

PRÉFET DU VAR

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service territorial Est Var
Bureau aménagement

Affaire suivie par :
Francis DAUPHINOT
Téléphone 04 89 96 43 86
Courriel :

francis.dauphinot@var.gouv.fr

Draguignan, le 19 décembre 2017

Le sous préfet de Draguignan

à

Monsieur le Maire

Direction de l'urbanisme et de l'aménagement

Hôtel de ville

BP 161

83 992 Saint Tropez cedex

MAIRIE DE SAINT-TROPEZ					
Courrier "arrivée"					
Le 20 DEC. 2017					
N° 84830					
Gestionnaire :	DVA				
Copie :	<table border="1"><tr><td> </td><td> </td></tr><tr><td> </td><td> </td></tr></table>				

Objet : Commune de Saint Tropez - avis de l'État sur le projet de modification n°3 du PLU

Référence : votre courrier du 19 septembre 2017

Copie à : STEV/chrono - STEV/BA - SAD - UDAP Var - Sous préfecture Draguignan - Préfecture/DCL/BCLI

Pièce jointe : 1

Par transmission enregistrée en préfecture le 21 septembre 2017, vous m'avez notifié le dossier de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint Tropez.

Ce dossier porte sur les évolutions proposées suite à la loi ALUR ainsi que diverses adaptations et corrections de dispositions réglementaires.

L'examen du projet de modification n°3 du PLU m'amène à formuler les observations suivantes :

Suite aux annulations partielles du PLU prononcées par le tribunal administratif de Toulon et la cour administrative d'appel de Marseille, la commune a prévu au titre de la présente modification un retour aux dispositions du document d'urbanisme antérieur. Or selon la jurisprudence (avis du Conseil d'État du 9 mai 2005) dans la mesure où ce dernier présente la même illégalité, ce sont le règlement national d'urbanisme et la loi littoral qui sont applicables. La présente modification du PLU doit être rectifiée en conséquence pour les secteurs concernés. Vous voudrez bien apporter une attention particulière sur ce point juridique.

Je rappelle les dispositions de l'article 153-7 du code de l'urbanisme : « en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation ».

Vous trouverez ci-joint l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) pour lequel une réponse est à apporter.

Adresse postale : Préfecture du Var - DDTM - Boulevard du 112ème Régiment d'Infanterie CS 31209 - 83070 TOULON CEDEX

Accueil du public DDTM : 244 avenue de l'Infanterie de Marine à Toulon

éléphone 04 94 46 83 83 - Fax 04 94 46 32 50 - Courriel ddtm@var.gouv.fr

www.var.gouv.fr

Concernant l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, je vous précise que le Conseil d'Etat a annulé, par un arrêt du 19 juillet 2017, plusieurs articles du code de l'urbanisme relatifs à la modernisation du contenu des PLU en ce qu'il ne fait pas entrer dans le champ de l'évaluation environnementale les évolutions apportées au PLU par les procédures de modification, de modification simplifiée et de mise en compatibilité. En conséquence de quoi, il conviendra de saisir l'autorité environnementale au titre d'une demande d'examen au cas par cas pour toute nouvelle évolution du PLU selon les procédures précitées. Cela sera de nature à sécuriser les procédures dans l'attente d'un décret précisant le champ d'application de l'évaluation environnementale.

Je prends note des évolutions apportées visant à une densification relative de certains secteurs et à une maîtrise de l'urbanisation dans les zones UD et UE. Une évaluation de l'efficacité des outils mis en place pourrait être intégrée à la procédure de révision générale du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2016. En fonction de ce bilan, l'opportunité d'une adaptation du PLU serait examinée, notamment au-travers de l'analyse paysagère qui a été peu abordée à ce stade de votre réflexion.

Je vous demande de bien vouloir prendre en considération ces observations et de m'indiquer la manière dont il va être tenu compte de cet avis.



