



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

Toulon, le 13/08/19

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

Céline Belzic
celine.belzic@culture.gouv.fr

DDTM/SAD/BAT

Téléphone : 04 94 31 59 95

Objet : Commune de Pierrefeu-du-Var
Révision totale du PLU arrêtée par DM du 2 juillet 2019 - consultation des Personnes Publiques Associées
Avis de l'UDAP du Var

V/Ref : votre courrier du 9 juillet, reçu le 15 juillet 2019

N/Ref : UDAP/MR/CB/ n° 348

La protection patrimoniale majeure existant sur la commune de Pierrefeu-du-Var est le site inscrit de la colline dominé par la chapelle Sainte-Croix.

Le site occupe 1,4 ha, soit une surface équivalente à celle du centre ancien, qu'elle surplombe. Ses limites, calées sur les limites de parcelles cadastrales de 1942 (n°1738, 1768 et 1769 section E) méritent d'être vérifiées auprès de la DREAL PACA, car la représentation graphique portée à l'atlas des patrimoines (<http://atlas.patrimoines.culture.fr/atlas/trunk/>) ne semble pas correspondre avec les références cadastrales nouvelles : Section E11 parcelles n°1331, 1335, 2016, 2017, 2168, 2196, 2226, 2227, 2479, 2559, 3658, 3659, Section E12 parcelles n°1794, 2192p, 2193, 2194p, 4345p



Malgré cette protection, l'UDAP du Var n'a pas été associée au déroulement de l'étude de PLU. La consultation du service au stade de l'arrêt est très tardive et peut conduire à revoir quelques points importants du projet arrêté. L'Architecte des Bâtiments de France reste à la disposition de la commune pour évoquer les points problématiques.

Le maintien du caractère pittoresque, et par conséquent de l'attractivité touristique du lieu est très étroitement lié à la perception réciproque du site et du centre ancien.

Cette situation justifie les observations suivantes de l'Architecte des Bâtiments de France, qui vont dans le sens :

- des orientations du PADD
 - Orientation 1 : encadrer le développement communal et préserver le cadre de vie
 - alinéa 2 : protéger et valoriser le patrimoine Pierrefeucaïn...

et

- des enjeux du PLU (p.72 du rapport de présentation)
 - préserver et valoriser les paysages pour pérenniser et renforcer l'attrait touristique
 - préserver et mettre en valeur le patrimoine identitaire existant.

A) La zone UA

Dans la partie urbanisée du centre ancien (zonage Ua), le règlement en l'état ne permet pas de répondre à l'objectif de préservation et de mise en valeur.

Les points suivants sont à modifier ou compléter :

Le site inscrit est un rocher permettant une vue panoramique à 360° sur le territoire de la commune. Il est essentiel que soient préservés dans ses abords immédiats les aspects suivants :

- Ses pentes doivent rester exemptes de constructions dans les limites du site et les constructions autorisées en contrebas doivent être de hauteur limitée à 6 ou 7 mètres.
- Le secteur UAdix, correspondant au parking du Dixmude, doit être strictement limité à la fonction parking et exclure les « abords immédiats », à classer en zone N, en continuité du secteur plus au nord.
- Les zones de parking doivent être conservées de plain-pied, à végétaliser abondamment et à requalifier (zone Uadix).

