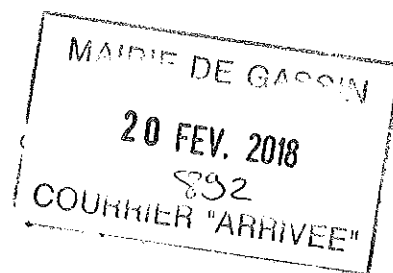


**Département du Var  
Commune de Gassin**



**Enquête Publique  
concernant le projet de révision n° 2 du PLU  
selon l'article L 153-34 du Code de l'Urbanisme**

**du 03 Janvier au 5 Février 2018**

\*

**Rapport du Commissaire Enquêteur**

**M. Robert Henaff**

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "RH" or similar, located in the bottom right corner of the page.

**Projet de Révision n°2 du PLU de la Commune de Gassin**  
**selon la procédure de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme**  
**Enquête Publique du 03 Janvier au 05 Février 2018**

**Rapport du Commissaire Enquêteur**

**1. GENERALITE**

Je soussigné Robert Henaff, Ingénieur Général honoraire du Génie Rural des Eaux et des Forêts, agissant en qualité de Commissaire Enquêteur désigné le 24/11/2017 par le Tribunal Administratif de Toulon, ai procédé à la présente Enquête Publique en Mairie de Gassin du 03 Janvier au 05 Février 2018, et établi le rapport ci-après :

**1. Objet de l'Enquête, exposé succinct du projet de révision n°2 du PLU de la Commune.**

Le Domaine de Val de Bois, sur la Commune de Gassin, quartier de la Rouillère, est en activité depuis plus de 20 ans. Au fil des ans il s'est développé et exploite aujourd'hui 17 ha dont une douzaine d'hectares plantés d'oliviers.

Cette production oléicole est orientée vers la qualité depuis plusieurs années et sa commercialisation ne pose pas de problème.

Cette récolte aujourd'hui doit être transportée jusqu'à la Londe les Maures pour être traitée. Ceci est un handicap important tant sur le plan technique que économique. L'exploitant a pour projet la réalisation d'un atelier de traitement de sa récolte, moulin et annexes, et d'un local en vue de la commercialisation directe de ses produits de l'exploitation, il a un accès à la RD 61 reliant Ramatuelle à la Foux, voie très touristique en saison.

Pour permettre cette implantation qui représente un total de 815 m<sup>2</sup> bâtis dont 410m<sup>2</sup> pour le moulin (cuverie, trituration), 90 m<sup>2</sup> pour le local de vente et 315 m<sup>2</sup> pour les annexes, une modification du PLU est indispensable, la parcelle concernée est située en zone A Agricole non constructible.

La commune a choisi la création d'un STECAL au sein de la zone A (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) prévu par l'art L-153 du C.U. L'avis de la CNPENAF est favorable à ce projet.

Le conseil municipal a délibéré le 23/08/2016 sur les objectifs de cette révision et a défini les modalités de concertation. Le projet est par ailleurs compatible avec les contraintes existantes (Loi Littoral, SCOT, Code de l'Urbanisme).

La procédure allégée choisie par la commune est conforme aux textes, enfin ce projet de révision n° 2 va permettre de conforter l'équilibre économique d'une exploitation agricole viable, générant des emplois locaux, participant à la prévention du risque incendie dans une zone très exposée et touristique, respectant les enjeux environnementaux et ne consommant qu'une faible surface.



La STECAL créée par ce projet de révision répond pleinement au caractère exceptionnel prévu par le CU. Un secteur Ah sera créé dans la zone A sur une surface de 5720 m<sup>2</sup>, le STECAL lui-même couvrant environ 1000 m<sup>2</sup> de bâti en forme de hameau bien intégré à l'environnement. Un projet d'OAP (d'Orientation d'Aménagement et de Programmation) définira en amont les caractéristiques de ce hameau.

Le règlement du PLU sera modifié et les dispositions spécifiques au secteur Ah de la zone A seront précisées.

