

**Document 2/B**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS de L'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
du 2 au 17 mai 2022

relative au projet de création du site patrimonial remarquable (SPR) de la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris sur la commune de Saint-Raphaël



Pétitionnaire : Ministère de la Culture - DRAC PACA

Commissaire enquêteur : Philippe de BOYSERE

Destinataires :

- Monsieur le Préfet du Var
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulon

Décision TA Toulon n°E22000011 / 83 - Projet de création du site patrimonial remarquable (SPR) du centre-ville et ses faubourgs immédiats, Notre-Dame et les Cazeaux, du site patrimonial remarquable (SPR) de la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris et du site patrimonial remarquable (SPR) du Trayas sur la commune de St-Raphaël.

# SOMMAIRE

- 1 - Rappel de l'objet de l'enquête 2
- 2 - Description sommaire du projet 2
- 3 - Déroulement de l'enquête publique 4
- 4 - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur 4

\* \* \*

## **• 1 - Rappel de l'objet de l'enquête**

Cette enquête publique porte sur le projet de création de trois sites patrimoniaux remarquables (SPR) sur le territoire de la commune de Saint Raphaël (83) ; il s'agit des sites suivants : « Le centre-ville et ses faubourgs immédiats, Notre-Dame et les Cazeaux »; « La frange littorale de Santa Lucia à Boulouris » et « Le Trayas ».

Le dispositif du SPR a pour objectif de protéger et de mettre en valeur le patrimoine historique, architectural, urbain et paysager. Il constitue une servitude d'utilité publique régie par le code du patrimoine instituée dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

## **• 2 - Description sommaire du projet**

Il s'agit de créer dans la commune trois SPR et d'en délimiter les périmètres pour conserver, protéger et mettre en valeur le patrimoine culturel formant l'identité d'un territoire spécifique, en adéquation avec les évolutions urbaines contemporaines et les besoins de la population locale. La démarche a été actée le 23 juillet 2019 par délibération n° 10 du conseil municipal qui a sollicité le Préfet de région pour le lancement d'une étude préalable au classement d'un SPR. Mené sous la supervision de la DRAC PACA, ce diagnostic a démontré que plusieurs sites répondaient par leurs spécificités historiques et territoriales aux critères d'éligibilité d'un SPR. En conséquence, trois sites au lieu d'un seul ont donc été retenus. Ces trois périmètres

Décision TA Toulon n°E22000011 / 83 - Projet de création du site patrimonial remarquable (SPR) du centre-ville et ses faubourgs immédiats, Notre-Dame et les Cazeaux, du site patrimonial remarquable (SPR) de la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris et du site patrimonial remarquable (SPR) du Trayas sur la commune de St-Raphaël.

spécifiques identifiés ont été validés par l'Inspecteur des patrimoines, collègue "architecture et espaces protégés", lors de sa visite à Saint-Raphaël le 11 mai 2021. La Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) a donné un avis favorable en séance du 13 janvier 2022.

Dans le cadre de cette enquête, le dossier du projet comportait les pièces suivantes:

1 - le registre d'enquête publique composé de 40 pages non mobiles, destiné à recevoir les observations du public;

2 - un dossier complet d'enquête comportant:

- la notice explicative portant sur la mise à l'enquête publique du projet, rédigée le 27 janvier 2022 par la DRAC;
- l'étude préalable - présentation CNPA rédigée par le groupement de bureaux d'études spécialisés (cabinet Wood & Associés, Atelier Raphaneau-Fonseca, Cyril Gins paysagiste) en date du 13 janvier 2022. Ce document de 26 pages avec 28 cartes, croquis ou plans et 87 photos couleurs a pour objectif la proposition du périmètre à travers la mise en évidence de l'intérêt public de ses spécificités architecturales, archéologiques, artistiques et paysagères. L'étude consiste en une reconnaissance des caractéristiques urbaines et paysagères de la commune, la présentation de l'histoire de la ville et un bilan de l'état de la ville historique d'aujourd'hui. Ce diagnostic permet in fine d'identifier 3 entités patrimoniales distinctes et cohérentes.
- la lettre du 21 janvier 2022 de la Ministre de la Culture invitant le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur à mettre à l'enquête publique les projets de classement au titre des SPR de Saint-Raphaël, suite à l'avis favorable du 13 janvier 2022 de la CNPA;
- les 3 délibérations du 29 juillet 2021 du conseil municipal de Saint-Raphaël, approuvant la création des 3 sites patrimoniaux remarquables cités supra;
- l'avis favorable du 4 octobre 2021 de la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- l'avis favorable du 20 octobre 2021 du Directeur départemental des territoires et de la mer du Var;
- l'avis favorable du 9 novembre 2021 de la Directrice régionale des affaires culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur;
- l'avis favorable du 12 novembre 2021 de l'Architecte des bâtiments de France.

