

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 LRAR

Par email : enquetepublique@mairie-gassin.fr

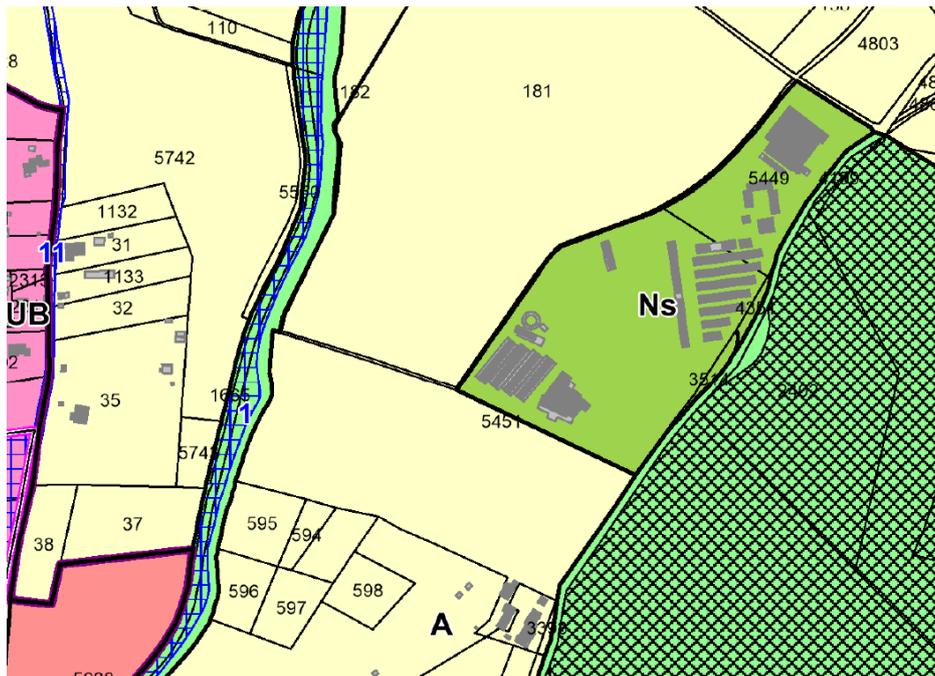
AFFAIRE: REVISION GENERALE DU PLU

OBJET : Observations pour la SCA HARAS DE GASSIN

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je vous écris au nom et pour le compte de la SCA HARAS DE GASSIN (demeurant Chemin du Bourrian, Médecin de Campagne à Gassin (83580)) qui exploite le Polo Club de Gassin et qui a bien pris connaissance du projet de PLU révisé.

L'emprise des installations de l'établissement équestre de Gassin est répartie entre la zone Ns, définie comme correspondant aux « activités de loisir et sportives du polo » et la zone A :



www.advant-altana.com

1. Eu égard aux besoins générés par les compétitions internationales, il apparaît indispensable d'ajouter des box pour accueillir des chevaux dans le cadre de ces compétitions sur la parcelle cadastrée section A numéro 5742.

Cette parcelle est identifiée dans le SCOT comme présentant un potentiel de développement d'activités agri-touristiques (hébergements, circuits de découvertes...). En application de cette identification, la parcelle est classée dans le projet de PLU révisé en zone agricole.

- 1.1.** Toutefois, force est déjà de s'interroger sur le classement en zone A. La SCA HARAS DE GASSIN est un **établissement équestre**, justifiant ainsi davantage un **classement en zone N** qui, en application des dispositions des articles L. 151-11 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, sont propices à admettre des « *équipements sportifs* ».

Il vous est donc demandé de recommander à la Commune de modifier le classement de la parcelle cadastrée section A numéro 5742 afin de la classer en zone N.

Ce classement impliquerait également de prévoir la possibilité de réaliser 400 box.