## **2. Cadre juridique de la présente EP.**

Le cadre général est défini par la loi Alur 2014-366 du 24/03/14 et par la Loi ENE de 2010 qui a réformé la procédure d'élaboration et de révision des PLU.

L'article L-153-34 du CU qui prévoit la mise en œuvre des STECAL est la base de la présente procédure.

Les art. L-123-1 et R-123-1 et suivants du Code de l'Environnement sont pris en compte pour la mise en œuvre de la présente EP.

Les étapes de la procédure sont précisées à l'art. L-123-6 du code U, la concertation relève de l'art. L-300-2 du code U, les délibérations du CM sont notifiées conformément à l'art. L-123-8 du code U et la publicité par l'art. R. 212-10 du CGCT.

La délibération arrêtant le projet est définie par l'art. R.123-18 du CU, la consultation du CNPS est prévue à l'art L-581-14-1 du CU.

Cette révision est décrite à l'art L-153-11.

L'EP est régie par les art. L-123-1 et suivants, le dossier précisé à l'art. L-123-8 et le présent rapport du CE à l'art. L.123-19 de même qu'à l'art. L-153-8 à 10 du CU.

## **II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE LA PRESENTE EP.**

### **1. Activités et contacts du CE.**

Le 05/12/2017 - après réception de ma nomination du 27/11/2017 par le TA de Toulon pour cette enquête j'ai pris rendez-vous avec la mairie de Gassin et rencontré ce jour Madame Sandrine PERRET en charge du service de l'Urbanisme en mairie. Celle-ci m'a remis le dossier et nous avons préparé l'EP (arrêté, avis, dates...).

Le 08/12/2017 - Publication de l'arrêté municipal et de l'Avis d'ouverture de l'EP signé par Madame le Maire de Gassin (Pièces n° 11 et 12 du dossier administratif).

Le 28/12/2017 - Vérifications sur place de l'affichage (Mairie, RD 61 et affichages publics).

Le 03/01/2018 - Vérification et signature du dossier mis à l'EP. Ouverture et signature du registre d'EP. Rencontres avec Mme Anne-Marie WANIART Maire de la Commune et avec Mr Jean Claude CELSE Adjoint à l'Urbanisme.

Le 03/01/2018, le 11/01/2018, le 19/01/2018, le 22/01/2018, le 29/01/2018 et le 05/02/2018 aux heures prévues, j'ai reçu le public en mairie de Gassin. Les 6 permanences se sont déroulées sans incident.

Le 05/02/2018 - A la clôture de l'enquête j'ai rendu compte du déroulement de celle-ci à

Monsieur Jean-Claude CELSE Adjoint en présence de Madame Sandrine PERRET responsable du Service de l'Urbanisme.

Le 06/02/2018 - J'ai remis le PV de synthèse des observations, remarques et propositions recueillies au cours de l'EP, annexe 1 du présent rapport à Monsieur Jean-Claude CELSE en présence de Madame Sandrine PERRET.

Le 13./02/2018 - La commune sous la signature de Monsieur Jean-Claude CELSE a répondu à mon PV du 06/02/2018.

Le 20/02/2018, j'ai remis en mairie de Gassin à Madame Sandrine PERRET le rapport de la présente EP avec mes conclusions et avis.

Ce même jour, le rapport et ses annexes, les conclusions et avis ont été adressés à Monsieur le Président du TA de Toulon.

## **2. Dossier mis à la disposition du public.**

Celui-ci comprend :

- un résumé non technique de 15 pages.
- un dossier technique de révision comprenant :
- un rapport de présentation de 66 pages
- une note d'orientation d'Aménagement et de Programmation de 9 pages
- un extrait du règlement modifié du PLU zone A titre 4 de 12 pages
- un dossier administratif de pièces
- un registre d'EP de 16 pages.

### **a) Résumé non technique.**

Celui-ci a été adressé par la commune au Tribunal Administratif le 23/11/2017 dans le cadre de la saisine en vue de la désignation du Commissaire Enquêteur pour la révision, objet de la présente EP. Il est intégré au dossier.

