

Monsieur Jean-Marie GOBILLARD
Domaine du Gaou Bénat
17 combes du Château
83230 BORMES LES MIMOSAS

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Monsieur DE BOYSERE
Révision n°1 du PLU
Mairie de Bormes les Mimosas
1, place Saint François
83230 BORMES LES MIMOSAS

Bormes Les Mimosas, le 4 février 2025

Objet : contestation de l'article de la zone Uj11 en tant qu'il interdit dans la zone Us du domaine du Gaou Bénat les panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses végétalisées.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je suis propriétaire d'une maison située au 17 Combes du Château dans le domaine du lotissement du Gaou Bénat à Bormes-les-Mimosas.

J'entends par le présent courrier vous exposer les raisons pour lesquelles j'estime illégale la disposition inscrite à l'article Uj11 qui a pour objet, dans la zone Ujs du domaine du Gaou Bénat d'interdire, les panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses végétalisées.

1. Je veux d'abord vous exposer le contexte très particulier qui est à l'origine de la nouvelle règle soumise à enquête publique.

Mon terrain d'une superficie totale de 2750 m² et cadastré section 19 BH 48 est classé actuellement dans le PLU de Bormes les Mimosas dans le secteur UDf.

J'ai déposé à la mairie de Bormes les Mimosas le 6 juin 2023 une déclaration préalable en vue d'autoriser l'installation de 24 panneaux photovoltaïques représentant une surface totale de 43 m² sur la toiture terrasse de ma maison. Celle-ci étant située dans le site inscrit de Cap les Bormes, l'avis de l'architecte des bâtiments de France a été sollicité, Celui-ci a émis un avis favorable le 18 septembre 2023, qui n'est assorti d'aucune réserve ou recommandation (PJ1).

Par un arrêté n°2023-303 en date du 23 octobre 2023 (PJ2), le maire de la commune de Bormes les Mimosas m'a accordé la déclaration préalable susvisée. Cependant et contre toute attente, à la demande de l'association syndicale libre des propriétaires du lotissement de la baie du Gaou Bénat, le maire a procédé le 16 janvier 2024 au retrait de la dite déclaration en considérant à tort que l'article UD11 du plan local d'urbanisme ne permettrait pas l'implantation de panneaux solaires sur une toiture terrasse (PJ3).

J'ai engagé le 4 mars 2023 un recours contre décision de retrait auprès du Tribunal administratif de Toulon. Le jugement devrait intervenir dans un an environ.

2 L'actuelle modification de la règle envisagée sur le domaine du Gaou Bénat est en lien direct avec ce contentieux.

L'article UJ 11 prévoit pour la zone Ujs du Domaine du Gaou Bénat

- Seules les toitures terrasses sont autorisées. Les toitures terrasses inaccessibles doivent être végétalisées. Les toitures terrasses accessibles devront être traitées esthétiquement de la même manière que la construction*.
- Les constructions* nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « cahier de prescriptions architecturales » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.
- **Pour satisfaire au principe fondamental de l'architecture de la disparition, les panneaux photovoltaïques sont interdits sur les toitures terrasses végétalisées et devront être implantés au sol si le profil et la superficie du terrain le permettent.**

J'entends vous convaincre que cette règle est illégale (cf paragraphes 3.1 à 4) et qu'elle est au surplus inopportune d'un point de vue économique (cf. paragraphes pages 5.1 et suivants).

Sur l'illégalité de la règle

3. La règle est illégale et bafoue l'autorité de la loi pour plusieurs raisons, que je vous exposerai ci-après.

3.1 J'ai posé la question suivante à l'intelligence artificielle de LEXIS 360 : Un plan local d'urbanisme peut-il interdire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur des toitures ?

➤ Voici sa réponse :

« Un plan local d'urbanisme (PLU) ne peut pas interdire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur des toitures.

Selon l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme locaux ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux ou procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou destinés à la production d'énergie renouvelable, y compris les panneaux photovoltaïques. Cependant, le PLU peut imposer des prescriptions visant à garantir l'intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant. Par exemple, il peut être exigé que les panneaux solaires soient intégrés dans les pans de toiture. En résumé, bien que le PLU puisse réglementer l'aspect extérieur des constructions, il ne peut pas interdire la pose de panneaux photovoltaïques sur les toitures »

3.2 Cette réponse est parfaitement justifiée.

3.2.1 Aux termes de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme, " **Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme (), () la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer () à l'installation de dispositifs favorisant () la production d'énergie renouvelable ().** () la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. / La liste des dispositifs () concernés est fixée par décret. "

L'article R. 111-23 du même code énonce que : " Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs () sont : () / 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée/ () ".

