

DEPARTEMENT DU VAR

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

Du 23 novembre au 23 décembre 2016

RAPPORT D'ENQUETE

Le Commissaire-Enquêteur,
Mireille GAIERO

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE

I – GENERALITES

A – Contexte communal	page 4
B – Objet de l'enquête	page 4
C – Cadre juridique	page 4

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A – Organisation et préparation de l'enquête	page 5
B – Déroulement de l'enquête	page 6
a) Dossier et registre d'enquête	page 6
b) Permanences	page 8
c) Publicité et information du public	page 8
d) Clôture de l'enquête	page 8

III – SYNTHESE DU PROJET

A – Composition du dossier d'enquête	page 9
B – Présentation du projet	page 9

IV – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

A – Avis des Personnes Publiques Associées	page 11
B – Inventaire des observations et demandes du public	page 13
a) Observations recueillies sur le registre d'enquête	page 13
b) Observations adressées par courrier ou déposées en Mairie et annexées au registre d'enquête	page 14

V – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A – Les observations des personnes publiques associées	page 18
--	---------

B – Les observations du public	
a) les observations relatives à la modification	page 18
b) les observations qui ne concernent pas la modification	page 20
C – Le procès-verbal de synthèse	page 21

VI – REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	page 21
--	---------

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS – Voir document annexe

LISTE DES PIECES ANNEXEES AU REGISTRE D'ENQUETE

Annexe 1 – Procès-verbal de synthèse du 28 décembre 2016 déposé en Mairie le 29 décembre 2016

Annexe 2 – Réponse de la commune du 11 janvier 2017 reçue le 14 janvier 2017

RAPPORT D'ENQUETE

I – GENERALITES

A – CONTEXTE COMMUNAL

GASSIN est une commune du Var, connue pour son village perché à 200 mètres d'altitude sur un rocher qui domine le golfe de SAINT TROPEZ et offre une vue sur la baie de Cavalaire et le massif des Maures. Sa population estimée en 2016 serait de 2918 habitants. Sa superficie est de 2474 hectares et son altitude varie de 0 à 324 mètres. Le village est situé à 201 mètres d'altitude et le point culminant (324 mètres) se situe au Barri de Gassin, au nord des Moulins de Paillas. Elle est limitrophe de Cogolin, La Croix Valmer, Saint Tropez et Ramatuelle. Les routes départementales 98, 559 et 61, ainsi que la route des Moulins de Paillas sont les seuls axes permettant de rallier la commune, dépourvue de voie ferroviaire comme d'infrastructures portuaires. Le carrefour de la Foux, axe principal pour se rendre à Saint-Tropez, est le lieu de fréquents embouteillages aux heures de pointe et durant l'été.

B – OBJET DE L'ENQUETE

Le plan local d'urbanisme de la commune de GASSIN a été approuvé par délibération du conseil municipal le 18 juin 2009. Depuis son approbation, plusieurs lois ont été adoptées et notamment :

- les lois Grenelle 1 (dite Engagement National pour l'Environnement ENE) du 3 août 2009 et Grenelle 2 du 2 juillet 2010,
- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) le 24 mars 2014,
- la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (AAAF) du 13 octobre 2014,
- la loi pour la Croissance, l'Activité et l'Egalité des chances économiques (dite loi Macron) du 6 août 2016.

Le plan local d'urbanisme n'est donc plus en compatibilité avec ces textes. C'est pourquoi la commune a souhaité engager la procédure de modification numéro 3 permettant la maîtrise de la densité de construction et rendant compatible son document d'urbanisme avec les récentes évolutions législatives.

C – CADRE JURIDIQUE

La procédure de modification, prévue à l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme est possible à condition que la modification ait pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ces possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification ne permet pas de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. (cf article L.153-31 du Code de l'Urbanisme).

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui sont joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil Municipal.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A – ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUETE

Par arrêté municipal numéro 29/2016 du 9 mars 2016, la Commune représentée par Madame Anne Marie WANIART, Maire, a fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation de la modification numéro 3 du plan local d'urbanisme. Les motifs invoqués pour procéder à cette modification sont les suivants :

- la mise en compatibilité du PLU avec la loi « Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové » du 24 mars 2014 (dite Loi ALUR),
- l'adaptation et/ou la correction de certaines dispositions réglementaires du PLU.

Par ordonnance en date du 17 octobre 2016, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON me désigne en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour mener l'enquête publique correspondante. Monsieur Daniel JARRIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté municipal numéro 131/2016 du 27 octobre 2016, dont la Préfecture du Var a accusé réception le même jour, Madame Anne Marie WANIART, Maire, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique concernant le projet de modification numéro 3 du plan local d'urbanisme.

D'une durée de 31 jours, celle-ci se déroule du mercredi 23 novembre 2016 au vendredi 23 décembre 2016 inclus,

Afin de recevoir les observations du public, plusieurs permanences du commissaire enquêteur sont prévues en mairie les :

- mercredi 23 novembre 2016 – de 9 heures à 12 heures
- mardi 29 novembre 2016 – de 14 heures à 17 heures
- vendredi 9 décembre 2016 – de 9 heures à 12 heures

- jeudi 15 décembre 2016 – de 14 heures à 17 heures
- vendredi 23 décembre 2016 – de 14 heures à 17 heures.

En date du 26 novembre 2016, j'ai réceptionné, par courriel, la note de présentation de la modification numéro 3 du plan local d'urbanisme.

Lors de ma première permanence, j'ai rencontré :

- Monsieur Jean Claude CELSE, Adjoint à l'urbanisme,
- Madame Sandrine PERRET, responsable du service Urbanisme.

B – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

a) Dossier et registre d'enquête

Conformément à l'arrêté municipal du 27 octobre 2016, le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par mes soins, a été mis à la disposition du public à la Mairie de GASSIN pendant toute la durée de l'enquête, du mercredi 23 novembre 2016 au vendredi 23 décembre 2016 inclus.

Le dossier d'enquête était constitué :

- d'une note de présentation reprenant succinctement les modifications, objet de l'enquête publique,
- d'une note de présentation relative à la modification numéro 3 du plan local d'urbanisme ,
- du règlement complet modifié du plan local d'urbanisme.

