

A.D.R.E.R

Association pour un développement réfléchi et équilibré de Rayol-Canadel

14 Avenue des Anglais, 83820 Rayol-Canadel sur Mer

www.adrer.org

Association agréée en qualité d'association locale d'usagers au titre de l'article L 121-5 du code de l'urbanisme.

Arrêté Préfectoral n° 2014/21

Modification des deux périmètres de protection du patrimoine à Rayol-Canadel (Escalier fleuri et "le Rayolet")

Résumé

Au Rayol existent deux monuments protégés par l'Etat qui font partie du patrimoine. Inscrits dans le "Plan d'Occupation du Sol"(POS) de la commune à la demande de "l'Architecte des Bâtiments de France"(ABF), il s'agit de " l'Escalier Fleuri", qui monte de l'hôtel du Bailli de Suffren jusqu'à la corniche d'Avignon et d'un bâtiment situé à l'est du parc du Domaine, appelé "Le Rayolet" ou "Villa 1925". Il est prescrit, que les deux monuments soient entourés d'une zone de protection (un rayon de 500 m), couvrant une grande partie au centre de notre commune. Dans cette zone toutes les constructions ou modifications de bâtiments existants sont soumises à des règles particulières de protection de l'environnement visuel des monuments, ce qui influence les permis de construire d'une façon rigoureuse. Dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) qui va remplacer le POS un nouveau périmètre de protections plus approprié, a été défini par l'ABF. Cela va réduire de moitié environ la superficie des terrains concernés par la protection.

Développement

Nombreux sont les propriétaires des quartiers du Bas et du Haut Rayol qui, au moment de réaliser une construction neuve ou des aménagements de leur habitation, ont fait l'expérience d'une instruction de leur permis de construire par l'architecte des bâtiments de France (ABF) avec des prescriptions pas toujours agréables à mettre en œuvre.

Il existe en effet au Rayol deux servitudes de protection du Patrimoine inscrites au POS: les abords de la villa dite "le Rayolet" dans l'enceinte du Domaine du Rayol¹ et de l'escalier fleuri²comprenant le Patec, qui couvrent, du fait de leurs présences dans un rayon de 500 m autour des monuments, la presque totalité des quartiers du Haut et du Bas Rayol, à l'exception de la zone urbanisée située à l'extrême nord-est du Haut Rayol.

Peu après son arrivée il y a environ 18 mois, l'Architecte des Bâtiments de France Chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP du Var) a proposé au maire qui engageait le processus du PLU, une modification des périmètres, mieux adaptée au village que le système du rayon de 500m, basée sur la covisibilité des monuments avec leur environnement, dénommée "Périmètre de Protection Modifié" (PPM). Cette modification va conduire à diminuer au moins de moitié la superficie intéressée par l'ensemble des deux servitudes.

¹ désignée comme "la villa 1925" dans les documents officiels de la Direction Régionale des Affaires Culturelles

² inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques respectivement les 29/6/94 et 14/12/89

Après l'enquête publique différenciée de celle du PLU, mais tenue aux mêmes dates, le plan des deux périmètres de protection modifié sera joint au dossier du PLU, ce qui permet une "économie" d'enquêtes publiques.

Ce numéro de la Tribune détaille les dispositions nouvelles et leurs conséquences.

I. Du périmètre de protection au "périmètre de protection modifié"

A. Définitions et effets

L'avis de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits³. Pour autant, cela ne revient pas à dire que ce périmètre soit immuable. Il peut évoluer pour être en adéquation avec le territoire et le site qu'il englobe, lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, après accord de la commune et enquête publique⁴.

Le "PPM" apparaît ainsi comme une véritable individualisation pragmatique du périmètre de protection dont l'application circulaire peut parfois apparaître sans nuance.

Le "périmètre de protection modifié" (PPM) est une servitude d'utilité publique revêtue de la même portée réglementaire que le périmètre de protection de 500 mètres. Les critères applicables dans le périmètre sont maintenus dans le périmètre de protection modifié: si le projet se trouve dans le PPM, l'architecte des bâtiments de France détermine s'il est dans le champ de visibilité du monument historique concerné. Le PPM est opposable aux autorisations de construire ou aux modifications apportées aux immeubles.

