



## **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

---

### **Rapport de Présentation**

---

#### **Pièce n°1**

**sdp.conseils**

---

Octobre 2007

<b>RÉVISION - ÉLABORATION DU PLU</b>
--------------------------------------

Arrêté par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2006. Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2007
---



<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>QU'EST-CE QU'UN PLU ? .....</b>	<b>7</b>
Définition.....	7
Procédure de révision des PLU.....	8
<b>LA REVISION DU POS DE GASSIN ET L'ELABORATION DU PLU .....</b>	<b>9</b>
<b>LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE A PRENDRE EN COMPTE .....</b>	<b>10</b>
Le Code de l'Urbanisme .....	10
La loi Littoral.....	10
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des cantons de Grimaud et Saint-Tropez.....	11
<b>PRESENTATION GENERALE .....</b>	<b>13</b>
<b>LOCALISATION.....</b>	<b>15</b>
<b>HISTORIQUE ET PRESENTATION .....</b>	<b>15</b>
<b>GASSIN EN QUELQUES CHIFFRES .....</b>	<b>18</b>
<b>1. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE.....</b>	<b>19</b>
<b>1.1. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE.....</b>	<b>21</b>
1.1.1. Cadrage socio démographique .....	21
1.1.1.1. Une croissance démographique ralentie depuis 15 ans (population recensée) .....	21
1.1.1.2. Une forte augmentation du parc de logements en faveur des résidences secondaires.....	24
1.1.1.3. Une typologie par quartier.....	28
1.1.1.4. Les perspectives d'évolution démographique / habitat – Hypothèses de croissance.....	29
1.1.2. Les dynamiques économiques.....	31
1.1.2.1. Les secteurs d'activités.....	31
1.1.2.2. La population active et les emplois .....	33
1.1.2.3. Les migrations domicile – travail .....	33
1.1.2.4. La formation.....	34
1.1.3. L'agriculture .....	36
1.1.3.1. Principales évolutions 1979-2000.....	36
1.1.3.2. Des productions de qualité .....	37
1.1.3.3. Des espaces agricoles menacés par l'urbanisation diffuse.....	38
1.1.3.4. Des difficultés de fonctionnement des exploitations agricoles.....	39
1.1.4. Commerces, artisanat.....	40
1.1.4.1. L'activité commerciale .....	40
1.1.4.2. L'artisanat.....	40
1.1.4.3. Les locaux d'activités.....	41
1.1.5. Le tourisme .....	42
1.1.5.1. L'activité touristique : une locomotive économique du golfe qui impacte sur l'ensemble des activités locales.....	42
1.1.5.2. Des attraits touristiques très diversifiés .....	42
1.1.5.3. Les structures d'hébergement.....	43
1.1.5.4. Les dysfonctionnements repérés de l'activité touristique .....	45
<b>1.2. ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET DES DEPLACEMENTS .....</b>	<b>47</b>
1.2.1. Les équipements d'infrastructure.....	47
1.2.1.1. Le réseau routier.....	47
1.2.1.2. Les réseaux techniques.....	57
1.2.1.3. La gestion des déchets .....	58
1.2.2. Les équipements de superstructure .....	60
1.2.2.1. Gassin : pôle d'équipements à l'échelle du golfe de Saint-Tropez .....	60
1.2.2.2. Les équipements communaux.....	63
<b>1.3. ANALYSE PAR QUARTIER.....</b>	<b>65</b>
1.3.1. Les quartiers à rayonnement .....	66
1.3.1.1. Le quartier de La Foux.....	66
1.3.1.2. Le site de la DCN .....	70
1.3.1.3. Les abords de la RD559 .....	72
1.3.2. Les quartiers d'habitat résidentiel.....	78
1.3.2.1. Le quartier littoral .....	78
1.3.2.2. Le quartier des Marres.....	80
1.3.3. Des espaces naturels et agricoles .....	82

<b>2. ANALYSE DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>91</b>
<b>2.1. LES DONNEES PHYSIQUES DU TERRITOIRE : UNE COMMUNE RICHE DE SES COMPOSANTES NATURELLES .....</b>	<b>93</b>
2.1.1. La géographie du territoire : 3 types d'occupation du territoire encore très affirmée .....	93
2.1.2. Contexte climatique.....	94
2.1.3. Topographie, géologie et formes de relief .....	94
2.1.3.1. Un relief important qui cloisonne l'espace.....	94
2.1.3.2. La géologie.....	94
2.1.4. Contexte hydrographique et hydrogéologique .....	96
<b>2.2. UN PAYSAGE DIVERSIFIE .....</b>	<b>96</b>
2.2.1. Le grand paysage du golfe de Saint-Tropez .....	96
2.2.2. Les éléments forts du paysage.....	97
2.2.2.1. Un paysage « cloisonné ».....	97
2.2.3. Les points de vue remarquables.....	98
2.2.4. Les unités paysagères.....	99
<b>2.3. LES PROTECTIONS ET CONTRAINTES DU MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL : UN TERRITOIRE RICHE MAIS FRAGILE .....</b>	<b>101</b>
2.3.1. Les protections écologiques (ZNIEFF, Natura 2000, ...). .....	101
2.3.1.1. Les ZNIEFF.....	101
2.3.1.2. Natura 2000.....	102
2.3.2. La Loi littoral .....	103
2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC).....	109
2.3.4. Le Périmètre AOC.....	110
2.3.5. Les risques naturels.....	110
2.3.5.1. Risque d'inondation .....	110
2.3.5.2. Risque d'incendie .....	112
<b>2.4. UN PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL DE QUALITE.....</b>	<b>115</b>
2.4.1. Le site inscrit .....	115
2.4.2. Le patrimoine architectural et historique .....	116
<b>3. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>119</b>
3.1.1. Orientation 1. Favoriser une croissance démographique et urbaine maîtrisée.....	123
3.1.2. Orientation 2. Garantir un cadre de vie de qualité .....	124
3.1.3. Orientation 3. Diversifier l'offre d'emplois.....	125
3.1.4. Orientation 4. Préserver et valoriser un environnement remarquable.....	126
<b>3.2. PRESENTATION DU ZONAGE ET DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES AUX ZONES .....</b>	<b>127</b>
3.2.1. Le découpage du territoire en zones .....	128
3.2.2. Les prescriptions complémentaires au zonage .....	133
<b>3.3. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU POS ET DU PLU .....</b>	<b>134</b>
3.3.1. Les capacités d'accueil du POS.....	134
3.3.2. Les capacités d'accueil du PLU .....	135
3.3.3. Tableau comparatif des zonages POS / PLU .....	136
<b>4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>141</b>
<b>4.1. LES INCIDENCES GENERALES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>143</b>
4.1.1. Sur les espaces naturels.....	143
4.1.2. Sur le paysage .....	144
4.1.3. Sur les espaces agricoles.....	145
<b>4.2. LES INCIDENCES PAR QUARTIER.....</b>	<b>146</b>
4.2.1. La RD93, route des Plages.....	147
4.2.2. La façade littorale.....	149
4.2.3. La Foux.....	151
4.2.4. La plaine du Bourrian.....	153
4.2.6. Le Sud de la RD559 .....	157
4.2.7. Le Village .....	158
4.2.8. Val de Bois .....	160
4.2.9. Fenêtres et chemins dans le massif .....	161
<b>4.3. LES INCIDENCES EN MATIERE DE CROISSANCE URBAINE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL .....</b>	<b>164</b>





## **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

Rapport de Présentation

---

### **Préambule**



## QU'EST-CE QU'UN PLU ?

---

### Définition

---

Le PLU est le document d'urbanisme qui remplace, depuis les lois Solidarité et Renouvellement Urbains « SRU » du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat « UH » du 3 juillet 2003, le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le document comporte obligatoirement 5 pièces :

- le Rapport de Présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- le règlement,
- les documents graphiques,
- les annexes.

#### **Articles L.123-1 et suivants :**

*« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

*Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.*

*Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*  
(...)

*Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*  
(...) »

Le Rapport de Présentation, conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme :

*« 1<sup>o</sup> Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;*

*2<sup>o</sup> Analyse l'état initial de l'environnement ;*

*3<sup>o</sup> Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;*

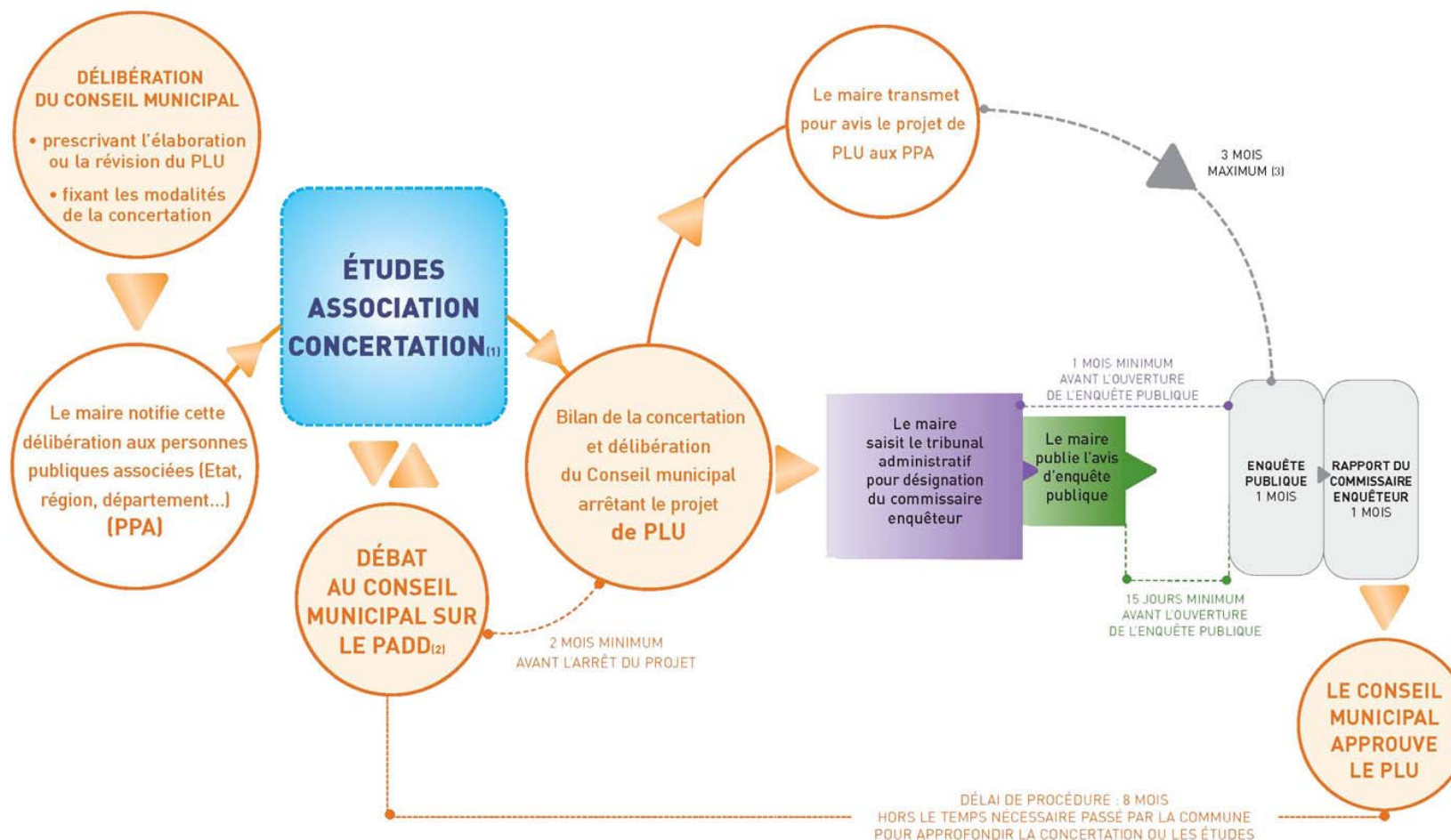
*4<sup>o</sup> Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »*

Ainsi, le présent document expose 4 principales parties :

1. Diagnostic du territoire
2. Analyse du site et de l'état initial de l'environnement
3. Justification des dispositions du Plan Local d'Urbanisme
4. Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement – Présentation de la prise en compte de l'enjeu de préservation et de mise en valeur de l'environnement dans le PLU

## Procédure de révision des PLU

La procédure se déroule en 8 mois hors le temps nécessaire passé pour approfondir la concertation et les études.



(1) Durée variable selon l'importance des études et la concertation menée par la commune.

(2) Projet d'aménagement et de développement durable.

(3) À l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la réception du projet de PLU par les PPA, en l'absence de réponse écrite, l'avis est considéré comme favorable.

Source : « Loi Urbanisme et habitat », Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, DGUHC, Août 2003.

## **LA REVISION DU POS DE GASSIN ET L'ÉLABORATION DU PLU**

---

Commune de taille réduite au plan démographique, Gassin présente une mosaïque de paysages à l'image de ses richesses écologiques et environnementales (espaces naturels privilégiés, vastes espaces forestiers et agricoles, ...).

Bénéficiant d'une situation stratégique « incontournable » au sein du golfe de Saint-Tropez et principal pôle d'équipement du territoire, elle subit aussi d'évidentes pressions d'urbanisation auxquelles elle doit continuellement faire face.

Dans ce contexte, son POS de 1985 ne répondant plus aux nécessités de développement et d'aménagement spatial de la commune, sa révision était rendue particulièrement nécessaire.

C'est pourquoi la commune a engagé en juin 2004 l'élaboration d'un PLU qui devra permettre de répondre aux nouvelles exigences issues des lois SRU du 13 décembre 2000 et UH du 3 juillet 2003. Cette révision totale est aussi l'occasion de mettre en œuvre les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) des cantons de Grimaud et Saint-Tropez en cours d'élaboration ainsi que les règlements nationaux et notamment la Loi Littoral du 3 janvier 1986.

### **Les objectifs de la révision du POS**

« La commune de Gassin se fixe les objectifs ci-après :

- La prise en compte des dispositions des différentes lois d'urbanisme et d'aménagement applicables à la commune de Gassin : loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003, loi littoral du 3 janvier 1986 ;
- La redéfinition de la politique d'aménagement locale du fait de la situation et des perspectives de l'évolution démographique et de l'accroissement du parc immobilier ;
- L'établissement d'un diagnostic de l'état de la commune au regard des prévisions économiques et démographiques qui permettra d'évaluer les besoins communaux plus précisément ;
- L'inscription d'éléments d'une politique de gestion globale de l'espace, permettant une exacte maîtrise de l'environnement tout en favorisant la réalisation d'un projet d'aménagement et de développement durable ;
- La détermination des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme permettant à la commune de participer plus activement à la définition des choix d'aménagement supra communaux tels qu'ils sont exprimés, notamment par le schéma de cohérence territoriale.
- L'association dans le cadre de la concertation de la population, l'information et le recueil des observations avant que ne soient arrêtées les options essentielles d'aménagement ».