Le Conseil d'Etat déduit de ce dispositif **que le PLU ne peut pas interdire la pose de panneaux solaires sur les toitures**. Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé que les dispositions d'un plan local d'urbanisme (PLU) qui n'interdisent pas la pose de panneaux solaires mais exigent leur cohérence avec l'architecture des constructions sont légales (CE, 6ème - 5ème chambres réunies, 04/10/2023, n° 467962¹).

¹ « 2. En premier lieu, aux termes de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme, dont les dispositions sont issues à l'origine de l'article 12 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement : « Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret ». Aux termes de l'article R. 111-23 du même code : " Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont : ; / 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée(...)

Le Tribunal administratif Versailles a jugé dans le même sens (3e chambre, 31/05/2024, n° 2203593, n° 71878²).

3. Les dispositions de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme n'ont ni pour objet, ni pour effet d'écarter l'application des dispositions réglementaires d'un plan local d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions **qui, sans interdire l'utilisation de matériaux ou procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou l'installation de dispositifs destinés à la production d'énergie renouvelable** ou favorisant la retenue des eaux pluviales, imposent la bonne intégration des projets dans le bâti existant et le milieu environnant.

4. L'article UC 11.2.2 du plan local d'urbanisme de la commune de Montbonnot-Saint-Martin prévoit que : « L'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques relatives à la production d'énergie solaire sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions. Dans le cas de constructions neuves, ou de reprise de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toitures ». Il résulte de ce qui a été dit au point 3 que la cour administrative d'appel a pu, sans entacher l'arrêt attaqué d'erreur de droit, estimer que les dispositions de l'article UC 11.2.2 du plan local d'urbanisme, **qui n'interdisent pas la pose de panneaux solaires sur les toitures** mais exigent que leur insertion soit cohérente avec l'architecture de la construction sur laquelle ils sont installés, n'étaient pas inopposables à la demande d'installation de panneaux solaires thermiques des requérants, et que le maire de la commune de Montbonnot-Saint-Martin pouvait, par suite, légalement se fonder sur ces dispositions pour imposer la prescription contestée. »

² « 4. Les dispositions de l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme n'ont ni pour objet, ni pour effet d'écarter l'application des dispositions réglementaires d'un plan local d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des constructions qui, **sans interdire notamment l'installation de dispositifs destinés à la production d'énergie renouvelable**, imposent la bonne intégration du projet dans le bâti existant et le milieu environnant (...).

7. En deuxième lieu, il résulte de ce qui a été dit au point 4 du présent jugement que les dispositions précitées de l'article 4.2.2 du règlement de la zone UDa du PLUi de Grand Paris Seine et Oise, **qui n'interdisent pas la pose de panneaux solaires sur les toitures** mais exigent notamment, en cas de toiture à pans, qu'ils soient " intégrés dans les pans de toiture " de la construction sur laquelle ils sont installés, ne sont pas inopposables à la déclaration préalable de M. A portant sur l'installation de panneaux solaires sur le pan Sud-Ouest du toit de sa maison. »

3.2.2 Une autre disposition législative s'oppose à ce qu'un PLU interdise l'installation de panneaux photovoltaïques sur des terrasses.

L'article 15 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables institue un nouvel outil pour favoriser le développement des équipements de production d'énergies renouvelables. Il s'agit des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables dont le régime est précisé à l'article L.141-5-3 du code de l'environnement. **Ce nouveau dispositif prévoit également de délimiter des secteurs d'exclusion d'installations d'énergies renouvelables, mais le législateur a bien précisé que même dans les secteurs d'exclusion d'installations d'énergies renouvelables, l'installation de panneaux photovoltaïques ne peut être interdite³.**

3.2.3 La règle d'interdiction méconnaît donc les dispositions législatives précitées.

³ En effet, selon les dispositions de l'article L151-42-1 du code de l'urbanisme modifié par l'article 15(V) de la loi n° LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

« I.-Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable, y compris leurs ouvrages de raccordement, est soumise à conditions, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

*II.-Dans les communes des départements pour lesquels a préalablement été arrêtée une cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie et lorsque l'avis du comité régional de l'énergie a estimé, dans les conditions prévues au même article L. 141-5-3, que les zones d'accélération identifiées par ladite cartographie sont suffisantes pour l'atteinte des objectifs régionaux établis en application de l'article L. 141-5-1 du même code, le règlement peut également délimiter des secteurs d'exclusion d'installations d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. Les secteurs délimités en application du présent II sont applicables uniquement aux projets dont la demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente est déposée après l'approbation du plan local d'urbanisme dont le règlement comporte de tels secteurs. **Les secteurs délimités en application du présent II ne sont pas applicables aux procédés de production d'énergies renouvelables en toiture ou aux procédés de chaleur à usage individuel.** »*

3.3 C'est manifestement à tort que la municipalité croit pouvoir justifier cette interdiction générale et absolue d'implanter des panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasse des maisons du domaine du Gaou Bénat, en invoquant le principe fondamental de l'architecture de la disparition.

