

DEPARTEMENT DU VAR

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
MODIFICATION NUMERO 3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GASSIN**

Du 23 novembre au 23 décembre 2016

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Le Commissaire Enquêteur
Mireille GAIERO

1 – Le rappel du projet :

La Commune de GASSIN a approuvé son document d'urbanisme en 2009. La Loi ALUR, en supprimant les dispositions des articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (coefficient d'occupation des sols), permet de construire un nombre de logements nettement supérieur aux objectifs du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La modification initiée a pour objet, notamment, de rétablir les règles de densité du PLU, tel que conçu avant la loi ALUR et en compatibilité par le PADD, en modifiant certains articles du règlement.

2 – La procédure :

L'enquête a été organisée suivant les formes légales et s'est déroulée conformément à la réglementation. L'affichage et la publicité ont été respectés.

3 – Les conclusions de l'enquête :

18 personnes se sont manifestées durant cette enquête qui s'est déroulée dans un climat serein.

Les principales observations concernaient la réduction de l'emprise au sol (de moitié, voire des 2/3 dans la zone UG) faisant craindre aux propriétaires concernés une restriction de la constructibilité de leurs terrains.

Au préalable, il est nécessaire de rappeler que la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR, a été initiée afin de faciliter la régulation des marchés immobiliers, d'encadrer les pratiques abusives, de favoriser l'accès au logement des ménages et de développer l'innovation et la transparence.

Pour promouvoir l'accès au logement, cette loi agit notamment sur le développement de l'offre de logement en favorisant la densification urbaine, en facilitant la mobilisation des gisements fonciers et en modernisant les outils de planification.

Pour y parvenir, la loi a notamment supprimé l'article 5 – Superficie Minimale des terrains constructibles – et l'article 14 – coefficient d'occupation des sols – des règlements des plans locaux d'urbanisme.

Cette suppression a été appliquée dès la promulgation de la loi au Journal Officiel, soit le 26 mars 2014. Les communes qui avaient fait le choix de transformer leur plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme, se sont vues appliquer cette législation de manière brutale et immédiate.

Il est nécessaire également de rappeler que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme oblige à respecter une procédure stricte avec la réalisation de documents spécifiques que sont le diagnostic, le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Documents d'Orientations Particulières d'Aménagement, le règlement, les plans de zonage et différentes annexes. Cette procédure, élaborée pendant plusieurs années, fait l'objet de concertations, de réunions multiples (associations, les personnes publiques associées...), et d'une enquête publique.

Elle est longue, coûteuse et susceptible de donner naissance à de nombreux contentieux auprès des juridictions administratives.

La loi ALUR est venue rompre l'équilibre délicat que les communes avaient élaboré dans leur document d'urbanisme, en augmentant considérablement les possibilités de construction sur les terrains. En effet, le coefficient d'occupation des sols permettait de déterminer une surface totale de plancher autorisé en fonction de la surface du terrain. Cet outil constituait alors une limite maximale exprimée en mètres carrés de surface de plancher qui s'imposait à tout projet de construction. Par sa simple suppression, les projets immobiliers ne sont plus soumis qu'à l'emprise au sol, les distances par rapport aux voies et aux limites séparatives et aux conditions de hauteur. C'est pourquoi, certaines parcelles ont vu multiplier par 4, 5 ou 6, selon la hauteur, la densité de construction. Les communes n'ont pu anticiper cette situation et se trouvent confrontées à des projets immobiliers non souhaités mais qui ne peuvent être refusés.

Il faut également souligner que l'article 5 du règlement du plan local d'urbanisme permettait de construire sur une surface minimale notamment lorsque le terrain n'était pas raccordé à l'assainissement collectif ou pour des raisons paysagères. Cette suppression permet des divisions de terrain et des constructions dans des zones où les réseaux d'assainissement ne sont pas compatibles avec une urbanisation dense, pouvant ainsi provoquer de graves difficultés de mise aux normes des réseaux par la commune notamment dans le cadre de son budget.

La commune de GASSIN, comme toutes les communes de France dotées d'un PLU, s'est donc retrouvée face à une possible densification de son territoire qui ne correspondait absolument pas à celle élaborée en juin 2009 lors de l'approbation de son document d'urbanisme.

Afin de pallier les inconvénients et à la densification permise par la loi ALUR, la commune a décidé, par le biais de la modification numéro 3, de réduire de manière importante les coefficients d'emprise au sol notamment dans les zones UB, UC et UG.

J'ai pu constater, que les propriétaires qui se sont manifestés lors de l'enquête publique, ne remettaient pas en cause la volonté de la commune de réduire les possibilités de densification mais craignaient des blocages concernant l'évolution de leurs constructions existantes. En effet, la réduction de l'emprise au sol implique une possible suppression de tout agrandissement des constructions.

