

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.

RAPPORT D'ENQUETE

**Le Commissaire Enquêteur
Philippe GONZALEZ**



TABLES DES MATIERES :

1. GENERALITES

1.1. PREAMBULE HISTORIQUE et OBJET DE L'ENQUÊTE

1.2. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. CONCERTATION – PUBLICITE – AFFICHAGE

2.2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET ARRETE DE L'ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.3. MODALITE DES PERMANENCES

2.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REMARQUES

3.1. DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3.2. DU PUBLIC et DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (P.P.A)

3.2.1. Procès Verbal de synthèse des observations

3.2.2. Observation des PPA

3.2.3. Analyse par thème

ANNEXE

- Listing des courriers observations écrites reçues

1. GENERALITES

1.1. PREAMBULE HISTORIQUE et OBJET DE L'ENQUÊTE

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.

Le 30 mars 2023, délibération du conseil municipal n°23/11 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Le 18 juillet 2023, le Tribunal Administratif de Toulon me désigne en qualité de commissaire enquêteur.

Le 06 septembre 2023, Madame le Maire de Gassin prescrit l'arrêté municipal n°16/2023 ordonnant et organisant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de GASSIN.

1.2 DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC :

Sur les lieux de l'enquête – documents papiers paraphés et côtés

Sur le site internet <https://www.mairie-gassin.fr/>

1.2.1 DOSSIER du projet de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°1):

A. DOSSIER DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (AVEC EVALUATION ENVIRONNEMENTALE) ARRETE LE 30/03/2023

0. Pièces de procédure

1. Le Rapport de Présentation et ses annexes

1a. Rapport de présentation avec évaluation environnementale

1b. Annexe n°1 : Evaluation des incidences Natura 2000

1c. Annexe n°2 : Dossier présenté en CDNPS le 19/01/2023

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4. Règlement

4a. Règlement écrit

4b. Annexe 1 du règlement écrit – Prescriptions et recommandations patrimoniales

4c. Annexe 2 du règlement écrit – Prescriptions et recommandations environnementales

4d. Liste des emplacements réservés

4e. Règlement graphique - Ensemble du territoire - 1/8.000e

4f. Règlement graphique – Partie nord-est - 1/3.000e

4g. Règlement graphique – Partie centrale - 1/3.000e et 1/2.000e

4h. Règlement graphique – Report des zones de risque - Ensemble du territoire - 1/8.000e

4i. Règlement graphique – Report des zones de risque - Partie centrale - 1/4.000e

5. Annexes

- 5a. Servitudes d'Utilité Publique
 - 5a1. Liste des Servitudes d'Utilité Publique
 - 5a2. Plan des Servitudes d'Utilité Publique
 - 5a3. PPRi du Bourrian et du Béliou sur Gassin approuvé le 30/12/2005
- 5b. Les outils fonciers et financiers
 - 5b1. Droit de Préemption Urbain (DPU)
 - 5b2. Droit de Préemption Urbain sur les fonds artisanaux, les fonds commerciaux et les baux commerciaux
 - 5b3. Droit de Préemption Urbain renforcé
 - 5b4. Zones d'Aménagement Concerté
- 5c. Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets
 - 5c1. Mémoire sur les réseaux et les déchets
 - 5c2. Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable
 - 5c3. Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées
 - 5c4. Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la CCGST
- 5d. Documents inhérents aux risques (hors PPR)
 - 5d1. Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie du Var
 - 5d2. Zones soumises à autorisation de défrichement
 - 5d3. PAC Aléa submersion marine
 - 5d4. PAC Aléa sismique
 - 5d5. PAC Aléa retrait-gonflement des argiles
- 5e. Classement des infrastructures terrestres bruyantes
- 5f. Bois soumis au régime forestier

B. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE ET INSERTION DE CETTE ENQUETE DANS LA PROCEDURE

C. LES AVIS EMIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME ARRETE LE 30/03/2023

D. LE BILAN DE LA CONCERTATION

E. MENTION DES AUTRES AUTORISATIONS POUR REALISER LE PLAN LOCAL D'URBANISME

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

G. AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET REPOSE ECRITE DU MAITRE D'OUVRAGE

1.2.2 Actes administratifs accomplis et courriers de l'autorité compétente

Le registre d'enquête (pièce n°2)

Arrêté Municipal du 06 septembre 2023 ordonnant et organisant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°3)

-

L'avis d'enquête publique (pièce n°4)

Mesures de publicité journaux

Var-Matin du 11 septembre 2023 (pièce n°5.1)

La Marseillaise du 11 septembre 2023 (pièce n°5.2)

Var-Matin du 06 octobre 2023 (pièce n°5.3)

La Marseillaise du 06 octobre 2023 (pièce n°5.4)

Certificat d'affichage du 15 septembre 2023 (pièce n°6.1)

Certificat d'affichage du xx novembre 2023 (pièce n°6.2)

2. ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 CONCERTATION – PUBLICITE - AFFICHAGE

Conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires et à l'arrêté municipal susvisé, un avis d'enquête, faisant connaître au public l'ouverture de l'enquête ainsi que les conditions de son déroulement a été publié dans les annonces légales des quotidiens :

- le premier, quinze jours au moins, avant le début de l'enquête, dans :
 - VAR-MATIN édition du 11 septembre 2023
 - LA MARSEILLAISE édition du 11 septembre 2023
- le second, dans les huit premiers jours de l'enquête, dans :
 - VAR-MATIN édition du 06 octobre 2023
 - LA MARSEILLAISE édition 06 octobre 2023

L'avis d'ouverture d'enquête a été affiché :

- en mairie et aux lieux habituels d'affichage de la commune.
- sur le site internet de la commune <https://www.mairie-gassin.fr/>

La réalité de l'affichage a été contrôlée par le commissaire enquêteur.

Le Maire de la commune l'a certifié en délivrant des PV d'affichage.

Un poste informatique avec accès internet a été mis à la disposition du public à la mairie de Gassin

Le dossier d'enquête publique était consultable durant l'enquête publique sur le site internet suivant : <https://www.mairie-gassin.fr/>

2.2 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET ARRETE

Le 18 juillet 2023, Monsieur Denis RIFFARD, le magistrat du Tribunal Administratif de TOULON a désigné Monsieur Philippe GONZALEZ en qualité de commissaire enquêteur

Le 06 septembre 2023, Madame Anne-Marie WANIART, le Maire de la commune de GASSIN publie l'arrêté municipal n°16/2023 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique.

2.3 MODALITES DES PERMANENCES

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 02 octobre 2023 au vendredi 03 novembre 2023 soit 33 jours calendaires. Le dossier était consultable en la mairie de Gassin

Le commissaire enquêteur a assuré les permanences suivantes à la disposition du public en la mairie de Grimaud :

- le lundi 02 octobre 2023 de 08h30 à 12h30.
- le mardi 10 octobre 2023 de 14h00 à 17h00.
- le jeudi 19 octobre 2023 de 08h30 à 12h30.
- le mercredi 25 octobre 2023 de 14h00 à 17h00.
- le vendredi 03 novembre 2023 de 14h00 à 17h00.

2.4 DEROULEMENT

2.4.1) AVANT L'ENQUÊTE

Le **31 juillet 2023**, le commissaire enquêteur a pris connaissance du dossier sous format électronique.

Le **29 août 2023**, le commissaire enquêteur s'est rendu à la Mairie de Gassin. Il s'est entretenu avec le Maire, Mme WANIART Anne-Marie accompagnée de :

- Mme MACQ Sabrina, Secrétariat du Maire
- Mr SILVE Didier, Adjoint, Délégué à la Commission Urbanisme – Habitat-
- Mme SIMONI Chantal, Conseillère municipale
- Mr CARCASSON Didier, Directeur Général des Services
- Mr Frédéric POULAIN de POULAIN URBANISME CONSEIL

Le **03 septembre 2023**, le commissaire enquêteur a reçu, sous format électronique, un exemplaire du dossier complété de la part du Mr Frédéric POULAIN.

Le **19 septembre 2023**, le commissaire enquêteur a reçu un exemplaire du dossier, en version papier de la part de Mr Frédéric POULAIN

Le **29 septembre 2023**, le commissaire enquêteur, accompagné de Mr Frédéric POULAIN s'est rendu sur la commune de Gassin pour visiter quelques lieux

2.4.2) PENDANT L'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur a assuré les permanences conformément à l'arrêté municipal n°16/2023 du 06 septembre 2023.

Les contacts avec l'équipe municipale se sont déroulés dans une ambiance à la fois sereine et professionnelle.

Les conditions d'accueil et d'installation du commissaire, ont été satisfaisantes.

Ces permanences se sont déroulées avec courtoisie, sans incident et conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

2.4.3) CLOTURE ET FIN DE L'ENQUÊTE

Le vendredi 03 novembre 2023, en fin d'ouverture des bureaux au public, le commissaire enquêteur a clos le registre.

