

Commune de GASSIN (83)

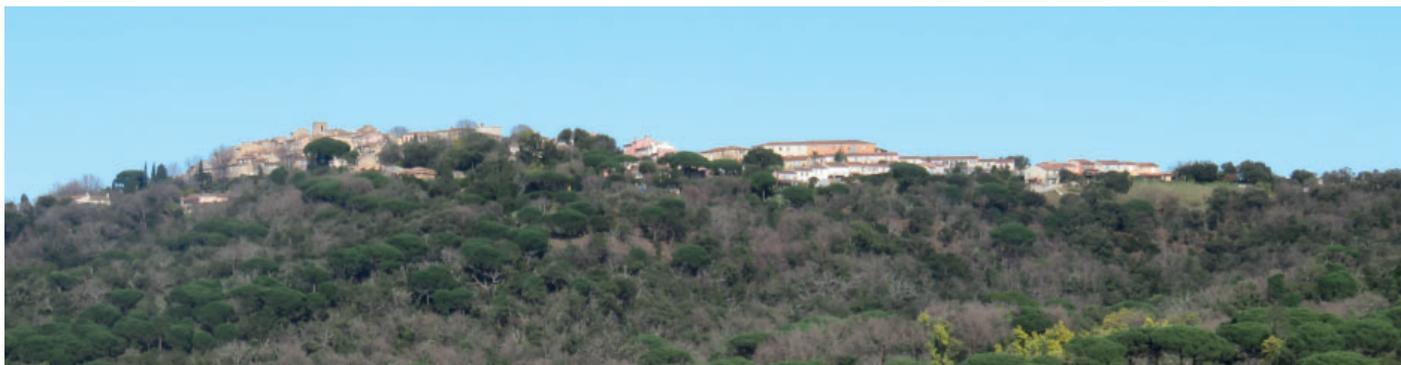
Place de la Mairie, 83580 GASSIN

Tel : 04 94 56 62 00

Site Internet : <https://www.mairie-gassin.fr/>



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)



F. COURRIER A L'ATTENTION DE M LE COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA PRISE EN COMPTE OU NON DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Dates :

PLU approuvé par DCM du 18/06/2009
PLU modifié et révisé par DCM en date des 01/04/2010, 30/10/2012, 07/11/2013,
28/01/2016, 15/12/2016, 30/05/2017 et 22/03/2018
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 13/06/2019
Débat sur les orientations générales du PADD le 20/01/2022
PLU arrêté par DCM du 30/03/2023
PLU approuvé par DCM du ...

DCM : Délibération du Conseil Municipal

PLU : Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

Gassin, le 25 septembre 2023



GASSIN

www.mairie-gassin.fr

Secrétariat Général

Téléphone 04.94.56.65.64

Fax 04.94.56.41.61

secretariatgeneral@mairie-gassin.fr

N° /AMW/DC/SM

Madame le Maire

À

Monsieur le commissaire enquêteur

REVISION DU PLU DE GASSIN

COURRIER A L'ATTENTION DE M LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Commissaire :

Suite à l'Arrêt du PLU le 30/03/2023, la commune a reçu les remarques des personnes publiques associées suivantes :

Date de réception	Personne publique	Avis
19/01/2023	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	Avis favorable avec remarques sur le déclassement d'espaces boisés classés (d'ores et déjà pris en compte dans le PLU arrêté 2 mois plus tard)
11/04/2023	Enedis	Remarques
21/04/2023	Agence Régionale de la Santé (ARS PACA)	Favorable avec modifications à apporter
25/04/2023	Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)	Aucune observation
02/05/2023	Office National des Forêts (ONF)	Remarques / Observations
05/05/2023	Institut National de l'origine et de la Qualité (INAO)	Remarques
12/05/2023	Direction Départementale des services d'incendie et de secours (DDISIS)	Remarques / Observations
13/06/2023	Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) du Var	Avis favorable sans observation
23/06/2023	Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Avis favorable avec réserves

Révision du Plan Local d'Urbanisme de GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00



27/06/2023	Chambre d'Agriculture du Var	Avis favorable avec réserves
29/06/2023	Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe PACA)	Recommandations
03/07/2023	M le Sous-Préfet de Draguignan	Observations

Elle a en outre reçu une demande de modification :

