

Enquête Publique Sites Patrimoniaux Remarquables à Saint-Raphaël du 02 au 17 mai 2022

*Contre proposition de l'association ma Ville ma
Planète de Saint-Raphaël*

SIRET : 910 804 830 00016

N° RNA : W831011493

| | |
|---|----------|
| 1. Pourquoi une contre proposition | 1 |
| A. Le compte n'y est pas | 1 |
| B. Et la Ville-Jardin ? | 1 |
| C. Et les villas historiques ? | 2 |
| D. Le syndrome Alcyon et les limites des SPR ? | 2 |
| 2. La contre proposition | 3 |
| A. Rappel du contexte | 3 |
| B. Les propositions | 4 |
| C. Une contre proposition neutre en terme de délais | 4 |

1. Pourquoi une contre proposition

A. Le compte n'y est pas

Dans leurs 3 délibérations du 29 juillet 2021, les 38 conseillers municipaux ont voté à l'unanimité pour le périmètre de 3 Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Il n'y a aucune raison d'imaginer que le dossier mis à disposition des conseillers municipaux soit différent de celui de l'enquête publique. Ainsi, ces 3 délibérations portent sur la protection de 448,1 hectares or, en l'état du dossier, les SPR protégés ne couvrent, au mieux, que 150 hectares au PLU.

Peut-on considérer de telles délibérations comme valides quand, manifestement, le compte n'y est pas ?

Peut-on considérer qu'un dossier d'enquête publique dont la Notice explicative précise « SPR centre = 62,5 ha, SPR Boulouris = 334,7 ha et SPR Trayas= 50,9 ha » soit un total de 448,1 ha alors que seulement 150 hectares dans ces 3 SPR sont inscrits au PLU et que les près de 300 hectares marins supplémentaires intégrés aux 3 SPR sont inconstructibles et déjà protégés par l'espace PELAGOS comme garantissant une bonne information du Public ?

B. Et la Ville-Jardin ?

Elle est omniprésente dans tous les documents qui tournent autour du projet et, curieusement, absente du projet :

- dans les 3 délibérations citées plus haut où les 38 conseillers municipaux ont également voté pour 4 grands objectifs de protection du patrimoine dont celui de « préserver la Ville-Jardin » ;
- dans les avis des PPA : « préserver la Ville-Jardin de Saint-Raphaël » avis DDTM du 20 octobre 2021 ; « la création de nombreuses villas et de leurs parcs créent une Ville-Jardin entre mer et collines sauvages de l'Estérel, très vite classée comme station climatique de renommée internationale », avis DRAC du 09 novembre 2021 ; « les objectifs poursuivis par la commune méritent d'être communs aux démarches SPR et révision du PLU dont la préservation de la Ville-Jardin » avis ABF du 12 novembre 2021 ;
- dans les observations recueillies lors de cette enquête publique : « protéger sérieusement les jardins, les arbres, ce qui fait la Ville-Jardin : l'expérience montre que des arbres disparaissent systématiquement quand une villa est remplacée par un collectif, et cela conduit nos quartiers à se banaliser » (observation 1) ; « la ville de Saint-Raphaël a la chance d'avoir un patrimoine de villas Belle Époque considérable, ne l'appelait-on pas au XIX^e siècle, la Ville-Jardin » (observation 6) ; « Dans de grandes propriétés a été implantée une végétation luxuriante d'origine souvent exotique venant compléter les essences méditerranéennes existantes. Nous avons ainsi hérité d'un jardin magnifique vieux de 130 ans, poumon vert de notre ville » (observation 14)

Mais, concrètement, dans le projet de délimitation de Sites Patrimoniaux Remarquables où est la représentation de cette Ville-Jardin que tous désignent comme le cadre naturel, le berceau arboré de ces éléments de patrimoine que ce projet entend préserver ?

Favorables, défavorables ou simplement réservés sur la présentation de ce projet, tous ont en commun cette référence à la Ville-Jardin que tous considèrent comme la matrice commune et dont tous, avec des sensibilités différentes, constatent et regrettent la lente disparition.

