

Commune de

GINASSERVIS**Affaire :****Révision A Objet Unique n°2 du Plan Local d'Urbanisme****Date****21 juillet 2021****Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint**

Personnes
présentes
(liste
d'émargement en
annexe du PV)

- Communauté de Communes Provence Verdon (CCPV),
- Commune de Ginasservis assistée par le BEGEAT,
- Commune de Rians,
- Commune de Saint Paul lez Durance,
- Commune de Vinon sur Verdon.
- Département du Var,
- Parc Naturel Régional du Verdon (PNRV).

**Ordre
du Jour**

Présentation de la Révision A Objet Unique n°2 du PLU

Ce procès-verbal synthétise les différents points abordés en séance :

1. **10h20** : Monsieur le Maire explique en préambule l'objet de la Révision A Objet Unique n°2 du PLU et cède la parole au bureau d'études BEGEAT.
2. Le BEGEAT rappelle que cette Révision A Objet Unique n°2 ne nécessite pas de saisine de la CDPENAF et n'est pas soumise à évaluation environnementale suite à la décision de non éligibilité émise par l'autorité environnementale. Le BEGEAT présente un document de 8 diapositives (en annexe de ce PV) comprenant les objectifs de la Révision A Objet Unique 2 (réduction de 8000m² d'EBC en zone Ud) et les documents modifiés par la Révision à Objet Unique (Règlement graphique= zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation =OAP).
3. **10h30** : Fin de la présentation. Après lecture des avis émis avant l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées absentes, un tour de table est réalisé pour recueillir l'avis des Personnes Publiques Associées présentes.
4. **11h15** : Fin de l'examen conjoint. Monsieur le Maire remercie les Personnes Publiques Associées de leur présence et clôt l'examen conjoint. Le présent procès-verbal signé par Monsieur le Maire sera adressé à toutes les Personnes Publiques Associées invitées à l'examen conjoint et annexé au dossier d'enquête publique.

AVIS des personnes publiques associées présentes à l'examen conjoint

Avis de la Communauté de Communes Provence Verdon : Favorable

Pas d'observation particulière sur cette procédure. Il sera important de veiller au maintien d'espaces de pleine terre et à la plantation de sujets végétaux d'espèces adaptées au climat et au sol (paysage, bioclimatisme et environnement).

- **La commune** indique que le règlement de la zone Ud s'applique sur ces espaces déclassés. Une règle concernant les espaces de pleine terre à maintenir existe. Le PLU précise également les espèces à favoriser, à éviter et les espèces proscrites (envahissantes).

La CCPV précise que le cadastre utilisé pour les plans de zonage du PLU approuvé en 2017 et repris dans le zonage de la RAOU2 n'est pas le cadastre de 2015, mais une version antérieure.

- **La commune** modifiera avant approbation de la RAOU2 le cadastre sur le plan de zonage. La dernière version (2015) sera utilisée.

Avis du Parc Naturel Régional du Verdon: Favorable

Cette suppression d'EBC en zone Ud présente une logique de densification que le PNRV valide. La commune doit être attentive au maintien des individus présentant le plus d'intérêt, et pour cela, la commune doit réfléchir à des recommandations permettant de protéger les individus remarquables.

- **La CCPV**, service instructeur des autorisations d'urbanisme pour la commune de Ginasservis, rappelle qu'au moment de l'instruction des permis, seules les prescriptions s'appliquent. Les recommandations ne sont pas des prescriptions, par conséquent ces dispositions ne peuvent pas être imposées aux pétitionnaires à l'instruction. La CCPV précise qu'il pourrait être envisageable que le règlement du PLU soit plus prescriptif pour le maintien des arbres et/ou pour les plantations à réaliser.
- **La commune** indique que :
 - Une modification de droit commun est en cours en parallèle de la procédure de Révision à Objet Unique. Cette procédure pourra être l'occasion de préciser les règles dans la zone Ud, voire à l'échelle de l'enveloppe urbaine.
 - L'obligation du maintien de certains sujets par rapport à d'autres s'avère difficile à mettre en place dans les espaces concernés par le déclassement des EBC, objet de la procédure. En effet, il faudrait identifier le type d'arbre à préserver (taille du tronc par exemple, essence, ...), or dans les EBC déclassés les arbres présents sont principalement des chênes, rachitiques, qui ne peuvent pas se développer sur ce sol très rocailleux. Les seuls arbres présentant une taille plus importante (au nombre de 3) sont situés dans le vallon et ne sont pas concernés par les EBC déclassés.

