

## VILLE DE GASSIN

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

*L'an deux mille dix*

*le : premier avril*

*Le Conseil Municipal de la Commune de Gassin dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, sous la présidence de Monsieur ZERBONE Yvon, Maire,*

*Date de convocation du Conseil Municipal : le 22 mars*

*PRESENTS : MMRS, ANSALDI Fernand, Adjoint, WANIART Anne-Marie, Adjointe, MATTON François, Adjoint, GUILLEC Eric, Adjoint, PESCE Robert, Adjoint, VILLETTE Séverine, Adjointe, BIANCHI Jean-Pierre, BOYENVAL Brigitte, BRUNETTO David, BELLEC René, MARDELLE Thierry, OLLIVIER Christian, CIGANA Marie, GINDRE Patrick, GIRAUD Philippe, RODRIGUEZ Ernest, GOBERT Michel, BERNE Déolinda, MERIAUX Marcel.*

Nombre de Conseillers :

en exercice	23
présents	20
votants	23

Absents ayant donné pouvoir :

*Mr SIMONI Jean-Jacques à Mr BRUNETTO David  
Mr THIERCELIN Thierry à Mr ANSALDI Fernand  
Mr AUDIFFREN Henri à Mme VILLETTE Séverine*

Certifié exécutoire

Sous-Préfecture

le : 14 AVR. 2010

Publiée ou Affichée

le : 14 AVR. 2010

Absents : ///

*Secrétaire de séance : Mme WANIART Anne-Marie*

N°10/40

**OBJET : Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur le Maire, RAPPELLE à l'assemblée, que, Par délibération en date du 18 juin 2009, le Conseil Municipal a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui comportait notamment une zone AUP où étaient envisagées « des opérations visant à développer les activités de type équestres et sportives (centre équestre, club-house, sellerie, hébergement stagiaires, équipements sportifs, foyer, salles de cours, vestiaires/sanitaires, tribunes, dépôt, parking, carrière couverte (manège), hangar pour les machines agricoles, boxes à chevaux, ...) » et dont l'ouverture à l'urbanisation était soumise à une modification du PLU.

**Par courrier en date du 19 Août 2009**, conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, un projet de modification du PLU concernant la zone AUP a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) :

- Monsieur le Préfet,
- Monsieur le Président du Conseil Régional,
- Monsieur le Président du Conseil Général,
- Monsieur le Président du Syndicat du SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie, Monsieur le Président de la Chambre de Métiers,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur le Directeur de la Section Régionale de la Conchyliculture.

.../...

## DELIBERATION n° 10/40 DU 1<sup>er</sup>/04/10 (SUITE)

**Par Ordonnance n° E09000081 / 83 du 04 Septembre 2009**, et conformément à l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme et aux articles L 123-4 et suivants du Code de l'Environnement, le Tribunal Administratif de Toulon a désigné Monsieur Pierre JAUDEL, Exploitant Agricole (ER) en qualité de Commissaire Enquêteur.

**Par Arrêté en date du 8 Septembre 2009**, Monsieur le Maire de Gassin a ordonné l'ouverture d'une Enquête Publique relative à la modification n°1 du PLU qui a eu lieu du 5 Octobre au 6 Novembre 2009 (33 jours consécutifs).

**AJOUTE** que :

Lors de cette enquête, 4 observations ont été transmises par courrier et reçues en Mairie ou inscrites au Registre d'Enquête :

1. **Un courrier du 13 Octobre 2009 de Madame DURBEC** qui souhaitait *« trouver (une) place dans le pole équestre du Bourrian avec une activité complémentaire d'hébergement de chevaux »*.

En réponse, Monsieur le Commissaire Enquêteur a précisé dans son Rapport d'Enquête que *« les parcelles (concernées) se situant hors du périmètre de la présente modification », cette remarque devait être considérée comme « hors d'enquête »*

2. **Un courrier du 28 Octobre 2009 du « Haras de Gassin - Polo Club Saint-Tropez »** souhaitant que les m<sup>2</sup> définis dans les documents soumis à Enquête Publique en « SHOB agricole » soit requalifiés en « SHON agricole » en l'affectant précisément dans le Règlement du secteur UPa ; *« soit 6 250 m<sup>2</sup> SHON agricole, affectés à un usage équestre (hébergement des chevaux dans les boxes, centre équestre, manège,...), à un usage agricole (stockage de denrées,...) et un usage logistique (stockage de produits d'entretien des terrains, matériels, garage des machines et engins,...) »*.