Philippe PORTAL

Direction régionale des affaires
culturelles
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Toulon, le 28 novembre 2017

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine du Var

Le chef de l'UDAP du Var

affaire suivie par :

Monique Reyre
monique.reyre@culture.gouv.fr
Sandra Joigneau
sandra.joigneau@culture.gouv.fr

à
Direction départementale des territoires et de la mer
responsable du bureau aménagement
Service territorial Est Var

Téléphone : 04 94 31 59 95

Objet : Commune de Saint Tropez – modification n°3 au PLU arrêté - votre transmission du 5 Oct 2017 - avis de l'UDAP
N/Ref : UDAP/MR/SJ/ n°

Le projet de modification n°3 du PLU, arrêté par DCM du 21/09/2017 appelle de ma part les observations suivantes :

I. L'objet de la modifications :

Le rapport de présentation annonce en page 27

- *que l'enjeu pour la commune est de ne pas dénaturer ses paysages et ses collines littorales en conservant la typologie du bâti existant.*

et

- *que la modification du PLU a pour objet de maîtriser la densification à partir de*
 - *l'emprise au sol : coefficient d'emprise au sol*
 - *le volume des constructions : plafond de volume (en m3)*
 - *la hauteur : des constructions d'habitation et des annexes*
 - *les espaces libres : coefficient, maintien*

Or l'analyse des documents nous amène à pointer certaines incohérences avec ces attendus.

1. Conservation de la typologie du bâti existant :

Selon l'énoncé des objectifs, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ne devrait pas être modifiée, or la rédaction de l'article 11 a été partiellement modifiée.

Le nouveau règlement a subi un reformatage général qui rend difficile la comparaison entre les deux versions, dispositions générales réduites à leur plus simple expression, nouveaux articles (déchets urbains par exemple, prescrivant des locaux fermés intégrés à la construction ou à la clôture) sans préconisation d'aspect, référence à des zones comportant des orientations d'aménagement qui ne figurent pas au dossier (UB3a, UC3, STECAL N3h), introduction de règles relatives aux opérations d'ensemble sans repérage de celles-ci, modifications non justifiées telles que : suppression de la mention « les teintes seront choisies en accord avec l'architecte des bâtiments de France et/ou l'architecte-conseil de la ville », suppression de la mention « en zinc ou en cuivre » pour les gouttières au paragraphe couverture, autorisation de toitures-terrasses en zones UB2b, UB3a UB3h et UB4, suppression de l'interdiction des terrasses au-delà de R+1 en zone UC ; suppression de l'interdiction explicite des toitures-terrasses en zone UC.

Certaines modifications sont en outre de nature à impacter la perception paysagère, comme par exemple :

- autorisation de clôtures pleines hors de bordure des voies et espaces publics (en zone UB p.25), et prescriptions relatives à des clôtures par mur plein, interdits en zone UC (p.35) dans le précédent PLU ;
- suppression de l'article relatif à la limitation de la surface de plancher à 400 m² en zone UB, UC, UD et insertion d'un volume plafond en aérien (hors annexes) de 1200m³ en UC1 et UC2, 1250 en UD1, 1050 en UD2 et UD2a, 1200 en UD3, 1600 en UD4b, 1300 en UD4c, 1100 en UD5, 1550 en UE ; associée à la suppression de la hauteur minimum des niveaux à 2,50m en zones UC, UD, UE, UF, UG, A et N ; ce qui peut conduire à une augmentation sensible des surfaces constructibles (pour exemple 1600m³ en UD4b autorise 533,33 m² pour une hauteur de 3 m de plancher à plancher ou 640 m² pour 2,50m, ou 708 m² pour 2,26 m)
- suppression de la limitation des surfaces de plancher et des extensions en zones UE, A et N ;
- suppression de la limitation en surface des emprises au sol en zones UC, UD, UE ;
- suppression de la surface minimale des terrains constructibles en zones UC, UD, UE ;
- distance minimale de 3m entre constructions d'une hauteur maximale de 10m en UC3 ;
- introduction d'un article relatif aux ouvrages de soutènement en zone UC ;
- introduction en cas d'obligation de récupération, de cuves de rétention des eaux pluviales avant rejet, dans toutes les zones, et sans préconisations d'insertion paysagère ou d'implantation;
- emprise au sol non réglementée en zone UD2b, pour les installations de service public et d'intérêt collectif, notamment la cave coopérative ;
- en zone A, pas de mention de type d'occupation du sol interdite, ni de tableau explicite, remplacées par la mention *...sont interdites toutes les occupations ...non admises à l'article 2, lequel précise l'obligation « d'être directement nécessaire à l'exploitation agricole », mais introduit un paragraphe relatif aux « constructions d'habitation non nécessaires à une exploitation.... »*
- en zone A, et en zone N, la limitation d'une piscine de 100 m² par unité foncière passe à 80m² par habitation (le nombre d'habitation par unité foncière n'étant pas limité) ;
- en zone N, pas de mention de type d'occupation du sol interdite, ni de tableau explicite, remplacées par la mention *...sont interdites toutes les occupations ...non admises à l'article 2.*
 - Sont ainsi autorisées en N1 (cordon littoral et massif boisé) des annexes (hors garage piscine et local technique, initialement prévus), comme terrasses couvertes, abris de jardin, abri pour voiture. En N2 sont autorisés bureaux et commerces strictement nécessaires au fonctionnement du site.
 - Les constructions autorisées en N3 ne sont pas mentionnées, sauf dans le sous-secteur N3h, autorisant sous réserve de dispositions de plafonnement, les extensions d'hôtel existant, y compris par aménagement et changement de destination des terrasses couvertes, garages, locaux techniques, etc. alors qu'en N3 version PLU 2013 approuvé en 2014, les nouvelles constructions destinées à l'hôtellerie étaient interdites.
 - En N4 (coupure des Salins) sont autorisés, outre les aménagements légers, conformément à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, leur extension et leur reconstruction à l'identique ou selon les règles de la zone, alors que ce type de constructions n'étaient autorisées dans le PLU 2013 approuvé en 2014 que dans la zone N1 .
 - En N6 est autorisée la reconstruction à l'identique, sans la mention **après sinistre uniquement**.
- en zone N, implantation des constructions : a disparu des articles 6 et 7 la mention du PLU 2013 approuvé en 2014 *« Les travaux d'entretien, rénovation et réhabilitation des constructions existantes ne doivent pas entraîner la modification de leur implantation actuelle. »*

