

**DEPARTEMENT DU VAR (83)**

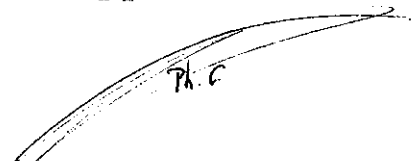
**COMMUNE DE GASSIN**

**Suivant l'arrêté municipal n°16/2023 du 06 septembre 2023 ordonnant et organisant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de GASSIN.**

**CONCLUSIONS et AVIS**

.

**Le Commissaire Enquêteur  
Philippe GONZALEZ**



## CONCLUSIONS ET AVIS

Le 13/06/2019, le Conseil Municipal a exposé les objectifs poursuivis dans la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. La délibération précise :

« Fortement marquée par sa géographie, entre les collines du massif des Maures, les plaines et la façade littorale, Gassin bénéficie de l'image internationale portée par le nom emblématique de Saint Tropez et de l'attractivité touristique qu'il génère.

Principale porte d'entrée de Saint Tropez, commune carrefour (et donc de transit), également dotée de nombreux équipements, Gassin subit un trafic considérable. Les actions de la Communauté de Communes, en lien avec la Commune, doivent permettre d'améliorer les conditions de déplacements, de stationnement et de réduire la dépendance à la voiture.

Le poids de la saisonnalité est marquant. Il s'agit donc, d'une part, d'optimiser les conditions d'accueil des touristes et de moderniser l'offre touristiques face aux nouvelles attentes de la clientèle, tout en luttant d'autre part contre la désertification du territoire hors-saison. Le maintien des actifs et des familles est un défi pour le territoire.

Pour assurer un développement maîtrisé, préservant le cadre de vie, les paysages et l'environnement, le projet communal peut s'appuyer sur des atouts : un village à redynamiser et une polarité d'équilibre à structurer en termes d'espaces publics et de déplacements, mais également en termes d'équipements, des opportunités de densification et de mutation pour affirmer la diversification du parc de logements et l'accueil d'activités orientées vers de nouvelles filières économiques ou la réponse à des besoins spécifiques identifiés dans le Golfe.

Gassin reste un territoire au caractère agricole et naturel affirmé. La valorisation de l'agriculture peut s'appuyer sur la recherche de nouvelles opportunités agricoles par reconquête, par la diversification des cultures et par l'encadrement de l'agro-tourisme comme vecteur de diversification des revenus agricoles.

Cinq secteurs stratégiques méritent une attention particulière :

- La RD 559, axe majeur du territoire
- Le pôle d'équipements, une polarité d'équilibre
- Le village, une centralité emblématique
- La façade littorale qui intègre le site de Naval Group (un défi face à la pression immobilière) et La Foux (principale porte d'entrée du territoire)
- Les Marres, un site excentré »

Tous les objectifs, déclinés en thématiques et sites stratégiques, ont été pris en compte dans le PADD.

***Aussi, compte tenu que d'un point de vue général :***

- L'enquête publique s'est effectuée selon les prescriptions de l'arrêté municipal n°16/2023 du 06 septembre 2023
- 
- Les conditions d'accueil et d'installation étaient satisfaisantes.
- 
- Les permanences se sont déroulées avec courtoisie et aucun incident n'est à signaler.
- Les sujets abordés dans le dossier étaient suffisamment exhaustifs. Le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'anomalies qui auraient pu changer le sens du contenu du dossier et de fait nuire au bon déroulement de l'enquête.

***et compte tenu que les quatre (4) objectifs des orientations du (PADD) ont du sens à savoir celui de :***

**L'orientation 1 du PADD :** « Pacifier autant que possible les déplacements sur le territoire et réduire l'impact de la voiture individuelle sur les conditions de vie locale »

En se rendant sur la commune de Gassin, le commissaire enquêteur n'a pas échappé au « bouchon » du carrefour de La Foux, aux feux tricolores de la RD559...

Le commissaire enquêteur n'invente rien en disant qu'atteindre ces objectifs n'est pas une tâche facile qui ne se limite pas à :

- L'adhésion de la Communauté de Communes
- De bonnes (ou moins mauvaises) décisions prises
- Des remises en question
- Des budgets
- Sans oublier, l'adhésion des usagers

Aussi, il ne peut qu'approuver les objectifs de cette orientation (améliorer le réseau routier structurant, conforter les déplacements alternatifs, poursuivre la politique de stationnement...)