**Délibération du Conseil Municipal du 9 juin 2004 relative à la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 30 décembre 1985**

## **LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE A PRENDRE EN COMPTE**

---

La procédure du PLU doit être l'occasion de recenser, rassembler et intégrer au document l'ensemble des règlements applicables sur le territoire communal.

### **Le Code de l'Urbanisme**

---

L'élaboration du PLU doit répondre aux dispositions générales du Code de l'Urbanisme qui dictent les règles en matière de planification et d'affectation du sols et notamment des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003.

#### **Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme**

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

*... »*

#### **Les attendus des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH)**

La loi SRU du 13 décembre 2000 et son dispositif législatif et réglementaire ont réformé le droit de l'urbanisme, en particulier les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement. Elle oblige la commune à (cf. article L.121-1 du CU) :

- Prévoir un développement durable qui préserve l'environnement et la qualité de vie ;
- Définir un meilleur équilibre de l'aménagement du territoire ;
- Organiser une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale dans l'habitat.

### **La loi Littoral**

---

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral n° 86-2 du 3 janvier 1986, dite loi Littoral, s'applique à la commune de Gassin. Ses dispositions déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes.

La loi Littoral a été interprétée par les services de l'État – DDE 83 – en 1998 et le SCOT en 2006 ; elle a été explicitée par les circulaires du 15 septembre 2005 et du 14 mars 2006 et par un guide méthodologique édité par le Ministère de l'Équipement (« Planifier l'aménagement durable du littoral »).

L'application de la loi Littoral sur Gassin est traitée dans la partie 2 du diagnostic « Les protections et contraintes du milieu physique et naturel ».

## Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des cantons de Grimaud et Saint-Tropez

La commune de Gassin participe à une procédure d'élaboration de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) formellement engagée depuis 1999 avec les 11 autres communes des deux cantons de Grimaud et Saint-Tropez. Le SCOT est l'aboutissement de 10 années de réflexions conduites par les communes et les acteurs socio-économiques et associatifs dans le cadre du Comité des Elus, ainsi que par les services de l'Etat au titre de la réflexion sur l'amélioration de la desserte du golfe.

Le SCOT vise à coordonner les politiques sectorielles d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux à l'échelle d'agglomérations ou de territoires cohérents.



Page de couverture du document du SCOT

Dans ces conditions, il fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des zones urbanisées et détermine les grands équilibres entre les zones urbaines et à urbaniser, et les espaces naturels et agricoles ou forestiers.

L'élaboration du PLU de Gassin est intervenue au moment où le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez était défini. Comme l'ont rappelé les services de l'Etat dans leur Porter A Connaissance – PAC, « même s'il n'est pas à ce jour élaboré, le Schéma de Cohérence Territorial des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez dans ses orientations, devra servir de cadre de référence et de cohérence pour l'établissement du PLU et de ses grandes orientations politiques de développement et économie, paysages, politiques d'équipements publics, déplacements et transports, ... ».

Le SCOT a été approuvé le 12/07/2006.



Périmètre du SCOT

Tirant les enseignements du diagnostic et mettant en évidence les enjeux du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) affirme les objectifs généraux du SCOT :

- La volonté d'assurer la maîtrise de l'évolution démographique et de la fréquentation du territoire ;
- Un principe d'équilibre, dans l'organisation du territoire du SCOT, entre les divers pôles d'habitat, d'équipement et d'activités et d'équilibre entre urbanisation et espaces naturels ;
- L'intention de promouvoir des modes opératoires plus efficaces et plus solidaires devant être mis en œuvre dans un cadre intercommunal.

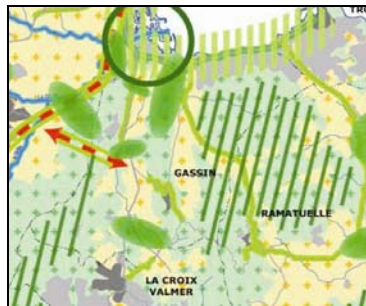


Au-delà du contenu réglementaire, le SCOT retient 5 objectifs majeurs issus du Diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ces objectifs sont déclinés en propositions d'actions et s'appuient sur des modalités opérationnelles détaillées. Sur la commune de Gassin, les orientations du SCOT sont les suivantes :

*Les 5 orientations majeures du SCOT et les orientations et projets identifiés pour Gassin*

### 1. Préserver et mettre en valeur l'environnement

- Des espaces de respiration
- Une maîtrise renforcée de l'urbanisation sur le secteur de La Foux
- Un espace littoral à enjeux de développement durable
- La protection des abords de routes
- L'amélioration de la desserte du Golfe
- La mise en valeur du massif forestier
- La mise en valeur des espaces agricoles



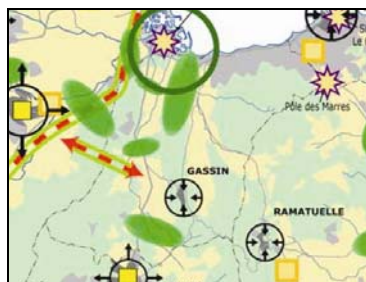
### 2. Renforcer le tissu économique

- Des espaces de développement (activités / habitat / équipements) : le Gourbenet et les Marres
- Le confortement du pôle technologique du site de la DCN
- Le confortement de l'économie de plage
- La mise en valeur du massif forestier
- La mise en valeur des espaces agricoles



### 3. Réguler la pression démographique

- Des espaces de respiration
- Une maîtrise renforcée de l'urbanisation sur le secteur de La Foux
- La protection des abords des nouveaux tracés routiers
- Un renouvellement urbain dans le village
- Des espaces de développement (activités / habitat / équipements) : le Gourbenet et les Marres



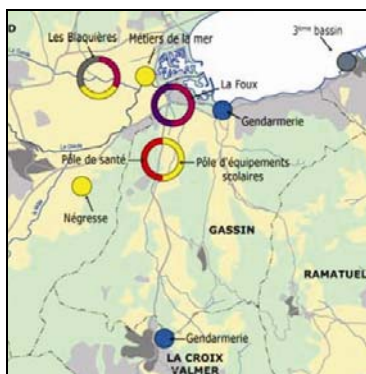
### 4. Développer les transports

- L'amélioration de la desserte du Golfe
- L'aménagement des entrées de ville
- La protection des abords de routes
- La réalisation d'un pôle d'échanges en fond de golfe
- La valorisation des liaisons maritimes



### 5. Mieux équiper le territoire

- La valorisation du pôle d'équipements scolaires, du pôle de santé et du pôle d'équipements de La Foux
- La création d'équipements publics (gendarmerie)







## **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

Rapport de Présentation

---

### **Présentation générale**

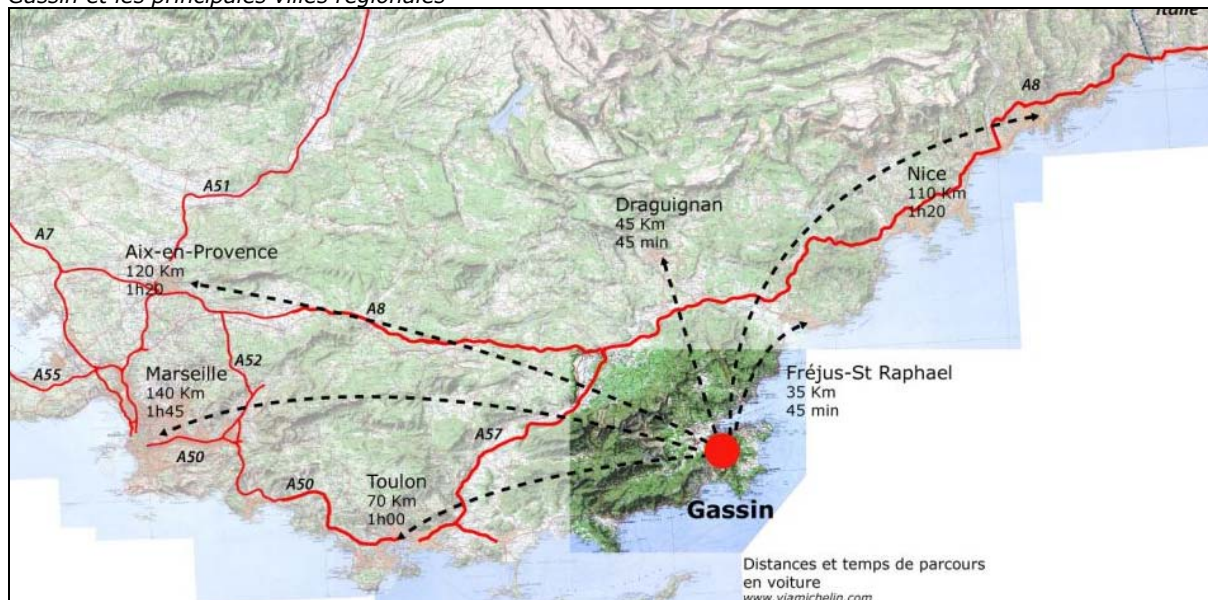


## LOCALISATION

La commune de Gassin est localisée dans le Var, au cœur du Golfe de Saint-Tropez.

Les capitales régionales (Aix en Provence, Marseille, Toulon, Nice) du sud est de la France se situent dans un rayon de 100 à 150 Km environ de la commune.

### *Gassin et les principales villes régionales*



## HISTORIQUE ET PRESENTATION

Les extraits du présent chapitre sont tirés de « Gassin au fil du temps », Colette Peirugues, 1994.

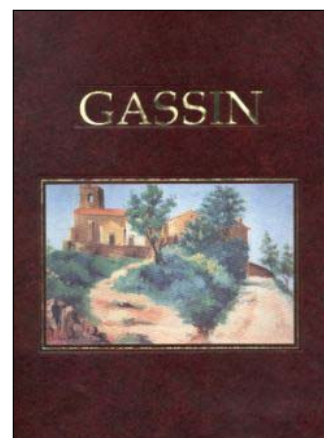
### **Un village chargé d'histoire**

Le premier village s'est appelé « Bourrian » du nom de la rivière, et était situé sur le domaine du même nom.

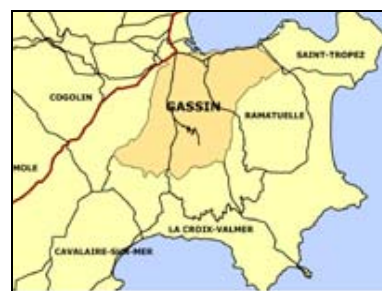
En 1090, les Templiers élèvent une tour de vigie (Gardia Sinus), d'où dérivera son nom actuel. Longtemps occupé par les Romains, en 850 les Sarrasins surprisent les habitants, pillèrent le village. Plus tard, les habitants vont se regrouper sur la hauteur pour échapper aux invasions et aux épidémies et construiront en 1046 leur église, Notre-Dame de Consolation. Le village s'appelle alors « Ville-vieille ».

Les troubles qui agitèrent la Provence eurent des échos à Gassin. Pendant les guerres de religion, les habitants contribuèrent à la prise des châteaux de Cogolin, de Ramatuelle et de la citadelle de Saint-Tropez.

Le territoire communal de Gassin comprenait jusqu'en 1929 Cavalaire, et jusqu'en 1934 La Croix Valmer. Aujourd'hui, Gassin fait parti du Canton de Saint-Tropez (Saint-Tropez, Cavalaire sur Mer, La Croix Valmer, La Mole, Rayol Canadel sur Mer et Gassin) et du SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez.

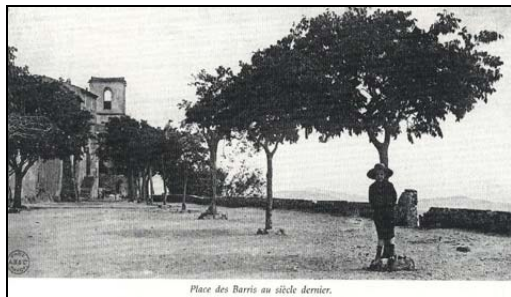


Gassin avant 1929



Gassin en 2004

## Une croissance démographique importante



Place des Barris au siècle dernier.

« L'agrandissement du village, l'accroissement de la population ont toujours été un soucis majeur pour les municipalités, surtout après des périodes où la baisse démographique était sensible.

Le début du siècle voit « fleurir » les premières résidences secondaires édifiées en bordure de plage où se côtoient des célébrités. Déjà la Côte attire la clientèle huppée, mais les édiles veillent.

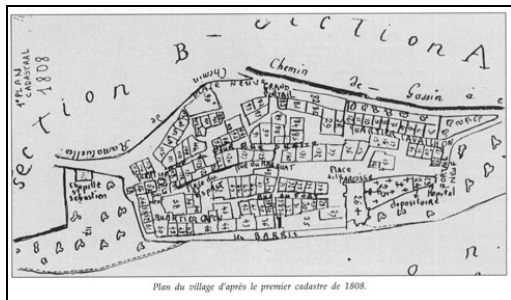
L'entre-deux-guerres voit le « démantèlement » de la commune, qui perd les deux tiers de son territoire avec la création de Cavalaire et La Croix.

A l'aube du XXI<sup>ème</sup> siècle, Gassin, bien qu'ayant perdu les deux tiers de sa superficie, s'est agrandi dans toutes les directions au point de vue constructions et a gagné « en âmes.

Le recensement de 1990 fait état de 2 633 habitants, nombre qui a encore augmenté depuis la réalisation du nouveau village.

Le patrimoine foncier communal a aussi augmenté. Il s'est enrichi depuis 1977, de plus de 160 ha, grâce à des cessions gratuites et à des achats de terrains. »

## Le développement de l'urbanisation



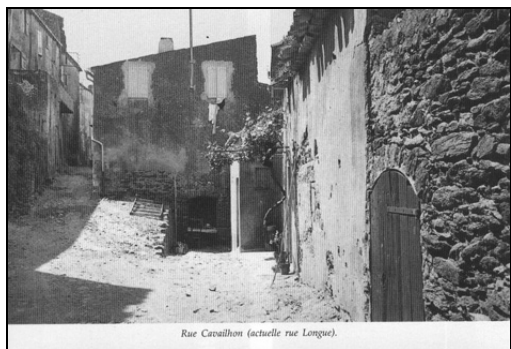
Plan du village d'après le premier cadastre de 1808.

