



PRÉFET DU VAR

MAIRIE DE GRIMAUD

19 OCT. 2018

COURRIER ARRIVÉ

Direction
départementale
des territoires
et de la mer
du Var

Service territorial Est Var
Bureau aménagement

Affaire suivie par :
Christine SUBOCZ
Téléphone 04 89 96 43 88
Courriel : christine.subocz@var.gouv.fr

LAR JA 157 014 43553

Draguignan, le 15 octobre 2018

Le sous préfet de Draguignan

à

Monsieur le Maire
Hôtel de ville
Rue de la Mairie
83316 Grimaud

*Me faire
copie*

Pour attribution
SAL
Copie à
AB.FC
AB.S.

Objet : Commune de Grimaud - révision générale du PLU

Référence : Votre délibération du 28 septembre 2015 portant mise à jour de la délibération du 20 décembre 2012.

PJ : Porter à connaissance de l'UDAP du Var

Copie à : STEV/chrono - STEV/BA - SAD - UDAP

Par délibération du 28 septembre 2015 portant mise à jour de la délibération du 20 décembre 2012, votre conseil municipal a décidé de prescrire la révision générale du plan local d'urbanisme.

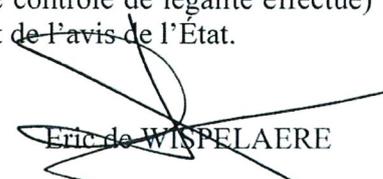
En application de l'article L. 132.2 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les éléments ci-joints nécessaires à l'élaboration dudit document.

Tout élément nouveau complémentaire, dont j'aurais connaissance au cours de la procédure engagée, vous sera ultérieurement communiqué par mes soins. Je vous rappelle par ailleurs que le porter à connaissance doit être tenu à la disposition du public.

D'autre part, conformément aux dispositions de l'article L 132.10 du code de l'urbanisme, je vous demande d'associer les services de l'État au projet de révision du document d'urbanisme de votre commune. Les services qui devront être convoqués par vos soins aux diverses réunions d'association en plus de ceux que vous consultez habituellement sont :

- le directeur départemental des territoires et de la mer du Var
- le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence Alpes Côte d'Azur
- l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var

Lorsque le plan local d'urbanisme sera arrêté par votre conseil municipal, il conviendra de faire parvenir 3 exemplaires papier (dont un vous sera retourné une fois le contrôle de légalité effectué) et un exemplaire dématérialisé en Préfecture en vue de l'établissement de l'avis de l'État.


Eric de WISPELAERE

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

Toulon, le 30 août 2018

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

à

Sandra Joigneau
sandra.joigneau@culture.gouv.fr

DDTM du Var
Service territorial de l'Est Var
à l'attention de Francis Dauphinot

Téléphone : 04 94 31 59 95

Objet : Commune de Grimaud – révision générale du PLU – Porter à connaissance de l'UDAP du Var
N/Ref : UDAP/MR/SJ/N° 387

Dans le cadre du porter à connaissance sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Grimaud, je souhaite communiquer les éléments suivants :

1. Servitudes d'utilité publique de protection des sites et des monuments historiques
2. Prise en compte des SUP : sites, monuments historiques et abords
3. Zone de présomption de prescription archéologique
4. Label architecture contemporaine remarquable
5. Patrimoine local - identification et valorisation
6. Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine de Grimaud – en cours

En préambule, il est important de rappeler deux définitions fondatrices du projet de territoire :

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.* » - Article L 101-1 du Code de l'Urbanisme

« *Le patrimoine : ce qui est transmis, considéré comme une richesse, un héritage commun à un groupe* ». - Larousse

Les documents supra communaux notamment le SRCE et le SCOT, convergent vers une stratégie de projet fondée sur la singularité du territoire.