Date de réception	Personne publique	Demande
21/06/2023	Communauté de Communes Golfe de Saint Tropez	S'assurer de la bonne compatibilité entre le PLU et le projet de la CCGST sur le chenal de crue au droit des Marines de Gassin (ne pas bloquer les futurs travaux)

L'avis de la MRAe fait l'objet d'un retour particulier (cf. pièce G de l'enquête publique). Pour les autres personnes publiques associées et consultées, les demandes et leur prise en compte ou non avant approbation du PLU sont les suivantes :

Demande		Prise en compte
Traduction de la Loi Littoral / Législation		
Préfet	RdP et RG : Revoir le tracé des EPR en limite Est du territoire pour être parfaitement compatible avec le SCoT	Oui mais à voir quelles sont les parcelles concernées avec les services de la DDTM.
Préfet	RdP et RG : Réduire la partie sud de la zone UC des Chênes (les parcelles non bâties ne doivent pas être intégrées à l'ASDU)	A voir : Le PLU tient compte du SCoT approuvé. Les parcelles sont déjà bâties. Des échanges à ce sujet auront lieu avec les services de la DDTM.
Préfet	RdP, RE et RG : Faire un secteur spécifique pour les secteurs en ASDU	Oui
Projet urbain : Zone AUB / UB le long de la RD 559 (OAP 4)		
Préfet	RdP, RG et OAP: Prévoir des investigations complémentaires sur l'OAP 4 sur les sites qui répondent aux critères de définition des zones humides lorsque les projets seront plus aboutis et un évitement de ces espaces devra être privilégié	Oui : La Commune n'a jamais reçu les études écologiques relatives au projet de gendarmerie et ses logements associées sur la parcelle de la CCGST. Aussi, le terrain sera-t-il certainement déclassé en zone AUB avec étude écologique « zone humide » imposée ainsi que des mesures compensatoires concrètes (200%) avant toute autorisation d'urbanisme. La partie nord de la zone AUB sera certainement réduite sauf mesures compensatoires possibles.
Préfet	RdP et OAP : Reprendre les dispositions définies en page 108 et 109 de la notice Natura 2000 dans l'OAP 4 le long de la RD 559	Oui
SDIS et Préfet	RdP et OAP : Rappeler que la zone AUB devra être conforme aux prescriptions du RDDECI et veiller à la bonne défendabilité du site	Oui : Déjà le cas, comme toutes les zones, le RDDECI étant annexé au PLU