« Dans la plaine, à mi colline, au fond du golfe, des lotissements en habitat dispersé ou groupé mettent leur note claire au milieu de la végétation sombre des bois. Partout où le regard se porte, des constructions émergent des frondaisons : les Chênes, Domaine Saint Martin, La Rouvraie, lotissement du Golfe, Atrium Font Mourier, La Chêneraie, Le Treizain, Sinopolis, Château Martin, Malleribes, Les Parcs de Gassin, La Gassine, Les Sablas, Les Marres, Les Hauts de Barbeyrolles, Cambon Bonne Fontaine, Les Marines de Gassin, Le Golf International, Les Hameaux du Gaï. Certaines sont des résidences secondaires, d'autres des habitations de plein temps.

On a pu constater une sorte de « translation », car beaucoup de gens se sont fixés à demeure là où autrefois ils ne séjournaient que durant les vacances.

L'extension du village a été conçue dans le but d'apporter une vie nouvelle à la commune. Il a fallu attendre mars 1989 pour voir poser la première pierre sur des terrains achetés en janvier 1979, donc après dix ans de procédures administratives.

Le nouveau village, dont on doit l'architecture au cabinet Sperry, est habité toute l'année. S'y mêlent harmonieusement HLM, immeubles et maisons individuelles avec jardinets. 124 logements composent cette « greffe » inaugurée officiellement le 10 septembre 1993. »



Rue Cavailhon (actuelle rue Longue).

## De nouvelles activités économiques



« L'économie de la commune a complètement changé à la fin du millénaire ; elle s'est tournée vers le tourisme, le commerce et la viticulture.

Dans la plaine, l'usine dite de Torpilles, qui a 80 ans d'existence, n'emploie qu'une minorité de gens du pays. La plupart des ouvriers résident à Saint-Tropez, La Garde Freinet, Cogolin, Grimaud et Sainte Maxime.

Le Géant Casino est source d'emplois pour l'ensemble de la presqu'île.

Ces implantations sur le territoire de Gassin ainsi que celles du complexe EDF, de la Clinique de l'Oasis et plus récemment de l'hôpital, sont précieuses pour la commune et ont permis que les impositions locales soient parmi les plus faibles du département. »



### **Une situation géographique dominante au cœur du golfe de Saint-Tropez**

Située au milieu de la presqu'île de Saint-Tropez avec son village perché à 201 mètres d'altitude sur un promontoire rocheux à moins de 4 Km de la mer, la commune de Gassin bénéficie d'une situation géographique exceptionnelle : le village domine un paysage de vignobles, d'étendues boisées et le golfe de Saint-Tropez.

Gassin est le lieu de passage obligé au sein du golfe de Saint-Tropez.

*Photographie aérienne 2003*



*Source : IGN*

## GASSIN EN QUELQUES CHIFFRES

---

<b>Superficie commune</b>	2 485 hectares
<b>population 2005</b> <b>Population 1999</b>	2 800 habitants (+3% par rapport à 1999) 2 710 habitants (+3% par rapport à 1990)
<b>Caractéristiques (INSEE 1999)</b>	Forte proportion des 0-19 ans (23%) et 20-59 ans (55,5%) Faible proportion des personnes âgées (21,5%)
<b>Population réelle en pointe estivale</b>	15 750 personnes
<b>Population réelle en moyenne lissée à l'année</b>	8 000 personnes
<b>Population 1990</b>	2 622 habitants +30% par rapport à 1982
<b>Population 1982</b>	2 014 habitants
<b>Population active 1999</b>	1 137 actifs
<b>Emploi 1999</b>	1 666 emplois
<b>Taux d'activité 1999</b>	49%
<b>Taux de chômage 1999</b>	14%
<b>Parc de logements 1999</b>	2 902 logements +25% par rapport à 1990
<b>Résidences principales 2005</b> <b>Résidences principales 1999</b>	1 201 résidences principales / 33,5% du parc 1 140 résidences principales / 39% du parc
<b>Résidences secondaires 2005</b> <b>Résidences secondaires 1999</b>	2 338 résidences secondaires / 65,2% du parc 1 271 résidences secondaires / 44% du parc
<b>Logements vacants 2005</b> <b>Logements vacants 1999</b>	49 logements vacants / 1,4% du parc 494 logements vacants / 10 à 17% du parc
<b>Logements sociaux 1999</b>	82 logements sociaux 7,2% du parc de résidences principales
<b>Nombre de logements délivrés en 10 ans (1993-2003)</b>	500 dont 190 en maisons individuelles et 220 en habitat collectif



## **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

Rapport de Présentation

---

### **1. Diagnostic du territoire**

**Article R.123-2 du Code de l'Urbanisme**

« Le Rapport de Présentation :

...

- Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 121-3

... »

**Article L.121-3 du Code de l'Urbanisme**

« Le PLU :

- Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques,
- Précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. »



## 1.1. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

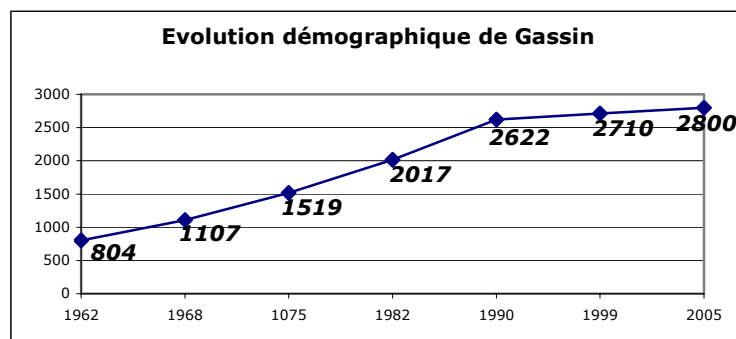
### 1.1.1. Cadrage socio démographique

#### 1.1.1.1. Une croissance démographique ralentie depuis 15 ans (population recensée)

##### Une population recensée constante depuis 15 ans

Gassin comptait 2 710 habitants en 1999 et 2 800 en 2005 (population recensée). C'est une petite commune du Golfe de Saint-Tropez (périmètre SCOT) du point de vue de son poids démographique ; en 1999, elle représentait 6% de l'ensemble des habitants du Golfe.

La population de Gassin est en constante augmentation depuis 1962 mais se stabilise depuis 1990.

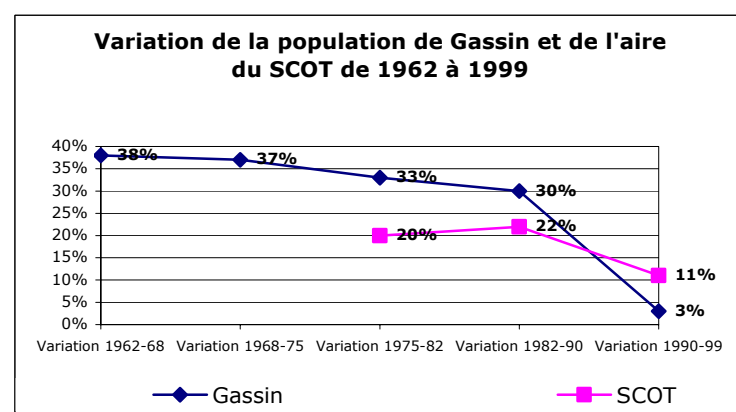


##### Une croissance démographique ralentie

Depuis 1962, la croissance démographique de Gassin ne cesse de s'infléchir.

En effet, jusque dans les années 1990, la croissance démographique de Gassin était supérieure à celle de l'aire du SCOT. Pendant la période 1990-1999, la croissance est passée en deçà de celle du SCOT.

Le ralentissement de la croissance se confirme jusqu'en 2005 avec 3% de croissance depuis 1999.



Entre 1990 et 1999, la croissance (3% ou 0,37% par an) est essentiellement due au solde naturel.

Variation de population 1990-99	Solde naturel	Solde migratoire
+88	+159	-71

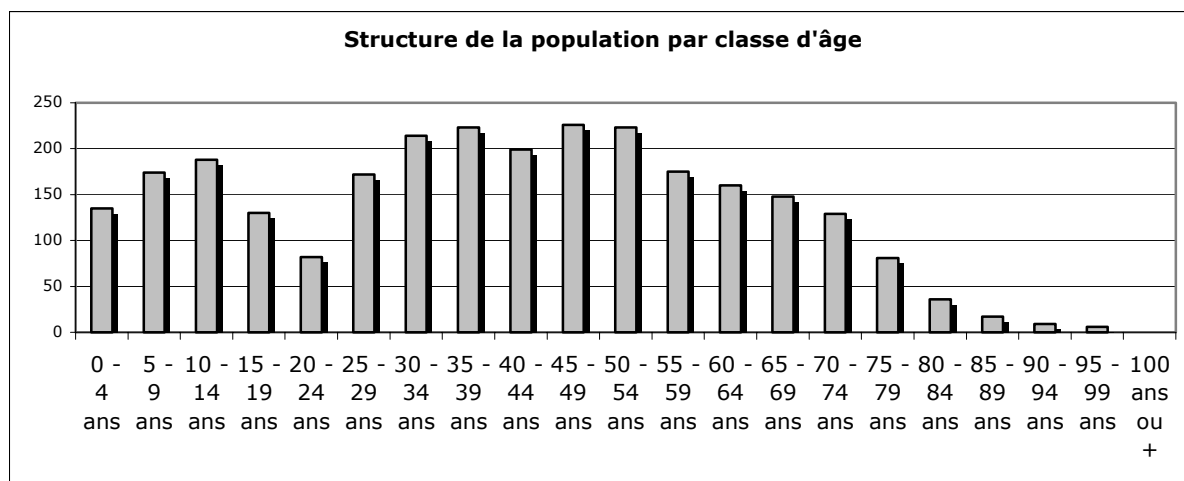
A l'échelle du Golfe, le ralentissement de la croissance démographique est à l'œuvre depuis 10 ans avec une croissance « limitée » de 11% entre 1990 et 1999 (contre 21,6% entre 1982 et 1990).

##### Une population jeune mais vieillissante

La pyramide des âges de la commune laisse apparaître un vieillissement de la population. En 1999 :

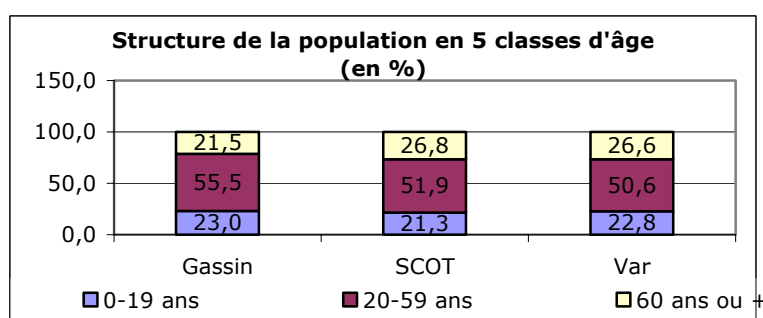
- Plus de 50% des Gassinois ont plus de 40 ans ;
- La tranche d'âge des 40-59 ans est majoritaire ;
- On observe un vide générationnel dans la tranche des 15-24 ans.

La reprise démographique, due au solde naturel, entamée il y a une quinzaine d'années n'a pas été poursuivie. La population gassinoise est vieillissante. Ce phénomène trouve des explications au travers de l'héliotropisme qui a attiré nombre de personnes, d'abord comme vacanciers puis comme résidents à l'année, dès la retraite.



Gassin a une structure de population identique à celles de l'aire du SCOT et du Var.

Le vieillissement de la population gassinoise n'est pas propre à Gassin. En effet, ce phénomène concerne de nombreuses communes du golfe de Saint-Tropez (exception faite de Cogolin et Sainte Maxime).



### Une population réelle multipliée par 3 en moyenne

La population réelle de Gassin a été calculée à partir de l'offre d'hébergement touristique :

- 6 689 lits commerciaux (2 778 lits en campings, 3 291 en villages vacances et résidences de tourisme, 400 en hôtels, 185 en meublés et 35 en gîtes ou chambres d'hôtes) ;
- 1 270 résidences secondaires.

Sur la commune, la population réelle en pointe estivale s'élève à 15 754 personnes. En moyenne « lissée » à l'année, on estime à environ 8 000 le nombre d'habitants.

### Une taille des ménages élevée mais qui tend à diminuer

*Taille moyenne des ménages*

	1982	1990	1999
<b>Gassin</b>	2,76	2,48	2,38
<b>Golfe de Saint-Tropez</b>	2,46	2,36	2,25
<b>Var</b>	2,63	2,49	2,37

Gassin suit la tendance générale du Golfe de la baisse de la taille des ménages dont les principales causes sont généralement l'augmentation du nombre de familles monoparentales et/ou de couples sans enfants et les ménages décohabitants.

La taille des ménages continue de baisser à Gassin ; en 2005, on compte 2,3 personnes par ménage.

Gassin a une taille moyenne de ménage légèrement supérieure à la taille moyenne observée dans le Golfe et le département.

	Nombre de ménages			Taux de croissance des ménages		Taux de croissance de la population	
	1982	1990	1999	1982-90	1990-99	1982-90	1990-99
<b>Gassin</b>	730	1 056	1 140	+40%	+8%	+30%	+3%
<b>Golfe</b>	14 217	17 928	21 274	+26%	+19%	+21%	+12%
<b>Var</b>	269 125	327 108	379 389	+22%	+16%	+15%	+10%

A Gassin, la croissance du nombre de ménages se tasse beaucoup plus fortement que pour le Golfe. Ces taux de croissance des ménages restent supérieurs à ceux de la population. Ils sont la conséquence de la diminution de la taille moyenne des ménages. Ainsi, la demande en logements est alimentée même si la croissance démographique diminue.