En réponse, la Mairie a émis un avis favorable par courrier adressé à Monsieur le Commissaire Enquêteur le 4 Novembre 2009 ; ce dernier ayant précisé dans son Rapport d'Enquête que cette requête paraissait *« tout à fait justifiée pour éviter des interprétations différentes, selon les organismes instructeurs ou de contrôle de légalité, en ce qui concerne la prise en compte des superficies des boxes pour les chevaux, hangars et autres locaux techniques au titre de SHON ou de SHOB. La proposition de création pour ces types de constructions d'une « SHON agricole » doit être considérée comme la solution idéale pour ôter toute ambiguïté de classement et éviter des procédures ultérieures »*.

3. **Une observation inscrite dans le registre d'Enquête, en date du 6 Novembre 2009, de Monsieur LACOMBE** qui s'interroge sur *« le caractère agricole de la zone »* et sa mutation *« en zone constructible d'habitation »* et *« son caractère inondable en rappelant les inondations de décembre 2008 et septembre 2009 »*.

En réponse, Monsieur le Commissaire Enquêteur a considéré dans son Rapport d'Enquête que cette observation était *« hors d'enquête »*, précisant que *« c'est le PLU qui permet depuis son approbation une urbanisation de cette zone »*.

4. **Une observation inscrite dans le registre d'Enquête, en date du 6 Novembre 2009, de l'Association de Sauvegarde du Site de Gassin** qui est *« favorable au projet qui doit apporter un plus à la commune sous réserve du respect de l'environnement paysager et de la Loi Littoral »*.

.../...

## DELIBERATION n° 10/40 DU 1<sup>er</sup>/04/10 (SUITE)

En réponse, le Commissaire Enquêteur a précisé dans son Rapport d'Enquête que cette remarque *« sera prise en compte puisqu'il ne fait aucun doute que l'environnement paysager et la Loi Littoral seront scrupuleusement respectés lors des autorisations de construire qui seront données ultérieurement »*.

### PRECISE que :

Monsieur le Commissaire Enquêteur a remis son Rapport d'Enquête et ses Conclusions motivées à Monsieur le Maire le **13 novembre 2009** avec un avis favorable, dont les conclusions peuvent être résumées ainsi :

#### « Considérant :

- *la demande formulée par le Polo Club Saint-Tropez concernant le changement de statut de la « SHOB agricole » en « SHON affectée à un usage équestre, agricole et logistique » dans le secteur UPa et les résultats de son expertise juridique ;*
- *que la construction desdits boxes est indispensable et sera de nature à améliorer le confort des chevaux et de donner une qualité environnementale supérieure à ces équipements ;*
- *qu'il convient d'éviter une interprétation différente, selon les organismes instructeurs ou de contrôle de légalité, de la prise en compte des superficies desdits boxes à chevaux, hangars et autres locaux techniques, en SHON ou en SHOB ;*
- *que les résultats des conclusions juridictionnelles peuvent être extrêmement diversifiés et parfois contradictoires, il est préférable que les documents d'urbanisme (rapport de présentation et règlement) ne parlent pas de SHOB mais de SHON ;*
- *qu'il est donc préférable de changer la SHOB agricole en SHON agricole en l'affectant précisément dans le règlement du secteur UPa ;*
- *qu'il apparait souhaitable de rédiger différemment l'article UP14 « Coefficient d'Occupation des Sols », à savoir 6 670 m<sup>2</sup> SHON affectés à l'hébergement, l'espace événementiel, les bureaux, le restaurant, dans les secteurs UPb, UPe et UPb et 6 250 m<sup>2</sup> SHON agricole, affectés à un usage équestre (hébergement des chevaux dans les boxes, centre équestre, manège, ...), à un usage agricole (stockage de denrées, ...) et un usage logistique (stockage de produits d'entretien des terrains, matériels, garage des machines et engins, ...) dans le secteur UPa ;*
- *qu'il est enfin nécessaire de modifier le COS indicatif global mentionné dans le Rapport de Présentation (page 108) de la zone UP, soit 0,17 au lieu de 0,09 (0,09 de SHON et 0,08 de « SHON équestre, agricole et logistique »).*

*Vu l'accord de Monsieur le Maire de la commune de Gassin sur ce point particulier qu'il a précisé par lettre en date du 4 Novembre 2009 et sous la réserve de l'accord du Conseil Municipal pour cette modification de l'article UP14 du Règlement d'Urbanisme, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU de la commune de Gassin ; le Règlement et le Rapport de Présentation devant être rédigés en prenant compte ces nouveaux éléments ».*

