

EURL ANN GUILLEC ARCHITECTE

12 avenue Bernard Blua – ZA St-Claude – 83990 St-Tropez – Tél : 04 94 43 48 42 – ann.guillec@wanadoo.fr

Objet : PLU – Enquête publique – Révision générale - doc arrêté 30/03/23

Evolution Règlement locaux d'urbanisme et du tissu urbain Etude du 01/11/23

POS décembre 1989 modifié et approuvé CM 17/08/1994 :

Zone UB

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voies :

- . 10m de l'axe ou 5 m des limites d'emprise des autres voies

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- . L supérieure ou égale à H/2 du bâtiment le plus élevé et 4 m mini

Article UB9 – Emprise au sol :

- . 20%

Article UB10 – Hauteur :

- . 6m

Article UB13 – Espaces libres et plantations :

- . 40% espaces verts plantés

Zone UC

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies :

- . 10m de l'axe ou 5 m des limites d'emprise des autres voies

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- . L supérieur ou égal à H/2 du bâtiment le plus élevé et 4 m mini

Article UB9 – Emprise au sol :

- . 15%

Article UB10 – Hauteur :

- . 6m

Article UB13 – Espaces libres et plantations :

- . 50% espaces verts plantés

PLU GASSIN d'octobre 2007 :

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies :

- . 25 m de l'axe de la RD98a

- . 10 m à l'axe et 5 m des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- . Au point le plus proche de la limite, L supérieure ou égale à H/2 du bâtiment le plus élevé du point le plus proche de la limite, et 4 m mini.

Article UB9 – Emprise au sol :

- . 20 % de la surface du terrain

Article UB10 – Hauteur :

- . 6.50 m

Article UB13 – Espaces libres et plantations :

- . 40% espaces verts plantés

PLU
R&C
17/03/2023

R&C

PLU Modification 1 de mars 2010 :

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies :

- . 25 m de l'axe de la RD98a
- . 5 m des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- . Au point le plus proche de la limite, L supérieure ou égale à H/2 du bâtiment le plus élevé du point le plus proche de la limite, et 4 m mini.

Article UB9 – Emprise au sol :

20 % de la surface du terrain

Article UB10 – Hauteur :

. 6.50 m

Article UB13 – Espaces libres et plantations :

- . 40% espaces verts plantés

PLU Modification 2 de novembre 2013 :

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies :

- . 25 m de l'axe de la RD98a
- . 5 m des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- . Au point le plus proche de la limite, L supérieure ou égale à H/2 du bâtiment le plus élevé du point le plus proche de la limite, et 4 m mini.

Article UB9 – Emprise au sol :

. 25 % de la surface du terrain

Article UB10 – Hauteur :

. 6.50 m

Article UB13 – Espaces libres et plantations :

- . 40% espaces verts plantés

PLU Modification 3 de mai 2017 :

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies :

- . 5 m des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- . chaque H inférieure égale ou à L du point le plus proche de la limite, et 4 m mini

Article UB9 – Emprise au sol :

12.5% constructions principales

+ 12.5% constructions à usage d'annexes

Soit 25 %

Article UB10 – Hauteur :

. 6.50 m

Article UB13 – Espaces libres et plantations :

- . 40% espaces verts plantés

96

Pour la zone UCbr :

Article U.T2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies :

- . 5 m des limites d'emprise des autres voies

Article U. T2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les retraits sont à calculer depuis la limite jusqu'à tout point du bâtiment

- . Retrait équivalent à la hauteur du bâtiment, et 4 m mini.

Conditions de mesure ? Hauteur max du bâtiment ou en chaque point.