3.3.1 D'une part, un principe d'architecture ne peut tenir en échec l'application de la loi et la volonté du législateur.

3.3.2 D'autre part, le concept de disparition architecturale qui a été initiée par les architectes André Lefèvre et Jean Aubert, qui sont à l'origine du domaine du Gaou Bénat, n'est nullement incompatible avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasse. Et ceci pour la simple raison qui tient à ce que les panneaux photovoltaïques implantés sur les toitures terrasse des maisons situées dans le domaine du Gaou Bénat, ne sont absolument pas visibles ni de la voie, ni de la mer, ni de la plage.

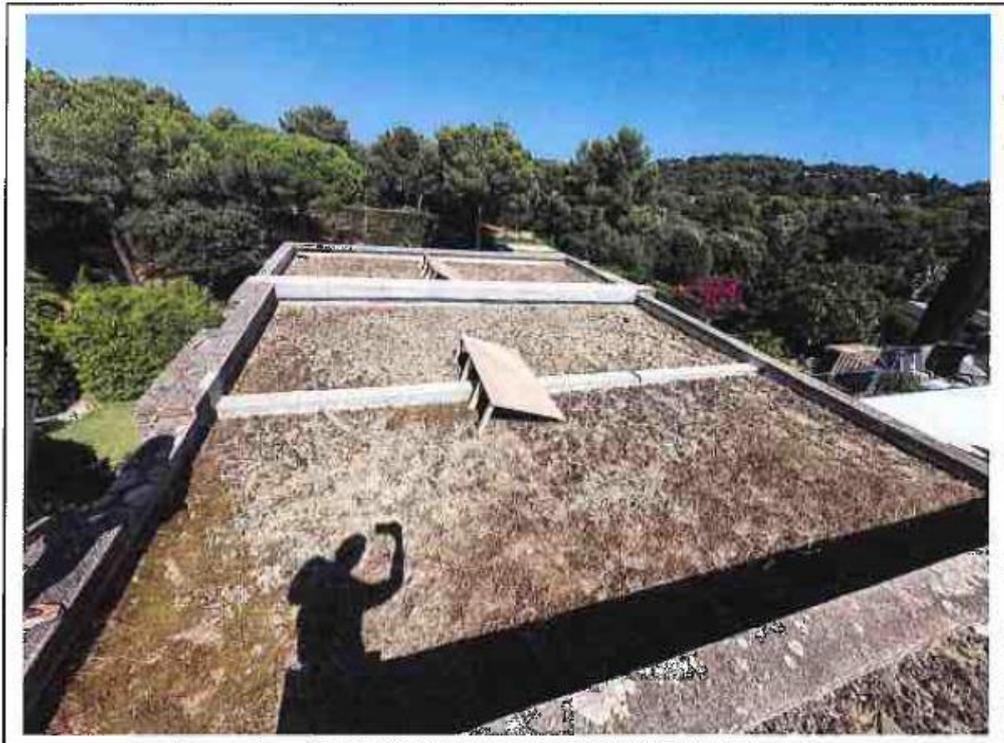
3.3.2.1 A titre d'illustration, vous trouverez ci-après, différentes photos prises par le commissaire de justice Monsieur Arnaud FIGONI dans son constat du 1er aout 2024 (PJ n°4) qui certifient que des panneaux photovoltaïques implantés sur la toiture terrasse de ma villa seront invisibles des voies routières et piétonnes.

Le commissaire de justice atteste également :

*« Sur la toiture de la propriété de mes requérants, je constate la présence de quatre panneaux rectangulaires bois inclinés.
Mon requérant me précise qu'il a procédé à l'installation de ces quatre panneaux pour simuler la réalisation du futur projet, et que ces panneaux présentent des dimensions identiques aux panneaux qui devaient être installés dont la hauteur sera au maximum à quarante deux centimètres avec une inclinaison à quinze pour cent.
Je constate que ces panneaux n'étaient pas visibles lors de la prise des clichés photographiques depuis l'aire de retournement et les Gaou piétons parcourus :*



Clichés photographiques depuis la toiture à une hauteur d'environ 1,80 mètre en direction de l'Est et de la mer



Aucune observation n'a été rapportée par les copropriétaires ou les membres du conseil de l'ASL sur l'implantation de ces panneaux facsimilés sur notre maison, de ce fait non visibles.

La hauteur des remontées des acrotères est de 35 à 40 cm. C'est la raison pour laquelle les panneaux photovoltaïques inclinés à 15 % de pente ne dépasseront pas le haut des acrotères des toitures terrasses.

L'installation de quatre panneaux pour simuler la réalisation du futur projet ainsi que le constat et le procès-verbal du commissaire de justice confirment le caractère non visible des panneaux photovoltaïques. Les panneaux photovoltaïques ne peuvent être vues par une personne que dans les seuls trois cas suivants : La personne est sur la toiture terrasse, la personne fait voler un drone au-dessus de la propriété des requérants ou la personne survole la propriété des requérants en hélicoptère.