Le jeudi 09 novembre 2023, conformément à l'arrêté municipal n°16/2023 du 06 septembre 2023, le commissaire enquêteur a rencontré le Maire, Mme WANIART Anne-Marie en présence de :

- Mr MARTIN Agnès, 1^{er} adjoint
- Mme BLANC Violaine, Service urbanisme
- Mr SILVE Didier, Adjoint, Délégué à la Commission Urbanisme – Habitat-
- Mr CARCASSON Didier, Directeur Général des Services

Le Procès-Verbal de synthèse des observations du public a été envoyé par e.mail également ce même jour.

Les réponses de la commune reçues le 24 novembre 2023, sont intégrées au rapport d'enquête.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REMARQUES

3.1 DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- a) Les conditions d'accueil et d'installation étaient satisfaisantes.
- b) 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.

3.2 DU PUBLIC et de Personnes Publiques Associées (PPA)

Le commissaire enquêteur a listé dans le Procès Verbal de synthèse toutes les observations, courriers ou courriels recueillis du public. Afin de ne pas alourdir le rapport d'enquête, à la suite de chaque observation, il a jugé utile d'y inclure la position de la commune et son avis. Il est à noter que l'avis du commissaire enquêteur, lorsqu'il l'a jugé nécessaire, est développé dans ses conclusions.

Dans le chapitre suivant, le commissaire enquêteur a listé les observations des PPA et la réponse de la commune qu'il a jugé utile de porter à la connaissance du public

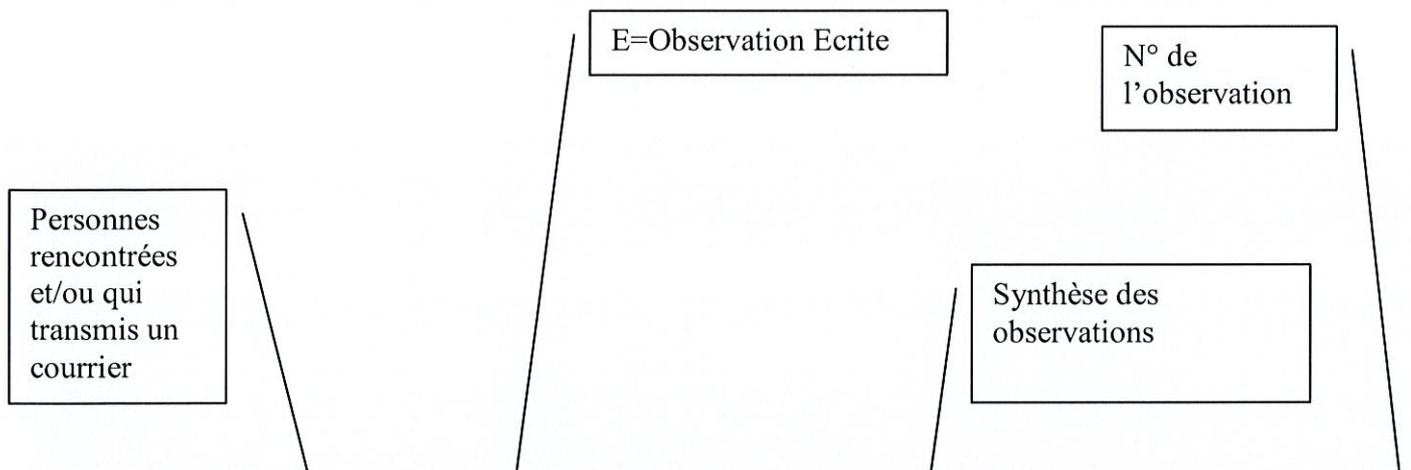
3.2.1 Procès Verval de Synthèse

OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Notes :

- *Lors de la réunion du P. V de observations, les annotations [x.x], ont été utiles à l'identification des parcelles sur le plan de zonage*
-
- *Le commissaire enquêteur a invité la commune à se servir des courriers reçus afin de répondre au mieux aux observations du public*
-

OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Permanence du lundi 02 octobre 2023 (première)			
Mr NERON		<p>Propriétaire de la parcelle A 4978 [1.1], Gassinois de plusieurs générations demande que sa parcelle soit constructible.</p> <p>Position de la commune : Concernant le quartier Barbarie que la Commune a été contraint de déclassé, il a fait l'objet d'un retour lors du bilan de la concertation que voici : <i>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.</i></p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Le commissaire enquêteur comprend 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. Néanmoins, le commissaire enquêteur partage la position de la commune.</i></p>	1
Courriers reçus entre mes permanences			
Mme SENECA isabelle Mr ROODENBEKE	E1	Propriétaire de la parcelle 1779 [2.2] identifiée en zone « UCb », sur laquelle est édifiée une maison de 90m ² font un	2

Guillaume	<p>constat sur les effets négatifs de certaines dispositions du PLU. Ils constatent que :</p> <p>Sur les terrains en pente, les contraintes du PLU actuel favorisent la démolition des constructions existantes, le reprofilage du terrain (excavations/remblais) et la reconstruction de bâtiments souvent cubiques à position dominante, qui n'épousent pas le relief du terrain au détriment de la préservation du patrimoine naturel et paysager</p> <p>Aussi, ils demandent que soit définis un % de pente à partir duquel ces règles pourraient être appliquées</p> <p>Position de la commune : 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.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Partage la position de la commune, en effet, il n'est pas utile de complexifier plus encore le règlement.</p> <p>Sur ces terrains en pente, une plus grande flexibilité du règlement du PLU permettrait de mieux intégrer l'orientation n°3 du PADD</p> <ul style="list-style-type: none">- Des simplifications de la définition du point bas <p>Position de la commune : 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.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Respecte et partage la position de la commune</p> <ul style="list-style-type: none">- Une zone UB unique <p>Position de la commune : Il n'y a qu'une seule zone UB au PLU. La zone UC est pour sa part divisée en plusieurs secteurs pour tenir compte du recul du trait de côte, des densités existantes, des Espaces Proches du Rivage et des enjeux paysagers. 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.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p>	
------------------	--	--

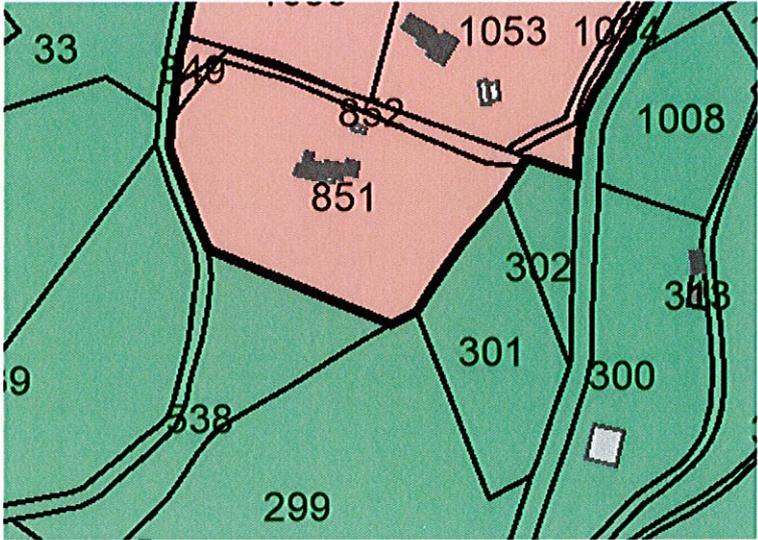
	<p>Respecte la position de la commune</p> <p>- Une harmonisation à 7m sur toutes les zone UC.</p> <p>Position de la commune : Non, c'est un choix politique de maintenir les hauteurs à 6,5 m sur les espaces proches du littoral.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Respecte la position de la commune</p> <p>- Souhaite que soit rétabli (qui figurait au projet 2022) la dérogation possible d'atteindre la hauteur du bâtiment existant dans le cadre d'une réhabilitation et/ou d'une extension d'un bâtiment existant.</p> <p>Position de la commune : Non, l'impact paysager serait trop important au regard des pentes.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Partage la position de la commune</p> <p>- Une emprise au sol à 20% sur l'ensemble de la zone UC</p> <p>Position de la commune : Non, la définition des secteurs UCb et UCbr dépend justement d'une emprise au sol différenciée moins importante pour éviter trop de densification (Espace Proche du Rivage notamment).</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Partage la position de la commune</p>	
Permanence du mardi 10 octobre 2023 (deuxième)		
<p>Mr PERTUSA Adrien</p>	<p>Viticulteur, souhaite construire sur sa parcelle C252 [2.1] identifiée en zone « A »</p> <p>Position de la commune : La zone agricole A concernée ne se trouve pas dans un Espace Proche du Rivage et il n'est pas interdit d'y construire au PLU. Il faudra par contre s'assurer de la nécessité de la construction (ce qui peut être difficile à obtenir), tenir compte de la discontinuité avec les zones agglomérées, prendre en compte les reculs par rapport aux zones inondables et autres prescriptions relatives aux risques naturels, etc.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p>	<p>3</p>

