

VILLE DE GASSIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt quatre

le : quinze février

Le Conseil Municipal de la Commune de Gassin dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame Anne-Marie WANIART, Maire,

Date de convocation du Conseil Municipal : 9 février 2024

PRÉSENTS : MM Didier SILVE, Hervé BERNE, Elisabeth DIGNAC, Anne-Marie MARCELLINO, Philippe MURET, Serge VOTA, Sylvie BRUNET, Patrice REYNAUD, Florence BEC, Caroline FUCHS, Mélanie CASCANT, Florian MARQUES, Sébastien BRUNO, Solène PESCH.

Nombre de Conseillers :

en exercice	22
présents	15
votants	21

Certifié exécutoire compte
tenu de la réception en
Sous-Préfecture

le :

et de la publication sur le
site internet

le :

Absents ayant donné pouvoir :

*Madame Agnès MARTIN à Madame Anne-Marie WANIART,
Monsieur François MATTON à Monsieur Hervé BERNE,
Madame Séverine VILLETTE à Madame Sylvie BRUNET,
Madame Chantal SIMONI à Madame Elisabeth DIGNAC,
Monsieur Grégory HERMELIN à Monsieur Sébastien BRUNO,
Monsieur Anthony AMSTER à Monsieur Didier SILVE.*

Absent : Monsieur Karim JERIBI

Secrétaire de séance : Madame Solène PESCH.

N° 24/04

**OBJET : APPROBATION PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE GASSIN**

Monsieur Didier Silve, Adjoint au Maire expose :

La Commune de GASSIN est dotée d'un PLU approuvé le 18/06/2009. Les élus ont tiré le bilan de ce PLU le 04/04/2019. Au regard de ce bilan et par délibération en date du 13/06/2019, le Conseil Municipal a décidé de mettre en révision son PLU.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu lors du Conseil Municipal du 20/01/2022.

Par délibération en date du 30/03/2023, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet PLU.

En amont de l'Arrêt, la Commune a reçu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) le 19/01/2023 sur les évolutions souhaitées des Espaces Boisés Classés significatifs.

Suite à l'Arrêt du PLU, la Commune a reçu les avis des personnes publiques associées et consultées dont ceux de ENEDIS le 11/04/2023 (remarques), l'Agence Régionale de la Santé PACA le 21/04/2023 (favorable avec modifications à apporter), le gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) le 25/04/2023 (aucune observation), l'Office National des Forêts le 02/05/2023 (remarques/observations), l'Institut National de l'origine

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/04 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)**

et de la Qualité le 05/05/2023 (remarques), la Direction Départementale des services d'incendie et de secours le 12/05/2023 (remarques / observations), la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Var le 13/06/2023 (avis favorable sans observation), la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers le 23/06/2023 (avis favorable avec réserves), la Chambre d'Agriculture du Var le 27/06/2023 (avis favorable avec réserves), la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (recommandations) et M le Sous-Préfet de Draguignan le 03/07/2023 (observations). Elle a en outre reçu une demande de modification de la Communauté de Communes Golfe de Saint Tropez le 21/06/2023.

Par arrêté n°16/2023 du 06/09/2023, Mme le Maire de Gassin a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gassin du lundi 2 octobre 2023 à 8h30 au vendredi 3 novembre 2023 à 17h00.

Philippe GONZALEZ a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par Denis RIFFARD, magistrat délégué aux enquêtes publiques du Tribunal Administratif de Toulon le 18/07/2023 (dossier n°E23000030/83) pour conduire l'enquête publique.

Le Plan Local d'Urbanisme a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur (cf. détails en annexe 1 de la présente délibération).

Le dossier PLU prêt à être approuvé comprend les pièces suivantes :

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. Annexe 3 du règlement écrit – Palette chromatique en zone UA ;

4e. Annexe 4 du règlement écrit – Charte sur les clôtures ;

4f. Annexe 5 du règlement écrit – Charte sur les devantures, enseignes et terrasses commerciales ;

4g. Liste des emplacements réservés ;

4h. Règlement graphique - Ensemble du territoire - 1/8.000° ;

4i. Règlement graphique – Partie nord-est - 1/3.000° ;

4j. Règlement graphique – Partie centrale - 1/3.000° et 1/2.000° ;

4k. Règlement graphique – Report des zones de risque - Ensemble du territoire - 1/8.000° ;

