

Cécile FERUELLE

Avocat Associé

Tél. : +33 (0)1 79 97 93 00

cecile.ferouelle@advant-altana.com

Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Hôtel de Ville

Place de la Mairie

83580 GASSIN

Le 2 novembre 2023

Par email : enquetepublique@mairie-gassin.fr

AFFAIRE : REVISION GENERALE DU PLU

OBJET : Observations pour la SCI BARBARIE et pour Monsieur et Madame CLOSSET

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je vous écris au nom de la société SCI BARBARIE, domiciliée Quartier Barbarie à Gassin (83350) et inscrite au RCS de Fréjus sous le numéro D 433 946 365, propriétaire des parcelles cadastrées section A n°4113 et n°4125 située dans le quartier Barbarie à Gassin (superficie de 4400m²), ainsi qu'au nom de Monsieur et Madame CLOSSET, propriétaires ensemble des parcelles cadastrées section A n° 5462, 5463 et 5464, ainsi que pour Monsieur Closset de la parcelle cadastrée section A numéro 5614 et pour Madame Closset la parcelle cadastrée section A numéro 5615 également situées dans le quartier Barbarie à Gassin.

Ces parcelles sont actuellement classées par le PLU en zone urbaine UGa. Celles de la SCI BARBARIE sont pour le moment non construites, bien qu'elle projette d'y édifier une maison d'habitation.

La SCI BARBARIE ainsi que Monsieur et Madame CLOSSET ont pu prendre connaissance du projet de PLU établi dans le cadre de la procédure de révision générale, lancée par une délibération n° 19/42 du Conseil Municipal en date du 13 juin 2019, et notamment des classements applicables au Quartier Barbarie.

Dans le cadre de l'enquête publique ouverte par l'arrêté n°16/2023 du 6 septembre 2023 jusqu'au 3 novembre 2023, la SCI BARBARIE et Monsieur et Madame CLOSSET présentent les observations suivantes sur le projet de PLU.

En premier lieu, la classification de l'intégralité du Quartier Barbarie en secteur agricole A est incohérente avec les caractéristiques de la zone (1). En deuxième lieu, une zone urbaine doit être rétablie à cet endroit, dès lors qu'il n'existe aucun corridor écologique à hauteur du Hameau du Gai et que le Quartier Barbarie se

www.advant-altana.com

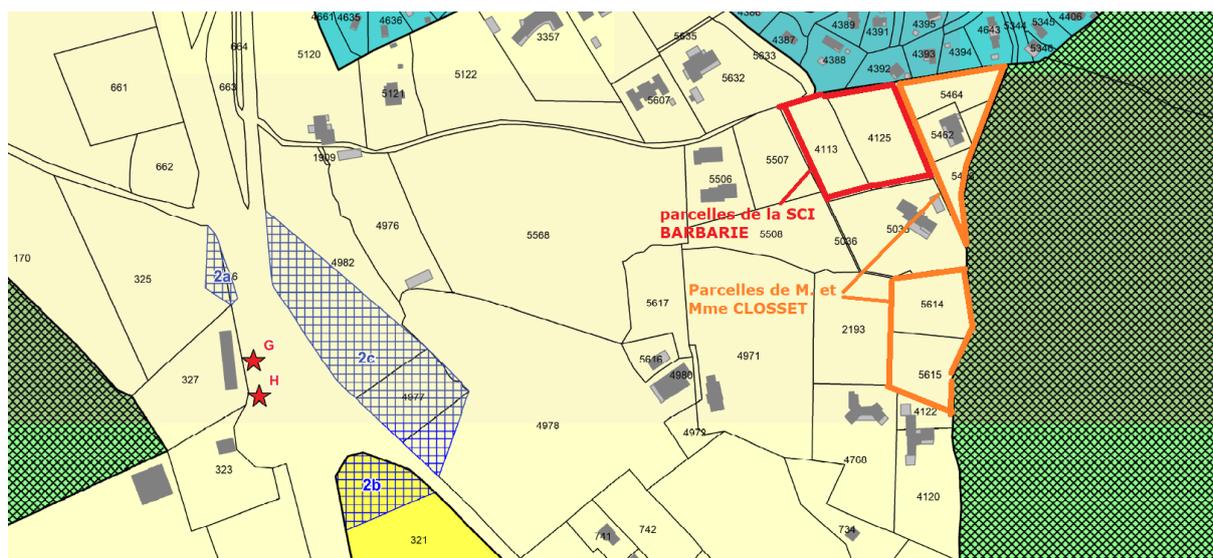
situe en continuité d'une agglomération existante, le SCOT étant illégal sur ce point (2), permettant la réalisation de nouvelles constructions (3).

