



Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU VAR

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

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine du Var

Affaire suivie par :
Monique Reyre
monique.reyre@culture.gouv.fr

Sandra Joigneau
sandra.joigneau@culture.gouv.fr

Téléphone : 04 94 31 59 95

Toulon, le 30 septembre 2019

Le chef de l'UDAP du Var

à

Préfecture du Var - DDTM
Service Territorial de l'Est Var
Boulevard du 112^e régiment d'infanterie
CS 31209
83070 TOULON cedex

Objet : Commune de Saint-Tropez – révision générale du PLU arrêtée par DM du 25/06/2019
V/Ref : courriel du 31 juillet 2019 – affaire suivie par Christine SUBOCZ
N/Ref : UDAP/MR/SJ/N° 431
PJ : 2

Par courriel du 31 juillet 2019, vous m'avez transmis pour avis le dossier de révision générale du PLU de Saint-Tropez.

Le présent avis s'inscrit dans la continuité de l'avis exprimé le 28 novembre 2017 sur la modification n°3 et du Porter à connaissance produit le 18 mars 2019.

Pour faciliter sa lecture, l'avis reprend l'analyse successive des différents documents du PLU. Les observations de l'UDAP visent une meilleure prise en compte des servitudes d'utilité publique en vigueur. Pour mémoire, le territoire communal est intégralement couvert par le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez. Il comprend également les sites classés du port, de la chapelle Sainte Anne, et de nombreux monuments historiques. De renommée internationale, Saint-Tropez se distingue par ses qualités architecturales, urbaines et paysagères.

I. Le PADD :

La présentation (page 11) des évolutions entre les orientations du PLU de 2013 et celles du PLU révisé de 2019, fait apparaître pour l'orientation n°1 la disparition d'orientations majeures (soulignées ci-dessous) :

Orientations et objectifs du PADD du PLU de 2013	Orientations et objectifs du PADD du PLU révisé
<p>Orientation 1. Protéger le cadre environnemental et les espaces urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti</u> - <u>Aménager l'entrée de ville et ses abords</u> - <u>Aménager les espaces publics</u> - <u>Rechercher un aménagement équilibré du territoire</u> - <u>Protéger l'environnement naturel terrestre et maritime</u> - <u>Entretien et maintenir les paysages grâce à l'activité agricole</u> - Prendre en compte les risques naturels - Mettre en oeuvre les protections de la loi Littoral 	<p>Orientation 1 : Un cadre environnemental et paysager à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'application des principes de la loi Littoral - La préservation de l'environnement et des paysages tropéziens - La gestion des ressources : l'eau

Il est nécessaire de réintroduire ces orientations relatives à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine de la commune, architectural, urbain et paysager, afin de fonder solidement les objectifs du PLU.

II. Le Rapport de présentation :

II.1. Le chapitre 2.4.1.2. *Une ville dissimulée dans le paysage naturel* est un résumé extrêmement condensé (8 pages), de l'étude paysagère (64 pages), placée en annexe.

Au regard des enjeux paysagers du territoire, cette étude constitue une partie essentielle de l'état initial de l'environnement, et doit figurer en totalité dans le rapport de présentation, car elle vise à fonder la délimitation des zones et le règlement.

II.2 Au chapitre 2.4.4. *Inventaire du patrimoine bâti*, les observations émises par l'UDAP en novembre 2017 n'ont pas été prises en compte. En effet, le service régional de l'inventaire a identifié plus de 60 édifices d'intérêt qu'il convient d'intégrer au repérage du patrimoine local du PLU.

L'inventaire reste donc à compléter en se rapprochant du service de l'inventaire et des précédentes études patrimoniales réalisées sur la commune.

II.3 *L'état initial de l'environnement* analyse le paysage de la commune et définit les entités et sous unités paysagères suivantes :

- *La cité historique*
- *Le port : héritage maritime du militaire au tourisme*
- *Le faubourg : première extension autour de la place des Lices*
- *La première couronne : transition entre la ville et les champs*
- *Depuis le château de la Messardière : le vallon de Valfère – La Barlière*
- *Le bassin versant de la Bouillabaisse : paysage agricole sous pression*
- *La plaine des Salins : coeur agricole préservé de la commune*
- *Les Parcs et le Cap Saint Pierre*
- *Le massif de la Moutte : domaines viticoles et réserves écologiques*
- *Le massif de Capon*

Or, le chapitre 3.3. DÉLIMITATION DES ZONES ET PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES COMPLÉMENTAIRES, se réfère au PLU de 2013, et n'intègre pas cette analyse dans la délimitation des zones et des règles. Ainsi, si l'étude paysagère demandée lors la modification n°3 a été réalisée, elle n'a pas été pleinement intégrée dans la révision du PLU.

Il serait pertinent de profiter de la révision du PLU pour réévaluer les zonages et règles au regard de l'étude paysagère réalisée, (diagnostic, enjeux, objectifs, zonage et règlement), en particulier sur les zones annulées du PLU suite à recours.

II.4 *Les secteurs et le patrimoine bâti à protéger :*

• L'article L.123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme auquel il est fait référence, a été abrogé, il est à **remplacer par les articles L.151-19 et 23 du même code.**

• Les secteurs à protéger au titre du L151-23 du CU ont été identifiés dans le PLU précédent. L'étude paysagère en fait une analyse visant au déclassement de certains d'entre eux, alors que leur maintien est justifié au titre du site inscrit. **La partie de l'étude paysagère y faisant référence est à supprimer et à renforcer par la justification de règles associées visant leur mise en valeur.**

• Comme il a été mentionné précédemment, **il convient d'étendre l'identification du L151-23 du CU aux motifs paysagers caractéristiques de Saint-Tropez :**

- paysages agricoles ouverts ;
- masses boisées des collines et des anciennes grandes propriétés ;
- densité boisée des espaces résidentiels et notamment les espaces verts des anciens lotissements ;
- ripisylves ;
- franges littorales sensibles;
- Le centre ancien dispose également d'un patrimoine paysager à préserver et donc à repérer au titre de l'article L151-23 du CU : les jardins, les alignements d'arbres et notamment ceux de la place des Lices, l'arbre remarquable de la place de l'Ormeau... Les jardins du centre ancien révèlent la forme

urbaine du tissu et contribuent à la qualité paysagère d'ensemble. Les jardins du centre ancien et de la Bourgade notamment sont à préserver. Le jardin situé derrière la chapelle du couvent, monument historique (ancien couvent des Capucins) est également à repérer.