Le PNRV s'interroge sur la raison de la non-réalisation simultanée des différentes procédures d'urbanisme engagées par la commune.

- **La commune** indique que 3 procédures sont en cours, la RAOU2 objet de la réunion, une modification de droit commun dont le principal objectif est l'ouverture d'une zone d'urbanisation future pour la réalisation d'une caserne de pompiers sur l'ancienne déchetterie du pied de la chèvre et une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour un projet de parc solaire sur l'ancienne décharge communale du Pied de la Chèvre. Initialement, il était prévu de mener les trois procédures simultanément afin de mutualiser les rencontres avec les personnes publiques associées, les enquêtes publiques, etc. Il s'est rapidement avéré que la mutualisation était difficile dans la mesure où la commune est tributaire :
 - du SDIS 83 pour la modification du PLU (obtention des données sur les caractéristiques de la caserne et sur les besoins des pompiers qui y seront postés)
 - du porteur de projet du parc solaire pour la déclaration de projet (réalisation de l'étude d'impact et définition des mesures d'accompagnement et de réduction des incidences sur l'environnement par le porteur de projet avant envoi au bureau d'étude en charge de la Déclaration de Projet).

Par conséquent, la commune a décidé de réaliser les étapes de chaque procédure au fur et à mesure de l'avancement des études et de l'obtention des données. La procédure de RAOU 2 est la plus rapide. Les Personnes Publiques Associées seront donc convier à d'autres réunions dans les mois qui viennent sur d'autres sujets.

Le PNRV questionne la commune sur le choix réalisé au moment de l'élaboration en 2017 du PLU concernant le classement des espaces ceinturant le lotissement des Hauts d'Espigoule en « Espaces boisés classés » plutôt qu'au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

- **La commune** précise que la volonté communale a toujours été de créer et de maintenir, là où elle existe, une ceinture végétale autour du lotissement (orientation du PADD). L'outil « EBC »

a été choisi pour maintenir les boisements existants (l'EBC empêche le changement d'occupation du sol) et pour créer de nouveaux boisements (le code de l'urbanisme précise que les EBC permettent de créer des espaces boisés). Le L.151-23 permet d'identifier et localiser les éléments de paysage. Cet outil nécessite que le règlement du PLU définissent des règles pour atteindre les objectifs de préservation. Or les règles à mettre en place auraient été celles des EBC. D'où l'usage directe de l'EBC, qui ici est uniquement paysager, contrairement à d'autres secteurs sur le territoire où il est environnemental (le long des cours d'eau par exemple).

Avis du Département : Favorable

Pas d'observation de la part du service des routes.

Avis de la commune de Rians : Favorable

La commune de Rians indique que la demande du PNRV et de la CCPV d'encadrer le maintien des espaces végétalisés est pertinente et que la règle qui sera rédigée devra faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Avis de la commune de Vinon sur Verdon : Favorable

La prise en compte de la végétation dans les zones urbaines est importante, effectivement pour des aspects paysagers et environnementaux comme l'a souligné précédemment la commune de Ginasservis et le PNRV mais aussi pour des questions d'adaptation au climat.

Des échanges entre les participants s'engagent sur le bioclimatisme et sur la faible prise en compte des aménagements bioclimatiques dans les projets de constructions et dans les jardins privés (ombrage naturel, casquette intégrée au bâti, ...). La conclusion de cet échange est qu'il serait intéressant d'intégrer une réflexion dès la phase d'élaboration des PLU (d'une manière générale) pour la prise en compte du bioclimatisme.

Avis de la commune de Saint Paul lez Durance : Favorable

Dans la mesure où ce déclassement est cohérent avec les nécessités d'instruction et que des demandes de pétitionnaires sont existantes sur le secteur concerné, la commune de Saint Paul lez Durance ne voit pas d'objection au déclassement.