Des pièces administratives de l'enquête, à savoir :

- l'arrêté municipal numéro 29/2016 du 9 mars 2016 fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation de la modification numéro 3 du plan local d'urbanisme,
- le courrier du Tribunal Administratif de TOULON du 17 octobre 2016 me désignant comme commissaire-enquêteur titulaire et Monsieur Daniel JARRIN comme commissaire-enquêteur suppléant,
- l'arrêté municipal numéro 131/2016 du 27 octobre 2016 portant ouverture d'enquête publique et désignation du commissaire-enquêteur, dont la Préfecture a accusé réception le même jour,
- l'avis d'enquête publique,
- le certificat d'affichage du 28 octobre 2016 de l'arrêté municipal du 27 octobre 2016,
- le certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique (affiche format A2 en caractères noirs sur fond jaune) en date du 7 novembre 2016.

Des mesures de publicité :

- le journal VAR MATIN du 3 novembre 2016 et du 25 novembre 2016,
- le journal LA MARSEILLAISE du 31 octobre 2016 et du 25 novembre 2016,
- la copie de la page du site Internet de la ville sur lequel la modification du PLU est téléchargeable,
- la copie de la page du site Internet de la ville annonçant l'enquête publique.

La consultation des personnes publiques associées a été faite par courrier en recommandée avec accusé de réception en date du 12 octobre 2016 et adressée à :

- Général Gouverneur Militaire de Lyon,
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO),
- ERDF,
- Syndicat Intercommunal de Distribution d'eau de la Corniche des maures,
- Syndicat d'Assainissement Cogolin-Gassin,
- Symielec Var,
- Section Régionale de la Conchyliculture,
- Centre Régional de la Propriété Forestière,
- Agence Régionale de Santé,
- Inspecteur d'Académie,
- Association pour la sauvegarde du site de Gassin,
- DDASS,
- DREAL PACA,
- Communauté de Communes du golfe de SaintTropez
- DDTM – CDPENAF,
- DRAC – Architecte des Bâtiments de France,
- Mairie de COGOLIN,
- Mairie de la CROIX VALMER,
- Mairie de SAINT TROPEZ,
- Mairie de RAMATUELLE,
- Chambre de Commerce et d'Industrie,
- Chambre d'Agriculture,
- RTE,
- Chambre des Métiers,
- Conseil Départemental,
- Conseil Régional,
- DDTM,
- Sous Préfecture,
- Préfecture.

Les personnes publiques associées suivantes ont répondu et leurs réponses ont été annexées au dossier d'enquête :

- le Conseil Régional le 20 octobre 2016,
- la Chambre d'Agriculture le 24 octobre 2016
- la DREAL le 25 octobre 2016,
- l'INAO le 28 octobre 2016,
- la Préfecture du Var le 5 décembre 2016.

Le public pouvait prendre connaissance de ces documents aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Le dossier d'enquête était également consultable et téléchargeable sur le site Internet de la Mairie.

b) Permanences :

Pendant la durée de l'enquête, j'ai tenu mes permanences à la Mairie de GASSIN dans la salle du Conseil Municipal. Celle-ci est grande et spacieuse.

Les permanences ont eu lieu les :

- mercredi 23 novembre 2016 – de 9 heures à 12 heures
- mardi 29 novembre 2016 – de 14 heures à 17 heures
- vendredi 9 décembre 2016 – de 9 heures à 12 heures
- jeudi 15 décembre 2016 – de 14 heures à 17 heures
- vendredi 23 décembre 2016 – de 14 heures à 17 heures.

c) Publicité et information du public :

La publication officielle de l'enquête par voie de presse, a été réalisée dans deux journaux, à la rubrique « Annonces Légales » :

- VAR MATIN le 3 novembre 2016,
- LA MARSEILLAISE le 31 octobre 2016.

L'avis a été renouvelé dans :

- VAR MATIN le 25 novembre 2016,
- LA MARSEILLAISE le 25 novembre 2016.

En ce qui concerne l'affichage, conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal du 27 octobre 2016, celui-ci a été effectué dès le 28 octobre 2016 sur le panneau d'affichage en façade de la Mairie. La commune ne dispose pas d'autres panneaux d'affichage. Les affiches utilisées sont réglementaires et conformes à l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, soit de format A2 et de couleur jaune. Cette affiche est visible depuis la voie publique.

Pour mémoire, le dossier d'enquête était également consultable et téléchargeable sur le site Internet de la Mairie.

La publicité de l'enquête a été réalisée. Il aurait été toutefois souhaitable que cet affichage soit également effectué dans les nombreux quartiers extérieurs de la commune et il serait nécessaire, pour l'avenir, que la commune installe d'autres panneaux municipaux. Toutefois, cela n'a pas nuit à l'enquête puisque de nombreuses personnes des quartiers extérieurs de la commune se sont manifestées.

d) Clôture de l'enquête :

L'enquête a été close le vendredi 23 décembre 2016 à 17 heures.

III – SYNTHESE DU PROJET

A – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête publique est composé, comme précédemment signalé, de :

- une note de présentation reprenant « succinctement » les modifications, objet de l'enquête publique,
- une note de présentation relative à la modification numéro 3 du plan local d'urbanisme ,
- le règlement complet modifié du plan local d'urbanisme,
- ainsi que de toutes les pièces administratives listées aux pages 6 et 7 de mon rapport.

B – PRESENTATION DU PROJET

La commune de Gassin a approuvé son document d'urbanisme en juin 2009. Avec un potentiel foncier de 26,1 ha, le PLU permettait à la commune de produire 291 logements et d'accueillir 306 habitants. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixait un objectif démographique de 3030 habitants à l'horizon 2020, soit près de 112 habitants supplémentaires par rapport à l'heure actuelle (2918 habitants estimés en 2016). Ainsi pour atteindre les objectifs démographiques fixés dans le PADD, il restait à créer environ 155 logements supplémentaires. La capacité résiduelle du PLU dépassait largement les objectifs démographiques initialement prévus dans le PADD.

La loi ALUR a supprimé les dispositions de l'article 5 (Superficie minimale des terrains constructibles) et celles de l'article 14 (Coefficient d'occupation des sols). Ainsi la capacité résiduelle du PLU depuis la loi ALUR permet la production de 630 logements permettant d'accueillir 795 habitants. Cette capacité foncière dépasse largement les objectifs du PADD.

Malgré la suppression du COS et des surfaces minimales constructibles, les règles de densité sont réglementées par le coefficient d'emprise au sol (CES) et le coefficient d'espaces verts (CEV) mais toutes les zones urbaines ne sont pas réglementées et notamment la zone UD.