C. Et les villas historiques ?

Autre élément partagé, les villas historiques, Belle Époque notamment.

Elles reviennent également dans les avis des services, dans le volet historique du projet, dans la majorité des observations... Tous se les approprient, tous souhaitent les préserver comme témoignage d'un temps révolu, tous déplorent la disparition d'une telle ou d'une autre, certains tentent de les dénombrer : 250 à l'origine, 189 maintenant, peut-être 277 avec un nouvel inventaire ?

Et puis il y a les 4 planches au 1 / 2500° qui délimitent précisément les Sites Patrimoniaux Remarquables à la parcelle près et là, patatras, rien, aucun élément de patrimoine n'est repéré : le vide complet...

- combien d'éléments patrimoniaux remarquables dans chacun des SPR ?
- combien d'éléments patrimoniaux remarquables hors de ces SPR ?
- combien d'éléments non patrimoniaux et non remarquables dans ces SPR ?

RIEN, les éléments patrimoniaux remarquables, pourtant repérés au PLU, ont tout bonnement disparu des cartes des SPR : peut-on sérieusement prétendre à une bonne information du Public en escamotant de la sorte les données essentielles à la compréhension du projet ?

D. Le syndrome Alcyon et les limites des SPR ?

Plusieurs remarques, dont les nôtres, insistent sur la nécessité d'étendre la réflexion bien au-delà des simples limites des parcelles des bâtiments à protéger. Ainsi, pour l'Association AVBE : « protéger réellement les villas remarquables (étoilées au PLU), éviter les petits collectifs à proximité immédiate : en effet protéger les villas étoilées ne suffit pas si on ne peut pas s'opposer à des constructions à proximité immédiate, ou à des démembrements de propriété déraisonnables »

De même, l'Association des habitants du Cœur Historique de Valescure, cite le « cas de la Villa Magali et de son parc, monuments historiques dont l'environnement est dégradé par la construction d'un petit immeuble à l'architecture douteuse figurant une masse monstrueuse face à l'élégance de la Villa Chantereine et la romantique touche anglaise de la petite église de 'Tous les Saints' ».

S'en remettre au PLU pour gérer les questions à la périphérie immédiate des SPR n'est qu'illusion, le cas de la destruction de la Villa Alcyon en bord de mer et son remplacement par un énorme cube de béton venant écraser la Villa Rosette en est l'illustration la plus criarde.

La seule mesure efficace pour se prémunir de cet effet de bordure est d'instaurer une bande tampon où les constructions seront soumises à l'avis de l'ABF, comme à l'intérieur du périmètre du SPR. De même que l'ABF est consulté pour toutes constructions dans le périmètre des Monuments Historiques, il devrait l'être pour les SPR avec un périmètre élargi : principe d'une zone tampon.

En résumé, le dossier présenté est insuffisant :

- 448,1 hectares ou 150 hectares ? le grand public comme les 38 conseillers municipaux ne peuvent comprendre de quoi il s'agit ;
- la disparition de la Ville-Jardin dans les plans est une faute significative qui augure mal de la volonté de respecter l'environnement, le patrimoine et l'héritage collectif des Raphaëlois ;
- l'absence de report des éléments de patrimoine pourtant repérés au PLU sur les planches descriptives des SPR proposées est d'une part incohérente avec l'objet même du projet et participe également à discréditer le projet : des contre exemples de cubes béton incorporés à ces SPR jettent un doute sérieux sur l'approche patrimoniale censée guider ce projet ;
- il ne faut pas attendre l'approbation des périmètres des SPR pour se rendre compte que le PLU et/ou le futur règlement interne au SPR ne traiteront pas les dispositions constructives en périphérie des SPR. C'est lors de la délimitation des SPR qu'il faut ajouter une bande tampon pour éviter de reproduire les erreurs de la Villa Alcyon.

Pour toutes ces raisons, le projet ne peut, en l'état, être approuvé.

