

Bruno CHEVALLIER
68 rue Duquesne
69006 LYON
06 03 08 18 49
04 26 64 03 18

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Bormes les Mimosas
Place Saint François
83230 Bormes les Mimosas

Lettre Recommandée avec AR

Objet : Révision du PLU de Bormes
Parcelle BC 37
Lot 41 du Lotissement du Gaou Bénat
72 Corniche Supérieure

LYON, le 15 janvier 2025

Monsieur,

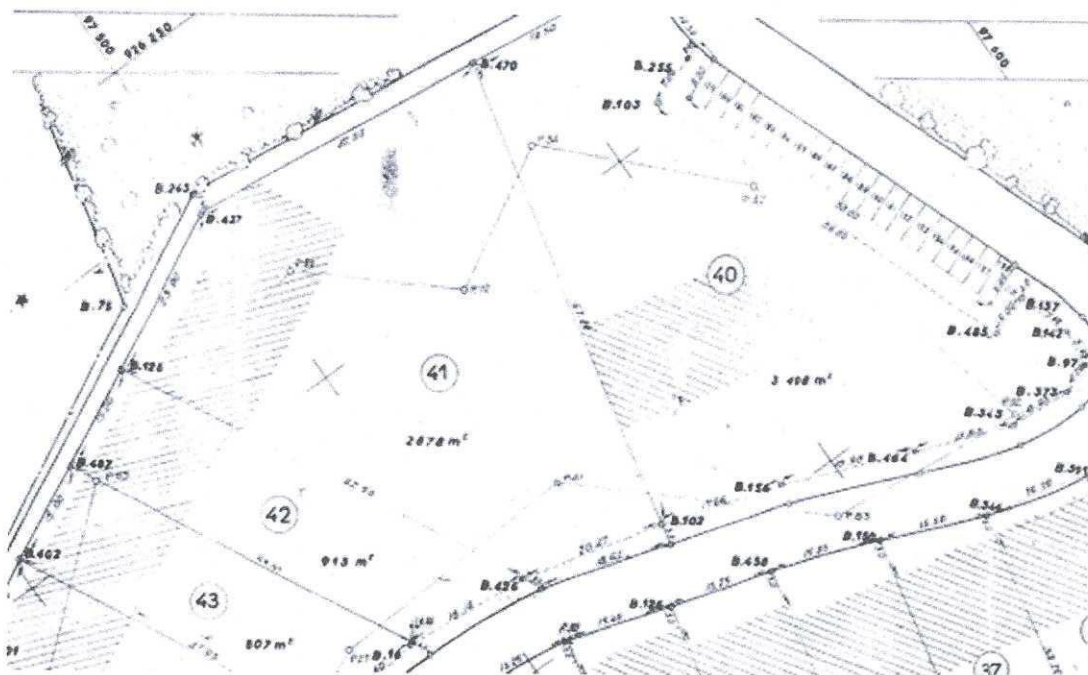
Dès la publication, le 26 juin 2024, des « documents arrêtés » de l'actuelle révision du PLU de Bormes les Mimosas, j'ai préparé une demande de permis de construire pour réaliser, en conformité avec le PLU, une extension de ma maison située sur le lot n°41 du lotissement du Gaou Bénat.

Sur le document arrêté n°4.2.5 intitulé « Plan Bénat » il n'apparaissait, à cette date, aucune ligne bleue de zonage NL (bien inutile, d'ailleurs).

Au mois d'août, le « document arrêté n°4.2.5 » a été unilatéralement et irrégulièrement modifié par l'ajout d'une ligne bleue de délimitation de zones NL et ce document a fallacieusement été nommé « Plan Bénat arrêté 20240626 », alors que ce plan n'a jamais été arrêté sous cette forme.

Je vous demande donc de bien vouloir rejeter le plan surchargé après la date de l'arrêté du 26 juin 2024.





Le caractère dolosif du plan surchargé

A titre subsidiaire, il convient de remarquer que le « plan-non-arrêté » est dolosif. Dans le lotissement du Gaou Bénat, le droit à construire (exprimé en CES) est fixé depuis 1958 à 15% de la surface du lot, le calcul de ce droit ayant été précisé par le PLU de Bormes révision 3, en application des lois ALUR et ELAN. L'amputation de mon terrain de 800 m² de sa surface (sur 2878 m², soit 28% !) en diminue la constructibilité de 120 m². Au prix du m² construit au Gaou Bénat, la valeur patrimoniale du lot est réduite de 720 000 € !

Le caractère discriminatoire du plan surchargé

La ligne bleue du plan agresse de façon incompréhensible 9 lots privatifs pris au hasard dans un lotissement de 760 lots, sans qu'aucune règle générale ne soit édictée. Le zonage est parfaitement discriminatoire.

L'absence d'information préalable et de débat contradictoire

Aucune information préalable, aucune explication, aucune réunion contradictoire n'a été organisée par les auteurs de la manipulation. Le Service Urbanisme de Bormes a lui-même découvert par hasard le problème, au mois d'août, à la suite du questionnement d'un des propriétaires concernés.

