

DE1. PLANS DE SITUATION DU TERRAIN

DE1.1 VUES AERIENNES



BRUSTIA ARCHITECTES

Canzia Pescaglia et Fulvio Brustia
Ordre des Architectes PACA n. 070480 et 070481
11 Place de la Trinité - 83690 Tourtour

REFECTION
PARTIELLE DE
LA BERGE
DROITE DE LA
RIVIERE DE
L'AGAY

Fichier : Le Castellas_berge droite.docx

aut.: Pescaglia
appr: Brustia
form: A4

date: 17/10/2025
révis: 04
page: 3 di 61

document:

DE

**DOSSIER DEMANDE EXAMEN PREALABLE ETUDE
ENVIRONNEMENTAL**

L'auteur a seul le droit de divulguer son œuvre. Sous réserve des dispositions de l'art. L. 132-24, il détermine le procédé de divulgation et fixe les conditions de celle-ci



BRUSTIA ARCHITECTES

Canzia Pescaglia et Fulvio Brustia
Ordre des Architectes PACA n. 070480 et 070481
11 Place de la Trinité - 83690 Tourtour

REFECTION
PARTIELLE DE
LA BERGE
DROITE DE LA
RIVIERE DE
L'AGAY

Fichier : Le Castellans_berge droite.docx

aut.: Pescaglia
appr: Brustia
form: A4

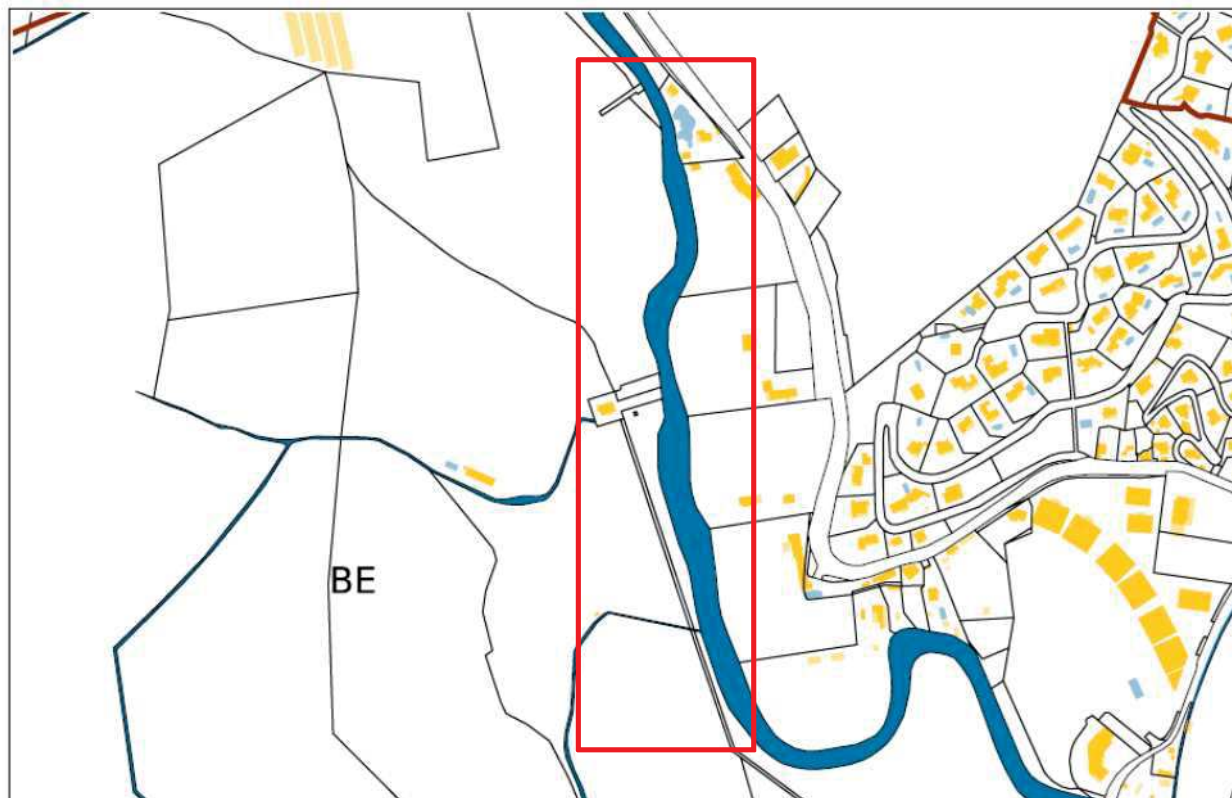
date: 17/10/2025
révis: 04
page: 4 di 61