**L'orientation 2 du PADD :** « Conforter la diversité économique du territoire pour ne pas être tributaire d'une activité ou d'une saisonnalité mais aussi pour offrir de multiples emplois à la population »

Conforter la diversification économique a du sens mais le commissaire enquêteur considère qu'elle ne doit pas être au détriment du « fer de lance » de la région qu'est l'activité touristique. La commune se doit de « cultiver » ses points forts d'attractivité.

La volonté de redynamiser l'activité agricole est une bonne chose, mais le commissaire enquêteur pense que la promotion de l'activité agricole doit être contrôlée de près. Une

multitude de construction à usage d'habitation, d'hangars... sur des terrains agricoles à terme non cultivés serait vraiment dommage pour la commune.

Cependant le commissaire enquêteur ne peut qu'approuver les objectifs de cette orientation (accompagner et moderniser l'activité touristique, protéger et redynamiser l'activité agricole, maintenir un site industriel sur Gassin (site des torpilles), pourvoir aux besoins des activités commerciales et artisanales du territoire, conforter les services sur le territoire et les emplois ainsi générés)

**L'orientation 3 du PADD :** « *Préserver le patrimoine naturel, paysager et culturel du territoire, autant d'atouts et d'éléments identitaires de Gassin au sein du golfe de Saint Tropez* »

Cet objectif pourrait être applicable à n'importe quelle commune mais, sans pour autant être démagogue, particulière près de la table d'orientation du village, la commune de Gassin offre un point de vue incroyable, **PRESERVONS CE PATRIMOINE !!!**



Le commissaire enquêteur ne peut qu'approuver les objectifs de cette orientation (protéger la trame verte, renforcer la trame bleue, prendre conscience de l'importance de la trame noire et la renforcer, mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti du territoire.

**L'orientation 4 du PADD :** « *Poursuivre la restructuration du tissu urbain et la diversité des logements pour renforcer l'accueil de population à l'année* »

Cependant, le commissaire enquêteur pense que cette restructuration du tissu urbain et de la diversité des logements ne doit pas être, comme pour l'orientation n°2, au détriment du « fer de lance » de la région qu'est l'activité touristique. La commune se doit de « cultiver » ses points forts d'attractivité.

Le commissaire enquêteur ne peut qu'approuver les objectifs ambitieux de cette orientation (promouvoir un développement démographique raisonné mais dynamique en s'appuyant sur la diversité du parc de logements, assoir l'organisation urbaine du territoire et limiter la consommation foncière, accompagner la densification des quartiers en veillant à la qualité du cadre de vie)

***et compte tenu que les cinq (5) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur listées ci-dessous sont bien identifiées et suffisamment justifiées :***

- 1 : Entrée de territoire de La Foux
- 2 : Le littoral de Gassin
- 3 : Le village de Gassin
- 4 : Abords de la RD 559
- 5 : La Bouillabaisse et Les Marres

***et compte tenu des observations du public et des PPA, portant sur :***

**Les EBC situés sur le parcellaire AOC :**

A la première lecture, les demandes de la Chambre d'Agriculture de supprimer les EBC qui seraient situés sur le parcellaire AOC semblent cohérentes. En les quantifiant, nous constatons que ce sont 324 ha d'EBC (sur un total de 994 ha d'EBC) qui se superposent sur le parcellaire AOC. Aussi, nous pouvons comprendre et partager la position de la commune qui cite : « Sites qui doivent faire l'objet de projets précis pour que les EBC puissent être déclassés auprès de la CDNPS ».

Le commissaire enquêteur partage cette notion forte de préservation mise en avant par la commune

**Le règlement écrit :**

Un bon nombre d'administré ne sont pas satisfaits par l'écriture du règlement écrit, leurs revendications portent principalement sur :

- Un règlement plus adapté pour les terrains en pente
- Une plus grande souplesse de constructibilité en zone UCbr, AU...
- Le souhait de construire en zone A pour les « non » agriculteurs
- Passer la surface maximale des habitations liées à l'agriculture à 300m<sup>2</sup> et non 150m<sup>2</sup> (demande de la Chambre d'Agriculture)
- ...