L'inutilité de la ligne bleue

Le lotissement du Gaou a été conçu sur la base d'un arrêté préfectoral qui prévoit de réserver 50% de la surface du tènement aux espaces communs (espaces verts, voiries, parkings). Tous ces espaces sont déjà (et depuis toujours) zonés NL et parmi eux, les espaces verts sont même classés EBC. La ligne bleue n'apporte donc aucune surface NL supplémentaire sur les espaces communs.

Sur les 50% aménageables (lots privatifs) le CES est limité à 15% et, de plus, un périmètre de constructibilité et une hauteur de construction sont imposés pour des raisons architecturales (« architecture de la disparition »). La grande majorité de la surface des lots (85%) est donc doublement inconstructible. La quasi-totalité des lots sont actuellement construits à leur maximum de capacité et la ligne bleue n'apporte donc aucune surface inconstructible nouvelle (sauf garages éventuellement).

Elle limite seulement les capacités d'extension de villas dans les zones constructibles (en contradiction avec les dispositions de la loi ALUR).

Le risque de dérapage de l'urbanisation est pourtant inexistant, dans le lotissement du Gaou Bénat.

L'imprécision de la ligne bleue de délimitation NL

Alors que les 156 ha du lotissement du Gaou Bénat sont découpés en un millier de parcelles cadastrales ou de lots de copropriété, le concepteur du zonage a cru bon de tracer sa ligne bleue au beau milieu de 9 lots privatifs, sans tenir compte d'aucune limite notariale, ni d'aucun repère géographique. Si elle perdurait, cette situation serait la source de multiples contestations à l'avenir. Comment déterminerait-on la surface amputée ? Sur quelle base légale ? Le tracé de la limite donnerait-il lieu à un bornage contradictoire ? Aux frais de qui ? Le nouveau bornage serait-il enregistré au Registre de la propriété foncière ? Aux frais de qui ? L'arrêté de lotissement devrait alors à l'évidence être révisé.

Quelle usine à gaz pour créer environ 2 000 m² de zonage NL que l'on trouve bien plus facilement ailleurs dans le lotissement (en admettant qu'il soit nécessaire d'en trouver !).

L'existence de quelques réserves de NL oubliées dans le lotissement

Si l'administration est à la recherche de surfaces NL supplémentaires à l'intérieur du lotissement du Gaou Bénat, pour agrémenter le PLU de Bormes, on peut lui proposer d'utiliser les parcelles suivantes (qui sont des espaces verts de copropriétés ou des EBC de lotissement oubliés par le plan de PLU de Bormes) :

- AZ 161 : Espaces verts de la copropriété de J (hors lots privatifs et voiries)
- BD 11 : Espaces verts de la copropriété VDF G1 (hors lots privatifs et voiries)
- BE 1 : Espaces verts de la copropriété VDF G 2 à 6 (hors lots privatifs et voiries)
- BB 83, BB 243, BB 249, BB 281, BD 59, BD 07, qui sont toutes des parcelles d'EBC/NL non identifiées comme telles sur le plan de Bénat réellement arrêté le 26 juin 2024, mais qui sont définies comme telles par les arrêtés de lotissement.

En revanche le lot J 116 qui a été déclaré constructible par les tribunaux à l'occasion d'une demi-douzaine de procédures (dont l'une a déjà coûté très cher à la mairie de Bormes) n'a aucune raison d'être zoné en NL.

Il y a donc largement de quoi satisfaire toute demande de préservation de zones NL supplémentaires, sans remettre en cause l'arrêté de lotissement du Gaou Bénat, ni recourir à des mesures dolosives et discriminatoires grandement inefficaces. Une consultation préalable eût permis de l'établir facilement.

Nous vous demandons, par conséquent, de ne pas retenir le plan de zonage surchargé fallacieusement d'une ligne bleue de délimitation NL et d'en rester au plan réellement arrêté le 26 juin 2024.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués



Bruno Chevallier

Remarque générale :

Ville littorale du Var	Population 2021	Superficie km ²	Densité hab./km ²
Bormes-les-Mimosas	8 173	97,3	84
Le Lavandou	6 216	29,3	209,6
La-Londe-les-Maures	11 442	79,3	144

Densité du Var = 171

Bormes-les-Mimosas est l'une des communes les plus étendues du littoral varois. C'est aussi l'une des communes varoises dont la densité de population est la plus faible.

Le secteur de Bénat, en particulier est particulièrement protégé avec ses sites inscrits et sa grande façade ouest inconstructible.

Est-il utile d'imaginer à Bormes-les-Mimosas, des processus dolosifs et discriminatoires à la légalité discutable pour renforcer encore cette exception borméenne voulue par ses habitants ? La vertu est bien mal récompensée !

Copies par courriel :

- Service Urbanisme de la mairie de Bormes les Mimosas
- ASL du Gaou Bénat
- Collège des Architectes du Gaou Bénat
- Architectes des Bâtiments de France