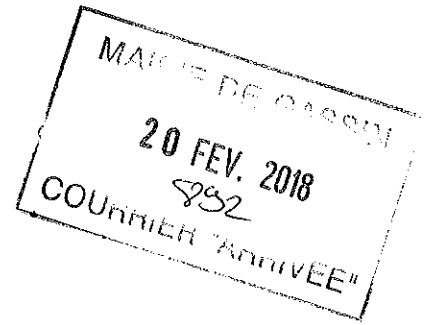


**Département du Var
Commune de Gassin**



**Projet de révision n° 2 du PLU
De la Commune selon l'article L 153-34
du Code de l'Urbanisme**

**Enquête Publique
du 03 Janvier au 5 Février 2018**

*

Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

M. Robert Henaff

A handwritten signature or set of initials, possibly "RH", written in black ink in the bottom right corner of the page.

Conclusions :

Par une délibération du 26 août 2016, la commune de Gassin a prescrit la procédure de révision n°2 de son PLU selon l'art L-153-34 du CU, elle a validé les objectifs poursuivis en vue de la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité) en zone Agricole afin de permettre le développement d'une activité agricole existante et reconnue sur le territoire de la commune, au quartier de la Rouillère, lieu-dit le Domaine du Val de Bois.

Ce Domaine existe depuis un peu plus de 20 ans, il exploite une douzaine d'hectares d'oliviers de variétés varoises, produisant une huile renommée aux débouchés assurés. Par ailleurs, le domaine, d'un total de 17 ha, exploite environ 200 arbres d'agrumes, une production de 4000 bulbes de safran et un rûcher.

L'huile est actuellement produite par un moulin situé à la Londe des Maures, le plus proche pour l'importance de cette production, ce qui occasionne des coûts de transport importants et ne permet pas des pressages ciblés, tels que le demande la clientèle (restauration en particulier) conduisant à introduire des plantes aromatiques ou des agrumes au cours des opérations de traitement de l'olive et conduisant à des crûs particuliers.

La mise en place d'un moulin, de lieux de stockage des olives et des produits finis est donc devenue indispensable.

Par ailleurs, l'exploitant souhaite mettre en œuvre un petit local de vente pour commercialiser ses produits, huiles, miels, safrans, confiseries (miel) et souhaite disposer d'un petit logement de 50 m² pour permettre une présence sur place (aspects sécurité et horaires décalés des activités à certaines périodes).

Pour respecter la législation et en particulier la loi littorale, la constructibilité du STECAL ne pourra se faire que dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement et regroupant l'ensemble des constructions.

Cette délibération n° 16/58 prévoit également les modalités de la concertation à mettre en place.

Par une seconde délibération du 24/08/2017, le Conseil Municipal de Gassin à l'unanimité a validé le bilan de la concertation et arrêté le projet préparé par le bureau d'étude, AMO de la commune, où l'approche du STECAL est très bien décrite, et validé les choix de la commune.

La Commission DPENAF a donné un avis favorable à ce projet. Il est donc proposé par Madame le Maire de Gassin à l'Enquête Publique en vue de la création d'une section Ah au secteur A et de la modification du règlement du PLU pour cette section en vue de la création d'un STECAL sur une surface de 5720 m² permettant un bâti total de 905 m².

La complétude du dossier mis à l'EP est validée par la DDTM. Le STECAL fera par ailleurs l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation) qui précisera les conditions de mise en place du hameau.

Au cours de l'EP, j'ai rencontré 21 personnes toutes favorables à ce projet. Cette unanimité complète les avis favorables, ou réputés favorables de l'ensemble des PAA et en particulier celui exprimé de la Chambre d'Agriculture du Var.

Avis du Commissaire Enquêteur.

Etant entendu que la création de ce secteur Ah en zone A ne porte pas atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages, qu'il ne compromet pas l'activité ni les sols agricoles, qu'il peut être réalisé sous forme d'un hameau nouveau bien intégré à l'environnement, compatible avec le OAP, construction en lien avec l'activité agricole et construction habitable limite) 50m² et que l'emprise totale construite n'excède pas 20% de la surface du STECAL ;

Etant entendu que la justification de la délimitation du STECAL entre bien dans le caractère exceptionnel prévu par la loi, en égard au territoire concerné et à la nature du projet agricole, au caractère exceptionnel de taille limitée ;

Etant entendu que l'OAP va permettre au-delà des règles du secteur Ah de définir le principe d'aménagement qui doit garantir la mise en œuvre d'un hameau bien intégré à son environnement ;

Etant entendu que l'objectif n° 4 du PADD de la commune souhaite diversifier l'agriculture du territoire avec le développement de l'oléiculture à côté de la viticulture dominante ;

Etant entendu l'impact économique, social (lié aux emplois) touristique et environnemental (coupure incendie) de ce projet d'implantation d'un petit hameau permettant une meilleure transformation et valorisation d'une exploitation agricole, unanimement approuvé pendant l'EP ;

Etant entendu le Grenelle II de l'Environnement qui permet de conserver le zonage A en créant un sous zonage permettant les constructions nécessaires aux activités de l'entreprise agricole ;

Etant entendu que la seule observation de ce dossier présentée par la DDTM et la Mission Régionale pour l'aménagement concerne la notion de « hameau nouveau intégré à

l'environnement » , dont l'utilisation dans ce projet peut prêter à interprétation. Dans le PV de synthèse des observations, remarques et propositions, j'ai rappelé à madame le Maire de Gassin en date du 06/02/2018 cette observation transmise par Monsieur le Préfet du Var dans un courrier du 20/10/2017.

Dans sa réponse à ce PV en date du 13/02/2018, Madame le Maire de Gassin m'informe que le rapport de présentation qui sera in fine présenté au CM sera complété sur la partie relative à la justification de ce choix et notamment sur l'OAP qui doit préciser les contours du « hameau ». Celui-ci sera bien en pleine conformité avec la loi littorale.

A l'appui de cette évolution du dossier, madame le Maire me transmet dans sa réponse (en annexe 2 du présent rapport) un extrait d'un arrêt du Conseil d'Etat précisant cette notion de hameau « par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales ». Cette définition sera rappelée dans le projet ;

Enfin, étant entendu, les nombreux avis favorables et l'unanimité dégagées par les personnes ayant participé à la présente EP, le fait que cette révision ne modifie en rien l'économie générale du PLU, qu'elle est compatible avec les documents qui la concerne (SCOT en particulier) et compte tenu du grand intérêt économique social mais également artisanal et touristique porté par ce projet de construction d'un moulin, de dépendances, d'une salle de vente et d'un logement, je donne un

AVIS FAVORABLE

au projet de révision n°2 du PLU de la Commune de Gassin, proposé à l'EP au titre de l'art. L 153-34 du CU.

Après les évolutions prévues du projet, celui-ci pourra être validé par le CM de la commune de Gassin.

Fait à Saint-Tropez le 20/02/2018

Le Commissaire Enquêteur
Robert HENAFF.

