Isabelle Seneca
Guillaume de Roodenbeke

Villa San Telmo
22, Avenue des Largades
83580 Gassin

29, rue d'Alsace
78100 Saint-Germain-en-Laye

Isabelle.seneca@hotmail.fr
gderoodenbeke@hotmail.com

A l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Hôtel de ville
Place de la Mairie
83580 Gassin

Gassin, le 08 octobre 2023

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Nous nous permettons de vous écrire dans le cadre de l'enquête publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de notre commune Gassin.

En effet, propriétaires d'une maison familiale dans le quartier de Sinopolis depuis 50 ans, nous sommes attachés à préserver le patrimoine naturel, paysager et culturel du lieu. Par exemple, sur notre terrain, nous avons maintenu le plus possible la végétation naturelle d'origine (chênes, arbousiers, lauriers-tin, cotonéasters, pittospores, mimosas sauvages, ...) et nous avons conservé, à dessein, le terrain de pétanque en terre battue plutôt qu'y construire une piscine. C'est par amour pour ce cadre unique que nous nous sommes mariés en 2015 en Mairie de Gassin.

Après un constat sur les effets négatifs de certaines dispositions du PLU actuel et en particulier au regard du point n°3 du PADD, nous commenterons quelques points du projet de révision du PLU

1 Le constat des effets pervers du PLU existant au regard de l'orientation n°3 du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrêté le 30/03/2023 a retenu toute notre attention et en particulier son orientation n°3 : « Préserver le patrimoine naturel, paysager et culturel du territoire, autant d'atouts et d'éléments identitaires de Gassin au sein du golfe de Saint Tropez ».

Dans la zone UCb que nous habitons, nous avons remarqué qu'un nombre important de villas étaient rachetées pour être entièrement démolies, puis reconstruites par leurs nouveaux propriétaires. A cette occasion, les terrassements réalisés sont conséquents et, de ce fait, la végétation existante est largement rasée, en dépit des limitations officielles.

Cela est encore plus le cas lorsque le terrain est en pente. Le terrassement reprofile alors le terrain avec des excavations, des remblais et la création de restanques et d'une voie d'accès.

Les photos jointes à ce document (pages 4 à 7) de quatre chantiers en cours au 15/09/2022 à moins de 1 km de notre maison sur la commune de Gassin illustrent notre propos.

De nos discussions avec les acteurs locaux (architectes, artisans, agents immobiliers …), il ressort que la raison en serait les limitations du PLU actuel en termes d'emprise au sol des bâtiments et de hauteurs maximales des constructions. Pour « optimiser » les contraintes imposées, il serait plus simple de démolir et raser l'existant afin de bénéficier d'une surface habitable maximale et d'une vue plus dégagée.

Les bâtiments nouvellement construits sont bien souvent des constructions cubiques dotées de grandes baies vitrées pour obtenir une surface de plancher maximale par rapport à l'emprise au sol. Sans intérêt architectural particulier, ce type de bâtiments est bien éloigné de l'architecture locale avec ses volumes différenciés et imbriqués, et consomme davantage d'énergie (climatisation).

Dans les terrains en pente, ces cubes massifs sont implantés sur des remblais ou excavations de manière à ce que la hauteur à l'égout des couvertures atteigne 6,50 m moins quelques centimètres pour bénéficier d'une vue sans dépasser la limite du PLU. Ces constructions n'épousent pas le relief du terrain car la hauteur des constructions dépasserait alors la limite et de fait la surface habitable serait réduite. Les décrochements de niveaux en fonction de la pente naturelle du terrain propres à l'habitat régional méditerranéen n'existent plus dans ces nouvelles constructions.

Quant aux surfaces mises à nue et recréées, elles sont replantées avec une végétation peu locale (gazon, palmier, olivier, rosiers blancs …), qui, de surcroit, nécessite un arrosage intensif pour résister à la chaleur sur des sols qui retiennent peu l'eau.