La commune ne disposant pas des équipements capables d'absorber une croissance démographique trop importante et ne souhaitant pas dégrader le cadre de vie de ses habitants, la modification initiée va permettre de rétablir les règles de densité du PLU, tel que conçues avant la loi ALUR et en compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Pour ce faire, la commune souhaite mieux encadrer ses densités, au travers du règlement du PLU, notamment en imposant des coefficients d'emprise au sol, d'espaces verts et/ou d'imperméabilisation des sols adaptés.

Les modifications apportées dans le règlement d'urbanisme sont les suivantes :

Dans les dispositions générales :

- suppression du maintien des règles des lotissements Cambon, Bonne Fontaine et Sinopolis (ayant plus de 10 ans) conformément à la loi ALUR,
- ajout de deux nouvelles définitions utiles pour la clarification du règlement actualisé : « construction principale » et « bande de roulement »,
- mise à jour des articles conformément au code de l'urbanisme applicable en 2016,

Dans le règlement :

- En zone UA :
 - suppression des dispositions de l'article 14 conformément à la loi ALUR et transfert à l'article 2 des dispositions relatives aux droits à construire exprimés en SHON pour les secteurs UAa et UAb correspondants à la ZAC de l'extension du village (article L151-27 du nouveau code de l'urbanisme),
 - remplacement du terme « plateforme » par « bande de roulement » défini dans les dispositions générales pour une meilleure compréhension,
- En zone UB :
 - suppression de la référence à la zone UF déjà rappelée dans la modification numéro 2,
 - clarification du vocabulaire : le terme de « bande de roulement » remplace celui de « plateforme »,
 - mise en place d'une dérogation à la règle de la bande de roulement de 4 mètres pour les extensions mesurées des habitations existantes, restaurations, améliorations et les piscines,
 - suppression de la règle du minimum parcellaire de l'article 5 conformément à la loi ALUR,
 - précision de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- En zone UC :
 - modification de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation principale et des annexes qui leur sont complémentaires compte tenu de la suppression du COS par la loi ALUR,
- En zone UD :
 - suppression du COS et adaptation de l'emprise au sol en conformité avec la densité du PLU en vigueur et des objectifs définis dans le PADD,
- En zone UG :
 - définition d'une surface de plancher maximale en l'absence de COS pour maîtriser la densité suite aux effets de la loi ALUR,
- En zone agricole :

- adaptation de l'emprise au sol aux particularités du territoire en passant de 140 % à 150 %,
 - possibilité de réaliser des piscines même pour les constructions non achevées à la date d'approbation du PLU,
 - suppression de l'obligation de l'existence de la construction avant l'approbation du PLU de 2009,
- En zone naturelle :
- simplification du règlement, suppression de l'obligation de l'existence de la construction avant l'approbation du PLU de 2009,
 - possibilité de réaliser des annexes telles que local piscine et abri de jardin dans le lotissement Cambon Bonne Fontaine au même titre que la zone Na,
 - suppression de l'autorisation des nouvelles HLL dans les secteurs Np1 et Np2. (Les droits d'occupation des sols étant consommés),
- Dispositions applicables à plusieurs zones :
- conservation des plafonds de surface de plancher suite à la suppression de l'article 14,
 - précision de la règle des articles 3.1 (voirie) imposant une bande de roulement d'accès d'une largeur de 4 mètres pour les nouvelles constructions, afin de permettre l'accessibilité aux services de secours et de lutte contre les incendies,
 - intégration d'une dérogation pour les réhabilitations, rénovations, améliorations des habitations existantes et de leurs piscines,
 - prise en compte des dispositions du service départemental d'incendie et de secours du Var,
 - suppression du contenu de l'article 5 conformément à la loi ALUR,
 - modification de l'article 7 de manière à imposer un retrait égal à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 4 mètres,
 - autorisation des dépassements de hauteur dans les articles 10 pour des impératifs d'isolation,
 - suppression des règles de niveaux dans toutes les zones dans la mesure où le COS n'existe plus et les plans intérieurs ne sont plus exigibles,
 - suppression des articles 14 de chaque zone relatifs aux COS.

IV – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

⋮

A – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

、 Ce projet de modification du plan local d'urbanisme, conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme a été transmis, par lettre recommandée avec accusé de réception, pour avis le 12 octobre 2016 aux personnes publiques associées listées en page 7 du présent rapport.

5 personnes publiques associées ont répondu et leurs courriers ont été joints au dossier

d'enquête, à savoir :

- le Conseil Régional, le 20 octobre 2016, accuse réception et transmet à la Délégation Connaissance Planification Transversalit ,

- la Chambre d'Agriculture, le 24 octobre 2016, émet « des observations concernant le point 4 du présent dossier de modification. En effet, en complément des modifications apportées, la CA83 souhaite que :

- l'emprise au sol des piscines soit réglementée,
- une disposition visant à limiter les conflits de voisinage et d'usage entre l'habitation du particulier édifiant une extension ou une annexe avec les parcelles agricoles avoisinantes soit introduite. Ainsi, il est préconisé que des zones tampons (haies) soient mises en place par le pétitionnaire dès lors qu'il y a un dépôt de demande d'autorisation pour une extension ou annexe,
- les extensions ou annexes ne soient autorisées que pour les constructions disposant d'une taille minimale à spécifier (exemple 50 m²).

Les remarques de la CA83 sont formulées dans l'objectif de limiter les effets de ces dispositions sur la pression foncière exercée sur les terres agricoles. »

Les observations de la Chambre d'Agriculture appellent des réponses de la part de la commune sur ses intentions de prise en compte ou non de celles-ci.

- la DREAL, le 24 octobre 2016, précise que « au vu des thématiques dont mon service à la charge (Installations classées pour la Protection de l'Environnement, canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures, cavités souterraines des mines et carrières), je vous informe n'avoir aucun élément à porter à la connaissance de votre commune. »

La réponse de la DREAL laisse penser que le service contacté n'est pas concerné par les modifications de document d'urbanisme.

