du PLU, engagée par délibération du 22 avril 2021. Ils seront annexés à ce dernier en tant que servitude d'utilité publique.

Étant donné qu'il est procédé à une révision générale du plan local d'urbanisme et que les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont modifiées, le plan local d'urbanisme de Saint-Raphaël fait l'objet d'une évaluation environnementale.

1.5 Description sommaire de la consistance et des enjeux des PVAP

Les PVAP comprennent un diagnostic patrimonial, un rapport de présentation, un règlement écrit et graphique. Ils visent à encadrer les transformations urbaines et architecturales pour protéger le patrimoine local et en valorisant les caractéristiques paysagères et urbaines.

Avec le PLU en cours de révision, ces outils visent à préserver et mettre en valeur la « ville jardin », façonnée par sa vocation historique de villégiature et soumis à une forte pression foncière.

Le PVAP vise à éviter les ruptures morphologiques, visuelles et paysagères, notamment dans les secteurs côtiers sensibles ou les tissus anciens.

2. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées

2.1 Estimation de la superficie globale du périmètre

Environ 417 hectares cumulés sur les trois périmètres SPR :

- 62,4 ha pour le SPR du centre-ville
- 304,4 ha pour le SPR de la frange littorale (dont une bande de 500m sur la mer)
- 50,8 ha pour le SPR du Trayas (dont une bande de 500m sur la mer)

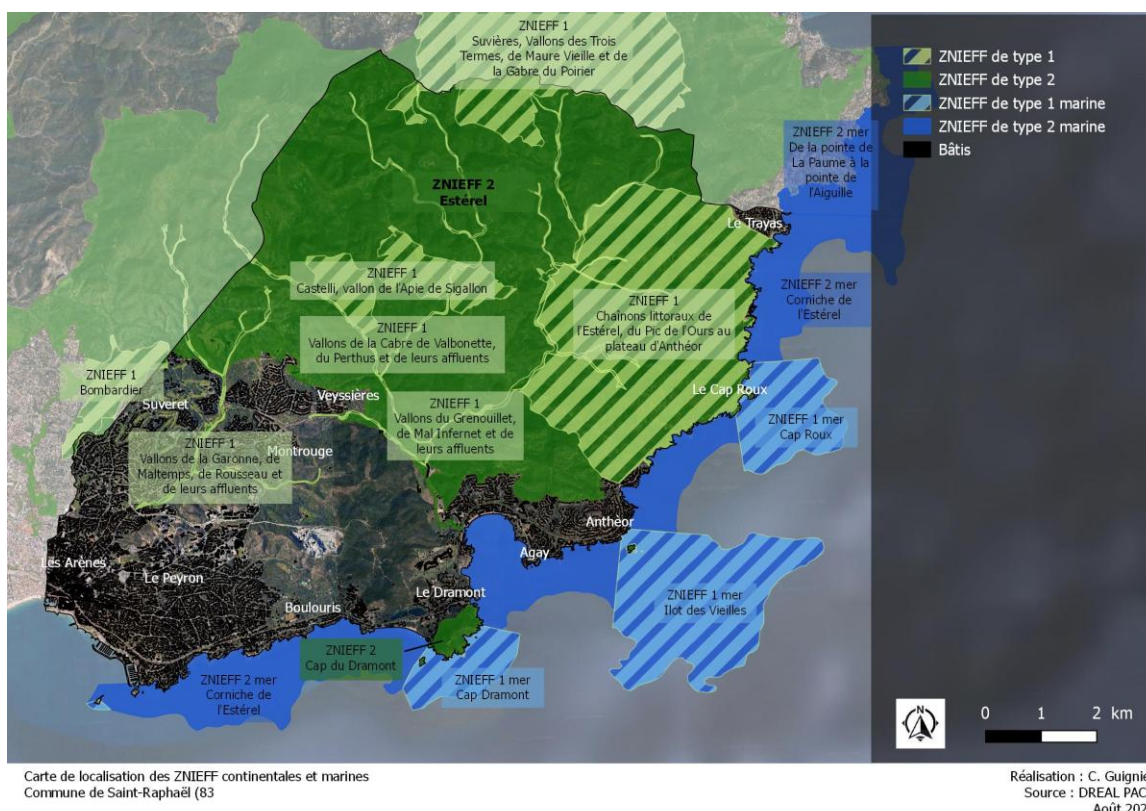
2.2 Principaux enjeux patrimoniaux

- Protéger l'architecture balnéaire et de villégiature (XIXe-XXe).
- Encadrer les transformations du bâti sans rupture d'harmonie (volumes, matériaux, couleurs).
- Conserver les espaces libres plantés et trames végétales comme éléments de paysage urbain.
- Protéger les perspectives paysagères en évitant leur altération.
- Limiter la pression foncière et les mutations brutales du tissu urbain.