Le PPM est intégré au document d'urbanisme de la commune; comme toute servitude d'utilité publique, il est reporté dans l'annexe servitude de celui-ci. Il peut être utilisé pour définir le zonage et le règlement adapté au secteur, c'est pourquoi le document de présentation du PPM indique des objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Ces objectifs sont proposés à la commune comme un élément du "porter à connaissance" (PAC) de l'Etat pour l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU).

B. Champ de visibilité

Le champ de visibilité est défini en fonction de l'importance et de la situation de chaque projet, ainsi que de la configuration des lieux. Il n'est donc pas possible de le définir de manière définitive et à l'avance pour tous les projets. Il existe trois façons non cumulatives d'établir un champ de visibilité avec le Monument Historique (seul l'architecte des bâtiments de France est habilité à établir ce lien de covisibilité) :

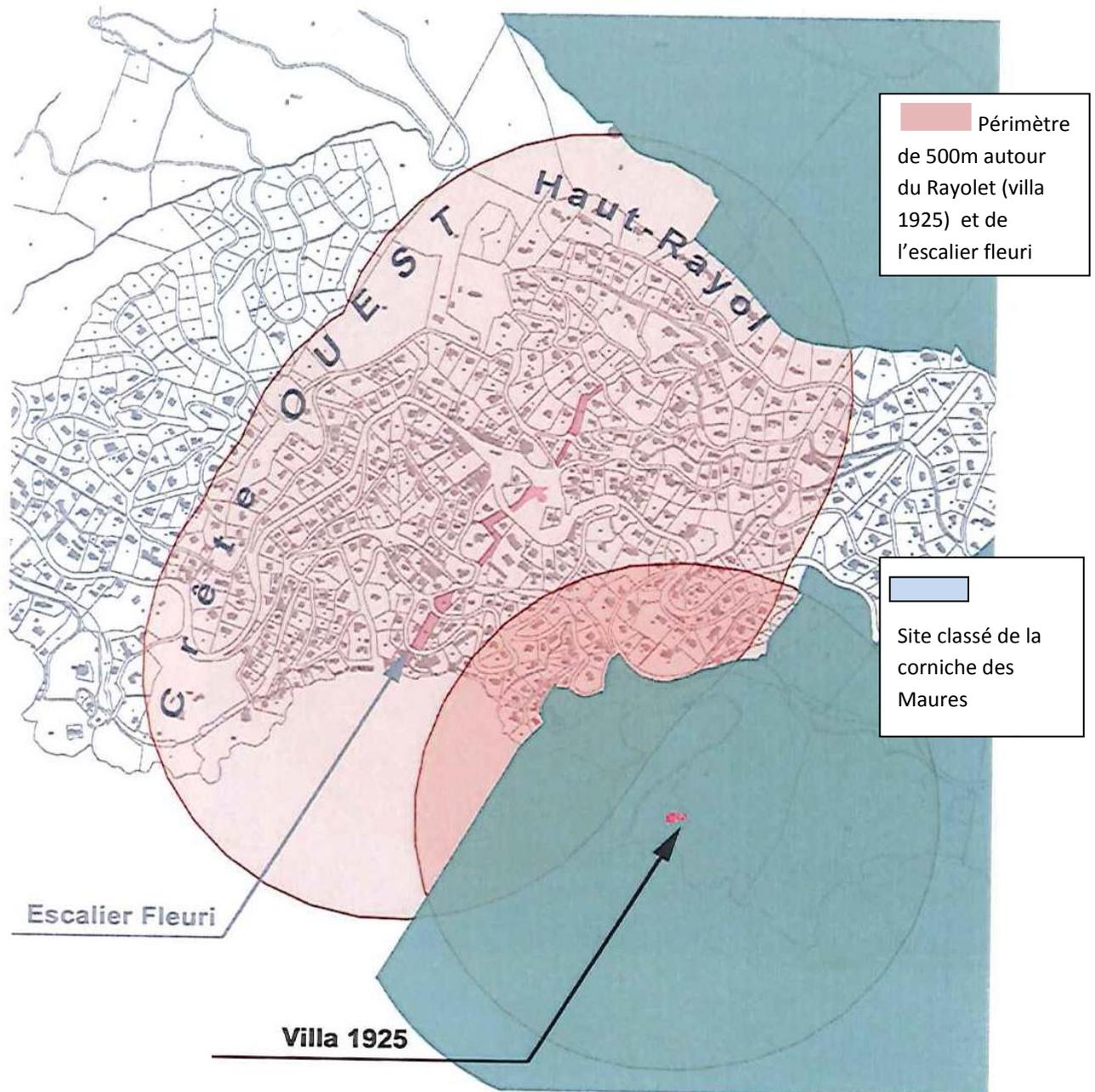
- depuis le Monument Historique - "je vois le projet",
- depuis le projet - "je vois le monument historique",
- depuis un espace public (voie, place...) - "je vois les deux simultanément, je peux tourner la tête".