Article U.T2.3 – Hauteur :

- . 6.50 m

Article U.T2.4– Emprise au sol :

10 % constructions (soit 15 % de moins qu'au PLU modif3 de 2017)

et

60% espaces libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) (soit 20% de moins qu'au Plu modif 3 de 2017)

Il ressort notamment de l'étude de cette évolution des règlements d'urbanisme :

- L'emprise au sol a évolué à la hausse depuis 1990 de 20 ou 15% jusqu'à 25 % à partir de 2013 jusqu'à aujourd'hui.
Pour la zone UCbr, le projet de PLU 2023 prévoit une réduction énorme du coefficient d'emprise au sol à 10%, ce qui remet en question le bâti existant.
- En 2017, l'article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a subi une modification majeure, avec passage de $L \leq H/2$ mini 4 m, à $L \leq H$ mini 4 m, ce qui remet en question le bâti existant.
- Il n'y a pas eu de différence de traitement entre l'aval l'amont des lotissements.

Le tissu urbain existant a été constitué sur ces bases.

Des changements majeurs de ces règles remettent en question de tissu urbain et le bâti existant et son évolution future. C'est conséquent.

Dans ce secteur construit à forte tension immobilière, rien ne justifie que les usagers réduisent leurs constructions.

Un règlement d'urbanisme incompatible avec le tissu existant est ingérable pour tous les acteurs, administrations, professionnels et usagers et conduit inévitablement à des situations de blocage.

Ce sera d'autant plus le cas ici que le tissu est ancien, d'après-guerre, et que l'application de l'urbanisme était différente avec un bâti existant comportant des irrégularités tolérées depuis des décennies.

Exemple de l'impact conséquent à titre individuel :

Pour nous, parcelle cadastrée A 1147 : Construction de 1957 dans le cadre de Permis de construire et conformité instruit par le service départemental des dommages de Guerre, Pb d'antériorité injustifié découvert en 2021 malgré précautions prises lors achat. Construction considérée irrégulière.

ES existante environ 15%, supérieure aux 12.5% du PLU Modif 3 de 2017 et aux 10% du nouveau projet de PLU de 2023
Hauteur existante supérieure à $L = H$ (selon conditions de mesure).

→ Impossible à régulariser de façon technique et économiquement viable.

→ Forte insécurité juridique

Le coefficient d'ES du nouveau projet de PLU ne permet plus de reconstruire l'équivalent, nécessite réduction de 50%, en plus des autres contraintes (retrait 25 m de l'axe de la RD98, distance par rapport aux limites $L=H$)



Concernant la protection des espaces proches du rivage et du bord de la route RD 98 :

- Les parcelles au sud le long de la RD98 en zone UCbr bleue ne sont pas visibles depuis la mer, alors que celles en zone UCb rose le sont. **Donc pas de cohérence au regard de la loi littoral et visibilité depuis la mer.**
- Ces parcelles n'ont pas les qualités justifiant une telle protection par rapport aux voisines (déjà construites en retrait de la RD98, peu visibles dans le grand paysage car route à grand trafic où l'on ne stationne pas, pas de visibilité depuis la mer, et encore moins le rivage, bruit ...)
- **La zone non aedificandi de 25m de l'axe de la voie RD98 ancestrale constitue déjà une protection efficace du paysage le long de la RD98.**
- Si on observe l'évolution du paysage depuis les années 1960, il apparaît qu'il a été bien préservé. Qu'est-ce qui justifie de réduire le CES de moitié par rapport à 1990 ?
Le paysage le long de la RD98 a peu changé depuis des décennies et les constructions seront maintenues, alors à quoi sert cette réduction drastique de CES ?
- Il serait plus cohérent de réduire l'emprise au sol sur les hauteurs des collines, visibles depuis la mer et dans le grand paysage, plus proches des espaces sensibles (zones naturelles, risque incendie ...)