1. SUR LE CLASSEMENT DE L'INTEGRALITE DU QUARTIER BARBARIE EN ZONE AGRICOLE

- 1.1. Le PLU actuel divise le Quartier Barbarie en deux zones. La partie Ouest, plus proche de la RD559 est classée en zone agricole A tandis que la partie Est, proche de la forêt et accueillant la majorité des résidences, est classée en zone urbaine UGa.

Les parcelles de la SCI BARBARIE et de Monsieur et Madame CLOSSET sont classées dans cette zone UGa.

- 1.2. Le projet de Règlement du PLU de Gassin supprime cette division pour faire du quartier Barbarie un secteur entièrement classé en zone agricole A, définie dans le Règlement comme concernant « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (projet de Règlement, page 62).



Extrait du projet de zonage règlementaire de Gassin soumis à enquête publique

- (i) **Ce nouveau classement est manifestement entaché d'une erreur de fait compte tenu des caractéristiques du Quartier Barbarie, qui ne présente aucun potentiel agronomique, biologique ou économique de terres agricoles.**

Seulement trois terrains de faible superficie sont utilisés à des fins agricoles dans le secteur : une oliveraie, une vigne et une activité de maraîchage très modeste. Ces trois terrains ont d'ailleurs une superficie relativement faible.

La très grande majorité du secteur se compose en réalité de terrains destinés à l'habitation et utilisés en tant que tel, avec quelques terrains destinés à une activité économique.



Extrait Géoportail

Cette absence de potentiel agricole est d'ailleurs soulignée par la Chambre Départementale d'Agriculture dans son avis rendu le 9 juin 2023 sur le projet de révision du PLU :

*« La zone UGa au PLU en vigueur (5,64ha) au Quartier Barbarie est reclassée en zone A. Une grande partie de ce secteur fait effectivement partie de l'aire AOP Côtes de Provence, mais il comporte également beaucoup de maisons. Cet espace est bâti sur sa presque totalité. **N'ayant pas de potentialité agricole présente ou future, du fait de son occupation actuelle, nous ne voyons pas l'intérêt de reclasser ce quartier en zone A. Ce reclassement fait augmenter la superficie de la zone A de votre projet du PLU mais n'en a pas les qualités. Nous souhaitons donc que ce reclassement en zone A n'ait pas lieu.** » (avis CDA, page 7)*

En tout état de cause, la très grande majorité des terrains du secteur sont donc inexploitable d'un point de vue agricole tant en raison de leur utilisation comme terrains accueillant des résidences ou attendant à une résidence que de leurs petites surfaces.

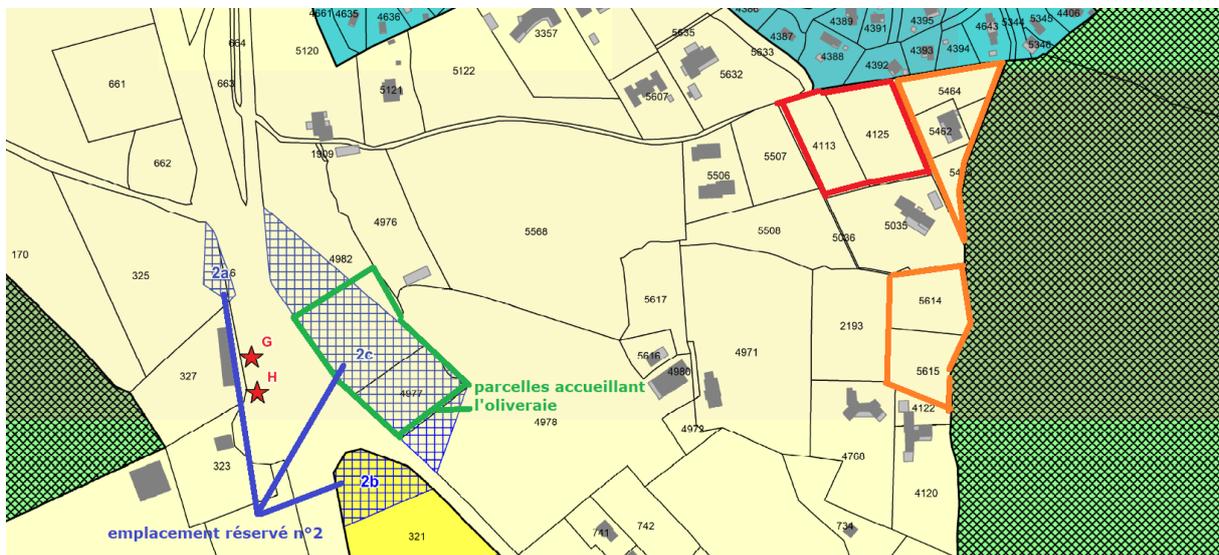
(ii) Le classement du secteur en zone agricole est d'autant plus infondé que l'exploitation agricole la plus importante, l'oliveraie, à vocation à disparaître du fait de l'emplacement réservé prévu dans le PLU.