Les dérives décrites ci-dessus documentées par les photos sont en fait des effets secondaires indésirables du PLU actuel. Il nous semble donc opportun que le PLU révisé accorde un peu plus de flexibilité aux extensions, agrandissements ou restaurations de constructions existantes et préconise une forte limitation des démolitions totales. Ainsi, nous vous suggérons certaines modifications ci-dessous au projet de PLU afin de mieux intégrer l'orientation n°3 du PADD.

2 Commentaires du projet de révision du PLU

1 - Paragraphe « PG. 10. Le glossaire », définition de « Hauteur » (page 30)

La détermination du point bas comme « *le point le plus bas de la construction* » ne semble pas appropriée dans le cas d'une construction sur terrain en pente car source de discussions et de litiges.

La précision de « *hauteur prise à la verticale au droit de chaque façade superposée* » est une représentation qui ne correspond pas nécessairement à la réalité visuelle du bâtiment alors que l'objet même de la hauteur maximale est de limiter l'impact négatif visuel du volume de la construction.

Il est aussi précisé que pour la détermination du point bas « *il ne sera pas tenu compte du niveau de l'accès au garage de la construction, de celui d'un sous-sol entièrement enterré* ». Il convient de noter que sur un terrain en pente, l'un des côtés du garage ou du sous-sol ne pourra être enterré. Il conviendrait de supprimer l'exigence de « *entièrement* » enterré dans la définition.

Dans le but d'en donner une définition claire et applicable, il nous semble judicieux de retenir celle que formule le Conseil d'Etat[1] *« l'appréciation du respect de la limite de hauteur […] ne peut se faire que par rapport au niveau du sol naturel à l'aplomb de l'égout du toit considéré* » même si un autre point du bâtiment est situé plus bas. La référence au point bas d'une construction pour le calcul de sa hauteur s'entendrait ainsi du niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

Ces simplifications de la définition du point bas devraient apporter une certaine flexibilité permettant d'éviter des travaux de terrassement importants mettant à mal le patrimoine écologique de Gassin.

2 - Section « Réglementation des zones U » (page 35)

D'une façon générale, les subdivisions de la zone UC proposées dans le projet de révision du PLU (secteurs UCa, UCb, UCbr et UCs) semblent complexes et les motifs qui ont conduit à les distinguer pas

[1] CE 4 févr. 2004, M. Beule, Commune d'Aiguilles, n° 253855.
https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000008195456

toujours compréhensibles. Ainsi le critère de densité pour la zone UCa n'apparaît pas cohérent avec les règles de hauteur et d'emprise au sol des bâtiments de ce secteur. La zone UCb va bien au-delà de la zone d'habitat le long du littoral.

Afin d'avoir un traitement équitable entre propriétaires, nous suggérons l'abandon de cette sectorisation comme cela est actuellement le cas avec une zone UB unique.

3 - Paragraphe « U.T2.3. Hauteur maximale des constructions » (page 39)

Il nous semble que la hauteur maximale de 6.50 m à l'égout des couvertures des zone UCb et UCbr pourrait être harmonisée à 7 m comme le reste de la zone UC afin de favoriser sa lisibilité mais aussi son applicabilité.

De plus, la dérogation possible de hauteur dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant permettant d'atteindre la hauteur du bâtiment existant qui figurait dans le projet en 2022 (voir ci-dessous) a été purement et simplement supprimée. Cette dérogation nous semblait une excellente idée pour éviter les démolitions complètes comme évoqué au début de notre courrier. Nous préconisons qu'elle soit rétablie.

U.T2.3. Hauteur maximale des constructions

Les conditions de mesures de la hauteur sont précisées à l'article PG.9 Glossaire.

Hauteur maximale	UA	UAa	UB	UC	UCa	UCb	UCbr	UCs	UE	UGa	UGb	UI
La hauteur des constructions existantes ne peut pas être modifiée. La hauteur des extensions susceptibles d'être admises, ne peut excéder 3,00 m.	X	X										
10 m (R+2) sauf prescriptions plus limitées dans l'orientation d'aménagement sectorielle			X						X			X
7 m (R+1)				X	X			X		X	X	
6,5 m (R+1)						X	X					

Dérogent aux règles relatives aux hauteurs :

- Dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant, il est possible d'atteindre la hauteur du bâtiment existant (sauf en zone UA et secteur UAa) ;
- Les constructions qui font l'objet de travaux d'isolation thermique, dans une limite de 30 cm au-dessus de la hauteur autorisée ;
- Les équipements publics et d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent

En secteurs UCb et UCbr : Implanter le projet au plus près du terrain naturel. Les constructions doivent respecter deux niveaux apparents pour éviter les constructions en escalier très massives en vue lointaine.

