

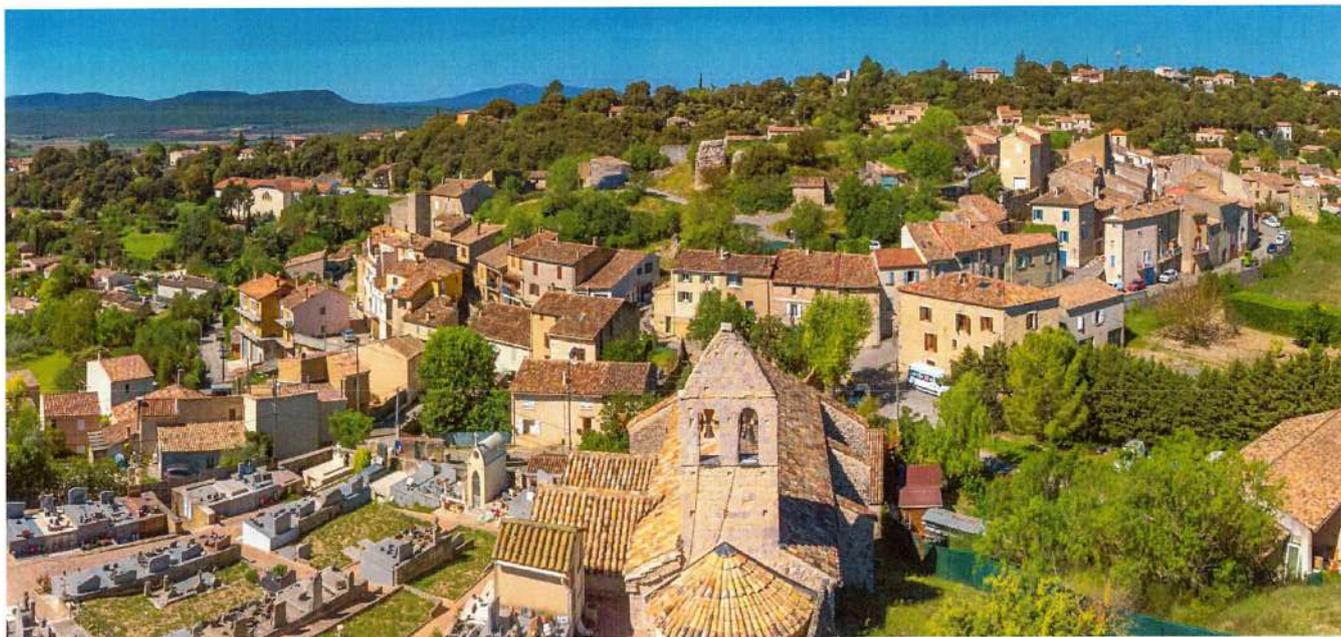


Arrêté Municipal n° 37 DU 1<sup>IER</sup> AVRIL 2025

## DEPARTEMENT DU VAR

### COMMUNE DE GINASSERVIS

#### ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE GINASSERVIS



Du mardi 22 avril 2025 au vendredi 23 mai 2025 inclus.

### CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Établi par Monsieur Michel MILANDRI, Commissaire Enquêteur

Rapport établi à PEIPIN, terminé le 28 mai 2025.

Diffusion : 1. Original et reproductible : Monsieur le Maire de GINASSERVIS  
2. Copie : Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULON  
3. Minute : Le Commissaire Enquêteur