ARS	RE et RdP : Imposer un recul de 75 m minimum de l'axe de la RD 559 pour les habitations	Non : Le retrait imposé est de 25 m
ARS	RE et RdP : Adapter l'orientation des bâtiments le long de la RD 559 (pièces de vie à l'opposé de la route)	Oui : Recommandation évoquée dans l'OAP de la zone AUB
Projet urbain : La Foux et le littoral (OAP 1, 2 et 5)		
Préfet	RdP, RE et OAP : Dans l'OAP 2, des sites ont une destination exclusive d'équipement collectif alors que des hôtels sont possibles en zone UB. Risque de différence d'interprétation lors de l'examen des projets	Oui (le règlement écrit sera modifié pour mettre en évidence les spécificités des OAP)
Préfet	RdP et OAP : Limiter dans l'OAP 1 l'implantation des projets (zones roses et violettes) à la zone jaune de l'aléa feu de forêt	A vérifier : Le site est isolé du feu de forêt (deux routes départementales le ceinturent au nord et à l'ouest et une plaine agricole s'étend au sud et à l'est).
Préfet	RdP et OAP : Rappeler dans l'OAP 1 que l'implantation de nouvelles haies ou nouveaux végétaux doivent éviter l'effet de mèche	A étudier : Le risque feu de forêt est faible sur le site alors que l'enjeu paysager est d'importance.
Préfet	RE : Ne pas autoriser de nouvelles constructions en OAP 2 dans les zones d'aléa fort à modéré d'incendie de forêt pour les sites non défendables	Oui (déjà le cas pour toutes zones du territoire et site ne présentant pas de dents creuses)
Préfet	RdP et OAP : Rappeler que dans l'OAP 2 et dans l'OAP 5, il y a une exposition moyenne au phénomène de retrait/gonflement des argiles et par le niveau 2 de sismicité (faible) et prévoir des dispositions techniques constructives	Oui (pour le règlement écrit, il y a déjà des dispositions pour toutes zones concernant les risques)
CCGST	RG et RdP : Supprimer une petite partie de l'EBC au droit des Marines de Gassin car il surplombe le chenal qui va faire l'objet d'aménagement	Oui
CCGST	RE : Bien préciser dans les Espaces Paysagers Inconstructibles que les aménagements visant à lutter contre le risque inondation et/ou à veiller au bon écoulement des eaux pluviales sont autorisés.	Oui
CA	RdP : Correction à apporter, le règlement graphique évoque Nt3 pour Azur Park et le rapport de présentation Nt4	Oui
Préfet	RdP, RE et OAP : Mentionner l'aléa submersion marine et le prendre en compte dans l'OAP 2 (zone UI)	Oui
Préfet	RdP et RE : Interdire toute nouvelle construction dans l'OAP 5 au regard de l'aléa incendie dans l'attente des travaux de défendabilité	Oui : C'est bien l'objet de la zone AU et de l'OAP 5. La rédaction sera améliorée au besoin.
Préfet	RdP et OAP : Reprendre la disposition définie en page 618 du rapport de présentation dans l'OAP 3 du village et l'OAP 5 de la Bouillabaisse	Oui
Projet urbain : Le village (OAP 3)		
Préfet	RdP et OAP : Revoir l'OAP du village qui autorise de nouveaux équipements collectifs (aplat bleu) soumise à aléa très fort feu de forêt	Oui : la rédaction sera reprise (il s'agit de site d'ores et déjà vocation collective qui ne peuvent accueillir de nouvelles constructions)
Préfet	RdP et OAP : Pour l'ER 6 (création d'une maison culturelle et d'un jardin), prévoir des dispositions particulières pour garantir la défensabilité du site vis-à-vis du feu de forêt	Oui : Le site est au cœur du village pour rappel (et la CDNPS souhaite maintenir le couvert végétal autour du village)

Risques et nuisances		
SDIS	RE : Compléter l'article dans les prescriptions générales avec l'annexe 2 de l'avis sur la desserte et l'accessibilité	Oui
SDIS	RG et RdP : Prévoir au besoin des ER entre les ouvrages DFCI retenus au PIDAF et les routes départementales	Oui si besoin (attente de précisions du SDIS)
SDIS	RE : Ajouter dans les prescriptions générales, dans l'article sur le risque feu de forêt, les annexes 3 et 4 de l'avis du SDIS	Oui
SDIS	RE : Intégrer l'annexe 4 de l'avis du SDIS (accès aux espaces publics et collectifs) dans les prescriptions générales	Oui
Préfet	RdP et RE : Intégrer la problématique du recul du trait de côte en fournissant le diagnostic et en adaptant des mesures spécifiques	Non : Les études spécifiques au retrait du trait de côte ne sont pas encore lancées. Par mesure de précaution, des secteurs non densifiables à peu densifiables ont été définis au PLU. Les futures études permettront d'affiner le PLU au cours d'une modification éventuelle.
Préfet	RdP, RE, RG et OAP : Intégrer l'étude inondable SCE réalisée en 2017 pour le compte de la CCGST (impact OAP 1, ER 14, OAP 2 et une partie de l'OAP 4)	Oui : Etude jusqu'alors non évoquée par la CCGST ou les services de l'Etat.
Préfet	RE : Prendre en compte les mesures spécifiques à l'aléa submersion marine (PAC de 2019)	Oui
ARS	RE : Edicter des règles pour lutter contre le moustique tigre (pente des toitures terrasses, cuves de récupération d'eau, etc.)	Oui : Déjà le cas (annexe 2 du règlement écrit) mais des renvois à cette annexe seront mis en évidence dans l'article sur les toitures et dans celui sur les aménagements extérieurs
Gestion des zones naturelles et agricoles		
Préfet	RE : Prendre en compte la loi n°2023-54 du 02/02/2023 et l'application du L151-19 du CU sur la mise en place de clôtures en zones A et N (1,20 m maximum, etc.)	Oui
ONF	RdP : Compléter le volet sur la forêt communale de Gassin avec le paragraphe rédigé lors de l'avis	Oui
ONF	RE : Mentionner que dans les bois soumis au régime forestier, toute occupation est soumise à l'avis de l'ONF afin de vérifier la compatibilité des installations avec la gestion prévue (art. R214-19 du code forestier)	Oui
ONF	RG et RdP : Classer les parcelles A 644, 645 et 1139 (lieudit Le Défens des Bœufs) en zone N et non A (régime forestier)	Oui
INAO et CA	Supprimer des EBC qui seraient situés sur le parcellaire AOC	Non : Sites qui doivent faire l'objet de projets précis pour que les EBC puissent être déclassés auprès de la CDNPS
CDPENAF	RdP et RE : Interdire les extensions en zones A et N	Non : Les extensions sont mesurées (bien plus que dans l'actuel PLU)
Préfet, CA et CDPENAF	RdP, RG et RE : Passer le secteur Aa en zone A	Oui : Le permis a été autorisé et les travaux doivent s'achever.