## **LA DEMOGRAPHIE**

### ***Enjeux et objectifs identifiés***

- ✓ ***Relancer une croissance démographique permanente et fixer un nouveau cap démographique (entre 2 900 et 3 200 habitants en 2015 soit entre 7% et 18%)***
- ✓ ***Accueillir de nouvelles populations jeunes et satisfaire leurs besoins***
- ✓ ***Définir une capacité d'accueil globale au regard d'une population (permanente et touristique) et de contraintes techniques***

### 1.1.1.2. Une forte augmentation du parc de logements en faveur des résidences secondaires

#### **Un parc de logements relativement équilibré en 1999 ...**

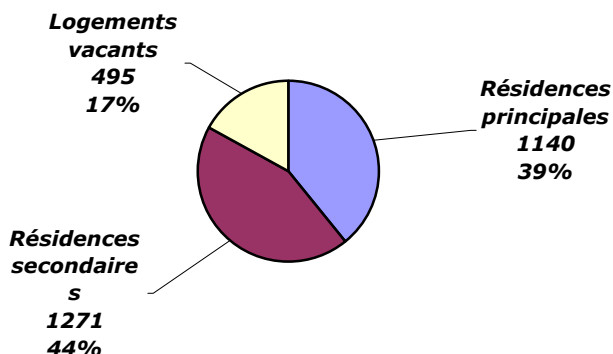
En 1999, le parc de logements est représenté par :

- 39% de résidences principales ;
- 44% de résidences secondaires ;
- 17% de logements vacants.

Depuis 1982, le parc de logements est représenté principalement par les résidences secondaires ; cependant, cette part est en nette diminution :

1982	1990	1999
64%	48%	44%

**Répartition du parc de logements en 1999**



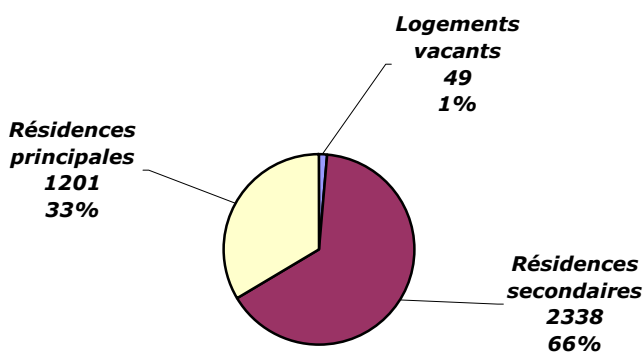
#### **... mais largement représenté par les résidences secondaires en 2005**

En 2005, le parc de logements est représenté par :

- 33% de résidences principales ;
- 66% de résidences secondaires ;
- 1% de logements vacants.

La part des résidences secondaires a retrouvé son niveau de 1982 avec plus de 6 logements sur 10.

**Répartition du parc de logements en 2005**



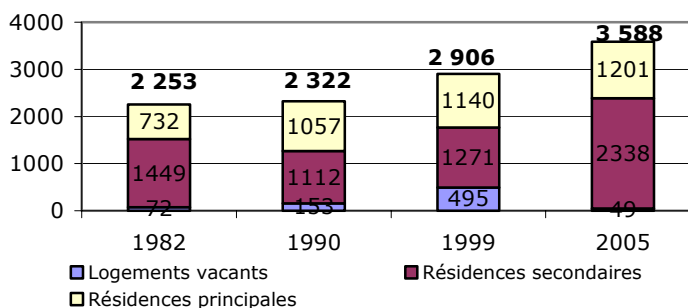
#### **Une forte augmentation du parc de logements en faveur des résidences secondaires**

Le parc de logements de Gassin est en augmentation de 24% entre 1999 (2 906) et 2005 (3 588) et de 25% entre 1990 (2 322) et 1999 par rapport à une augmentation beaucoup plus « limitée » de +3% entre 1982 et 1990.

Cette augmentation s'est réalisée au profit des résidences secondaires.

A l'échelle du Golfe, la croissance du parc de logements est forte mais en ralentissement : +26% entre 1982 et 1990 et +22% entre 1990 et 1999.

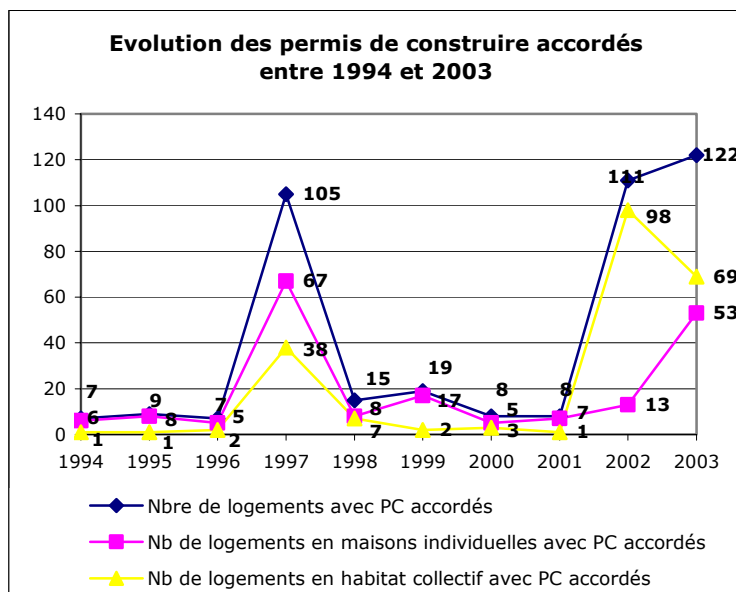
**Evolution du parc de logements entre 1982 et 2005**



## Un rythme de construction par à-coup

L'évolution des permis de construire accordés<sup>1</sup> pendant les 10 dernières années (1994-2003) montre :

- 2 périodes où les permis de construire accordés ont été maîtrisés : 1994-96 et 1998-2001 ;
- Un premier pic de permis délivrés en 1997 avec 105 logements dont 67 en maisons individuelles et 38 en habitat collectif ;
- Un second pic de permis délivrés en 2002 et 2003 avec respectivement 111 et 122 logements ; le nombre de logements en habitat collectif est très important par rapport aux périodes passées.



Le nombre important de permis de construire accordés en 2001, 2002 et 2003 explique la forte augmentation du parc entre 1999 et 2005 et notamment la forte augmentation des résidences secondaires.

En témoignent les dernières opérations de logements qui concernent quasi uniquement des logements secondaires :

- ZAC de Longagne (70 logements) ;
- Logements du golf (140 logements) ;
- Castellanne (21 logements) ;
- 26 unités en résidences de tourisme dans le quartier littoral.

... alors qu'aucune opération de résidences principales n'est projetée à court terme, et a fortiori, aucun logement social.

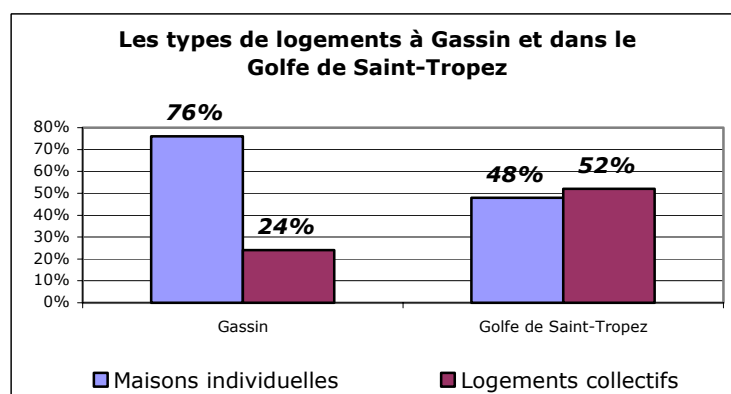
## Une chute très nette du nombre de logements vacants

Le recensement de l'INSEE indique un taux de vacance de 1% du parc de logements en 2005 contre 17% en 1999. Le nombre de logements vacants a nettement diminué entre 1999 et 2005 (seulement 49 logements vacants).

## Un parc de logements principalement représenté par des maisons individuelles

A Gassin, le parc de logements est principalement représenté par les maisons individuelles, typologie d'habitat fortement consommatrice d'espace ; les logements collectifs représentent seulement 24% du parc.

Le petit collectif a une vocation principale d'habitat permanent. Le grand collectif correspond plus généralement à la résidence de tourisme et donc à l'habitat secondaire.

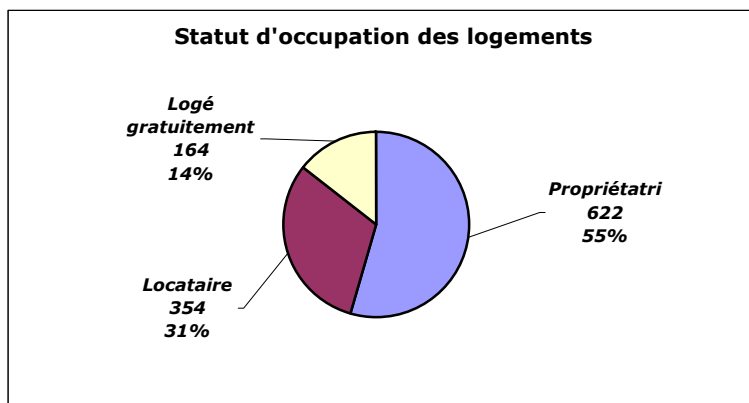


En comparaison, dans l'ensemble du Golfe (périmètre SCOT), le parc de logements est partagé entre les maisons individuelles (48%) et les logements collectifs (52%).

<sup>1</sup> Source : Mairie de Gassin, décembre 2003.

### Des occupants en majorité propriétaires et une part importante de personnes logées gratuitement

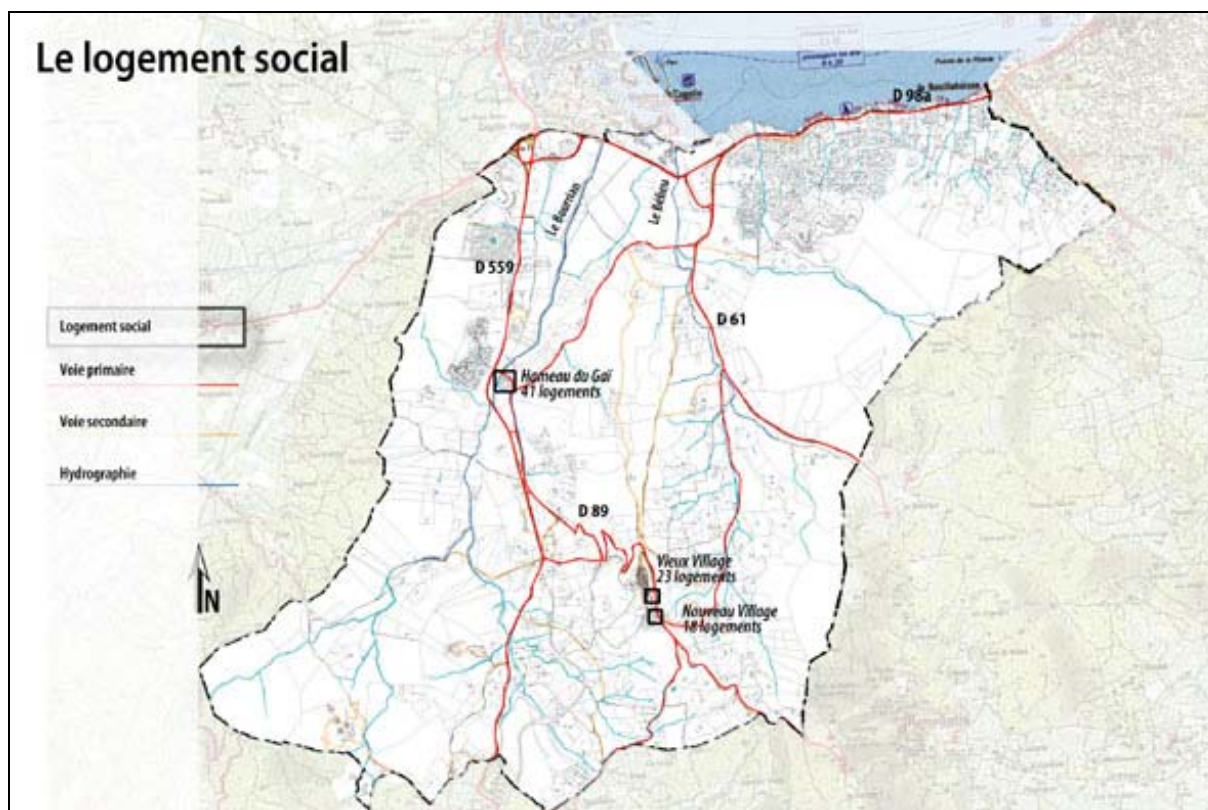
En 1999, 622 résidences principales (soit 55% du parc principal) sont occupées par leur propriétaire ; 354 (soit 31%) sont occupées par des locataires ; 164 (soit 14%) sont des logements gratuits.



Les personnes logées gratuitement sont des « cohabitants » ; c'est-à-dire des personnes jeunes et souvent actives vivant toujours dans le foyer de leurs parents. Ce sont autant de logements pour actifs jeunes manquants à Gassin.

### Un parc de logement social limité

En 1999, le parc de logement social représente 82 logements<sup>2</sup> soit 7,2% des résidences principales de la commune.



Le hameau du Gaï, situé à proximité de la RD559 et du collège de Gassin, regroupe 41 d'entre eux (50%), 18 se localisent dans le nouveau village et 23 dans le vieux village de Gassin. Le hameau du Gaï est géré par Var Habitat, l'OPAC du Var ; il est composé de logements sociaux en petits collectifs ou en individuels et offre un cadre de vie agréable à ses habitants.

Le nombre de 82 logements sociaux pourrait facilement être doublé en réalisant des logements locatifs sociaux et en évitant le phénomène de privatisation et de captation des logements afin de garantir un « turn-over ».

<sup>2</sup> Source : Mairie de Gassin.

De plus, le Porter A Connaissance de l'Etat – PAC – rappelle que « l'article 64 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, qui a modifié le code des collectivités locales, impose notamment aux communes, par leur intervention en matière foncière, par les actions ou opérations d'aménagement qu'elles conduisent ou autorisent, la réalisation de logements locatifs sociaux nécessaires à la mixité sociale. »

Sur le golfe de Saint-Tropez (périmètre SCOT), en 1998 on comptait 1 357 logements sociaux, soit 6,4% des résidences principales.