# DELIBERATION n° 10/40 DU 1<sup>er</sup>/04/10 (SUITE)

**AJOUTE** enfin que

**Par courrier en date du 19 novembre 2009**, la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture (DDEA) du Var a souligné « *l'importance des surfaces constructibles admissibles, en particulier de la SHON affectée à de l'hébergement et à de l'habitat* » et la nécessité de « *réserver strictement les constructions à usage d'hébergement à l'activité du Polo* » et de « *préciser la non possibilité d'évolution ultérieure de cet hébergement vers une forme hôtelière ou para-hôtelière non liée à cette activité* » et en conséquence, « *de reprendre la rédaction de l'article UP2* ». Cette remarque émise par la DDEA allant dans le sens de la volonté communale de contenir le développement de la zone AUP.

Au vu de tous ces éléments, Monsieur le Maire **PROPOSE à l'Assemblée** de bien vouloir approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme après avoir apporté quelques aménagements et corrections aux documents présentés à l'Enquête Publique, notamment

des corrections d'erreurs matérielles, compléments techniques (réseaux), aménagements à la marge des dispositions réglementaires (implantation des bâtiments et stationnements notamment) résultants de la relecture des documents

des modifications apportées au Règlement pour tenir compte du Rapport du Commissaire Enquêteur (évolution de la SHOB à vocation agricole en SHON agricole) et du courrier de la DDEA en date du 19 novembre 2009 (précisions quant à la vocation de la zone UP<sub>h</sub>).

Ces corrections et compléments n'étant pas de nature à porter atteinte à « l'économie générale » du projet de modification n°1 du PLU de Gassin soumis à Enquête Publique.

**Monsieur le Maire PRECISE en outre que :**

- L'Article 2 du Règlement du PLU (zone UP) a été précisé.
- Les « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » ont été détaillées afin de mieux encadrer le projet de développement du Pole Equestre et pour faciliter l'instruction future des autorisations d'urbanisme (Permis de Construire, Déclarations Préalables, ...).
- Dans ces conditions, il s'agit d'illustrations supplémentaires des activités admises, étant entendu que cela n'a aucun effet sur les programmes des constructions (SHON et SHOB autorisées), que cela n'entraîne aucune nouvelle activité par rapport à ce qui a été présenté à l'Enquête Publique de la modification du PLU (cf. le Rapport de Présentation) et en conséquence ne porte aucune atteinte à l'économie générale du PLU.

**VUS:**

- le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-13 et R.123-19
- le SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006 et rendu exécutoire le 22 décembre 2006
- le PLU de Gassin approuvé le 18 juin 2009
- l'Ordonnance du TA de Toulon n°E09000081/83 du 04 septembre 2009
- l'Arrêté Municipal de mise à l'Enquête du 08 septembre 2009
- le courrier de la DDEA en date du 19 novembre 2009
- l'avis favorable émis par le Commissaire Enquêteur dans son Rapport d'Enquête Publique remis en date du 13 novembre 2009

**CONSIDERANT** que :

- Le résultat de l'Enquête Publique justifie des modifications au dossier soumis à Enquête, notamment pour prendre en compte les recommandations du Commissaire Enquêteur et corriger certaines erreurs matérielles
- La modification du PLU telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal a été corrigée et complétée sans en changer l'économie générale et peut être approuvée conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

**Monsieur le Maire PROPOSE** au Conseil Municipal de bien vouloir approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

Après en avoir délibéré, **le CONSEIL MUNICIPAL,**

**CONSIDERANT**

- qu'à la suite de l'exposé du Maire, il dispose des informations nécessaires à la compréhension des objectifs, des règles et des incidences de la modification n°1 du PLU ;
- que le dossier, comprenant un Rapport de Présentation, un Règlement et un document graphique a été mis en forme.

**APPROUVE**, à l'unanimité des membres présents et représentés, la modification n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente Délibération.

**DIT** que conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, la modification approuvée est tenue à la disposition du public en Mairie aux jours et heures d'ouverture habituels de la Mairie.

**DIT** que conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie, durant un mois ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, de même que le lieu où le dossier pourra être consulté.

La présente délibération produira ses effets juridiques après affichage et parution de la publicité dans le journal. La date à prendre en compte pour l'affichage étant le premier jour où il est effectué.

Copie conforme au registre des délibérations.

Gassin, le 2 avril 2010

Le Maire,

Yvon ZERBONE