document:
DE

**DOSSIER DEMANDE EXAMEN PREALABLE ETUDE
ENVIRONNEMENTAL**

L'auteur a seul le droit de divulguer son œuvre. Sous réserve des dispositions de l'art. L. 132-24, il détermine le procédé de divulgation et fixe les conditions de celle-ci

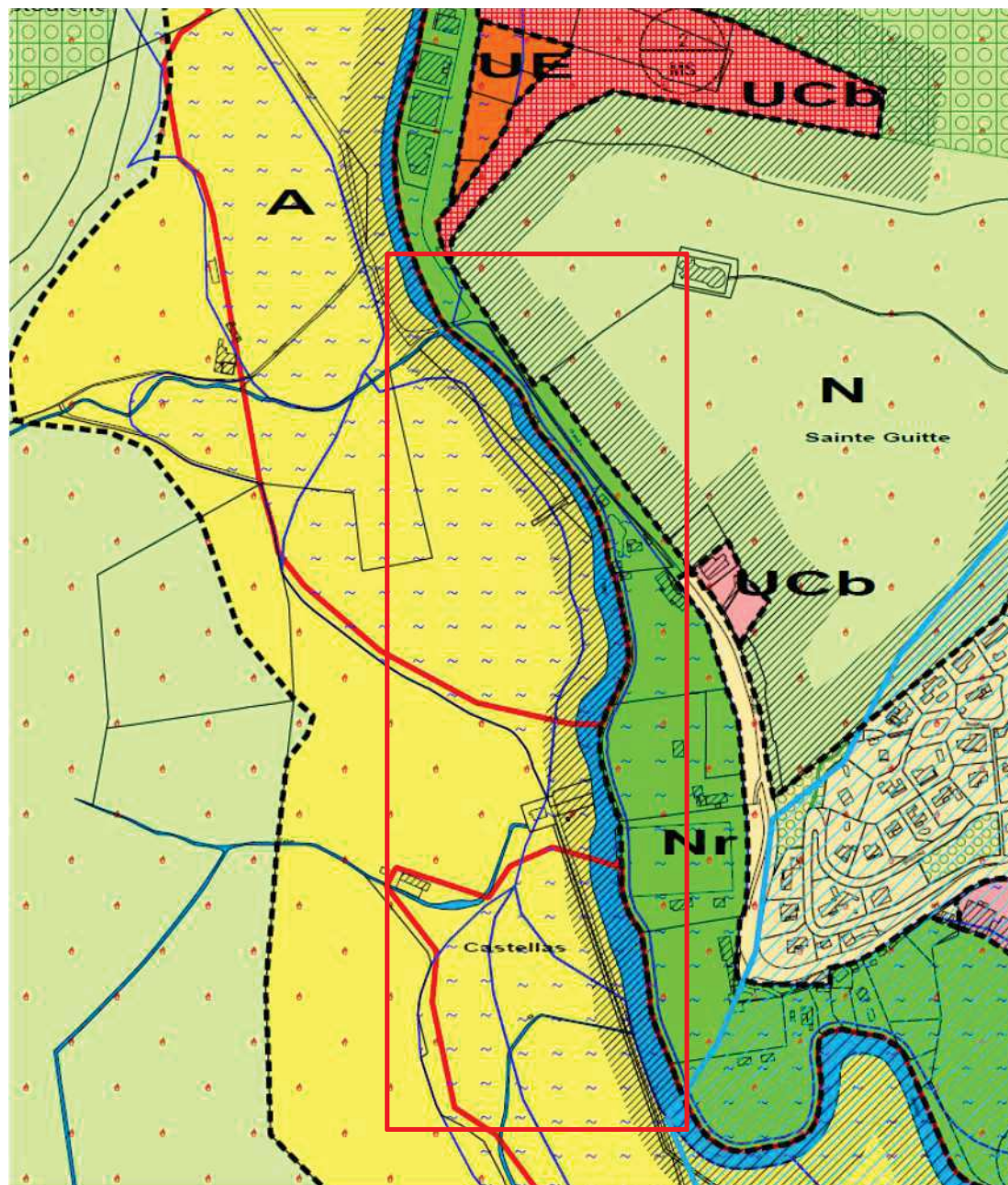
DE1.2 CADASTRE



PARCELLES PARTIELLEMENT CONCERNEES :