2. L'emprise au sol

L'emprise au sol n'est plus limitée en surface, et sa définition diffère selon les zones concernées. Dans la zone UB l'emprise au sol inclut les surfaces des annexes, alors que dans les zones UC, UD et UE (qui représentent 44 % du territoire de la commune, d'après le rapport de présentation page 18) la limitation des emprises au sol ne s'applique pas aux annexes.

Ainsi, excepté en UC3, l'emprise au sol des constructions (hors annexes) ne peut excéder 20% du terrain, mais s'y ajoutent

25 % de la surface de plancher SP pour le garage et abri voiture,

30 % de la SP pour la terrasse couverte,

et un total possible de 50m² pour local technique, abri de jardin et pool house, ainsi que 150m² de piscine et 150 m² de plage.

2. Les espaces libres

Augmenter l'emprise au sol possible conduit mécaniquement à diminuer d'autant le coefficient d'espace libre (CEL), qui se restreint dans une grande partie des zones du PLU, d'après le règlement par zone en UC, le CEL passe de 60 % à 55 % et 35 % en UC3

en UD1 et UD3, le CEL passe de 70 % à 60 %

en UD2, le CEL est maintenu à 70 %

en UD4, le CEL passerait de NR à 55 %

en UD5, le CEL passerait de 80 % à 70 %

en UD6, le CEL passerait de 80 % à 55 %, au nord du site classé de la chapelle Sainte-Anne, et dans le rayon de protection de 500m autour du MH classé. **Cette modification n'est pas justifiée dans le dossier et est de nature à porter atteinte aux abords de la chapelle Sainte-Anne.**

en UE1, le CEL serait maintenu à 80 %

Une telle réduction d'espace libre est incompatible avec la préservation du site de la presqu'île de Saint-Tropez.

Il convient de maintenir, voire augmenter l'importance des espaces libres, en pourcentage de surface de la parcelle, en revenant, à minima, aux valeurs du PLU 2013 approuvé en 2014, exprimés page 204 du rapport de présentation, à savoir

- ✓ 60 % de l'ensemble du terrain constructible dans les zones UC1 et UC2 et UC3
- ✓ 70 % de l'ensemble du terrain constructible dans les zones UD1, UD2 UD3
- ✓ 80 % de l'ensemble du terrain constructible dans les zones UD5, UD 6, UD7 et UE

3. La hauteur des constructions

Le rapport de présentation annonce page 28 que « la hauteur des constructions est ajustée selon les zones, afin de prendre en compte les besoins nouveaux en terme de performances énergétiques (RT 2012) »

L'examen des documents montre la création de trois nouvelles zones, la zone UB2b et les zone UB3a et UB3h, dont les hauteurs de construction évoluent par rapport au PLU 2013 approuvé en 2014.