Comparaison des zones UCb et UCbr :

- Les parcelles et le bâti de la zone UCbr sont similaires à celui de la zone UCb, car issus de lotissements anciens (Lotissements du Golfe, Sinopolis, Le Trezain) des années 1950-60, couvrant les collines depuis la RD98 jusqu'à la crête des collines, voués à être construites depuis les années 50 -60, et en zone urbaine depuis des décennies.
- Les parcelles situées en zone UCbr présentent déjà l'inconvénient de donner sur la RD98 très passante et très bruyante, avec vue sur route et sans vue mer pour la plupart, et d'avoir une contrainte de retrait des constructions de 25m par rapport à l'axe de la RD98. Elles sont déjà fortement pénalisées par rapport à celles de la zone UCb.
La réduction des droits à construire de 33% par rapport à leur voisins immédiat les pénaliserait encore plus, les spoliant.
- De plus, dans le lotissement Sinopolis, le règlement du lotissement par zone, contraint les constructions au delà des règlements d'urbanisme déjà les droits à construire pour protéger le paysage (hauteur réduite en bord de RD98, constructions réduites en partie haute ...)
- **C'est discriminatoire de spolier les parcelles de la zone UCbr par rapport aux voisines de la Zone UCb.**

Tissu urbain :

- L'étude de la densité des constructions de la zone UCbr, moitié Est (voir étude jointe) montre que plus 60 % , soit la majorité des parcelles sont construites avec une densité des constructions dépassant déjà 10%. Cette étude partielle est basée sur le cadastre imprécis, pas à jour et ne mentionnant pas de nombreux ouvrages qui devraient être comptabilisés dans l'emprise au sol, mis à l'échelle manuellement. Avec une étude basée sur des documents plus précis, les coefficients d'emprise au sol existante devraient s'avérer encore plus élevés.

6

Effet contre-productif par rapport aux objectifs nationaux d'amélioration de l'habitat et aux besoins du village :

- Lotissements des années 1950-1960, avec constructions de l'époque non qualitatives.
Résidence du Golfe, plusieurs acquisitions dans le cadre de compensations des dommages de guerre et maisons 1950 peu qualitatives, dont nb existent encore.

Avec un nouveau PLU plus restrictif inadapté au tissu existant, il sera plus compliqué de réaliser des projets de réhabilitation lourde, de modification ou de construction, et le bâti ne sera pas amélioré.

Ce n'est pas cohérent par rapport aux objectifs de :

- . rénovation lourde des logements, amélioration de l'habitat
- . écologie, économies d'énergie
- . soigner le paysage du bord de route
- . création de logements pour combler le déficit

Cela conduit à des situations de blocage pour toute nouvelles autorisations d'urbanisme.
C'est contre-productif.

- De par son histoire, sa localisation pratique mais soumise aux inconvénients de la RD98A, **cette zone UCbr fait preuve d'une bonne mixité, bien intégrée, avec :**
 - . locaux professionnels et commerciaux + collectifs + maisons individuelles + petits hôtels
 - . résidences principales et secondaires
 - . actifs et retraités
 - . locations à l'année, locations pour actifs saisonniers
 - . constructions anciennes et récentes
 - ...

De ce fait, le bâti répond bien à toutes les problématiques locales, difficiles à résoudre sur le reste du territoire.

Il ne faut pas réduire la densité des constructions, qu'on pourrait difficilement retrouver ailleurs sans impact sur le paysage.

AVIS :

Mon recul d'archi sur situations similaires où les niveaux PLU ne tiennent pas compte du tissu existant historique (ex. du PLU Ramatuelle ...) conduisant à :