**La situation du parc de logements gassinois génère des blocages économiques, sociologiques et en terme d'équipements.**

## **L'HABITAT**

### **Enjeux et objectifs identifiés**

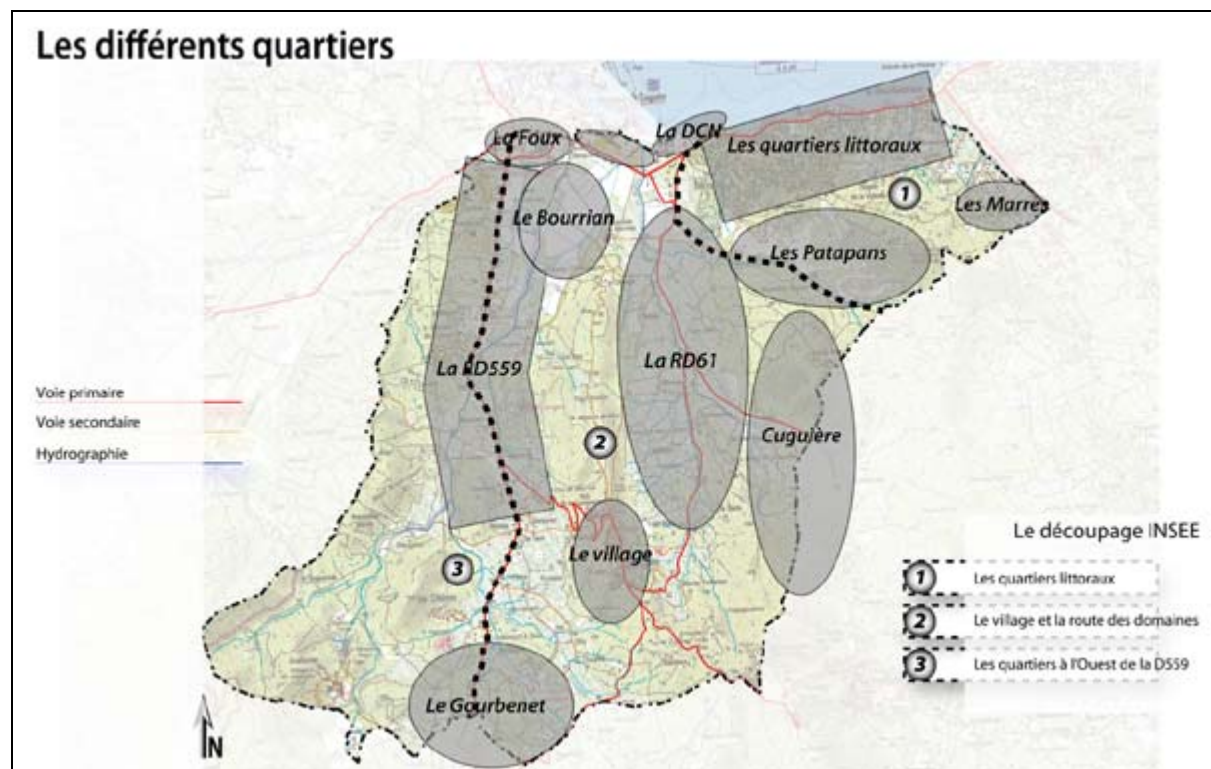
- ✓ **Retrouver un équilibre dans la production de logements (RP/RS)**
- ✓ **Réaliser des logements pour actifs et des logements aidés en fonction des possibilités d'assainissement, du bilan du POS (NB/U), ...**
- ✓ **Engager un renouvellement urbain dans le village**
- ✓ **Prévoir le développement de quelques secteurs d'urbanisation nouvelle**



### 1.1.1.3. Une typologie par quartier

A partir des données INSEE 1999 par îlots, une typologie des quartiers a été réalisée. L'INSEE a découpé la commune en trois îlots ; ceux-ci regroupent une dizaine de quartiers identifiés localement « à rayonnement », résidentiels, naturels ou agricoles :

1. les quartiers littoraux à l'Est de la commune, du domaine Bertaud à la limite de Saint-Tropez ;
2. le village, la vallée des domaines et La Foux ;
3. les quartiers à l'Ouest de la D559.



Le découpage INSEE	Les quartiers identifiés à Gassin	Population	Habitat	
La commune de Gassin	L'ensemble de ses quartiers	2 710 habitants	2 918 logements RP : 39% RS : 43% LV : 17%	
Les quartiers du littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le quartier de la frange littorale</li> <li>- Le quartier des Marres</li> <li>- Le quartier des Patapans</li> </ul>	792 habitants (30%)  90% de plus de 30 ans	746 logements (25%)  RP : 43% RS : 56% LV : 1%	<b>Les quartiers de « retraite » et de résidences secondaires</b>
Le village La vallée des Domaines La Foux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le site de la DCN</li> <li>- La Foux</li> <li>- Le quartier du Bourrian</li> <li>- Le village</li> <li>- La vallée des Domaines</li> <li>- Le Gourbenet</li> <li>- Cuguière</li> </ul>	1 233 habitants (45%)  43% entre 30 et 49 ans Actifs occupés	1 158 logements (40%)  RP : 44% RS : 28% LV : 27%	<b>Les quartiers de vie à l'année</b>
Les quartiers à l'ouest de la RD559	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Font Mourier</li> <li>- Les Parcs de Gassin</li> <li>- Le domaine de Saint Martin</li> <li>- Le hameau de Gassin</li> <li>- Les Chênes</li> </ul>	685 habitants (25%)	1 014 logements (35%)  RP : 30% RS : 51% LV : 18%	<b>Des quartiers en cours d'urbanisation / Une part importante de résidences secondaires</b>



#### **1.1.1.4. Les perspectives d'évolution démographique / habitat – Hypothèses de croissance**

##### **Les capacités d'accueil de la loi Littoral**

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral », du 3 janvier 1986, prévoit une capacité d'accueil des espaces urbanisés.

##### **Article L146-2**

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. »

##### **La capacité d'accueil estimée par la DDE du Var<sup>3</sup>**

Les services de l'Etat du département du Var ont réalisé une étude sur les capacités d'accueil maximum autorisées par les documents d'urbanisme des communes<sup>4</sup>. La capacité d'accueil correspond à la capacité en population permanente des logements réalisés ou pouvant être réalisés dans le cadre de la réglementation du POS en vigueur. Elle permet une évaluation synthétique des capacités théorique, résiduelle et actuelle (capacité du parc de logement existant). Son calcul est l'application d'un coefficient d'occupation des résidences principales égal à 2,5 habitants par logement. A Gassin, la capacité d'accueil théorique équivaut à 14 426 habitants ; avec 6 892 habitants estimés en 2000, la capacité d'accueil résiduelle est de 7 533 habitants.

##### **Capacité d'accueil du POS de Gassin en 2000**

	<b>Capacité d'accueil théorique</b>		<b>Capacité d'accueil consommée</b>		<b>Capacité d'accueil résiduelle</b>	
	<b>Log.</b>	<b>Hab.</b>	<b>Log.</b>	<b>Hab.</b>	<b>Log.</b>	<b>Hab.</b>
<b>Gassin</b>	6 074	14 426	2 902	6 892	3 172	7 533

La capacité d'accueil globalisée permet de répondre à une préoccupation plus générale de fréquentation en prenant en compte les divers modes d'accueil avec leurs spécificités. La capacité effective en population est évaluée selon la destination des logements, avec un taux de cohabitation de 3 personnes par résidence principale (2,5 habitants permanents + 0,5 personne accueillie), et de 5 personnes par résidence secondaires. S'ajoute la capacité d'accueil des divers modes d'hébergement touristique, c'est-à-dire hôtellerie, résidence de tourisme et gîtes, villages-vacances et maisons familiales, ainsi que l'hébergement de plein air. La capacité d'accueil globalisée tend à se confondre avec la fréquentation maximale du territoire, hors passage. A Gassin, la capacité d'accueil globalisée est estimée à 27 964 habitants ; avec 14 293 personnes accueillies sur le territoire, la capacité d'accueil globalisée résiduelle est de 13 671 habitants.

##### **Capacité d'accueil globalisée en 2000**

	<b>Capacité d'accueil globalisée (en habitant)</b>	
	<b>Totale</b>	<b>Résiduelle</b>
<b>Gassin</b>	27 964	13 671

##### **La capacité d'accueil estimée par la Coordination des associations de sauvegarde du Golfe et de la presqu'île de Saint-Tropez<sup>5</sup>**

La capacité d'hébergement correspond au nombre de personnes que peuvent accueillir les logements existants ou à créer. La fourchette basse est calculée sur la base d'une surface moyenne de 100 m<sup>2</sup> par logement. La fourchette haute est calculée sur la base d'une surface moyenne de 30 m<sup>2</sup> par logement. Le nombre de personnes par logement retenu est de 5 personnes par logements pour l'ensemble des logements. Pour les activités touristiques de camping et de bateaux, le nombre de 4 personnes a été retenu. A Gassin, la capacité d'hébergement moyenne est estimée à 6 051 logements, soit 31 952 habitants ou personnes accueillies.

##### **Capacité d'hébergement**

	<b>Capacité d'hébergement (fourchette basse)</b>		<b>Capacité d'hébergement (fourchette haute)</b>		<b>Capacité d'hébergement (moyenne)</b>	
	<b>Log.</b>	<b>Hab.</b>	<b>Log.</b>	<b>Hab.</b>	<b>Log.</b>	<b>Hab.</b>
<b>Gassin</b>	3 182	16 706	8 920	47 198	6 051	31 952

<sup>3</sup> Etude de Mai 2000.

<sup>4</sup> DDE du Var, SDTE, Urbamidi Conseil, « Capacité d'accueil, Presqu'île de Saint-Tropez – Pays des Maures », mai 2000 (capacité résiduelle au terme du POS).

<sup>5</sup> Novembre 2003.

## Les perspectives d'évolution démographique et d'habitat

### Les perspectives démographiques et d'habitat établies dans le SCOT

Dans le SCOT, les perspectives moyennes d'évolution de la population recensée de l'ensemble des communes du Golfe ont été réalisées à partir de plusieurs hypothèses :

- Une hypothèse basse à partir d'un taux de variation annuel de +0,6% ;
- Une hypothèse moyenne à partir d'un taux de variation annuel de +1% ;
- Une hypothèse haute à partir d'un taux de variation annuel de +1,2% ;
- Une hypothèse maximale à partir du rythme d'évolution de l'ensemble de l'aire pour la période 1990/99 (de +1,4% par an).

A partir de ces hypothèses, la perspective médiane se traduit commune par commune à partir du maintien de la répartition actuelle des 48 000 habitants de 1999 ; soit une augmentation en valeur absolue de +5 800 habitants sur les 10 ans et +11 600 sur les 20 ans à venir ; avec une poursuite de la croissance tirée par les 3 communes de Cavalaire, Cogolin et Sainte-Maxime.

Pour Gassin, le SCOT établit les perspectives d'évolution de la population permanente à environ 3 200 habitants en 2015, ce qui correspond à une croissance de la population de 18% entre 1999 et 2015.

#### *Perspectives d'évolution de la population permanente*

	Pop 1999	2010	1999/ 2010	2020	2020/ 1999
<b>Gassin</b>	2 710	3 035	325	3 360	650

3 200 habitants à Gassin correspondent, avec un taux d'occupation des logements principaux de 2,4 personnes, à 1 333 résidences principales.

### Les perspectives démographiques et d'habitat « fil de l'eau »

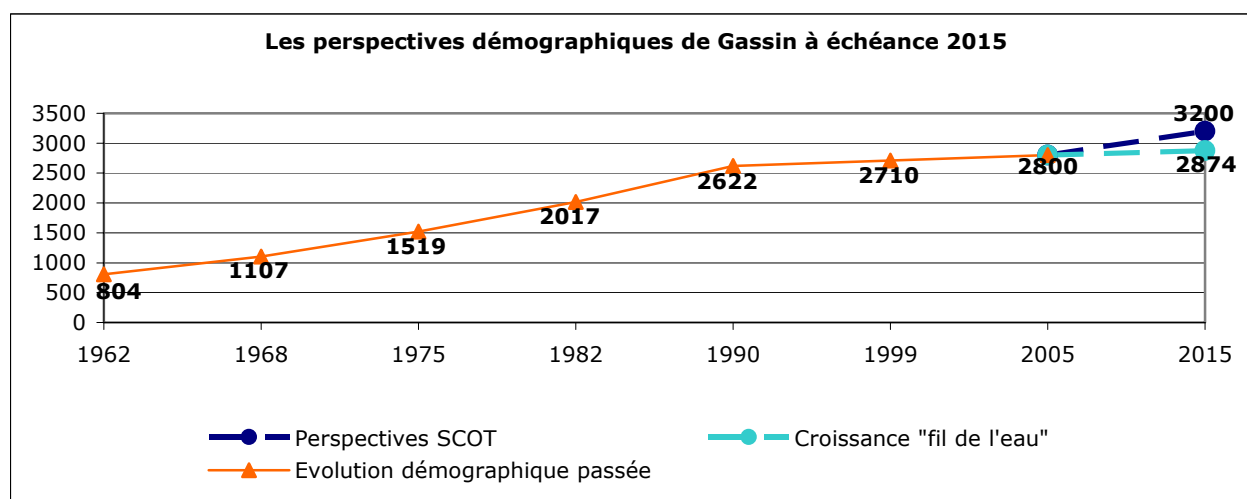
En 1999, Gassin comptait 2 710 habitants. La croissance démographique entre 1990 et 1999 correspond à 3%, soit 0,37% par an.

Une croissance au « fil de l'eau » correspond au report de la croissance passée. Ainsi, si la croissance reste égale à 0,37% par an entre 1999 et 2015, la population permanente de Gassin atteindra 2 874 personnes en 2015. En 1999, les 2 710 habitants occupent 1 140 résidences principales, soit un taux d'occupation des logements principaux de 2,4. En 2015, à taux d'occupation constant, les Gassinois devront être logés dans 1 198 résidences principales.