A travers ses réponses aux administrés et au Personnes Publiques Associés (PPA), la commune a rappelé que :

- Les réunions publiques, les documents mis à disposition et l'enquête publique avaient pour objet d'informer au mieux les habitants.
- Chacun peut bien entendu avoir ses propres idées mais la définition des différents secteurs a fait l'objet de nombreuses réunions internes et semble cohérente
- 
- C'est un choix politique d'avoir une densité moindre et plus de reculs par rapport aux limites dans ces Espaces Proches du Rivage. Qu'il n'a pas été question d'agrandir les zones urbaines dans les Espaces Proches du Rivage et d'impacter les collines boisées. Les zones urbaines existantes dans les EPR se veulent moins denses et plus vertes. Il ne faut pas que dans le même temps les collines disparaissent. Limiter la densification en cohérence avec les enjeux paysagers et les principes de la Loi Littoral. Il en résulte une perte de droit à construire pour certains propriétaires.
- 
- La Commune a tenu compte, notamment, de la densité des différents quartiers et de leur pente pour définir les hauteurs et emprises au sol (secteurs UC, UCa, UCb ou UCbr par exemple). Il n'est pas utile de complexifier plus encore le règlement.
- 
- Concernant les hauteurs, les élus et services ont souhaité conserver les règles existantes qui ont fait l'objet de modifications passées pour arriver à une règle aujourd'hui compréhensible et contrôlable lors de l'instruction des permis.
- 
- Dans ce quartier de la zone AUCb, c'est une Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) insuffisante qui a en effet contraint la Commune à établir une zone à urbaniser avec une OAP sectorielle.
- 
- Aussi, il n'est pas attendu de projets d'aménagement d'ensemble ou autres contraintes sur la densité, la forme urbaine, etc. mais bien une DECI suffisante. Cela passe notamment par la largeur de la voie d'accès, les possibilités de retournement, le respect des OLD, la disposition des bornes à incendie, etc.

Cependant, un petit bémol sur la surface maximale limitée à 150m<sup>2</sup> pour les habitations liées à l'agriculture où une règle homogène pour toutes les communes du Var serait plus juste

Le commissaire enquêteur partage également cette notion de préservation mise en avant par la commune. Les termes : « densité moindre », « plus vertes », « il ne faut pas que dans une même temps les collines disparaissent »... sont forts et ont réellement du sens pour cette commune au caractère naturel affirmé.

#### **Le quartier de la Barbarie en zone « A »**

Le commissaire enquêteur a souhaité rappeler la position de la commune à savoir :

*« Le quartier de la Barbarie a dû être déclassé au PLU car jugé en discontinuité au titre de la Loi Littoral et pas assez dense pour constituer un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au SCoT. Le quartier n'ayant pas été retenu comme un SDU au SCoT de la CC du Golfe de Saint Tropez, le PLU ne peut maintenir la zone urbaine. De plus, la défense extérieure contre l'incendie est insuffisante (avec notamment une voie privée trop étroite). Les permis de construire sont actuellement refusés dans ce quartier »*

Sans pour autant vouloir rappeler au lecteur la Loi Littoral, l'interprétation d'un SDU semble également être une des causes du différent. Sa définition pourrait être : *« 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 ».*

La bascule de ce quartier en zone urbaine, ouvrirait la porte à d'autres secteurs et de fait la commune changerai graduellement et perdrait des atouts.

Aussi, bien qu'il comprenne la frustration de certains administrés qui voient que leur terrain n'est pas classé en zone urbaine alors qu'ils sont souvent entourés de constructions et que ces terrains n'ont aucun attrait immédiat pour un agriculteur, le commissaire enquêteur partage la position de la commune.

#### **La parcelle C38 dans le quartier de la Vernatelle.**

Durant l'enquête, la commune informe que la parcelle C38, proposée en zone « N » dans le dossier mis à l'enquête publique, passera en zone « EBC »

La commune cite : *« ...le propriétaire a été informé que son terrain ne deviendrait pas constructible lorsque des négociations avec l'Etat ont eu lieu lors de la modification du PLU pour ouverture à l'urbanisation du quartier de la Vernatelle (au final, il a fallu réduire la zone à urbaniser et présenter des mesures compensatoires dont ce terrain). De plus, le terrain est inscrit en zone inconstructible au PLU en projet (zone naturelle N). Aussi, l'ajout d'un EBC ne change fondamentalement pas ses droits à construire. »*

Le commissaire enquêteur a bien noté que le propriétaire n'a pas été informé de ce changement en EBC. Il est dommage que le propriétaire ne se soit pas manifesté durant l'enquête alors que l'arrêté préfectoral de 2013 préconisait déjà de mettre un EBC sur cette parcelle.

#### **Les parcelles B1118,19,20... dans la zone des chênes.**

Le plan de zonage mis à l'enquête publique montre une (1) construction sur la parcelle 851 alors que le plan cadastral actuel (révisé dernièrement), montre que cette parcelle a été divisée et que cette construction figure sur la B1117. Les parcelles non bâties B1118, 19, 20... issues de cette division deviennent de fait constructible.

