

FAMILLE BENEDETTO

270 chemin des Parys, les Chardonnets
83580 Gassin.

Prosper Benedetto : usufruitier

Ses enfants : Hervé, Marie-Clotilde, Nadine, Jean-Michel, Evelyne :
Propriétaires fonciers

Courrier remis en main propre
Secrétariat de Mme Le Maire de Gassin.



Mme Anne-Marie WANIART
Maire de Gassin
Hôtel de ville
83580 Gassin

Gassin, le 19 Août 2022.

*Recu le 03/11/2022
M.C.*

Objet : Demande de modification de zonage de nos parcelles de terrain actuellement classées en zone A pour qu'elles s'inscrivent, toutes ou parties, en zone UC au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gassin.

Madame le Maire,

Nous nous permettons de vous solliciter à nouveau (cf en copie notre premier courrier du 12/01/2022) pour vous faire part de nos espoirs de voir nos parcelles de terrains agricoles classées en zone A, s'intégrer au projet de révision du PLU à venir en tant que zone constructible, zone UC.

Nous souhaiterions que la ligne de limite de la zone UC qui fait limite avec notre propriété zone A soit déplacée et qu'elle inclut notre propriété en totalité ou partiellement. (cf annexe 2 plan de notre projet).

Cette nouvelle demande est motivée par la lecture des différents documents, concernant la révision du PLU, mis en ligne sur le site de l'urbanisme de la ville de Gassin notamment ceux concernant :

- Le Compte Rendu du débat et Délibération du Conseil Municipale, DCM, le 20/01/2022 et la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, PADD ;
- Le CR de la réunion publique en date du 01/07/2022 à travers le power point du 04/07/2022 et du document de travail et de concertation : Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP.
- Les différents documents de zonage en particulier - 4g règlement graphique 3000^e et 2000^e.

Ainsi, il nous est apparu opportun, Madame le Maire de Gassin, pour vous demander à nouveau un changement de destination de tout ou partie de nos terres agricoles et, pour vous présenter plus précisément notre projet argumenté à la lumière des documents en ligne et de nos ressentis.

Deux points essentiels nous concernant (nous semble-t-il) ont retenu notre attention :

1. **Le PADD** : débattu et approuvé par le conseil municipal du 22/01/2022, puis relayé par le PADD/OAP du 04/07/2022

L'objectif 4.2 du PADD nous intéresse (cf annexe 1) :

Notamment à propos du périmètre de Font Mourier, notre voisin, mentionné dans l'action que nous citons : « permettre la réhabilitation de logements existants et le comblement de dents creuses au sein de quartiers existants (littoral urbanisé, les Chênes/Vernatelle ou encore Font Mourier) tout en tenant compte du cadre de vie des différents quartiers. »

Il semblerait que le prolongement de la limite du « comblement des dents creuses, quartier Font-Mourier (les Parys en partie en zone UC) soit réaliste et, nous permettrait d'être inclus aux zones agglomérées et UC ; Zones agglomérées qui nous entourent presque entièrement.

2. **L'OAP/PADD** : ses objectifs, ses priorités et grandes orientations nous autorise :

À penser que notre projet ne causera pas de nuisances graves environnementales et ne menacera pas la cohérence du PLU à venir ;

3. **Notre Projet** :

Matériellement : nous souhaiterions que la ligne, qui passe dans les Parys, qui fait limite avec nos terrains et, qui sépare les deux zones, Zone UC et Zone A, soit déplacée de quelques mètres seulement pour inclure nos terrains pour qu'ils soient en zone UC. L'ensemble de nos terres ou seulement une partie selon votre jugement et les possibilités législatives et administratives.

Notre projet, « d'expansion immobilière » sur nos terrains nous semble rationnel, réaliste et correspondre aux grandes orientations du PLU ;

Toutefois notre projet nous l'avons imaginé sans démesure, acceptable, modeste et intégré à l'environnement.

En effet nous envisagerions, cf annexe 2, si nous en avons la possibilité, deux extensions (plus si la modification du zonage intéressait la totalité des 4000 m2 de notre foncier en question) :

- L'une concernerait l'extension de l'habitation principale sous la forme d'une bâtisse provençale par une petite augmentation de son emprise au sol pour la cohérence et l'équilibre architectural, et par la création d'un étage ;
- L'autre concernerait la construction du cabanon en une habitation ou deux habitations mitoyennes de petite surface, avec un étage, pour limiter l'emprise au sol.
- Le bâti se mêlerait harmonieusement, aux espaces verts qui resteront prédominants ;
- Dans un souci de conserver une part de notre âme paysanne, de conserver une large partie de notre terre agricole et, par une utilité évidente, nous voudrions convertir notre champ, grand potager familial, en plusieurs potagers dont l'arrosage serait assumé grâce aux puits existants et à un système de récupération des eaux de pluie.