Après un rappel de la procédure mise en œuvre pour la révision n°2 et la justification de ce choix, la note non technique présente le site du projet, l'analyse de l'état initial de l'environnement, paysages, périmètres de protection du milieu naturel, enjeux environnementaux et contraintes liées aux risques naturels et aux nuisances.

Le projet et sa justification sont ensuite présentés, il s'agit de conforter une exploitation agricole reconnue de la commune et de réaliser un petit hameau agricole, provençal, dans le cadre d'un projet respectueux de l'environnement et répondant aux principes de développement durable. Ce projet permet le maintien d'une exploitation agricole, des emplois qu'elle génère, il fait écho à deux orientations du PADD de la commune concernant la diversification de l'offre d'emplois, la préservation et la valorisation d'un environnement remarquable.

Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures de réduction ou de suppression les concernant sont ensuite décrites, seul le problème du rejet des eaux usées nécessite une mesure de traitement prise en compte dans le projet.

La compatibilité du projet et la révision du PLU qu'elle entraîne sont ensuite confrontées avec les documents d'Urbanisme et les plans ou programmes concernés par la zone du projet.

Pour conclure ce document de présentation, la modification du zonage et de règlement du PLU est décrite, de même que le choix d'un STECAL, de sa délimitation sur 5720 m<sup>2</sup> et de la mise en place d'un projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone concernée.

#### **b) Le Rapport de présentation.**

- **Cadre juridique de la procédure.** Celle-ci est engagée par la commune au titre de l'article L.153-34, il s'agit donc d'une révision allégée du Code de l'Urbanisme qui doit permettre la création d'un STECAL, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées permettant la création d'un moulin à huile d'olives, de bâtiments d'exploitation agricole, d'un espace de commercialisation des produits, de l'accueil et de l'hébergement des personnels nécessaires à cette exploitation agricole, à la transformation et à la mise en vente des produits. Il s'agit bien de « conforter une activité agricole » et de « diversifier l'agriculture avec l'oléiculture ». Pour ce cas l'art. L.153-34 prévoit bien une procédure de révision allégée.

Le 23 août 2016 la commune a délibéré, approuvant cette révision et définissant les modalités de concertation sur ce projet tant auprès de la population, de la CDPENAF qu'auprès des PPA avant l'EP nécessaire.

#### **- Présentation du site du Projet.**

Le domaine de Val de Bois est situé quartier de la Rouillere en bordure de la RD 61 dans une zone boisée et viticole sur une parcelle de 5 720m<sup>2</sup> au sein d'une exploitation de 17 ha environ dont environ 12 ha sont plantés en oliviers.

Il est situé en zone AOC « Huile d'olive de Provence ». Le domaine est raccordé ou raccordable aux réseaux (eau potable, assainissement, pluviales, électricité, téléphone...).

La zone du projet est en zone A Agricole du PLU ne permettant pas la réalisation de celui-ci d'où la présente révision (local de vente et logements des personnels).

#### **- Analyse de l'état initial de l'environnement.**

Le domaine de Val de Bois est dans le site « Inscrit » de la Presqu'île de Saint-Tropez, il est très bien intégré dans le paysage boisé proche.

Au regard du milieu naturel il n'y a sur le site du projet aucun enjeu Natura 2000, il est situé en zone ZNIEFF 83-103-100 Presqu'île de Saint-Tropez et Maures, mais déjà défriché, l'habitat n'est plus présent sur le site.

Le secteur à projet est situé en « zone de sensibilité moyenne à faible » de la tortue d'Hermann.

Le secteur à projet ne constitue pas un secteur à enjeu par rapport au SRCE puisqu'il s'agit d'un espace artificialisé et agricole. Le terrain nu ne présente pas de qualité agronomique particulière.

Le secteur à projet n'est pas concerné par le risque inondation et il participe à la protection contre le risque incendie (coupure végétale de l'oliveraie).

- **Le projet prend en compte** outre le PLU de la commune, le SCOT et son volet littoral.