## FICHE D'IDENTITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

<b>Objet du dossier soumis à enquête publique</b>	Modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
<b>Maître d'Ouvrage/ Pétitionnaire</b>	Mairie de GINASSERVIS Place du Docteur Richaud 83560 GINASSERVIS
<b>Porteur de projet</b>	Mairie de GINASSERVIS. Monsieur le Maire : Hervé PHILIBERT Dossier suivi par Mr Laurent MEAUME Tél : 04.98.05.21.41 Courriel : <a href="mailto:mairie@ginasservis.com">mairie@ginasservis.com</a>
<b>Bureau d'Etudes</b>	BEGEAT. VIRGINIE GONCALVES 131 Place de la Liberté 83000 TOULON Tel : 04.94.93.58.17 - Mail : <a href="mailto:contact@begeat.fr">contact@begeat.fr</a>
<b>Commissaire Enquêteur</b>	Michel MILANDRI
<b>Arrêté d'ouverture d'enquête</b>	Arrêté Municipal n° 37 du 1 <sup>ier</sup> avril 2025
<b>Durée de l'enquête</b>	32 jours
<b>Publicité de l'enquête</b>	2 journaux :
<b>Siège de l'enquête publique</b>	Mairie de GINASSERVIS
<b>Lieux de l'enquête publique et des permanences</b>	Mairie de GINASSERVIS
<b>Permanences du Commissaire Enquêteur</b>	Mardi 22 avril 2025 de 09 h 00 à 12 h 00 Vendredi 09 mai 2025 de 14 h 00 à 18 h 00 Vendredi 23 mai 2025 de 16 h 00 à 18 h 00.
<b>Registre électronique</b>	NON
<b>Consultation du dossier d'enquête et du registre</b>	Oui sur le site de la commune
<b>Transmission des observations et propositions par mails.</b>	OUI <a href="mailto:epginasservis@gmail.com">epginasservis@gmail.com</a>
<b>Nombre d'observations</b>	
<b>Incidents/événements particuliers</b>	NEANT
<b>PV de synthèse</b>	Remis le 23 mai 2025
<b>Mémoire en réponse</b>	
<b>Date de remise du rapport des conclusions et de l'avis du Commissaire Enquêteur</b>	28 mai 2025
<b>Mise à disposition du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur</b>	A venir

## AVERTISSEMENT

Les documents rédigés par le commissaire enquêteur en exécution des dispositions de l'arrêté municipal n° 37 du 1<sup>IER</sup> AVRIL 2025 s'articulent de la façon suivante :

### 1<sup>ière</sup> PARTIE : Le rapport d'enquête publique.

Rapport du déroulement de l'enquête :

- Analyser le dossier d'étude du projet et relever les points méritant des précisions ou explications ;
- Rapporter l'accomplissement des formalités de l'enquête publique.
- Rapport sur l'examen des observations recueillies :
  - analyser le dossier sur le fond et les diverses observations pour solliciter des précisions par des questionnements au porteur du projet ;
  - émettre des observations sur chacun des points soulevés suite aux réponses du responsable du projet.

Auquel sont associées toutes les annexes du rapport.

### 2<sup>ième</sup> PARTIE : Les conclusions et avis motivés.

Dans un document séparé, les conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet :

- Sur la base des documents d'étude remis par le pétitionnaire, les conclusions tiennent compte des propositions, des modifications et ajustements proposés par le public, des éclaircissements fournis par le porteur du projet, et des éléments découlant de l'analyse du projet faite par le commissaire enquêteur.

### 3<sup>ième</sup> PARTIE : Les documents annexes.

Fournir les documents réglementaires fondamentaux :

- la désignation du commissaire enquêteur,
- l'arrêté portant ouverture de l'enquête,
- l'avis au public,
- le procès-verbal des questions soulevées et éventuellement le mémoire en réponse du responsable du projet,
- les avis dans la presse,
- les affichages,
- etc,

**Les trois documents, le rapport d'enquête publique, les conclusions et avis motivés et les annexes sont indissociables.**

## 2<sup>ème</sup> PARTIE CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### PREAMBULE

Dans le rapport, constituant la première partie du présent document, le commissaire enquêteur a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée.

Il a ensuite comptabilisé et analysé toutes les observations recueillies pendant l'enquête et développé ses propres questionnements, ainsi que les réponses apportées par la commune.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter l'avis du commissaire-enquêteur sur le projet de <sup>1<sup>ère</sup></sup> modification du PLU de la commune de GINASSERVIS, avis éclairé par sa propre lecture du dossier, de sa perception de la situation locale, et par son appréciation sur les questions soulevées et les demandes formulées par le public lors de l'enquête.

Il intègre aussi son analyse des avis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Concernées (PPC).

Ces deux parties du rapport, bien qu'étroitement liées et indissociables, étant susceptibles d'être lues indépendamment, le commissaire enquêteur rappellera brièvement l'objet et le déroulé de l'enquête avant d'analyser le dossier et formuler son avis motivé.