Nous notons aussi qu'a disparu la recommandation d'implanter les bâtiments au plus près du terrain naturel. Nous partagions le souhait d'éviter les constructions en escalier massives en vue lointaine telles que le lotissement de Bonne Terrasse ou le village du Merlier à Cap Camarat situés sur la commune de Ramatuelle. Néanmoins, en cas de relief accentué, il nous semble difficile de concilier à la fois l'implantation de bâtiments au plus près du terrain et d'éviter les constructions en escalier, et donc d'en tirer une règle absolue en matière d'urbanisme dans le PLU. Nous notons au passage que de beaux villages tel que celui de Gassin sont des ensembles urbains construits en escalier compte tenu de la topographie du terrain.

Enfin, dans ce paragraphe U.T2.3, il était fait mention de niveaux apparents ou R+1 sans les définir. Dans la mesure où un niveau souterrain total ou partiel est susceptible d'être construit, plus particulièrement dans les terrains en pente, il serait judicieux que le PLU prenne soin d'indiquer que :

- un niveau doit couvrir la totalité de la superficie du bâtiment et être habitable,
- un niveau dont la hauteur de plancher ne dépasse pas en tout point la hauteur du sol naturel est un sous-sol qui ne constitue pas un niveau.

Par exemple un garage ou un sous-sol partiellement enterré ne constitue pas un niveau. Un vide sanitaire ou un garage n'étant pas habitables ne devraient pas davantage constituer un niveau.

4 - Paragraphe U.T2.4. Emprise au sol des bâtiments (page 40)

Pour l'emprise au sol, la suppression de la limite de 12.5% de la surface du terrain pour les constructions principales et de 12.5% pour les annexes nous semble pertinentes. En effet, au-delà du « mitage » urbanistique que constituent ces annexes, il semble qu'elles devenaient souvent des habitations. Nous saluons l'effort de simplification avec un pourcentage unique. Néanmoins, il nous semblerait plus judicieux d'avoir une limite totale uniforme de 20% pour l'ensemble de la zone UC. Passer de 25% à 15% en zone UCb nous paraît une réduction trop drastique qui risque d'inciter à la construction de bâtiments cubiques affectant le patrimoine naturel et paysager de Gassin. Au-delà d'un pourcentage à déterminer, le bâtiment devrait être constitué de différents volumes (décrochement de murs et de toitures) afin que l'ensemble s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain et naturel environnant.

Comme vous avez pu le noter, nombre de nos suggestions concernent les terrains en pente, cas fréquent sur la commune de Gassin qui possède une variété de reliefs (c'est même sa richesse !). Nous vous avons proposé des modifications pour chacun des paragraphes concernés du projet de révision du PLU.

Il semble d'usage dans les PLU, afin d'éviter toute ambiguïté, d'y inclure un paragraphe spécifique pour les terrains en pente en déterminant un pourcentage (par exemple une pente de 20%) à partir duquel pourraient s'appliquer des règles spéciales en matière de calcul de la hauteur et de définition de niveaux. Ce pourcentage de pente peut aussi constituer un seuil qui permette à la Mairie de Gassin d'appliquer des critères plus qualitatifs que quantitatifs (par exemple, en évoquant une pente significative qui justifie une adaptation de l'architecture de la construction).

Nous espérons que vous jugerez nos propositions pertinentes et constructives. Nous restons à votre disposition pour échanger sur tout point qui vous semblerait mériter un développement.

Nous vous prions, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, d'agréer nos respectueuses salutations.

Isabelle Seneca

Guillaume de Roodenbeke

9 Av. de la Rouvraie, 83580 Gassin

23 Av. de Bello Visto, 83580 Gassin

2 Av. Paul Verlaine, 83580 Gassin

7 Av. des Mésanges, 83580 Gassin