- l'INAO, le 28 octobre 2016, fait savoir que « la commune de Gassin est incluse dans les aires géographiques des AOC : « Huile d'Olive de Provence », « Côtes de Provence » et dans les aires géographiques des IGP « Maures », « Var », « Méditerranée » et « Miel de Provence ». Elle n'a pas de remarque à formuler sur le projet de modification numéro 3 du plan local d'urbanisme de la commune dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des AOC et IGP concernées. »

- la Préfecture du Var, le 5 décembre 2016, formule les observations suivantes :

- « Au travers de la note de présentation, la compréhension de la capacité résiduelle du PLU avant/après ALUR et de la capacité de densification n'est pas aisée. Ainsi, le tableau de synthèse page 7 estime la population à 3141 habitants en 2031 et les explications à sa suite font état du PADD qui prévoit 3030 habitants en 2020 puis, à taux maintenu, de 3050 habitants d'ici à 2031. Page 14, la capacité résiduelle est affichée à 3083 habitants à l'horizon du PLU. Je vous invite à vérifier les données et clarifier les scénarios afin d'apprécier les effets de la modification du PLU proposée.
- « Pour les zones UB et UC, le projet de règlement prévoit que la moitié de l'emprise au sol possible est réservée aux annexes et limite à 500 m² la surface de plancher de chaque construction, ce qui réduit fortement les capacités de réalisation d'habitations

et la diversification de l'offre de logements, notamment en zone UB.

- « Pour tout projet de modification du PLU d'une commune littorale, une évaluation environnementale est nécessaire en cas d'incidence notable sur le site Natura 2000. En l'absence d'incidence, la modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. Or le dossier n'évoque pas cet aspect.

« J'invite la commune à apporter toute l'attention à ces observations et à m'indiquer la manière dont il va être tenu compte de cet avis. »

Les observations de la Préfecture appellent des réponses et des explications de la part de la commune.

B – INVENTAIRE DES OBSERVATIONS ET DEMANDES DU PUBLIC :

1 – Observations recueillies sur le registre d'enquête

Le 23 novembre 2016, Monsieur CLOSSET Renaud habitant le quartier Barbarie s'est présenté en ma permanence pour me signaler que l'emprise au sol de la zone UGa, zone dans laquelle est son habitation principale, est réduite de 15 % à 5 % avec l'instauration d'une surface de plancher limitée à 250 m². Aucune observation écrite n'a été formulée sur le registre, Monsieur CLOSSET précisant qu'un courrier me serait adressé.

Le 29 novembre 2016, Monsieur BONDON Stéphane, vice-président du Domaine de Sinopolis, signale que la réduction de l'emprise au sol à 12,5 % va entraîner des constructions en hauteur, gênant la vue et donc un impact visuel plus important. Il demande la possibilité d'envisager de relever à 17 % le coefficient d'emprise au sol pour la construction principale et de le baisser à 10 % pour les annexes.

Le 23 décembre 2016, Madame Chantal SIMONI, secrétaire générale de l'Association de Sauvegarde du Site de Gassin fait les observations suivantes :

- constate la volonté de la municipalité de maîtriser la densité en édifiant des règles limitant la libéralisation de l'urbanisation générée par la loi ALUR,
- regrette que cette modification ne soit pas assortie d'une évaluation environnementale,
- souhaite savoir où se situe la coupure d'urbanisation entre l'usine de la DCNS et la Foux,
- conteste l'emprise au sol de 25 % en zone UDa sans coefficient d'espace vert,
- constate l'absence de la phrase « intérêt paysager » dans le règlement des zones UB, UC, UG...
- valide la baisse de l'emprise au sol dans les zones UB et UC mais conteste l'augmentation de l'emprise au sol relative aux annexes qui deviendront des habitations à court terme,
- signale un rappel au COS en page 18 du règlement (zone UB),
- en zone UPZ1 – page 81 – demande si les 4100 m² de plancher ont été consommés ?
- des extensions sont également autorisées dans la limite de 30 % : de quoi ?
- page 92 – les droits à bâtir sont consommés – il est fait mention de 30 % d'extension,

comment faire ?

- en zone agricole, page 139 la phrase « déjà existante » la construction à usage d'habitation fait 350 m² et à la page suivante on parle de 250 m² maximum ?

2 – Observations adressées par courrier ou déposées en Mairie et annexées au registre d'enquête

Le 28 novembre 2016, l'indivision POUTREL représentée par Madame Tessa POUTREL a adressé une requête concernant le règlement de la zone UGa au quartier Barbarie. En effet, les copropriétaires sont surpris de la réduction drastique de l'emprise au sol de 15 % à 5 %, ce qui fait une réduction des 2/3, et l'instauration d'une surface de plancher limitée à 250 m². Cette limitation à 5 % empêche toute possibilité de modification des maisons existantes et les constructions nouvelles seront susceptibles de construire en étage, en contradiction avec l'existant et les derniers permis accordés. Ils précisent également que, dans la modification du PLU, les droits de presque toutes les zones U ont été réduits de moitié. Ils souhaitent que ce principe s'applique à leur zone pour retrouver une emprise au sol de 7,5 %, voire même 10 % si possible, ce qui les alignerait sur les autres zones U. De plus, ils font remarquer qu'il n'y a plus de distinguo entre la zone UGa qui avait un COS de 10 % et la zone UGb qui avait un COS de 5 %. Ils précisent également que la zone est totalement équipée de la voirie à 4 mètres, de l'eau, du tout à l'égout ainsi que d'une borne à incendie.

Le 5 décembre 2016, Monsieur et Madame MANIFICAT, également domiciliée au Quartier Barbarie, font la même demande que l'indivision POUTREL, ci-dessus exposée.

Le 9 décembre 2016, le cabinet de François VIELLECROZE, architecte à SAINT TROPEZ, nous a remis un courrier d'observations comprenant 7 pages.

La première observation concerne l'article 6 des Dispositions générales où les trois derniers paragraphes concernent des références au coefficient d'occupation des sols (supprimé par la loi ALUR).

La deuxième observation concerne toutes les zones et demande que soit insérée dans le cadre de la modification la possibilité de créer des surfaces souterraines en supplément de la surface de plancher aérienne autorisée. Ces surfaces ne constitueraient pas d'emprise supplémentaire, ne modifieraient pas le paysage à condition qu'elles soient complètement enterrées, permettraient de percevoir des taxes supplémentaires et de donner du travail aux entreprises locales du bâtiment. De plus, pour les maisons où des souterrains auraient été réalisés, antérieurement à l'approbation du PLU, cette formule aurait le mérite de permettre de régulariser ces ouvrages avec un état des lieux dressé par un géomètre attestant de l'existence de ces surfaces. Cette disposition est déjà en vigueur sur les communes de SAINT TROPEZ et de RAMATUELLE.