Règlement de la zone

1. La prescription du chapitre 5.2.1 a p.50 du règlement « *Les antennes paraboliques et les climatiseurs devront être aussi peu visibles que possible à partir des rues, voies et impasses publiques* » n'est pas assez précise. Il convient de mentionner séparément « les antennes paraboliques sont interdites en façade et sur les toitures perceptibles depuis le sommet du village » et « les climatiseurs et éléments techniques en façade devront être encastrés et masqués par des dispositifs architecturaux de la même teinte que la façade ».
2. La prescription du chapitre UA 5.2.1 c « *Les volets doivent être persiennés. En rez-de-chaussée, les volets roulants et les grilles de protection pourront être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité commerciale, de service ou de bureau et qu'ils soient installés à l'intérieur des locaux précités.* » est également à préciser de la façon suivante : « Les volets doivent être **restitués et** persiennés. En rez-de-chaussée, les volets roulants **métalliques** et les grilles de protection pourront être autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à une activité commerciale, de service ou de bureau et qu'ils soient installés à l'intérieur des locaux précités, **et traités dans la même teinte que les devantures et les persiennes.** »
3. Prescription 5.2.1 Façades e) Enseignes : Une harmonisation des hauteurs et du principe de lettrage, à privilégier en lettres détournées posées en applique, est nécessaire. Elles doivent être de dimensions réduites, installées dans la largeur correspondant à l'emprise des parties vitrées du commerce, et conçue en harmonie avec l'ordonnancement général de la façade.
4. La prescription 5.2.2 – Toitures a) « *...Les tropéziennes et les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles ne nuisent pas, par leurs dimensions et leurs localisations, à l'insertion architecturale du projet dans son environnement* » n'est pas adaptée à la partie des toitures visibles depuis le sommet de la colline, où les terrasses en toiture « tropéziennes » sont à interdire systématiquement.
A noter : les terrasses en toiture sont étrangères à l'architecture des villages provençaux : elles déstructurent les toitures et nuisent fortement à l'intégrité des bâtiments anciens, les toitures provençales n'étant pas

conçues pour ce type d'aménagement et l'espace des combles servant à assurer une isolation thermique des bâtiments. La multiplication de ce type d'ouvertures, conçues au détriment du paysage (stores et parasols de couleur vive très perceptibles, menuiseries et enduits clairs qui créent une rupture visuelle dans les toitures) porterait atteinte au caractère du tissu ancien du village, qui constitue les abords immédiats du site inscrit de la colline. Des solutions conformes à la typologie traditionnelle et respectant l'intégrité des toitures en centre ancien existent : la création d'un espace extérieur est envisageable par la création de séchoirs formant loggia en attique.

5. Prescription 5.2.2 – Toitures b) Couvertures : manque la prescription relative aux gouttières et descentes EP, à imposer en zinc ou cuivre naturel.
6. Prescription 5.2.3 – Panneaux solaires « *Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) dans la composition d'ensemble de la construction. Dans le cas de toiture en pente, leur châssis doit être intégré ou installés en surimposition (maximum 30 cm d'épaisseur) au pan de toiture* » ne convient pas pour les parties les plus sensibles car visibles depuis le centre ancien, pour lesquelles il convient de les exclure, car ils sont de nature à porter atteinte à la qualité patrimoniale des lieux.



Simulation panneaux solaires en toiture.

Suite à cette analyse, il apparaît que la délimitation d'un secteur Uap nécessitant une plus grande protection patrimoniale pourrait avantageusement permettre d'insérer les règles plus strictes.

B) La zone N au nord du village :

Le règlement de la zone mentionne un secteur Na, situé à proximité du village au lieu-dit « Le Barry », destiné à recevoir des activités sportives et de plein air ne nécessitant que des constructions et/ou aménagements légers et ne portant pas atteinte au site et aux paysages tout en permettant la gestion des activités concernées. Le secteur comprend un sous-secteur Nar où les activités précitées sont situées dans le périmètre de protection rapprochée du puits communal du stade. Le secteur comprend un sous-secteur Nac, destiné à recevoir des constructions démontables à usage technique, sanitaire et liées à la vente directe de produits divers (marché paysan, ...)

Or le secteur concerné est manifestement un secteur agricole, actuellement sous-exploité, et les équipements sportifs ont fait l'objet d'un STECAL.

Le périmètre de protection rapprochée du puits communal semble plutôt de nature de servitude, et ne qualifie pas la zone Nar. De plus, la réception de constructions démontables à usage technique, sanitaire et liées à la vente directe de

produits divers (« marché paysan, ... ») semble une activité de nature ponctuelle, qui ne justifie pas une qualification de zone.

Le point de vue de l'Architecte des Bâtiments de France est qu'à l'exception de la surface du STECAL pour équipements sportifs, **cette zone est à requalifier en zone agricole**, en y intégrant un sous-secteur d'activité commerciale temporaire de plein air limité au strict nécessaire.

c) Prise en compte du patrimoine non protégé

A l'occasion de la révision du PLU, il est fortement préconisé de réaliser un inventaire exhaustif du patrimoine bâti et paysager de la commune, de manière à identifier les éléments remarquables et caractéristiques.