- L'eau en ville et le petit patrimoine hydraulique

Le PADD prévoit dans l'orientation 1 « La gestion des ressources l'eau ». La gestion hydraulique du territoire a façonné le paysage de Saint-Tropez au fil du temps. Une sensibilisation est nécessaire sur ces ouvrages dont l'entretien (souvent de la responsabilité des riverains) n'est pas toujours assuré. **Il est important de préserver ces éléments structurants du paysage et le patrimoine local associé, en prescrivant le maintien des ruisseaux, exutoires, puits, bassins, fontaines, canaux, fossés, ...**

Pour le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, se référer aux observations faites pour le 2.4.4. du rapport de présentation et intégrer le patrimoine repéré par le service régional de l'inventaire au patrimoine local du PLU.

III. Les documents graphiques, le zonage :

Cf. observations sur le chapitre 3.3. du rapport de présentation.

IV. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L' OAP 1 - Entrée de ville / le port

La séquence d'entrée de ville / port fait l'objet d'une OAP en vue de sa requalification.

Les percées visuelles identifiées à préserver sont uniquement orientées vers la mer. Il est nécessaire de compléter ce repérage par les vues à créer et à préserver sur les éléments identitaires des lieux, tels que :

- le port, site classé, et la silhouette du centre ancien surmontée de l'église, monument historique,
- la chapelle de l'Annonciade, monument historique, et musée
- le Latitude 43, monument historique
- les rampes de mise à l'eau, le bâtiment dit des douanes à préserver, etc...

La zone indiquée « requalification urbaine » correspond aux anciens chantiers navals. Il conviendra de préserver la silhouette caractéristique des entrepôts en rappel de cette activité fondatrice et de conserver en lieu et place les rampes de mise à l'eau. Une étude historique et patrimoniale permettra de comprendre l'évolution de ces emprises et les éléments historiques à préserver ou à rappeler.

Les cheminements piétons sont localisés en littoral, les cheminements le long des voies d'accès méritent également une requalification de l'espace public (trottoirs, clôture, répartition des usages, plantations, signalétique, ...). A noter la qualité paysagère et d'usages de la contre-allée bordée de pins, le confortement des alignements d'arbres le long des voies participent à la qualité de l'espace public et à la requalification de l'entrée de ville.



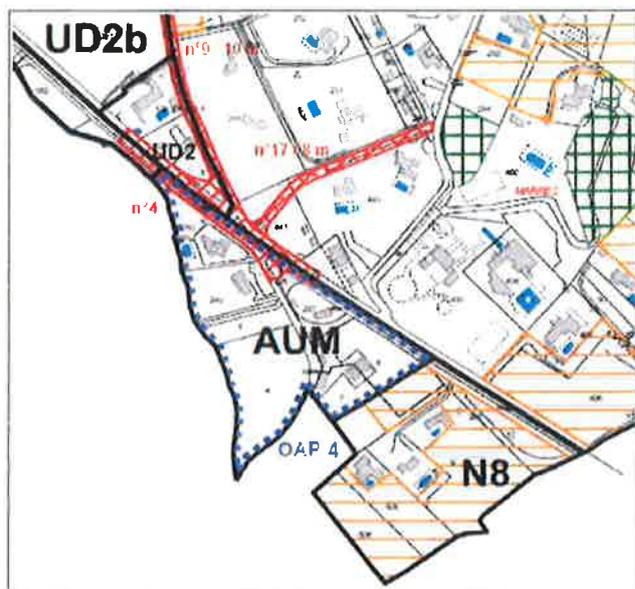
L'OAP 2 - Chemin du stade

Prévoir la plantation des stationnements sur le parking du stade (ER39) en complément du maintien des arbres de haute tige existants afin de conforter un couvert végétal.

L'OAP 3 - Avenue Foch

L'évolution de l'OAP préservant le tissu pavillonnaire existant est favorable à la préservation des abords de la citadelle.

L'OAP 4 - Les Marres



Cet emplacement stratégique, à l'articulation de plusieurs communes se distingue par l'effet de seuil et la découverte du paysage agricole de la presqu'île de Saint-Tropez. Il est important de souligner la limite entre espace urbain et rural.

Dans cet objectif, la zone en limite sud-est est à redéfinir en zone agricole pour assurer une cohérence paysagère avec les territoires des communes voisines. De manière générale, une distance libre de toute construction de 15 mètres par rapport au cours d'eau, est à préserver dans son état naturel, pour maintien de la ripisylve.

La zone AU des Salins et l'OAP 5 du Pin

La zone AU des salins est implantée dans la plaine des Salins, secteur paysager sensible à dominante agricole et résidentielle. Les terrains concernés sont particulièrement visibles le long des voies d'accès historiques.

Il est indiqué dans le document de présentation que la zone « prend acte de l'existence des activités » et « n'a pas vocation ni à s'étendre ni à se densifier ». Pourtant, l'OAP couvre une emprise bien plus étendue que les bâtiments existants et précise la zone comme secteur de développement ultérieur à vocation d'activité économique. La difficulté de desserte liée à la localisation géographique n'est pas évoquée et l'impact paysager peu appréhendé.

En l'état, le projet de zonage et l'OAP ne sont pas suffisamment définis et risquent de porter atteinte au paysage de la plaine des Salins. Il est nécessaire de justifier l'emprise de la zone, de préciser sa vocation et d'appréhender les enjeux de desserte et d'intégration paysagère.

