

Mme Nicole Dagnan
75 impasse des rossignols
83130 LA GARDE
Propriétaire d'un terrain Quartier des Marres à Gassin.

La Garde, le 26 Octobre 2023

Mairie de Gassin
A l'attention Monsieur le
commissaire enquêteur
Place de la Mairie
83 580 GASSIN

Objet : Observations à consigner concernant l'enquête publique sur le projet de PLU 2023 de Gassin, conformément à l'arrêté 16/2023 de madame le maire de Gassin

Monsieur le commissaire enquêteur,

Les documents du plan local d'urbanisme arrêté et soumis à l'enquête publique me conduisent à formuler les observations suivantes.

Le secteur des Marres, à l'Ouest de la D93, apparaît dans le règlement graphique comme un espace correspondant à une zone stricte 2AU (non réglementée), doté pourtant, selon le rapport de présentation du projet de PLU, d'un environnement urbain constitué par de l'habitat pavillonnaire à l'ouest, au sud et à l'est.

Le PADD le désigne comme un site stratégique excentré, plus ou moins tourné vers Saint Tropez, dont le devenir « est à étudier » - est-il dit - dans la mesure où il est doté d'un potentiel urbanisable difficilement contestable.

En effet, la commune de Gassin est une commune littorale. Le secteur des Marres se trouve à plus d'un kilomètre du littoral, juste en dessous de la zone à urbaniser AUCb à vocation de logements dans le PLU arrêté.

Ne s'applique donc pas les règles d'interdiction de construire dans la bande littorale de cent mètres (article L. 121-16 du code de l'urbanisme) et d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (article L. 121-13), mais seulement celle de l'extension de l'urbanisation en continuité, prévue à l'article L. 121-8.

On observera d'ailleurs que ce secteur est en partie assimilé dans les documents issus de la modification n°1 du SCoT du Golfe de Saint-Tropez (approuvée par délibération n°2023/06/21-28 du Conseil communautaire du 21 juin 2023), comme un autre secteur déjà urbanisé (SDU), à l'intérieur même de la limite à l'urbanisation tracée dans son

annexe cartographique relative au schéma de développement futur, limite au-delà de laquelle une zone naturelle est identifiée (à l'exclusion des Marres, qui n'est pas naturelle mais déjà artificialisée ou anthropisée).

Ce secteur **qualifié d'ASDU au Sud intègre nécessairement, pour respecter l'esprit et la lettre du texte de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme (loi littoral), les parcelles cadastrées 4305, 4306, 4307, 4946, 4734, 4735, 0494, 0496, 4945, 5159, 5157, 5784 et 5146 jusqu' 0182 de la section A du cadastre communal de GASSIN.**

En l'espèce, du seul point de vue des constructions existantes, si le secteur en cause du quartier des Marres ne constitue pas une agglomération ni un village, ce n'est pas pour autant, compte-tenu de la configuration du bâti, qui est regroupé, une zone d'urbanisation diffuse.

La densité d'urbanisation, sans être significative, est suffisante pour que, avec la présence des réseaux, le secteur soit considéré comme un « secteur déjà urbanisé ».

Les auteurs du PLU semblent l'avoir perçu puisqu'ils consacrent une zone AU à cet endroit.

L'on ne peut d'ailleurs classer en zone définie comme non équipée un terrain qui, en réalité, l'est déjà au sens de l'article L. 121-8 et se trouve dans un environnement urbain.

Cet article L. 121-8 précité a été modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, que le Conseil constitutionnel a déclaré conforme à la Constitution sur ce point (décision n° 2018-772 DC du 15 novembre 2018).

La notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement » a été supprimée (pour les demandes d'autorisation déposées à partir du 1^{er} janvier 2022) et surtout des autorisations de construire sont désormais possibles dans les « secteurs déjà urbanisés » (mais en dehors de la bande littorale des 100 m et des espaces proches du rivage).

La loi ÉLAN assouplit ainsi la loi Littoral en facilitant le comblement de ces « dents creuses » des façades littorales dans des secteurs déjà urbanisés « autres que les agglomérations et villages ».

L'objectif explicite de ces dispositions est de permettre la densification des espaces entourés par des constructions, plus connus sous l'expression de « dents creuses ».

Celles-ci sont des parcelles vierges, présentant une homogénéité, à proximité limitrophe de constructions ou « ceinturées » par celles-ci.