2. La contre proposition

A. Rappel du contexte

Ne pas approuver le projet du fait de ses incohérences, fautes de présentation et erreurs de délimitation, n'est pas synonyme d'abandon de l'idée de préservation du patrimoine historique de Saint-Raphaël.

Reprenant les remarques et commentaires des autres associations locales, il nous semble, à l'inverse qu'un autre projet est possible, une contre proposition.

Partant du principe que les 38 conseillers municipaux n'ont pas voté pour rien, que l'unanimité de leur vote a exprimé le choix des Raphaëlois de consacrer effectivement 448 hectares de zones urbaines du PLU à la protection du patrimoine hérité de la Ville-Jardin, que la participation à l'enquête publique a été principalement le fait d'associations locales, alors il nous semble qu'un nouveau projet plus juste et équilibré de la délimitation des SPR de Saint-Raphaël doit être établi.

B. Les propositions

1) Intégrer le secteur historique de Valescure dont le nom est toujours associé à celui de la gare centrale et historique (Saint-Raphaël- VALESCURE) à l'origine du développement de la station de renommée internationale décrite par la DRAC. Il y a là l'occasion de répondre à la demande légitime des associations de Valescure, à l'association APND et à l'Association AVBE.

2) Protéger les 4 SPR ainsi définis (les 3 d'origine et celui de Valescure) d'une bande tampon d'une cinquantaine de mètres environ où tout projet serait également soumis à l'ABF, ce qui fait suite explicitement aux demandes des associations AVBE et MVMP.

3) Reporter tous les bâtiments repérés au titre du patrimoine local au PLU sur les planches présentant les 4 SPR et dénombrer ceux qui y sont intégrés, ceux qui sont extérieurs, vérifier sérieusement que ces délimitations n'intègrent pas de cubes béton contemporains.

4) Mettre en évidence l'étendue de la Ville-Jardin qui va bien au-delà de ces 4 SPR et, au titre du futur règlement gérant ces 4 SPR, s'engager dès maintenant sur un volet réglementaire concernant la préservation de la trame arborée de la Ville-Jardin même si celle-ci débordait très largement des 4 SPR et leurs zones tampon : principe de cohérence. La Ville-Jardin est le cadre de référence (la matrice) du projet dont les 4 SPR sont des points particuliers. On ne peut traiter de la préservation des 4 SPR sans se soucier de la trame arborée qui constitue leur environnement naturel et une survivance de leur histoire. Le tout, bien sûr, pour 448 hectares au PLU des 4 SPAR et leurs espaces tampons.

C. Une contre proposition neutre en terme de délais

S'il faut, à l'évidence, reprendre complètement la copie tout en conservant le sujet, il faut de la même manière ne pas compromettre le délai global de rendu. Ne pas prétexter qu'une nouvelle délimitation des SPR retarderait l'ensemble.

Comment ?

Nous avons compris que la procédure se déroulait en deux temps : une première enquête publique pour le projet de délimitation, puis une seconde pour le projet de règlement afférent à chacun des SPR.

Rien ne semble interdire à ces deux enquêtes publiques d'être menées dans des temps rapprochés.

La loi instaurant ces SPR remontant à juillet 2016, de nombreux SPR ont déjà été créés dans d'autres communes avec autant de règlements régissant ces SPR aux problématiques et réponses assez voisines.

Pour palier aux carences et lacunes de ce projet, tout en répondant aux attentes des associations environnementales et/ou patrimoniales locales qui se sont largement exprimées lors de cette enquête publique dans une sorte de « peut mieux faire », il nous semble que deux nouvelles enquêtes publiques rapprochées, portant d'une part sur la redéfinition de 4 SPR et leurs espaces tampon, et d'autre part sur les règlements à y appliquer ne devrait pas amener de retard excessif sur le déroulement de la procédure, et cela dans l'intérêt des raphaëlois.

Vous remerciant de votre écoute, recevez monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sincères salutations.

Saint-Raphaël le 16 mai 2022.

Guillaume Ollier,
Pour l'association ma Ville ma Planète