1. **Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : trame verte et bleue, définit les orientations stratégiques suivantes :**
 - agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques
 - maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques
 - développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture
 - restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.
2. **Le SCOT en cours de révision, décline cinq grands objectifs à atteindre :**
 - transmettre un territoire d'exception
 - organiser et gérer le bassin de vie
 - créer des richesses à partir des atouts du territoire

- *s'engager dans la transition énergétique et environnementale*
- *gérer durablement le littoral.*

Façonné par son histoire, Grimaud se distingue par son relief, sa silhouette singulière, le rocher, son château, son noyau ancien attesté dès le XI^e siècle, son paysage façonné par l'agriculture et le développement de la villégiature. Aujourd'hui, station balnéaire de premier plan, l'enjeu du PLU réside dans la préservation de l'identité locale et la lutte contre la banalisation.

A une échelle plus fine, le plan local d'urbanisme de Grimaud définit le projet du territoire communal :

- il assure la cohérence du projet intercommunal notamment sur les sujets à enjeux du Golfe de Saint-Tropez : l'organisation des déplacements, de l'urbanisation. Une vigilance particulière doit être apportée à la continuité des trames verte et bleue, des zones agricoles et naturelles, des espaces sensibles, en particulier à l'interface des limites communales.
- il préserve et met en valeur, l'exception, l'identité de Grimaud en s'appuyant sur un diagnostic approfondi fondé sur l'histoire des lieux, son évolution, la définition d'objectifs spécifiques et d'orientations réglementaires (écrites et graphiques) adaptées.

1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) DE PROTECTION DES SITES ET DES MONUMENTS HISTORIQUES

1.1 Monuments historiques et abords

Les monuments historiques de Grimaud sont à rappeler dans le diagnostic territorial du rapport de présentation, ils génèrent un périmètre de protection de 500 mètres autour du monument :

a - secteur centre

- EGLISE SAINT MICHEL (en totalité) ; M.H classé le (09/05/1989)
- CHATEAU (en totalité) ; M.H classé le (27/12/1996)
- MAISON DU XV^eme rue des Arcades ; M.H inscrit le (27/01/1926)
- CHAPELLE DES PENITENTS (en totalité) ; M.H inscrit le (31/03/1976)

Pour information, la commune de Grimaud a lancé l'élaboration d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, servitude d'utilité publique, qui dès son entrée en application, aura pour effet de suspendre les rayons de 500 mètres situés dans son emprise.

b - secteur littoral

- VILLA SEYNAVE (en totalité) ; XX siècle.(1961) ; M.H inscrit le (16/12/1993)
- VILLA VENT D'AVAIL (en totalité) ; XX siècle (1928-1950) ; M.H inscrit le (16/12/1993)
- CLUB HOUSE DU GOLF DE BEAUVALLON (en totalité) ; XX siècle (1927) ; M.H inscrit le (22/12/1993)

Plusieurs rayons de 500 mètres se superposent.

La loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) du 7 juillet 2016, prévoit que les rayons de 500 mètres peuvent être remplacés par un « périmètre délimité des abords » (PDA). Cette démarche vise à définir « *les immeubles ou ensembles d'immeubles, qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur (...)* ». articles L.621-30 à L.621-32 du code du patrimoine.

Le critère de co-visibilité n'existe plus dans le PDA, tous les travaux sur immeubles bâtis ou non-bâti sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Au cours de l'élaboration du PLU, l'architecte des bâtiments de France peut proposer à la commune de créer un PDA en remplacement des rayons de 500 mètres.

Les données géo-référencées sont disponibles sur le site de l'atlas des patrimoines, à vérifier pour intégration au plan et à la liste des servitudes d'utilité publiques. A noter qu'une erreur de représentation de la Maison du XV^e siècle est en cours de rectification, conformément à l'arrêté de protection.

1.2 Sites inscrits et classés

- **Le pont des fées, « le pont et les rives du torrent », site classé le 23/04/1924**

http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/1131/environnement.map?&object=Site%20class%C3%A9;COD_DIREN;93C83002

- **Village de Grimaud et ses abords, site inscrit par arrêté du 10/01/1967**

http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/1131/environnement.map?&object=Site%20inscrit;COD_DIREN;93I83044

Les données géo-référencées sont disponibles sur le site de la DREAL selon les liens ci-dessus, à vérifier pour intégration au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique.