4l. Règlement graphique – Report des zones de risque - Partie centrale - 1/4.000° ;

5. Annexes :

5a. Servitudes d'Utilité Publique ;

5b. Les outils fonciers et financiers ;

5c. Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets ;

5d. Documents inhérents aux risques (hors PPR) ;

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/04 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)**

5e. Classement des infrastructures terrestres bruyantes ;

5f. Bois soumis au régime forestier ;

Vu, le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, R.153-1 et suivants et L.103-2 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13/06/2019 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 20/01/2022 débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 30/03/2023 précisant que seront applicables au projet de PLU les dispositions de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction issue du décret n°2020-78 du 31/01/2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 30/03/2023 rendant applicable au projet de PLU les dispositions de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction issue du décret n°2020-78 du 31/01/2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 30/03/2023 qui tire le bilan de la concertation et arrête le projet PLU de GASSIN ;

Entendu l'exposé de Madame le Maire ;

Considérant les avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, de M le Sous-Préfet et ceux des personnes publiques associées et consultées, assortis ou pas de réserves et/ou de recommandations, émis ou tacites sur le projet de PLU arrêté ;

Considérant l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/10/2023 au 03/11/2023 et le rapport et les avis et conclusions du commissaire enquêteur en date du 04/12/2023 (avis favorable) ;

Considérant les modifications apportées au PLU à la suite de l'enquête publique telles qu'elles résultent de la prise en compte des avis des personnes publiques associées ou consultées et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, lesdites modifications étant détaillées en annexe n°1 de la présente délibération ;

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme (PLU) tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé comme prévu par l'article L153-21 du code de l'urbanisme (annexe n°2 de la présente délibération) ;

Le CONSEIL MUNICIPAL, ouï l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré à **L'UNANIMITÉ** des suffrages exprimés :

APPROUVE les modifications liées à la prise en compte des avis des personnes publiques associées ou consultées et des rapports et des conclusions du commissaire enquêteur, lesdites modifications étant détaillées en annexe n°1 de la présente délibération ;

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme de la commune de GASSIN ainsi modifié, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

PRÉCISE que conformément aux articles R.153.20 et R.153.21 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage de la présente délibération en Mairie durant un mois.

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS n° 24/04 DU 15 FÉVRIER 2024 (SUITE)**

- Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

PRÉCISE que conformément à l'article R.153.22 du Code de l'Urbanisme, à compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R.153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

PRÉCISE que la présente délibération accompagnée du dossier de plan local d'urbanisme annexé sera transmise au Préfet du Var, en sa qualité de représentant de l'Etat.

PRÉCISE que le Plan Local d'Urbanisme approuvé est consultable en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

PRÉCISE que le Plan Local d'Urbanisme est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

AUTORISE Le Maire, en exercice, à signer tous les actes de sa compétence utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Toulon dans le délai de deux mois à compter de sa publication.



Copie conforme au registre des délibérations.
Fait et délibéré en séance le 19 février 2024
Le Maire,
Anne-Marie WANIART

ANNEXE 1 A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 15 FEVRIER 2024
APPROUVANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE GASSIN (83)

Suite à l'Arrêt du PLU le 30/03/2023, la commune a reçu les remarques des personnes publiques associées suivantes :

Date de réception	Personne publique	Avis
19/01/2023	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)	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)
11/04/2023	Enedis	Remarques
21/04/2023	Agence Régionale de la Santé (ARS PACA)	Favorable avec modifications à apporter
25/04/2023	Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)	Aucune observation
02/05/2023	Office National des Forêts (ONF)	Remarques / Observations
05/05/2023	Institut National de l'origine et de la Qualité (INAO)	Remarques
12/05/2023	Direction Départementale des services d'incendie et de secours (DDISIS)	Remarques / Observations
13/06/2023	Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) du Var	Avis favorable sans observation
23/06/2023	Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	Avis favorable avec réserves
27/06/2023	Chambre d'Agriculture du Var	Avis favorable avec réserves
29/06/2023	Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe PACA)	Recommandations
03/07/2023	M. le Sous-Préfet de Draguignan	Observations

Elle a en outre reçu une demande de modification :

Date de réception	Personne publique	Demande
21/06/2023	Communauté de Communes Golfe de Saint Tropez	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)

L'enquête publique s'est par ailleurs tenue du 02/10/2023 au 03/11/2023.