		Invite cet administré à se rapprocher du règlement graphique et écrit.	
Mairie de Gassin	E2	Modification de la palette chromatique	4
Mairie de Gassin	E3	Une erreur de frappe s'est glissée, il faut lire arrêté préfectoral du 15/03/2013 et non 2023. Voir observation n°6 qui reprend ce sujet	5
Courrier reçus entre les permanences			
Mairie de Gassin	E4	<p>Dans le cadre de la réalisation du programme de logements sur le secteur de la Vernatelle, et en vertu de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2013, portant dérogation à la réglementation sur les espèces protégées, la commune reste dans l'obligation de protéger réglementairement la parcelle C38 afin d'éviter tout aménagement sur cette dernière et ainsi préserver son caractère naturel.</p> <p>la mairie rappelle que le pré-diagnostic élaboré par l'ONF en accord avec la DREAL, préconise de mettre un EBC sur la parcelle C38 afin de répondre aux objectifs de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2013.</p> <p>Remarque du commissaire enquêteur : Afin d'aider le lecteur, le commissaire enquêteur tient à souligner que le projet de zonage mis à l'enquête publique de cette parcelle est en zone N.</p>  <p>Le commissaire enquêteur demande si le propriétaire de cette parcelle est informé de cette proposition de classement en EBC ?</p> <p>Position de la commune : Non mais 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</p>	6

		<p>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.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Noté.</p>	
SDP CONSEILS	E5	<p>Courrier reçu de Camille Guergen, pour le compte de la SCI Fête de Gassin, gérant du parc forain AZUR PARK situé à la Foux demande que :</p> <p>1) Le plafond de la Surface De Plancher soit porté à 1 500 m² au lieu de 1 100 m² pour maintenir et redéployer les droits existants sachant que les constructions existantes atteignent déjà 1 277 m².</p> <p>Position de la commune : Le secteur Nt3 a été créé pour permettre l'amélioration de cette structure touristique située en entrée de ville (enjeu économique et paysager). Le règlement répondait à une demande qui date de plusieurs mois / années maintenant. Le projet ayant évolué, la Commune suivra cette demande et augmentera les droits à construire à 1 500 m².</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : La position de la commune a du sens sur ce secteur.</p> <p>2) La zone d'implantation « à vocation d'accueil, d'équipements, de restaurants, etc. liés et nécessaires à l'activité touristique du site » limité à environ 3 000 m² dans le projet de l'OAP pourrait être élargie à toute la zone NT3 ou à défaut à la parcelle n°2577. Cela permettrait de redéployer les constructions existantes notamment pour aménager une « place de village » et de reconstruire des bâtiments existants si besoin.</p> <p>Position de la commune : Le secteur destiné aux parkings ou celui destiné aux manèges n'ont pas vocation à accueillir les équipements d'accueil et autres restaurants. Aussi, il n'est pas possible de répartir les 1 500 m² sur l'ensemble du secteur Nt3. Cependant, comme demandé, l'aplat violet concernera l'ensemble de la parcelle 2577.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : La position de la commune a également du sens sur cette parcelle.</p>	7

	<p>3) Par rapport au recul des constructions de 25 m depuis l'axe de la RD98a, une dérogation pour les constructions existantes ou réduire ce recul à 20 m.</p> <p>Position de la commune : La collectivité va permettre à l'acteur économique d'avoir plus de droits à construire (cf. question 1) et va lui octroyer plus de place vers le sud pour l'implantation de ses bâtiments (cf. question 2). Il n'est donc pas utile de déroger aux règles sur les reculs. Il importe de tenir compte des enjeux paysagers et de la forte circulation le long de cet axe. Il est par ailleurs rappelé que le permis de construire ou d'aménager sera octroyé en tenant compte des impératifs de l'OAP parmi lesquels la réalisation d'aménagements paysagers. Le projet ne doit pas se limiter à réhabiliter les bâtiments existants. Concernant la règle sur les prospects, sans remettre en cause le recul lui-même, la règle sera certainement réécrite en tenant compte des limites du domaine public et non de l'axe de la RD, axe qui pourrait évoluer dans les années à venir en fonction des aménagements cyclables ou piétonniers.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Laisse le soin à la commune de réécrire la règle sur les prospects en s'assurant, il va de soi, de sa conformité.</i></p> <p>4) Qu'en zone Nt3, le règlement autorise explicitement les hangars en complément des « bâtiments techniques »</p> <p>Position de la commune : Sur ce point, la commune va revoir le règlement pour s'assurer que les sanitaires et autres bâtiments techniques sont bien possibles en secteur Nt3. Mais le terme « hangar » en lui-même est à proscrire. Il renvoie à la notion de construction plus ou moins sommaire destinée à abriter du gros matériel, certaines marchandises, etc. Or, il n'est pas question d'autoriser des hangars en tôle ou autre dans le secteur.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Partage la position de la commune pour autant que les bâtiments techniques ne soient pas de « construction plus ou moins sommaire »</i></p>	
Permanence du jeudi 19 octobre 2023 (troisième)		
Mr AUGER	Propriétaire des parcelles 1571 & 1572 (env. 4400m ²) [3.1]	8

		<p>souhaite déposer un PC mais ne sait pas sur quelle base de PLU travailler</p> <p>Position de la commune : Il est conseillé de travailler sur le nouveau PLU, celui-ci devrait être approuvé en janvier 2024. Même si le permis est déposé avant, le temps de l'instruction (3 mois minimum) conduira la Commune à statuer sous le nouveau PLU très certainement.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>La position de la commune clarifie les choses</i></p>	
Mr & Mme GIORGINI		<p>Propriétaire des parcelles 819 & 693 [3.2] proposées en zone Ap demandent les conditions de constructibilités sur leur terrain. Ne comprennent pas pourquoi autant de maisons sont construites aux alentours</p> <p>Position de la commune : En secteur Ap, aucune construction nouvelle n'est possible. Seules des extensions et annexes mesurées pour les logements existants sont possibles. Par le passé, les Plans d'Occupation des Sols permettaient plus de constructibilité mais la Loi se durcit depuis plus de 20 ans et d'anciennes zones NB ont dû être abandonnées. Aujourd'hui, le site doit garder sa vocation agricole. Il n'y aura pas de densification possible dans les années à venir (site en discontinuité urbaine, enjeux agricoles et enjeux paysagers notamment).</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Comprend ces administrés mais partage entièrement la position de la commune.</i></p>	9
Mr Joost HESSELT van DINTER Johan		<p>Propriétaire de la parcelle 797 [3.3] localisée en zone N, se plains des activités professionnelles de son voisin sur la parcelle 250 localisée en zone Ap. et estiment qu'elles ne sont pas conformes au caractère de la zone agricole (balai permanent de véhicules, dépôts de déchets de jardins, dépôts de jerricans de carburants...)</p> <p>Des courriers ont été adressés à la mairie, fin 2022 et début 2023 sans réponse</p> <p>Position de la commune : Sans objet avec le PLU.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Bien que le sujet ne soit pas en lien direct avec le PLU, le commissaire enquêteur reconnaît que dans certaines zones agricoles, les activités exercées (supposées autorisées)</i></p>	10

	<p><i>génèrent des nuisances y compris des pollutions visuelles. (Cf. position de la commune sur les « hangars »).</i></p> <p>De plus, considère que des rappels de limitation de vitesse devraient être mis sur la route (chemin de campagne) du « PROST »</p> <p>Position de la commune : Sans objet avec le PLU.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Bien que le sujet ne soit pas en lien direct avec le PLU, la remarque de cet administré devrait être prise en compte par la commune.</i></p>	
<p>Mme SIMONI Chantal</p>	<p>Fait remarquer que le plan de zonage mis à l'enquête publique montre une (1) construction sur la parcelle 851. [3.4] Extrait du règlement graphique présenté à l'enquête :</p>  <p>Or, le plan cadastral actuel (révisé dernièrement) montre que cette parcelle a été divisée et que cette construction figure sur la B1117</p>	<p>11</p>

	 <p>Les parcelles non bâties B1118, B1119, B1120..., issues de cette division deviennent de fait constructibles.</p> <p>Position de la commune : 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.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Regrette que le règlement graphique ne montre pas cette division de parcelle.</i></p>	
Permanence du mercredi 25 octobre 2023 (quatrième)		
Mme BECAUD	Propriétaires en indivision de la parcelle 5176. Voir observation n°22	12
Mr CLOSSET	Représentant également la SCI BARBARIE [4.2]. Voir observation n°24	13
Mr CAMERLO	A propos du Parc Oasis, Voir observations n°18	14
Mr & Mme SAUVAGNARD	Propriétaire au 1 rue St Batiste souhaite connaître l'issue / le planning des parcelles 165 à 168 [4.4] concernées par l'OAP n°5 (Emplacement réservé pour maison culturelle / jardin). Position de la commune :	15