## SOMMAIRE

<b>1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>5</b>
1.1 Objet de l'enquête.....	5
1.2 Environnement administratif et réglementaire.....	7
<b>2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>10</b>
2.1. Régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête .....	10
2.2. Examen du dossier et des caractéristiques du projet .....	11
2.3. Examen des différents avis, observations et questions formulées avant et pendant l'enquête et des réponses de la commune.....	16
2.4. Points forts .....	16
2.5. Points faibles.....	17
<b>3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>17</b>

## 1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

### 1.1 Objet de l'enquête.

*Historique des évolutions du PLU :*

- Plan local d'urbanisme approuvé par DCM du 23 mars 2017
- Révision à objet unique n°1 approuvée par DCM du 15 octobre 2020
- Révision à objet unique n°2 approuvée par DCM du 16 décembre 2021
- Modification n°1 de droit commun engagée par DCM du 4 avril 2024 (Procédure en cours)
- DCM : délibération du conseil municipal

### **Objet de la modification n°1 :**

La procédure de modification de droit commun n°1 a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUe du Pied de la Chèvre, afin d'y autoriser la création d'une zone d'activités intercommunale à dominante artisanale et un Centre d'Incendie et de Secours.

Choix de la procédure

L'article L153-36 du code de l'urbanisme précise que sous réserve des cas où une révision du PLU s'impose au titre du L153-31 du code de l'urbanisme, la commune peut décider de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

L'article L153-38 du code de l'urbanisme indique que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

La délibération du conseil municipal du 4 avril 2024 qui a engagé la procédure de modification n°1 du PLU correspond la délibération motivée prévue à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

La procédure n'entre pas dans le champ d'application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme (révision du PLU) dans la mesure où la procédure n'a pas pour objet de :

- Modifier les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- De réduire un espace boisé classé,
- De réduire une zone agricole,
- De réduire une zone naturelle,
- De réduire une protection édictée en raison de la présence de risques de nuisances,
- D'induire des graves risques de nuisance,
- De réduire une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création
- d'une zone d'aménagement concerté,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans (approbation du PLU avant la date d'application de la loi Climat et Résilience portant à 6 ans le délai de recours à une révision du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation des zones AU).

La procédure adaptée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du Pied de la Chèvre correspond donc à une « modification » conformément à l'article L151-36 du code de l'urbanisme.

La procédure est une modification de droit commun dans la mesure où elle permet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans la zone de l'application de l'ensemble des règles du plan (article L153-41 du code de l'urbanisme).

Les évolutions du PLU respectant ces conditions, la commune a donc engagé une procédure de modification de droit commun par délibération du Conseil Municipal en date du **04 avril 2024**.

**Evaluation environnementale :**

Le présent dossier a été soumis à la MRAe pour avis conforme dans le cadre d'une procédure d'examen.

**Avis délibéré N° MRAe 000468/A PP du 18 MARS 2025 :**

**SYNTHÈSE :**

La commune de Ginasservis, située dans le département du Var (83), comptait une population de 1 983 habitants en 2021 sur une superficie de 38 km<sup>2</sup>. La commune est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale de Provence Verte Verdon approuvé en 2020 et dans le parc naturel régional du Verdon.

Cette modification n°1 du plan local d'urbanisme a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation les 8,4 ha de la zone 2AUe du lieu-dit Pied de la Chèvre, afin d'autoriser la création d'une zone d'activités intercommunale à dominante artisanale (1AUe) de 7,92 ha et d'un centre d'incendie et de secours (1AUcs) de 0,51 ha.

La MRAe recommande de revoir le niveau d'incidences sur les espèces faunistiques, de compléter les mesures « éviter, réduire, compenser » pour préserver les habitats d'espèces présents ainsi que la fonctionnalité du corridor écologique nord-sud affecté par le secteur de projet, et de traduire ces mesures dans les pièces réglementaires du PLU.

Compte-tenu des installations présentes à proximité du secteur de projet, la MRAe recommande également de compléter les effets induits sur le risque d'incendie de forêt et, le cas échéant, d'intégrer dans l'évolution du PLU un renforcement des mesures de prévention contre l'incendie au droit du secteur de projet et de son environnement immédiat.

Le dossier gagnerait à présenter une analyse des incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le transport, les mobilités et les déplacements ainsi que des nuisances associées, et de prévoir les mesures intégrées aux pièces réglementaires du PLU pour les limiter.

**1.2 Environnement administratif et réglementaire.**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-15 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières. Celles-ci sont reportées en annexe du dossier,
- La loi du 9 janvier 1985 & 28 décembre 2016 relative au développement et à la protection de la montagne,
- La loi du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code de l'Environnement,
- Le Code Rural,
- Le Code Forestier,
- Le Code du Tourisme,
- Les droits des tiers issus du Code Civil.

La modification "classique" (aussi appelée "modification de droit commun") est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme.

Conduite par la commune ou l'établissement compétent en matière de PLU, elle repose principalement sur la réalisation d'une enquête publique "environnementale".