2. PRISE EN COMPTE DES SUP : SITES, MONUMENTS HISTORIQUES ET ABORDS

Ces servitudes d'utilité publique sont à prendre en compte dans le PADD, à travers des objectifs de préservation et de mise en valeur et les mesures prises pour les atteindre.

Les effets des servitudes ci-dessous énoncés, sont à rappeler dans le document d'urbanisme, par exemple dans les dispositions générales du règlement :

2.1 Site classé

La préservation du site classé et de sa perception dans le grand paysage nécessite de maintenir les zones naturelles voisines du site.

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...

Lorsque les modifications projetées portent sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, les autorisations prévues aux articles L. 621-9 et L. 621-27 du code du patrimoine valent autorisation spéciale au titre du premier alinéa du présent article si l'autorité administrative chargée des sites a donné son accord.

Lorsque les modifications projetées portent sur un immeuble adossé à un immeuble classé ou sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, l'autorisation spéciale prévue au même premier alinéa vaut autorisation au titre des articles L. 621-31 et L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord.

Lorsque les modifications projetées comportent des travaux, ouvrages ou aménagements devant faire l'objet d'une enquête publique en application de l'article L. 123-2 du présent code, l'autorisation spéciale prévue au premier alinéa du présent article est délivrée après cette enquête publique. »

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**.

2.2 Site inscrit

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.

2.3 Monuments historiques et leurs abords

Monument historique classé

Article L621-9 du code de patrimoine :

« L'immeuble classé au titre des monuments historiques ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, sans autorisation de l'autorité administrative.

Les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, à un immeuble classé ou à une partie d'immeuble classée au titre des monuments historiques ne peuvent en être détachés sans autorisation de l'autorité administrative.

Les travaux autorisés en application du premier alinéa s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

Un décret en Conseil d'Etat précise les catégories de professionnels auxquels le propriétaire ou l'affectataire d'un immeuble classé au titre des monuments historiques est tenu de confier la maîtrise d'œuvre des travaux. »

Monument historique inscrit

Article L621-27 du code de patrimoine :

« L'inscription au titre des monuments historiques est notifiée aux propriétaires et entraînera pour eux l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit, sans avoir, quatre mois auparavant, avisé l'autorité administrative de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent de réaliser.

Lorsque les constructions ou les travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques sont soumis à permis de construire, à permis de démolir, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, la décision accordant le permis ou la décision de non-opposition ne peut intervenir sans l'accord de l'autorité administrative chargée des monuments historiques.

Les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, à un immeuble inscrit ou à une partie d'immeuble inscrite au titre des monuments historiques ne peuvent en être détachés sans autorisation de l'autorité administrative.

Les autres travaux envisagés sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques ne peuvent être entrepris sans la déclaration prévue au premier alinéa. L'autorité administrative ne peut s'opposer à ces travaux qu'en engageant la procédure de classement au titre des monuments historiques prévue par le présent titre.

Les travaux sur les immeubles inscrits sont exécutés sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques. »

Abords de monuments historiques

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 à R621-97.**

Concernant les abords de monuments historiques, certains espaces libres attenants forment écran paysager et participent à la mise en valeur des monuments.

Un repérage « à conserver » de ces espaces libres par le PLU se justifie notamment pour:

- le parc de la Villa vent d'Aval
- la parcelle de la Villa Seynave
- les abords directs du club-house
- l'arrière-plan de la chapelle des Pénitents (parcelle 53)
- le versant du château parcelle (parcelle 39)

2.4 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 L581-8 du code de l'environnement :

« 1. — A l'intérieur des agglomérations, la publicité est interdite :

1° Aux abords des monuments historiques mentionnés à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

2° Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables mentionnés à l'article L. 631-1 du même code ;

3° Dans les parcs naturels régionaux ;

4° Dans les sites inscrits ;

5° A moins de 100 mètres et dans le champ de visibilité des immeubles mentionnés au II de l'article L. 581-4 ; (...)