AVIS des personnes publiques associées absentes à l'examen conjoint et ayant émis un avis écrit avant la réunion (courriers et courriels reçus en annexe du PV).

CMA: « Au regard des documents consultables sur le dossier, nous n'avons pas de recommandation particulière ».

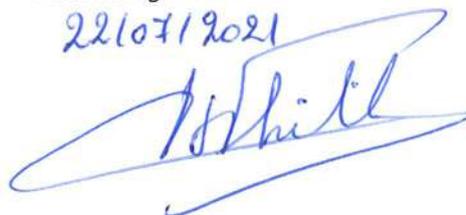
DDTM: « Avis favorable sous réserve de modifier les OAP et de mettre à jour le cadastre pour faire apparaître les nouvelles constructions ».

- **La commune** répond favorablement à ces deux demandes. L'évolution des documents sera réalisée pour l'approbation, après l'enquête publique.

Chambre d'agriculture: « Après étude du dossier, la Chambre d'Agriculture du Var n'émet pas d'observation ... »

Date et Signature

22/07/2021



Annexes

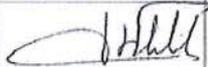
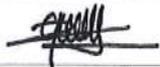
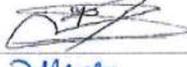
Feuille d'émargement

EMARGEMENT_Feuille de présence

COMMUNE : GINASSERVIS

DATE : 21.07.21

OBJET : RAOU2

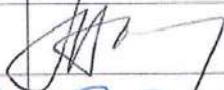
Nom et Prénom	Organisme	Signature	Mail
PHILIBERTI Hervé	Maire Ginasservis		
GONCALVES Virginie	Begeat		contact@begeat.fr
NEAUME Laurent	1er adjoint Ginasservis		l.neaume@ginasservis.com
DHÉLLY Cédric	CCPJ		urbainismo@provenanceverdon.fr
SAPE Renaud	CCPV		instructeur@provenanceverdon.fr
BRETON Coralie	Parc du Verdun		cbreton@parcduverdun.fr
Bernard Cocourat	Département du Var		bcocourat@var.fr
MERLE Christine	Mairie de Rians		c.merle@rians-rians.fr

EMARGEMENT_Feuille de présence

COMMUNE :

DATE :

OBJET :

Nom et Prénom	Organisme	Signature	Mail
BONHOMME Laurent	Mairie de Ginasservis		bonlaurent@ginasservis.fr
BUCHAUX Romari	Mairie St Paul		rbuchaux@st-paul.fr

Avis des Personnes publiques associées reçus avant l'examen conjoint



Draguignan, le 25 Juin 2021

Monsieur Le Maire
Hôtel de Ville
Place du Docteur Richaud
83 560 GINASSERVIS

Service : Forêt et Aménagement Territoriaux
Dossier subépar : L'urbanisme / 544
Nos ref : 7679 / 2021
Visa Chef de service : 
Visa Direction :

Objet : Plan Local d'Urbanisme - Révision à objet unique n°2 du Plan Local d'Urbanisme
Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture
Lettre R+AR

Monsieur Le Maire,

Le 24 Juin 2021, nous avons été rendus destinataire d'une invitation à la réunion d'examen conjoint du projet de révision à objet unique n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune qui aura lieu le 21 juillet prochain.

Malheureusement, retenus par d'autres engagements, il ne nous sera pas possible d'y participer, et nous vous prions de bien vouloir nous en excuser.

Après étude du dossier, la Chambre d'Agriculture du Var n'émet pas d'observation au projet de déclassement d'Espaces Boisés Classés au profit de la densification de la zone UD.

Nous vous prions de croire, Monsieur Le Maire, en l'assurance de nos sincères salutations.

Fabienne JOLY
Présidente de la Chambre d'Agriculture



Service planifications et prospective
Pôle animation et urbanisme
Bureau planification

**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var**

Toulon, le **15 JUIL. 2021**

Le directeur départemental des territoires
et de la mer

à

Monsieur le maire
de Ginasservis

Objet : Commune de Ginasservis – Avis examen conjoint sur projet de révision allégée du PLU
Référence : Examen conjoint du 21 juillet 2021

Par délibération du 17 juin 2021, votre commune a arrêté la procédure de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) afin de réduire un espace boisé classé dans une zone urbaine (lotissement des Hauts d'Espigoule).