4. Argumentaire :

Nous avons bien conscience que tous les points que nous allons citer (comme quasiment tout le courrier) ci-dessous, vous les connaissez parfaitement, Madame le Maire.

Cependant et, sans ambiguïté, nous avons besoin de les retranscrire à notre façon, peut-être pour donner plus de réalisme et de force à notre projet, qui reste un exemple de projet :

C'est ainsi que nous citons pêle-mêle les points qui semblent nous être de réels atouts :

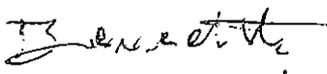
- Terrain viabilisé : eau potable, tout-à-l'égout, EDF, téléphonie, poteau d'incendie ;
- Hors zone rouge/noire de risque incendie ;
- Hors zone verte telle que définie ;
- Hors zone du littoral ;
- N'entache absolument le paysage puisque nous sommes au niveau du Rond-point de la Foux,
- Sortie de véhicules sécurisée avec une sortie par le rond-point de Font-Mourier;
- Terrain en zone de grande densité de population et à proximité immédiate du bassin d'emploi de la commune de Gassin : centre Commerciale de la Foux, Collège et lycée du golfe, Pôle de santé du golfe, cave des Maîtres Vignerons... ;
- Terrain à proximité immédiate de la RD 559 qui est un des premiers enjeux urbains du PLU à venir ;
- La grande superficie de notre terrain permettrait :
 - de conjuguer zone habitable et espaces verts ;
 - de créer un parking avec un revêtement absorbant les eaux de pluie
 - de créer un ouvrage de type bassin de rétention des eaux de pluie que nous pourrions utiliser en une réserve d'eau d'arrosage.
- Nous rajouterons ce point, très subjectif certes, mais que nous ne voulions pas occulter et qui est notre attachement à Gassin, à notre territoire et plus encore aux Parys.

Nous gardons l'espoir, l'immense espoir, que notre demande de classement en zone UC de nos terrains soit retenue et, notre projet de construction réalisable en fonctions des divers impératifs inhérents à un tel projet.

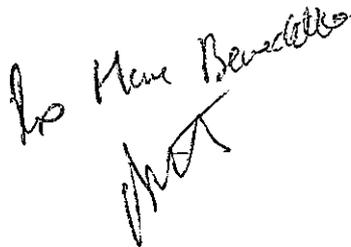
Nous nous tenons, Madame le Maire, à votre disposition pour apporter toutes les informations complémentaires qui vous serez utiles à l'étude de notre projet.

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à ce courrier et, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire de Gassin, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

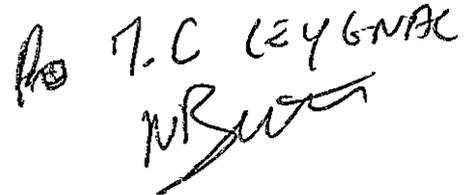
Prosper Benedetto



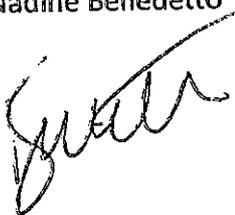
Hervé Benedetto



Marie-Clotilde Leygnac née Benedetto



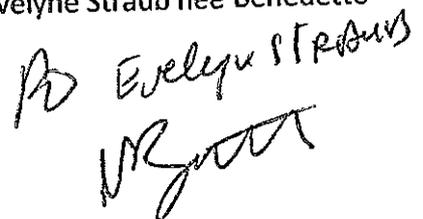
Nadine Benedetto



Jean-Michel Benedetto



Evelyne Straub née Benedetto



ces jointes : Plusieurs plans de situation annotés
Plan de notre projet
Copie de notre courrier du 12/01/2022

ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°4

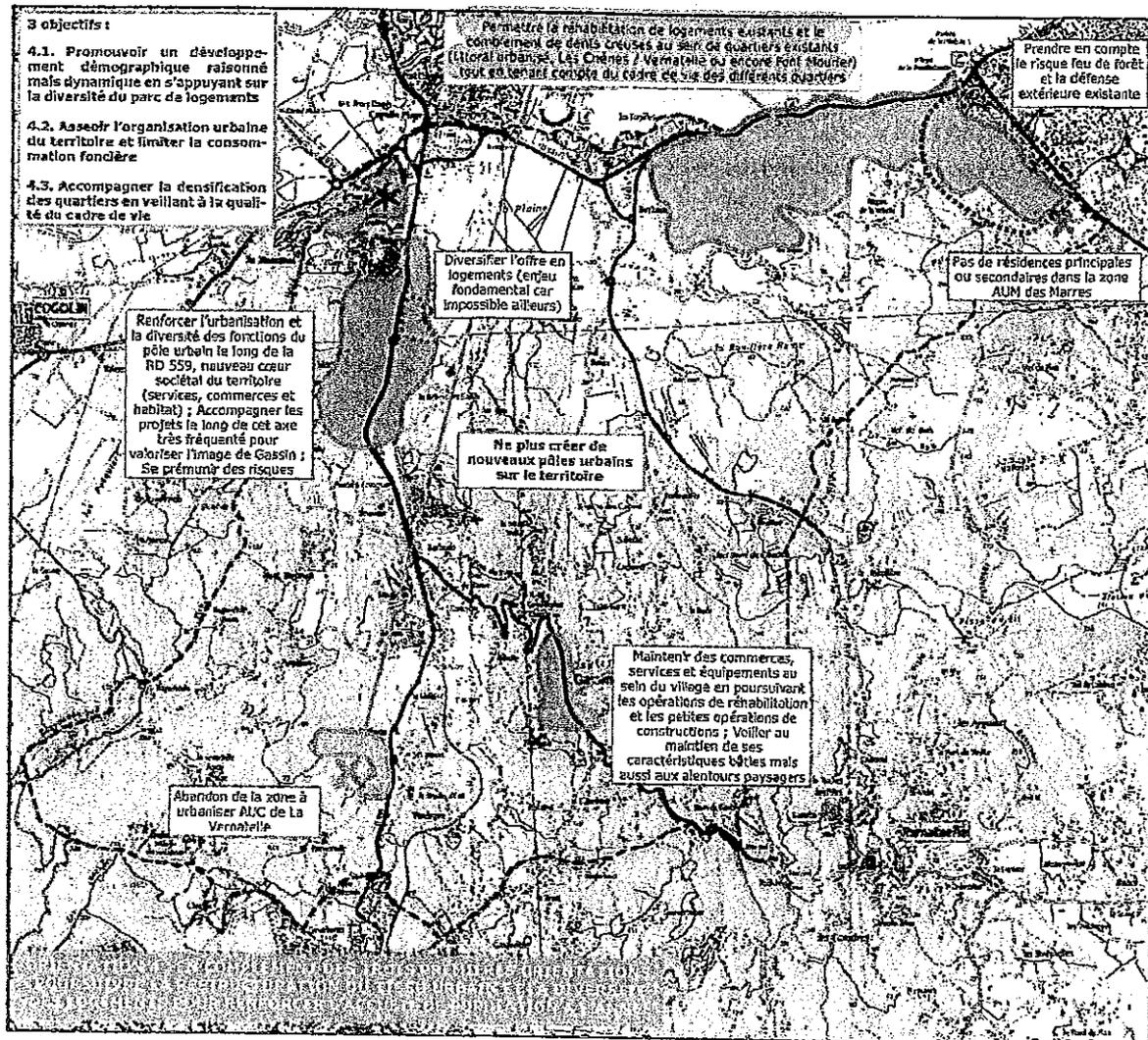


Illustration de l'orientation n°4 du PADD de Gassin