		<p>Un emplacement réservé permet de marquer la volonté communale d'acheter le terrain et bloque tout autre projet. Cependant, ce n'est pas un outil d'expropriation. Seul le propriétaire peut décider de vendre à la Commune. Aussi, il n'est pas possible d'évoquer un planning.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Conseille à ces administrés de suivre l'évolution du devenir de ces parcelles.</i></p>	
Mr JOUVET Gérard		<p>Propriétaire au lotissement des Chênes et président du conseil syndical souhaitait connaître les avancées du projet de la piste cyclable (liaison rond-point / intérieur des terres)</p> <p>Position de la commune : Sans objet avec le PLU. Mais les discussions sont en cours avec le Conseil Départemental pour le futur tracé depuis les Chênes jusqu'à la piste existante.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Suggère à l'administré de rester informé sur ce sujet</i></p>	16
Courrier reçus entre les permanences			
Mme Nicole DAGNAN <i>(non rencontrée)</i>	E6 E7	<p>Considèrent comme une erreur de droit de classer la zone stricte 2AU (non réglementée) du secteur des Marres.</p> <p>Position de la commune : 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 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	17

		<p>3. Les études de site, notamment écologiques et pluviales, pour définir les secteurs à éviter, ceux pouvant accueillir des bâtiments, etc.</p> <p>Quoiqu'il en soit, la zone n'a pas vocation à accueillir des logements privés a priori. »</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Les conditions à lever sont justifiées, je respecte et partage la position de la commune.</p>	
<p>Mr Amaury CAMERLO (rencontré le 25/10/23)</p>	E8	<p>Représentant la SARL SICAM et la SNC Parc Oasis, propriétaire des parcelles cadastrés, AC259,263,346 et AC2301 pour une emprise au sol de près de 6800m² considèrent que cet emplacement est idéal pour accueillir de logements en primo accession, des logements sociaux, saisonniers et présente une solution de logement pour le pôle hospitalier.</p> <p>Position de la commune : Le choix politique a été de maintenir ce site à vocation touristique comme exprimé dans le rapport de présentation. La question pourra se reposer dans quelques années en fonction de l'aboutissement ou non des autres programmes de logements prévus par ailleurs dans le PLU (une révision allégée du PLU sera possible).</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Rappelle que dans le schéma d'aménagement de l'OAP n°4, ces parcelles (hormis celle identifiée en EBC) font parties d'un secteur d'étude à des fins de logements diversifiés lorsque les autres sites auront été aménagés. Le commissaire enquêteur partage la position de la commune.</p>	18
<p>Mr Gérard LAGIER ARIES AVOCATS (non rencontré)</p>	E9	<p>Conseil de la société SOLEIL DE PIERRE propriétaire d'une unité foncière dans le secteur « Les Chênes », cadastrée section B n°1115,1116,1118,1119 et 1120 approuve le classement de la totalité de son unité foncière en zone U.</p> <p>D'autre part, considère d'un détournement de pouvoir, totalement illégal le fait de mentionner « stopper [...] le développement de la pépinière » présent dans l'illustration de l'orientation N°3 du PADD.</p> <p>Position de la commune : Concernant les propos du PADD, la cartographie concerne l'urbanisation. Il s'agit de stopper le développement urbain du lotissement du Gaï, du parc Montana, de la pépinière, etc. La</p>	19

		<p>pépinière se trouve en discontinuité d'urbanisation et n'est pas la seule ciblée dans la cartographie. Cependant, les termes seront repris pour éviter une mauvaise interprétation du lecteur.</p> <p>A noter malgré tout que le secteur Aa s'apparente à un stecal et que l'Etat a exigé de la Commune de la basculer en zone agricole A. Il faut donc que le propriétaire achève les travaux autorisés dans leur ancien permis.</p> <p>Concernant la zone UC des Chênes, la Commune souhaite la maintenir (pas de réduction comme demandé par l'Etat) mais les droits à construire seront moindres (création d'un secteur UCasdu) pour se caler au mieux aux droits à construire actuels.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Concernant la zone UC des Chênes, le commissaire enquêteur regrette que le règlement graphique ne montre pas cette division de parcelle (Cf. Observation n°11)</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur partage la position de la commune sur les autres points.</i></p>	
Mme Chritine MOGLIE <i>(non rencontrée)</i>	E10	Membre de l'association « Ciel Calme pour Ramatuelle et ses Environs », reprend les propos du président de cette association. Voir observation n°32	20
Mme Mireille BIANQUIS <i>(non rencontrée)</i>	E11	Membre de l'association « Ciel Calme pour Ramatuelle et ses Environs », reprend les propos du président de cette association. Voir observation n°32	21
Indivision LACHIEZE-REY / BEGAUD <i>(Mme BEGAUD rencontrée)</i>	E12	<p>Propriétaires de la parcelle 5176 (env. 1350m²) [4.1] en zone AUCb, demandent que :</p> <p>Si les conditions de constructibilités sont uniquement limitées à l'accès d'une largeur de 4 mètres, le retournement pompier et une borne ou cuves incendie ?</p> <p>Position de la commune : Dans ce quartier, 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.</p> <p>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</p>	22

	<p>retournement, le respect des OLD, la disposition des bornes à incendie, etc.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Partage la position de la commune. Cependant, une estimation budgétaire, même sommaire, de mise en conformité de cette Défense Extérieure Contre l'Incendie, permettrait d'en faire une meilleure analyse.</i></p> <p>Quelle différence entre Borne incendie et Poteau incendie ? Est-ce qu'une Borne Incendie désigne un raccordement au réseau public tandis que le Poteau Incendie un raccordement à une cuve privée ?</p> <p>Position de la commune : C'est le même terme. Une borne ou un poteau incendie sont reliés au réseau collectif. La cuve privée s'apparente à une citerne.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Il est possible que les Services Départemental d'Incendie de de Secours fassent une différence entre une borne et un poteau incendie.</i></p> <p>Devant l'absence actuelle de possibilité de raccordement à un réseau d'eau suffisant, est-il possible d'installer de cuves ? A quelle distance doivent-elles se trouver de la construction ? Les normes concernant ces cuves (120 m³ pendant 2 heures restent elles inchangées) ?</p> <p>Position de la commune : Sur ce point, il faut se référer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie annexé au PLU. Les services du SDIS peuvent également être consultés.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Partage la position de la commune</i></p> <p>Si la commune a pour projet d'élargir le réseau communal afin d'assurer la défense incendie dans ce quartier ?</p> <p>Position de la commune : Les voies sont malheureusement privées pour la plupart d'où les difficultés d'intervention publique.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Comme mentionné ci-dessus, une estimation budgétaire, même sommaire, de mise en conformité de cette Défense Extérieure Contre l'Incendie, permettrait d'en faire une meilleure analyse</i></p>	
--	--	--

		<p>A quelle distance des cuves et du terrain concerné doit se situer l'aire de retournement ?</p> <p>Position de la commune : Ces éléments sont évoqués dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie annexé au PLU et pour partie dans le règlement écrit du PLU.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Partage la position de la commune</i></p>	
<p>Mme Cécile Ferouelle Avocat Associé ADVANT ALTANA <i>(non rencontrée)</i></p>	E13	<p>Demande au nom de la société SCA HARAS DE GASSIN que :</p> <p>La parcelle cadastrée section A N°5742 soit classée en zone N A et non A N afin de pouvoir y installer des box pour accueillir des chevaux.</p> <p>Position de la commune (*) : Vis-à-vis d'un projet de box pour les chevaux, il ne paraît pas cohérent d'inscrire le terrain en zone N. Le projet a plus de chances d'aboutir avec le zonage actuel (zone agricole A). La proposition ne sera pas suivie. <i>(*) correction apportée suivi erreur de frappe dans le PV de synthèse</i></p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Conseille à la société de se rapprocher de la commune pour le projet de box pour accueillir des chevaux.</i></p> <p>A titre subsidiaire, en cas de maintien de la zone A, demande à la commune de créer un STECAL</p> <p>Position de la commune : Cf. dernière question</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Idem que ci-dessus</i></p> <p>En zone NS, demande que soit rédigé « En secteur NS, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La destination de restauration et les sous destinations « logement » et « Autre hébergements touristiques » dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU - Les bâtiments agricoles nécessaires à l'élevage <p>Position de la commune : Cf. dernière question</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p>	23

