



Ville de Saint-Tropez

DOSSIER : N° PC 083 119 22 00091

Date de dépôt : 18/07/2022

Date affichage avis de dépôt : 25/07/2022

Complété le : 07/09/2022

Demandeur : SCI 10 rue quaranta

Représentée par : Madame DUMAY Marie-Pierre

Pour : La présente demande a pour objet la démolition d'un hangar, et la construction d'un petit immeuble en R+2 de 14 logements et un commerce au rez-de-chaussée.

Adresse terrain : 10 rue Joseph Quaranta

Référence(s) cadastrale(s) : AC 284

ARRÊTÉ

refusant un permis de construire
au nom de la commune de SAINT TROPEZ

Le Maire de la Commune de SAINT TROPEZ

Vu la demande de permis de construire comprenant des démolitions pour une maison individuelle et/ou ses annexes, et ses plans annexés, présentée le 18/07/2022, et complétée le 07/09/2022, par la SCI 10 rue Quaranta, représentée par Madame DUMAY Marie-Pierre demeurant 6 rue du parc Blue building Business, 74100 Annemasse.

Vu l'objet de la demande :

- Pour : démolition d'un hangar, et la construction d'un petit immeuble en R+2 de 14 logements et un commerce au rez-de-chaussée ;
- Sur un terrain situé 10 rue Joseph Quaranta, Cadastéré section AC 284 d'une superficie de 447 m² ;
- Pour une surface de plancher existante avant travaux de 424,36m² ;
- Pour une surface de plancher créée de 892,31m² ;
- Pour une surface de plancher démolie de 424,36m² ;
- Pour une surface de plancher totale de 892,31m² ;
- Destination projetée : Habitation - Logement et Commerce et activité de services - Artisanat et commerce de détail

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment son article L.341-1 et suivants,

Vu la délibération n° 2013/42 en date du 14 mars 2013 portant sur la taxe d'aménagement,

Vu la délibération n° 2022/39 en date du 23 février 2022 portant sur la modification de la Participation Forfaitaire à l'assainissement collectif,

Vu l'arrêté municipal n°1901/2022 en date du 7 septembre 2022, notifié et réceptionné en date du 14 septembre 2022, pour contrôle de légalité à M. le Préfet de Toulon, publié au recueil des actes administratifs de la commune, portant délégation de fonction et signature de Madame le Maire à Monsieur Georges GIRAUD, 1er Adjoint chargé de la politique de l'habitat, de la préservation du patrimoine communal (immobilier), de la gestion et suivi des comités de quartiers, des économies de flux et des énergies renouvelables et de la transition écologique et de la circulation urbaine, l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du droit des sols,

Vu les dispositions de la zone UA3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé dans sa totalité par DCM du 8 juillet 2021 et ses modifications,

Vu l'avis Défavorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var du 18/11/2022,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - Pôle Déchets du 27/09/2022,

Vu l'avis Favorable de Veolia du 02/08/2022 reçu le 05/08/2022,

Vu l'avis Favorable avec prescriptions des Services techniques du 04/10/2022,

Vu l'avis Favorable de la DRAC Service Régional de l'archéologie du 28/07/2022 reçu le 02/08/2022,

Vu la demande de consultation auprès de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez - Pôle eau potable du 08/09/2022,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission de Sécurité de l'Arrondissement de Draguignan (cat 3,4,5) du 13/10/2022,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commission d'Arrondissement d'Accessibilité (cat 3,4,5) du 13/10/2022,

Vu l'avis d'Enedis du 26/08/2022,

Vu les lois modifiées du 31/12/1913 sur les monuments historiques et du 02/05/1930 relative à la protection des monuments historiques,
Vu la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles du département du Var ;

Considérant d'une part que l'article 1-D du règlement de la zone UA3 du PLU dispose que sont interdits les affouillements, et conditionne la réalisation de volumes en souterrain aux cas admis à l'article 2 de ladite zone,

Considérant que l'article 2-B du règlement de la zone UA3 du PLU dispose que sont admis les volumes en souterrain dans les zones UA2, 4, 5 et 6, mais pas en zone UA3,

Considérant en l'espèce que le projet prévoit la réalisation d'un niveau de sous-sol avec affouillements, pour la réalisation d'un parking,

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions des articles 1-D et 2-B du règlement de la zone UA3 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Considérant d'autre part que l'article 5 du règlement de la zone UA3 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur dispose que : « *dans le cadre d'une reconstruction, la nouvelle construction doit respecter l'emprise de l'ancienne construction* »,

En l'état, le projet est de nature à porter atteinte à la conservation et à la mise en valeur de l'ensemble cohérent autour des monuments historiques, en raison d'une implantation en périphérie de la parcelle, avec un espace libre central, sur dalle. Cette implantation n'est pas adaptée à la localisation du projet et à son contexte. Si le projet à l'alignement peut être admis le long de la rue Quaranta sous certaines réserves (perception des volumes en monopente notamment à remplacer par une double pente), l'implantation le long de la rue des Tisserands n'est pas adaptée à la morphologie des jardins de la Bourgade. De plus, le jardin sur dalle en cœur, de parcelle, non perçu et sans qualité paysagère et urbaine, n'est pas cohérent avec le caractère des lieux.»