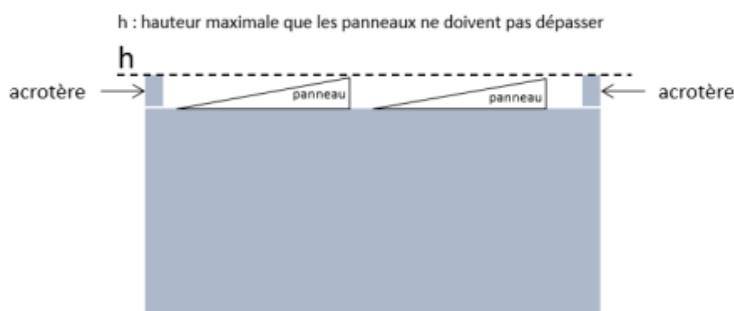
En dehors de ces trois situations, les panneaux photovoltaïques implantées sur la toiture terrasse des époux GOBILLARD seront invisibles.

De facto, le projet d'installations est respectueux des dispositions du règlement intérieur du domaine du Gaou Bénat.

3.3.2.2 Pour les autres villas du domaine du Gaou Benat (dont certaines comprennent d'ores et déjà des panneaux photovoltaïques installés sur des toitures terrasses), l'implantation de panneaux photovoltaïques devra si, comme je l'espère, la nouvelle règle de leur interdiction est supprimée à l'issue de l'enquête publique, satisfaire aux exigences de l'article UJ11 selon lesquelles :

- Les panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires sont autorisés sous réserve de respecter les dispositions prévues à l'article DC11. Toutefois, en cas de toiture terrasse, les panneaux devront impérativement être installés derrière les acrotères* sans dépasser la hauteur h telle que définie ci-après :

⊕ Dissimulation des panneaux derrière les acrotères en cas de toiture terrasse*



Par conséquent les panneaux photovoltaïques ne seront pas visibles des voies routières et piétonnes.

3.4 Il convient par ailleurs de souligner que la mesure inscrite à l'article Uj11 qui autorise à l'intérieur du domaine du Gaou Bénat les seules installations de panneaux photovoltaïques au sol, est tout à fait insuffisante.

La plupart des terrains situés dans le domaine du Gaou Bénat sont très arborés, ce qui entraîne un très faible ensoleillement, sachant, entre autres, que si on chemine du côté de notre propriété, on pourrait apercevoir les panneaux au sol, alors qu'on ne verrait pas les panneaux sur le toit. L'installation au sol risquerait donc de produire l'effet inverse au principe de « disparition » évoqué dans le règlement intérieur.

Ceci n'est pas compatible avec l'installation au sol de panneaux photovoltaïques qui nécessitent un ensoleillement maximum, afin d'assurer la rentabilité de l'installation.

Non seulement cette mesure n'est donc pas justifiée d'un point de vue économique, mais elle est également totalement incohérente d'un point de vue architectural, puisque des panneaux photovoltaïques implantés au sol seront très souvent visibles des voies piétonne et routière, ce qui n'est pas le cas des panneaux ou des toitures photovoltaïques implantés en haut des toitures terrasse !

3.5 Force est de constater que la commune de Bormes les Mimosas ne dispose d'aucun argument qui puisse justifier la mesure d'interdiction générale et absolue à l'intérieur du domaine du Gaou Bénat, d'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses.

3.5.1 Cette incapacité de la Commune à apporter un élément pouvant le justifier, n'est guère étonnante, dans la mesure où cette nouvelle disposition est soumise à enquête publique dans le seul but de satisfaire aux intérêts de l'Association Syndicale Libre du lotissement du Domaine du Gaou Bénat.

On peut lire dans le dernier rapport moral de l'ASL des propriétaires du lotissement de la baie du Gaou Benat en date du 4 juillet 2024 (PJ n°5) :

1.4– La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

La révision du PLU de la commune de BORMES est actuellement à l'étude, l'enquête publique devant être lancée dès septembre prochain.

Nous avons été consultés par le bureau d'études pour communiquer nos observations sur le projet.

Nous avons profité de cette occasion pour préciser certains points de détail et pour formaliser plus clairement les règles d'installation des panneaux photovoltaïques, sujet sensible pour certains d'entre vous.

Dans le PLU actuel, les toitures terrasses doivent être obligatoirement végétalisées. Cette prescription, qui est l'illustration de « l'architecture de la disparition », voulue par les concepteurs du domaine, fait aujourd'hui l'originalité et la valeur architecturale du domaine.

En revanche, ces équipements d'énergie renouvelable sont autorisés au sol, dans la mesure où la superficie des lots et leur configuration le permettent.