		<p><i>Idem que ci-dessus</i></p> <p>Avoir la possibilité de réaliser des logements (20) pour l'accueil des saisonniers, le cas échéant dans le cadre d'un STECAL</p> <p>Position de la commune : Cf. dernière question</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Idem que ci-dessus</i></p> <p>Avoir la possibilité de développer des activités agri-touristique (parc pour enfants ou parcours accrobranche) sur les parcelles cadastrées 595 et 596.</p> <p>Position de la commune : Cf. dernière question</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Idem que ci-dessus</i></p> <p>Avoir la possibilité de procéder à l'extension du manège couvert et créer 80m² de bureaux.</p> <p>Position de la commune : Au cours d'un seul et même courrier, les demandes sont multiples : logements, logements saisonniers, bureaux, écuries, hébergements touristiques, changement de destination, etc.</p> <p>Aujourd'hui, un projet ne pourrait aboutir aisément au regard de la situation du site (qui se trouve en discontinuité d'urbanisation). Il serait envisageable de créer un secteur dans lequel seraient autorisés des changements de destination ou des extensions bâties mais le projet doit être finement étudié (par exemple des écuries ne peuvent se trouver en continuité de logements). Il faudra donc travailler précisément le projet et revenir auprès de la collectivité en mettant en évidence l'intérêt agricole.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Partage la position de la commune</i></p>	
<p>Mme Cécile Ferouelle Avocat Associé ADVANT ALTANA <i>(non rencontrée)</i></p>	E14	<p>Demande au nom de la société SCI BARBARIE (propriétaire des parcelles cadastrées section A n°4113 et 4125) et Mr et Mme CLOSSET (propriétaires des parcelles cadastrées section A n°5462,5463,5464,5614,5615) que ce Quartier Barbarie soit maintenu en zone urbaine, en raison de sa continuité avec une agglomération existante en son nord, et</p>	24

		<p>que le corridor A de la Trame Verte intitulé « Corridor du chemin du Caruby » soit supprimé</p> <p>Position de la commune : Concernant le quartier Barbarie que la Commune a été contraint de déclasser, il a fait l'objet d'un retour lors du bilan de la concertation que voici :</p> <p><i>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.</i></p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Le commissaire enquêteur comprend 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. Néanmoins, le commissaire enquêteur partage la position de la commune.</i></p>	
<p>Mr Thomas PARTULE <i>(non rencontrée)</i></p>	E15	<p>Architecte, demande que :</p> <p>Les propriétaires privés de constructions identifiées dans la liste des éléments patrimoniaux soient informés avant tout classement.</p> <p>Position de la commune : Il n'est pas possible de choisir tel ou tel propriétaire pour les informer personnellement de leur situation. A ce compte, il faudrait aussi informer tous ceux concernés par un espace paysager inconstructible, par un EBC, par une zone inondable, etc. Les réunions publiques, les documents mis à disposition et l'enquête publique avaient pour objet d'informer au mieux les habitants.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Partage la position de la commune</i></p> <p>Qu'en zone UCb et UCbr, soit homogénéiser l'implantation des constructions à une distance au moins égale à 4m des limites séparatives, sans indiquer un rapport avec la hauteur de la construction.</p> <p>Position de la commune : Non, c'est justement un choix politique d'avoir une densité</p>	25

		<p>moins et plus de reculs par rapport aux limites dans ces Espaces Proches du Rivage. Avis du commissaire enquêteur : <i>Respecte et partage la position de la commune</i></p> <p>L'emprise au sol pour la zone UCb et AUcb soit maintenue à ce qui existait auparavant Position de la commune : Non. Au regard des difficultés passées (projets de plus en plus denses et impactant), le choix a été fait de réduire l'impact des futures constructions dans les Espaces Proches du Rivage. Avis du commissaire enquêteur : <i>Respecte et partage la position de la commune</i></p> <p>Les espaces libres dans ces zones soient maintenues à 40% au lieu des 60% proposés Position de la commune : Non pour les mêmes raisons qu'évoquées ci-dessus. Avis du commissaire enquêteur : <i>Respecte et partage la position de la commune</i></p> <p>Avoir la possibilité d'intégrer un portillon d'accès piéton sur un côté, d'une hauteur de 2m Position de la commune : Les portillons ne sont pas interdits dans le PLU et s'apparentent aux clôtures. Avis du commissaire enquêteur : <i>Invite cet administré à se rapprocher du règlement écrit.</i></p>	
Mme Karine RENART <i>(non rencontrée)</i>	E16	Membre de l'association « Ciel Calme pour Ramatuelle et ses Environs », reprend les propos du président de cette association. Voir observation n°32	26
Permanence du vendredi 03 novembre 2023 (cinquième et dernière)			
Mme GUILLEC	E17	Représentant l'EURL ANN GUILLEC ARCHITECTE démontre qu'en zone UCbr, ces changements majeurs de ces règles remettent en question le tissu urbain et le bâti existant et son évolution future. Position de la commune : Dans les Espaces Proches du Rivages et pour les parcelles les plus près de la RD 98, le choix politique a été de limiter la densification en cohérence avec les enjeux paysagers et les principes de la Loi Littoral. Il en résulte une perte de droit à	27

		<p>construire pour certains propriétaires. <i>Avis du commissaire enquêteur :</i> <i>Respecte et partage la position de la commune</i></p>	
Mr & Mme GALLANT	E18	<p>Propriétaires de plusieurs parcelles [5.4] au lieudit MALLERIBES souhaitent que celles qui sont limitrophes aux « Lisières de Saint-Tropez » soient rendues constructibles. <i>(copies des courriers envoyés à la mairie en 2017 et 2020 transmises)</i> Position de la commune : Comme énoncé dans le PADD, 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. <i>Avis du commissaire enquêteur :</i> <i>Partage entièrement la position de la commune</i></p>	28
Mme Nadine BENEDETTO	E19	<p>Propriétaire des parcelles 3275, 3277,5248 à 5352 [5.2] ne comprennent pas pourquoi (dent creuse, proches du carrefour de la Foux, ne les voient pas cultivées dans le futur...) Position de la commune : Cette demande a déjà fait l'objet d'une réponse lors de la phase de concertation que voici : « La seule extension urbaine projetée se trouve au nord des équipements collectifs, le long de la RD 559 (pour notamment accueillir des logements diversifiés). Les villas sont possibles au sein des zones U existantes au PLU. Le quartier des Paris n'a pas vocation à se densifier dans le présent PLU. Ultérieurement, le devenir du quartier pourrait se poser en fonction des besoins (zone économique ? logements sociaux ?) au travers d'une nouvelle révision générale du PLU. C'est l'ensemble des parcelles entre le carrefour de la Foux et le lotissement existant qui seraient à étudier (en fonction également du devenir de ce carrefour problématique aujourd'hui). » <i>Avis du commissaire enquêteur :</i> <i>Ce secteur de Gassin semble avoir été étudié en détails par la commune. Aussi, le commissaire enquêteur respecte et partage la position de la commune</i></p>	29

Mme SIMONI	E20	<p>Courrier rédigé par Mme Chantal SIMONI, administratrice d'associations environnementales La Sentinelle Gassin, FNE 83 et Mr Jean Claude MOLHO, Halte Hélicos</p> <p>Faisant référence à l'objectif 43 du Scot et aux objectifs N°1 et N°3 du PADD, demandent que :</p> <ul style="list-style-type: none">- le niveau de desserte doit s'inscrire dans une démarche quantitative et ne doit pas générer de nuisances contradictoires avec le caractère préservé et calme du Golfe. <p>Position de la commune : C'est un objectif du SCoT qui sera repris dans le rapport de présentation.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Partage la position de la commune</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Que la création d'une hélisurface, fusse t'elle déclarée en Préfecture, et a fortiori une hélistation soit soumise à une autorisation communale. <p>Position de la commune : Les hélisurfaces sont malheureusement soumises à simple déclaration en Préfecture.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Ne partage pas la position de la commune sur les hélisurfaces. Le commissaire enquêteur développe son point de vue dans l'analyse des thèmes retenus.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Que ces spots créateurs de dégradations environnementales, d'atteinte à la tranquillité et à la sécurité ne doivent être envisagés qu'en bordure de littoral ou en mer, et expressément interdits sur l'ensemble de la commune. <p>Position de la commune : Les hélistations 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).</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Partage la position de la commune sur les hélistations.</i></p>	30
-------------------	-----	---	----

<p>Mr Jonathan BOMAS</p>	<p>E21</p>	<p>Responsable commercial du camping « Parc Montana », [5.1] demande que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la parcelle A652 soit classée en zone ludique et sportive <p>Position de la commune : Cette demande a déjà fait l'objet d'une réponse lors de la phase de concertation que voici : « Les équipements liés à l'activité du Parc Montana doivent être réalisés au sein des parcelles inscrites en secteur Nc au PLU. Située en discontinuité d'urbanisation, nécessitant de franchir une route communale d'importance et bordant la voie majeure de transit qu'est la RD 559 (impact paysager et nuisances), la parcelle A 652 ne paraît pas adaptée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs. »</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Le franchissement de la RD 559 est en effet problématique et de fait partage la position de la commune.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le nombre de parcelle exploitables soit passé de 100 à 115 parcelles dans la zone NT2 <p>Position de la commune : Le PLU a repris les anciens droits économiques concernant les secteurs touristiques. En premier lieu pour le secteur Nt2, il est attendu une régularisation des travaux sur ce site avant d'évoquer tout droit supplémentaire.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>A première vue, la demande de cet administré ne semble pas démesurée. Cependant, la commune doit avoir des raisons suffisantes pour prendre cette position, ce que partage le commissaire enquêteur.</i></p>	<p>31</p>
<p>Mr Dirk WIECHMANN (non rencontrée)</p>	<p>E22</p>	<p>Président de l'association « Ciel Calme pour Ramatuelle et ses Environs » (email de 09h04) fait tout d'abord un constat du contexte actuel du trafic d'hélicoptères dans le Golfe de Saint-Tropez (3535 mouvements d'hélicoptères [L'association dispose du système de multi-latération JetVison], au moins 3 hélisurfaces n'ont pas été déclarées en préfecture, pollutions sonores, atteintes à l'environnement, sécurité du territoire...)</p> <p>Considère que le projet de rapport de présentation n'analyse pas les incidences actuelles et possibles de ce mode de transport comme les mesures prévues pour les limiter.</p>	<p>32</p>

