

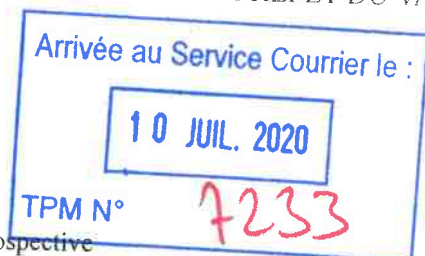


PRÉFET DU VAR

*Courrier, déposé à l'ouverture  
par l'avis lettre.*  
*at*

Direction  
Départementale  
des Territoires  
et de la Mer  
du Var

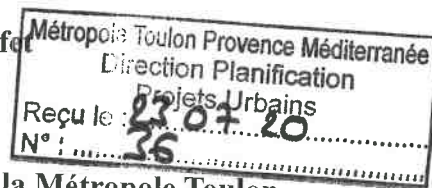
Service Planifications et Prospective  
Pôle Urbanisme et Aménagement  
Bureau Planifications



Toulon, le - 7 JUL. 2020

Le Préfet

à



Monsieur le Président de la Métropole Toulon  
Provence Méditerranée

107 Bd Henri Fabre

CS 30536

83 041 – TOULON Cedex 9

**Objet :** Le Pradet – Modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme – Avis sur notification

**Référence :** Lettre de notification du 6 mars 2020 – référencée DPTPU HF/VP/CM/AM/IG n° 2020-07

**P. J. :** Reçue en préfecture le 11 mars 2020  
Courrier du 13 mai 2020 : avis de l'UDAP du Var

Par courrier susvisé, vous m'avez notifié, en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU de votre commune.

Après examen du dossier, cette décision appelle les observations suivantes.

Concernant le risque incendie de forêt, la Villa Rocabella se situe majoritairement en aléa feu de forêt très fort (zonage rouge) du fait de l'importante surface boisée.

Ainsi, la proximité immédiate des différents bâtiments avec l'espace boisé expose les personnes et les biens à un risque feu de forêt important. De plus, la borne incendie la plus proche se trouve à plus de 160 mètres de la Villa.

Le bâtiment ayant vocation à recevoir davantage de public, il est nécessaire de prévoir les mesures de débroussaillage autour des bâtiments.

Aucune mesure pour lutter contre le risque incendie n'est présentée dans la notice explicative. Il est donc nécessaire d'intégrer des mesures de prise en compte du feu dans la présentation de cette dernière.

Par ailleurs, le projet se situant sur un secteur instable et dont la gestion des eaux de ruissellement est complexe (infiltration des ruissellements dans les failles), il est recommandé la réalisation d'une étude concernant le risque ruissellement.

Vous trouverez, pour prise en considération, annexées au présent courrier, les observations formulées par l'UDAP.

Je vous invite à améliorer votre dossier en prenant davantage en compte les risques incendie et ruissellement au regard de mes observations.

**Le Préfet**

Pour le Préfet et par délégation,  
le secrétaire général

Serge JACOB

## PREFET DU VAR

Direction Régionale des  
Affaires Culturelles  
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Toulon, le 13 mai 2020

Unité Départementale de  
l'architecture et du patrimoine  
du Var  
Affaire suivie par:  
Monique Reyre  
[monique.reyre@culture.gouv.fr](mailto:monique.reyre@culture.gouv.fr)  
Daniel Pouly  
[daniel.pouly@culture.gouv.fr](mailto:daniel.pouly@culture.gouv.fr)

Le chef du service départemental de  
l'architecture et du patrimoine du Var

à

DDTM 83 - SPP-PAU-BP  
À l'attention de FERRANDEZ Nelly

**Objet :** modification simplifiée n°2 – Avis du l'UDAP du Var  
Votre transmission du 4/05/2020

**Référence:** UDAP/MR/N°

**Commune :** Le Pradet

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Le Pradet justifie de la part de l'Udap les observations suivantes.