- BE 14
- BE 20
- BE 40
- BE 204
- BE 206
- BE 207
- BE 208
- BE 209
- BE 210

DE1.3 PLU



ZONE A

Caractère de la zone : Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole telle que définie en annexe.

BRUSTIA ARCHITECTES
Canzia Pescaglia et Fulvio Brustia
Ordre des Architectes PACA n. 070480 et 070481
11 Place de la Trinité - 83690 Tourtour

REFECTION
PARTIELLE DE
LA BERGE
DROITE DE LA
RIVIERE DE
L'AGAY

Fichier : Le Castellas_berge droite.docx

aut.: Pescaglia
appr: Brustia
form: A4

date: 17/10/2025
révis: 04
page: 6 di 61

document:
DE

**DOSSIER DEMANDE EXAMEN PREALABLE ETUDE
ENVIRONNEMENTAL**

L'auteur a seul le droit de divulguer son œuvre. Sous réserve des dispositions de l'art. L. 132-24, il détermine le procédé de divulgation et fixe les conditions de celle-ci

DE1.4 ATLAS DES PATRIMOINES



BRUSTIA ARCHITECTES

Canzia Pescaglia et Fulvio Brustia
Ordre des Architectes PACA n. 070480 et 070481
11 Place de la Trinité - 83690 Tourtour