Ainsi, en principe, l'urbanisation d'une « dent creuse » ne conduit pas à un étalement urbain et doit être intégrée à ces espaces.

La loi permet ainsi de remplir les « interstices » (c'est sa finalité même !), en dehors des espaces proches du rivage et de la bande des 100 m.

1) Cela étant, et en premier lieu, le régime général (2ème alinéa de l'article L. 121-8) prévoit que pourront être autorisées dans ce cadre les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics dans les secteurs urbanisés identifiés par le schéma de cohérence territoriale.

Il s'agit donc bien d'une mixité de destinations qui est priorisée dans la loi, et reprise utilement au demeurant dans le SCOT.

Il en résulte désormais que, dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation selon le principe de continuité doit s'apprécier en identifiant et en distinguant les agglomérations et villages existants, les secteurs déjà urbanisés et les espaces d'urbanisation diffuse.

Elle est possible dans le premier cas ; elle l'est aussi, sous conditions, dans le second.

Dans ces conditions, nous reprochons d'abord aux auteurs du PLU une erreur de droit sur ce point, en intégrant les parcelles visées ci-dessus à une zone AU stricte des Marres fermée à l'urbanisation, alors que les réseaux permettraient d'ores et déjà cette urbanisation.

Ces parcelles n'auraient pas dû rester fermées - comme elles le sont depuis plus de 9 ans – à l'urbanisation.

La zone des Marres a été classée en zone à urbaniser stricte par le plan local d'urbanisme de la commune approuvé il y a plus de 9 ans sans que la présente révision ne modifie son statut.

Or, les dispositions du 4° de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme ont pour objet explicite d'éviter la constitution par les communes de réserves foncières de long terme sans lien avec leur projet de développement.

Maintenir, sans justification aucune, une zone AU stricte dans ce quartier, révèle une illégalité qui serait judiciaire, dès lors qu'aucun document du PLU révisé ne traduit un véritable parti pris en terme d'aménagement (affirmer que le devenir « est à étudier » est insuffisant), et alors même que la cartographie des réseaux de « viabilité » et de l'état des différents équipements, dont il ne ressort pas qu'ils auraient une capacité insuffisante, révèle au contraire une possibilité d'implantation de constructions (une analyse d'autres secteurs comparables plus au Nord mais classés en zone U révèle de plus fort une contradiction et donc erreur manifeste d'appréciation).

Ce secteur des Marres (à cheval en partie entre les communes) identifié comme SDU dans le Scot comporte ainsi plus d'une cinquantaine de constructions sur des terrains de consistances diverses, regroupées les unes avec les autres, implantées de manière organisée le long de voies de dessertes dédiées, et avec également une continuité d'implantation le long de la route des plages (D93) qui constitue, au demeurant, « *une voie de desserte interurbaine interne au golfe* » dans le schéma de déplacement du SCOT.

Ce secteur semble bien être desservi par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de collecte des déchets, ce qui est confirmé par les schémas joints au PLU soumis à la présente enquête publique.

On notera un réseau viaire secondaire qui permet même de desservir l'intégralité des bâtis sans servitude de passage, preuve d'un maillage constitutif d'un secteur déjà urbanisé.

Des terrains de tennis jouent également rôle d'équipement sportif et de centralité dans le secteur.

Ces constructions forment un noyau bâti d'une densité marquée qui peut être considéré, (bien que comportant une dent creuse), non pas comme une zone d'urbanisation diffuse, mais comme un secteur déjà urbanisé au sens des dispositions de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme issues de la loi du 23 novembre 2018, permettant, selon les modalités prévues par l'article 42 de cette loi, d'admettre, sous conditions, des constructions nouvelles.

La vocation de la zone devrait donc être ajustée avec un classement en zone « constructible » dès l'approbation du PLU, dès lors que le secteur est desservi par la voirie et les réseaux, afin qu'une telle délimitation conserve toute sa cohérence au regard de la logique retenue par la loi.

2) En deuxième lieu - plus grave à notre sens - si le PLU arrêté identifie une partie de ce secteur comme urbanisable dans le futur, en revanche le PADD comporte une erreur assez nette en projetant « *la zone urbaniser des Marres pour un projet économique, de logements saisonniers ou d'équipements publics mais non pour des résidences principales ou secondaires* ».