³ loi du 25 février 1943

⁴ article L621-30-1 du code du patrimoine

Lorsque le projet est situé dans le champ de visibilité, qu'il soit soumis à autorisation d'urbanisme, ou qu'il concerne les travaux visés à l'article L621.31 du code du patrimoine, l'architecte des bâtiments de France émet un avis conforme à l'attention du maire (pour les autorisations d'urbanisme) ou à l'attention du préfet de département (pour les travaux non soumis à autorisation d'urbanisme). Lorsqu'il n'est pas dans le champ de visibilité, le service émet un avis "simple", c'est à dire non contraignant pour l'autorité qui délivre l'autorisation.

II. Situation actuelle au Rayol-Canadel - le périmètre inscrit au POS



III. Situation nouvelle du Périmètre de Protection Modifié

A. Le "Rayolet"(ou "Villa 1925")

1. Les raisons de ce choix

Les motifs ayant présidé au choix des espaces retenus sont nombreux:

- Préserver les abords immédiats de la villa
- Raccorder le périmètre de la villa à celui de l'escalier en cohérence avec la relief et le site classé de la Corniche des maures
- Exclure les zones urbanisées (au nord) peu perceptible depuis la villa
- Préserver l'aspect naturel de la zone littorale et du domaine public maritime.

2. Objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Le nouveau périmètre de protection a pour objectif :

- d'être plus efficace à proximité du monument et sur les parties du paysage les plus perceptibles en excluant les zones de moindre enjeu patrimonial:
- d'éviter tous travaux (extension, surélévation, aménagement, murs de soutènement...) situés dans le champ de visibilité de la villa qui pourraient porter atteinte au monument.
- de préserver les zones naturelles peu ou pas construites
- d'assurer la conservation des arbres caractéristiques qui participent à la qualité du paysage
- de préserver une bande de 150m de largeur sur le domaine public maritime au droit des parties terrestres du PPM

3. Observation

L'ensemble du périmètre de protection modifié se situe dans le "site classé de la Corniche des Maures". Les aménagements mineurs et l'entretien du jardin paysager du Rayol, qui ne nécessitent pas de demande d'autorisation au titre du code de l'Urbanisme, doivent être réalisés dans le cadre du plan de gestion du parc.

Par ailleurs, les périmètres de protection modifiés autour de l'escalier fleuri et de la villa ont été définis pour assurer une cohérence dans le traitement des dossiers d'urbanisme : la limite est du PPM de l'escalier Fleuri correspond exactement à la limite ouest du PPM du "Rayolet".

B. Escalier fleuri (et le Patec)

Deux périmètres se chevauchant, sont identifiés:

- un périmètre qui remplace le rayon de 500m, avec la même portée réglementaire
- un périmètre des abords immédiats de l'escalier et du Patec, avec des contraintes particulières.

1. Les raisons de ce choix

Les motifs ayant présidé au choix des espaces retenus sont nombreux:

- Préserver les abords immédiats de l'escalier et de sa pergola,
- Préserver le cône de vue dans la perspective montante de l'escalier jusqu'au sommet du Haut Rayol
- Préserver la crête ouest très perceptible depuis différents points de vues à partir de l'escalier,
- Raccorder le périmètre de l'escalier à celui de la villa "le Rayolet" en cohérence avec le relief et le site classé de la Corniche des maures,
- Exclure les zones urbanisées peu perceptibles depuis l'escalier,

- Préserver l'aspect naturel de la zone littorale et du domaine public maritime.