Ces dispositions seront désormais mieux explicitées dans le règlement.

La plupart des terrasses ne sont pas végétalisées, comme le confirme le procès-verbal du commissaire de justice Mr Fagoni (page 14, PJ n°4).

C'est ainsi que le Maire a participé à l'assemblée générale ordinaire de ladite association qui s'est tenue le 9 août 2024 à 8h30.

Il est mentionné dans ce PV (PJ n°6) :

Intervention de Gisèle FERNANDEZ : les services de l'urbanisme de la Mairie sont actuellement très vigilants sur les courbes de niveau des permis de construire qui seront déposés à la Mairie de BORMES LES MIMOSAS. A chaque dossier, il sera demandé aux architectes d'attester des courbes de niveau des permis de construire. Dans le GAOU BENAT, le terrain d'origine avant construction est la référence.

Intervention du Président : La particularité du domaine du GAOU BENAT est l'architecture de disparition, qui veut que les villas se fondent dans leur environnement. C'est pour cela que, dans le cahier des charges et dans la révision du PLU, il est indiqué que les panneaux solaires sont interdits sur les toitures végétalisées pour conserver cette architecture de la disparition. L'ASL n'est pas hostile à l'installation des panneaux solaires, mais dans la mesure où cela est possible au sol, sans être visibles.

Intervention de Gisèle FERNANDEZ : Elle confirme que cela est bien indiqué sur la révision du PLU. Le Président remercie le Maire de BORMES et Gisèle FERNANDEZ pour avoir retranscrit in extenso dans le PLU les demandes de l'ASL.

Force est ainsi de souligner que l'ASL veut profiter de la révision du PLU pour modifier les règles d'installation des panneaux photovoltaïques sur le territoire du domaine du Gaou Bénat, en y interdisant les panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses végétalisées.

3.5.2 Force est de relever au passage pour le regretter, que les représentants de l'ASL n'hésitent pas à utiliser des arguments totalement erronés dans le but d'induire en erreur les membres de l'ASL.

Ainsi, Madame FERNANDES affirme-t-elle avec beaucoup d'aplomb que les panneaux solaires seraient refusés par les ABF.

Cette affirmation est mensongère puisque l'ABF a émis, le 18 septembre 2023, un avis favorable à ma demande d'installer 24 panneaux photovoltaïques sur ma toiture terrasse (PJ n°1).

De même, Monsieur MOULINES se trompe lourdement lorsqu'il affirme que la nouvelle règle ne ferait que reprendre une règle du cahier des charges interdisant d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures végétalisées.

Si le cahier de prescriptions architecturales du Gaou Bénat, mentionne que les toitures terrasses doivent être végétalisées pour les parties inaccessibles, cette règle n'est nullement incompatible avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur des toitures terrasses végétalisées.

3.6.2 Il ressort des développements qui précèdent qu'en réalité, la nouvelle règle adoptée vise principalement à satisfaire les intérêts partisans du conseil syndical de l'ASL du lotissement du domaine du Gaou Bénat.

Je constate d'ailleurs que la position du conseil syndical ne reflète pas celles de tous les membres de l'ASL puisque comme cela est précisée dans le courrier du 16 janvier 2015 adressé par l'ASL à tous ses membres (PJ n°7) :

- Les panneaux photovoltaïques : A l'heure de la transition écologique, importante pour notre écosystème, un certain nombre d'entre vous s'interroge légitimement sur l'opportunité d'installer des panneaux photovoltaïques, d'autant que cette technologie a le vent en poupe, encouragée par les pouvoirs publics.

De plus, le conseil syndical s'est bien gardé de mettre ce sujet au vote d'une AG pour connaître la position des copropriétaires.

3.7 La mesure contestée vise également à sécuriser la position de la Mairie dans le contentieux que j'ai engagé à son encontre.

Pressentant sans doute un fort risque d'annulation de la décision que j'ai attaquée, la municipalité croit pouvoir prendre les devants en instituant des nouvelles règles afin de s'opposer à mon projet.

3.8 La mesure d'interdiction soumise à l'enquête publique méconnaît également le principe d'égalité de traitement.

3.8.1 Les installations de panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses sont autorisées sur tout le territoire de la commune de Bormes les Mimosas et la seule exception concerne les maisons situées à l'intérieur du lotissement du Gaou Bénat, et ce au nom du principe prétendument fondamental de l'architecture de la disparition.