La troisième observation concerne la possibilité d'inclure en toiture des vélux. Cette installation, non réglementée dans le PLU, serait autorisée par les services instructeurs de la commune:

La quatrième observation concerne l'article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites – dans les zones UB et UC. Le PLU prévoit que : « les constructions doivent être implantées de telle manière que chaque hauteur d'égout de toit de la construction ou du faîtage dans le cas d'une toiture en appentis, soit égale ou inférieure à la distance horizontale de cet égout ou de ce faîtage par rapport au point le plus proche de la limite séparative. La distance de tout point de

chaque construction par rapport à la limite séparative, ne devra pas être inférieure à 4,00 mètres ». La superficie des terrains situés sur cette zone est comprise en moyenne entre 1000 et 2000 m². Le fait d'imposer une distance aux limites séparatives égale à la hauteur de l'égout limiterait de façon très importante les possibilités de constructibilité. La proposition serait de limiter la distance par rapport aux limites séparatives à 4 mètres peu importe la hauteur du bâtiment.

La cinquième observation concerne l'article 9 – Emprise au sol – dans les zones UB et UC également. Le projet de PLU prévoit de diviser par deux l'emprise au sol des constructions. Suit un exemple détaillé sur un terrain d'une superficie de 2000 m² qui permet de conclure que cette disposition dissociant les constructions principales des constructions annexes va engendrer un mitage des constructions dans le paysage ainsi qu'une plus grande imperméabilisation des terrains, qu'afin d'utiliser les 500 m² de surface de plancher autorisée dans la zone, la diminution de l'emprise aura pour conséquence la réalisation de projets « cubiques » sans intérêt architectural avec un étage et donc un impact dans le paysage beaucoup plus important, que dans le cas d'un propriétaire qui ne souhaiterait pas d'étage, il perd la moitié des droits à bâtir et que moins de surfaces à déclarer c'est donc moins de taxes pour la commune et moins de travail pour les entreprises locales du bâtiment.

Il est proposé d'autoriser le transfert d'emprise non utilisée des annexes pour la construction principale ou inversement suivant les projets en précisant la possibilité d'accoler les annexes à la construction principale. L'impact des constructions dans le paysage resterait identique à la volonté de la commune de limiter les constructions mais permettrait de donner une certaine souplesse à la réalisation de projets, de limiter le mitage et la minéralisation des sols.

La sixième observation concerne les démolitions volontaires en zones A et N qui ne sont pas traitées dans le règlement d'urbanisme.

La septième observation pose le problème de l'article 6 en zone N qui impose que les constructions soient implantées à une distance de 25 mètres de l'axe de la RD98a. Afin de réduire l'impact depuis la mer et dégager de l'espace public en front de mer, le cabinet d'architecture propose de réduire cette distance de recul à 15 mètres de l'axe de la RD98a, quitte à ce que les propriétaires soient obligés de bâtir des bâtiments phoniques. La disposition prévue présenterait l'inconvénient de rapprocher du rivage toutes les constructions, alors que depuis des années tout concourt à les éloigner afin de protéger le rivage des constructions. Il est demandé si l'on doit privilégier les routes ou le bord de mer ?

La huitième et dernière observation, accompagnée de photos, propose de modifier l'article 11 – aspect extérieur – en ne limitant pas les surfaces des toits terrasses qui sont beaucoup moins impactants que des toitures traditionnelles en pente et d'autoriser des toitures terrasses végétalisées en campagne qui se dissimulent beaucoup mieux dans le paysage que des toitures en pente avec tuiles rose/orangé. Une possibilité de végétaliser ces toitures pour une meilleure intégration, dans le cas où ces toitures ne sont pas accessibles, pourrait être prévue au futur PLU (photos à l'appui).

A ma demande, il m'a été adressé par courriel le 13 décembre 2016 par le cabinet VIEILLECROZE, la réglementation des sous-sols dans le PLU de Saint-Tropez et le projet de PLU de Ramatuelle autorisant des surfaces de plancher souterraines. Ce document a été annexé au registre d'enquête.

Le 9 décembre 2016, Madame Christiane CHERTIER a déposé un courrier comprenant 5 annexes. Elle précise que « son intervention concerne la parcelle B 1047 du lotissement Cambon Bonne Fontaine sur :

1/ la possibilité d'extension, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées, non existantes à la date d'approbation du PLU,

2/ la construction d'une piscine.

« Le permis de construire de ce lot date du 20 mai 2007 pour 152 m² et la déclaration d'ouverture de chantier est du 8 mars 2011.

« Nous avons interrogé Monsieur le Maire sur les délais de validité pour construire. Par courrier du 5 février 2010, cette validité nous a été confirmée jusqu'au 28 mai 2011.

« Le 23 septembre 2013 nous avons attiré l'attention de Monsieur le Maire sur les interprétations du nouveau PLU. Sa réponse du 9 octobre 2013 ne paraît pas correspondre avec l'état de la construction en 2009 (ouverture du chantier 2011).

« D'autre part, il semblerait que les dispositions relatives aux extensions ne s'appliquent pas, le lotissement bénéficiant d'un COS.

« Nous sollicitons par la présente la possibilité d'extension et la construction d'une piscine. »

Le 23 décembre 2016, la SARL LES PALMIERS IMMO représentée par Monsieur Patrick TARDIEU, la SARL BV représentée par Monsieur Bruno BASSO, la SAS JPMIMMO VB et la SCI PALMITA représentée par Monsieur Olivier MARFANO, tous propriétaires de lots dans le lotissement LES PALMIERS font « des observations concernant l'emprise au sol dans la zone UC. Le projet de PLU prévoit de diviser par deux l'emprise au sol des constructions à savoir :

- l'emprise au sol des constructions principales ne peut être supérieure à 10 % de la surface du terrain,
- l'emprise au sol des constructions à usage d'annexes ne peut être supérieur à 10 % de la surface du terrain.

Cette disposition engendrerait un mitage des constructions dans le paysage en voulant dissocier les constructions principales des constructions annexes, par ailleurs, la surface prévue pour annexes de 10 % est trop importante.

Ils sollicitent pour limiter l'emprise des constructions :

- 15 % pour les constructions principales,
- 5 % pour les constructions annexes
- avec la possibilité ou non d'accoler les annexes à la construction principale ».

Le 23 décembre 2016, Monsieur CLOSSET Renaud, Monsieur et Madame CLOSSET, Madame CLOSSET Cécile, la SCI BARBARIE représentée par Monsieur LAGADEC Patrice, tous propriétaires au Quartier Barbarie classé en zone UGa, reprennent les observations développées par l'indivision POUTREL et Monsieur et Madame MANIFICAT.