Dans un espace naturel sensible comme celui-ci, la réflexion des aménageurs et concepteurs doit en outre être orientée dans le sens de l'éco-construction et d'un aménagement durable.

L'OAP 6 du cercle naval

L'intérêt du cercle naval et en particulier la villa Fleury est bien signalé dans l'OAP, néanmoins, il est important de rajouter le parc et le bâti au repérage du patrimoine local du PLU (L151-19 et 23 du CU).

La limite entre l'espace vert et l'aplat rose du projet de construction, est à repositionner au droit du bâti existant situé au sud du cercle naval, de manière à préserver une portion cohérente du jardin.

La Messardière et l'OAP 7 Maneby

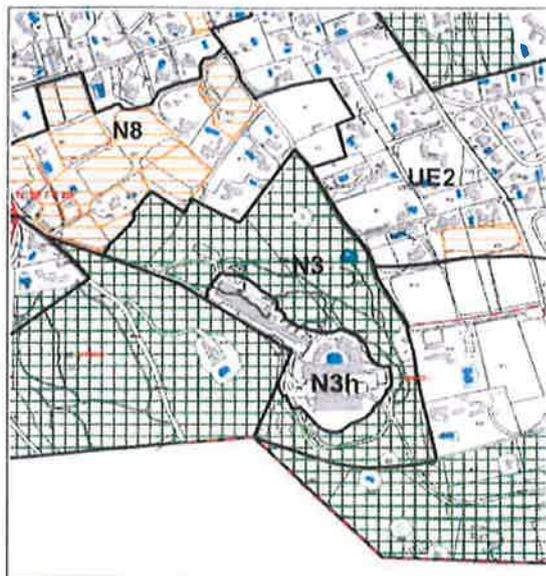
L'OAP 7 concerne un ensemble hôtelier aux volumes et surfaces de plancher déjà très conséquents dans une zone naturelle en commune littorale, l'OAP prévoit un nouveau développement essentiellement en sous-sol et en extension mesurée de l'existant.

Le projet est situé sur un mamelon particulièrement visible dans le grand paysage, entouré d'une masse boisée, espaces boisés classés et dans en zone naturelle du site inscrit.

La création de surfaces bâties en souterrain est de nature à bouleverser le fonctionnement hydraulique et géotechnique et mettre en péril la végétation de l'EBC, et donc le paysage. La multiplication des sous-sols génère une quantité de déblais colossale qui en l'absence de traitement adapté, sont régulièrement répartis sur des terrains agricoles ou naturels environnants. L'ajout de nouvelles surfaces aux surfaces existantes déjà très importantes en zone naturelle ne permet pas de maintenir un équilibre satisfaisant au maintien des paysages littoraux.

Pour mémoire, un récent projet a permis d'augmenter la surface de sous-sol pour le stationnement et la création de logements saisonniers. Cette extension visait à améliorer les conditions de logement, de stationnement en préservant l'aspect du site inscrit. Le changement de destination de ces surfaces, en spa notamment, est de nature à modifier l'équilibre recherché dans ce précédent projet. Il est important également de rappeler que l'espace boisé classé est à conserver et que son occupation par des roulottes, ou bungalows est interdit.

En l'état, l'UDAP n'est pas favorable au projet qui risque d'altérer l'aspect du site inscrit.



V. Les emplacements réservés :

Un tableau actant la liste des emplacements réservés et le détail de leur affectation semble manquer. Aussi, l'UDAP ne s'est pas prononcé sur ce point.

Rajouter le tableau des emplacements réservés. En préalable, il est possible de souligner l'enjeu des emplacements réservés d'élargissement de voirie. Le caractère des voies et chemins repose sur le profil de la voie, son traitement, ses bas-côtés, ses murs de pierre et la végétation qui l'entoure. Ces éléments sont à préserver lors des projets de manière à préserver l'identité des lieux.

VI. Le règlement :

1. Patrimoine identifié :

Prévoir des prescriptions adaptées à assurer la préservation de l'identité patrimoniale des éléments identifiés au titre du L151.19 du CU

Ces dispositions sont à préciser de la façon suivante :

Les bâtiments et ensembles repérés sont à conserver et à restaurer, leur démolition est interdite.

Les travaux sur constructions existantes doivent préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Il convient :

- de conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords, modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures. Si un bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt architectural et de remédier aux altérations qu'il a subies (restitution des dispositions d'origine, suppression des adjonctions parasites).
- de respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- de mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- de dissimuler les installations techniques, proscrire la pose d'éléments extérieurs.
- de préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et le bâti protégé constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- d'interdire toute extension ou nouvelle construction susceptible d'entrer en conflit ou de porter atteinte à la composition architecturale ou paysagère de l'ensemble. Toute extension ou nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement dans le site sans modifier la lecture de l'ensemble répertorié, par des proportions, un traitement et une implantation adaptés.
- de conserver en lieu et place les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble (clôtures, portails, kiosques, fabriques, bassins, puits, fontaines, pergolas, restanques, rocaille...).
- de préserver la composition paysagère du site (parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent avec le bâti.
- de prévoir un traitement des accès cohérents avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

De la même façon, l'article L151-23 du code de l'urbanisme est à conforter dans le PLU de Saint-Tropez, cf. paragraphe sur les espaces paysagers à protéger.

La création de sous-sol et toute construction sont à exclure dans les espaces protégés repérés car contraires aux objectifs de préservation. Les jardins sur dalle ne peuvent être équivalents aux espaces de pleine terre identifiés pour la préservation du paysage.

2. Règlement par zone, Dispositions particulières :

2.1. Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités:

Le système de renvois successifs d'un chapitre à l'autre par l'intermédiaire de tableaux rend très complexe la lecture du règlement Ex : (1) : *Destination ou sous-destination interdite à l'exception des cas admis à l'article 2. ou (2) Evolution du bâti existant interdite à l'exception des cas admis à l'article 2.*

Plusieurs renvois concernent des autorisations exceptionnelles qui sont de l'ordre de la section 2 « caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères », car les droits octroyés impactent l'aspect architectural, urbain et paysager de la parcelle concernée. L'UDAP n'est pas favorable à ces exceptions qui nuisent aux objectifs généraux et à la cohérence des zonages et demande que ces exceptions soient réétudiées de manière à préserver la forme urbaine, architecturale et paysagère.