- **Le document présente ensuite le projet et sa justification.** Le Domaine de Val de Bois produit une huile d'olive AOC de qualité reconnue depuis plus de 20 ans. Cette huile est

pressée actuellement à la Londe des Maures. La création du Moulin diminuera les coûts de production, des coûts très importants des transports et permettra de faire un travail répondant beaucoup mieux à la demande des utilisateurs, restaurateurs en particulier qui souhaitent des crûs plus adaptés à leurs différents besoins (mélanges avec des agrumes ou des aromatiques produits sur place). La confiserie et l'olive de table amèneront également une plus-value intéressante à la production. Le magasin est un prolongement qui permet une valorisation des produits très intéressante dans cette zone touristique. L'habitat d'appoint (logement prévu de 50m<sup>2</sup>) est indispensable pour une présence continue, surveillance (sangliers, malveillance, période de récolte en continu sur plusieurs jours...

L'architecture du projet prévoit un ensemble construit présenté en petit hameau agricole provençal d'une surface bâtie totale de 970 m<sup>2</sup> incluant les 155 m<sup>2</sup> de hangars existants. Le local de vente occupant 90 m<sup>2</sup>, l'espace moulin (cuvieries, réserves, trituration, abri, hangars matières sèches) utilisant 660 m<sup>2</sup>. Ce bâti est regroupé sur un emplacement unique rationnel s'ouvrant sur la RD 61 (accès direct) avec une aire de stationnement (permis de construire).

- **Aucun enjeu particulier n'est prévisible** sur l'aire de projet et sur son périmètre proche ni pour les tortues, ni pour les ressources en eau. Seule la création de rejets d'eaux usées minimales est évoquée. Le projet devra gérer cet aspect de l'assainissement (permis de construire).

Par ailleurs, le projet préserve les éléments paysagers du site, les constructions s'intègrent au paysage sans impacter les abords de la RD 61 touristique (de Ramatuelle au bord de mer).

Aucune incidence sur les risques et nuisances ni sur le milieu humain ne sont notées (consommation d'espaces, déchets, émissions). Le projet soutient les activités agricoles du Domaine, il n'a pas d'incidence sur un site Natura 2000.

- **Le projet est compatible** avec les documents, plans et programmes existants conformément au code de l'Urbanisme art L.101-1 et 2-, avec la loi « Littoral » et avec le SCOT ;

- **Le document présente les modifications proposées** à la présente EP. Pour le zonage par la création d'une zone Ah (hameau) au sein de la zone agricole. Ainsi la zone A de la commune diminue de 0,08% de 696,6 ha à 696,03 ha. Le respect de l'art L.151-13 du CU, le STECAL créé respecte les caractéristiques territoriales de la zone concernée. La surface de la zone concernée représente 3,3% de la surface du Domaine (5.720 m<sup>2</sup> des 17 ha). Le zonage Ah fait l'objet d'une OAP qui définit les caractéristiques du hameau et son intégration environnemental.

Le règlement du PLU est complété par les dispositions spécifiques au secteur Ah par la création de rubriques précisant la vocation de cette zone, les utilisations du sol, l'implantation des constructions et les emprises. Dans une annexe de 12 pages datées d'août 2017, une proposition de nouvelle version du règlement de la zone A est présentée mettant en évidence les corrections proposées concernant le nouveau secteur Ah.

**c) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complètent le PADD du PLU.** Elles répondent aux textes L.151-6 et 7 du CU. Le hameau nouveau intégré à l'environnement est ensuite détaillé dans ses enjeux et ses prescriptions de mise en œuvre.

**d) Le dossier Administratif.**

Celui-ci comprend 16 pièces.

**Pièce n° 1** - Extrait du registre des délibérations du CM de la commune de Gassin en date du 23/08/16 n° 16/58 certifié exécutoire par la s/préfecture de Draguignan le 26 août 2016 et prescrivant la procédure de révision du PLU selon l'art. L.153-34 du CU, définissant les objectifs poursuivis, l'ouverture de la concertation avec le public en définissant les modalités en conformité avec les art. L.153-8, 11 et 31 à 34, du CU. La délibération du CM a été approuvée à l'unanimité pour la procédure à suivre, les objectifs de la révision n°2 proposée et les modalités de concertation à mettre en œuvre.