Celui-ci implante en effet à l'endroit où se situent la très grande majorité des oliviers un emplacement réservé au bénéfice du Département du Var, d'une superficie de 9681m²,

destiné à accueillir un giratoire pour sécuriser le croisement des RD 559, RD 89, route du Bourrian et Route de la Mort du Luc.

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS				
N°	Objet	Localisation	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un parcours de promenade	A 61, 1839, 1667, 1665, 1669, 1840, 1658, 1837, 1660 et 1659	35 060 m ²	CC du Golfe de Saint Tropez
2	Création d'un giratoire La Mort du Luc – RD 559	2a : C 325p et 326	505 m ²	Conseil Départemental
		2b : C 321p	1 704 m ²	
		2c : A 4982p, 4977 et 4978p	7 472 m ²	

Extrait de la liste des emplacements réservés du PLU de Gassin soumis à enquête publique



Extrait du projet de zonage règlementaire de Gassin soumis à enquête publique

Cet emplacement réservé existe déjà dans le PLU en vigueur, ce qui souligne d'ailleurs l'incohérence du classement de la partie ouest du Quartier Barbarie en zone agricole dans ce document pour les mêmes raisons.

La création de ce giratoire aura pour conséquence irréversible de détruire l'olivieraie existante, faisant disparaître définitivement tout caractère agricole au secteur Barbarie.

Dès lors, il n'est pas pertinent de faire du Quartier Barbarie une zone agricole dans le futur PLU. Ce zonage doit être corrigé.

Cela est particulièrement le cas pour la partie Est du Quartier, actuellement classé en zone urbaine, qui ne pourra jamais accueillir d'exploitations agricoles en raison du caractère construit des parcelles.

Cette zone urbaine doit donc être rétablie, d'autant plus qu'elle s'inscrit en continuité d'une agglomération existante.