Par exemple :

p11 : «(7) : *Destination ou sous-destination admise uniquement dans les conditions définies ci-dessous :*

Dans le cadre du confortement d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, pour compléter l'offre et les services (restauration, espace bien-être, espaces techniques et fonctionnels, etc.) ou la capacité d'accueil des chambres, suites, etc., est admise sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, bâtie ou non bâtie :

- Le changement de destination des constructions existantes, en faveur de l'hébergement hôtelier ;

- En UA2 : Dans les secteurs protégés en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, (...), est également admis un volume totalement enterré à usage technique(...)

- Implanté librement sur le terrain ;

- Limité à 1 niveau, l'ensemble étant plafonné à 6,00 m, vide sanitaire compris.

- A la condition que soit reconstituée une épaisseur de terre de 1m minimum, accompagnée d'une végétation d'ornement aérienne (...).

p.12 : « B. Sont soumis à des conditions les constructions, activités, usages et affectation des sols ci-après :

	UA1	UA2	UA3	UA4	UA5	UA6	UA8
La surélévation	(1)		(2)				(3)
La reconstruction	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(5)
Les volumes en souterrain		(6)		(6)	(6)	(6)	

(1) : Surélévation admise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, désignés aux documents graphiques et selon les conditions précisées à l'annexe 7 du règlement.

(2) : Surélévation admise uniquement dans le cadre du confortement d'une structure hôtelière existante à la date d'approbation du PLU, pour compléter l'offre et les services (restauration, espace bien-être, espaces techniques et fonctionnels, etc.) ou la capacité d'accueil des chambres, suites, etc., sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë.

(3) : Surélévation admise dans la limite de la hauteur indiquée à l'article 6.

(6) : Est admis un volume en souterrain :

- Totalement situé sous la limite du terrain naturel ;

- Ne pouvant pas comporter d'accès ou d'ouverture vers l'extérieur (à l'exception des garages et parkings souterrains). Seuls des puits de lumière ou des « cours anglaises », limités à une distance maximale de 1,20 mètre à partir du nu de la façade et à une largeur maximale de 2 mètres (dimensions intérieures), peuvent être admis sous réserve de ne pas créer un accès à la pièce ainsi équipée ;

- Pouvant être réalisé sur la totalité de l'unité foncière ;

- Limité à 2 niveaux, l'ensemble étant plafonné à 6,50 m au regard de la profondeur maximale des affouillements, hors vide sanitaire.

Les nombreux cas de surélévation exceptionnelle et de souterrains admis notamment en centre ancien ne sont pas justifiés et sont de nature à porter atteinte à la forme urbaine et architecturale du centre ancien, espaces protégés au titre des rayons de protection des monuments historiques et du site inscrit.

Ces dispositions ne prennent pas en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, exprimé à l'occasion de la modification n°3 :

« Ces exceptions ne permettent pas d'assurer la cohérence architecturale et paysagère du centre ancien. L'extension d'un volume aérien ou souterrain est à exclure. En effet, cette disposition nuit au maintien de la forme urbaine et de la composition architecturale du bâti et entame la qualité des jardins existants, à préserver. »

Outre le risque physique de déstabiliser les fondations des mitoyens, le risque de perte d'identité du centre ancien de Saint-Tropez est majeur. L'attractivité de Saint-Tropez est très forte, il est crucial de préserver son authenticité.

2.2. Dans les zones N et A, la reconstruction à l'identique ne semble pas compatible avec la loi littoral. Ce point est à revoir.

2.3. Caractère de la zone :

Le chapitre introductif « caractère de la zone » n'indique ni le caractère de la zone, ni les objectifs recherchés à travers le règlement. **Un paragraphe introductif est à prévoir pour une meilleure compréhension.**

Par exemple, pour la zone UA, l'objectif affiché devrait être de promouvoir et d'accompagner la mise en valeur du centre ancien, à préserver dans son authenticité.

Zone UA 6, place des Lices :

L'étude paysagère la caractérise comme entrée du faubourg historique XVIIIe de Saint-Tropez et en souligne les caractéristiques, à maintenir. Espace public majeur et emblématique de Saint-Tropez, il est important de repérer les arbres d'alignement au document graphique du PLU. **Une étude de requalification globale de la place et son occupation (terrasses commerciales, usages...) permettrait d'encadrer chaque projet futur sur la base d'une charte commune, à joindre en annexe du PLU.**

Zones UE annulée et N8

La zone UE annulée a fait l'objet d'une répartition entre zone UE2 et zone N8 (Naturelle habitée).

Cette répartition mérite une justification fine au regard des enjeux paysagers du site inscrit et des abords de la chapelle Sainte-Anne, monument historique classé, également couvert par un site classé. L'analyse est à préciser notamment à travers les perceptions depuis la chapelle et vers la chapelle, afin de révéler l'écrin paysager de cet édifice majeur. Cette analyse doit caractériser la zone.

Zone UP - Le site classé du port : requalification des terrasses commerciales

Le port est protégé au titre des sites classés, il participe à l'image collective de Saint-Tropez, **ce rappel est à faire figurer dans les caractéristiques de la zone.**

La zone UP 1 inclut le quai Jaurès, qui dénote aujourd'hui dans ce paysage remarquable, car les terrasses commerciales à quelques exceptions près, ont durci leurs aménagements et bâti « en dur » sur le domaine public. Aujourd'hui ce phénomène semble s'intensifier. Aussi, il est important de prévoir une requalification de la séquence.

Cette requalification pourrait s'inscrire dans le cadre du renouvellement des AOT et s'appuyer sur un projet global dans la continuité des aménagements du quai Suffren. L'élaboration d'une étude de requalification permettrait ainsi d'encadrer chaque projet futur sur la base d'une charte commune, à joindre en annexe du PLU.