Comme il est précisé en page 31 du projet de règlement :

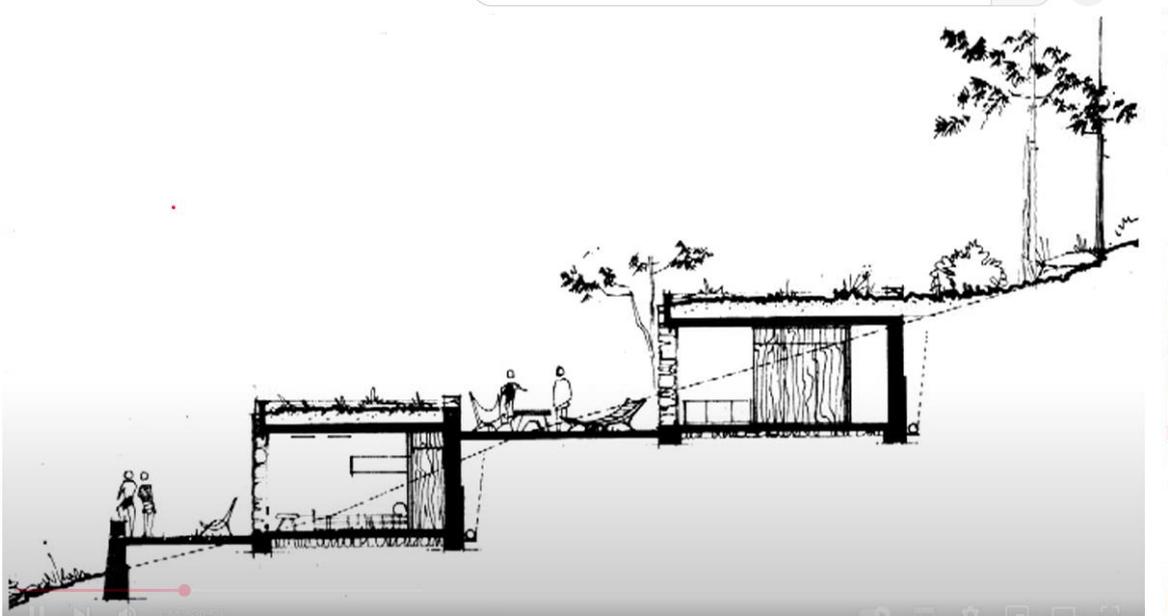
Panneaux photovoltaïques, thermiques et capteurs solaires

- Sauf dispositions contraires prévues dans les zones, les installations nécessaires à la production d'électricité photovoltaïque ou solaire sont autorisées tel que prévu à l'article DC2, sous réserve qu'elles soient intégrées dans l'architecture (volets, toitures...). Les surimpositions en toiture sont également autorisées. Les panneaux doivent présenter des proportions et dimensions harmonieuses. Leurs équipements et accessoires de raccordement et de distribution doivent être intégrés dans la construction* ou masqués. Il est préconisé de les installer en priorité sur les annexes*, les toitures basses ou les auvents.
- Cas des toitures terrasses : Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés.
- Cas des toitures pentues : Les panneaux photovoltaïques et capteurs solaires sont autorisés en toiture : ils seront soit intégrés à la toiture, soit installés en surimposition de 15 cm parallèlement à la toiture.
- Ces installations doivent faire l'objet d'un photomontage lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme (pièce n°6 de la demande).

La seule exception concerne les toitures terrasses des villas du domaine du Gaou Bénat sur lesquelles ne peuvent être implantés des panneaux photovoltaïques.

Or, Il existe sur le territoire de la commune des bormes les mimosas d'autres exemples de maisons conçues par l'architecte André Lefèvre, situées en dehors du domaine du Gaou Bénat, qui répondent également au principe de l'architecture de la disparition.

Ainsi et à titre d'illustration, on peut citer Villa Le Pin Blanc située au 490 avenue du Levant - Saint-Clair, conçu en 1958 par l'architecte André Lefèvre.



Et le règlement du PLU soumis à enquête publique autorise à juste titre l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses de la Villa Le Pin Blanc

La méconnaissance du principe d'égalité de traitement est donc caractérisée.

3.8.2 Il convient également de relever que le projet de PLU révisé autorise, à juste titre, sur le domaine contigu du Cap Bénat les panneaux photovoltaïques sur les toitures terrasses et ce alors même que certaines de ses parcelles constituent « un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel » au sens de l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme.

En effet, il est précisé :

Zone Ujs : Domaine de Cap Bénat

- *Les constructions* nouvelles et les aménagements des constructions existantes* doivent respecter les principes édictés par le « cahier de prescriptions architecturales » figurant en pièce 4.1.2 du PLU, chapitre 8.*

Et le cahier de prescriptions architecturales du domaine du cap Bénat stipule :

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être positionnés de manière à concilier esthétique et intégration dans l'environnement proche et lointain. Pour les bâtiments rénovés ou réhabilités, ils ne devront pas être perçus comme des éléments rapportés nuisant à l'harmonie générale des constructions et des toitures. Sur les toits, les panneaux seront positionnés si possible dans l'axe des ouvertures de la façade correspondante et ne pas être visibles des voiries et du voisinage proche et lointain. Ils doivent être placés sur les toitures les plus basses. Les membranes d'étanchéité photovoltaïque sont acceptées sur les toitures.