Si le passage de 12 m à 12,50m de la zone UB2b semble conforme à l'objectif énoncé, l'élévation de 2m (passage de 10 m à 12 m autorisés) des constructions dans les zones UB3a et UB3h, situées à proximité de la citadelle, n'est pas justifiée, et est de nature à porter atteinte à la perception du monument classé.

La hauteur des constructions est à maintenir limitée à 10 m dans les zones UB3a et UB3h.

Dans le même esprit le passage de 6 à 10m (+4m) dans la zone UC3, située à proximité immédiate de la citadelle, est de nature à porter atteinte à la perception du monument classé.

La hauteur des constructions est à maintenir limitée à 6 m dans la zone UC3.

Enfin la zone UF2 en limite ouest de la commune passe d'une hauteur maximum de 6m à 9,5m (+3,5m). **Une telle augmentation ne peut se fonder uniquement sur la RT 2012.**

Par ailleurs, il est constaté qu'en zone N1, la hauteur maximum de 6 m qui concernait les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière dans le règlement de 2014 passe à 6,50m pour les habitations. **Cette modification est de nature à porter atteinte aux abords de monuments historiques, notamment la chapelle Sainte-Anne.**

Nous avons également constaté

Les volumes en souterrain : Réglementés à l'article 11 dans les dispositions générales du règlement, dans le PLU 2013 approuvé en 2014, les règles sont explicitées au chapitre 3.1.5 du rapport de présentation du PLU de 2017, et fondées sur un argument de simplification.

Or, limités au PLU 2013 approuvé en 2014 en emprise au sol à **45 % de la SP autorisée**, ils passent à **50 % du volume** des constructions réalisées en aérien (hors garages et terrasses couvertes), ainsi en zone UC1, les surfaces autorisées passent de 200 m² à 600 m³ soit 285 m² avec une hauteur de 2,10m .

Annoncés limités à un niveau sauf en UB2b et UB3h, les garages sont cependant autorisés sur deux niveaux dans les secteurs UA2, UA4, UA5 et UA6 ;

En zone U, la suppression de la zone UD7 : Les Marres, non mentionnée, ni justifiée dans le rapport de présentation ;

Pour la zone UG, ex UF1, est introduite la notion de volume autorisé par zone...notion non abordée dans le rapport de présentation ;

En zone N, suppression de la zone N7, non explicitée au rapport de présentation et apparition d'un nouveau secteur N3h, STECAL, non mentionné, ni justifié dans le rapport de présentation.

II. Servitudes d'utilité publique (SUP)

Il convient de rappeler dès le rapport de présentation l'ensemble des servitudes d'utilité publique de Saint-Tropez. Les nombreux espaces protégés couvrent l'intégralité du territoire communal et concernent à la fois le patrimoine bâti, urbain et paysager.

Cette identité patrimoniale doit présider à la définition des règles et du zonage du PLU afin d'assurer la préservation des caractéristiques de Saint-Tropez, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2013, mentionné en page 13 du rapport de présentation, et en particulier son *Orientation 1 : Protéger les espaces urbains et le cadre environnemental, qui se décline en 8 objectifs :*

- 1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti*
- 2. Aménager l'entrée de ville et ses abords*
- 3. Aménager les espaces publics*
- 4. Rechercher un aménagement équilibré du territoire*
- 5. Protéger l'environnement naturel terrestre et maritime*
- 6. Entretenir et maintenir les paysages grâce à l'activité agricole*
- 7. Prendre en compte les risques naturels*
- 8. Mettre en oeuvre les protections de la Loi Littoral*

mais également du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Golfe de Saint-Tropez, approuvé le 12 juillet 2006, et modifié le 22 décembre 2006, en particulier son *orientation 1.: Préserver et mettre en valeur l'environnement, qui se décline en 4 objectifs :*

- Assurer une protection et un respect accrus de l'environnement*
- Mettre en valeur l'espace maritime et littoral*
- La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers*
- Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains*

Les Servitudes d'utilité publiques portées au document 4C liste des servitudes dans le PLU 2013 approuvé en 2014 comporte des inexactitudes et des incomplétudes qu'il convient de réparer.