**Pièces n° 2** – Notification de la délibération 16/58 (pièce n°1) par lettre RAR signée par M. Jean-Claude CELSE Adjoint à l'Urbanisme par délégation de Mme le maire de Gassin en date du 26/08/2016 et adressée à :

- 2-a M. le Préfet du Var. Toulon
- 2-b M. le Sous-Préfet de l'arrondissement. Draguignan
- 2-c M. le Pdt du Conseil Régional PACA.Marseille
- 2-d M. le Pdt du C. Départ.du Var. Toulon
- 2-e M. le Pdt de C.Co du Golfe de St-Tropez
- 2-f M. le Pdt de la CCI du Var
- 2-g M. le Pdt de la C. des Métiers du Var
- 2-h M. le Pdt de la C.Agr. du Var
- 2-i M. le Direct de l'Agence de Santé du Var
- 2-j M. le Délégué Territorial de INOQ
- 2-k M. le Direct. de la DDTM du Var
- 2-l M. le Pdt de CDPEANF
- 2-m M. le Direct. du Service DAP du Var
- 2-n M. le Direct. de la D.D.A.S.S. du Var
- 2-o M. le Direct de la DREAL
- 2-p M. le Pdt de la section région. de la conchyliculture de la Méditerranée
- 2-r M. le Pdt du CRPF
- 2-s M. l'Inspecteur d'Académie, DSDEN  
M. les maires des communes limitrophes :  
Saint-Tropez 2 t  
Ramatuelle 2 u  
Croix-Valmer 2 v  
Cogolin 2 w
- 2-x M. le Pdt du SYMIELEC du Var
- 2-y M. le Pdt du Syndicat Int. ACG
- 2-z M. le Pdt du Syndicat Int. DECM
- 2-aa M. le Direct ERDF
- 2-ab Mme la Pdte de l'association pour la sauvegarde du site de Gassin.

**Pièce n°3** – Extrait du registre des délibérations du CM de la commune de Gassin en date du 24/08/2017 n° 17/70 certifié par la préfecture le 04/09/2017 n°17/70 certifié par la préfecture le 04/09/2017 et prescrivant la procédure de révision du PLU de la commune selon l'art. L

153-34 du CU avec présentation du bilan de la concertation et de l'arrêt du projet. Le CM tire et clôt le bilan de la concertation à l'unanimité. Le CM arrête le projet de révision n°2 du PLU annexé au CR de séance. Le CM dit que ce projet fera l'objet d'un examen des PPA et qu'il sera soumis à l'EP par le Maire.

**Pièces n°4** – Notification de la délibération n°17/70 (pièce n° 3) par lettre en date du 31/08/2017 signée par M. J.C. CELSE adjoint par délégation de Mme le Maire. Plan de diffusion identique à la liste des pièces n°2.

**Pièce n°5** – Saisine de la DREAL PACA service SCADE/UEE en date du 06/09/2017 signée par Mme A.M. WANIART maire de Gassin, concernant le projet de révision du PLU arrêté le 24/08/2017.

**Pièces n°6** – Saisine au titre de l'art.R153-6 du CU et invitation à une réunion prévue le 25/10/2017 à Gassin, en date du 12/09/17 signée par M. J.C.CELSE adjoint par délégation de Mme le maire adressé à :

- 6-a M. le Direct. DDTM du Var
- 6-b M. le Pdt du CA du Var
- 6-c M. le Direct. de l'INAO – UT Sud

**Pièces n°7** – Invitation à assister à l'examen conjoint du projet de révision arrêté au CM le 24/08/17 au cours d'une réunion qui aura lieu le 25/10/17 à Gassin, en date du 12/09/17 signée par M. J.C. CELSE, adjoint par délégation de Mme le Maire. Cette invitation est adressée à l'ensemble des personnes précisées en pièces 2 (à l'exception des 3 personnes ayant reçu le courrier présenté en pièce 6 ci-dessus).