Les avis des personnes publiques associées et l'enquête publique ont entraîné les modifications mineures suivantes :

▪ Règlement graphique :

- Modification du tracé des Espaces Proches du Rivage en limite Est du territoire
- Création d'un secteur UC_{ASDU} propre aux Chênes et à Carruby
- Inscription d'un EBC parcelle C 38
- Suppression d'une petite partie de l'EBC au droit des Marines de Gassin car il surplombe le chenal qui va faire l'objet d'aménagement
- Réduction de la zone AUB au nord (impact d'une zone humide)
- Suppression du secteur Aa
- Classement des parcelles A 644, 645 et 1139 (lieudit Le Défens des Bœufs) en zone N et non A (régime forestier)

▪ Règlement écrit :

- Rajout dans les différents articles concernés d'un renvoi aux prescriptions générales sur les eaux pluviales et sur le règlement des déchets en annexe
- Suppression du paragraphe sur les conduites de gaz
- Rajout de la mention du R111-4 pour les sites archéologiques
- Ajout que dans les Espaces Paysagers Inconstructibles, les aménagements visant à lutter contre le risque inondation et/ou à veiller au bon écoulement des eaux pluviales sont autorisés
- Mention que dans les bois soumis au régime forestier, toute occupation est soumise à l'avis de l'ONF
- Prise en compte des mesures spécifiques à l'aléa submersion marine (PAC de 2019)
- Ajout d'une dérogation pour le calcul des hauteurs lorsqu'il y a une piscine
- Rappel dans les destinations et sous-destinations que certaines destinations sont contraintes par les orientations d'aménagement pour éviter des erreurs d'interprétation
- Mise à jour des sous-destinations dans le tableau des zones U
- Emploi du terme surface minimale pour les espaces verts plutôt qu'emprise minimale
- Emploi du terme « se référer » plutôt que « devoir » lorsqu'on fait référence à la charte chromatique
- Ajoute du terme « ou similaire » pour les couleurs proposées pour les piscines
- Actualisation de toutes les destinations et sous-destinations pour le stationnement et palier à 5% sur 5 m imposé pour la sortie des véhicules (que les conducteurs aient une bonne visibilité)
- Création d'un secteur UC_{ASDU} propre aux Chênes et à Carruby où la densité est moindre pour tenir compte du caractère des ASDU (exception pour les équipements collectifs)
- Autorisation d'extensions pour les activités existantes en zones UC_{Br}

- Simplification de la réglementation des clôtures en zones U (pas de distinctions entre les clôtures sur le domaine public et celles en limite parcellaire)
- Prise en compte de la loi n°2023-54 du 02/02/2023 et l'application du L151-19 du CU sur la mise en place de clôtures en zones A et N (1,20 m maximum, etc.)
- Mise à jour du règlement de la zone agricole vis-à-vis des évolutions législatives
- Autorisation d'annexes en zones A et N seulement en continuité d'un bâti existant et précision sur l'emprise au sol pour les annexes en zones A et N
- Ajout qu'une nouvelle habitation en zone agricole est possible sous réserve « de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire, régulièrement édifié, à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction »
- Ajout à l'article A.T1.2 (interdictions) : L'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol »
- Suppression du secteur Aa
- Modification de la définition d'une annexe dans le glossaire
- Modification du débit d'eau dans le règlement écrit
- Modification de la numérotation des articles
- Amélioration / extension possible des hôtels existants
- Références aux trois chartes du CAUE sur la colorimétrie, les devantures et les clôtures et ajout de ces chartes en annexe du règlement écrit
- Modification des reculs, augmentation des droits à construire à 1.500 m² et amélioration de la rédaction des destinations en secteur N13
- Interdiction des hélistations
- Orientation d'aménagement :
 - Réduction de l'OAP 4 au nord (impact d'une zone humide)
 - Renforcement de l'OAP 4 en imposant une étude faune-flore sur la parcelle bordant Le Bourrian ainsi que des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation spécifiques aux zones humides
 - Renforcement de l'OAP 4 avec des mesures de préservation et de valorisation du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez
 - Reprise des dispositions définies en page 108 et 109 de la notice Natura 2000 dans l'OAP 4 le long de la RD 559
 - Rappel que la zone AUB devra être conforme aux prescriptions du RDDECI et à la bonne défendabilité du site
 - Ajout de recommandations pour limiter l'exposition des futures habitations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air liées au trafic routier de la RD 559 : Orientation des bâtiments le long de la RD 559 (pièces de vie à l'opposé de la route), etc.
 - Modification des termes « logements pour actifs » et « acteurs publics » dans l'OAP 4
 - Rappel dans l'OAP 1 (Azur Park) que l'implantation de nouvelles haies ou nouveaux végétaux doivent éviter l'effet de mèche