Il ne peut être dérogé à cette interdiction que dans le cadre d'un règlement local de publicité établi en application de l'article L. 581-14. (...) »

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 classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou protégé au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ; 2° Après accord du préfet de région, lorsque cette installation est envisagée sur un monument naturel, dans un site classé, un cœur de parc national, une réserve naturelle ou sur un arbre. »

3. ZONE DE PRÉSUMPTION DE PRÉSCRIPTION ARCHÉOLOGIQUE

Il convient de vérifier auprès du service régional de l'archéologie, si la commune est concernée par une ou plusieurs zones de présomption de prescription archéologique au sens de la Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

La carte archéologique du Var recense sur le territoire communal plusieurs sites et vestiges archéologiques de l'âge du Fer et de l'époque romaine, qu'il serait souhaitable d'ajouter au dossier de PLU : liste et une carte de localisation de ces sites et vestiges répertoriés.

4. LABEL ARCHITECTURE CONTEMPORAINE REMARQUABLE

4.1 Ensemble labellisé

Le «Label XXe» est remplacé par le label «architecture contemporaine remarquable» selon l'article 78 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Grimaud comprend un ensemble labellisé emblématique :

<u>Port-Grimaud</u>	cité lacustre sur la RN 98	François SPOERRY (architecte)	1966-1972
---------------------	----------------------------	-------------------------------	-----------

Pour mémoire, le label disparaît de plein droit si l'immeuble est classé ou inscrit au titre des monuments historiques, comme c'est le cas sur le club-house du Golf de Beauvallon, la villa vent d'aval, et la villa Seynave désormais protégés monuments historiques.

Extrait de la notice de l'ensemble labellisé : « Construit de toute pièce sur d'anciens marécages au fond du golfe de Saint-Tropez, Port Grimaud est une cité lacustre de 2500 maisons organisées le long de 14 km de canaux, réalisée entre 1966 et 1972 par François Spoerry (1912-1999). Chaque résident possède un emplacement de bateau à côté de son habitation. Entre rues intérieures et canaux, les logements forment une continuité bâtie rythmée par les portes d'entrée. Le langage architectural s'inspire ouvertement du vocabulaire méditerranéen et vénitien, en intégrant les éléments du village traditionnel tels que la place du marché, l'église, la poste... Cette ville artificielle vouée aux vacanciers a été volontiers posée en alternative à l'utopie urbaine du Mouvement Moderne et son indéniable succès a favorisé l'émergence de conceptions similaires mais moins soigneusement étudiées. » Source : Bertrand Lemoine, Guide d'architecture France 20e siècle, Picard, Paris, 2000, p. 270-271

4.2 Prise en compte du label

Au regard de la singularité de cet ensemble, il est pertinent de prévoir un zonage distinct dans le plan local d'urbanisme. Un règlement spécifique permettrait de conforter la gestion de Port-Grimaud et d'assurer sa préservation dans l'esprit de la conception d'origine.

Une visite sur site est en cours de programmation.

Le règlement de la zone peut être précédé des rappels juridiques suivants : la définition du label et ses effets.

Art. R. 650-1 du code du patrimoine :

« Le label " Architecture contemporaine remarquable ", mentionné à l'article L. 650-1, est attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux, aux ouvrages d'art et aux aménagements, parmi les réalisations de moins de cent ans d'âge, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant. Cet intérêt s'apprécie au regard des critères suivants :

1° La singularité de l'œuvre ;

2° Le caractère innovant ou expérimental de la conception architecturale, urbaine, paysagère ou de la réalisation technique, ou sa place dans l'histoire des techniques ;

3° La notoriété de l'œuvre eu égard notamment aux publications dont elle a fait l'objet ou la mentionnant ;

4° L'exemplarité de l'œuvre dans la participation à une politique publique ;

5° La valeur de manifeste de l'œuvre en raison de son appartenance à un mouvement architectural ou d'idées reconnu ;

6° L'appartenance à un ensemble ou à une œuvre dont l'auteur fait l'objet d'une reconnaissance nationale ou locale. »

Décret n° 2017-433 du 28 mars 2017 relatif au label « Architecture contemporaine remarquable » pris en application de l'article L. 650-1 du code du patrimoine :

« Art. R. 650-6.-I.-Lorsque le bien faisant l'objet du label n'est pas protégé au titre des abords et des sites patrimoniaux remarquables ou identifié en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le propriétaire de ce bien informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le préfet de région, deux mois au moins avant le dépôt d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable, de son intention de réaliser des travaux susceptibles de le modifier. Il joint à sa lettre une notice descriptive présentant la nature et l'impact des travaux envisagés sur le bien. Un arrêté du ministre chargé de la culture précise le contenu de cette notice.