**Pièce n°8** – CR de la réunion des PPA du 25/10/17 suite à l'invitation de la commune de Gassin présentée en pièces 6 et 7 ci-dessus concernant la révision n°2 du PLU. CR réalisé par le cabinet Urbanisme et Paysage AMO de la commune. Après la présentation du projet par Mme le Maire et discussion avec les 4 PPA présentent les avis sont recueillis.

- Le CA est favorable au projet.
- La Com.Co. du Golfe de Saint-Tropez est favorable au projet.
- La DDTM signale que ce projet ne nécessite par une HNIE, l'avis du service sera transmis par le M. le Préfet du Var.

En conclusion de cette consultation sur les 4 PPA qui se sont exprimées, 3 ont donné un avis favorable, Mme le Maire déclare donc poursuivre la procédure de révision du PLU et va solliciter l'avis de la CDPEAF du Var avant de proposer cette révision à l'EP.

**Pièces n°9** – Avis reçu par courrier des PPA.

9-a- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de PACA – en date du 9/11/17 n° 2017/1665 – 8 pages.

2 recommandations principales qui concernent la notion de hameau dans le projet et une demande d'une évaluation des impacts sur le paysage et la biodiversité. Avis réputé favorable.

9-b- Avis de l'académie de Nice en date du 06/12/17. Pas d'observation.



9-c- Avis, de la CDPENAF du var qui en date du 29/11/2017 a donné un avis favorable au projet lors de la réunion de la commission. Avis transmis par Monsieur le Préfet du Var en date du 4/12/2017 sous la signature de Monsieur Vincent CHERY, DDTM adjoint.

9-d- Avis de la Chambre d'Agriculture du Var en date du 09/07/2017, qui émet un avis favorable au projet assorti d'une remarque concernant la définition du STECAL. Avis signé par Monsieur Alain BACINO, Président de la CA du Var.

9-e- Avis du CNPF PACA en date du 21/09/2017 qui n'émet pas d'avis et précise dans un dossier joint à sa réponse les éléments à prendre en compte selon cet organisme pour l'élaboration des documents d'urbanisme.(5 pages). Cet avis est réputé favorable, courrier signé par Madame Maria GAUTHIER Ingénieur CRPF pour le Var.

9-f- Courrier de Monsieur Renaud MUSELIER Président de la Région qui accuse réception du dossier et le transmet à son service compétant. La Région n'ayant pas donné suite, son avis est réputé favorable.

9-g- Avis de la DDTM du Var transmis par un courrier de Monsieur le Préfet du Var en date du 20/10/2017 signé par Monsieur JL VIDELAINE, Préfet du Var. Dans ce courrier, la DDTM précise que le projet de STECAL contenu dans le projet de révision n°2 soumis à la présente enquête n'est pas compatible avec la loi littorale au titre de l'art. L-121-8 du CU.

9-h- Avis de l'INAO en date du 06/11/2017 qui ne formule pas de remarque. Avis réputé favorable signée de Monsieur E. ESTOUR délégué territorial par délégation de Madame Marie GUITTARD Directrice de l'INAO Sud-Est.

9-i- Avis de la DRAC PACA (9 pages) en date du 23/10/2017 émanant de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine qui émet plusieurs remarques sans donner un avis. Celui-ci est donc réputé favorable. Courrier signé par Madame Monique REYRE, adjointe au chef de l'UDAP du Var.

9-j- Avis du service CET du RTE en date du 27/09/2017. Cet avis présente une remarque sans émettre d'avis. Celui-ci est donc réputé favorable, il est signé par Isabelle ODOE – RAUBAUD, chef du service.

**Pièce n°10** – Décision de désignation du CE en date du 24/11/2017 désignant Monsieur Robert HENAFF pour l'Enquête E 17 0000 85 / 83, projet de révision n° 2 du PLU de la Commune de Gassin, par le TA de Toulon signé par Monsieur Denis RIFFARD Magistrat délégué aux EP.