La commune cite : « La limite de la zone urbaine UC reprend la limite de la zone urbaine actuelle, ce site ayant été reconnu comme Autre Secteur Déjà Urbanisé au SCoT. Cependant, les services de l'Etat ont demandé de réduire cet ASDU aux logements existants et de réglementer différemment cette zone (avec un secteur UCasdu par exemple). Aujourd'hui, la Commune ne s'oppose pas au projet de division en 4 lots qui était conforme à l'ancien PLU. Il ne s'agit cependant pas de donner plus de droits à construire (emprise au sol de 7,5% au PLU actuel). Aussi, pour respecter pour partie la demande de l'Etat, un secteur UCasdu sera créé avec des droits à construire moindres qu'en zone UC ».

Le commissaire enquêteur regrette que le règlement graphique ne montre pas cette division de parcelle. Cette « anomalie » montre les limites des documents soumis aux PPA.

Exclure ces parcelles de la zone U serait discutable. De fait, le commissaire enquêteur partage la position de la commune et espère le règlement de cette nouvelle zone satisfera aux intérêts de chacun.

#### **La zone 2AU du quartier « le Marres »**

La MRaE a émis un certain nombre de recommandations à savoir :

- Analyser les incidences de l'aménagement de la zone 2AU des Marres sur la biodiversité et les continuités écologiques
- « Etablir l'état initial du paysage du secteur de projet classé en zone 2AU ... »
- « Justifier ou de reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation en zone 2AU, au regard des risques de feu de forêts et de ruissellement. »

Une administrée considère comme une erreur de droit de classer la zone stricte 2AU (non réglementée) du secteur des Marres.

La position de la commune est la suivante :

« La zone des Marres a fait l'objet d'un retour lors de la phase de concertation que voici (rappelons en préambule que la zone n'est absolument pas en zone urbaine au PLU) :  
« La zone à urbaniser au PLU en vigueur ne peut plus être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification de PLU (délais dépassés). Au regard de sa localisation stratégique, une zone à urbaniser stricte est cependant rétablie dans le PLU en projet. Cela laisse peu temps (6 années maximum) aux différents propriétaires et à la Commune pour s'entendre sur un projet d'ensemble.

Pour l'heure, plusieurs conditions doivent être levées pour définir une zone à urbaniser réglementée et dotée d'une orientation d'aménagement :

1. La définition d'un projet assez précis d'intérêt général (équipements de services ? logements saisonniers ? etc.), ce point étant en cours de réflexion
2. L'entente entre les différents propriétaires fonciers pour pouvoir travailler sur une emprise suffisante, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble
3. Les études de site, notamment écologiques et pluviales, pour définir les secteurs à éviter, ceux pouvant accueillir des bâtiments, etc.

Quoiqu'il en soit, la zone n'a pas vocation à accueillir des logements privés a priori. »



La commune ne semble pas fermée sur le moyen / long terme sous réserve que ce projet réponde à un besoin d'intérêt général. Aussi les conditions à lever, où l'entente entre les différents propriétaires fonciers sera probablement la plus délicates, sont justifiées. Je respecte et partage la position de la commune.

#### **L'OAP 4 « aux abords de la RD 559 »**

La MRaE a émis un certain nombre de recommandations à savoir :

- *Evaluer toutes les incidences environnementales du projet de PLU*
- *Compléter l'initial du milieu naturel des zones UB et AUB» par la réalisation d'inventaires de terrain aux bonnes périodes d'observation des espèces*
- *Analyser les incidences de l'aménagement du secteur sur les perceptions visuelles et de présenter des mesures de préservation et de valorisation des sites inscrits de la presqu'île de Saint-Tropez et du village de Gassin et ses abords*
- *Compléter le rapport de présentation par l'analyse des effets (induits et subis) des zones UB et AUB encadrées par l'OAP « abords de la RD 559 » sur le risque feu de forêt et de fixer, dans cet OAP, des orientations portant sur la prévention de ce risque*
- *Compléter l'OAP « abords de la RD 559 » par des mesures préventives visant à limiter l'exposition des futures habitations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air liées au trafic routier de la RD 559*
- *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*

Sans vouloir reprendre toutes les positions de la commune, La commune rappelle qu'elle :

- ne peut choisir d'autre site pour son développement urbain au regard des contraintes incendie de forêt et inondable
- va renforcer l'analyse paysagère et les mesures en matière d'incendie.
- n'a jamais reçu les études écologiques relatives au projet de gendarmerie et ses logements associés 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
- des mesures spécifiques aux zones humides vont être mises en œuvre (certainement de l'évitement pour la pointe nord de la zone et de la compensation à 200% pour la partie est.