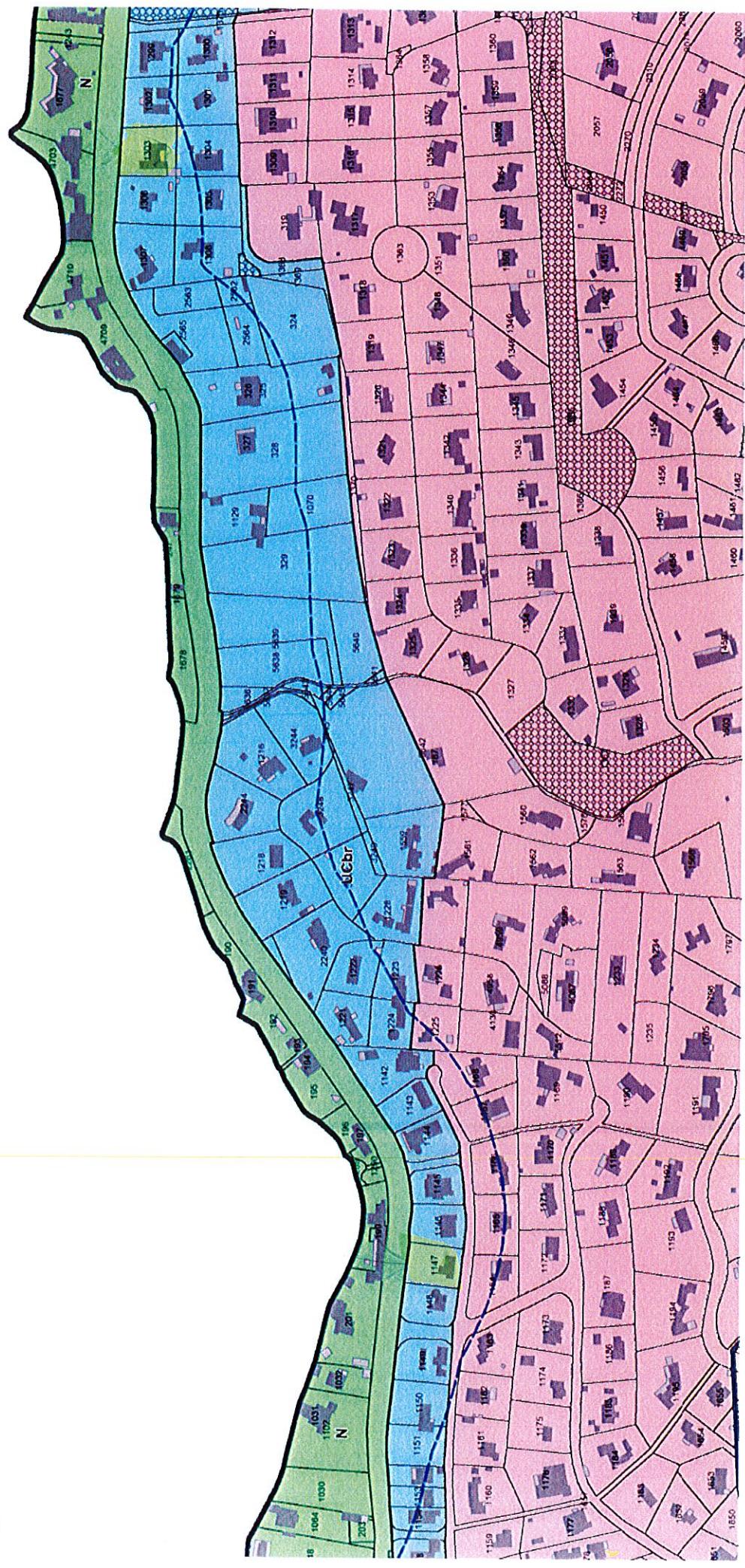
- . manque de sécurité pénalisant pour tous les acteurs, administrations, propriétaires, professionnels
- . absurdités architecturales, paysagères, économiques, constructives, écologiques ...

En tant que pro expérimentée, je plaide en faveur de PLU simples, adaptés au tissu existant sauf s'il est avéré inadapté, sans insécurité néfaste pour tous, qui permettent de travailler en sécurité et sérénité pour se concentrer sur des constructions et une architecture de qualité.