**Pièce n°11** – Arrêté en date du 08/12/2017 n° 120/2017 portant ouverture de l'EP concernant le projet de révision n° 2 du PLU au titre de l'art L-153-34 du CU, du 03/01/2018 au 05/02/2018 qui précise les jours et heures où le dossier est en mairie de Gassin accessible au public et les jours et heures où le Commissaire Enquêteur recevra le public en Mairie à savoir :

- Le 03/01/2018 de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Le 11/01/2018 de 9 à 12h
- Le 19/01/2018 de 14 à 17h

- Le 22/01/2018 de 9 à 12h
- Le 29/01/2018 de 14 à 17h
- Le 05/02/2018 de 9 à 12h et de 14 à 17h

**Pièce n°12** – Avis d'EP extrait de l'arrêté municipal du 08/12/2017 concernant l'EP pour le projet n° 2 de révision du PLU de Gassin signé par Madame le Maire.

**Pièce n°13** – Certificats d'affichage de l'Avis d'EP (pièce n° 12) des brigadiers D. SAMOUNE et D. CRECENTE en date du 18/12/2017 constatant la mise en place des avis sur la commune et de Madame le Maire, attestant également de l'affichage en mairie de l'avis en date du 14/12/2017.

**Pièces n°14** – Publication de l'avis (pièce n° 12) d'ouverture de l'EP concernant le projet n° 2 de révision du PLU de Gassin dans la presse.

- 14a : Var Matin le 15/12/2017 page 32
- 14b : La Marseillaise le 17/12/2017 page 16
- 14c : Var Matin le 03/01/2018 page 31
- 14d : La Marseillaise le 03/01/2018 page 8

**Pièce n°15** – Publication de l'avis (pièce n°12) sur le site internet de la commune de Gassin. Copies d'écran du 21 et du 22/12/2017.

**Pièce n°16** – Registre d'EP de 16 pages numérotées et paraphées par le CE. Ouvert le 03/01/2018 et clos le 05/12/2017.

### **III. EXAMEN ET ANALYSES DES OBSERVATION REMARQUES ET PROPOSITIONS CONCERNANT LE PROJET DE REVISION N 2 DU PLU DE GASSIN.**

#### **a) Observations des PPA et des représentants de l'État.**

Les pièces n°9 du dossier administratif rassemblent les observations, remarques, propositions et avis des PPA et des services de l'Etat concernant le projet de révision n° 2 du PLU de Gassin.

La mission Régionale d'Autorité Environnementale de la région PACA a émis un avis suite à la saisine 2017-1665 de Madame le Maire de Gassin. Cet avis 2017-APACA 58 est daté du 09/11/2017, il ne porte aucune signature ni aucun nom de signataire, il a été reçu par mail en mairie de Gassin. Cet avis de 8 pages est publié sur le site de la MRAE et sur le site de la DREAL (art R -104.25) il apprécie la prise en compte de l'environnement par le projet.

L'avis de la MRAE émet deux recommandations principales : revoir la qualification de hameau nouveau intégré à l'environnement » à l'aune de sa définition inscrite dans la loi littoral et évaluer les impacts du projet de révision du PLU sur le paysage et la biodiversité.

L'autorité environnementale considère que la comptabilité de la révision projetée avec la loi littorale n'est pas démontée en particulier au regard de la circulaire du 14/03/2006 qui précise la notion de « hameau ». Par ailleurs l'autorité demande que soient approfondis les inventaires naturalistes dans la zone et aux abords du secteur concerné et de justifier l'absence d'incidences sur la tortue d'Hermann. En l'absence de position précise, cet avis est réputé favorable.

La DDTM dans un courrier du 20/10/2017 transmis et signé par Monsieur J.L. VIDELAINE préfet du Var, se range à l'avis de la MRAE de la région concernant le STECAL, non compatible avec la loi littoral et demande à la commune d'apporter son attention à cette observation. La DDTM n'apporte pas d'avis, celui-ci est donc réputé favorable.