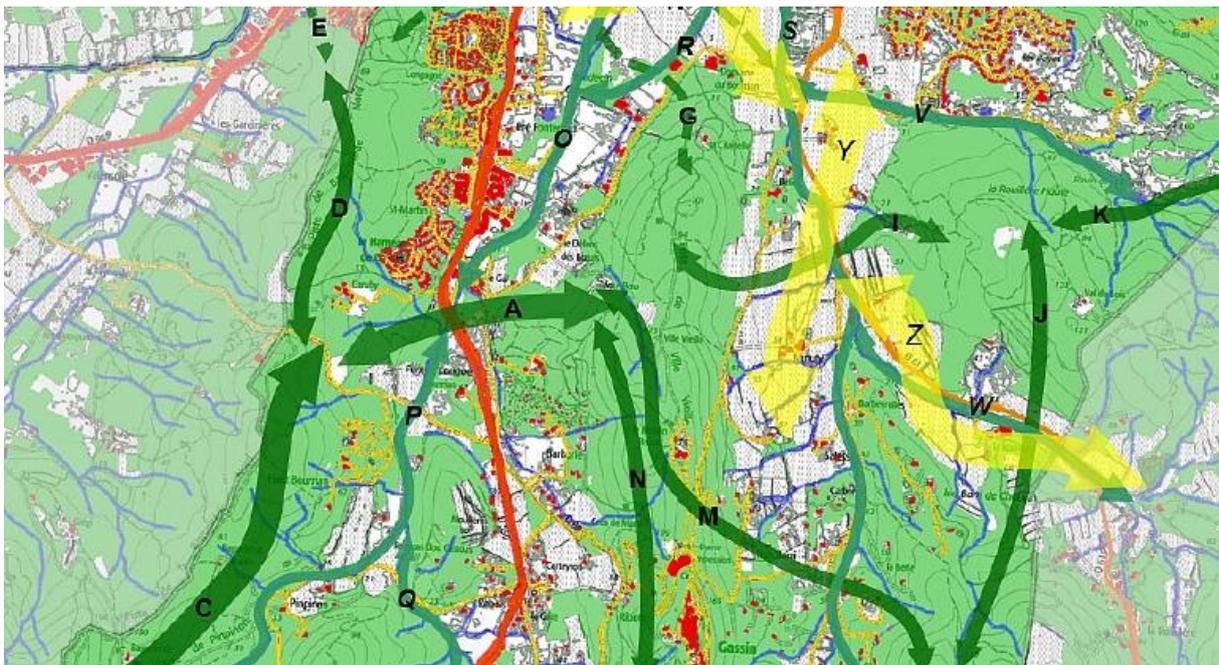
2. LE QUARTIER BARBARIE DOIT ETRE CLASSE EN ZONE URBAINE

Le projet de PLU soumis à enquête publique décline donc l'intégralité du Quartier Barbarie en zone agricole au motif que le site « est jugé en discontinuité au regard de la loi Littoral » (projet de PADD, page 14), selon les « services de la Préfecture » (projet de rapport de présentation, page 207).

Ce déclassement est infondé dès lors que la coupure d'urbanisation intitulée dans le projet de PLU « Corridor A – Chemin du Caruby » est en réalité inexistante (2.1), si bien que le Quartier Barbarie se situe en continuité d'une agglomération existante au sens de la loi Littoral (2.2).

2.1. La coupure d'urbanisation identifiée par le projet de PLU à hauteur du Hameau du Gai est en réalité inexistante.

Le projet de PLU identifie, dans le cadre de la définition de la Trame verte, une coupure d'urbanisation entre le Hameau du Gai et le camping le Parc Montana qu'il intitule « Corridor A, chemin de Caruby ».



Extrait – OAP du projet de PLU soumis à enquête publique

L'Orientation thématique portant sur la trame verte, la trame verte et la nature en ville, figurant dans le Document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (ci-après « OAP »), définit le Corridor A de la manière suivante :

« A : Corridor du chemin de Caruby : Corridor est-ouest de la TV. Il s'agit d'un des rares secteurs où les massifs boisés du centre et de l'ouest de la commune sont en contact, sans être coupés de grandes zones ouvertes ni urbanisées. **La RD 559 constitue un obstacle important compte-tenu de l'intensité élevée du trafic, lequel induit un risque de collision élevé.** Dans ce corridor, la RD 559 franchit le ruisseau du Bourrian : le pont qui enjambe le cours d'eau et ses berges, constitue

un point de passage qui évite la traversée de la chaussée pour les espèces terrestres ou amphibies » (Projet d'OAP, page 19)

Cette définition indique elle-même en quoi ce corridor écologique étroit est en réalité inexistant, en raison de sa proximité immédiate avec des zones urbanisées ainsi que sa fréquentation humaine très importante et constante.

Une simple prise de vue aérienne du site permet de s'apercevoir de l'étroitesse du Corridor A et de sa proximité immédiate avec des zones urbanisées :



Extrait Géoportail

Le corridor identifié dans le projet de PLU ne constitue en réalité qu'une mince bande inhabitée de 80m de large située entre, au Nord, l'agglomération identifiée par ce même projet de PLU s'étirant le long de la RD559, et, au Sud, le Camping le Parc Montana.

Cette proximité immédiate de zones urbanisées implique nécessairement une forte présence humaine dans le Corridor A identifié.

- (i)** D'une part, le camping le Parc Montana ainsi que le village vacances Roche Parc situé directement au Sud sont des établissements extrêmement fréquentés pendant au moins la moitié de l'année, et constituent de réels villages densifiés et animés.

Cette intense activité s'associe à celle des nombreuses habitations et du pôle d'équipements situés au nord du Corridor A.

Ce dernier constitue donc un site constamment exposé aux activités humaines, qu'il s'agisse de circulation piétonne, cyclable, motorisée, ou de bruits divers.

(ii) D'autre part, ainsi que l'OAP le souligne elle-même¹, la RD559 constitue un obstacle majeur en raison de son trafic très important.