Le 23 décembre 2016, Monsieur Eric DE VOCHT – SCI ANSE DE LA PINEDE, propriétaire de la parcelle cadastrée A 4956, d'une superficie de 3398 m², située entre le rivage et la RD98a précise que sa parcelle est classée en zone naturelle et que la modification ne fait pas évoluer le zonage de ce secteur. Toutefois, l'article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique - précise que :

« 1. sauf marges spéciales de recul portées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD559 et de la RD98a et de la RD61,

- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes ouvertes à la circulation publique à modifier ou à créer.
- « 2. toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
- dans le cas de restauration, d'aménagement, de constructions légalement autorisées, existantes antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, dans les conditions fixées à l'article 14,
 - à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU, pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements,
 - les distances de reculement sont alors fixées, en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition de l'ensemble du projet,
 - pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.
- « A l'intérieur des marges de reculement sont admis les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dits « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés à la construction. »

Une partie de sa construction existante est située à une distance de l'axe de la RD98a inférieure à 25 mètres.

Par ailleurs, l'article N6 ne prévoit pas de dérogation dans le cas des extensions ou créations d'annexes aux habitations existantes prévues à l'article N2. Il en résulte que ces possibilités ne sont réalisables sur le terrain de la SCI que dans la mesure où elles sont implantées au-delà de cette marge de recul.

Cette situation est également celle de nombreuses constructions situées tout au long du littoral, entre la mer et la RD98a.

Leur souhait est que « la distance de recul minimale de 25 mètres depuis l'axe de la RD98a pourrait être réduite à une distance comprise entre 15 et 20 mètres au nord de la voie, entre le rivage et la RD98a aux motifs exposés :

- une urbanisation ancienne qui date d'avant 1967 (photo de l'existant),
- une meilleure gestion du bâti, cette marge de recul ayant pour conséquence de rapprocher les constructions du rivage en contradiction avec le respect du Domaine Public Maritime,
- en terme de nuisances sonores puisque la RD98a est classée voie bruyante de catégorie 3, le respect des prescriptions par des moyens techniques permet de s'affranchir de ces nuisances et la réduction à une distance comprise entre 15 et 20 mètres est sans conséquence sur ces prescriptions,
- en terme de risques, la RD98a est aménagée et sécurisée, le recul des constructions à 25 mètres n'est plus nécessaire. »

La SCI ANSE DE LA PINEDE m'a adressé en date du 22 décembre 2016 un courrier recommandé avec accusé de réception qui est arrivé après la clôture de l'enquête et remis par la commune le 29 décembre 2016. Toutefois, cette lettre est identique à celle qui a été déposée le 23 décembre 2016 et malgré la date de clôture dépassée, j'ai annexé ce courrier au registre.

Le 23 décembre 2016, Monsieur et Madame BIZET Isis et Michel, ainsi que Madame MAZARS Maureen font part de la situation de leurs maisons sises sur les parcelles cadastrées A numéros 4305 et 4306 situées dans la zone AUm du PLU. Cette zone ne permet aucune

possibilité d'extension des constructions existantes, ni création de piscine. Dans l'attente d'un projet d'ensemble de la zone et d'une modification du plan local d'urbanisme, ils souhaitent pouvoir bénéficier de possibilités d'extension des bâtis déjà existants et de création de piscine et de pool house.

Le 23 décembre 2016, Monsieur MAUNIER Guy, propriétaire au chemin du Sablas d'une villa dénommée Lou Rigau, classée en zone UC au plan local d'urbanisme, située en limite avec la commune de SAINT-TROPEZ, expose les problèmes qu'il rencontre sur les possibilités d'agrandissement de sa construction que la commune de Gassin lui oppose.

- l'accès insuffisant de sa propriété, desservie par un chemin de 4 mètres sur la commune de Gassin et par un chemin de 3 mètres sur la commune de SAINT-TROPEZ,
- le terrain est desservi par les réseaux, mais il ne peut construire que 30 m², alors que le COS initial lui permettait de construire 592 m², car obligation lui est faite de réaliser une aire de retournement de 200 m² et d'implanter un poteau incendie, alors qu'à environ 200 mètres il en existe un sur la route des Plages mais situé sur la commune de SAINT-TROPEZ,
- la réglementation pompier dont il n'a pu voir le texte.

Il souhaite également que le COS reste à 15 % et les annexes à 5 %, au lieu de 10 % pour la construction principale et 10 % pour les annexes, afin d'éviter des débordements avec des annexes qui se transforment en parties habitables.

V – OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A – LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La Chambre d'Agriculture du Var et la Préfecture ont adressé des observations à la commune. Il sera nécessaire que la commune leur réponde directement. Toutefois, des explications sont aussi sollicitées, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, par le commissaire-enquêteur :

- sur les incohérences de chiffres concernant la population en 2031,
- sur la prise en compte des remarques de la CA 83.

B – LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

On peut noter deux sortes d'observations, celles qui concernent directement la modification du plan local d'urbanisme et celles qui n'ont aucun rapport avec cette dernière.

a) Les observations relatives à la modification :

1 - La réduction du coefficient d'emprise au sol : majoritairement les remarques formulées par le public portent sur la réduction, quelques fois drastique, de l'emprise au sol afin de contrebalancer les effets de la loi ALUR sur le territoire de la commune de Gassin.

- l'indivision POUTREL, Monsieur et Madame MANIFICAT, Monsieur CLOSSET Renaud, Monsieur et Madame CLOSSET, Madame CLOSSET Cécile, la SCI BARBARIE sont tous propriétaires au quartier Barbarie – zone UGa – et souhaitent que l'emprise au sol ramenée dans le

dossier de modification du PLU de 15 à 5 %, soit fixée à 7.5 % voire 10 % pour les habitations principales afin de permettre des extensions des constructions existantes et afin que les nouvelles constructions ne soient pas contraintes à utiliser le R + 1 autorisé par le PLU.

- Monsieur BONDON Stéphane, vice-président du Domaine de SINOPOLIS, classé en zone UB au PLU, s'inquiète également de la réduction de l'emprise au sol de 25 % à 12.5 % et demande de relever ce dernier à 17 % pour la construction principale et de baisser à 10 % pour les annexes.

- La SARL LES PALMIERS IMMO, La SARL BV, La SAS JPMIMMO, la SCI PALMITA, tous propriétaires de lots dans le lotissement les Palmiers, classé en zone UC, contestent la baisse de l'emprise au sol de 20 % à 10 % pour les constructions principales et annexes et sollicitent 15 % pour les constructions existantes et 5 % pour les constructions annexes.

De même que Monsieur Guy MAUNIER, propriétaire également d'un terrain classé en zone UC.