2. Objectifs de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Ce nouveau périmètre de protection a pour objectif :

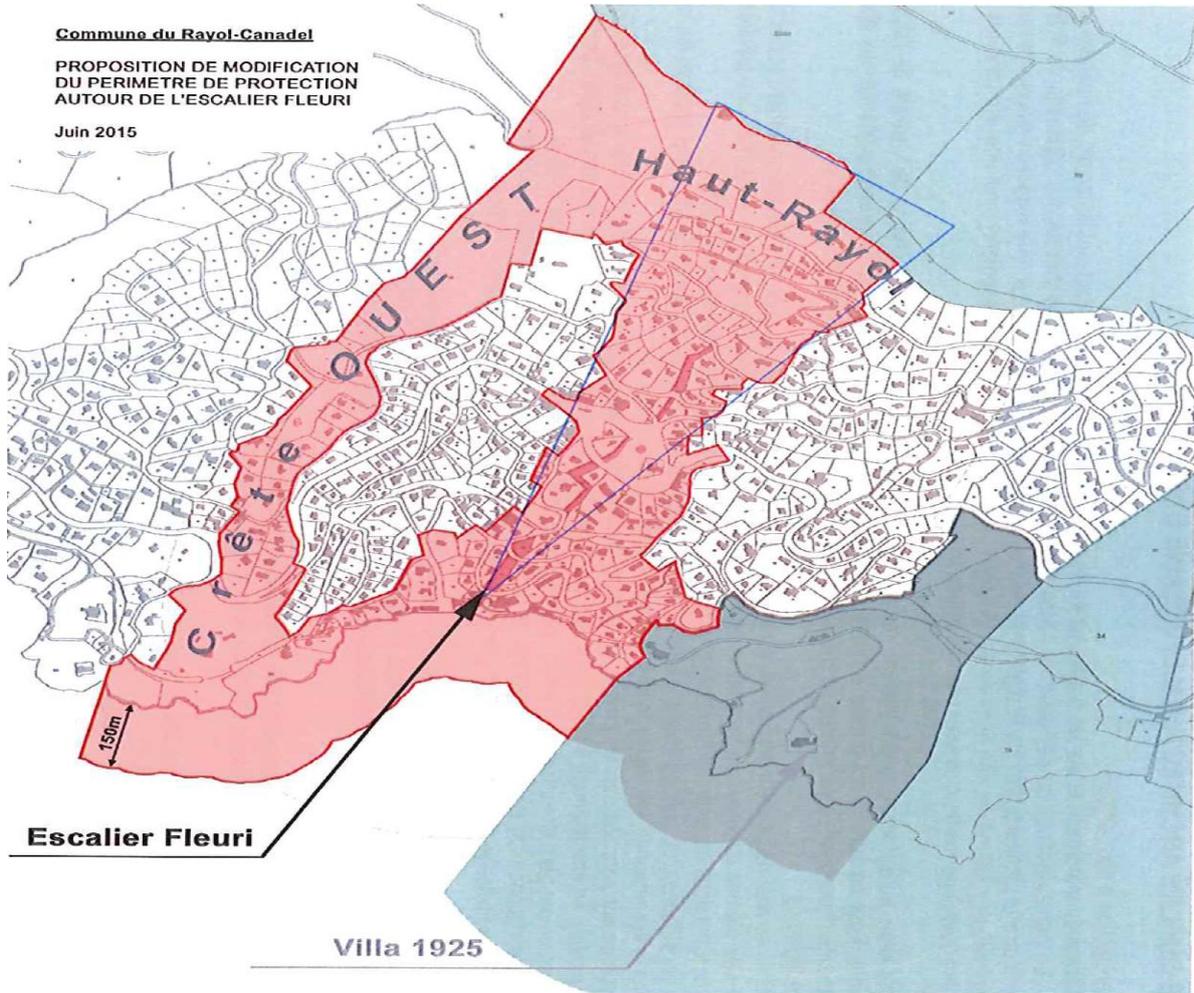
- d'être plus efficace à proximité du monument et sur les parties du paysage les plus perceptibles en excluant les zones de moindre enjeu patrimonial:
- d'éviter tous travaux (extension, surélévation, aménagement, murs de soutènement...) situés dans le champ de visibilité de l'escalier qui pourraient porter atteinte au monument.
- de préserver les zones naturelles peu ou pas construites
- d'assurer la conservation des arbres caractéristiques (hors espèces invasives) qui participent à la qualité du paysage (par exemple le cèdre à proximité de la pergola du Patec)
- d'éloigner les abris à poubelles du champ de visibilité de l'escalier et de la pergola (les dispositifs enterrés sont autorisés sous réserve d'un recul suffisant par rapport au monument)
- de préserver une bande de 150m de largeur sur le domaine public maritime au droit des parties terrestres du PPM
- d'éviter la densification des terrains et la surélévation des constructions situées sur les parties dominantes du relief visible depuis le monument ou dans sa perspective (la partie basse du Haut Rayol, la crête ouest du littoral au cimetière et la pointe est). Les deux émergences rocheuses à proximité du cimetière devront également être préservées de toute construction visible parce qu'elles participent à la qualité des paysages de la commune du Rayol Canadel.