REFECTION
PARTIELLE DE
LA BERGE
DROITE DE LA
RIVIERE DE
L'AGAY

Fichier : Le Castellas_berge droite.docx

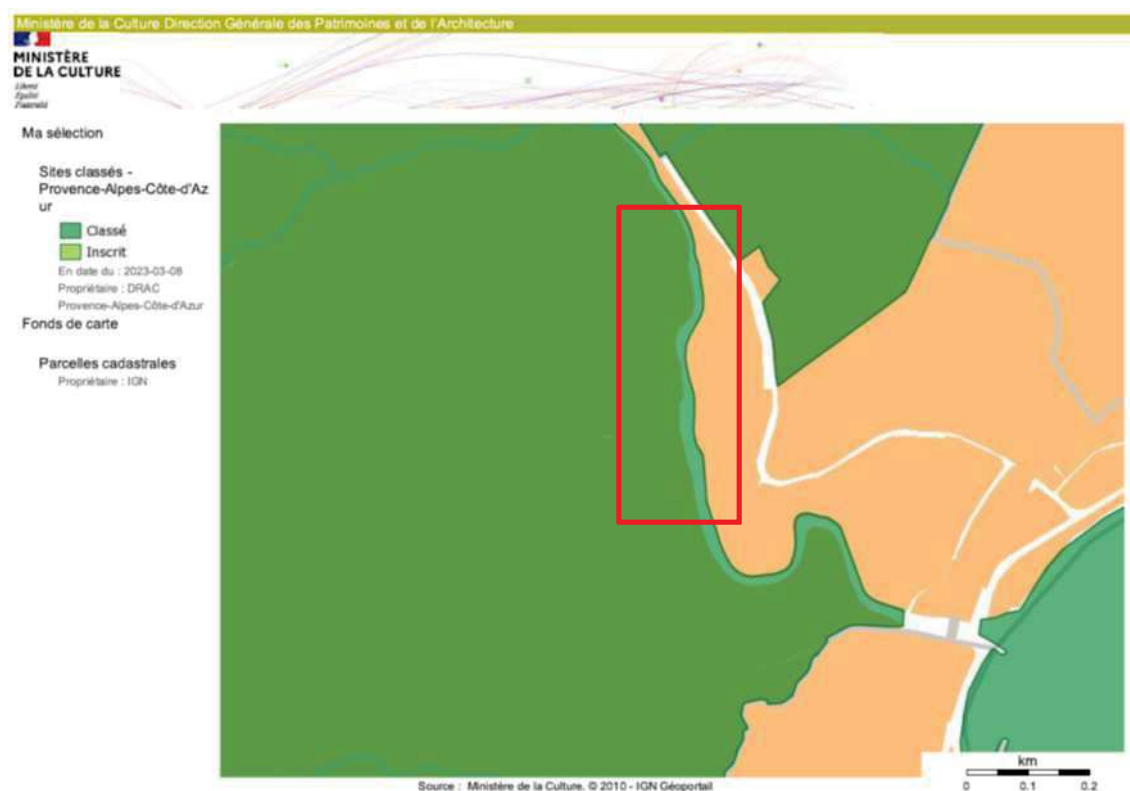
aut.: Pescaglia
appr: Brustia
form: A4

date: 17/10/2025
révis: 04
page: 7 di 61

document:
DE

**DOSSIER DEMANDE EXAMEN PREALABLE ETUDE
ENVIRONNEMENTAL**

L'auteur a seul le droit de divulguer son œuvre. Sous réserve des dispositions de l'art. L. 132-24, il détermine le procédé de divulgation et fixe les conditions de celle-ci