S'il le juge utile, le préfet de région formule des observations et recommandations au propriétaire dans les deux mois suivant la réception de la lettre du propriétaire, le cas échéant après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

II.-Le propriétaire d'un bien faisant l'objet d'un label informe le préfet de région de toute mutation de propriété concernant ce bien dans un délai fixé par un arrêté du ministère de la culture. »

5. PATRIMOINE LOCAL : IDENTIFICATION ET VALORISATION

5.1 Identification du patrimoine local

Article L151-19 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...) »

Article L151-23 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...) »

A l'occasion de la révision générale du PLU, il est important de valoriser l'identité du territoire de Grimaud à travers un inventaire approfondi du patrimoine bâti, urbain et paysager.

Plusieurs thématiques sont représentées sur la commune : patrimoine culturel, défensif, architectural et urbain, patrimoine rural et agricole (bastides, fermes, moulins, puits, restanques, apiers, cabanons, chemins et fossés, calvaires...), patrimoine hydraulique (fontaines, canaux, lavoirs, bassins...), mais aussi le patrimoine balnéaire et portuaire.

La consultation de l'inventaire général du patrimoine culturel (Région PACA) permettrait d'enrichir le repérage du patrimoine local.

Direction de la Culture
Service régional du patrimoine et de l'inventaire
Région Sud Provence Alpes Côte d'Azur
27 place Jules Guesde 13481 MARSEILLE cedex20
<https://patrimages.maregionsud.fr/>

Parmi les éléments à identifier :

- la coopérative vinicole dite Cave des Vignerons de Grimaud
 - le château Dubouchage et son domaine
 - la chapelle Notre-Dame de la Queste
 - le moulin Saint-Roch
 - la chapelle Saint-Roch et autres implantations attestées dès le cadastre napoléonien ...
- le patrimoine balnéaire et notamment la station de Beauvallon, qui se distingue par un aménagement du premier quart du XXe siècle, mêlant architecture régionaliste et moderniste dont quelques exemples significatifs :
- l'hôtel Beauvallon, son parc et le golf
 - la chapelle de Beauvallon et ses abords
 - la villa l'Ombre blanche
 - la villa les bons compagnons
 - la villa Chante Merle
 - la villa Eireann
 - la villa marjolaine
 - la villa Aniara
 - le bastidon guy
 - leurs jardins, etc.

5.2 Prise en compte du patrimoine local

Des dispositions propres à assurer la préservation des éléments identifiés au titre du L151-19, L151-23 du code de l'urbanisme devront clairement être définies dans le règlement .

Propositions de rédaction ci-dessous :

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 cohérent avec le site.
- d'assurer aux espaces libres un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

Orientations réglementaires pour la préservation du paysage, atout majeur du territoire de Grimaud :

- préserver les reliefs structurant le paysage (Mont-Roux, Pierredon, ...)
- affirmer les limites entre espace urbanisé et naturel
- préserver les lignes de crêtes de toute construction
- adapter l'implantation du bâti au terrain naturel
- préserver le couvert végétal existant et ses caractéristiques
- adapter le traitement des clôtures aux caractéristiques lieux afin d'éviter la banalisation des espaces en particulier dans les zones A et N mais aussi dans les zones à caractère rural
- préserver les franges littorales en définissant des zonages spécifiques adaptés aux enjeux paysagers
- limiter l'artificialisation des espaces libres et la multiplication des implantations
- protéger les éléments de patrimoine rural, agricole, hydraulique et du petit patrimoine, structurant le paysage
- préserver le territoire des divisions de parcelle excessives en limitant le découpage (la parcelle mère conserve les espaces libres minimum affectés à la construction existante selon le CEL et CES)

Au titre du L151-23, peuvent notamment être repérés les cours d'eau et leurs ripisylves, les chemins, certains espaces agricoles stratégiques pour leur valeur paysagère, les espaces naturels sensibles « dits ENS, sont des sites situés en milieux littoraux, humides ou forestiers, remarquables par leur diversité biologique. Ils sont, par nature, fragiles, rares ou menacés. (...) Le Conseil Départemental s'attache à : préserver les sites remarquables et les paysages, assurer la sauvegarde des habitats naturels, accueillir le public. Ces sites sont un premier pas vers la constitution d'une "Trame Verte et Bleue". » - Extrait du site du conseil départemental du Var.