3 - une copie de l'arrêté préfectoral du 28 mars 2022;

4 - une copie de l'avis d'ouverture couleur jaune d'enquête publique;

5 - les certificats d'affichage de début et de fin.

6 - quatre grandes cartes du cadastre à l'échelle 1/2500 numérotées sur lesquelles sont surlignés en rouge les périmètres des SPR : n° 1. centre-ville; n° 2. Boulouris Ouest; n°

3. Boulouris Est; n°4. Le Trayas.

### **• 3 - Déroulement de l'enquête publique**

S'étant déroulée du 2 au 17 mai 2022, modalités et détails de cette enquête sont présentés dans le rapport joint, objet du document 1.

Le tableau ci-après résume l'activité du public à travers les différents vecteurs d'information et de communication :

Information auprès de la mairie	Personne reçue par CE lors permanences	Déposition sur registre lors permanences	Déposition sur registre hors permanences	Email au CE	Lettre au CE
10 consultations du dossier	16	14	0	24	1

Les conditions d'organisation de l'enquête et d'accueil lors des permanences ont été excellentes et je tiens à souligner la grande disponibilité et la qualité du travail de la responsable du service patrimoine de la mairie, Mme Caroline Denis.

\* \* \*

### **• 4 - Conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur**

L'enquête publique a été menée selon les modalités des articles L 123-8 du code de l'environnement et L 630-1 à L633-1 du code du patrimoine. Le cadre juridique a été respecté et l'information suffisamment diffusée en direction du public. Je ne peux que constater la cohérence et la continuité de l'action publique (depuis l'initiative de la commune jusqu'à l'avis de la CNPA) dans cette procédure conçue pour mettre en place un outil de protection et de mise en valeur du patrimoine existant. Tous les services de l'Etat impliqués se sont prononcés favorablement mais en assortissant leur avis de recommandations pour optimiser le dispositif.

Décision TA Toulon n°E22000011 / 83 - Projet de création du site patrimonial remarquable (SPR) du centre-ville et ses faubourgs immédiats, Notre-Dame et les Cazeaux, du site patrimonial remarquable (SPR) de la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris et du site patrimonial remarquable (SPR) du Trayas sur la commune de St-Raphaël.

J'estime que le dossier répond aux exigences de la réglementation: il est clair et accessible tant en format papier à l'hôtel de ville que sur internet (sites préfecture et mairie) et la notice explicative précise bien l'objectif poursuivi et ses justifications. Le lecteur dispose suffisamment de matière exploitable: concis, avec peu de textes mais beaucoup de photos, de plans, croquis et d'images aériennes, le dossier me semble assez pédagogique et compréhensible par un non spécialiste et donc à la portée du grand public. Au demeurant, les plans parcellaires (à l'échelle de 1/2500) comportent toutes les indications nécessaires (noms des rues, des immeubles et places, numéros des parcelles) permettant aux Raphaëlois de connaître sans ambiguïté le tracé des périmètres dont les classements sont envisagés.

Se focalisant sur les secteurs d'enjeux patrimoniaux les plus forts mais déconnectés les uns des autres, le choix a été fait de créer 3 SPR distincts au regard des spécificités et attraits de chacun. Ces dispositifs vont permettre de mieux identifier, protéger et mettre en valeur le patrimoine existant dans chaque périmètre défini au sein de cette vaste commune qui poursuivra son évolution immobilière selon ses besoins, mais avec des projets compatibles avec les SPR.

Je considère donc que le dossier d'enquête, dont le socle repose sur l'étude préalable, constitue un mémoire bien documenté de l'histoire et du patrimoine architectural et paysager de Saint-Raphaël, rendant explicite et logique la proposition des trois périmètres distincts.

Ayant visité les trois secteurs, étudié des photos aériennes des lieux et approfondi mes informations par la lecture de l'ouvrage intitulé " Saint-Raphaël, demeures et jardins de la Belle Epoque" (réalisé conjointement par les services de la Ville et l'Association AVBE), il me paraît que ce patrimoine, en raison de ses qualités historiques, architecturales, urbaines et paysagères, correspond bien aux critères prévalant à un classement au titre de SPR. Cette qualification se justifie au regard de la richesse, de la densité et de la diversité de l'architecture locale, de villas remarquables, de parcs et jardins et espaces englobés par les périmètres prévus.