Pour s'être rendu sur site, le commissaire enquêteur considère que l'évitement de la pointe nord de la zone a du sens.

A la lecture de ses recommandations, on ne peut reprocher à la MRaE de ne pas remplir son rôle en analysant individuellement les problématiques de chaque secteur. Mais on ne peut pas non plus reprocher à la commune d'avoir une vision réaliste d'ensemble quand elle cite : «ne

peut choisir d'autre site pour son développement urbain au regard des contraintes incendie de forêt et inondable »

La volonté des intervenants sur ce projet, feront ou pas avancer cet OAP.

Le commissaire enquêteur tient à souligner que ce quartier de Grimaud, où collège, lycée, clinique...sont présents dans les environs, n'a pas le même poids de perspective visuelle que d'autres quartier de la commune.

Aussi, le commissaire enquêteur respecte et partage la position de la commune

#### **La ressource en eau potable et capacité de traitement des eaux usées.**

La MRaE a émis un certain nombre de recommandations à savoir :

- « Justifier l'adéquation entre la possibilité de la ressource en eau potable et l'estimation des besoins à l'horizon 2034, au regard du contexte lié au changement climatique en tenant compte des contraintes pesant sur les masses d'eau. »
- « Justifier l'adéquation entre la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration et l'estimation des volumes d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de l'agglomération à l'horizon 2034 »

Le commissaire enquêteur ne peut qu'approuver la position de la commune qui s'engage à compléter ses points et notamment le rapport de présentation et la notice sur les réseaux.

#### **Les nuisances sonores des hélicoptères**

Un très grand nombre d'administrés se plaignent des gênes occasionnées par le bruit des hélicoptères. L'association « Ciel Calme pour Ramatuelle et ses Environs » se présente comme leur porte-parole.

La commune essaie de les rassurer en disant que :

- L'objectif du Scot, d'inscrire le niveau de desserte dans une démarche quantitative qui ne doit pas générer de nuisances contradictoires avec le caractère préservé et calme du Golfe, sera repris dans le rapport de présentation
- Les hélisations seront interdites dans le règlement écrit sauf dans les EPR pour être compatible au SCoT. Mais dans les faits, tout le territoire va se retrouver contraint au regard de la disposition des EPR sur Gassin (bande urbanisée étroite avec peu de terrains disponibles).

Sous réserve de vérification, le commissaire enquêteur a eu connaissance de l'arrêté préfectoral du 16 août 2023 qui impose des restrictions sur les communes environnantes dont voici un extrait sur la période du 1<sup>er</sup> mai au 15 octobre inclus :

« Pour les hélisurfaces à usage privatif :

- Utilisation interdite avant 10h00 et après 20h00 et entre 13h00 et 16h00
- Le nombre quotidien de mouvements est limité à 4, avec une limite hebdomadaire de 8 mouvements.

Pour les hélicoptères à usage commercial :

- Utilisation interdite avant 10h00 et après 22h00
- Sur les communes de Ramatuelle, Saint-Tropez, Gassin, Grimaud, La Croix-Valmer, La Mole, Sainte-Maxime et Cogolin, entre 13h00 et 16h00, seuls les décollages des hélicoptères déjà stationnés sur l'hélicoptère sont autorisés, aucun atterrissage n'étant par contre autorisé.
- Le nombre quotidien de mouvements est limité à 6, avec une limite hebdomadaire de 14 mouvements ».

La position de la commune et l'arrêté préfectoral d'août 2023 devraient « un peu » rassurer les administrés pour autant que cet arrêté soit respecté. Il va de soi, que membres l'association citée ci-dessus devrait y veiller.

Dans une de ces positions évoquées dans la réponse au Procès-Verbal des observations, la commune regrette que les hélicoptères soient soumises à simple déclaration en Préfecture. Sur ce point, le commissaire enquêteur considère que cela doit rester sous l'autorité de la Préfecture et non soumis une autorisation communale comme le suggère certains administrés. Les décisions seraient trop restrictives ou trop laxistes.

Les positions de la commune, répondant aux PPA et aux administrés sont cohérentes avec les objectifs du PADD et ont du sens afin pour assurer un développement maîtrisé, préservant le cadre de vie, les paysages et l'environnement. Je respecte et partage ces positions.

En conséquent, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à ce projet de révision du PLU de la commune de GASSIN.

Fréjus, le 04 décembre 2023

Le Commissaire Enquêteur  
Philippe GONZALEZ



Ph. G