- 1.2.** A titre subsidiaire, en cas de maintien de la zone A, il vous est demandé de recommander à la commune de créer un STECAL, rendu possible à titre exceptionnel :
- En premier lieu, par le SCOT, qui prévoit sur le site le développement d'activités agri-touristiques tout en classant l'établissement équestre en **équipement touristique à conforter**,
 - En second lieu, la localisation du projet est propice à la création d'un STECAL dès lors que le terrain d'assiette du projet est situé **en limite immédiate d'une agglomération** identifiée par le SCOT¹.



¹ Extrait du DOO du SCOT , page 7 :

2. En zone Ns, le projet de règlement autorise la destination de restauration et la sous destination « Autres hébergements touristiques » dans l'emprise des bâtiments existants ».

Or, le permis de construire n° PC 083 065 20 J0038 délivré le 4 février 2021 prévoit des constructions à usage d'habitation, relevant de la sous-destination « logement »².

Il vous est donc demandé de recommander à la commune d'intégrer ce paramètre dans la rédaction du projet de règlement du PLU.

La rédaction suivante pourrait être proposée :

« En secteur Ns, sont autorisés :

- La destination de restauration et les sous destinations « logement » et « Autres hébergements touristiques » dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
- Les bâtiments agricoles nécessaires à l'élevage ».

3. Les activités de l'établissement équestre requièrent également des besoins en matière de logement du personnel.

Le SCOT précise à propos des équipements touristiques que « **la modernisation et le complément des offres touristiques** sont apparus comme un enjeu pour mieux positionner le Golfe dans l'offre régionale. C'est pourquoi, deux sites de création d'équipements touristiques sont identifiés sur Grimaud et sur Gassin et que la plupart des sites d'équipements et de loisirs existants sont identifiés comme à requalifier ».

Dans le cadre de la modernisation et des compléments à apporter aux équipements touristiques, il apparaît possible d'encadrer la création de logements pour les saisonniers travaillant pour l'établissement équestre, le cas échéant dans le cadre d'un STECAL.

La SCA HARAS DE GASSIN aurait ainsi besoin de réaliser 20 logements correspondant à 500 m² de surface de plancher.

Il vous est donc demandé de recommander à la commune de prévoir la possibilité de réaliser des logements pour l'accueil des saisonniers, le cas échéant dans le cadre d'un STECAL.

² Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

4. **Dans le cadre des activités de l'établissement équestre, il est envisagé le développement d'activités pour les enfants, sous la forme notamment d'un parc pour enfants ou d'un parcours accrobranche.**

La SCA HARAS DE GASSIN souhaiterait installer sur les parcelles cadastrées section A numéro 595 et 596 un parc pour enfants voire un parcours accrobranche.

Une telle activité pourrait s'inscrire dans le développement d'activités agri-touristique prévu par le SCOT.

En vue de permettre un parcours accrobranche, il apparait en complément nécessaire de prévoir une dérogation pour les règles de hauteur pour les activités d'accrobranche, en admettant une dérogation à 16 mètres pour les installations.

Il vous est donc demandé de recommander à la Commune de reprendre les destinations admises dans la zone pour permettre le développement d'activités agri-touristique en intégrant expressément des activités pour enfants.

5. **Il est également envisagé de procéder à l'extension du manège couvert.**

La SCA HARAS DE GASSIN souhaiterait procéder à l'extension du manège couvert et créer 80 m² de bureaux pour accueillir notamment le personnel nécessaire pour l'organisation des compétitions.

En zone Ns, le Règlement du PLU admet « *les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* », reprenant ainsi les termes de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Les exemples donnés à ce titre ne portent toutefois que sur des aménagements en lien avec des activités de services publics ou d'intérêts collectifs de réseaux.

Or, aux termes de l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme, la notion de destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " est bien plus large en ce qu'elle englobe les « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public* ».

En complément, il faut ajouter que ces destinations englobent les locaux accessoires en application de l'article R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Il vous est donc demandé de recommander à la commune de préciser que les équipements sportifs, et leurs locaux accessoires, sont également autorisés ou, à tout le moins, l'extension des équipements sportifs existants et leurs locaux accessoires.

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.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'C' and 'F' followed by a flourish.

Cécile Ferouelle