IDENTIFICATION au titre des Articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :

Alors que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme font l'objet d'une annexe au règlement du PLU constituée de 10 fiches, les 24 objets de patrimoine architectural et urbain identifiés au titre de l'article L.151-19 et les 11 éléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L.151-23 (p.160 et 161 du rapport de présentation) ne sont pas traités avec le même souci de précision.

De plus, la partie du règlement Titre I chapitre 2, article 5, paragraphe 5-4 « Dispositions particulières au patrimoine bâti » pages 36 à 38/247, n'est pas complète au point de se substituer à des fiches descriptives et prescriptives particulières.

Les prescriptions relatives à ces éléments protégés mériteraient d'être complétées :

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).
- 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 mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- de préserver les espaces libres et la composition paysagère du site (jardins, cour, parc, alignement végétal, arbres caractéristiques, perspective, allées, bosquets, traitement des cheminements, ...) qui forme un ensemble cohérent indissociable du bâti.
- 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, rocaïlle...).
- d'assurer aux accès un traitement de qualité cohérent avec l'ensemble répertorié.

Enfin, l'inventaire ne mentionne pas le Monument aux héros du Dixmude, construit par Michel ROUX-SPITZ (architecte), Armand MARTIAL (statuaire) en 1925, situé place Wilson, labellisé le 15 mars 2007 par la Commission régionale du patrimoine et des sites « Label XXe », désormais Architecture Contemporaine Remarquable.

Cette partie du dossier est à compléter et à annexer au règlement.

D) Synthèse :

Les conditions nécessaires à la préservation du site inscrit et à la mise en valeur des qualités patrimoniales de la commune ne sont pas remplies en l'état actuel du dossier de PLU, en conséquence, l'avis de l'Architecte des bâtiments de France est défavorable.

L'UDAP préconise les modifications suivantes :

- la création d'un sous-secteur Uap pour les parties visibles depuis le promontoire de la colline,
- le reclassement en zone A des zones Na et Nar, avec délimitation d'une zone affectée à une activité commerciale temporaire de plein air.
- Une révision des prescriptions réglementaires correspondantes.
- Un complément de l'identification du patrimoine à protéger intégrant des fiches descriptives et prescriptives, à intégrer en annexe au règlement de PLU.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, l'avis du service pourra être sollicité à nouveau.

Je souhaite que mon service soit associé aux travaux d'élaboration des documents d'urbanisme.

Le chef de l'UDAP du Var
architecte des bâtiments de France



Jacques GUERIN

p.j. : 2

- *fiche BATRAME 9318301*
- *fiche label patrimoine XXe, devenu label Architecture Contemporaine Remarquable*

copies :

- *Monsieur le Maire de Pierrefeu-du-Var*
- *DREAL PACA, Service Biodiversité, Eau et Paysages / Unité Sites et Paysages*

PIERREFEU-DU-VAR

LA COLLINE DE PIERREFEU

DREAL PACA - catalogue départemental des sites inscrits, Var

Var
35
Site Inscrit

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Site Inscrit

Arrêté du 1 octobre 1943

Propriété

Publique et privée

Superficie

1,43 ha

Autres mesures de protection concernant le site

- néant

Autres protections au titre des sites sur la commune

- néant



COMPOSANTES DU SITE

Motivation de la protection

«C'est une éminence rocheuse de 150 mètres de haut, portant autrefois la citadelle, dont il ne reste plus qu'une chapelle en ruines. Le village est construit sur ses flancs sud et est», narre de façon sibylline le rapport présenté le 17 octobre 1942 auprès de la Commission Départementale des Monuments Naturels et des Sites.

Il est précisé plus loin que «ce sont les vues éloignées de l'ensemble du village qui sont intéressantes», ce qui minimise l'état de délabrement apparent des maisons voisines.

La chapelle Sainte Croix à l'architecture d'une grande simplicité occupe un replat sur la crête du rocher de Pierrefeu. Si ses origines remontent au XI^{ème} siècle, elle a été remaniée et restaurée à maintes reprises, et son campanile flanqué de pinacles est plutôt d'inspiration baroque. L'étroite crête hérissée d'affleurements rocheux tombe en falaise vers le nord et descend en pentes abruptes sur tous les autres versants.