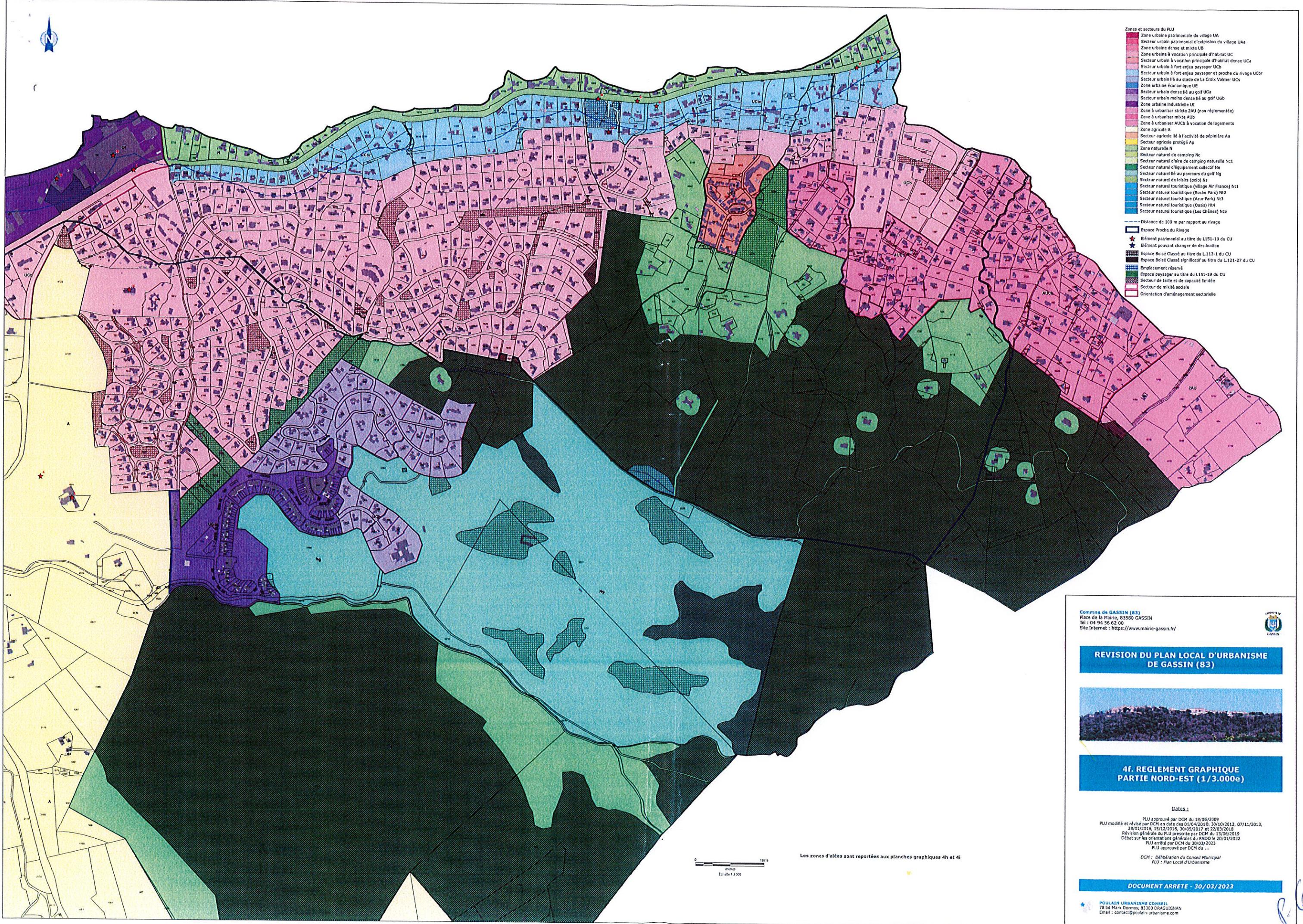








卷一



A.