Cette modification de droit commun permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU(i).

Sauf dérogations prévues par la loi, elle sert en particulier pour :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de la mise en œuvre des règles du PLU(i) dans une zone ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU) ;
- Ou appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (concernant les PLU tenant lieu de programme local de l'habitat).
- Article R123-8 du code de l'environnement :
- « Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

**1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :**

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet, plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »

## 2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Le commissaire enquêteur a fondé son analyse du projet de 1<sup>ière</sup> modification du PLU de GINASSERVIS et ses conclusions sur :

- la régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête publique ;
- l'examen du dossier et des caractéristiques du projet ;
- l'examen des différentes observations et questions formulées avant et pendant l'enquête, et des réponses de la commune ;
- le bilan des points forts et faibles de l'ensemble.

### 2.1. Régularité de la procédure et du déroulement de l'enquête.

#### Sur la procédure :

L'enquête publique prescrite par arrêté avait pour objet la 1<sup>ière</sup> modification du PLU de la commune.

Il s'agit d'une modification de droit, conformément aux articles L153-36 à L153-41 du code de l'urbanisme sur les modifications de droit commun d'un PLU.

La présente modification (n°1) :

Quatre ans après son approbation, il convient de faire quelques adaptations au regard de son application avec notamment l'adaptation du règlement écrit, la reprise de certains emplacements réservés et alignements et l'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette modification constitue la première évolution du PLU depuis sa révision générale de 2019.

Cette évolution du PLU entre dans le cadre de la procédure de **modification de droit commun** telle qu'elle est définie à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme. Elle est utilisée lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, ou lors d'une réduction des zones constructibles.

Le dossier d'enquête a été établi et transmis par la commune dans les délais.

Cette enquête s'est déroulée sur 15 jours du 16 décembre au 30 décembre 2024 inclus, comme l'autorise l'article L123-9 du code de l'environnement lorsque le projet soumis à enquête ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale (décision MRAe).

Les mesures de publicité de l'enquête, par affichage et parution dans la presse, se sont révélées conformes aux attendus.

Les trois permanences ont été tenues :

- le mardi 22 avril de 09 h 00 à 12 h 30,
- le vendredi 09 mai de 14 h 00 à 18 h 00,
- le vendredi 23 mai de 16 h 00 à 18 h 00

L'enquête s'est déroulée sans incident et dans de très bonnes conditions.

Les possibilités d'accès et de consultation du dossier d'enquête, version papier et version électronique, et au registre des observations ont satisfait aux exigences légales.

De la même façon, le traitement des observations reçues par voie électronique et par lettre a été réalisé selon la norme.

La clôture du registre a été réalisée par le commissaire enquêteur le 30 décembre 2024 à 16 h 00.

Le PV de synthèse des observations a été envoyé par mail à Monsieur le Maire le 23 mai 2025.

Les réponses de la commune ont été réceptionnées le .....

**Les bonnes conditions de préparation et d'organisation, l'action de la mairie pour favoriser l'information du public et pour appliquer les mesures prescrites, ont permis une conduite de l'enquête correcte et sans difficulté notable.**

**En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le déroulement de l'enquête et l'application de la procédure en la matière sont tout à fait satisfaisants.**

## 2.2. Examen du dossier et des caractéristiques du projet.

### Concernant le dossier :

Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait les pièces prévues par les dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement.

Le dossier d'enquête portant sur le projet de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GINASSERVIS et mis à la disposition du public comprend :

#### **Dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête portant sur le projet de modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GINASSERVIS et mis à la disposition du public comprend :

## Décision du Tribunal Administratif de TOULON E25000022/83 du 25 mars 2025

- Document 1. Exposé des motifs 145 pages
- Document 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 34 pages
- Document 4.1.1. Règlement, pièce écrite 183 pages
- Document 4.2. Règlement graphique : plan Sud 4 pages
- Document 5. OLD 1 page
- Dossier administratif 69 pages
  - Composition du dossier d'enquête
  - Coordonnées
  - Objet de l'enquête publique
  - Pièces du PLU modifiées
  - Rapport sur les incidences environnementales et résumé non technique
  - Etapes de la procédure
  - Délibération du conseil municipal prescrivant la procédure
  - Avis délibéré de l'autorité environnementale MRAe
  - Bilan de la concertation du public
  - Avis des personnes publiques associées PPA
  - Arrêté du Maire n°37 du 1<sup>er</sup> avril 2025
  - Avis d'enquête publique
  - Certificat de début d'affichage
  - Rapport de constatations d'affichage
  - Parutions presse J – 15
  - Parutions presse J + 1 à 8

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public suivant la législation article L 153-47 du code de l'urbanisme.