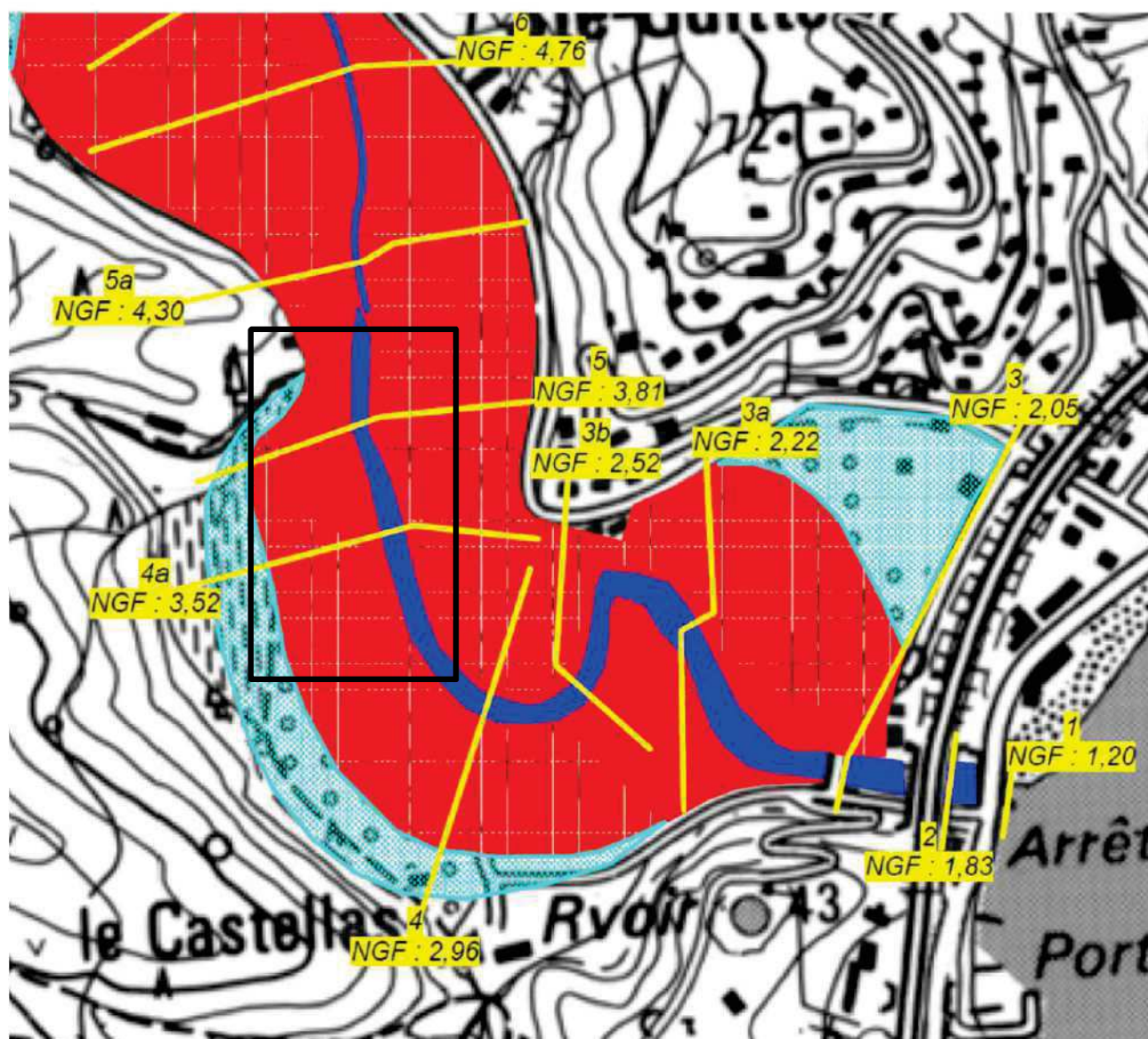




En ce qui concerne la protection des Monuments exercée par le Ministère de la Culture (Architecte des Bâtiments de France, ABF), les parcelles sont classées comme il suit :

- elles ne concernent pas un Immeuble Classé ou Inscrit
- elles ne rentrent pas dans le périmètre d'un Site Inscrit
- **elles rentrent dans le périmètre d'un Site Classé**
- elles ne rentrent pas dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable
- elles ne rentrent pas dans le périmètre de Protection au titre des abords d'un monument historique (MH intérieur)

DE1.5 PPRI



I - ZONAGE

Conformément au Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 pris en application de la Loi du 2 février 1995 susvisée, le territoire communal a été divisé en trois zones, prenant en considération la crue de référence dite centennale.

- ZONE ROUGE : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace

VI - ZONES ROUGES

La zone rouge comporte une :

* **zone R 1** : hauteur d'eau supérieure à 2 m, ou hauteur d'eau supérieure à 1 m et vitesse d'écoulement supérieure à 0,5m/s , ou vitesse supérieure à 1 m/s.

REGLES D'AMENAGEMENT

A - SONT INTERDITS

* **en zone R 1**, tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient. à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets.

B - SONT SEULS AUTORISES

* **en zone R 1 et R 2**, les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants

DE1.6 PV D'INFRACTION 2020



Ville de Saint-Raphaël
Département du Var

SRVICE URBANISME

Objet :

RB/MV/BE207.210/08.2020

Objet : - Exécution

exhaussements/affouillements
m et d'une superficie $\geq 100m^2$

par une personne physique dans
un site classé et parcelles
inscrites à un plan de prévention
des risques inondations (PPRI).

Données jointes :

relevé de propriété fiscal des
parcelles section BE n°13, 206,
207, 208, 209 et 210.

relevés de propriété des
parcelles BE n°207, 208, 210.

Autorisation d'accès à la
propriété privée du 31.10.20;

Règlement du PLU zone A.

Règlement du Plan de
prévention des Risques

inondations (PPRI) + plans de la
carte d'utilité publique (zone
gé)

Carte d'information parcellaire
n° 207, 208 et 210).

Photos.

Plan de situation géographique.

Plan parcellaire (format A3)

Plan de la zone de travaux (A3).

Copie carte professionnelle

Copie PV assermentation

Copie AM de

Commissionnement

PROPRIÉTAIRE – BÉNÉFICIAIRE

Intitulé : M. DE MAY DE
TERMONT Henri

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PROCES-VERBAL D'INFRACTION

L'an deux mille vingt, le trente et un du mois d'octobre

Nous, MARQUES Victor, Agent de Maîtrise Principal, assermenté au Tribunal
d'Instance de Fréjus et commissionné en matière d'infractions à l'urbanisme par
Monsieur le Maire de la ville de Saint-Raphaël (Var),

Vu les articles 28 et 431 du code de procédure pénale ;

Agissant conformément à l'Article L.480-1 du Code de l'Urbanisme.