2.3 Zones à enjeux environnementaux recouvertes

Les ZNIEFF :

La commune de Saint-Raphaël est concernée par 8 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 continentales et 3 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 marines.



Les SPR de "la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris" et du "Trayas" couvrent en partie la ZNIEFF 2 mer, Corniche de l'Estérel.

Cette zone est située le long de la corniche de l'Estérel. Elle présente des paysages sous-marins de qualité esthétique exceptionnelle, d'une part par la diversité des biocénoses et d'autre part par les formations géologiques monumentales (falaises, tombants, hauts fonds, aiguilles rocheuses). En raison de la présence de bancs profonds constitués de tombants et de roches coralligènes, la zone s'étend jusqu'au 100 m de profondeur au niveau du Cap Dramont, de la pointe des Vieilles et du Cap Roux. Ce site est reconnu pour son intérêt archéologique et pour la présence de nombreuses épaves antiques.

La corniche de l'Estérel présente également un herbier de posidonies en très bon état. D'une manière générale la zone est remarquable par la richesse de son peuplement ichthyologique avec de nombreux juvéniles, des espèces de passage et de grands prédateurs. La présence de *Caulerpa taxifolia* y est signalée.

8 espèces animales déterminantes.

10 espèces d'algues, éponges, coraux et plantes aquatiques déterminantes.

9 habitats déterminants.

Les zones humides :

L'inventaire des zones humides du Var (source DREAL PACA) indique la présence de 11 zones humides sur le territoire communal et aucune n'est située dans l'un des 3 SPR.

Site Natura 2000 :

Le site concernant la commune de Saint-Raphaël est celui de ZSC Estérel (Directive Habitats). C'est un site mixte à dominance terrestre qui s'étend sur 15 000 ha dont 7 800 ha terrestres et 7 200 ha marins.

Il est en dehors des 3 SPR.

3. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine

3.1 Principales mesures prévues dans le règlement

Prescriptions sur les teintes, matériaux, gabarits, toitures traditionnelles, encadrement des clôtures, interdiction des démolitions des bâtiments, ouvrages ou éléments paysagers protégés, encadrement des constructions neuves et des extensions.

Les PVAP s'appuient sur un règlement écrit et des prescriptions inscrites dans des documents graphiques.

Le règlement écrit distingue les immeubles dont les parties extérieures sont protégées, les immeubles bâtis existants (non protégés), les nouvelles constructions, l'aménagement des espaces non-bâtis.

Il traite de :

Bâti

- Volumétrie
- Façades
- Toitures
- Menuiseries
- Ferronneries
- Devantures commerciales
- Réseaux et équipements

Non-Bâti

- Parcs ou jardins de pleine terre
- Espaces verts à créer

- Arbres remarquables
- Clôtures
- Piscines
- Aménagement des espaces publics
- Cônes de vue et liaisons piétonnes

3.2 Les PVAP sont-ils susceptibles de prescrire ou d'autoriser des travaux ?

Non. Le PVAP ne prescrit aucun projet d'aménagement. Il encadre réglementairement les interventions sur les constructions et les aménagements.

3.3 Les zones de travaux potentiels recoupent-elles des zones à enjeux environnementaux ?

Les SPR de la frange littorale et du Trayas couvrent en partie la ZNIEFF 2 mer, Corniche de l'Estérel uniquement sur la partie maritime.

3.4 Les dispositions sont-elles compatibles avec la gestion durable ?

Oui. Le PVAP est compatible avec :

- La gestion économe du sol : très peu de possibilité d'urbanisation nouvelle, protection des jardins : les Parcs ou jardins de pleine terre et espaces verts à créer ou à requalifier dans le cadre des 3 PVAP représentent 73,84 ha,
- L'efficacité énergétique : travaux permis s'ils respectent le bâti, notamment les enduits isolants,
- La production d'ENR : installation de panneaux solaires autorisés sous condition en fonction du type de bâti et des secteurs concernés.

3.5 Quelles sont les incidences notables et dommageables prévisibles ?

Aucune incidence notable ou dommageable n'est prévue. Le PVAP vise à renforcer la protection des patrimoines bâti et naturel, à encadrer les projets dans une logique de sobriété et de durabilité.