**Les perspectives démographiques de Gassin se situent à échéance 2015 entre les perspectives établies par le SCOT et une croissance démographique au « fil de l'eau » :**

Perspectives SCOT	3 200 habitants	1 333 logements
« Fil de l'eau »	2 874 habitants	1 198 logements

**La population de Gassin à échéance 2015 est estimée entre 2 900 et 3 200 habitants, soit une croissance démographique située entre 6% et 18% (par rapport à la croissance démographique passée de 3%). Afin d'accueillir cette population, le nombre de résidences principales à construire se situe entre 60 et 200 logements.**



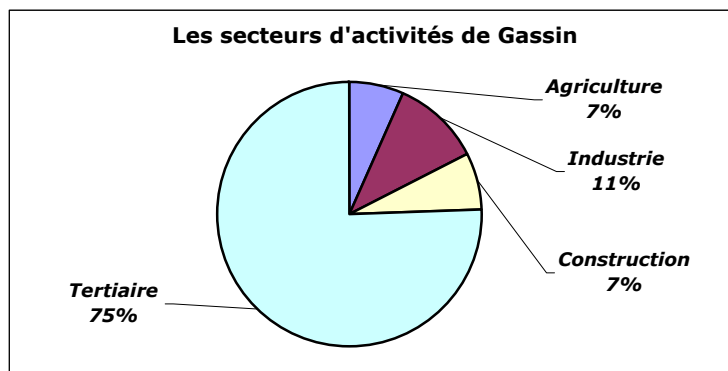
## 1.1.2. Les dynamiques économiques

### 1.1.2.1. Les secteurs d'activités

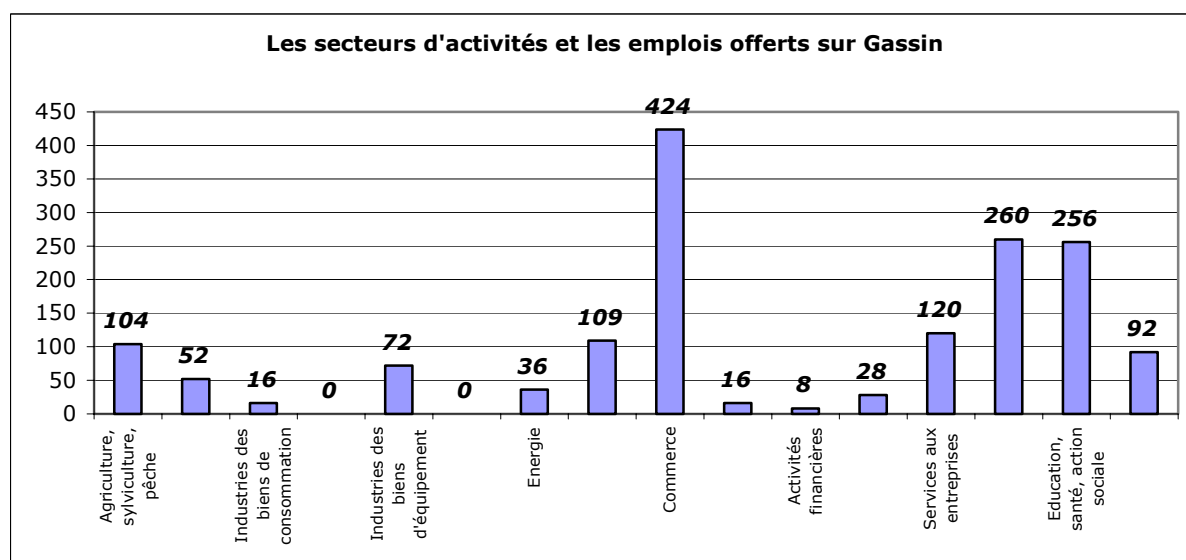
**Une situation économique favorable : un pôle d'emploi intercommunal**

En 1999, Gassin accueillait 411 établissements. Ceux-ci offraient 1 593 emplois principalement dans le secteur du tertiaire ; ils se répartissent comme suit :

- 1 204 emplois dans le secteur tertiaire,
- 176 emplois dans l'industrie,
- 109 emplois dans la construction,
- 104 emplois dans l'agriculture.



75% des emplois de Gassin sont des emplois tertiaires avec notamment le commerce (27%), les services aux particuliers (16%), l'éducation, santé, action social (16%).



#### Nombre et taille des entreprises

0 salarié	1 à 2 salariés	3 à 5 salariés	6 à 9 salariés	10 salariés	Total
188	103	53	17	17	411

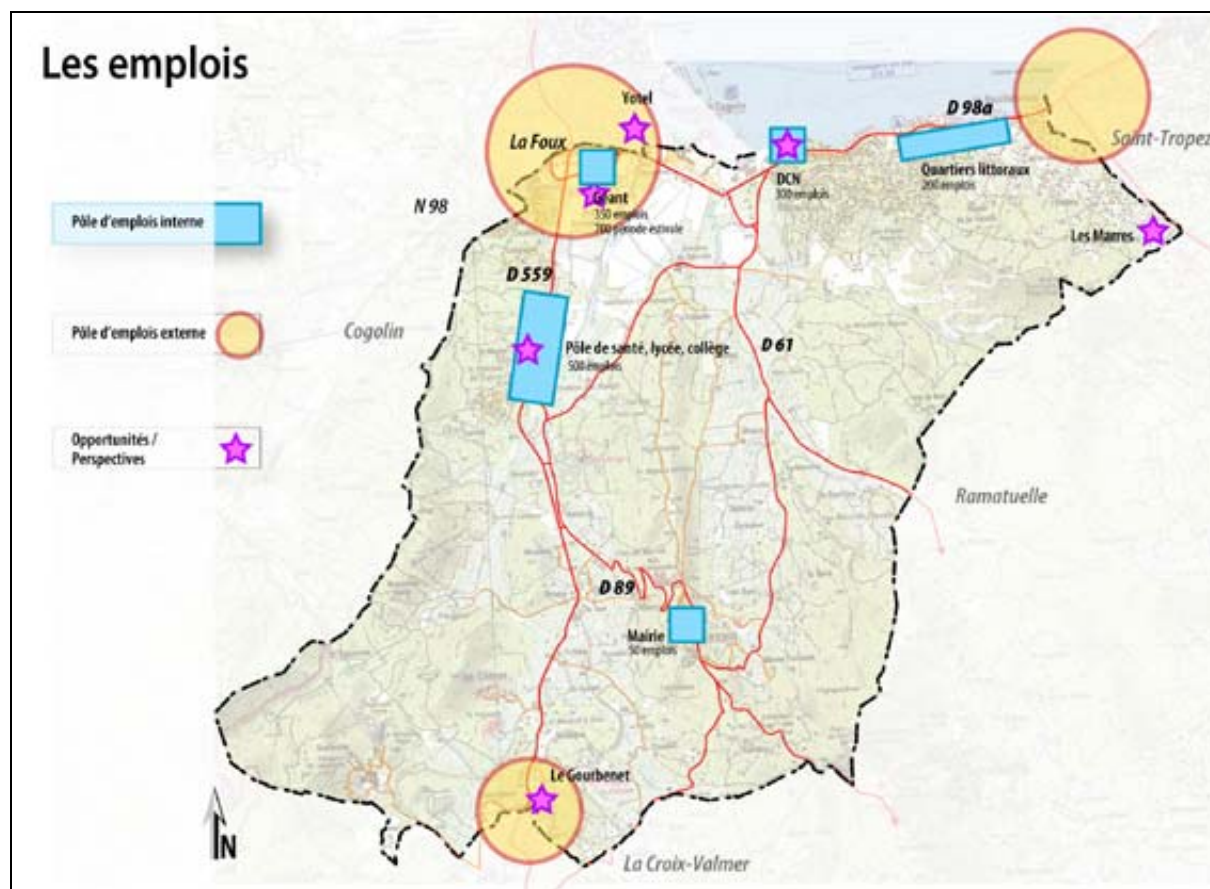
#### Mais une fragilité : 9 employeurs principaux regroupent 80% des emplois

Parmi les établissements gassinois, 9 employeurs offrent 1 300 emplois, soit 80% des emplois de Gassin.

DCN	300
Géant	350 / 600 l'été
Administrations (mairie, collège, lycée)	100
Hôpital	250
Clinique	150
Golf International	80
Belrose	70
<b>Total</b>	<b>1 300 emplois</b>

Gassin accueille le pôle d'équipements du golfe de Saint-Tropez avec des établissements de santé (pôle de santé), d'enseignement (collège et lycée), commerciaux (le Géant à La Foux) et industriels (DCN). Elle accueille également des activités liées au tourisme (le golf international, les hôtels, ...), activités très présentes dans le golfe.

Cette caractéristique induit une fragilité puisque le déclin d'une de ces activités aura une répercussion importante sur les emplois de la commune.



Il est à noter que le « paysage économique » local est en constante évolution. En effet, certains établissements souhaitent développer des projets.

#### **Le Géant**

« Le Géant développe actuellement un projet d'agrandissement du parking de 1 300 à 2 000 places (réalisation en silo) et l'agrandissement de la réserve (1 000 m<sup>2</sup>) actuellement déporté à Grimaud. A plus long terme, les projets du Géant concernent l'extension de la surface commerciale et l'installation de moyennes surfaces commerciales sur les thématiques de la mer, du sport et loisirs, du culturel. »

#### **Le Luna Park**

« Le Luna Park souhaite mettre au norme le tout à l'égout, améliorer le parking et le parc d'attraction. »

#### **La DCN**

« Entreprise de référence mondiale, la DCN est maître d'œuvre du navire armé complet et propose aux marines une large gamme de produits et services à forte valeur ajoutée. Sur l'implantation de Gassin, la business unit (centre de profit, 7 centres en France) « Armes sous-marines » compte 300 personnes et est spécialisée dans l'étude, la conception, la réalisation et la commercialisation de torpilles lourdes et légères, des systèmes de lancement associés et des contre mesures. La DCN, devenue en 2003 SA avec un capital détenu à 100% par l'Etat, a comme objectif premier de valoriser ses actifs. D'ici 5 ans, les proportions des emplois seront complètement inversées avec 1/3 d'ouvriers et 2/3 cadres, soit une tertiarisation accélérée du site. Dans ces conditions, la DCN va réduire de 50% ses besoins en surface et s'étendra sur 4 ha. »

#### **La Clinique**

« La clinique souhaiterait développer un centre de rééducation, un centre de convalescence et une maison de retraite ; ces projets d'activités représentent une centaine d'emplois. »

### **1.1.2.2. La population active et les emplois**

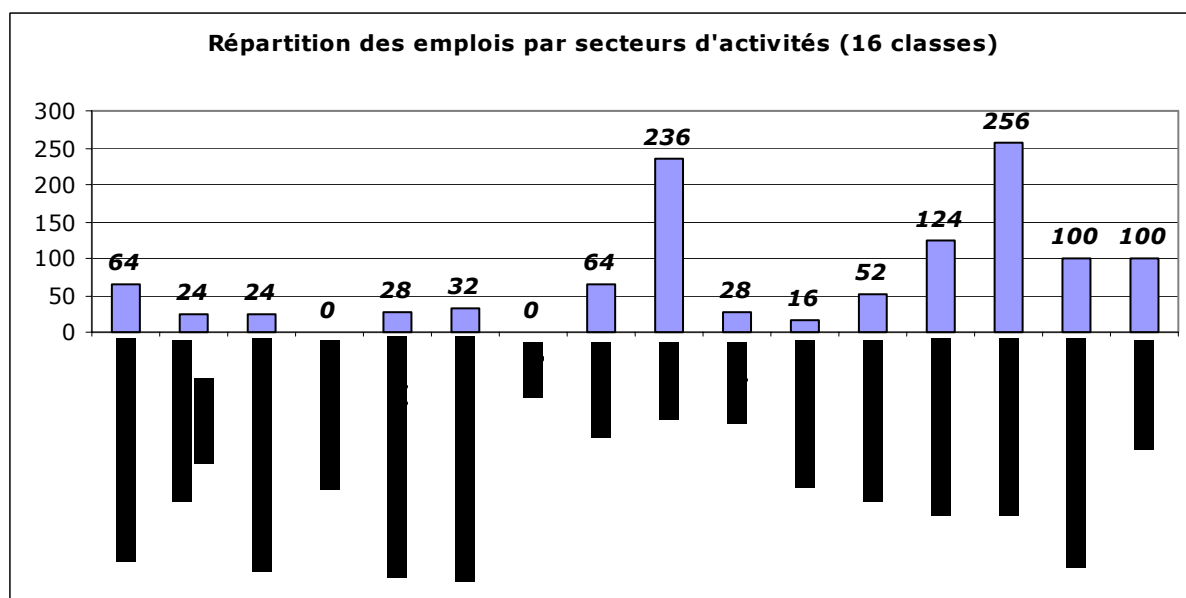
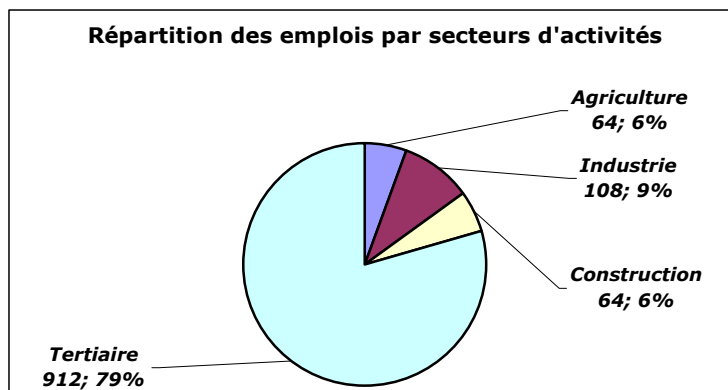
En 1999, Gassin comptait 1 150 actifs (pour 1 593 emplois).

Le taux d'activités des Gassinois est de 49% et le taux de chômage s'élève à 14% ; cette situation est « classique » dans une commune littorale où l'activité touristique est dominante et les emplois fortement dépendants de la saisonnalité.

Les actifs gassinois ayant un emploi travaillent principalement dans le secteur tertiaire.

Certaines des activités tertiaires de la commune sont surreprésentées :

- Les services aux particuliers ;
- Le commerce ;
- Les services aux entreprises ;
- L'éducation, santé, action sociale ;
- L'administration.



### **1.1.2.3. Les migrations domicile – travail**

#### **Les migrations domicile – travail : un paradoxe**

- 65% des gassinois quittent le territoire communal pour travailler ; ils se rendent essentiellement dans le golfe de Saint-Tropez ;
- 75% des emplois sur la commune mobilisent des personnes extérieures (du golfe jusqu'à Fréjus)

Les échanges domicile – travail internes au golfe sont nombreux.