- Le cabinet d'architecture de François VIEILLECROZE qui précise que, notamment dans les zones UB et UC, la diminution de l'emprise va engendrer un mitage des constructions et la réalisation de projets « cubique » sans intérêt architectural.

Avis du commissaire-enquêteur : ces demandes seront reprises dans le procès-verbal de synthèse. Elles sont pertinentes car la réduction de l'emprise au sol dans les zones UB, UC et UG est importante et peut avoir des conséquences préjudiciables sur la constructibilité de leurs propriétés.

2 - Plusieurs observations de la part de Madame Chantal SIMONI, secrétaire générale de l'Association de Sauvegarde du Site de Gassin qui pose de nombreuses questions et demande des explications notamment :

- si une coupure d'urbanisation existe entre l'usine de la DCNS et la Foux,
- sur l'emprise au sol fixé à 25 % pour la zone UDa réservée « aux activités de casernement de gendarmerie y compris les logements des militaires et de leurs familles » sans coefficient d'espace vert,
- sur le paragraphe des articles 3 autorisant « des extensions, restaurations, améliorations des constructions principales légalement autorisées, existantes à la date d'approbation de la modification n° 3 du PLU. Celles-ci ne doivent pas entraîner un accroissement de la surface de plancher supérieure à 30 % » dans les zones UZ1 (avec une surface de plancher de zone fixée à 4100 m² autorisée dans le cadre de la ZAC du Hameau du Gai approuvée par DCM en date du 27 janvier 1989 – page 84) UZ2 (droit à construire consommé au 1^{er} mars 2012 dans le cadre de la ZAC des Marines de Gassin approuvée par DCM du 15 novembre 1988 – page 92),
- en zone agricole – sur la surface de plancher autorisée de 350 m² par bâtiment en page 139 et limitée à 250 m² par bâtiment en page 140,

Elle valide également la baisse de l'emprise au sol dans les zones UB et UC mais conteste l'augmentation de celle-ci pour les annexes ainsi que la suppression du paragraphe « pour préserver l'intérêt paysager de la zone.... » inscrit à l'article 5 du règlement et supprimé par la loi ALUR.

Avis du commissaire-enquêteur : quelques observations sont reprises dans le procès-verbal de synthèse pour explications. Certaines peuvent permettre de corriger des erreurs dans le règlement si la commune les confirme.

3 - Des oublis de suppression du COS dans le règlement et signalés par le public à l'article 6 des dispositions générales et en page 18 du règlement pour la zone UB.

Avis du commissaire-enquêteur : lorsque l'on modifie un règlement de plan local d'urbanisme qui comporte 168 pages recto-verso, des oublis peuvent se glisser et toutes les interventions relatives à ceux-ci sont les bienvenus. Ces omissions seront récapitulées dans la partie conclusions motivées.

b) Les observations qui ne concernent pas la modification :

1 - La distance des constructions par rapport à la RD 98a, observations faites par le Cabinet d'Architecture de François VIEILLECROZE et la SCI ANSE DE LA PINEDE qui sollicitent une réduction de cette distance de 25 mètres à 15 mètres.

Avis du commissaire-enquêteur : Cette contrainte ne relève pas de la modification du PLU, ni même de la compétence de la Commune mais du Conseil Départemental. Cette demande devra être reformulée en amont de la révision générale du PLU de GASSIN.

2 - La non réglementation de la zone AUm, observation faite par Monsieur et Madame BIZET et Madame MAZARS.

Avis du commissaire-enquêteur : Cette demande n'entre pas dans la modification projetée. Toutefois, la commune de Gassin devra rapidement se positionner sur cette zone soit dans le cadre d'une modification, soit dans le cadre de la révision générale, afin de pouvoir faire bénéficier aux constructions existantes des possibilités d'extension et de réalisation de piscine et de pool house. Il est possible d'indiquer la zone construite et de laisser en attente les autres terrains dans l'hypothèse d'une urbanisation sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3 - Une partie de l'observation de Monsieur MAUNIER Guy concernant les difficultés qu'il rencontre pour compléter l'urbanisme de sa parcelle, ne relève pas de la modification projetée.

Avis du commissaire-enquêteur : Le terrain en cause pose plusieurs problèmes au point de vue de la réglementation incendie selon la commune de Gassin. Il est toutefois précisé que le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI), qui devrait être publié le 1^{er} mars 2017, mis en avant par la commune, n'a pas vocation à répondre à l'accessibilité des moyens de secours. Cependant, le service urbanisme doit tenir compte, lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, des conditions permettant l'accès des services de secours et du matériel utilisé (possibilité de croisement, pentes, largeur, caractéristiques de la chaussée...). Dans le cadre des bons rapports entre l'administration et les administrés, il serait souhaitable de « se mettre autour d'une table » et d'évoquer des solutions afin que Monsieur MAUNIER puisse urbaniser une partie de son terrain d'une superficie d'environ 2000 m² et dont la construction principale n'est que de 150 m².

4 - La remarque formulée par Madame CHERTIER Christiane sur le règlement de la zone Na, n'a pas lieu d'être prise en compte.

Avis du commissaire-enquêteur : à la lecture du règlement de la zone Na, il est précisé « qu'à condition d'être complémentaires à une construction d'habitation légalement autorisée », il est possible de réaliser une piscine non couverte et son local annexe, ainsi qu'un abri de jardin.

5 - Les observations du Cabinet de François VIEILLECROZE sur la possibilité :

- de créer des surfaces souterraines,
- d'installer des vélux sur les toitures,
- de limiter à 4 mètres la distance des bâtiments par rapport aux limites séparatives dans les zones UB et UC quel que soit la hauteur du bâtiment,
- de traiter les démolitions volontaires dans le règlement d'urbanisme,
- de modifier l'article 11 en ne limitant pas les surfaces des toits terrasses

ne sont pas prises en compte car ne concernent pas le dossier de modification projeté.

Avis du commissaire-enquêteur : Après demande auprès du service urbanisme, il m'a été précisé que la commune autorise la possibilité de créer des surfaces souterraines et l'installation de vélux sur les toitures, même si celle-ci n'est pas clairement définie dans le règlement,

C – LE PROCES-VERBAL DE SYTNHESE

Ce document remis au maître d'ouvrage, le 29 décembre 2016, ne tient compte que des remarques et observations concernant la modification numéro 3 du plan local d'urbanisme et qui sont reprises ci-avant (Annexe 1).

VI – REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le 11 janvier 2017, la Commune de Gassin a répondu au procès-verbal de synthèse des observations formulées pendant l'enquête publique. Cette réponse est reprise in extenso dans ce rapport et sera jointe en annexe numéro 2.