		<p>Position de la commune : Les contraintes liées à ces déplacements sont évoquées dans le rapport de présentation et dans le PADD. C'est le SCoT qui analyse plus en détail ce phénomène. Mais ce volet sera renforcé dans le rapport de présentation du PLU.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>La position de la commune a du sens</i></p> <p>Considère que le projet ne semble pas prendre en compte les objectifs du ScoT applicable</p> <p>Position de la commune : Cf. question suivante.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>idem</i></p> <p>Demande l'interdiction de création d'hélistation à terre sur Gassin.</p> <p>Position de la commune : Les hélistations 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).</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Partage la position de la commune sur les hélistations.</i></p>	
France et Eric GUILLEC	E23	<p>En zone UCbr, la réduction sévère de l'emprise au sol (10%) va obliger à construire en hauteur alors qu'aujourd'hui, les maisons situées dans ce périmètre sont invisibles depuis le rivage.</p> <p>Position de la commune : Au contraire, les hauteurs sont limitées en zone UCbr par rapport aux zones UC et UCa.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Comprend la frustration de ces administrés mais je respecte et partage la position de la commune</i></p> <p>La contrainte des 25m de la RD 98 fait planer de graves incertitudes sur les bâtiments existants.</p> <p>Position de la commune : Les bâtiments existants pourront toujours s'étendre tant qu'ils n'aggravent pas la situation actuelle.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p>	33

		<i>Partage la position de la commune</i>	
Mr Dirk WIECHMANN <i>(non rencontrée)</i>	E24	<i>Voir observation n°32</i>	34
Mme Cécile Ferouelle Avocat Associé ADVANT ALTANA <i>(non rencontrée)</i>	E25	<p>Demande au nom de la société PENINSULA GOLF ADMINISTRATION que soit insérée la rédaction suivante :</p> <p>« En secteur Ng, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et aménagements légers liés au golf : parcours de golf, cheminements, sanitaires, etc. avec une création maximum de 60 m² possible de surface de plancher à répartir entre au maximum deux constructions sur le parcours » <p>Position de la commune : Non, le terrain appartient à la Commune et un bail emphytéotique inconstructible a été signé. Il n'est pas envisageable de construire sur ce site.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>Respecte la position de la commune et fait remarquer que des toilettes sèches peuvent (sous réserves de vérification) toujours être installées.</i></p>	35
Mme Cécile Ferouelle Avocat Associé ADVANT ALTANA <i>(non rencontrée)</i>	E26	<i>Erreur d'envoi, e.mail @12h12 sans contenu</i>	36
Mme Cécile Ferouelle Avocat Associé ADVANT ALTANA <i>(non rencontrée)</i>	E27	<i>e.mail identique, Voir observation n°35</i>	37
Mr François COTTIN <i>(non rencontré)</i>	E28	Membre de l'association « Ciel Calme pour Ramatuelle et ses Environs », reprend les propos du président de cette association. Voir observation n°32	38
Mr Gilbert CARRA La ROUILLIER <i>(non rencontré)</i>	E29	Membre de l'association « Ciel Calme pour Ramatuelle et ses Environs », reprend les propos du président de cette association. Voir observation n°32	39
Mr Dirk WIECHMANN	E30	<i>Voir observation n°32</i>	40

<i>(non rencontrée)</i>			
Mme Cécile Ferouelle Avocat Associé ADVANT ALTANA <i>(non rencontrée)</i>	E31	<p>Demande au nom de la société SCI GASSIN propriétaires de plusieurs parcelles situées dans la zone UGa au sein du site du Golf Country Club de Gassin que soit reconsidéré l'article U.T1 car il est ambigu. Propose donc la rédaction suivante :</p> <p><i>« Dans les bâtiments autorisés à cet effet à la date d'approbation du PLU (bâtis issus de la ZAC du Gof), le changement de destination étant impossible, la démolition-reconstruction des constructions et installations est admise avec la possibilité de les déplacer dans la zone où elles sont situées »</i></p> <p>Position de la commune : Dans un premier temps, il est demandé d'achever les travaux en cours et ainsi de régulariser les permis autorisés dans le cadre de la ZAC. Dans un second temps, il sera toujours possible d'étudier une évolution du règlement.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : <i>La commune doit avoir des raisons suffisantes pour prendre cette position.</i></p>	41
Mme Geneviève PICHON <i>(non rencontrée)</i>	E32	Membre de l'association « Ciel Calme pour Ramatuelle et ses Environs », reprend les propos du président de cette association. Voir observation n°32	42
Mr Jonathan BOMAS <i>(rencontré)</i>	E33	<i>Voir observation n°31</i>	43
Mr Eric BURGEAT et Fabienne BOULIN BURGEAT <i>(non rencontrés)</i>	E34	Membre de l'association « Ciel Calme pour Ramatuelle et ses Environs », reprend les propos du président de cette association. Voir observation n°32	44
Mme BENETTO <i>(rencontrée)</i>	E35	<i>Voir observation n°29</i>	45
Mme Sabrina CARLEVARIS Architecte HMONP <i>(non rencontrée)</i>		<p>En zone UCb, la contrainte d'avoir 2 places de stationnement ou de garage par logement empêche le changement de destination de bureau à habitation pour les copropriétés existantes.</p> <p>Position de la commune : L'objectif est d'améliorer l'existant mais pas de créer de nouveaux problèmes avec des stationnements sauvages si tout</p>	46

		le monde transforme son bureau sans pourvoir aux besoins en stationnement. Le reproche en serait fait à la collectivité. Il faut donc que chaque nouveau logement dispose de deux places (à noter que deux bureaux peuvent être transformés en 1 logement par exemple). <i>Avis du commissaire enquêteur :</i> <i>Partage la position de la commune</i>	
Mme Théodora BURGEAT-ULISSE (non rencontrée)	E36	Copie du courrier de l'association « Ciel Bleu » reçu le vendredi 03 novembre 2023 @ 19 :15 soit après la fin de l'enquête.	47

Relation comptable des observations du public

Nombre d'observations totales : 47 dont 9 sont en doublons

Nombre d'observations écrites reçus : 36 dont 1 reçue hors enquête

Nombre d'observation inscrite sur le registre : 1

3.2.2 OBSERVATIONS DES PPA

Pour chaque PPA, le commissaire enquêteur a :

- *Repris la synthèse de l'avis rédigé par la commune (Pièce « F » - courrier à l'attention de M le commissaire enquêteur sur la prise en compte ou non des avis des personnes publiques associés) ET sa réponse écrite à l'avis de la MRAe (Pièce « G »)*
- *Emis son avis sur ses observations*

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES – (CDNPS)

Synthèse de cet avis rédigé par la commune :

« 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 »

Avis du commissaire enquêteur : Pas d'autre remarques à ajouter

ENEDIS :

Synthèse de cet avis rédigé par la commune : « Remarques »

Avis du commissaire enquêteur : Pas d'autre remarques à ajouter

ARS PROVENCE ALPES COTE D'AZUR :

Demande de l'ARS : « Imposer un recul de 75m minimum de l'axe de la RD 559 pour les habitations »

Position de la commune : « non : Le retrait imposé est de 25m »

Avis du commissaire enquêteur : La demande de l'ARS semble exagérée, partage la position de la commune.

Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) :

Synthèse de cet avis rédigé par la commune : « Aucune observation »

Avis du commissaire enquêteur : Pas d'autre remarques à ajouter

Office National des Forêts (ONF) :

Demande : « Ajouter la forêt communale dans la liste et le zonage des Servitudes d'Utilité Publique »

Position de la commune : « 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

Avis du commissaire enquêteur : La position de la commune semble justifiée.

Institut National de l'origine et de la qualité (INAO) :

Demande : « supprimer des EBC qui seraient situés sur le parcellaire AOC »

Position de la commune : « non : Sites qui doivent faire l'objet de projets précis pour que les EBC puissent être déclassés auprès de la CDNPS »

Avis du commissaire enquêteur : *Partage la position de la commune tout en faisant remarquer que ce sont 324 ha d'EBC (sur un total de 994 ha d'EBC) qui se superposent sur le parcellaire AOC.*

Direction Départementale des services d'incendie et de secours (DD SIS) :

Synthèse de cet avis rédigé par la commune : « Remarques / Observations »

Avis du commissaire enquêteur : *Pas d'autre remarques à ajouter*

Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) du Var :

Synthèse de cet avis rédigé par la commune : « Avis favorable sans observation »

Avis du commissaire enquêteur : *Pas d'autre remarques à ajouter*

Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) :

Demande : « Interdire les extensions en zones A et N »

Position de la commune : « non : Les extensions sont mesurées (bien plus que dans l'actuel PLU)

Avis du commissaire enquêteur : *Dans cette révision du PLU, nous ne pouvons reprocher à la commune d'être laxiste sur les droits à construire. Je partage la position de la commune*

Chambre d'Agriculture du Var :

Demande : similaire à celle de l'INAO concernant la suppression des EBC qui seraient situés sur le parcellaire AOC, voir ci-dessus.