4. J'observe également que le PADD du projet de PLU révisé ne définit pas les orientations générales concernant le développement des énergies renouvelables, et ce, en violation des dispositions de l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme.

Sur les arguments économiques et écologiques

5. Les considérations économiques militent également en faveur de la suppression de la règle contestée.

5.1 Au niveau macroéconomique, l'effort convergent des pouvoirs publics est justement de permettre aujourd'hui le développement des panneaux photovoltaïques afin de réduire la consommation d'énergie fossile, et de développer la production d'énergie décarbonée.

Les panneaux photovoltaïques contribuent à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en diminuant les émissions de CO2 associées à la consommation électrique.

La loi relative à l'énergie et au climat de 2019 a fixé pour la France un objectif de 33 % d'énergie produite à partir de sources renouvelables dans la consommation finale brute d'énergie en 2030.

Dans ce cadre, les projets d'installation de parcs photovoltaïques se multiplient sur le territoire national, que ce soit par l'équipement de toitures existantes ou la pose d'ombrières sur des parkings de zone urbanisée,

Comme l'a lui-même souligné le Professeur Olivier LE BOT, dans un article intitulé « *l'urbanisme et le développement des énergies renouvelables* » (RFDA, 2023, page 531).

« 1. Objectifs. La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi ENR, poursuit un double objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de limitation de la dépendance aux énergies fossiles.

Un double défi se trouve ainsi à l'origine de son adoption. Le premier est celui du réchauffement climatique. Pour limiter celui-ci à 2° C, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) a alerté sur l'impératif d'actions rapides et à grande échelle, impliquant que les émissions mondiales de gaz à effet de serre commencent à diminuer à compter de 2025 et que chaque État prenne part à cet effort. Le second défi se situe sur le plan de la souveraineté nationale. En effet, la consommation d'énergies fossiles emporte une dépendance à l'égard des pays exportateurs de gaz et de pétrole, qui fragilise la sécurité des approvisionnements tout en affectant la situation économique et le pouvoir d'achat des ménages en cas d'augmentation des prix.

*Pour relever ces enjeux, et dans la lignée des conclusions du GIEC et du rapport « Futurs énergétiques 2050 » de Réseau de transport d'électricité (RTE)(1), la stratégie définie par les autorités françaises et européennes(2) est double : **réduire la consommation d'énergie et accroître de façon massive la production d'énergie décarbonée.***

***Techniquement, l'énergie décarbonée (plus exactement à faible émission carbone, car l'énergie entièrement décarbonée n'existe pas) comprend, d'une part, le nucléaire et, d'autre part, le renouvelable.** La construction de nouvelles centrales nucléaires est envisagée et a fait l'objet d'une loi spécifique pour construire six réacteurs nucléaires de type EPR2(3). La mise en service du premier de ces réacteurs n'est toutefois prévue qu'en 2035, ce qui ne permet pas d'inverser à moyen terme la courbe des émissions de gaz à effet de serre. Pour obtenir un résultat à un horizon proche, le seul levier mobilisable est celui du renouvelable.*

Mais il faut pour cela une action immédiate et d'envergure. C'est cette ambition qui se trouve à l'origine du projet de loi relatif à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, présenté par le gouvernement le 26 septembre 2022 et définitivement adopté par le Parlement le 7 février 2023.

2. Moyens. **Aujourd'hui, les énergies renouvelables représentent environ 20 % de la consommation d'énergie en France, ce qui la place à un niveau inférieur à tous les autres pays européens**(4). Comme l'indiquait l'exposé des motifs du projet de loi, « Les raisons de ce constat sont plurielles : complexité de nos procédures administratives et contentieuses en comparaison avec nos partenaires européens, insuffisance de foncier facilement mobilisable et conciliable avec les enjeux environnementaux, manque de visibilité sur la démarche de planification de l'éolien en mer, problème d'acceptabilité et d'attractivité des projets d'énergie renouvelable, manque d'appropriation au niveau local ».

Pour améliorer la situation, la loi adoptée comprend 112 articles s'articulant autour de quatre axes : planifier les énergies renouvelables, simplifier les procédures, mobiliser le foncier déjà artificialisé pour déployer les énergies renouvelables et mieux partager la valeur générée par ces énergies. Ces éléments concernant, au moins en partie, l'utilisation et l'occupation du sol, le droit de l'urbanisme s'est naturellement trouvé concerné (5).

Concernant spécifiquement le volet urbanisme, la loi ENR comporte deux grandes orientations. **D'une part, elle fait appel aux documents d'urbanisme pour favoriser l'appropriation des projets, renforcer leur acceptabilité sociale et offrir un cadre propice à leur développement.** D'autre part, pour trouver du foncier permettant l'implantation d'ouvrages de production d'énergie solaire, des surfaces entières du territoire, artificialisées ou non, vont être utilisées. Il devra également être fait état, en dehors de ces deux grandes orientations, de dispositions plus spécifiques concernant l'implantation de lignes et de postes électriques sur le littoral ainsi que le développement de la méthanisation.