L'architecte des bâtiments de France en charge du secteur reste à la disposition de la commune pour accompagner la définition de cette stratégie d'ensemble à présenter à la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS).

2.4. Hauteur des constructions :

Zone UB

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, est de nature à porter atteinte à la perception du monument classé.

La hauteur des constructions est à maintenir limitée à 10 m.

Zone UC

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.

2.5. Emprise au sol :

Le rapport de présentation mentionne en page 18 que les zones UC, UD et UE représentent 44 % du territoire de la commune. Or, contrairement à la zone UB, qui inclut les surfaces des annexes dans l'emprise au sol, la

limitation des emprises au sol sur ces zones ne s'applique pas aux annexes.

Cette disposition ne permet pas d'apprécier de manière homogène l'emprise au sol à bâtir sur le territoire et est de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site inscrit. La surface des annexes doit être incluse dans l'emprise au sol des constructions, dans toutes les zones.

2.6. Coefficient d'espace libre :

Zone UD

Les zones UD ne voient pas leur hauteur évoluer, mais le coefficient d'espace libre est très impacté par le nouveau règlement, dans des secteurs à fort enjeu paysager. Selon le tableau comparatif fourni :

en UC, le CEL passerait de 60 % à 55 %

en UD1, le CEL passerait de 70 % à 60 %

en UD2, le CEL serait maintenu à 70 %

en UD3, le CEL passerait de 70 % à 60 %

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 % (annoncés en page 204 du rapport de présentation de 2014) à 55 %

en UE1, le CEL serait maintenu à 80 %

Une telle réduction d'espace libre est incompatible avec la préservation du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez. Au regard de la forte pression qui s'exerce sur le territoire et des enjeux de préservation du paysage, il convient de conforter le coefficient des espaces libres, en maintenant, minima, les valeurs du PLU de 2013, exprimés page 204 du rapport de présentation de décembre 2014, à savoir. Des adaptations sont à envisager sur les secteurs les plus sensibles notamment sur les franges littorales.

60 % de l'ensemble du terrain constructible dans les zones UC1 et UC2

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

2.7. Les clôtures (rappel)

En raison de la qualité paysagère de la commune, les clôtures méritent une attention particulière.

L'analyse paysagère, qui n'a pas été complétée suite à nos observations, reste très succincte sur ce point, et ne répond que partiellement à cet enjeu.

Ci-après les principes énoncés lors des échanges sur les avant-projets et appliqués à l'instruction des dossiers au titre du site inscrit :

- Dans le centre ancien, les murs anciens sont à conserver ainsi que les murs bahut et leurs grilles, doublés de végétation.
- Pour les secteurs pavillonnaires, il est important de préserver la continuité d'ensemble, grillage ou mur bahut et grillage. Les grillages en panneaux rigides inadaptés aux terrains en pente et destinés aux zones industrielles sont à exclure.
- En zone naturelle et agricole les clôtures sont à traiter en grillage agricole ou forestier.
- De manière générale, conserver les murs anciens et exclure les pare-vues de toute nature qui banalisent le paysage.

VII. L'étude paysagère :

L'étude paysagère a bien été complétée par l'analyse de l'évolution du territoire jusqu'à nos jours, comme recommandé par l'UDAP.

Cette analyse aurait pu permettre de justifier le zonage, en particulier sur les secteurs précédemment annulés du PLU (zonage jugé trop vaste et manquant de définition qualitative) et de justifier le règlement notamment les emprises au sol (CES) et les surfaces de plancher maximales.

Dans le dossier proposé pour la révision totale, la relation entre l'étude paysagère et le zonage reste faible et ne permet pas de fonder une refonte argumentée du plan local d'urbanisme.

Les dents creuses

La dent creuse numéro 12 rue des bouchonniers, identifiée page 62 de l'étude paysagère, ne paraît pas pertinente. Elle prévoit une surélévation d'un mètre sans création de plancher supplémentaire. Dans cette rue constituée d'anciennes remises, l'alignement des rives ne permettra pas de conserver le caractère des lieux.

Il convient de supprimer cette identification comme pouvant permettre la surélévation.

Les points de vigilance en zone dense (p.35)

Les murs aveugles : la recommandation de réaliser des trompe-l'œil sur les pignons aveugles, n'est pas satisfaisante car simuler des baies sur des façades qui ne sont pas destinées à recevoir des ouvertures parasite la forme urbaine. **Une telle préconisation est à exclure, elle pourra être envisagée au cas par cas, sans systématisme.**

VIII. Synthèse :

La révision du PLU est l'occasion de définir le projet futur de territoire en intégrant ses caractéristiques identitaires. Le PLU de Saint-Tropez révisé en l'état ne prend pas suffisamment en compte les servitudes d'utilité publique et les enjeux de préservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager exceptionnel de la commune.

Les points essentiels à compléter ou à revoir sont les suivants :

- réintroduire au PADD les objectifs spécifiques au territoire de Saint-Tropez
- compléter l'inventaire du patrimoine à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et l'assortir de prescriptions adaptées ;
- intégrer l'étude paysagère dans le corps du rapport de présentation, au titre de l'Etat Initial de l'Environnement ;
- rendre cohérents les zonages proposés au document graphique, ainsi que leurs orientations réglementaires (CES, CEL, exceptions...) avec l'analyse de l'étude paysagère ;
- compléter les OAP de prescriptions relatives à la protection des paysages.

L'UDAP reste à la disposition de la commune pour la révision du PLU et la définition du projet.