La villa Rocabella et son parc font partie des plus jolies propriétés visitées par le service dans le Var, sa qualité est remarquable et représentative du patrimoine balnéaire de la région de Toulon. Elle a été signalé à la conservation régionale des monuments historiquesJ en vue d'une éventuelle protection. La DDTM a également été saisie pour signaler que les constructions sur le DPM (style rocaille ou Gaudi), valaient la peine d'être préservées.

Le changement de destination n'est en soi pas un problème, mais il va avoir une incidence sur le mode de fonctionnement qui passe de villégiature à évènementiel avec un mode de fréquentation susceptible de générer des nuisances, sonores, éclairage, déplacements, regroupements, etc, qui doivent être limités, posés et gérés en amont dans le cahier des charges d'exploitation.

**Il est donc impératif d'accompagner une telle évolution de mesures conservatoires appropriées:**

### **1/ Sur les aménagements extérieurs:**

a) L'accès du domaine se fait par un chemin privé entre des villas, une analyse comodo-incomodo est à prévoir pour éviter les recours à venir si l'usage apporte des transformations de fréquentation difficile à gérer. Le stationnement est évoqué mais doit être analysé en fonction du cahier des charges d'exploitation, lequel reste à préciser.

Tous les agencements de voirie, de cheminements sont de nature paysagère domestique, un changement d'échelle doit être ajusté en recherche d'équilibre avec la destination d'origine.

b) La Propriété est arborée et présente des aménagements paysagers spécifiques.

Un diagnostic paysager est à prévoir en amont de toute intervention, ainsi qu'un plan de gestion des boisements est à mettre en place.

Un plan paysager est à étudier pour les aménagements à venir qui ne pourront pas manquer de survenir du fait de la nouvelle destination qui va générer des augmentations de flux, de services à trouver (rien n'est prévu pour les salles de restauration et cuisines, buanderies, locaux du personnel, locaux de gestion)...cette étude doit intégrer l'accès à la mer avec sa plage privée et les édifices troglodytes en bord de mer.

Les éléments d'aménagement et d'accompagnement de la bâtisse principale ne sont pas dimensionnés pour des groupes élargis, et un état des lieux est à prévoir pour évaluer le niveau d'évolution possible sans dénaturer les qualités et l'usage.

- C'est le cas pour la plage privée, à réfléchir dans le respect du DPM. Un avis de la DDTM sur ces équipements est à prévoir dans leur capacité d'existence à poursuivre ou faire évoluer dans le respect de la législation Loi littoral/DPM.

- C'est également le cas de la piscine existante, équipement d'échelle domestique, qui n'est pas à la taille d'un hôtel. Comment la faire évoluer sans dénaturer l'ensemble doit faire l'objet d'investigations.

Même si la majorité du parc est en EBC, les abords immédiats de la villa risqueraient d'évoluer en espace ~~très minéral banalisant~~ ainsi ce site remarquable (la piscine et l'esplanade devant, ne semblent pas être en EBC, et pourraient ainsi ~~disparaître ou bâties~~).

Il semble donc impératif de figer la situation actuelle, encore proche de la situation d'origine, sous peine de se retrouver dans la situation d'autres villas (restaurant les Pins), où d'importantes extensions sont en cours.

## **2/ Le bâti**

Un état sanitaire du bâti principal, toiture, combles, sous-sol, verrières, terrasses, rocailles, etc... est à prévoir pour éviter les interventions pénalisantes pour le type de bâti. considéré, qui doit conserver son harmonie.

Il en est de même pour les décors et aménagements intérieurs, qui doivent faire l'objet de relevés et de mesures conservatoires.

**3/ En conséquence**, l'avis de l'UDAP est favorable à la modification n°2 du PLU, dans la mesure où sont prises en compte dans le texte réglementaire les observations et recommandations ci-dessus exprimées.

Le chef de l'UDAP

Architecte des bâtiments de France

Angélique Rajaonah

Copies: Monsieur le Maire de Le Pradet

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var - 449, avenue de la Mitre - 83000 TOULON  
tél.:04 94 31 59 95 - courriel: [udap.var@culture.gouv.fr](mailto:udap.var@culture.gouv.fr)