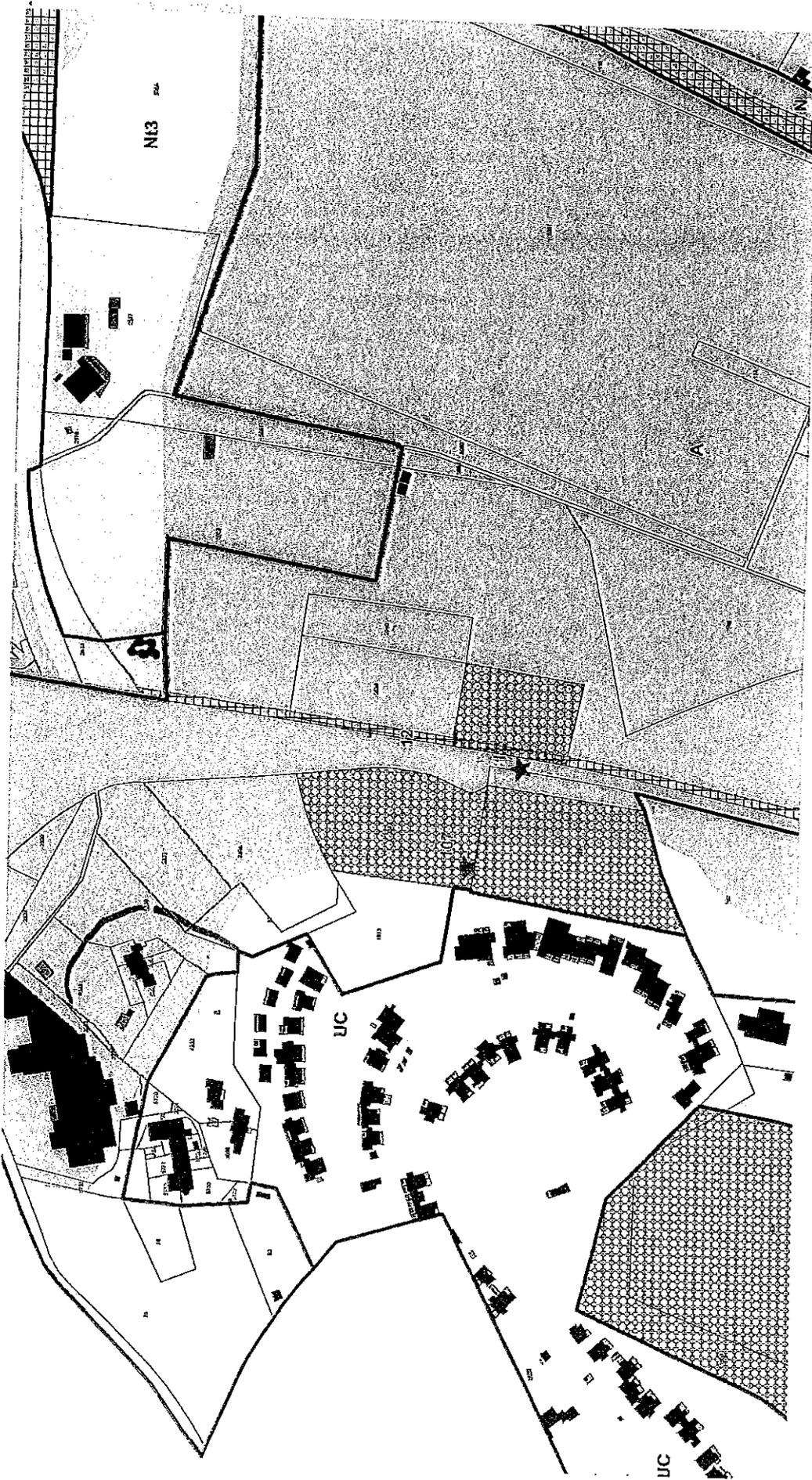
Annexe 1

* : zones à étendre jusqu'à englober nos terrains -

— limite de l'extension de la zone UC que nous souhaiterions.