Enfin, pour mettre en valeur ce monument, il est suggéré d'étudier la possibilité de matérialiser au sol le tracé de l'escalier lorsqu'il y a une discontinuité visuelle, par une différence de revêtement ou un marquage au sol avec des clous urbains(traversée du square et passages de voirie).

Commune du Rayol-Canadel

**PROPOSITION DE MODIFICATION
DU PERIMETRE DE PROTECTION
AUTOUR DE L'ESCALIER FLEURI**

Jun 2015



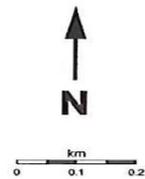
Commune du Rayol-Canadel

**PROPOSITION DE MODIFICATION
DU PERIMETRE DE PROTECTION
AUTOUR DE L'ESCALIER FLEURI**

Plan d'ensemble

Jun 2015

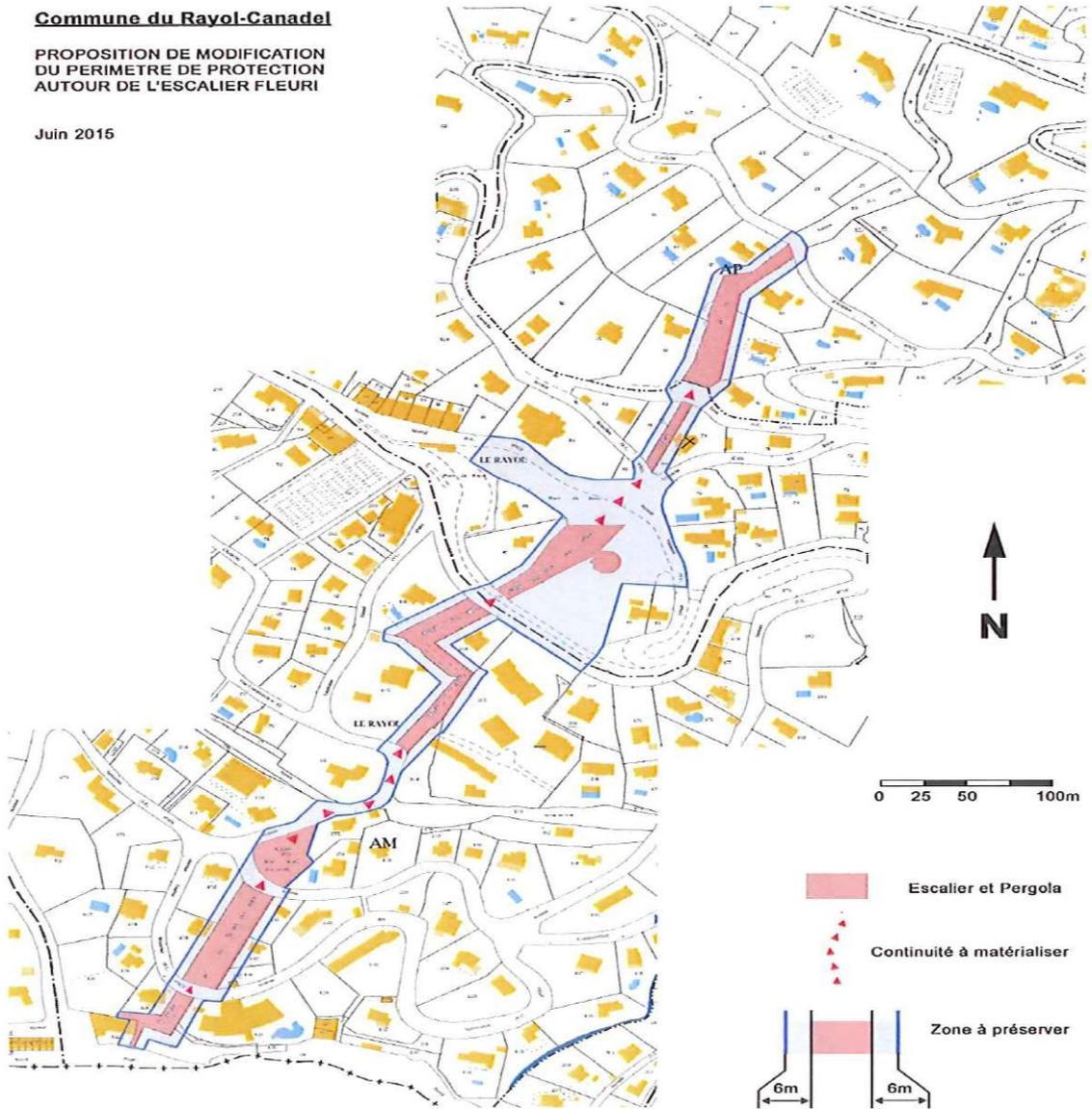
-  Escalier fleuri et sa pergola (monument historique)
-  Périmètre modifié autour de l'Escalier fleuri et sa pergola
-  Cone de vue
-  Périmètre modifié autour de la villa 1925
-  Site classé de la Corniche des Maures