- Dans l'OAP 1, extension de l'aplat violet à l'ensemble de la parcelle 2577
- Dans l'OAP 1, rappel que tout permis ne pourra être autorisé qu'après réalisations des aménagements paysagers (le projet ne peut se limiter à une simple régularisation de l'existant)
- Dans l'OAP 1, réécriture des destinations possibles
- Rappel dans les différentes OAP des risques existants (argile, submersion marine, etc.) et renvoi aux mesures à prendre (règlement écrit et annexes)
- Ajout d'une phrase plus explicite sur l'interdiction de toute nouvelle construction dans l'OAP 5 au regard de l'aléa incendie tant que les travaux de défendabilité n'auront pas été réalisés
- Reprise de la disposition définie en page 618 du rapport de présentation dans l'OAP 3 du village et l'OAP 5 de la Bouillabaisse
- Réécriture de l'OAP du village qui laissait penser que de nouveaux équipements collectifs (aplat bleu) était possibles alors que les parcelles sont soumises à aléa très fort feu de forêt
- Précisions apportées pour l'ER 6 (création d'une maison culturelle et d'un jardin) avec des dispositions particulières pour garantir la défendabilité du site vis-à-vis du feu de forêt
- Complément de 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

■ PADD :

- Modification apportée dans la cartographie sur l'extension urbaine de la pépinière

○ Amélioration du chapitre sur 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

Rapport de présentation :

- Actualisation des données relatives au règlement graphique, au règlement écrit et aux OAP (cf. modifications ci-avant)
- Actualisation des chiffres sur la consommation foncière
- Apport d'une justification complémentaire sur la densité attendue par rapport au SCoT de la CCGST
- Rappel que le site de l'OAP 1 est isolé du feu de forêt (deux routes départementales le ceinturent au nord et à l'ouest et une plaine agricole s'étend au sud et à l'est) et qu'aucune mesure particulière (en sus de celles habituelles) n'a été jugée utile
- Actualisation des données sur le SCoT aujourd'hui approuvé (suppression des deux versions)
- Mise à jour du chapitre sur la présentation simplifiée des zones
- Complément de l'analyse sur les impacts du site de l'OAP 4 (paysage, le risque de feu de forêt, les nuisances sonores et la pollution de l'air)
- Complément du dispositif de suivi du PLU afin de le rendre pleinement opérationnel

- Ajout d'éléments pour justifier comment le projet de PLU entend favoriser l'usage des transports collectifs
- Complément du diagnostic agricole avec les données du RA 2020 et du RPG 2021
- Complètement sur la forêt communale de Gassin avec le paragraphe rédigé lors de l'avis par l'ONF
- Apport d'éléments complémentaires sur la quantification des émissions de GES induites par le projet de PLU et comparaison aux objectifs de réduction du SRADDET
- Complément sur la question des nuisances liées aux vols d'hélicoptères (objectif 43 du SCoT notamment)
- Complément du résumé non technique
- Notice Natura 2000 :
 - Prise en compte des évolutions du projet
 - Correction des coquilles sur le nom des lieudits, les répétitions, etc.
- Annexes :
 - Mise à jour de la liste des SUP
 - Actualisation de la cartographie des SUP avec une partie des SUP
 - Actualisation des données sur le réseau d'assainissement collectif
 - Justification de 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 d'assainissement à horizon 2034
 - Justification de l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et l'estimation des besoins à horizon 2034
 - Actualisation des règlements sur la gestion des déchets
 - Mise à jour des ZAC encore en vigueur
 - Actualisation des différents droits de préemption
 - Ajout d'une annexe sur le risque inondation le long du Bourrian et du Bélieu
 - Ajout de la carte des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

GASSIN, le 15/02/2024.

Le Maire, Anne-Marie WANIART