Mes services ne pouvant assister à la réunion d'examen conjoint du 21 juillet 2021, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les observations que ce projet m'amène à formuler.

Sur le choix de la procédure

Conformément à l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme, ce projet, sans porter atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) aura pour conséquence de réduire un espace boisé classé en zone Ud qui a principalement pour vocation d'accueillir des constructions et installations à usage d'habitation. Il fait donc l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

La compatibilité avec le PADD du PLU opposable est démontrée en page 4 du complément au rapport de présentation du projet. La procédure de révision allégée est par conséquent adaptée au projet envisagé.

Les orientations de programmations et d'aménagement (OAP)

La suppression de l'EBC et le projet de densification du secteur (5 constructions supplémentaires) ont un impact sur les orientations d'aménagement (notamment en pages 4 et 9) qui devront être revues en conséquence. Sur ce point, le projet devra donc être complété.

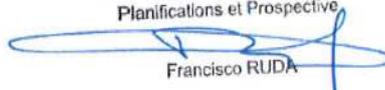
Zonage

Il convient de souligner que les documents graphiques du projet ne mettent pas en évidence les constructions existantes et légalement autorisées. Sur ce point, le projet devra être complété.

Autorisation de défrichement

La commune peut recommander aux porteurs de projet de s'assurer ultérieurement du dépôt d'une autorisation de défrichement avant toute demande de permis de construire, auprès de la mission défrichement.

En conclusion, j'émet un avis favorable à ce projet, sous réserve d'apporter des compléments sur les points énoncés ci-dessus.

Le Chef du Service
Planifications et Prospective

Francisco RUDA

De : Rodriguez, Sylvia [mailto:rodriguez@cmar-paca.fr]
Envoyé : mardi 6 juillet 2021 15:32
À : mairie@ginasservis.com
Objet : reunion ppa 21/07

Bonjour,
La Chambre de Métiers et de l'Artisanat ne sera pas en mesure d'assister à votre réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 21 juillet 2021 pour l'examen conjoint du projet de révision à objet unique N°2 du PLU. Au regard des documents consultables sur le projet, nous n'avons aucune recommandation particulière.

Cordialement,



Sylvia RODRIGUEZ
Chargée de Développement Economique Animation Territoriale
Direction Régionale de l'Economie et de l'Action Territoriale
Chambre de métiers et de l'artisanat de région Provence-Alpes-Côte d'Azur

PROVENCE-ALPES CÔTE D'AZUR Tél : 04 94 61 99 39



A l'attention de Monsieur le Maire de GINASSERVIS

OBJET : Réunion PPA – Révision à Objet Unique n°2 du PLU

Bonjour,

Nous avons bien noté la date de la réunion de consultation des Personnes Publiques Associées programmée le **mercredi 21 juillet à 10h**, concernant la révision à objet unique n°2 du PLU de votre commune pour le déclassement d'Espaces Boisés Classés.

Nous vous informons que Monsieur Joaïn MAILHAN, Chargé de mission au sein du Pôle Attractivité, ne pourra y participer.

Nous vous remercions de bien vouloir excuser la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var à cette occasion, et si cela est possible de nous adresser le compte-rendu de la réunion qui sera rédigé suite à vos travaux.

Veuillez recevoir l'expression de nos salutations distinguées.