Vue de la plaine de Cuers l'ensemble forme une silhouette élancée se dressant hardiment en avant des reliefs du Massif des Maures, et d'où se détache le pignon coloré de la chapelle. Le bourg de Pierrefeu s'est développé aux pieds du relief, et un entrelacement de ruelles et de modestes maisons remontent les pentes escarpées. De la crête l'on peut jouir d'un panorama remarquable sur la plaine agricole vers Cuers et Carnoules en direction du nord. De l'autre côté, les toitures de Pierrefeu composent une mosaïque harmonieuse.

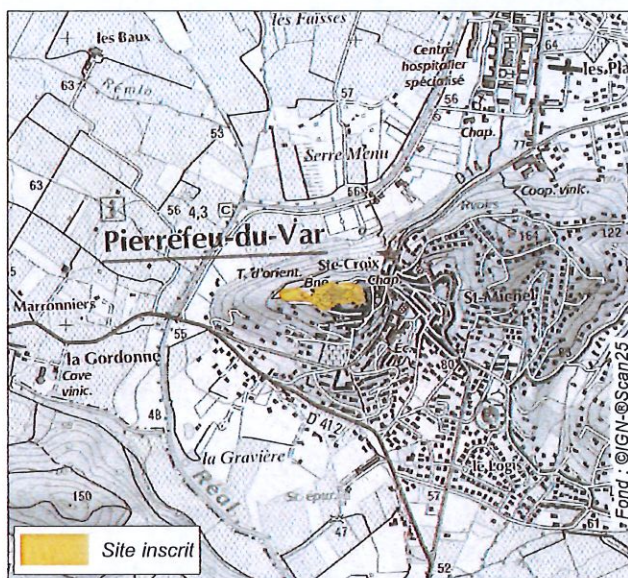
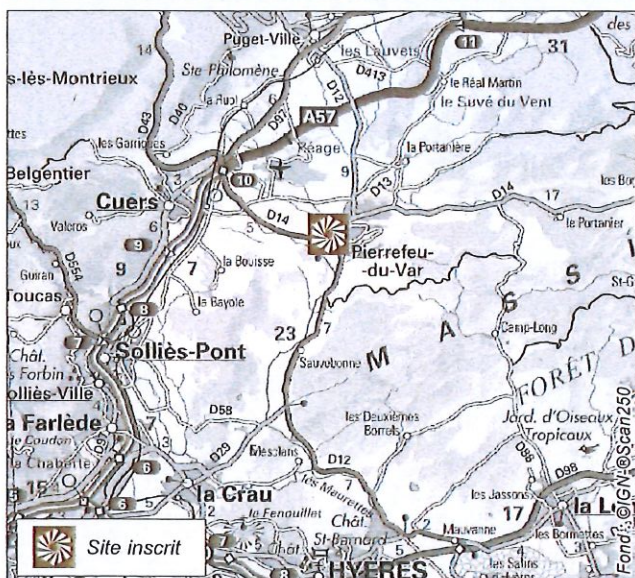
Etat actuel / Observations

La chapelle Sainte Croix a été restaurée et n'est plus «à l'état de ruines». Elle est devenue un signal bien visible, perchée sur son arrête rocheuse.

La croissance urbaine du bourg de Pierrefeu a empiété sur les limites du site inscrit, en particulier dans ses abords est et ouest, sous la forme de bâti pavillonnaire. Des tables d'orientations ont été disposées afin de livrer des clés de lecture du grand paysage des alentours (Barre de Cuers, ...). En sus de la présence d'une antenne relais peu compatible avec la patrimonialité et le sens du lieu, l'importance et la prégnance du stationnement aux abords de la chapelle est gênante.