Réf cadastrale		Emprise au sol (ES)			Coefficient emprise au sol		Piscine	destination - usage
Section	N° parcelle	Surface en m²	ES Construction	TC	Total ES	CES (mini, hors aménag.nts ext. exist.)		
A ?	205	9	9	0	9	100% ↗		?
	1198	716	247	65	312	44% ↗		
	5375	292	115	0	115	39% ↗		Collectif location
	5376	38	0	0	0	0%		
	5674	63	50	0	50	79% ↗		
	5675	130	0	0	0	0%		
	5424	57	0	0	0	0%		
	1938	1162	312	69	381	33% ↗*		Pro - Garage auto
	1154	616	179	0	179	29% ↗		Pro - Garage auto
	1153	559	83	0	83	15% ↗		Maison individuelle
	1152	585	149	27	176	30% ↗		Maison individuelle
	5904	761	0	0	0	0%		En cours de construction
	5903+1150	1623	162	8	170	10%		Maison individuelle
	1149	1143	195	0	195	17% ↗		Pro + logt R+1
	1148	1024	119	0	119	12% ↗	X	Pro + logt R+1
	1147	1060	124 (Hors ramade)		124	12%		Location Hotel actifs saisonniers
	1146	1113	168	0	168	15% ↗*	X	Hôtel Villa Maya
	1145	953	270		270	28% ↗*	X	Hotel Villa Maya
	5792	1074	261	24	285	27% ↗*		Collectif logements
	5796	68	0	0	0	0%		
	5793 Minus		0	0	0	0%		
	5795 Minus		0	0	0	0%		
	5794	908	139	0	139	15% ↗	X	Maison individuelle
	1142	1691	260	44	304	18% ↗	X	Maison individuelle
	1221	1256	172	69	241	19% ↗	X	Maison individuelle
	1222	1214	150	20	170	14% ↗	X	Maison individuelle
	2240	2430	220	21	241	10%		Maison individuelle
	1219	2100	188	18	206	10%	X	Maison individuelle
	1218	1901	144	0	144	8%	X	Maison individuelle
	2244	1963	158	99	257	13% ↗	X	Maison individuelle
	1216	2252	183	57	240	11% ↗	X	Maison individuelle
	3244	1959	142	19	161	8% ↗	X	Maison individuelle
5636+5638+5639+5640+5641	7274	gros projet neuf		?		> 10%		Résidence Maisons Jumelées
	329	4871	34	0	0	0%		
	1129	1577	220	17	237	15% ↗		
	1070	2005	0	0	0	0%		
	3274+328	5293	183	62	245	5% ↗	X	Maison anciennes
	325+326	3498	381	64	445	13% ↗	X	Maisons anciennes
	322	260	133	0	133	51% ↗*		Pro Radio + bureaux
	2565	2048	0	0	0	0%		Terrain dédié à parcelle 322
	2563	895	0	0	0	0%		
	2562	419	35	0	35	8%		
	2564	937	22	0	22	2% ↗		
	1307	1843	239	9	248	13% ↗		Maison individuelle
	1308	1782	196	33	229	13% ↗	X	Maison individuelle - Guillec E
	1306	1433	122	19	141	10% ↗		Maison individuelle
	1303	1397	211	68	279	20% ↗	X	Maison individuelle - Guillec A
	1302	1366	250	20	270	20% ↗		
	1299	1188	276	6	282	24% ↗	X	Maison individuelle
	1300	1324	262	20	282	21% ↗*	X	Maison individuelle
	1301	1514	165	12	177	12% ↗	X	Maison individuelle
	1304	1582	241	21	262	17% ↗	X	Maison individuelle
	1305	1603	139	16	155	10% ↗	X	Maison individuelle
	311+313+314+315+1530				0	<10%		Château Martin
	1512	1635	196	0	196	12% ↗		Pro RDC + Logt location année R+1
	1511	1567	210	0	210	13% ↗		Pro RDC + Logt location année R+1

NB :

- Surfaces estimatives mesurées sur cadastre mis à l'échelle - elles devront être vérifiées.
- L'extrait de plan cadastral étant ni précis ni à jour, les coefficients d'emprise au sol réels devraient être plus élevés en réalité que ci-dessus.

3 Sur les 56 parcelles ou unités foncières examinées, 34 ont un coefficient d'emprise au sol supérieur à 10 %

et 92 ont un coefficient d'emprise au sol supérieur à 15 %

La statistique doit être plus fine (unités foncières avec parcelles minuscules intégrées)



P.6