Le chef de l'UDAP du Var

Jacques Guérin



Pièces jointes :

- avis de l'UDAP du 28 novembre 2017
- porter à connaissance du 18 mars 2019

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

Unité départementale
de l'architecture
et du patrimoine du Var

Affaire suivie par :
Monique Reyre
monique.reyre@culture.paca.fr

Sandra Joigneau
sandra.joigneau@culture.paca.fr

Téléphone : 04 94 31 59 95

Toulon, le 18 mars 2019

Le chef de l'UDAP du Var

à

Monsieur le Maire
2 Place de l'Hôtel de ville
83990 Saint-Tropez

Objet : Commune de Saint-Tropez – révision générale du PLU – Porter à connaissance de l'UDAP du Var et observations suite à la réunion PPA du 7 mars 2019

N/Ref : UDAP/MR/SJ/N° 134
PJ : avis de l'UDAP du 28 novembre 2017

Pour faire suite à la réunion du 7 mars 2019 et dans le cadre du porter à connaissance sur le projet de révision générale du PLU de la commune, je souhaite communiquer les observations suivantes :

En préambule, il est important de rappeler que le territoire communal de Saint-Tropez se distingue par de grandes qualités patrimoniales qui font sa renommée, il est intégralement couvert par les servitudes d'utilité publique qui concernent le patrimoine bâti, urbain et paysager.

Au regard des spécificités du territoire, lors de la dernière modification du PLU, l'UDAP a souligné l'enjeu d'un plan local d'urbanisme fondé sur un diagnostic paysager. Le projet de révision du PLU présenté le 7 mars 2019 prévoit une réunion publique le 21 mars et un arrêt le 11 avril, alors même que l'étude paysagère reste inachevée. L'ambition de la révision se trouve ainsi limitée au détriment d'une vision d'ensemble sur le devenir du territoire.

L'étude paysagère

L'étude paysagère aurait dû permettre de retracer l'évolution du territoire jusqu'à nos jours, de tirer le bilan de son développement et d'établir un diagnostic paysager. Cette analyse aurait permis de justifier le zonage, en particulier sur les secteurs précédemment annulés du PLU (zonage jugé trop vaste et manquant de définition qualitative) et de justifier le règlement notamment les emprises au sol (CES) et les surfaces de plancher maximales. A ce jour, l'étude paysagère reste sommaire et ne permet pas la refonte argumentée du plan local d'urbanisme.

La zone UE annulée

La zone UE annulée fait l'objet d'une répartition entre zone UE et zone N8. Cette répartition mérite une justification fine qui intègre les enjeux paysagers du site inscrit et des abords de la chapelle Sainte-Anne, monument historique classé, également couvert par un site classé. L'analyse est à préciser notamment à travers les perceptions depuis la chapelle et vers la chapelle, afin de révéler l'écrin paysager de cet édifice majeur.

La zone N8

Le zonage N8 créée prévoit une surface de plancher maximale de 500 mètres carré. Une surface de plancher si importante est difficile à concilier avec la vocation naturelle de la zone, zone naturelle située en site inscrit au titre du code de l'environnement et pour partie en abords de monument historique au titre du code du patrimoine.

Les espaces paysagers protégés (EPP)

L'étude paysagère au lieu de conforter les espaces paysagers protégés, déclassé plus de 97 hectares. Les critères d'analyse ne correspondent pas aux objectifs de protection du paysage et doivent être revus. La suppression des EPP dans les zones N et A notamment ne permet pas d'assurer une identification cohérente de cet outil de protection du paysage. Et la suppression des rangs de vignes ne justifie pas le déclassement.

Il convient d'étendre l'identification du L151-23 aux motifs paysagers caractéristiques de Saint-Tropez :

- paysages agricoles ouverts,
- masses boisées
- densité boisée des espaces résidentiels et notamment les espaces verts des anciens lotissements,
- ripisylves,
- franges littorales sensibles...

Le centre ancien dispose également d'un patrimoine paysager à préserver et donc à repérer au titre de l'article L151-23 du CU : les jardins, les alignements d'arbres et notamment ceux de la place des Lices, l'arbre remarquable de la place de l'Ormeau... Les jardins du centre ancien révèlent la forme urbaine du tissu et contribuent à la qualité paysagère d'ensemble. Les jardins du centre ancien et de la Bourgade sont à préserver. Exclure les jardins sur dalle.

La cohérence de cet outil de protection paysagère doit être affichée et clairement illustrée. Des prescriptions particulières sont à prévoir pour les EPP.

La modification du règlement de la zone UA2 pour les hôtels

La création d'exception réglementaire pour les hôtels ne permet pas d'assurer la cohérence architecturale et paysagère du centre ancien. L'extension d'un volume aérien ou souterrain est à exclure. En effet, cette disposition nuit au maintien de la forme urbaine et de la composition architecturale du bâti et entame la qualité des jardins existants, à préserver. Outre le risque de déstabiliser les fondations des mitoyens, le centre ancien de Saint-Tropez constitue un ensemble emblématique de renommée internationale, son authenticité mérite d'être préservée. L'économie touristique et l'identité des lieux sont intimement liées.

La Messardière et l'OAP Maneby

Le développement du sous-sol dans le volume existant était précédemment destiné au logement des actifs saisonniers. Le projet en l'état ne précise pas si les deux niveaux de sous-sol s'ajoutent aux niveaux existants et si les logements saisonniers nécessaires au fonctionnement du site sont maintenus.

Situé en zone naturelle du site inscrit, le creusement du terrain doit être appréhendé dans ses limites constructives, paysagères, hydrauliques et dans la gestion des déblais. Le projet est situé sur un mamelon particulièrement visible dans le grand paysage, entouré d'une masse boisée, espaces boisés classés. La création d'un souterrain peut bouleverser le fonctionnement hydraulique et mettre en péril la végétation environnante de l'EBC.

En l'état, il est difficile de se prononcer sur l'équilibre paysager et fonctionnelle du site.

L' OAP d'entrée de ville / le port

La séquence d'entrée de ville / port fait l'objet d'une OAP en vue de sa requalification.

Les percées visuelles vers la mer sont identifiées à préserver, il serait nécessaire de compléter ce repérage par les vues à créer et à préserver sur les éléments identitaires des lieux, tels que :

- le Latitude 43, monument historique,
- le port, site classé, et la façade du centre ancien surmonté de l'église, monument historique,
- les rampes de mise à l'eau,
- la chapelle de l'Annonciade, monument historique,
- le bâtiment dit des douanes à préserver, etc...