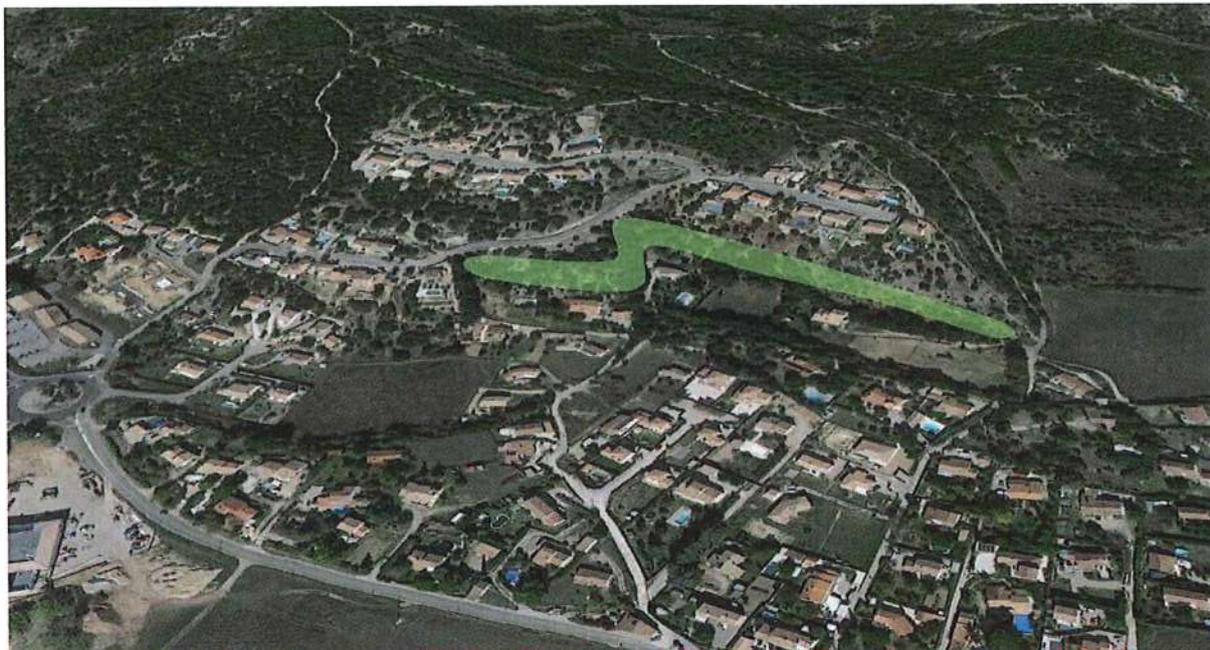


Joaïn MAILHAN
Chargé de mission
Pôle Attractivité
Direction du Front Office – Entreprises, Territoire et Numérique
T. 04 94 22 80 13 - P. 06 14 86 34 38
236 Boulevard Maréchal Leclerc – CS 90008 – 83107 TOULON cedex
www.var.cci.fr

Support de présentation de l'examen conjoint

Ginasservis

Révision à objet unique n°2 du PLU



Examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 21 juillet 2021, suite à l'arrêt de la RAOU2 en Conseil Municipal le 17 juin 2021.

Procédure de RAOU2



Objet de la procédure

Déclassement de 0,8 ha d'espaces boisés classés (EBC), en zone Ud du PLU approuvé.

Ce déclassement correspond à 1,8% des EBC du PLU approuvé.