CA et CDPENAF	RE : Mettre à jour le règlement de la zone agricole	Oui
CA	RdP : Compléter le diagnostic agricole avec les données du RA 2020 et du RPG 2021	Oui
CA	RdP et RE : Passer la surface maximale des habitations liées à l'agriculture à 300 m ² et non 150 m ²	Non : la superficie maximale des habitations sera la même pour tous en zones A et N. De plus, demande contraire aux exigences de la CDPENAF.
CA	RdP et RE : Ajouter qu'une nouvelle habitation en zone agricole est possible sous réserve « de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire, régulièrement édifié, à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction »	Oui
CA	RE : Ajouter à l'article A.T1.2 (interdictions) : L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol »	Oui
CA	RE : Préciser dans les aménagements extérieurs que seuls les affouillements liés aux aménagements agricoles sont possibles	Non : Il peut aussi y avoir des affouillements liés aux annexes autorisées en zones A, aux aménagements publics, etc.
CA	RdP et RG : Ne pas classer la partie est de Barbarie en zone agricole A car déjà bâtie (ok pour la partie ouest)	Non : Les zones U et AU y sont impossibles (loi littoral). Une moitié de classement en zone N n'aurait pas plus de sens.
CA	RdP : Mettre en œuvre pour les exploitations impactées par des emplacements réservés le principe de maintien du potentiel de production et la mise en place de mesures compensatoires à la perte de surface ou de revenus	Oui : Ces négociations auront lieu au moment des acquisitions foncières mais le principe sera rappelé dans le rapport de présentation. A noter que les ER ont été étudié au plus juste pour limiter l'emprise sur les parcelles cultivées.
Préfet	RdP et RE : N'autoriser que de nouvelles constructions nécessaires à l'activité agricole en zone A	Oui : Attente de précisions de la DDTM sur ce sujet
Préfet	RdP et RE : Autoriser des annexes et piscines en continuité d'un bâti existant en zones A et N (interdire toute annexe non contiguës)	Oui
Réseaux		
ARS	RdP et A : Préciser l'analyse sur la ressource en eau et les besoins du PLU (éviter notamment les ruptures d'alimentation), le SDAEP annexé n'étant pas assez précis.	Oui : A ce sujet, une demande complémentaire sera adressée aux services de la CCGST.
Enedis	RE : Autoriser en toutes zones les équipements d'intérêt collectif et les affouillements / exhaussements associés et déroger aux règles sur les hauteurs et clôtures notamment	Oui (déjà le cas en grande partie dans l'article PG3.3). A l'inverse, l'article sur les conduites gaz sera supprimé
Divers		
ONF	Ajouter la forêt communale dans la liste et le zonage des Servitudes d'Utilité Publique	Non : Les bois soumis au régime forestier font l'objet d'une annexe spécifique. Ils n'apparaissent pas dans la liste mise à jour des SUP fournie par M le Sous-Préfet

Révision du Plan Local d'Urbanisme de GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00



Préfet	A : Mettre à jour la liste des SUP ; Supprimer ou mettre à jour la cartographie des SUP	Oui
--------	---	-----

RdP : Rapport de présentation ; PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation ; RE : Règlement écrit ; RG : Règlement graphique ; A : Annexes

Les éléments retranscrits dans le présent courrier sont donnés à titre indicatif. Les modifications auront lieu au moment de l'approbation du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire, mes sincères salutations.

Le Maire,

Anne-Marie WANIART.