**Il est précisé que l'ensemble du P.L.U. initial était à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête avec la mise à disposition du dossier d'enquête publique suivant la législation article L 153-47 du code de l'urbanisme.**

Sur la forme, le dossier était facilement consultable et compréhensible.

**Le dossier soumis à enquête est conforme dans sa composition à l'article R123-8 du code de l'environnement.**

**Sa qualité est jugée satisfaisante au regard de l'information du public.**

**Les objectifs poursuivis par la modification du PLU et leurs motivations, sont globalement bien précisés.**

**La notification du projet a été réalisée aux PPA et PPC conformément aux attendus.**

**En conclusion, le commissaire enquêteur considère le dossier complet et conforme aux dispositions réglementaires, et qu'il permet d'apprécier les finalités du projet.**

**✚ Concernant les caractéristiques du projet :**

❖ Historique du zonage du PLU et du projet de zone d'activités

La zone 2AUe du Pied de la Chèvre a été créée lors de l'élaboration du PLU approuvé le 23 mars 2017.

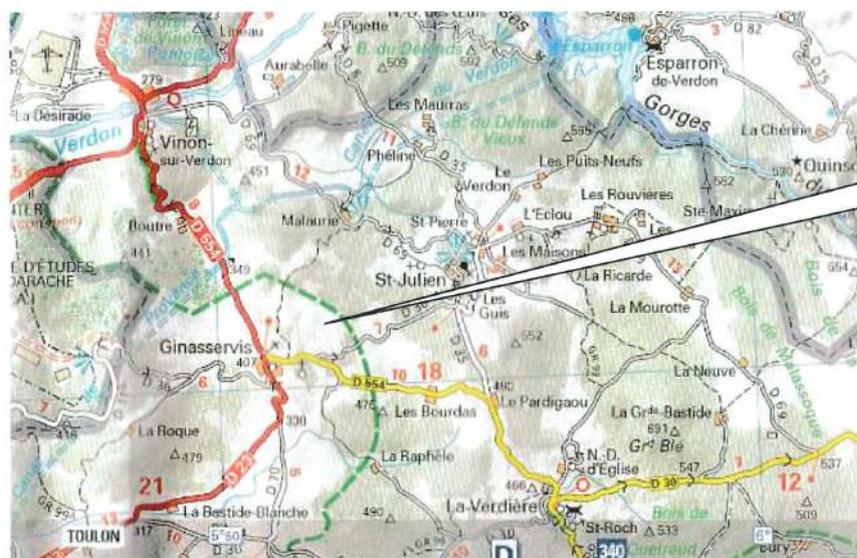
Cette zone est le fruit d'une étude conduite au niveau de la Communauté de Communes Provence Verdon qui, après avoir analysé le tissu économique du territoire, a identifié des localisations possibles pour du foncier économique « nouveau ». A travers cette étude, la zone 2AUe du Pied de la chèvre est apparue comme propice à la création d'un espace d'accueil des artisans (zone d'activités).

Depuis le 1er janvier 2017, la compétence en matière économique est intercommunale (Loi NOTRe).

La relocalisation de la caserne des pompiers de GINASSERVIS, aujourd'hui située dans le village et présentant des locaux peu adaptés, a été décidée.

La localisation du nouveau Centre de Secours et d'Incendie (CIS) dans la zone 2AUe est idéale puisque celle-ci jouxte la RD 36 qui relie GINASSERVIS à SAINT-JULIEN LE MONTAGNIER.

La zone est située à quelques centaines de mètres de la RD 554 qui relie GINASSERVIS aux communes de SAINT-JULIEN LE MONTAGNIER et de LA VERDIERE.



SITE : objet de la modification du PLU

Ces deux communes ne possèdent pas leur propre caserne et sont dépendantes de celle de GINASSERVIS.

En 2019, les réflexions sur le devenir de la zone se sont précisées avec l'émergence d'un projet de centrale photovoltaïque au sol, envisagé sur les espaces inclus dans la zone 2AUe et concernés par une ancienne Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) (Confère

chapitre « 2.2. Occupation du sol actuelle de la zone 2AUe ») pour laquelle le Préfet demande une valorisation et une sécurisation (affaire suivie par les inspecteurs ICPE).