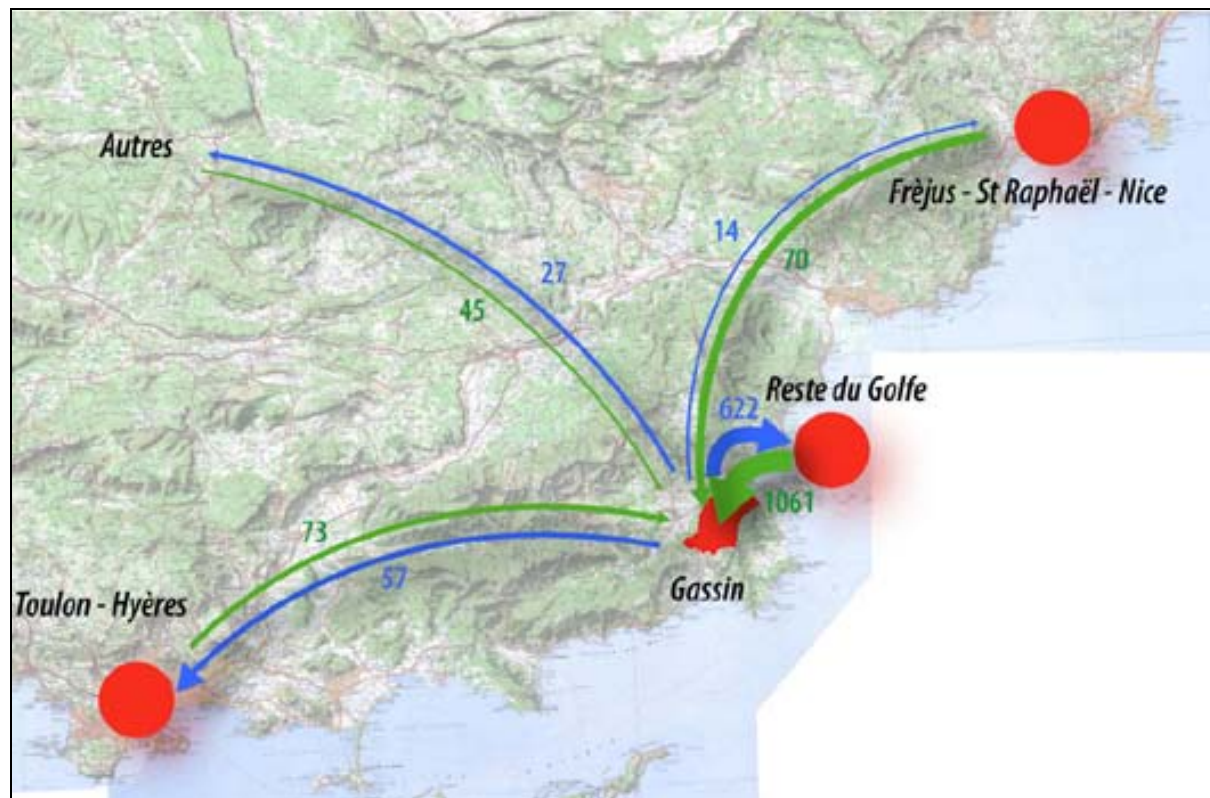
#### *Les emplois des Gassinois*

Gassin	Dans le reste du golfe (périmètre SCOT)	Les agglomérations de Fréjus St Raphaël, Nice, ...	Les agglomérations toulonnaise et hyéroise	Autre part
417	622	14	57	27
37%	54%	1%	5%	2%

#### Les actifs travaillant à Gassin

Gassin	Dans le reste du golfe (périmètre SCOT)	Les agglomérations de Fréjus St Raphaël, Nice, ...	Les agglomérations toulonnaises et hyéroises	Autre part
417	1 061	70	73	45
25%	64%	4%	4%	3%

Ces constats montrent un décalage entre la qualification des actifs gassinois et les emplois proposés.



#### 1.1.2.4. La formation

2 établissements d'enseignement secondaires sont présents à Gassin ; ils sont situés dans le pôle d'équipements de la RD559, à proximité du pôle de santé :

- le collège de Gassin qui accueille 700 élèves,
- le lycée du Golfe qui regroupe 1 200 élèves.

Il n'existe aucun établissement de formation supérieure sur la commune.

L'évasion des actifs gassinois vers d'autres communes (alors que Gassin est un pôle d'emplois) montre un décalage entre la qualification des gassinois et les emplois proposés. Une réflexion sur l'accueil de structures de formation serait intéressante à mener.

A l'échelle du golfe, il y a une carence de formations, et, de façon plus spécifique, de formations aux métiers du tourisme alors que le tourisme est la « locomotive économique » du territoire.



Le collège de Gassin



Le lycée du Golfe

- ✓ **Soutenir les activités « leader » : Géant, DCN, Pôle de santé, Luna Park, ...**
- ✓ **Garantir l'accessibilité des pôles d'emplois et d'équipements :**
  - **Fluidifier les trafics automobiles**
  - **Développer les modes doux**
- ✓ **Améliorer le niveau de formation des actifs : identifier un site d'accueil d'un centre de formations**
- ✓ **Rechercher une diversification :**
  - **Réaliser une zone d'activités artisanales**
  - **Anticiper la libération de 50% de l'emprise de la DCN et le futur développement du pôle de santé**



### 1.1.3. L'agriculture

#### Gassin : pôle d'emplois agricoles de premier plan

À Gassin, on compte 104 emplois agricoles (7% du total des emplois offerts sur la commune, le double de la moyenne française) et 150 emplois supplémentaires dans les pépinières. Les emplois agricoles permanents sont confortés par une centaine d'emplois saisonniers sur l'année, saisonniers appelés en période de vendange, de récolte des olives, ...

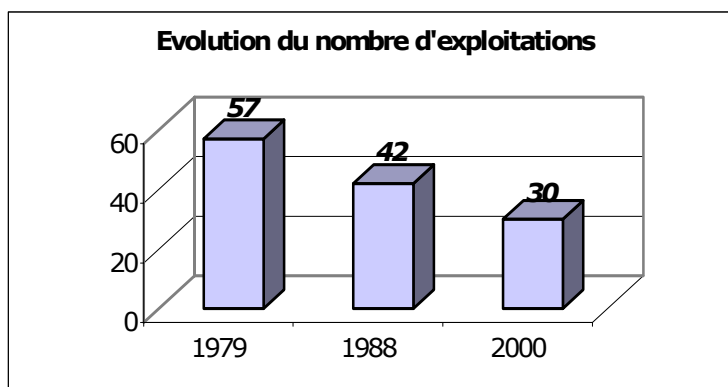
64 Gassinois travaillent dans l'agriculture (6% de la population active).

#### 1.1.3.1. Principales évolutions 1979-2000<sup>6</sup>

##### Une chute de 50% du nombre d'exploitations depuis 1979

Depuis 1979, on observe à Gassin une baisse très significative du nombre d'exploitations agricoles de près de 50%.

En 2000, on dénombre sur le territoire communal 30 exploitations agricoles.

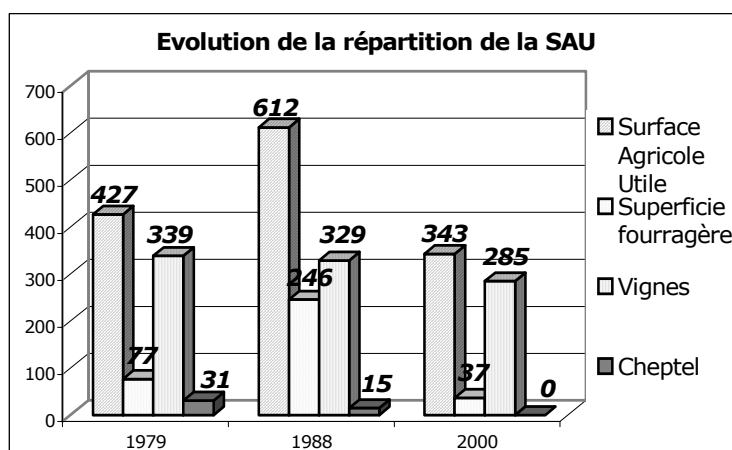


##### Une diminution de la SAU avec maintien de la viticulture

Après avoir augmenté de 1979 à 1988, la Surface Agricole Utile (SAU) a fortement diminué de 1988 à 2000.

La viticulture s'est malgré tout maintenue avec 285 ha en vignes en 2000.

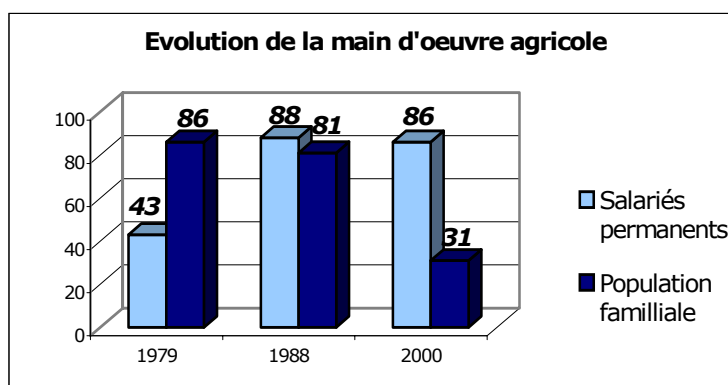
Les superficies fourragères sont quasi inexistantes et le cheptel a disparu de la commune.



##### Un recours de plus en plus important à une main d'œuvre de salariés permanents

On observe une augmentation de la main d'œuvre de salariés permanents et une forte chute du nombre de travailleurs dans la population familiale.

Ce phénomène est lié à la retraite de certains agriculteurs.



<sup>6</sup> Recensement Général Agricole (RGA) 2000.



### **1.1.3.2. Des productions de qualité**

**L'agriculture, une activité à haute valeur ajoutée qui souhaite se développer vers encore plus de qualité**

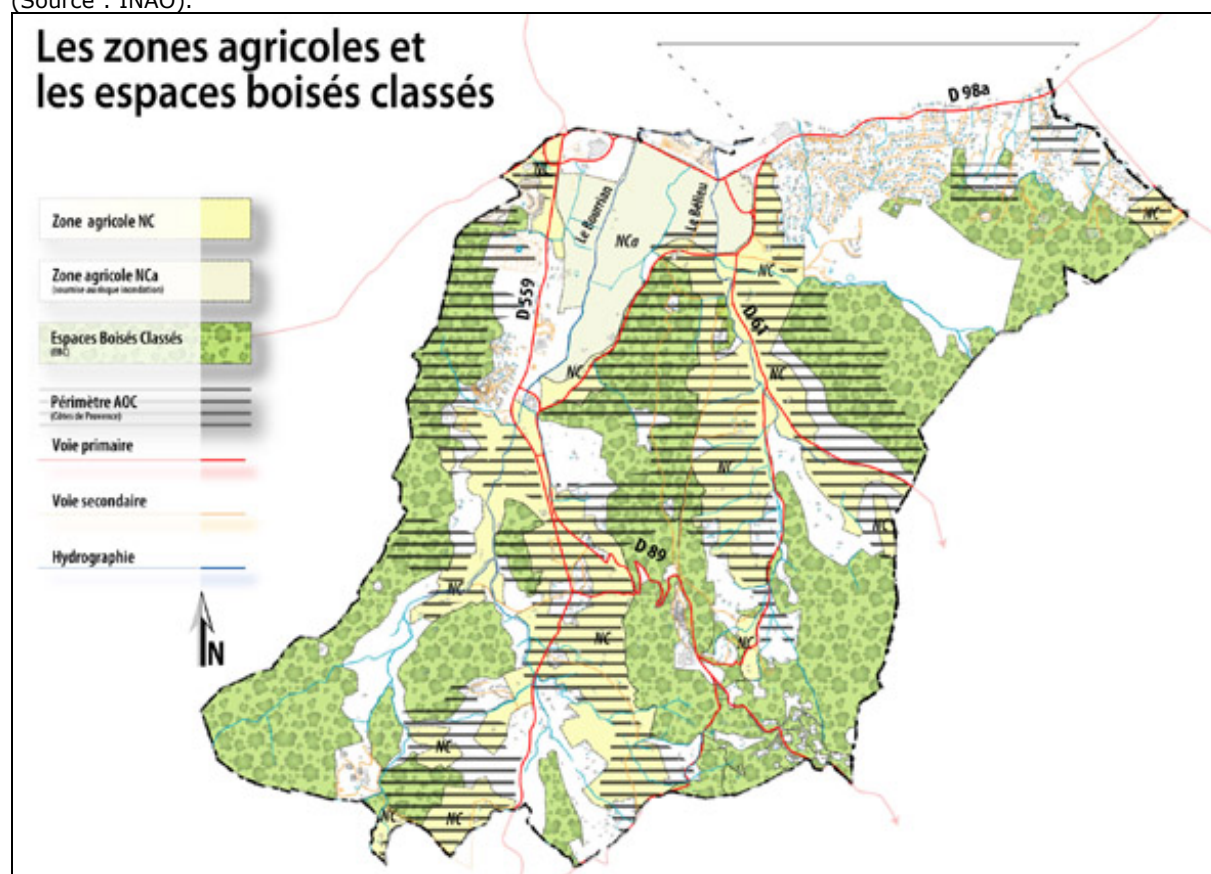
**Des AOC « Côtes de Provence » rouge et blanc**

Gassin possède des vignobles classés Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Cotes de Provence » rouge et blanc. Ils occupent une superficie de 218 ha 9021 :

Côtes de Provence Rouge	Barbaroux RS	1,0000
	Cabernet Sauvignon N	12,4573
	Calitor Noir N	0,8500
	Carignan N	23,5618
	Cinsaut N	35,4744
	Grenache N	56,8681
	Mourvèdre N	17,5560
	Syrah N	26,5599
	Tibouren N	16,2027
Côtes de Provence Blanc	Clairette B	2,3770
	Sémillon B	5,0628
	Ugni Blanc B	13,1037
	Vermentino B	7,8284