Il nous semble que les rédacteurs ont commis une erreur de méthodologie pour forger leur appréciation, en éludant purement et simplement le document programmatique supérieur, auquel le PLU devrait pourtant être adossé.

- D'une part, ces parcelles identifiées à l'intérieur de la limite à l'urbanisation dans le Scot doivent être, notamment, à vocation de logement.

Evidemment, l'expression « logement saisonnier » mentionnée dans le PADD ne saurait correspondre juridiquement à du « logement ».

En effet, dans les communes dotées d'un plan d'urbanisme à jour de la loi Alur de 2014 (ce qui correspond au cas présent), les logements saisonniers relèveraient, au sens de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, de la sous-destination *autres hébergements touristiques*.

S'il s'agit de logements loués moins de 120 jours par an et ne proposant pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, alors il s'agira de la résidence principale du loueur qui ne saurait être exclu, par principe, dans le PADD.

- D'autre part, il y a une méconnaissance plus frontale des pièces du dossier du SCOT du golfe de Saint-Tropez, puisque ce dernier identifie sans ambiguïté un espace situé dans le quartier des Marres comme ayant vocation à accueillir une zone **mixte** d'habitat **et** d'activités, mais non exclusivement des équipements publics ou des activités économiques (comme il a pu le faire à titre exclusif par ailleurs).

Un juge administratif pourrait y voir un *a contrario* assez net puisque le Scot aurait pu - comme il l'a fait ailleurs – flécher une vocation exclusive.

Et la destination d'habitat comprend nécessairement la destination de logements, en adéquation au demeurant avec le reste de la zone, globalement bien desservi en termes de réseaux VRD, conformément à la continuité de ce secteur déjà urbanisé autres que l'agglomération.

Le PLU n'est donc pas compatible avec les orientations et objectifs définis dans le SCOT, en méconnaissance de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme.

Il conviendrait donc de modifier le PADD sur ces points, avant l'approbation du PLU, afin de régulariser le document, sans qu'il s'agisse de modifications substantielles imposant l'organisation d'une nouvelle enquête publique.

3) En troisième lieu, mais de manière distincte, on ne voit pas comment les auteurs du PLU pourront procéder en toute légalité à la révision du plan dans les années ultérieures en l'état de l'illégalité dont serait entaché le projet de PLU en cas d'approbation.

En effet, l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme impose aux auteurs du plan de procéder à une analyse des résultats de son application, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2, dans un délai de neuf ans qui a été ramené l'année dernière à six ans.

L'article R. 151-4 dispose en effet que le rapport de présentation du plan identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats et au bilan prévus respectivement aux articles L. 153-27 et 29.

Ces prescriptions, aux yeux du juge administratif, ne se limitent pas à énoncer des conditions relatives à la présentation matérielle du plan local d'urbanisme, puisqu'elles formulent une obligation qui est tournée vers l'avenir.

Alors que la nécessité de l'évaluation des politiques publiques ne cesse d'être réaffirmée, il serait paradoxal que les procédures qui l'organisent demeurent sans sanction.

Pour donner du poids aux obligations d'évaluation prévues aux articles L. 153-27 et 29 du code de l'urbanisme, il faut considérer que la méconnaissance de l'article R. 151-4, s'il manque un ou plusieurs des indicateurs, est une cause d'illégalité.

Or, le rapport de présentation du PLU arrêté n'identifie pas tous les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU, pourtant fléchés limitativement à l'article L. 101-2.

Il n'aborde absolument pas la question relative à la *promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales*.

Surtout, aucune ligne du document n'évoque, au titre de son 6° (par renvoi à l'art. L. 101-2) la question de *la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme* alors même que cet objectif (le seul) fait également l'objet d'un article dédié dans le code de l'urbanisme, preuve s'il en fallait une de son importance.

Ce faisant, en éludant totalement ces objectifs essentiels, assignés par le législateur, aux collectivités publiques en matière d'urbanisme, le rapport de présentation lacunaire dévitalise l'exigence d'une anticipation des conditions d'évaluation du PLU à approuver.

Pour ce seul motif, le PLU, approuvé en l'état, encourrait l'annulation.

Afin de tenir compte de l'ensemble des éléments évoqués, une modification portée au projet pourra utilement intervenir après l'enquête publique sans modifier son économie générale.

Mme Nicole Dagnan