Ce projet de centrale photovoltaïque au sol était envisagé sur la zone 2AUe (partie anthropisée) et sur la zone naturelle (N) située au Nord de la zone 2AUe.

Le projet a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU engagée par le conseil municipal en 2020. La procédure n'a pas pu aboutir suite aux avis défavorables des personnes publiques associées à la procédure, sur la partie du projet non incluse dans la zone 2AUe (partie du projet prévue en zone N).

Le projet lui-même, n'a pas obtenu les autorisations nécessaires. La procédure de déclaration de projet a donc été mise en « pause » en 2022.

En parallèle des réflexions sur la centrale photovoltaïque au sol, la commune et l'intercommunalité se sont interrogées sur les modalités de mobilisation du foncier de la zone 2AUe pour la réalisation de la zone d'activités intercommunale.

Ces réflexions ont conduit aux étapes suivantes :

Le 26 février 2021 une visite sur site a eu lieu en présence de :

- La communauté de communes Provence Verdon (CCPV),
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM),
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) service ICPE,
- Le Parc Naturel Régional du Verdon (PNRV),
- Le Service Départemental d'incendie et de Secours du Var (SDIS),
- Le Syndicat Mixte Provence Verte Verdon (SCoT PVV),
- Le porteur de projet de la centrale photovoltaïque au sol,
- La commune de GINASSERVIS.

Le 12 mai 2022, la commune a rencontré, sur le site, le SDIS et le Département pour échanger sur les accès depuis la RD et sur la défendabilité de la zone.

Le 12 janvier 2023, la commune, la communauté de communes et la DDTM ont, lors d'un atelier de travail, défini un calendrier prévisionnel et établi le fil rouge du projet de zone d'activités intercommunale (études à prévoir, points à valider, pistes à explorer).

A cette occasion la DDTM a sollicité la visite de la Paysagiste Conseil de l'Etat.

Le 5 juin 2023, la commune a échangé avec le Parc Naturel Régional du Verdon au sujet de la zone d'activités : présentation des premiers enjeux paysagers et écologiques, échange sur le planning théorique de planification et opérationnel, ...

Le 23 juin 2023, la Paysagiste Conseil de l'Etat a effectué une visite sur site en présence de la commune et de la communauté de communes. Le compte rendu de la visite « rapport de

mission » produit par la Paysagiste a permis d'enrichir le projet et de prendre en compte des éléments supplémentaires pour l'intégration de la future zone dans le paysage et dans son environnement immédiat.

Le 10 octobre 2023, le projet a été officiellement présenté au conseil communautaire.

Le 9 novembre 2023, un second atelier de travail (DDTM, Commune, Communauté de Communes) a permis de valider le planning de la procédure d'urbanisme.

Le 19 janvier 2024, une visite sur site en présence du Département et du SDIS a eu lieu pour « pré-valider » les accès au site, les bouclages de voies, le positionnement de la future caserne, ...

Cette visite a été suivie d'un atelier de travail en mairie avec le SCoT au sujet de la consommation d'espace.

Les conclusions de cet atelier sont les suivantes :

- La zone d'activités est inscrite dans le Scot Provence Verte Verdon de 2020.
- Consommation de l'espace engendrée par la création de la zone d'activité : max 5 ha
- Consommation 2011-2020 = 16 ha
- Consommation "autorisée" 2021-2031 = 8ha
- Consommation 2021-2023 = moins d'un hectare
- La création de la ZAE entre dans la consommation d'espace envisageable sur la période 2021-2031.

Le 4 avril 2024, le conseil municipal a engagé la procédure de modification de droit commun n°1 pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUe du Pied de la Chèvre.

Le 15 Novembre 2024 : Dernier atelier de travail avec les Personnes Publiques Associées (PPA) pour présentation et pré- validation des pièces règlementaires (règlement graphique et écrit) modifiées et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) créées pour la zone.

**Les caractéristiques du projet traduisent la détermination de la commune par la présente modification (n°1) de répondre, à la nécessité de prendre en compte une nouvelle évolution des besoins sur la commune, en accord avec les orientations du PADD.**

**En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le projet proposé est de qualité et répond aux objectifs, mais que des améliorations restent possibles et nécessaires.**

**Il ressort que le projet a recueilli un avis favorable à une grande majorité, et c'est à souligner un avis totalement favorable des PPA et des PPC.**

**Il ressort également que la commune de GINASSERVIS a répondu aux sollicitations de**

façon adéquate dans une démarche constructive au regard des objectifs qu'elle s'est fixés.