Commune du Rayol-Canadel

**PROPOSITION DE MODIFICATION
DU PERIMETRE DE PROTECTION
AUTOUR DE L'ESCALIER FLEURI**

Jun 2015



4 – 2 Plan de détail du Périmètre de Protection Modifié

23/25

C. Conséquences pour les riverains

Au terme de cette procédure les parties urbanisées exclues du périmètre ne nécessiteront plus la consultation obligatoire de l'architecte des bâtiments de France et peuvent être gérées, du point de vue de la qualité architecturale, par le règlement du PLU.

Pour "le Rayolet", vue la configuration des lieux, une rédaction précise de l'adaptation au sol des constructions (hauteur maximale des bâtiments, des murs de soutènement, des décaissement/exhaussement) ainsi que des mesures pour conserver les arbres de haute tige existants (hors espèces invasives) devrait permettre d'assurer une intégration minimale dans le site.

Pour l'escalier fleuri, afin d'éviter les travaux susceptibles de porter atteinte au champ de visibilité, il est prévu à l'intérieur du nouveau périmètre, une **zone de grande vigilance** aux abords immédiats de l'escalier: celle-ci est constituée d'une bande de 6 mètres de chaque côté des parcelles protégées. Dans cette zone de vigilance :

- Aucune construction nouvelle ne peut être implantée, y compris pour les annexes, abris, auvents, aires de stationnement et piscines.
- Elle doit être plantée d'arbres buissonnants et de haute tige en harmonie avec la végétation existante et former écran lorsque des constructions ou aménagements disgracieux existent et sont perceptibles depuis l'escalier.
- Les clôtures sont constituées d'un grillage souple, de teinte foncée, sans soubassement, doublé d'une haie vive (exclure les murs maçonnés, les grillages soudés, les grilles urbaines, les claustras en bois ou en métal, les palissades)
- Les murs de soutènement sont réalisés en pierres de schiste posées sur lit avec un joint plein de couleur brun/beige (les murs de soutènement en parpaings, en enrochement à base de grosses pierres de carrière ou en placage de pierres non locales sont exclus). Leur hauteur est limitée à 1,50 m et leur espacement ne peut être inférieur à 1,50m; cet intervalle doit être planté pour réduire l'impact visuel.

Cette zone de grande vigilance est étendue aux abords de la pergola en raison de la vue panoramique à conserver: tout aménagement sur ces espaces publics doit être envisagé dans le cadre d'un plan paysager compatible avec la préservation de la qualité de la vue.