2.1 Sites inscrits

Le diagnostic territorial du rapport de présentation mentionne bien au chapitre 1.3.1.3 le site inscrit, mais une formulation plus précise telle que : **la totalité de la commune de Saint-Tropez est couverte par le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez, par arrêtés des 15/02/1966 complété le 12/01/1967**, serait plus appropriée.

A noter que la protection au titre du site inscrit de la presqu'île fait suite, **sans les effacer**, à des protections antérieures au titre des sites Inscrits :

- « la citadelle » par arrêté du 4 mai 1936

- « le plan d'eau du port avec ses terre-pleins et les façades et toitures des immeubles bordant le port » par arrêté du 25 juillet 1938
- « l'ensemble formé...par le côté ouest du port...entre la chapelle de l' Annonciade et le Phare Vert », par arrêté du 16 décembre 1947
- « les abords de la citadelle » par arrêté du 16 décembre 1947
- « l'ensemble formé par la portion de littoral dite « la pointe » comprenant le plan d'eau, le port des pêcheurs et la façade sur mer de la Pointe à la tour de Portalet ainsi que le quartier s'étendant jusqu'à la rue du Portalet, la place de l'hôtel de ville et la rue de la Ponche » par arrêté du 17 février 1948.
- Domaine de la Moutte, Site Inscrit par arrêté du 21 décembre 1965

2.2 Sites classés

Il convient également de rappeler les sites classés du territoire communal :

- l'ensemble de la chapelle Sainte-Anne, sa plate-forme, ses arbres, ses accès et le bois de pins est classée par arrêté du 3 juin 1932
- « le plan d'eau et les terre-pleins du port » est classée par arrêté du 5 janvier 1939.
- la citadelle, classée en totalité par arrêté du 4 juillet 1995

Les sites classés et inscrits peuvent être vérifiés auprès des services de la DREAL.

1.3 Monuments historiques et abords

De la même façon, les nombreux monuments historiques de la commune et leurs abords sont à rappeler dans le diagnostic territorial du rapport de présentation, en cohérence avec l'orientation 1 du PADD: *Protéger les espaces urbains et le cadre environnemental, paragraphe 1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, cité en page 13 du rapport de présentation.*

Monuments classés

Chapelle Sainte-Anne
Citadelle (la) en totalité, n'est pas citée.

Monuments inscrits

Ont été relevées quelques erreurs dans la liste des Monuments Historiques. Certains monuments sont mentionnés comme classés alors qu'ils sont inscrits :

Il s'agit du Château de la Moutte, de la Maison rue du Général-Allard et de la Tour Jarlier

Par ailleurs, après vérification Interne de la protection « Groupe touristique Latitude 43 (ancien) », une modification est à prévoir sur le plan des servitudes selon le plan joint. Le rayon de 500 m est à modifier en conséquence.

III. Plan de zonage

3.1 Zones du PLU annulées :

Nous constatons que les zones pour lesquelles le PLU a été annulé, indiquée sur la cartographie PLU/POS tenant compte de l'annulation partielle du PLU par le tribunal administratif de Toulon le 1er février 2016, en UF POS sont mentionnées sur le plan de zonage du PLU modifié en UE POS et non UF POS. **S'agit il d'une erreur matérielle ?**

3.2 Zone UD1 et Zone UE

Comparativement au reste du territoire on constate que **les terrains situés en zone UD1, correspondant aux lotissements, sont moins couverts en Espaces Boisés Classés (EBC) alors qu'ils sont très densément boisés.**

D'après le rapport de présentation page 21, certains lotissements ont souhaité maintenir le règlement de lotissement, dont on ne sait pas s'il protège ou pas les espaces verts du lotissement.

Compte-tenu de l'enjeu paysager, il y a lieu de procéder à une étude paysagère identifiant les enjeux ainsi qu'à un inventaire détaillé de ces espaces verts à protéger, à minima au titre de l'article L-151-19 à L 151-23 du code de l'urbanisme, voire à classer en EBC.

IV. Règlement écrit

4.1 Dispositions générales

Il est important de préciser dans les dispositions générales du règlement les effets des servitudes énoncées plus haut.

4.1.1 Sites inscrits

L341-1 du code de l'environnement :

« (...) L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention. ».