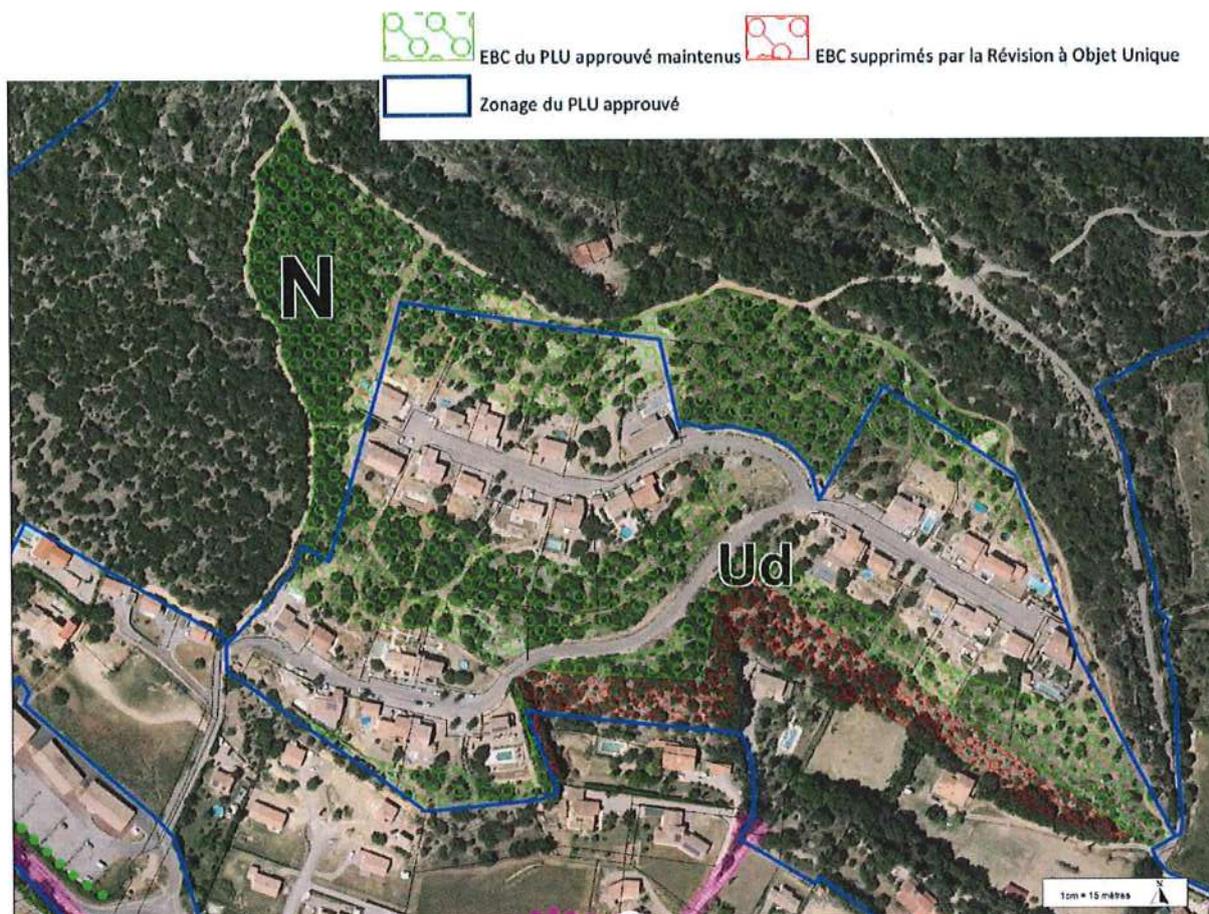
Les espaces boisés déclassés représentent une bande de 15 à 25 mètres de large sur une longueur d'environ 300 mètres.

L'objectif est d'autoriser une constructibilité dans cet espace appartenant à la zone Ud, en lui appliquant les règles du PLU approuvé:

- Emprise au sol de 20%,
- Règles de prospect depuis les limites séparatives et les voiries (4 mètres minimum).

Il est estimé d'après l'étude de densification réalisée lors de l'élaboration du PLU approuvé, qu'avec une taille moyenne des logements en zone Ud de 130m², une dizaine de nouveaux logements serait envisageable.

Or, avec la configuration de cet espace (bande étroite), en appliquant les règles de prospect et en envisageant les accès et aménagements nécessaires (aire de retournement entre autres), il est estimé qu'environ 5 nouvelles constructions seraient réellement envisageables dans cet espace.



Procédure de RAOU2



Etapes

- PLU approuvé: le 23 mars 2017
- Révision à Objet Unique n°1 approuvée le 15 octobre 2020.
- Révision à Objet Unique n°2 prescrite le 15 décembre 2020.
- Autorité environnementale (examen au cas par cas) saisie le 16 avril 2021: **non éligible à évaluation environnementale.**
- Révision à Objet Unique n°2 arrêté le 17 juin 2021.
- Enquête publique à l'automne
- Approbation Fin 2021.

Choix de la procédure

La procédure de révision à objet unique est réglementée par l'article L153-34 du code de l'urbanisme qui dispose : « Lorsque la révision **a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé**, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables**, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Procédure de RAOU2



La procédure au regard du PADD du PLU approuvé

Le PADD du PLU approuvé comporte 5 orientations générales destinées à :