Considérant que le projet, de par son implantation et son projet de jardin sur dalle, crée un impact trop important dans le paysage et par conséquent il est de nature à porter atteinte au site inscrit et aux caractères des lieux avoisinants, il est donc fait application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme et de l'article 10 aliéna 1 du règlement de la zone UA3 ;

Considérant enfin que le pétitionnaire se prévaut dans sa demande, notamment dans le cadre du Cerfa, des dispositions du Certificat d'Urbanisme (CU) n° 083 119 21 00081 délivré le 06/04/2021,

Considérant que ce CU fait mention de la possibilité pour l'administration de surseoir à statuer sur les demandes déposées dans le délai validité dudit Certificat d'Urbanisme, au regard de la mise en révision de son document d'urbanisme à la date de délivrance,

Considérant que les arrêts du Conseil d'Etat du 11 octobre 2017 n° 401878 et du 18 décembre 2017 n° 380438, indiquent qu' « en cas de mention dans le CU de la possibilité d'un sursis à statuer et lorsque le PLU est entré en vigueur dans le délai du certificat, les dispositions issues du nouveau plan sont applicables à la demande de permis de construire ou à la déclaration préalable. »

Considérant par conséquent qu'il ne peut être fait application des dispositions en vigueur au moment de la délivrance du CU,

Considérant dès lors qu'il convient de s'opposer au projet tel que présenté, pour les motifs susvisés.

ARRÊTE

Article unique

La présente demande de Permis de Construire comprenant des démolitions pour une maison individuelle et/ou ses annexes est **REFUSEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.



SAINT TROPEZ, le 25 JAN 2023
Pour Madame le Maire,
L'adjoint délégué à l'urbanisme

Georges GIRAUD,

Considérant que l'emprise du hangar démoli était égale à 100% du terrain,

Considérant que la construction projetée prévoit une emprise partielle du terrain (construction avec jardin sur dalle non comptabilisée en emprise au sol),

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article 5 du règlement de la zone UA3 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Considérant par ailleurs que l'article 6 du règlement de la zone UA3 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur dispose : « La reconstruction ne doit pas avoir pour effet de modifier la hauteur des constructions préexistantes »,

Considérant que le projet prévoit la démolition du bâtiment existant dont la hauteur à l'égout de toiture varie de 4m à 5m en façade Nord-Est et de 2.70m à 6m au Sud-Ouest,

Considérant que l'immeuble projeté prévoit une hauteur de 9m à l'égout,

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article 6 du règlement de la zone UA3 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Considérant par ailleurs que l'article R 425-18 du code de l'urbanisme dispose que :
« Lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'architecte des Bâtiments de France. »

Considérant que le permis de construire comporte notamment un volet de démolition,

Considérant ainsi que ledit permis de construire vaut permis de démolir,

Considérant que l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France du 18/11/2022 indique que :

« Le projet prévoit la démolition d'un entrepôt existant et la construction d'un immeuble cernant la parcelle sur un sous-sol dédié au stationnement, dans le centre historique de Saint-Tropez, dans le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez et dans le rayon de protection des nombreux monuments historiques, dont le lavoir notamment situé en covisibilité.

Le projet est situé rue Quaranta essentiellement bâtie à l'alignement et le long de la rue des Tisserands, dans le quartier de la Bourgade. Ce secteur historique à l'identité marquée, se distingue par des ruelles étroites bordées de murs de clôtures maçonnés en pierre et de jardins dont la végétation émerge. Ce secteur est à préserver et à valoriser car il participe à l'écrin architectural, urbain et paysager des abords de monuments historiques.

Le projet a fait l'objet d'une consultation préalable auprès de l'architecte conseil de la commune. L'avis ci-dessous s'inscrit dans la continuité du retour déjà formulé sur l'avant-projet.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif de Toulon, 5 Rue Racine - CS 40510, 83041 TOULON Cedex 9 territorialement compétent d'un recours contentieux.

Le maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte, informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible sur le site Internet www.telerecours.fr