PF

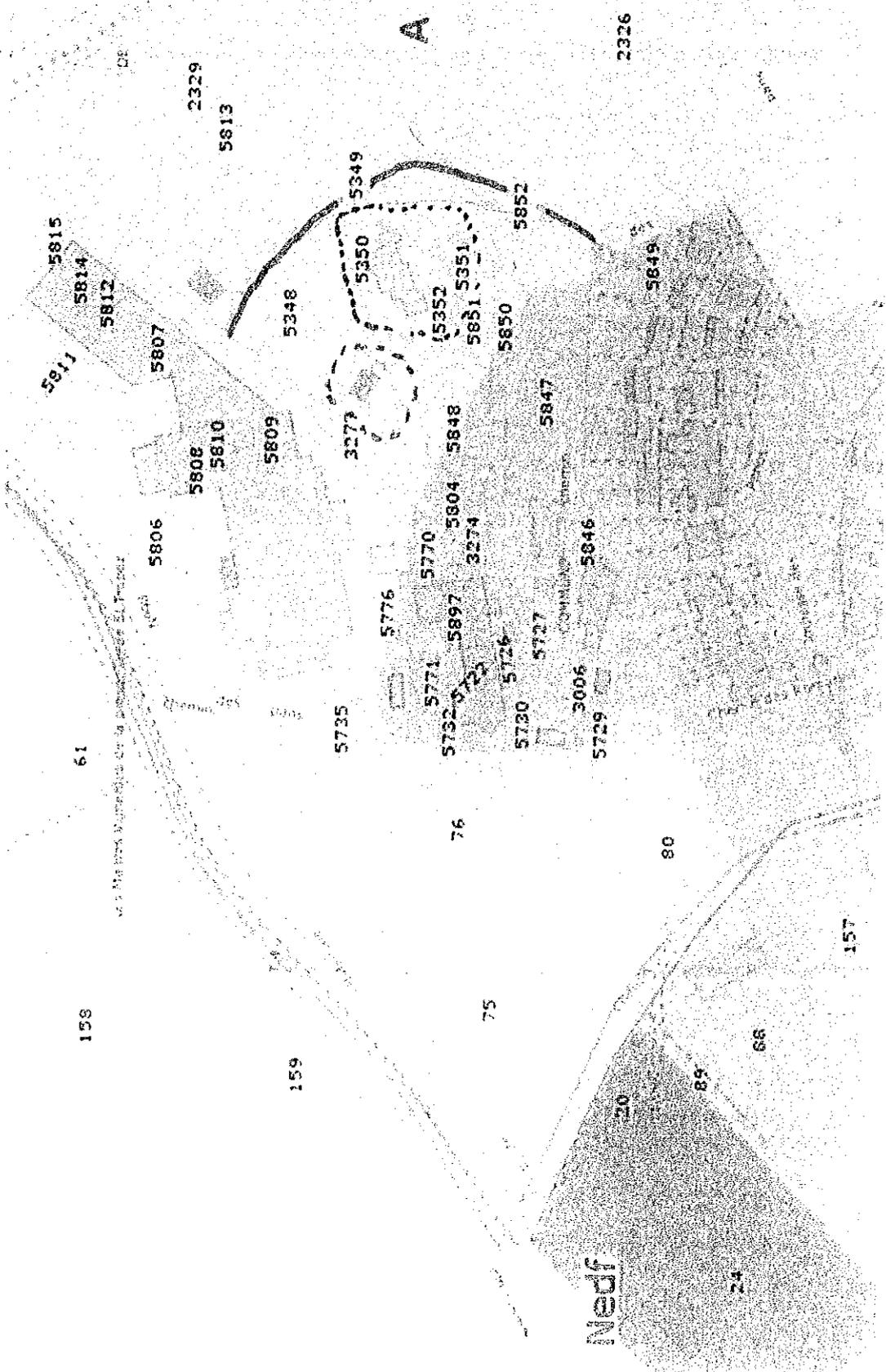
Annexe 1 bis



— ligne grossièrement tracée de nos souhaits —

R.G.

ANNEXE 2 à Plan de Notre Projet



- les différents zonages existants.

ce que nous souhaiterions (--- limite en orange de ce que nous aimerions agrandir en ZONE UE - - - - - la r.l.t. existante: --- - habitation principale à agrandir -

M. Henri Maire

La fraire BENEDETTO est propriétaire de parcelles situées des parts sur une commune
Prosper BENEDETTO en en commune

Vous sommes nous des lieux de conserver le patrimoine familial et d'en jouir pleinement.

Toutefois, ces parcelles sont pour l'instant classées en terrain agricole ce qui ne nous permet pas
d'en usage de projets.

A l'occasion de la révision du PLU communale, est-il possible d'étudier la possibilité de transformer
leur statut en terrain constructible ?

Pour plus de précision je vous prie de trouver en joint une copie de l'extrait de cadastre relatif aux
terrains en question.

Nous vous remercions pour l'intérêt que vous porterez à notre demande et vous prions d'agréer
par le Maire nos respectueux salutations.

Pour la parcelle A5949, HENRI BENEDETTO

Pour la parcelle A5947, Marie-Agnès de LIGNAC (Née BENEDETTO)

Pour la parcelle A5951, Née de BENEDETTO

Pour la parcelle A5948, Jean Michel BENEDETTO

Pour la parcelle A5950, Aline SIMONE (Née BENEDETTO)

Henri Maire
R6