La zone indiquée « requalification urbaine » correspond aux anciens chantiers navals. Il conviendra de préserver la silhouette caractéristique des entrepôts en rappel de cette activité fondatrice et de conserver en lieu et place les rampes de mise à l'eau.

Une étude historique et patrimoniale est à prévoir avant tout projet afin de comprendre l'évolution de ces emprises et les éléments historiques à préserver ou à rappeler.

Les cheminements piétons sont systématiquement localisés en littoral, les cheminements le long des voies d'accès méritent également une requalification de l'espace public (trottoirs, clôture, répartition des usages, plantations, signalétique, ...). A noter la qualité paysagère et d'usages de la contre-allée bordée de pins, le confortement des alignements d'arbres le long des voies participe à la qualité de l'espace public.

La zone AU des Salins et l'OAP du Pin

La zone AU des salins est implantée dans la plaine des Salins, secteur paysager sensible à dominante agricole et résidentielle. Les terrains concernés sont particulièrement visibles le long des voies d'accès historiques.

Il est indiqué dans le document de présentation que la zone « prend acte de l'existence des activités » et « n'a pas vocation ni à s'étendre ni à se densifier ». Pourtant, l'OAP couvre une emprise bien plus étendue que les bâtiments existants et précise la zone comme secteur de développement ultérieur à vocation d'activité économique. La difficulté de desserte liée à la localisation géographique n'est pas évoquée et l'impact paysager peu appréhendé.

En l'état, le projet de zonage et l'OAP ne sont pas suffisamment définis et risquent de porter atteinte au paysage de la plaine des Salins. Il est nécessaire de justifier l'emprise de la zone, de préciser sa vocation et d'appréhender les enjeux de desserte et d'intégration paysagère.

L'OAP les Marres

Cet emplacement stratégique à l'articulation de plusieurs communes se distingue par l'effet de seuil et la découverte du paysage agricole de la presqu'île de Saint-Tropez.

Il convient de souligner la limite entre espace urbain et rural. Dans cet objectif, la zone dédiée est à redéfinir dans sa limite sud-est pour assurer une cohérence paysagère, en supprimant l'excroissance du zonage autour des quelques constructions, à maintenir en zone agricole. Cette modification permettra de garantir un découpage simplifié et un meilleur fonctionnement des lieux en matière de desserte.

De manière générale, maintenir une distance libre de 15 mètres par rapport au cours d'eau, bande de recul à préserver dans son état naturel, maintien de la ripisylve.

L'OAP du cercle naval

Le cercle naval est un élément de patrimoine local à identifier au titre du L151-19 du CU. Sa préservation nécessite le maintien de son écrin paysager. Le jardin est à conserver et à restituer le cas échéant. La limite entre l'espace vert et l'aplat rose du projet de construction, est à repositionner au droit du bâti existant situé au sud du cercle naval.

L'OAP du stade

En raison de la proximité du projet avec le Latitude 43, il est recommandé de présenter l'avant-projet à l'architecte des bâtiments de France. La plantation des stationnements est à prévoir avec des arbres de haute tige afin de maintenir un couvert végétal.

Les dents creuses

La dent creuse numéro 12 rue des bouchonniers ne paraît pas pertinente. Elle prévoit une surélévation d'un mètre sans création de plancher supplémentaire. Dans cette rue constituée d'anciennes remises, l'alignement des rives ne permettra pas de conserver le caractère des lieux.

Les points noirs paysagers

Les équipements techniques

Au regard des enjeux patrimoniaux, il convient d'exclure la pose des éléments techniques en façade et toiture. Ces équipements sont à dissimuler à l'intérieur des volumes bâtis et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les trompe-l'œil sur les pignons aveugles, ne sont pas satisfaisants car ils parasitent la forme urbaine en simulant des baies sur des façades qui ne sont pas destinées à recevoir des ouvertures. A envisager au cas par cas, sans systématisme.

Les clôtures méritent une attention particulière. L'analyse paysagère très succincte sur ce point ne répond que partiellement à cet enjeu.

Ci-après les principes énoncés lors des échanges sur les avant-projets et appliqués à l'instruction des dossiers au titre du site inscrit : Il convient d'exclure les pare-vues de toute nature qui banalisent le paysage. De manière générale, les clôtures en zone naturelle et agricole sont à traiter en grillage agricole ou forestier. Dans le centre ancien, les murs anciens sont à conserver ainsi que les murs bahut et leurs grilles, doublés de végétation. Pour les secteurs pavillonnaires, il est important de préserver la continuité d'ensemble, grillage ou mur bahut et grillage. Les grillages en panneaux rigides inadaptés aux terrains en pente et destinés aux zones industrielles sont à exclure.

Le développement du solaire à traiter

Le PADD prévoit d'« Encourager prioritairement la production d'électricité photovoltaïque en toiture sous réserve des protections patrimoniales ». Cet objectif annoncé n'est pas repris dans l'étude paysagère, ce qui aurait permis une approche adaptée aux enjeux de Saint-Tropez en matière de paysage. Le règlement n'ayant pas été fourni à ce stade, il est important de s'interroger sur la traduction réglementaire de cet objectif.

De manière générale, les installations au sol ne sont pas compatibles avec le maintien des espaces libres et leur qualité paysagère, elles sont à exclure. Toute installation doit être intégrée à l'architecture et non posée tel un équipement technique en excroissance. Il est important d'orienter la pose de panneaux sur les toitures d'annexe, garage ou abri voiture par exemple de façon à créer une toiture basse et de forme simple constituée de panneaux, sans effet de « tapis » disgracieux, ni surépaisseur. Exclure la pose sur les toitures de formes complexes (3 et quatre pentes) qui génère des effets de tapis en escalier très impactants dans le paysage et déstructure les formes de toiture à respecter.