De plus, ils ont remarqué que le coefficient d'emprise au sol est identique pour la construction principale et pour les annexes. Je rappelle que la construction à usage d'annexe est définie dans les dispositions générales du document d'urbanisme comme suit : « le terme d'annexe regroupe toutes les annexes dissociées d'une construction principale tels que : abri de jardin, garage, pool house, local technique, piscine couverte et leurs plages situées à plus de 0.60 m au-dessus du niveau du terrain naturel ». Si les propriétaires ne peuvent plus faire évoluer leur construction principale, par manque d'emprise au sol, ils seront enclins à déposer des permis de construire pour la réalisation d'annexes qui seront transformées en habitation et donc source d'infractions multiples et variées au code de l'urbanisme.

La commune, dans le cadre de sa réponse au procès-verbal de synthèse du 11 janvier 2017, envisage d'augmenter l'emprise au sol dans la zone UG correspondant au quartier Barbarie, mais de

maintenir sa position dans les zones UB et UC.

Cette décision est celle de la commune et ne peut souffrir de ma part de remise en cause. Elle devra être analysée dans le cadre de la future révision du plan local d'urbanisme qui devrait être lancée durant l'année 2017. Il sera alors nécessaire de faire un bilan sur la réduction de l'emprise au sol dans les zones UB et UC en fonction des constructions existantes et des demandes futures de permis de construire. Comme je l'ai souligné en amont, la possibilité de construire autant de superficie d'annexes que de construction principale risque d'entraîner pour la commune de nombreuses infractions.

En ce qui concerne le coefficient d'emprise au sol réservé à la zone UDa de 25 % pour un terrain destiné aux activités de casernement de gendarmerie y compris les logements des militaires et de leurs familles, je pense que celui-ci est acceptable d'autant que dans le PLU actuel cette zone n'était pas réglementée. Il sera souhaitable de revoir cette densification si cette parcelle n'était plus réservée à la gendarmerie nationale mais urbanisée par un promoteur. En effet, celle-ci se situe en front de mer et pourrait faire l'objet de sollicitations pour la construction de logements privés.

La commune devra également tenir compte des observations de la Préfecture en ce qui concerne les chiffres de la population et répondre également, dans le cadre de la révision du PLU, à la demande de la Chambre d'Agriculture et ceci dans un souci de relations apaisées entre les agriculteurs et leurs voisins.

J'invite la commune à tenir compte également, dans le cadre de la future révision générale du plan local d'urbanisme, des demandes qui ont été faites lors de l'enquête publique relative à cette modification numéro 3, que je ne pouvais prendre en considération mais qui me semblent légitimes.

Quant aux autres modifications du règlement du PLU qui n'ont pas fait l'objet d'interventions de la part du public, elles ne constituent pas de réelles difficultés et peuvent être approuvées sans problème.

J'ai effectué cette enquête avec plaisir et j'ai rencontré avec enthousiasme des propriétaires soucieux du devenir de leurs terrains, mais souhaitant également conserver une âme de village à la commune de Gassin, pourtant fortement sollicitée par ailleurs car se trouvant aux portes de SAINT-TROPEZ. Par là même, je comprends et j'approuve la demande de modification du règlement du de la commune qui ne souhaite pas urbaniser son territoire plus que de raison.

AVIS

Après avoir :

- Visé le dossier mis à la disposition du public et paraphé le registre d'enquête,
- Pris connaissance du contenu du dossier et étudié les textes s'y rapportant,
- Rencontré la commune,
- Tenu les permanences et entendu le public,
- Analysé les observations formulées en cours d'enquête,
- Demandé par courrier du 29 décembre 2016 à la commune des explications et renseignements complémentaires,
- Pris connaissance de sa réponse en date du 11 janvier 2017,
- Etabli le rapport d'enquête publique en date du 16 janvier 2017,

Considérant que :

- La procédure de modification numéro 3 du plan local d'urbanisme respecte les dispositions du Code de l'Urbanisme,
- Le dossier constitué en vue de l'enquête publique est clair et compréhensible,
- Que l'information de la population a été réalisée,
- Que le public a donc pu prendre connaissance du dossier et correctement s'exprimer lors de l'enquête publique,
- Que celle-ci s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- Que les réponses des personnes publiques associées ne font pas état d'objection au projet,
- Que la Préfecture du Var demande des explications dans le rapport de présentation notamment au niveau des chiffres de la population, chiffres qui seront modifiés par la commune dans le cadre de l'approbation de la modification,
- Qu'à travers mon rapport d'enquête et la réponse au procès-verbal de synthèse, les observations du public relatives à la modification du document d'urbanisme, ont été analysées et des réponses ont été formulées,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la demande de modification numéro 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Gassin,

Avec la recommandation suivante de supprimer toute référence au « coefficient d'occupation des sols » à l'article 6 des Dispositions Générales et en page 18 du règlement de la zone UB.

Fait à SAINT-RAPHAEL, le 16 janvier 2017

Mireille GAIERO
Commissaire-Enquêteur