Le projet de PADD qualifie cette route d'« *axe majeur du territoire* » et souligne qu'elle est « saturée » en période estivale et que désormais, au printemps et en automne, le trafic connaît « des flux tendus », à tel point que la route du Bourrian, axe traversant également le Corridor A, est désormais fortement empruntée également :

« Comme précisé dans le diagnostic, la disposition des voies départementales et la configuration du golfe de Saint Tropez expliquent que les voies soient saturées en période estivale. Les routes départementales structurantes, notamment les RD 559 et RD 98a, connaissent dorénavant des flux tendus même au printemps et à l'automne.

Face à ce constat, nombreux sont les habitants, acteurs économiques mais aussi visiteurs à emprunter des voies départementales de type rural, voire des voies communales. C'est notamment le cas sur Gassin pour la route de la Mort du Luc ou encore la route du Bourrian. Ainsi, des voies non prévues à cet effet supportent un trafic routier trop important générant un entretien important et des risques accidentogènes » (Projet de PADD, page 5)

Cela signifie donc que le Corridor A est traversé par deux voies fortement empruntées pour la circulation automobile mais également piétonne et cycliste.

Ce trafic sur la RD559 est appelé à croître à l'avenir :

- en raison tout d'abord du caractère structurant de cette route dans la région, qui relie le Golfe de Saint-Tropez au littoral situé plus au sud ainsi qu'à l'agglomération toulonnaise et qui est appelée à accueillir plus de trafic en raison de l'attractivité touristique et économique du Golfe de Saint-Tropez ;
- en raison ensuite du développement de l'agglomération située en son long qui fait l'objet de l'orientation sectorielle n°4 du projet d'OAP ;
- et en raison enfin de l'augmentation des modes de transport plus « doux » dans le secteur, avec la réalisation de la connexion de la piste cyclable existante à hauteur du carrefour de la Foux avec celle construite depuis le lycée du Golfe de Saint-Tropez et suivant la RD559 vers le sud (précisé tant dans l'orientation n°1 du PADD, que dans l'orientation sectorielle n°1 de l'OAP).

Ce diagnostic souligne donc un trafic très fort et permanent sur la RD 559, incompatible avec la mise en place d'un corridor écologique la traversant.

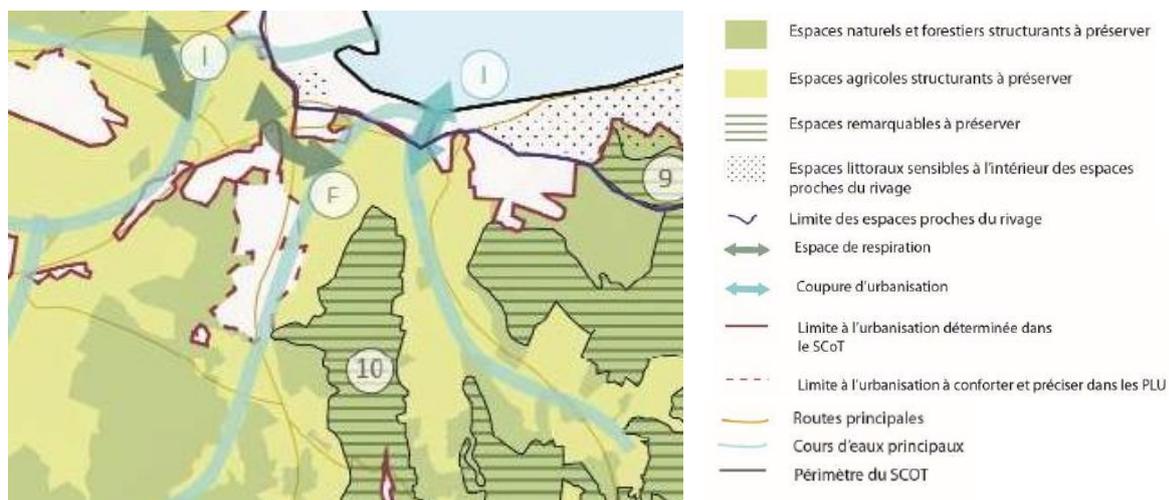
Par ailleurs, contrairement à qu'il est indiqué dans le projet d'OAP, la présence d'un passage sous la route à hauteur du Bourrian constitue à l'évidence un point de traversée insuffisant pour la faune, qui emprunte des itinéraires plus discrets. Cela vaut notamment pour les espèces terrestres, et tout particulièrement les grands mammifères, mais également pour les espèces amphibiennes qui vivent certes à proximité de cours d'eau mais

¹ « La RD 559 constitue un obstacle important compte-tenu de l'intensité élevée du trafic, lequel induit un risque de collision élevé » (Projet d'OAP, page 19)

se déplacent également dans les espaces boisés, lesquels présentent de nombreux abris pour se protéger des prédateurs.