R341-9 du code de l'environnement :

Ces travaux qui affectent le paysage urbain ou naturel d'un site inscrit sont soumis à déclaration préalable adressée au préfet de département, qui recueille l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet. Si les travaux entrent dans le cadre d'une demande de permis d'aménager, de construire, de démolir ou une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, cette demande tient lieu de la déclaration préalable au titre du code de l'environnement.

4.1.2 Sites classés

L341-10 du code de l'environnement :

« Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale... »

Les procédures de demande d'autorisation de travaux en site classé sont régies par les articles suivants du code de l'environnement : **R341-10 à R341-13.**

4.1.3 Monuments historiques et leurs abords

L621-30 du code de patrimoine :

« (...) la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci (...) »

L621-32 du code du patrimoine :

« Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable (...) »

R621-96 du code du patrimoine :

L'autorisation prévue à l'article **L. 621-32** pour les travaux situés en abords de monuments historiques non soumis à autorisation au titre du code de l'environnement ou du code de l'urbanisme est régie par les articles suivants du code du patrimoine : **R621-96-1 à R621-96-17.**

4.1.4 A rappeler également

ARTICLE 9 – Enseignes, pré-enseignes et dispositifs publicitaires :

Les enseignes sont soumises à demande d'autorisation spécifique au titre du code de l'environnement : **L581-4, L581-8, L581-18, R581-16.**

Article R581-16 du code de l'environnement : *« L'autorisation d'installer une enseigne prévue à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 581-18 est délivrée (...) : 1° Après accord de l'architecte des Bâtiments de France lorsque cette installation est envisagée sur un immeuble (...) protégé au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du code du patrimoine ; (...) »*

4.2 Règlement par zones

Un tableau récapitulatif d'analyse des effets du règlement par zone, dans l'esprit de celui figurant au rapport de présentation de décembre 2014, page 211, permettrait de mieux appréhender la nature et l'impact des modifications proposées.

En l'absence de ce document, outre les observations portées en début de document, nos observations sont les suivantes :

4.2.1 Zone UA,

- article UA2 :

Les affouillements ne sont réglementés que sur les secteurs Ua2, 4, 5 et 6. Le secteur UA1 qui est le secteur

le plus ancien de la commune, semble non réglementé sur ce point, pourtant sensible.

Il convient à minima de préciser que

- ✓ dans le site inscrit toute modification de l'aspect est soumise à autorisation préalable et que tout affouillement et exhaussement est soumis à autorisation.
- ✓ la zone du centre-ville est soumise à la procédure administrative et financière en matière d'archéologie préventive (cf .4).

- article UA7 : Implantation des constructions

La mention « des implantations différentes peuvent être admises » est insuffisante. Il convient de préciser les conditions dans lesquelles la zone d'implantation autorisée pourra se différencier.

4.3 Annexe Patrimoine local identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme:

Cette pièce n'est pas portée au présent dossier.

Le rapport de présentation de décembre 2014 mentionnait 25 éléments remarquables, alors que la base Mérimée http://www.culture.gouv.fr/public/mistral/merimee_fr

du ministère de la culture identifie 61 éléments d'architecture susceptibles de retenir l'intérêt.

L'inventaire reste donc à compléter.

4.4 Zone archéologique de saisine

Par arrêté préfectoral n°83 119-2003 du 5 novembre 2003, la zone du centre-ville est soumise à la procédure administrative et financière en matière d'archéologie préventive.

Cette information est à porter à la connaissance des pétitionnaires.

Conclusion :

Certaines dispositions réglementaires du document d'urbanisme sont contraires aux objectifs de préservation des abords de monuments historiques classés, tels que la Citadelle et la Chapelle Sainte-Anne, et des sites inscrits.

Il y a lieu de procéder à une étude paysagère approfondie permettant d'identifier notamment les enjeux de préservation des sites inscrits et des abords de monuments historiques.

Considérant l'ensemble des points soulignés ci-dessus, il semble que l'économie globale du document d'urbanisme soit modifiée et justifie une révision générale du document, qui soit réellement fondée sur les enjeux de préservation du territoire communal.

Le chef de l'UDAP du Var
architecte des bâtiments de France

 Jacques Guérin

p.j. :

1. arrêté d'inscription de la Maison rue du Général-Allard
2. arrêté d'inscription de la tour Jarlier
3. arrêté d'inscription de l'ensemble Latitude 43 et plan des protections
4. arrêté de classement de la citadelle de Saint-Tropez
5. arrêté de zone archéologique de saisine