Demande : « Passer la surface maximale des habitations liées à l'agriculture à 300m² et non 150m².

Position de la commune : « non : la superficie maximale des habitations sera la même pour tous en zone A et N. De plus, demande contraire aux exigences de la CDPENAF »

Avis du commissaire enquêteur : *La demande de 300m² semble un peu excessive et les 150m² proposé un peu restrictif, sachant que l'on parle de surface de plancher. Une règle homogène pour toutes les communes du Var, serait plus juste.*

Demande : « Préciser dans les aménagements extérieurs que seuls les affouillements liés aux aménagements agricoles sont possibles.

Position de la commune : « non : Il peut aussi y avoir des affouillements liés aux annexes autorisées en zones A, aux aménagements publics, etc.

Avis du commissaire enquêteur : La position de la commune a du sens

Demande : « Ne pas classer la partie est de Barbarie en zone agricole A car déjà bâtie (ok pour la partie ouest) »

Position de la commune : « non : Les zones U et AU y sont impossibles (loi littoral). Une moitié de classement en zone N n'aurait pas plus de sens.

Avis du commissaire enquêteur : Invite le lecteur à se reporter aux observations n°1 et n°24 du PV de synthèse où la commune a détaillé sa position

Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe PACA) :

Recommandation 1 :

« Compléter l'analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et d'évaluer toutes les incidences environnementales du projet de PLU »

Position de la commune

Pour l'OAP n°4 « abords de la RD 559 », la commune va renforcer l'analyse paysagère et les mesures en matière d'incendie. La commune rappelle qu'elle ne peut choisir d'autre site pour son développement urbain au regard des contraintes incendie de forêt et inondable est

Avis du commissaire enquêteur :

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.

Position de la commune

Pour la zone 2AU « les Marres », le site restant fermé à l'urbanisation, l'analyse des enjeux sera réalisée lorsqu'une modification ou une révision du PLU aura lieu sur ce site avec un projet concret.

Avis du commissaire enquêteur :

Invite le lecteur à se reporter à l'observations n°17 du PV de synthèse où la commune a détaillé sa position.

Recommandation 2 :

« Reprendre la rédaction du résumé non technique... »

Position de la commune

« Le résumé non technique sera complété »

Avis du commissaire enquêteur :

Noté

Recommandation 3 :

« Compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre pleinement opérationnel... et proportionné aux enjeux... »

Position de la commune

« Ce point sera amélioré autant que possible en ciblant des dispositifs faciles à mettre en place et n'engageant pas des dépenses disproportionnées ».

Avis du commissaire enquêteur :

Partage la position de « bon sens » de la commune.

Recommandation 4 :

« Compléter l'initial du milieu naturel des zones UB et AUB soumises à l'OAP « abords de la RD559 » par la réalisation d'inventaires de terrain aux bonnes périodes d'observation des espèces... »

Position de la commune

Concernant l'OAP4, 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.

N'ayant jamais obtenu les études écologiques relatives à ce site de la part d'Eilia et de la Communauté de Communes, le site va être reclassé en zone AUB.

Avis du commissaire enquêteur :

L'évitement pour la pointe nord de la zone semble en effet avoir du sens. Le commissaire partage la position de la commune.

Recommandation 5 :

« Etablir l'état initial du paysage du secteur de projet encadré par l'OAP « abords de la RD559 », d'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 »

Position de la commune

« L'analyse paysagère sera en effet complétée »

Avis du commissaire enquêteur :

Les perceptions visuelles font le charme de la commune de Gassin, le commissaire enquêteur est certain que la commune ne négligera pas ce sujet.

Recommandation 6 :

« 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 »

Position de la commune

« ...ce site peu boisé par ailleurs, n'est pas particulièrement problématique. Quelques éléments viendront renforcer la pris en compte de la prévention contre le risque feu de forêt mais il n'est pas question d'approfondir plus avant l'analyse des effets.

Avis du commissaire enquêteur :

La prévention contre le risque feu de forêt est un sujet majeur, le commissaire enquêteur est certain que la commune ne négligera pas ce point.

Recommandation 7 :

« 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 »

Position de la commune

« L'OAP sera renforcée sur ces questions »

Avis du commissaire enquêteur :

Noté.

Recommandation 8 :

« Analyser les incidences de l'aménagement de la zone 2AU des Marres sur la biodiversité et les continuités écologiques... »

Position de la commune

« Pour l'heure, il n'est pas utile... puisque le site reste fermé à l'urbanisation. L'analyse des enjeux... sera réalisé lorsqu'une modification ou une révision du PLU aura lieu sur ce site avec un projet concret... »

Avis du commissaire enquêteur :

Invite le lecteur à se reporter à l'observations n°17 du PV de synthèse où la commune a détaillé sa position.

Recommandation 9 :

« Etablir l'état initial du paysage du secteur de projet classé en zone 2AU ... »

Position de la commune

Idem que pour la recommandation 8

Avis du commissaire enquêteur :

Idem

Recommandation 10 :

« Justifier ou de reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation en zone 2AU, au regard des risques de feu de forêts et de ruissellement. »

Position de la commune

Ce sont bien deux des points qui seront analysés avant toute ouverture à l'urbanisation

Avis du commissaire enquêteur :

Partage l'avis de la commune

Recommandation 11 :

« 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. »

Position de la commune

Le rapport de présentation et la notice sur les réseaux seront complétés.

Avis du commissaire enquêteur :

La ressource en eau potable est également un sujet majeur, le commissaire enquêteur est certain que la commune ne négligera pas ce point.

Recommandation 12 :

« 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 »

Position de la commune

Ce point sera complété

Avis du commissaire enquêteur :

Noté

Recommandation 13 :

« Justifier comment le projet (OAP, règlement...) entend favoriser l'usage des transports collectifs »

Position de la commune

Le rapport de présentation sera complété

Avis du commissaire enquêteur :

Restera à convaincre les usagers d'utiliser les transports collectifs, ce qui n'est pas gagné pour les communes du Golfe.

Recommandation 14 :

« Compléter l'OAP n°2 'le littoral de Gassin » par des mesures visant à réduire la vulnérabilité face au risque de recul du trait de côte. »

Position de la commune

Dans l'OAP 2, aucune nouvelle construction n'est possible (pas de dents creuses densifiables) et une étude sur le recul du trait de côte va être prochainement lancée par la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez. Des mesures complémentaires seront mises en œuvre dans le PLU dès retour de cette étude.

Avis du commissaire enquêteur :

Noté

Recommandation 15 :

« Quantifier les émissions de GES induites par le projet de PLU et les comparer aux objectifs de réduction du SRADDET »

Position de la commune

Ce point sera traité autant que possible

Avis du commissaire enquêteur :

Noté

Recommandation 16 :

« Evaluer la consommation prévisionnelle d'espace pour les activités économiques, les équipements collectifs et les infrastructures de transport et de justifier l'adéquation du projet de PLU avec l'estimation des besoins fonciers à l'horizon 2030 fixés par le Scot en cours de modification »

Position de la commune

Cette analyse est pour partie réalisée dans le rapport de présentation. Elle sera complétée avant approbation du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Partage l'avis de la commune

Recommandation 17 :

« Justifier, et le cas échéant de revoir la densité résidentielle, en référence aux orientations du ScoT... »

Position de la commune

« Ce point a déjà été explicité dans le rapport de présentation mais l'analyse sera renforcée pour une meilleure justification »

Avis du commissaire enquêteur :

Noté

Recommandation 18 :

« Compléter l'OAP portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville par l'identification de la trame noire à préserver ou à restaurer »

Position de la commune

« Ce point sera renforcé »

Avis du commissaire enquêteur :

Considère que cette identification de la trame noire n'est pas à négliger.

M Le Sous-Préfet de Draguignan (DDTM):

Demande : « Revoir le tracé des EPR en limite du territoire pour être parfaitement compatible avec le ScoT »

Position de la commune : « Oui mais à voir quelles sont les parcelles concernées avec les services de la DDTM »

Avis du commissaire enquêteur : *Laisse le soin à la commune et la DDTM de traiter ce sujet.*

Demande : « Réduire la partie sud de la zone des Chênes (les parcelles non bâties ne doivent pas être intégrées à l'ASDU »

Position de la commune : « 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 »

Avis du commissaire enquêteur : *Voir observation N°19 du Procès-Verbal des observations où la commune a développé sa position.*

Demande : « 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 »

Position de la commune : « Oui : La Commune 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 »

Avis du commissaire enquêteur : sujet déjà évoqué dans les recommandations de la MRAe

Demande : « Limiter dans l'OAP 1 l'implantation des projets (zones roses et violettes) à la zone jaune de l'aléa feu de forêt »

Position de la commune : « A vérifier : Le site est isolé du feu de forêt (deux routes départementales et ceinturent au nord et à l'ouest et une plaine agricole s'étend au sud et à l'est) »

Avis du commissaire enquêteur : La prévention contre le risque feu de forêt est un sujet majeur, le commissaire enquêteur est certain que la commune ne négligera pas ce point.