La Chambre d'Agriculture du Var sous la signature de son Président Monsieur Alain BACINO daté du 09/10/2017 donne avis favorable au projet. La création d'un STECAL permettant le développement d'une exploitation oléicole, l'OAP sont également approuvés. En ce qui concerne le règlement, la CA souhaite une meilleure définition de l'objet du STECAL dans la zone Ah qui va être créée.

Les autres P.P.A qui ont répondu donnent un avis favorable tel le CDPENAF qui n'ont pas d'observations (Académie de Nice, CNPF PACA, région PACA, INAO, DRAC PACA, CTE – RTE) leurs avis sont donc réputés favorables.

L'ensemble des P.P.A a donc donné un avis favorable ou réputé favorable à ce projet de révision. Seules des observations où des remarques ont été formulées par des représentants de l'État, la mission RAE, la DREAL et la DDTM du Var, concernant principalement la notion de « hameau » utilisée pour la création du STECAL.

#### **b) Observations, remarques et propositions recueillies au cours de l'EP.**

Les Observations, remarques et propositions concernant ce projet dans un PV de synthèse remis le 06/03/2018 par le CE à Monsieur l'adjoint en charge de l'Urbanisme Monsieur CELSE à la mairie de Gassin. La commune a répondu à ce PV de synthèse en date du 13/02/2018.

Au cours de cette enquête, 21 personnes se sont manifestées et ont utilisé le registre d'EP (7 pages) avec 2 annexes (2 pages).

Une seule personne 3 NERON a réalisé une visite pour information sans commentaire.

Pour toutes les autres personnes, et il s'agit d'une véritable unanimité, les interventions représentent un soutien total du projet ;

- 1 CARRA. G. insiste sur l'intérêt du développement de l'activité agricole en production durable.
- 2 De PONSIN parle de la qualité du dossier et de l'intérêt pour notre région de cette production.
- 4 FRANCO G. rappelle l'obligation d'un moulin local pour le développement de l'oléiculture de qualité, c'est un enrichissement du patrimoine.
- 5 ZERBONNE Y. (ancien maire de Gassin) projet économiquement nécessaire pour l'agriculteur.
- 6 WOLAK J. sans incidences sur les lieux et bénéfiques pour l'activité commerciale.
- 7 FROISSART K. 8. BOYENZAL B. 9. PESCE R. soutient du projet, souhaite qu'il

aboutisse, correspond à notre environnement.

10 MARTIN A. fantastique projet !

11 VILETTE S. Un moulin indispensable à Gassin.

12 GAUT J. (Polo de Gassin) courrier en annexe 1 du registre. Projet utile. Nous nous devons de soutenir cette agriculture. Ces activités sont garantes de la ruralité de la commune.

13 DURBEC B. Un plus pour le tourisme de notre commune. Lettre de soutien en annexe 2 du RE.

14 SIMONI G. (Association Gassinoise) réaffirme le soutien de l'association déjà présente en réunion, ce projet répond aux critères de l'association, environnementaux, économiques et traditionnel.

15 MATTON F. (Minuty) voisin direct du projet, soutien, cette exploitation continue à la sauvegarde de l'environnement, bâtiments indispensables.

16 et 17 J.E et MA. MATTON soutien du projet.

18 OLLIVIER F. (Présidente de l'Association pour la Sauvegarde du site de Gassin) et 19.SIMONI C. avis favorable au projet qui conduit à protéger notre agriculture des spéculations foncières, il ne faut pas que l'interprétation de la Loi Littorale soit restrictive, elle doit permettre la mise en place de ce Stecal.

20 BUFFETEAU J. Beau projet.

21 DURAND M.J ce projet donne un plus à notre commune de Gassin.

Note du CE : Il est très rare dans une EP qu'un projet soit soutenu avec de très nombreux arguments par la totalité des intervenants. Avis très favorable de tous sans aucune réserve.

Le Commissaire Enquêteur  
Robert HENAFF.

Gassin le 20/02/2018