En conclusion, le commissaire enquêteur retient la caractérisation positive des avis, le traitement adapté des observations.

### 2.3. Examen des différents avis, observations et questions formulées avant et pendant l'enquête et des réponses de la commune

#### **ANALYSE DES REPONSES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET PERSONNES PUBLIQUES CONSUTEES (PPC)**

La présente note expose les réponses et les évolutions que la municipalité envisage d'apporter au dossier de modification du PLU à la suite de la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), sous réserve de l'enquête publique.

Elle ne constitue pas une modification de l'évolution du PLU mais préfigure le dossier approuvé.

Les seules modifications au dossier seront celles apportées au moment de l'approbation de la modification du PLU, dans les conditions fixées par l'article L 153-21 du Code de l'Urbanisme.

Ne sont ici évoquées que des réponses pour lesquelles des avis ont été formulés par les diverses Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont bien voulu se prononcer.

Voir chapitre 3.4 du rapport.

#### **ANALYSE DES REPONSES DU PUBLIC.**

Au regard de l'absence d'observation émise par le public, on peut estimer que la modification n°1 du PLU satisfait l'ensemble de la population quand à son objet.

### 2.4. Points forts

La procédure d'enquête est conforme et l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incidents majeurs.

- L'implication et la collaboration de la commune ont été de qualité ;
- Le dossier d'enquête contient les éléments nécessaires et suffisants à la compréhension du public ;
- Le projet de modification est de très bonne facture et cohérent. Sa composition et ses caractéristiques répondent aux orientations du PADD, notamment au travers d'une urbanité équilibrée, qui permet de conserver l'attractivité de GINASSERVIS pour son cadre de vie ;

- Le projet recueille une majorité d'avis favorables des PPA/PPC avec très peu de réserves ;
- La commune s'est appliquée à répondre aux observations des PPA/PPC et du public, et à mettre en œuvre ou étudier les recommandations formulées.
- La modification projetée pour le PLU de GINASSERVIS va faciliter quelques demandes de modifications pour certains permis ou autorisations de travaux,
- L'actualisation du règlement qui, à défaut d'éviter des litiges, va permettre d'optimiser la volonté du PLU.
- Le projet n'a pas d'impact environnemental.

### **2.5. Points faibles**

On pourrait toujours trouver des points faibles car aucun dossier n'est jamais réellement parfait. Cependant on doit reconnaître que les documents fournis donnent entières satisfactions pour mener cette enquête publique.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que les points forts l'emportent largement sur les points faibles identifiés.

## **3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

### **3.1. Sur la forme et la procédure :**

- Les conditions de l'enquête ont respecté les formes légales pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,
- Le dossier mis à l'enquête est conforme aux exigences légales,
- Nos permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions d'organisation,
- L'étude du dossier, complétée par une réunion avec le Maître d'ouvrage et des visites des lieux, nous a permis d'appréhender les enjeux du projet et de déterminer nos axes de réflexion,
- Nous n'avons déploré aucune difficulté pour accéder à l'ensemble des informations utiles,
- Une fois l'enquête terminée, la synthèse des observations consignées sur le registre d'enquête et des courriers reçus au cours de l'enquête, a été communiquée à monsieur le Maire de GINASSERVIS par mail le 23 mai 2025,
- Nous avons obtenu ses éléments de réponse dans les délais prescrits.

### 3.2. Sur le fond :

- Nous estimons que le projet de modification n° 1 du PLU de la commune de GINASSERVIS s'inscrit dans une vision d'ensemble du territoire communal, dans le contexte des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.
- La modification n° 1 du PLU participe à la maîtrise du développement urbain afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs de la population, tout en augmentant les possibilités d'implantation de certaines entreprises et surtout de la future caserne des pompiers.

A cet égard, la modification nous paraît pleinement justifiée.

#### EN CONSEQUENCE,

Au terme de l'enquête,

- après avoir procédé à une analyse détaillée du dossier d'enquête et de ses différents points de modification,
- après examen des avis exprimés par le public, les Personnes Publiques Associées et les Personnes Publiques Consultées,
- après m'être rendu sur le terrain avec Monsieur le Premier Adjoint,
- après avoir vérifié certaines remarques sur le terrain, avoir tenu les permanences organisées à la mairie de GINASSERVIS conformément à l'arrêté d'organisation de l'enquête,
- après avoir entendu la représentante du bureau d'étude BEGEAT, Maître d'Œuvre du dossier de modification,
- après avoir procédé à tous les questionnements, vérifications et investigations nécessaires,
- après avoir étudié les différents aspects liés à l'environnement naturel et à l'habitat de la commune,
- après avoir regardé l'impact du projet sur l'économie de la commune, en tenant compte de la prééminence de l'activité commerciale,
- après avoir analysé le projet en relation avec l'urbanisation existante et à venir,
- après avoir entendu toute les explications du 1<sup>ier</sup> adjoint,