Demande : « Rappeler dans l'OAP 1 que l'implantation de nouvelles haies ou nouveaux végétaux doivent éviter l'effet de mèche »

Position de la commune : « A étudier : le risque de feu de forêt est faible sur ce site alors que l'enjeu paysager est d'importance. »

Avis du commissaire enquêteur : idem que ci-dessus

Demande : « Intégrer la problématique du recul du trait de côte en fournissant le diagnostic et en adaptant des mesures spécifiques »

Position de la commune : « 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. »

Avis du commissaire enquêteur : Partage la position de la commune

Communauté de Communes Golfe de Saint Tropez :

Demande :

« 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) »

Position de la commune :

Avis du commissaire enquêteur : Suppose que la commune s'assurera de cette compatibilité

3.2.3 Analyse des thèmes retenus :

Dans une première partie, le commissaire enquêteur a souhaité évoquer les quatre (4) orientations du Projet d'Aménagement du Développement Durable (PADD)

Dans la seconde partie, le commissaire enquêteur a retenu des thèmes qui ont été évoqués par les administrés et les Personnes Publiques Associées (PPA). Certains de ces thèmes sont en étroite relation avec les cinq (5) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur que sont :

- 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

PREMIERE PARTIE

A propos 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 des communes environnantes
- 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...)

A propos de 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* »

Comme pour l'orientation 1, 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)

Le commissaire enquêteur pense que la diversification économique 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 tout en se préservant.

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 constructions à usage d'habitation, d'hangars... sur des terrains agricoles avec un risque qu'à terme ils ne soient plus cultivés serait vraiment dommage pour la commune.

A propos de 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* »

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.

A propos de 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* »

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)

DEUXIEME PARTIE

A propos des 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 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 »

A propos du règlement écrit :

Un bon nombre d'administrés 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 » agriculteur
- Passer la surface maximale des habitations liées à l'agriculture à 300m² et non 150m² (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 zonez 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.

Le commissaire enquêteur respecte et partage le choix de la commune. Il développe son avis dans ses conclusions.

A propos du 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 »

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.

A propos de 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.

A propos des 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

A propose de 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. »

Le commissaire enquêteur respecte et partage la position de la commune et développe son avis dans ses conclusions.

A propos de 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'état 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 est
- va renforcer l'analyse paysagère et les meures 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.

L'évitement de la point nord de la zone a du sens. Le commissaire enquêteur respecte et partage la position de la commune et développe son avis dans ses conclusions.

A propos de 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.

A propos des 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 hélistations 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 de Saint-Tropez, Ramatuelle, Gassin, Grimaud, Cogolin, La Mole, La Croix-Valmer et Sainte-Maxime dont voici un extrait :

- **Sur la période du 1^{er} mai au 15 octobre inclus :**
 - o **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.
 - o **Pour les hélisurfaces à usage commercial :**
 - utilisation interdite avant 10h00 et après 20h00 ;
 - 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'hélisurface 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.
- **Sur les périodes du 1^{er} janvier au 30 avril et du 16 octobre au 31 décembre inclus :**
 - o utilisation interdite de nuit (la nuit commence 30 minutes après le coucher du soleil et se termine 30 minutes avant le lever du soleil),
 - o le nombre quotidien de mouvements générés par l'utilisation d'une hélisurface à usage privatif est limité à 4, avec une limite hebdomadaire de 8 mouvements,
 - o le nombre quotidien de mouvements générés par l'utilisation d'une hélisurface commerciale est limité à 4, avec une limite hebdomadaire de 12 mouvements.

En raison de l'existence de l'aéroport de la Mole et de l'hélistation de Grimaud, les mouvements sur les hélistances à usage commercial sur ces deux communes sont limités à 2 mouvements quotidiens sur toute l'année.

Conformément à l'arrêté interministériel du 6 mai 1995 modifié, le nombre de mouvements annuel doit être inférieur à 200.

Conformément à l'article 14 de l'arrêté interministériel du 6 mai 1995 modifié susvisé, tout mouvement d'hélicoptère effectué jusqu'à 150 mètres d'une hélistance est comptabilisé comme effectué sur cette hélistance.

Pour les hélistances à usage commercial, la distance entre deux points de posés de référence devra par ailleurs être égale au moins à 300 mètres.

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 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 hélistances soient soumises à simple déclaration en Préfecture. Sur ce point, le commissaire enquêteur ne partage pas son avis car suivant les municipalités, les décisions seraient trop restrictives ou trop laxistes.

Fréjus, le 04 décembre 2023

Le Commissaire Enquêteur
Philippe GONZALEZ



Ph. G

ANNEXE

Listing des observations écrites reçues, en possession par la mairie de Gassin
- Courrier postal « C » / courriels « @ » / Au registre « R »

<i>Date réception</i>	<i>T y p e</i>	<i>Nom</i>	<i>N°</i>
08/10/2023	@	Mme SENECA & Mr de ROODENBEKE	1
10/10/2023	@	Mairie de Gassin (Mme Sabrina MACQ)	2
10/10/2023	@	Mairie de Gassin (Mme Sabrina MACQ)	3
17/10/2023	@	Mairie de Gassin (Mme Isabelle BAILLY)	4
18/10/2023	C	SDP Conseil pour le compte d'Azur Park	5
26/10/2023	C	Mme Nicole DAGNAN	6
26/10/2023 @19 :04	@	Mme Nicole DAGNAN	7
27/10/2023@17:07	@	Mr Amaury CAMERLO	8
31/10/2023@17:32	@	Mr Gérald LAGIER - ARIES AVOCATS – Conseil de la société SOLEIL DE PIERRE	9
31/10/2023@18:35	@	Mme Chritine MOGLIE	10
02/11/2023@09:35	@	Mme Mireille BIANQUIS	11
02/11/2023@11:02	@	Indivision LACHIEZE-REY / BEGAUD	12
02/11/2023@11:46	@	Mme Cécile FEROUELLE - Avocat Associé ADVANT ALTANA – Conseil SCA HARAS DE GASSIN	13
02/11/2023@15:35	@	Mme Cécile FEROUELLE - Avocat Associé ADVANT ALTANA – Conseil SCI BARBARIE et Mr & Mme CLOSSET	14
02/11/2023 @ 17 :16	@	Mr Thomas PARTULE	15
02/11/2023 @ 22 :34	@	Mme Karine RENART	16
03/11/2023	C	Mme Ann GUILLEC	17
03/11/2023	C	Mr & Mme GALLAND	18
03/11/2023	C	Famille BENETTO	19
03/11/2023	C	Mme SIMONI & Mr MOLHO	20
03/11/202	R	Extrait du registre	21
03/11/2023 @ 09 :04	@	Mr Dirk WIECHMANN	22
03/11/2023 @ 11 :25	@	Mr & Mme France et Eric GUILLEC	23
03/11/2023 @ 11 :25	@	Mr Dirk WIECHMANN	24

03/11/2023 @ 12 :10	@	Mme Cécile FERUELLE - Avocat Associé ADVANT ALTANA – Conseil SCI PENINSULA GOLF ADMINISTRATION	25
03/11/2023 @ 12 :12	@	Mme Cécile FERUELLE - Avocat Associé ADVANT ALTANA (e.mail vide)	26
03/11/2023 @ 14 :11	@	Mme Cécile FERUELLE - Avocat Associé ADVANT ALTANA – Conseil SCI PENINSULA GOLF ADMINISTRATION	27
03/11/2023 @ 13 :40	@	Mr François COTTIN	28
03/11/2023 @ 13 :43	@	Mr Gilbert CARRA La ROUILLIERE	29
03/11/2023 @ 13 :53	@	Mr Dirk WIECHMANN	30
03/11/2023 @ 14 :11	@	Mme Cécile FERUELLE - Avocat Associé ADVANT ALTANA – Conseil SCI GASSIN	31
03/11/2023 @ 14 :13	@	Mr François COTTIN pour Mme PICHON	32
03/11/2023 @ 15 :08	@	Mr Jonathan BOMAS	33
03/11/2023 @ 15 :52	@	Mr Eric BURGEAT et Fabienne BOULIN BURGEAT	34
03/11/2023 @ 16 :30	@	Mme Nadine BENEDETTO	35
03/11/2023 @ 16 :54	@	Mme Sabrina CARLEVARIS Architecte HMONP	36
03/11/2023 @ 19:15	@	Mme Théodora BURGEAT-ULISSE	37