Rapportons les faits suivants :

Ce jour, conformément aux ordres de notre hiérarchie, porteur de notre
commission, nous nous présentons suite à l'exécution de travaux irréguliers, sur
une propriété dont les parcelles sont cadastrées section BE numéro 207, 208,
209, 210, 206, 204 et 13, situées au n° 401 Allée du Castellas, commune de
Saint-Raphaël 83700 (Var).

Précisons que les travaux sont effectués sur les berges de la rivière l'Agay et
dans ce cadre plusieurs intervenants ont été sollicités :

- Maître THOMAS Blandine, Huissier de justice, domicile professionnel situé au
63 Rue Edmond POUPÉE 83600 Fréjus,
- M. GRILLET Maxime, adjoint au Maire délégué au cadre de vie et à
l'environnement,
- M. GIULI Mathieu, responsable mer et littoral au service environnement et
cadre de vie de la commune,

A quinze heures dix minutes (15h10), nous nous présentons à bord de mon
véhicule au 401 Allée du Castellas, propriété de M. DE MAY DE TERMONT Henri
qui par l'intermédiaire de M. GIULI Mathieu par communication téléphonique,
nous autorise à pénétrer dans son domaine afin de prendre contact avec son
gardien et apprécier les travaux engagés.

Nous nous présentons à M. COMBERIEN Dimitri, informé de notre arrivée.
Nous lui présentons notre commission et l'invitons à nous rédiger l'autorisation
d'accès à la propriété privée.

CONSTATATIONS

En sa présence et sous couvert de l'autorisation, nous procédons aux
constatations.

M. COMBERIEN Dimitri, nous informe exécuter les travaux avec d'autres
personnels et des engins de déblaiement (tractopelle dans la propriété).

Page 1 sur 3

HÔTEL DE VILLE - BP 80160 - PLACE SADI CARNOT - 83701 SAINT-RAPHAËL CEDEX
TEL. : 04 94 82 15 00 - FAX : 04 94 82 15 99 - SITE : www.ville-saintraphael.fr

BRUSTIA ARCHITECTES

Canzia Pescaglia et Fulvio Brustia
Ordre des Architectes PACA n. 070480 et 070481
11 Place de la Trinité - 83690 Tourtour

REFECTION
PARTIELLE DE
LA BERGE
DROITE DE LA
RIVIERE DE
L'AGAY

Fichier : Le Castellas_berge droite.docx

aut.: Pescaglia
appr: Brustia
form: A4

date: 17/10/2025
révis: 04
page: 12 di 61

document:
DE

**DOSSIER DEMANDE EXAMEN PREALABLE ETUDE
ENVIRONNEMENTAL**

L'auteur a seul le droit de divulguer son œuvre. Sous réserve des dispositions de l'art. L. 132-24, il détermine le procédé de divulgation et fixe les conditions de celle-ci

Adresse : 10 Rue Max BLONDAT
92100 BOULOGNE BILLANCOURT

Parcelles (lieu des faits) :
BE n°207, 208, 209, 210, 206,
204 et 13.

Adresse :
401 Allée du Castellas quartier
d'Agay 83700 SAINT-RAPHAËL.

Nous relevons des abattages d'arbres et des affouillements/exhaussements du sol important (voir planche photographique).

La zone de travaux concerne plusieurs dizaines de mètres sur la berge de la rivière l'Agay jusqu'à l'intérieur des terres sur plus de 10m (voir photos n°1, 2, 4, 6, 13, 1621 et 22).

Elle concerne les parcelles cadastrées section BE numéros 207, 208, 209, 210, 206, 204 et 13 (voir plan de la zone de travaux).

Mentionnons qu'une partie de ces exhaussements sont d'une hauteur de plus de 2m sur une longueur d'au moins 50m et une largeur de 5m (soit une surface de 250m²) sur les parcelles section BE numéros 210, 208 et 207 (voir plan matérialisant la zone de travaux et photos n°3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 15, 17 et 18).

SUR LES FAITS

Les travaux exécutés transgressent les règles en matière d'urbanisme ainsi que la réglementation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) (parcelles couvertes par un plan de prévention des risques inondations (PPRI) et classées en zone rouge) dans un site classé (le Massif de l'Estérel).