« 1 – Quartier Barbarie :

« Le quartier Barbarie est classé en zone UG dans le Plan Local d'Urbanisme, issue d'anciennes zones NB dans le Plan d'Occupation des Sols. Ce secteur classé plus précisément UGa, comportait avant la loi ALUR, un COS de 0,10, différent du deuxième secteur de cette zone UGb, qui était de 0,05. Dans les deux secteurs, la surface de plancher de chaque construction ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol est limitée à 15 %.

« Le projet de modification propose de maîtriser la densification des zones urbaines de la commune. C'est pourquoi, il a été judicieux de réduire l'emprise au sol pour compenser la suppression du COS par la loi ALUR. Il a cependant semblé utile de conserver le plafond de surface de plancher par construction de manière à maintenir le caractère de la zone. Toutefois, en cohérence avec les emprises au sol des autres zones U, il pourrait être envisagé le passage à 7,5 % au lieu de 5, dans l'ensemble de la zone UG »

Commentaire du Commissaire-Enquêteur

Je note, avec satisfaction, que la demande exprimée par les habitants du quartier Barbarie pourrait être prise en compte dans le cadre de l'approbation du dossier de modification.

« 2 – Emprise au sol zone UB :

« L'adaptation de l'emprise au sol est en conformité avec la densité du PLU en vigueur et des objectifs définis dans le PADD.

« Ainsi, il est proposé de conserver les dispositions proposées à l'enquête publique. »

Commentaire du Commissaire-Enquêteur

Je prends note du maintien de l'emprise au sol sur la zone UB à 12,5 % pour les constructions principales et les annexes, malgré les demandes formulées par les résidents qui souhaitaient une augmentation à 17 % pour les constructions principales et une réduction à 10 % pour les annexes.

« 3 – Emprise au sol zone UC

L'adaptation de l'emprise au sol est en conformité avec la densité du PLU en vigueur et des objectifs définis dans le PADD.

« Ainsi, il est proposé de conserver les dispositions proposées à l'enquête publique. »

Commentaire du Commissaire-Enquêteur

Je prends note du maintien de l'emprise au sol sur la zone UC à 10 % pour les constructions principales et les annexes, malgré les demandes formulées par les résidents qui souhaitaient une augmentation à 15 % pour les constructions principales et une réduction à 5 % pour les annexes.

« 4 – Observations de Madame SIMONI (ASSG)

« Les coupures d'urbanisation ont été proposées par le SCOT et définies par le PLU et ne sont pas concernées par la modification numéro 3 du PLU,

« Pour ce qui concerne, la zone UDa, une emprise au sol a été introduite en rapport avec la suppression du COS par la loi ALUR,

« l'article 3 des zones UZ1 et UZ2 traite des accès et voirie. Cet article a été uniformisé dans quasiment toutes les zones,

« les plafonds de surface de plancher en zone agricole n'ont pas été modifiés,

« l'emprise au sol pour les annexes a été créée du fait de la réduction de l'emprise au sol des constructions principales,

« La loi ALUR a supprimé les dispositions des articles 5 relatives aux caractéristiques des terrains. »

Commentaire du Commissaire-Enquêteur

En ce qui concerne la coupure d'urbanisation, j'ai pris connaissance, sur Internet, de l'Etat Initial de l'Environnement du SCOT du Golfe de SAINT-TROPEZ, approuvé le 12 juillet 2006 et modifié le 22 décembre 2006. J'ai pu constater qu'aucune coupure d'urbanisation n'existe sur le secteur UDa en cause. Il aurait été souhaitable, dans le cadre de l'enquête publique de m'indiquer cet état de fait, même si cette observation ne concernait pas spécifiquement la modification.

Pour la zone UDa, dont l'emprise n'était pas réglementé dans le PLU actuel, il était

nécessaire de fixer des règles précises, Cette zone, bien que située en front de mer, est destinée aux activités de casernement de gendarmerie y compris les logements des militaires et de leurs familles. De ce fait, une emprise au sol de 25 % n'est pas incompatible avec la zone puisque spécifiquement attribuée,

L'observation relative aux zones UZ1 et UZ ne concernait pas les accès et les voiries. Il était demandé dans le procès-verbal de synthèse d'expliquer si des extensions sur d'anciennes ZAC (Hameau du Gai et Marines de Gassin) étaient autorisées alors que leurs droits à construire étaient consommés. Cette réponse n'a pas été apportée par la commune. Il sera nécessaire d'y réfléchir avant l'approbation de la modification.

En ce qui concerne la surface de plancher autorisée en zone agricole, il s'agissait simplement de vérifier si une erreur ne s'était pas glissée dans le texte entre la surface de plancher autorisée en page 139 (350 m²) et celle autorisée en page 140 (250 m²). Cette intervention ne servait qu'à aider la commune et ne concernait pas en effet la modification puisque le plafond de surface de plancher en zone agricole n'avait pas été modifiée.

Concernant l'augmentation de l'emprise au sol pour les annexes, je pense qu'il aurait été souhaitable de réduire celle-ci et d'augmenter l'emprise au sol des constructions principales afin d'éviter de nombreuses infractions, ce n'est pas l'option choisie par la commune.

L'article 5 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune intitulé « caractéristiques des terrains » (ou selon les PLU - Superficie minimale des terrains constructibles) a été supprimé par la loi ALUR. Le texte relatif à « l'intérêt paysager » de certaines zones de la commune aurait pu être inséré dans un autre article, par exemple dans le caractère de la zone.

« 5 – a) Préfecture du Var

« Effectivement, des erreurs se sont produites à la page 7 de la note de présentation. Il y a lieu de procéder aux corrections suivantes :

« 4ème paragraphe, remplacer 3048 par 3141 et remplacer 3030 par 3083

« 6ème paragraphe, remplacer 3030 par 3083 et remplacer 3050 par 3141. »

Commentaire du Commissaire-Enquêteur

Je prends acte de cette modification.

« 5 - b) Chambre d'Agriculture

« Les modifications de la procédure actuelle étant bien spécifiques, les propositions de la chambre d'agriculture seront étudiés dans le cadre d'une prochaine révision du PLU. »

Commentaire du Commissaire-Enquêteur

Je prends acte de cette réponse.

Les conclusions motivées et mon avis sont rédigés dans un document complémentaire.

Fait à Saint-Raphaël le 16 janvier 2017

Mireille GAIERO
Commissaire enquêteur