Le secteur de Beauvallon justifie par son plan, son histoire et ses qualités architecturales, urbaines et paysagères :

- un zonage distinct correspondant au lotissement initial
- un règlement spécifique permettant d'assurer la dominante paysagère du domaine (vue proche et lointaine)
- un repérage du patrimoine, notamment maintien de la trame viaire et parcellaire, des composantes emblématiques (golf, hôtel, chapelle, perspectives...) et identification du patrimoine bâti et leur parc
- Le plan local d'urbanisme pourrait prolonger l'histoire et l'esprit de ce lieu singulier en l'identifiant comme un secteur d'expérimentation architecturale .

6. AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE GRIMAUD – EN COURS

Par délibération n°2005/145 en date du 27 septembre 2005, la commune a lancé la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), dont la procédure n'est pas arrivée à son terme.

Lors de la séance du 28 septembre 2015, le Conseil Municipal de Grimaud a décidé la mise à l'étude d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), nouvelle procédure créée par la loi dite Grenelle II.

Le projet d'AVAP comprenant le village et ses abords, poursuit actuellement son élaboration en parallèle de la révision générale du PLU.

AVAP et site patrimonial remarquable (SPR)

Conformément à la loi LCAP, la création de l'AVAP générera automatique la création du site patrimonial remarquable de Grimaud, servitude d'utilité publique.

AVAP et autres servitudes

Dès son entrée en application, l'AVAP aura pour effet de suspendre le site inscrit et les rayons de 500 mètres situés dans son emprise . Les effets du site classé perdurent.

AVAP et PLU

Il est essentiel d'assurer la compatibilité du PADD du PLU avec l'AVAP. Une cohérence des objectifs, des zonages et des orientations réglementaires doit être visée. Le diagnostic de l'AVAP peut d'ailleurs enrichir le diagnostic du PLU (citer les sources).

Un calendrier d'avancement parallèle est à prévoir pour une bonne coordination jusqu'à l'aboutissement des deux projets AVAP/PLU.

AVAP et procédure

Il convient de rappeler ici les termes du courrier de l'Architecte des Bâtiments de France en charge du secteur géographique, en date du 4 décembre 2017 :

« Il convient de poursuivre la concertation selon les modalités définies dans la délibération du conseil municipal initiant l'étude (site internet, revue municipale, réunion publique...). (...) »

Pour mémoire, la procédure AVAP s'inscrit en parallèle de la procédure PLU selon les étapes suivantes :

- réunion publique de présentation de l'AVAP
- CLAVAP en vue de l'arrêt de projet et bilan de la concertation
- Arrêt de projet par délibération du conseil municipal
- Avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA)
- Examen par les personnes publiques associées
- Projet modifié, le cas échéant
- Enquête publique (conjointe avec le PLU)
- Avis du Préfet de département
- Création de l'AVAP et du site patrimonial remarquable (SPR) de Grimaud par délibération du conseil municipal. »

Se reporter à la circulaire relative aux AVAP du 2 mars 2012.

7. SYNTHÈSE

Au regard des forts enjeux patrimoniaux du territoire communal de Grimaud, il est important :

- de mettre l'étude PLU en cohérence avec l'AVAP/SPR en cours d'élaboration
- de prendre en compte les servitudes patrimoniales en vigueur
- et d'inscrire le PLU dans une stratégie de valorisation territoriale sur les fondements d'un diagnostic architectural, urbain et paysager approfondi et sur une reconnaissance du patrimoine local (objectifs, zonages et règlements écrit et graphique).

Je souhaite que l'UDAP soit associé à l'élaboration du PLU.

Le chef de l'UDAP du Var

Jacques Guérin