Les faits rapportés constituent des infractions au Code de l'Urbanisme :

- Exécuter, dans un site classé, des affouillements/exhaussements de sol dont la hauteur est supérieure à 2m sur une surface supérieure à 100m² dans un site classé (Massif de l'Estérel Ac2c), infraction prévue par l'article R.421-20 du code de l'urbanisme et réprimée par l'article L.480-4 du code de l'urbanisme (Natif : 23032)

- Infractions aux dispositions du PLU par personne physique.
Infractions prévues par les articles L.610-1 Al.1, Art.L.152-1 et réprimées par les articles L.610-1 al.1 et L.480-4 du Code de l'Urbanisme (Natif : 4572).

Parcelles définies en zone A du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui prévoit :
SECTION 1 - USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.2 - Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserves de conditions particulières :

A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :
Les affouillements et exhaussements de sols qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES (P.P.R) INONDATIONS

- **ZONE ROUGE** : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace.

V REGLES COMMUNES A LA ZONE INONDABLE (zones bleues et rouges confondues)

SONT INTERDITS :

Les remblaiements, affouillements et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants.

VI ZONES ROUGES :

REGLES D'AMENAGEMENT

A - SONT INTERDITS

En zone R 1, tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient.

Nous informons M. DE MAY DE TERMONT Henri de la rédaction du présent procès-verbal d'infraction.

En foi de quoi, nous avons dressé le présent procès-verbal d'infraction pour servir et valoir ce que de droit.

Renseignements complémentaires :

M. DE MAY DE TERMONT Henri

Né le : 15.11.1944 à Paris 17

Demeurant : :10 Rue Max BLONDAT 92100 Boulogne Billancourt.

M. COMBERIEN Dimitri

Né le : 24.06.1976 à Beauvais

Demeurant au 401 Allée du Castellat 83700 Saint-Raphaël.

M.MARQUES Victor

Agent assermenté





BRUSTIA ARCHITECTES

Canzia Pescaglia et Fulvio Brustia
Ordre des Architectes PACA n. 070480 et 070481
11 Place de la Trinité - 83690 Tourtour

REFECTION
PARTIELLE DE
LA BERGE
DROITE DE LA
RIVIERE DE
L'AGAY

Fichier : Le Castellans_berge droite.docx

aut.: Pescaglia
appr: Brustia
form: A4

date: 17/10/2025
révis: 04
page: 15 di 61

document:

DE

**DOSSIER DEMANDE EXAMEN PREALABLE ETUDE
ENVIRONNEMENTAL**

L'auteur a seul le droit de divulguer son œuvre. Sous réserve des dispositions de l'art. L. 132-24, il détermine le procédé de divulgation et fixe les conditions de celle-ci



BRUSTIA ARCHITECTES

Canzia Pescaglia et Fulvio Brustia
Ordre des Architectes PACA n. 070480 et 070481
11 Place de la Trinité - 83690 Tourtour

REFECTION
PARTIELLE DE
LA BERGE
DROITE DE LA
RIVIERE DE
L'AGAY

Fichier : Le Castellas_berge droite.docx

aut.: Pescaglia
appr: Brustia
form: A4

date: 17/10/2025
révis: 04
page: 16 di 61

document:

DE

**DOSSIER DEMANDE EXAMEN PREALABLE ETUDE
ENVIRONNEMENTAL**

L'auteur a seul le droit de divulguer son œuvre. Sous réserve des dispositions de l'art. L. 132-24, il détermine le procédé de divulgation et fixe les conditions de celle-ci

5



6

31/10/2022









BRUSTIA ARCHITECTES

Canzia Pescaglia et Fulvio Brustia
Ordre des Architectes PACA n. 070480 et 070481
11 Place de la Trinité - 83690 Tourtour

REFECTION
PARTIELLE DE
LA BERGE
DROITE DE LA
RIVIERE DE
L'AGAY

Fichier : Le Castellans_berge droite.docx

aut.: Pescaglia
appr: Brustia
form: A4

date: 17/10/2025
révis: 04
page: 20 di 61

document:
DE

**DOSSIER DEMANDE EXAMEN PREALABLE ETUDE
ENVIRONNEMENTAL**

L'auteur a seul le droit de divulguer son œuvre. Sous réserve des dispositions de l'art. L. 132-24, il détermine le procédé de divulgation et fixe les conditions de celle-ci