Les dispositions concernées sont entrées en vigueur immédiatement (soit le 12 mars 2023(6)), sauf celles concernant l'implantation des panneaux solaires sur le toit des parcs de stationnement, qui entrent en vigueur au 1er juillet 2023.

Les documents d'urbanisme sont aujourd'hui au service du développement des énergies renouvelables et ne visent pas à l'instar du projet arrêté par la délibération le conseil municipal de la commune de Bormes les Mimosas à interdire l'installation de panneaux photovoltaïques.

5.2 Au niveau micro économique, l'étude économique, financière et environnementale de mon projet, réalisée par l'entreprise PCS ENERGIE le 9 mai 2023 (PJ n°8) met en évidence les trois points majeurs suivants :

- Un amortissement de l'installation au bout de quatre ans seulement.
- Une économie de dépenses d'électricité de 8860 euros par an (soit 265 810 euros sur trente ans)
- Une diminution annuelle de CO2 de:

Quantité annuelle de CO₂ économisée

473 337 g CO₂ éq/an

Le bilan financier et environnemental de mon projet est donc très positif.

*

*

*

Telles sont les raisons, Monsieur le Commissaire Enquêteur, pour lesquelles je vous demande d'émettre un avis favorable à ma demande de la suppression de la règle précitée.

Alors que certaines villes adoptent des PLU bioclimatiques (comme la capitale) il est regrettable que la commune de Bormes les Mimosas propose, à l'enquête publique, en ce qui concerne le domaine du Gaou Bénat, un PLU anti climatique.

En conclusion, le règlement intérieur de l'ASL ne s'impose pas au PLU comme celui-ci à la loi.

De plus, les modifications de PLU concernant le domaine du Gaou Bénat n'ont pas été soumises à un vote d'une AG.

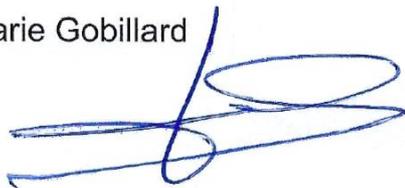
Au surplus, les terrasses végétalisées ne constituent pas un argument pour l'interdiction de panneaux photovoltaïques, et de surcroît la plupart des terrasses dans le domaine ne sont pas végétalisées (cf procès-verbal du commissaire de justice Mr Fagoni, PJ n°4). Cette exigence de terrasses plantées date de l'arrêté de lotissement du domaine en date de 1958. Aujourd'hui une telle exigence n'est plus tenable face à l'évolution climatique et à la loi sur la transition énergétique.

Une remarque enfin : si 100 copropriétaires réalisent un tel projet, la surface en m² d'un projet est de 40 m² environ, soit 4 000 m² ou 0,4 ha, cela représente un impact de à 0'228 % pour le domaine du Gaou Bénat d'une superficie de 175 ha. Cette proportion contrevient- elle au principe de l'architecture de la disparition ?

Ma détermination est totale, et si la Commune maintenait, après l'enquête publique, cette règle illégale dans le PLU révisé qu'elle approuvera, je serais alors contraint de saisir la juridiction administrative, en demandant l'annulation du PLU révisé, afin de rétablir l'Etat de droit sur le territoire du domaine du Gaou Bénat, et la préservation de mes intérêts légitimes.

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Marie Gobillard



Pièces jointes

- PJ n°1 :** Avis favorable de l'architecte des bâtiments de France en date du 18 septembre 2023
- PJ n°2 :** Arrêté du maire de Bormes les Mimosas n° 2023-303-URB du 23 octobre 2023 de non-opposition à la déclaration préalable des époux Gobillard en vue d'être autorisé à installer 24 panneaux photovoltaïques noirs mats sur la toiture terrasse du bâtiment principal de leur maison d'habitation.
- PJ n°3 :** Arrêté n° 2024-017-URB de retrait du maire des Bormes les Mimosas en date du 16 janvier 2024.
- PJ n°4 :** Constat du commissaire de justice Monsieur Arnaud FIGONI en date du 1er août 2024
- PJ n°5 :** Extrait du dernier rapport moral de l'ASL des propriétaires du lotissement de la baie du Gaou Bénat en date du 4 juillet 2024
- PJ n°6 :** Extrait du PV de l'AG de l'ASL des propriétaires du lotissement de la baie du Gaou Bénat du 9 août 2024
- PJ n°7 :** Courrier du 16 janvier 2025 du conseil syndical de l'ASL aux propriétaires du lotissement de la baie du Gaou Bénat
- PJ n°8 :** Etude économique de mon projet par l'entreprise PCS ENERGIE réalisée le 9 mai 2023