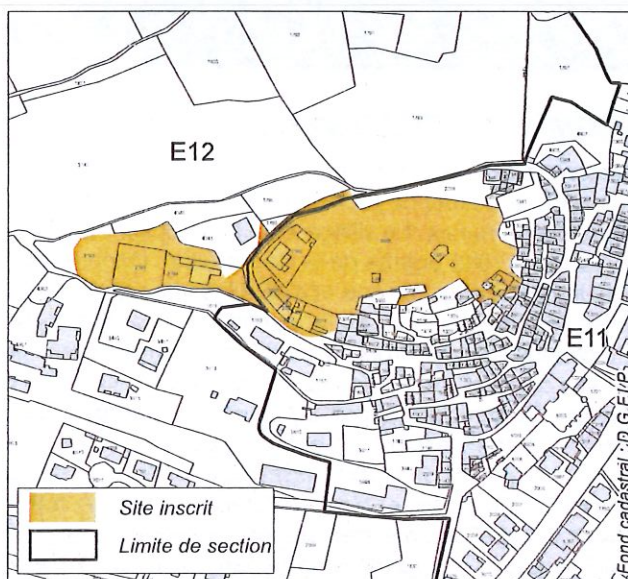
Dans le grand paysage, la silhouette de la crête surmontée de sa chapelle a été conservée et le site a gardé tout son intérêt.

LOCALISATION ET PÉRIMÈTRE



Arrêté du 1 octobre 1943 : Est inscrit à l'inventaire des sites dont la protection présente un intérêt général la Colline de Pierrefeu (Var) figurant au cadastre sous les numéros 1738, 1768 et 1769 de la section E de la commune de Pierrefeu et appartenant à la-dite commune.

La délimitation de ce site correspond sur le **cadastre actuel** aux références suivantes : Section E11 parcelles n°1331, 1335, 2016, 2017, 2168, 2196, 2226, 2227, 2479, 2559, 3658, 3659, Section E12 parcelles n°1794, 2192p, 2193, 2194p, 4345p.



Report du périmètre sur le cadastre actuel

Les édifices labellisés patrimoine du XXe siècle

département	Var
commune	Pierrefeu-du-Var
appellation	Monument aux héros du Dixmude
adresse	place Wilson
auteurs	Michel ROUX-SPITZ (architecte), Armand MARTIAL (statuaire)
date	1925
protection	édifice non protégé
label patrimoine XXe	Commission régionale du patrimoine et des sites du 15 mars 2007



Photo : © Sylvie Denante, drac paca crmh, 2006

Le Dixmude, ancien dirigeable allemand, fut offert aux Alliés en 1918 au titre des dommages de guerre. Basé au Centre de Cuers-Pierrefeu (Var), il fut modifié et effectua de nombreux vols entre 1920 et 1923, jusqu'à ce qu'il soit dérouté par une tempête lors d'une mission d'étude des conditions aériennes et explose, touché par la foudre, en décembre 1923, au large de la Sicile. Les 50 personnes embarquées, équipage et passagers, périrent dans cet accident.

Dès l'avis officiel de la disparition du dirigeable, un comité, à l'initiative de la municipalité, se forma à Pierrefeu en vue de faire appel à la générosité publique. Une souscription fut ouverte, à laquelle 622 conseils municipaux répartis dans 33 départements et 21 conseils généraux ont répondu par des subventions. Des versements publics et privés sont venus compléter le financement, confirmant le caractère national de ce monument. Par décret du Président de la République en date du 24 novembre 1924, le conseil municipal de Pierrefeu a été autorisé à offrir un emplacement sur une place publique pour y élever le monument. Un concours, organisé l'année suivante, fut remporté par Michel Roux-Spitz, architecte à Paris, 1er Grand Prix de Rome, et Armand Martial, statuaire à Paris, également Grand Prix de Rome. La construction a été réalisée par la Maison Barbedienne (Paris), qui apporta également une contribution financière.

Le monument, d'une hauteur de 14 mètres, est construit en granit impérial de Corse et s'élève sur la place Jean Jaurès, d'où il domine la plaine environnante. Il a la forme de deux ailes monumentales accolées, et comporte à l'avant une inscription rappelant les noms de l'équipage et des passagers qui moururent à son bord en 1923.

Rédacteur : Eve Roy, drac paca crmh, 2006

Source : panneau explicatif accolé au monument (discours inaugural d'Henri Paguet, le 22 mai 1927)