L'eau en ville et le petit patrimoine hydraulique

Le PADD prévoit de « Valoriser l'eau en ville » et « lutter contre le risque inondation ». La gestion hydraulique du territoire a au fil du temps dessiné le paysage de Saint-Tropez. Dans ce sens, il serait pertinent préserver ses éléments structurants du paysage et le patrimoine local associé en prescrivant le maintien des ruisseaux, exutoires, puits, bassins, fontaines, canaux, fossés, ... Une sensibilisation est nécessaire sur ces ouvrages dont l'entretien de la responsabilité des riverains n'est pas toujours assurée.

La prise en compte des servitudes d'utilité publique

Vérification des SUP

Quelques erreurs ont été identifiées dans le PLU et précisées dans l'avis de l'UDAP en date du 28 novembre 2017 (rappelé en pièce jointe). A noter également que la représentation des abords illustrée page 37 de l'étude paysagère (février 2019) est erronée.

A l'occasion de la révision du PLU, il est nécessaire de vérifier la liste des SUP et leur représentation graphique :

- pour les SUP au titre du code du patrimoine (MH, abords) : les données sont disponibles sur le site internet de l'atlas des patrimoines ;
- pour les SUP au titre du code de l'environnement (sites inscrit et classé) : les données sont disponibles sur le site de la DREAL PACA.

Il convient de préciser dans les dispositions générales du règlement les effets de ces servitudes, cf avis de l'UDAP en date du 28 novembre 2017.

Prise en compte des SUP

La prise en compte des servitudes d'utilité publique nécessite de les énoncer (liste et représentation graphique) mais aussi d'intégrer les mesures permettant d'assurer la préservation et la mise en valeur des espaces protégés (sites inscrits, classés, monuments historiques et abords) dans le zonage et le règlement du PLU.

A titre d'exemples, quelques uns des sujets qui pourraient faire l'objet de mesures adaptées et justifiées par l'étude paysagère :

- l'artificialisation des espaces libres (définitions, emprises au sol, coefficient...)
- la préservation des espaces paysagers protégés, des espaces verts dans les lotissements, des espaces boisés classés,
- la frange littorale, zonage spécifique et règlement,
- la question des sous-sol et des déblais,
- le paysage agricole et les formes architecturales,
- l'adaptation à la pente...

Le site classé du port : requalification des terrasses commerciales

Le port est protégé au titre des sites classés, il participe à l'image collective de Saint-Tropez.

Sur son linéaire, le quai Jaurès dénote dans ce paysage remarquable. Les terrasses commerciales à quelques exceptions près, ont durci leurs aménagements et bâti « en dur » sur le domaine public. Aujourd'hui ce phénomène semble s'intensifier. Aussi, il est important de prévoir une requalification de la séquence.

Cette requalification pourrait s'inscrire dans le cadre du renouvellement des AOT et s'appuyer sur un projet global dans la continuité des aménagements du quai Suffren. L'élaboration d'une étude de requalification permettrait ainsi d'encadrer chaque projet futur.

L'architecte des bâtiments de France en charge du secteur reste à la disposition de la commune pour accompagner la définition de cette stratégie d'ensemble qui pourrait faire l'objet d'une présentation à la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS).

Une étude similaire serait également à envisager sur la place des Lices, étude portant sur la requalification de la place, espace public majeur et ses terrasses commerciales (emprise, dessin, ...).

Le centre ancien : zonage et règlement

Saint-Tropez est reconnu pour son centre ancien et son port de pêche traditionnel. Cette image à la fois patrimoniale et touristique doit être préservée dans son authenticité.

Dans le centre ancien, si des quartiers peuvent être identifiés, la forme urbaine et architecturale présente des spécificités à conserver et à mettre en valeur. Il serait pertinent de réévaluer ce découpage et les règlements afin de s'assurer de la cohérence d'ensemble. Une étude d'analyse urbaine et architecturale serait pertinente pour définir un découpage réglementaire cohérent avec la typologie.

Le recours à un architecte conseil a permis et permet de promouvoir et d'accompagner la mise en valeur du centre ancien. Le règlement pourrait être enrichi par les prescriptions adaptées aux constructions traditionnelles, aux espaces publics et aux spécificités du centre ancien de Saint-Tropez.

L'identification du patrimoine local à compléter – article L151-19 et 23 du CU

Le rapport de présentation de décembre 2014 mentionnait 25 éléments remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Comme indiqué dans le courrier de l'UDAP du 28 novembre 2017, le repérage du patrimoine local est à compléter. Notamment par les anciens bâtiments de l'usine des câbles, le bâti dit des douanes, le cercle naval... Le service de l'inventaire identifie plus d'une soixantaine d'éléments, il convient de les consulter dans le cadre de la révision.

Direction de la Culture - Service régional du patrimoine et de l'Inventaire
Région Provence Alpes Côte d'Azur
27 place Jules Guesde
13481 MARSEILLE cedex20

Des dispositions propres à assurer la préservation de l'identité patrimoniale des éléments identifiés au titre du L151.19 du CU sont à définir dans le règlement : surélévation et extension, démolition interdites, restitution d'un état originel, conservation des espaces libres.

De la même façon, l'article L151-23 du code de l'urbanisme est à conforter dans le PLU de Saint-Tropez, cf. paragraphe sur les espaces paysagers à protéger.

La révision du PLU est l'occasion de définir le projet de territoire et la prise en compte du patrimoine commun. L'UDAP souhaite être associée à l'élaboration du document d'urbanisme.

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

Jacques Guérin



copie : DDTM du Var/Service territorial de l'Est Var

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var - 449 avenue de la Mitre 83000 TOULON
Tél : 04 94 31 59 95 – Courriel : sdap.var@culture.gouv.fr

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° 400

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 Sallins) 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. *Entretien 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

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var – 449 avenue de la Mitre – 83000 TOULON
Tél : 04 94 31 59 95 – Courriel : sdap.var@culture.gouv.fr

- « 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 Lattitude 43 et plan des protections**
- 4. arrêté de classement de la citadelle de Saint-Tropez**
- 5. arrêté de zone archéologique de saisine**