#### ET VU,

- le projet de modifications n° 1 du PLU de la commune de GINASSERVIS géré par la commune,
- les articles législatifs et réglementaires concernés par les codes de l'Urbanisme et de l'Environnement avec les décrets modificatifs,
- la décision de Monsieur le président du Tribunal administratif de TOULON en date du 25 mars 2025 me nommant commissaire enquêteur,

- la délibération du conseil municipal de GINASSERVIS du 04 avril 2024 pour valider le principe de la modification du PLU,
- l'arrêté du Maire n° 37 du 1<sup>er</sup> avril 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de GINASSERVIS,
- l'intérêt général du projet,
- les observations de la MRAe,
- les réponses de la commune aux remarques de la MRAe,
- les avis formulés par les Personnalités Publiques Associées et les Personnes Publiques Consultées,
- les réponses de la commune à ces observations,
- le projet de règlement du PLU de GINASSERVIS et les différentes pièces composant le dossier d'enquête publique, qui répondent aux objectifs définis dans le PADD et les décline pour assurer son adaptation aux règles d'urbanisme de la commune,
- malgré l'absence de remarques du public,
- les réponses apportées par la Collectivité et considérant qu'elles sont claires, précises et toujours justifiées notamment au regard des documents de planification dont le PADD,
- mes observations et les réponses apportées,

**ET CONSIDERANT** que :

- le dossier, relatif à cette modification du Plan Local d'Urbanisme pour la commune de GINASSERVIS, soumis à l'enquête publique, a été établi conformément à la réglementation en vigueur, qu'il est complet et suffisamment détaillé pour permettre au public d'appréhender les enjeux et conséquences des modifications projetées pour pouvoir ainsi exprimer ses remarques sur le projet,
- les éléments du dossier, outre les supports papier habituels, étaient à disposition du public par voies dématérialisées sur PC en mairie et sur le site web de la mairie permettant de ce fait au plus grand nombre de personnes d'en prendre connaissance,
- les formalités réglementaires de publicité par voie d'affichage et de presse ont été remplies,
- l'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont respecté les prescriptions du code de l'environnement,
- les observations du public, les avis des PPC et PPA et autres organismes ainsi que les réponses du maître d'ouvrage ne sont pas de nature à faire bloquer le dossier,
- les modifications proposées ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan en vigueur,
- le projet de modification n° 1 permet à la commune de poursuivre une urbanisation raisonnée, et cohérente avec la politique du PLU initial et remet à jour par rectifications, suppressions et rajouts plusieurs articles du règlement de ce PLU,

## Décision du Tribunal Administratif de TOULON E25000022/83 du 25 mars 2025

- Le projet de modification ne présente aucun impact significatif pour l'environnement et la santé humaine pour un PLU qui lui-même était déjà jugé d'impact acceptable,
- Il va dans le sens des lois sur l'urbanisme rénové ("ALUR") et l'égalité des chances économiques ("Macron") qui disposent, sur la constructibilité, d'un emploi raisonné des ressources foncières avec une priorité au déjà urbanisé,
- la modification n° 1 est compatible avec les documents de portée supérieure ou opposable comme le PADD,
- Il l'est également avec les servitudes du PLU en vigueur ;

Après analyse, j'estime que :

- le projet de modification n° 1 suit une politique communale d'urbanisme cohérente,
- il se met en conformité avec les lois existantes ;
- que le projet permet de satisfaire aux objectifs en termes d'aménagement du territoire de la Collectivité et prend en compte les objectifs de la Loi SRU ;
- Il apporte des possibilités nouvelles d'extension sur les zones A en restant très limitées en valeur absolues et donc respectueux de l'économie des ressources naturelles,
- la commune a apporté des réponses favorables et satisfaisantes aux observations du public,

En conséquence compte-tenu des différents éléments déclinés ci-dessus, j'émet

**un avis favorable au projet de modification n° 1 du PLU de la commune de GINASSERVIS objet de la présente enquête publique.**

Fait à PEIPIN, le 28 mai 2025

Le Commissaire Enquêteur



Michel MILANDRI