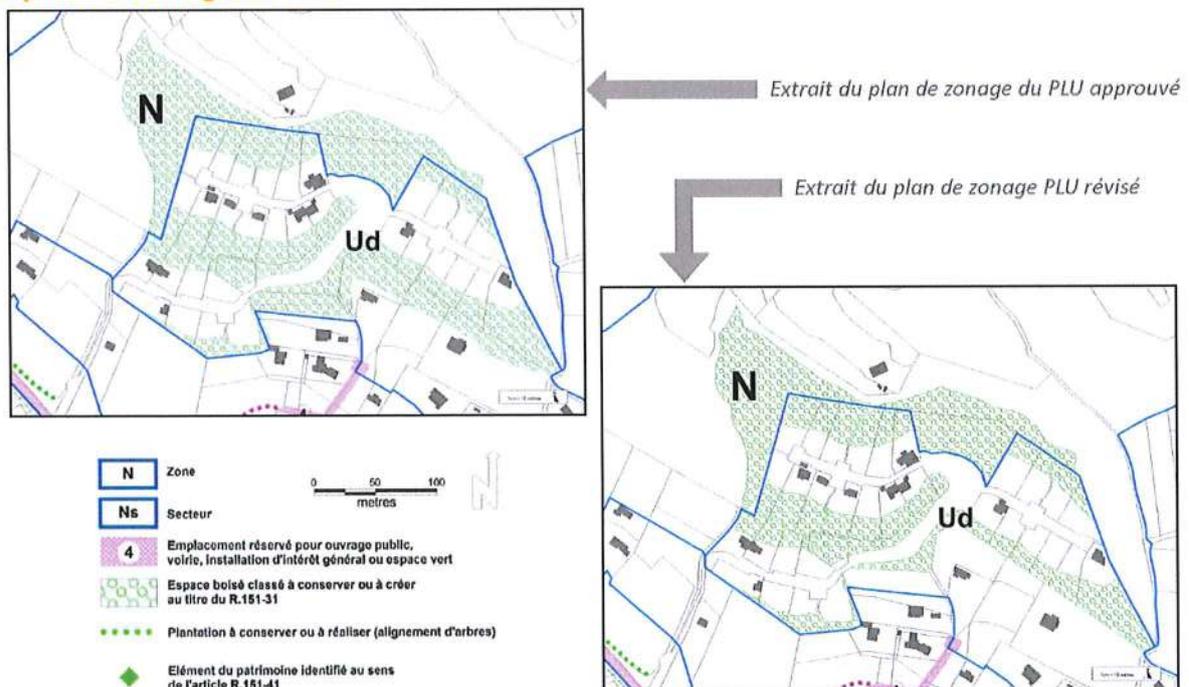
- assurer un développement urbain harmonieux et encadré (orientation 1),
- améliorer les circulations intra et intercommunales qu'elles soient piétonnes ou motorisées (orientation 2)
- concourir au rayonnement économique et touristique du territoire (orientation 3)
- préserver l'agriculture dans ses dimensions économiques, écologiques et paysagères (orientation 4)
- et développer une dimension environnementale et paysagère dans le projet communal (orientation 5).

Cette révision a pour unique objet de réduire un **espace boisé classé**. Elle n'entre en concurrence avec aucune des orientations du PADD du PLU approuvé le 23 mars 2017, lequel est respecté.

Evolutions des pièces du PLU



Le plan de zonage évolue.



Evolution des pièces du PLU



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation évoluent.

Suite à la demande de la DDTM (avis émis avant la réunion d'examen conjoint), seront modifiées avant approbation les 3 pages suivantes (suppression sur les illustrations des EBC).

Page 4 des OAP



Page 9 des OAP



Page 15 des OAP



Examen conjoint



Personnes Publiques Associées absentes, excusées.

- Chambre du commerce et d'industrie.

Personnes Publiques Associées absentes, excusées ayant émis un avis préalable à la réunion.

CMA: « Au regard des documents consultables sur le dossier, nous n'avons pas de recommandation particulière ».

DDTM: « Avis favorable sous réserve de: modifier les OAP (comme vu précédemment) / mettre à jour le cadastre pour faire apparaître les nouvelles constructions (demande d'une version récente du cadastre faite auprès de la CCPV) ».

Chambre d'agriculture: « Après étude du dossier, la Chambre d'Agriculture du Var n'émet pas d'observation ... »

Le PV de la réunion sera adressé par mail à l'ensemble des Personnes Publiques Associées invitées à la réunion d'examen conjoint et sera joint au dossier d'enquête publique.