Tous ces éléments empêchent en conséquence de délimiter un corridor écologique qui traverse la RD 559 et la route du Bourrian entre le hameau du Gai et le camping le Parc Montana.

Le SCOT ne s'y est d'ailleurs pas trompé puisqu'il n'a identifié **aucune coupure d'urbanisation** à cet endroit-là, ni même un simple « espace de respiration » :



Extrait – annexe cartographique du DOO approuvé

En réalité, la traversée de la faune entre l'ouest et l'est du territoire de Gassin se fait bien plus au sud de la RD559, après le croisement avec la RD89 montant vers Gassin, dans les secteurs agricoles, naturels et urbanisés de manière diffuse où, si le trafic est toujours important, l'activité humaine l'est beaucoup moins.

Ces zones correspondent notamment aux secteurs que le projet de PLU classe en secteurs agricoles Ap, dont la protection constitue un objectif compatible avec l'installation d'une coupure d'urbanisation puisqu'il s'agit de zones « à protéger pour sauvegarder les vues vers le village et stopper le développement de friches agricoles » (projet de Règlement du PLU, page 62).

Il est dès lors évident que le corridor A identifié par le projet de PLU n'est pas réel et a pour but d'empêcher l'urbanisation dans un secteur pourtant déjà fortement impacté par la présence humaine et qui ne nécessite pas de préservation particulière pour les besoins de la faune.

Ce corridor A doit donc être retiré de son emplacement actuel pour être redéployé plus au sud, aux endroits qui constituent de réelles traversées naturelles est-ouest et utilisés par la faune, au sud-ouest du village de Gassin.

L'absence manifeste de toute coupure d'urbanisation réelle à hauteur du Hameau du Gai concourt à l'existence d'une continuité d'agglomération au sens de la loi Littoral entre le Quartier Barbarie et l'agglomération installée en son nord, le long de la RD 559.

2.2. Le Quartier Barbarie s'inscrit bien, contrairement à ce que souligne le rapport de présentation, en continuité d'une agglomération existante.

La notion d'agglomération existante, au sens de la loi Littoral, est définie par l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme². La caractérisation d'une telle agglomération s'apprécie au regard des caractéristiques propres au tissu urbain de la région, précisées par le Tribunal administratif de Toulon dans un jugement du 1^{er} février 2016 :

« (...) qu'il ressort des documents graphiques du plan local d'urbanisme que les deux secteurs situés au nord-est du territoire communal autour du Cap Saint-Pierre et de la Pointe de l'Ay, qui englobent le périmètre des lotissements «Parc de la Rabiou », « Canebiers » et « Parc du Cap Saint-Pierre » regroupés au sein de l'association syndicale des propriétaires des Parcs de Saint-Tropez, comprennent plus de 200 résidences réparties de manière homogène, de nombreux équipements communs et quelques collectifs pour une surface bâtie d'environ 100 000 m² de surface hors-oeuvre nette ; que ces secteurs constituent, en raison du nombre et de la densité significatifs de constructions qui s'y trouvent et de leur localisation en continuité avec les zones urbaines périphériques du centre-ville via les quartiers des Canebiers et de l'Estagnet, une zone déjà urbanisée, nonobstant l'existence de la coupure d'urbanisation du Vallat de la Bouchère ; que, par suite, le classement de ces secteurs en zone UE n'est pas incompatible avec les dispositions du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme » (TA Toulon, 1er février 2016, requête n°1303712 ; confirmé en appel par CAA Marseille, 20 juin 2017, requête n°16MA01079).

Cette décision reconnaît ainsi à Saint-Tropez l'existence d'une continuité d'agglomération entre les zones périphériques du centre-ville et le secteur des Parcs de Saint-Tropez et ce malgré un espacement des constructions pouvant aller jusqu'à 80 mètres à certains endroits en direction du secteur des Parcs de Saint-Tropez.

Le raisonnement doit être transposé au territoire de la commune de Gassin, et notamment aux quartiers implantés le long de la RD 559.