Si un SPR génère des inconvénients et constitue une atteinte administrative au droit de propriété avec la mise en place d'une servitude d'utilité publique (effets juridiques du document de gestion ou PVAP, autorisation préalable de l'ABF, contraintes sur le choix des matériaux et des couleurs, coûts des travaux liés à l'emploi de certaines matières ou méthodes de construction), il apporte en revanche de nombreux avantages. Il est évident que ces trois SPR ne peuvent être que bénéfiques au tourisme, à l'image et à

l'attractivité de cette commune balnéaire au regard de la qualité du cadre de vie auquel ils participeront, en préservant le patrimoine dans le respect de l'authenticité des qualités architecturales et paysagères, le protégeant des destructions, des restaurations inadaptées ou des aménagements inappropriés. À terme, ils devraient permettre de bénéficier d'avantages fiscaux ou d'aides financières pour inciter les propriétaires à effectuer des travaux.

Concernant l'attention du public, j'observe en premier lieu que cette enquête a mobilisé une cinquantaine de raphaëlois fortement intéressés par le sujet et sur ceux qui ont bien voulu émettre un avis, les 3/4 sont favorables au projet. Je note ensuite que beaucoup d'associations locales et de syndicats se sont manifestés pour approuver le projet tout en lui reprochant d'être incomplet et de ne pas intégrer d'autres quartiers, dont Valescure en particulier. Leurs contributions étoffées montrent une excellente connaissance de la ville et une réelle passion pour la préservation de son patrimoine architectural et paysager, mais aussi de l'environnement en général. Certains avis sont étayés de recommandations ou de précautions qui me paraissent utiles pour la suite donnée au classement et la rédaction du PVAP.

Je note enfin que les quelques avis négatifs sont motivés par le refus de "subir les contraintes d'une servitude d'utilité publique", la perte de "liberté dans la gestion de ses biens" et la peur de ne pouvoir assurer financièrement certains travaux selon les règles imposées.

Aussi et après analyse des éléments réunis au cours de l'enquête et considérant :

- les bonnes conditions de préparation et de déroulement de l'enquête et le libre accès au dossier par le public sans interruption en mairie ou en ligne, du 02 au 17 mai 2022;
- la réalité et la suffisance de la publicité faite à l'enquête, dans le respect des délais imposés et selon les caractéristiques et le format prescrits sur différents supports de communication (affichages en mairie et sur les sites à 20 endroits de passage, parution dans les annonces légales), permettant au public de se manifester;
- la conformité du dossier au regard des exigences réglementaires des codes de l'urbanisme, du patrimoine et des relations entre le public et l'administration;
- la modicité des observations défavorables du public, alors qu'il aura eu toute latitude pour se positionner et communiquer avec le CE, ce qui témoigne de l'acceptabilité du projet par les Raphaëlois;

Décision TA Toulon n°E22000011 / 83 - Projet de création du site patrimonial remarquable (SPR) du centre-ville et ses faubourgs immédiats, Notre-Dame et les Cazeaux, du site patrimonial remarquable (SPR) de la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris et du site patrimonial remarquable (SPR) du Trayas sur la commune de St-Raphaël.

- l'absence d'atteinte à la santé publique et à l'environnement;
- l'utilité publique de ce classement au titre de SPR dans le but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine (préservation des propriétés et autres biens qui témoignent de "balcons sur la mer", densité de villas remarquables avec parcs tournés vers la mer, lisibilité depuis les espaces proches du rivage);
- l'existence de motifs d'intérêt général pour ce projet basé sur des justifications avérées (mise en valeur des richesses du patrimoine du bord de mer, respect des dispositions de la "loi littoral" et lutte contre le mitage du littoral en particulier, valorisation touristique et culturelle du territoire, amélioration du cadre de vie);
- la sincérité du porteur de projet qui a conscience des enjeux patrimoniaux que soulève la mise en place de protections particulières pour préserver ce patrimoine d'exception qui contribue à la beauté de Saint-Raphaël;
- enfin les précisions chiffrées apportées par le pétitionnaire dans son mémoire réponse du 31 mai 2022 ainsi que ses explications sur la poursuite du processus de protection par la création du document de gestion PVAP doté d'un plan sur mesure, permettant de diffuser des bonnes pratiques facilement reproductibles sur l'ensemble du territoire communal.

#### **AVIS du commissaire enquêteur:**

Au regard des éléments exposés dans mon rapport, des conclusions présentées supra et ayant comparé les avantages et les inconvénients, **j'émet un AVIS FAVORABLE**, au projet de création du site patrimonial remarquable (SPR) de la frange littorale de Santa Lucia à Boulouris situé sur la commune de Saint-Raphaël.

Philippe de BOYSERE,  
commissaire enquêteur



Fait et clos à Six-fours-les-plages le 03 juin 2022