L'évaluation de l'urbanisation doit également prendre en compte l'existence de constructions et de sites autres que des maisons ou immeubles d'habitation. Ainsi, les campings peuvent également constituer un élément de continuité d'une agglomération

² « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages »

existante (CE, 11 juillet 2018, pourvoi n°410084³ ; cf également CAA Nantes, 5 février 2016, req. n°15NT00387).

La qualification d'un camping comme élément constitutif de la continuité d'une agglomération pour apprécier la constructibilité d'un terrain est donc possible sous deux conditions cumulatives :

- D'une part le camping doit comprendre en son sein des constructions soumises à autorisation d'urbanisme qui assurent la continuité avec l'ensemble des constructions avoisinantes ;
- D'autre part le projet de construction envisagé doit s'inscrire lui-même dans la continuité de ces constructions.

Il existe une continuité de l'agglomération existante au travers d'un camping dès lors qu'un fil continu de constructions soumises à autorisations s'étend d'une extrémité à l'autre, faisant du camping un véritable maillon d'agglomération.

Le SCOT de la Communauté de communes du golfe de Saint-Tropez, approuvé par la délibération n°2023/06/21-28 en date du 21 juin 2023, confirme bien l'existence d'une agglomération le long de la RD 559, appelée « Fond du Golfe », s'étirant de Port Grimaud jusqu'au hameaux de Gassin et du Gai, limitrophe du camping Le Parc Montana et du village vacances Roche Parc International.

Cette agglomération est reprise dans le projet de PLU mais ne s'étend pas jusqu'au Quartier Barbarie, alors que :

- Les constructions du Camping le Parc Montana et du village vacances Roche Parc International s'inscrivent pleinement dans la continuité de l'agglomération existante remontant vers Port-Grimaud le long de la RD559 (bungalows, chalets, immeubles en dur répartis intégralement sur le terrain et constituant de réels villages densifiés pour accueillir le plus de vacanciers possible, particulièrement sur la période avril-octobre) et constituent son extrémité sud ;
- Le Quartier Barbarie s'inscrit dans la continuité immédiate de ce camping et de ce village vacances et constituent leur prolongement géographique direct.

Le reclassement par le projet de PLU de la zone UGa du Quartier Barbarie en zone agricole est alors incompréhensible, notamment au regard des jurisprudences précitées, puisqu'il s'agit déjà d'une zone urbanisée colée à une agglomération reconnue comme telle dans le projet de PLU, mais également dans le SCOT.

³ « 2. Aux termes du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme : " L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (...) ". Il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions ; en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

En jugeant que le projet de M. B... devait être regardé comme réalisé en continuité avec une agglomération existante en raison de sa proximité immédiate avec un camping, sans rechercher si les constructions soumises à autorisation qui se trouvent dans ce camping assurent la continuité avec l'ensemble des constructions avoisinantes et si la construction projetée est elle-même dans la continuité des constructions du camping, le tribunal administratif a commis une erreur de droit. »

Dès lors, il est manifeste que le Quartier Barbarie s'inscrit directement dans la continuité des constructions soumises à autorisation du camping Le Parc Montana et du village vacances Roche Parc International et constitue en conséquence l'extrémité sud de l'agglomération identifiée le long de la RD 559.

Par conséquent, le Quartier Barbarie doit être classé en zone urbaine.

3. LA POSSIBILITE DE BATIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE QUARTIER BARBARIE

Le projet de PLU doit permettre la réalisation de nouvelles constructions dans le Quartier Barbarie, dès lors que :

- Ce quartier n'est pas classé en espace du rivage, ni par le SCOT, ni par le projet de PLU ;
- Ce quartier se situe en continuité d'une agglomération existante au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ainsi que cela a été présenté au point n°2 ci-dessus.

En conséquence, aucune disposition légale ne justifie que le Quartier Barbarie ne puisse accueillir de nouvelles constructions.

La zone urbaine dans laquelle il doit être classé devra permettre la réalisation de ces nouvelles constructions.

-oOo-

La SCI BARBARIE ainsi que Monsieur et Madame CLOSSET demandent, dans le cadre de cette enquête publique, à ce que le Quartier Barbarie soit maintenu en zone urbaine, en raison de sa continuité avec une agglomération existante en son nord, et que le corridor A de la Trame Verte intitulé « Corridor du chemin du Caruby » soit supprimé.

--oOo—

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette demande.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.



Cécile Ferouelle