### **Une future AOC « Huile d'olive »**

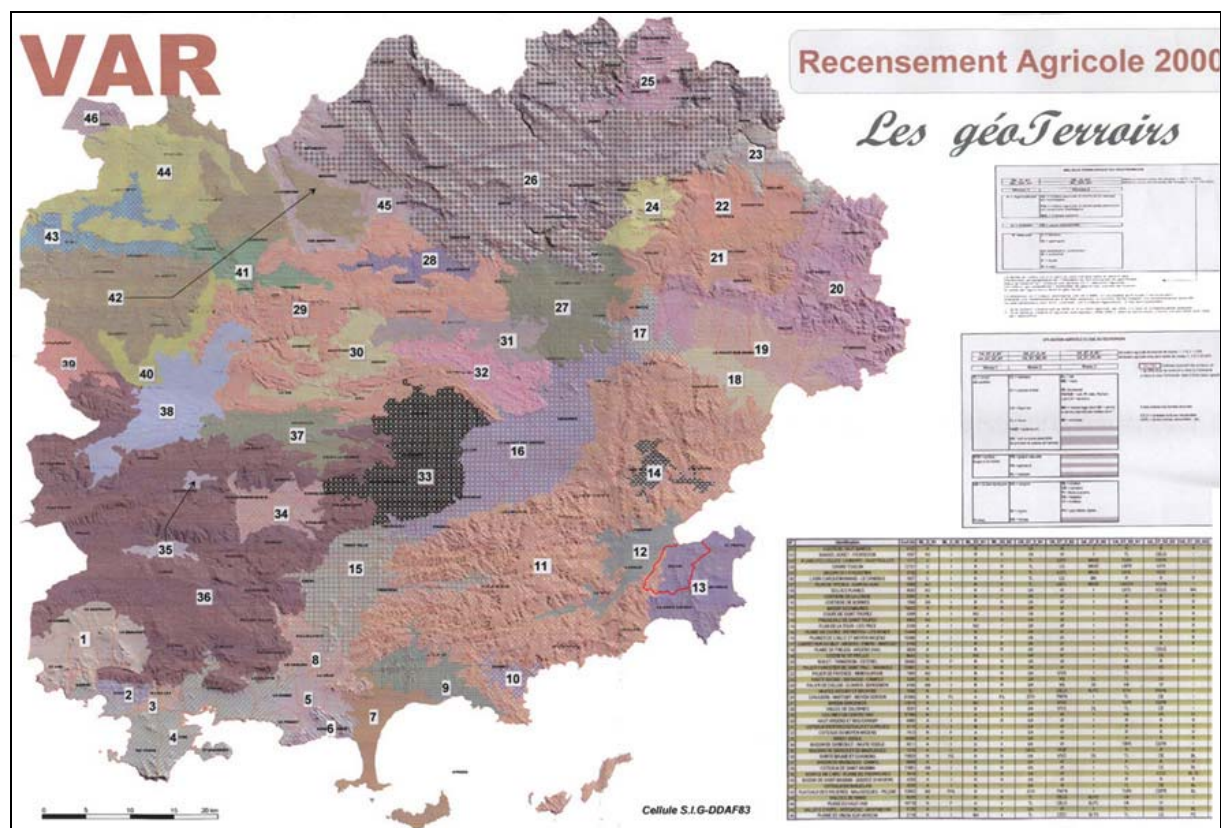
De plus, un nouveau zonage AOC Huile d'olive de Provence devra concerner l'ensemble des exploitations oléicoles dans une très grande enveloppe géographique qui comprendra l'ensemble de la commune dès 2005 (Source : INAO).



### Un classement « géo terroirs »

La DDAF du Var a identifié et caractérisé 46 terroirs sur l'ensemble du département. Gassin appartient à deux d'entre eux :

- La Presqu'île de Saint-Tropez (8 806 ha) : cultures ligneuses et viticoles ; à Gassin, la quasi-totalité de la commune ;
- Le Massif des Maures (78 603 ha) : culture ligneuse et viticulture ; à Gassin, une petite partie Sud-Est de la commune sur les reliefs.



Source : DDAF 83

#### **1.1.3.3. Des espaces agricoles menacés par l'urbanisation diffuse**

##### **Un rôle important de l'agriculture dans le maintien des paysages**

Outre l'activité économique, l'agriculture tient un rôle important dans le maintien des paysages.

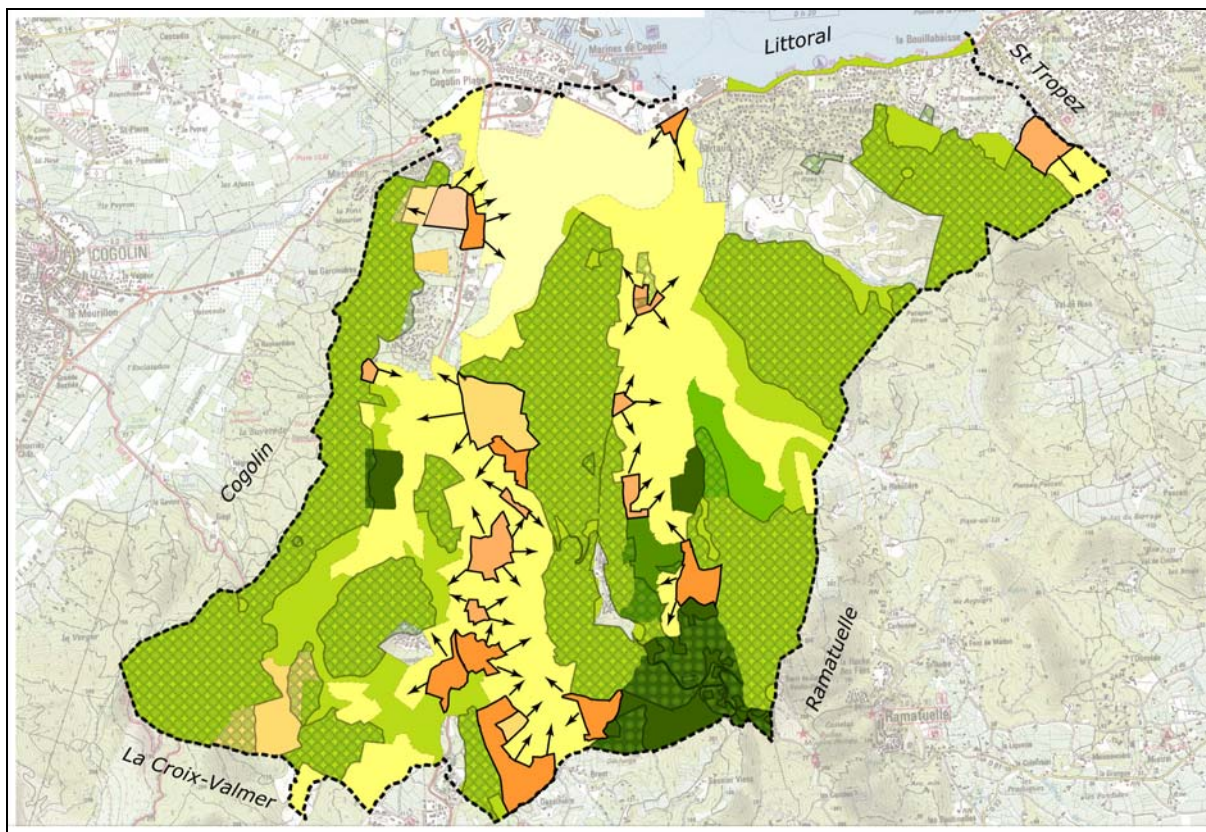


##### **Des plaines agricoles menacées par les zones NB**

Les plaines agricoles de Gassin sont actuellement menacées par les zones naturelles qui autorisent une urbanisation diffuse (zones NB au POS de 1985). Ces zones, composées principalement d'habitat pavillonnaire, sont situées dans les plaines agricoles ou sur les contreforts des massifs forestiers et « grignotent » les espaces agricoles. En outre, des conflits d'usage existent entre les activités agricoles et les zones d'habitations.

On note que les espaces agricoles (zones NC) au POS de 1985 s'étendent sur 600 ha, soit 25% du territoire communal.





#### **1.1.3.4. Des difficultés de fonctionnement des exploitations agricoles**

##### **Des difficultés pour loger les travailleurs agricoles**

Les exploitations agricoles ont de plus en plus de difficultés à loger leurs employés sur le site de l'exploitation pour certains d'entre eux mais également sur la commune ou à proximité.

##### **Des besoins en assainissement pour les exploitations**

Certaines exploitations expriment des besoins en assainissement.

#### **L'AGRICULTURE**

##### ***Enjeux et objectifs identifiés***

- ✓ **Mettre en place une politique agricole partagée : commune, EPCI, SAFER, Chambre d'Agriculture, DDAF, ...**
- ✓ **Préserver et conforter les activités agricoles de qualité**
  - Déclasser certains EBC et ND en faveur de l'agriculture (groupe de travail « Agricole »)
  - Diversifier l'agriculture (oléiculture)
  - Promouvoir les produits agricoles
- ✓ **Ne pas « sacrifier » les espaces agricoles de moins grande qualité**
- ✓ **Réaliser des logements pour les travailleurs agricoles**

#### 1.1.4. Commerces, artisanat

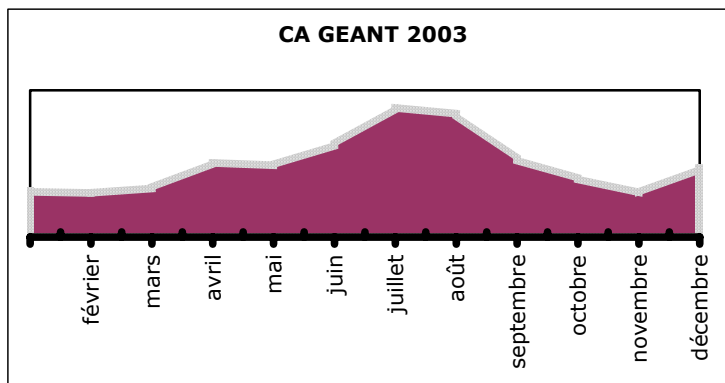
##### 1.1.4.1. L'activité commerciale

Le secteur commercial est un des secteurs d'activités les plus dynamiques de Gassin (avec les services aux particuliers) ; il offre 424 emplois dont 236 sont occupés par des Gassinois.

Gassin accueille le Géant (groupe Casino) à La Foux ; c'est un des deux hypermarchés du golfe de Saint-Tropez (un autre est situé à Saint Maxime).

Le Géant emploie 350 salariés pendant l'année et augmente ses effectifs jusqu'à 600 salariés en période estivale.

La fréquentation du Géant est très importante ; elle peut atteindre 12 000 à 13 000 personnes par jour (exemple du 26 juillet 2004).



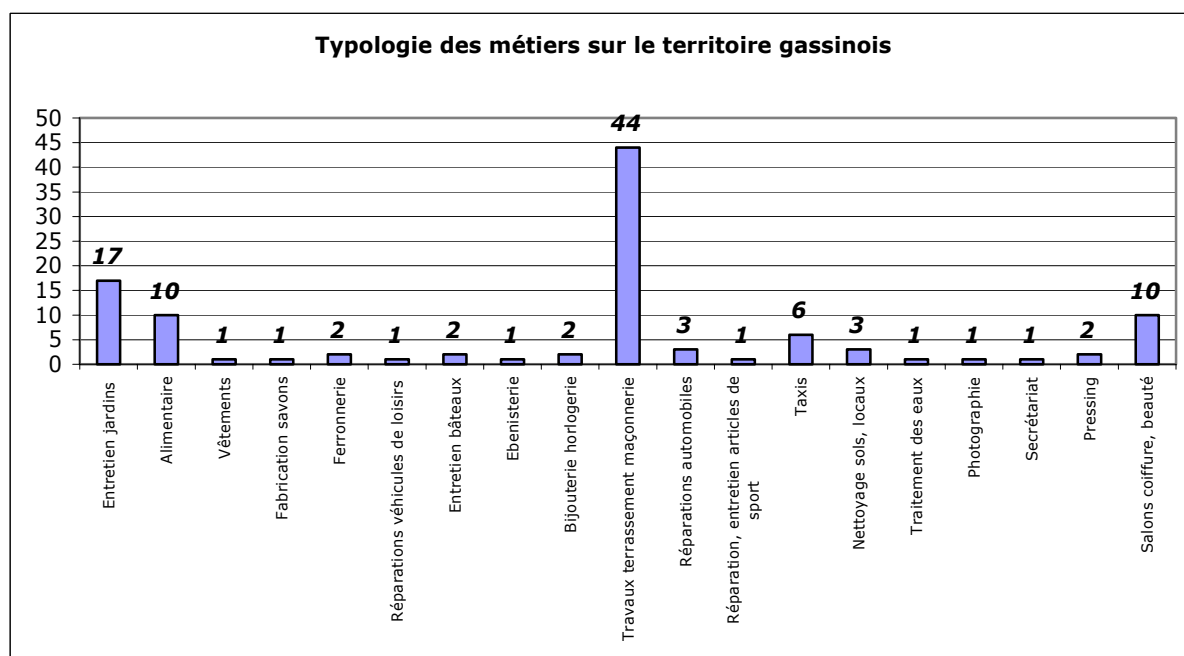
Une offre commerciale en petits commerces de détail existe dans le centre du village mais est de moins en moins présente.

##### 1.1.4.2. L'artisanat

Près de 25% des entreprises de Gassin sont des entreprises artisanales.

La typologie des métiers réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Var regroupe 109 entreprises artisanales avec une prédominance des entreprises :

- De travaux de terrassement et maçonnerie ;
- D'entretien de jardins (pépinières) ;
- Alimentaires ;
- De salons de coiffure et de beauté.



Source : Chambre de Commerce et d'Industrie du Var

#### **1.1.4.3. Les locaux d'activités**

Sur la commune de Gassin, il n'existe pas de zone d'activités. Les zones d'activités les plus proches sont :

- La ZA du Gourbenet à La Croix Valmer, en limite de Gassin ; cette zone d'activités artisanales accueille des entreprises, les services techniques de La Croix Valmer et des habitations.
- La ZA Saint Claude de Saint-Tropez, située en limite de Gassin.

Des opportunités pour la localisation d'une zone d'activités existent sur le territoire de Gassin :

- En continuité de la ZA existante de La Croix Valmer, au Gourbenet ; ce terrain, classé en zone NA (d'urbanisation future) au POS de 1985 s'étend sur une emprise de 7 hectares ;
- A proximité de la ZA Saint Claude de Saint-Tropez, dans le quartier des Marres.





### 1.1.5. Le tourisme

#### « Gassin »

*Fièrément campé à 201m d'altitude, Gassin a préservé le caractère typiquement provençal de ses maisons et entrelacs de ruelles reliés parfois d'escaliers.*

*De la Terrasse des Barri, plantée de micocouliers, et qui fleure l'ambiance méridionale, admirable vue sur le Golfe de Saint-Tropez, la baie de Cavalaire, les îles d'Hyères, la chaîne des Alpes à l'Est par mistral et au dessous, la forêt de chênes-lièges restée vierge.*

#### Prévoir

*Venir pour le marché le dimanche, l'aïoli de la St Laurent, patron du village (2<sup>ème</sup> dimanche d'août) et la fête des vendanges (2<sup>ème</sup> dimanche de septembre). Acheter de bons crus AOC côtes de Provence dans les domaines viticoles de la commune. »*

*Extrait du Guide Vert*

#### **1.1.5.1. L'activité touristique : une locomotive économique du golfe<sup>7</sup> qui impacte sur l'ensemble des activités locales**

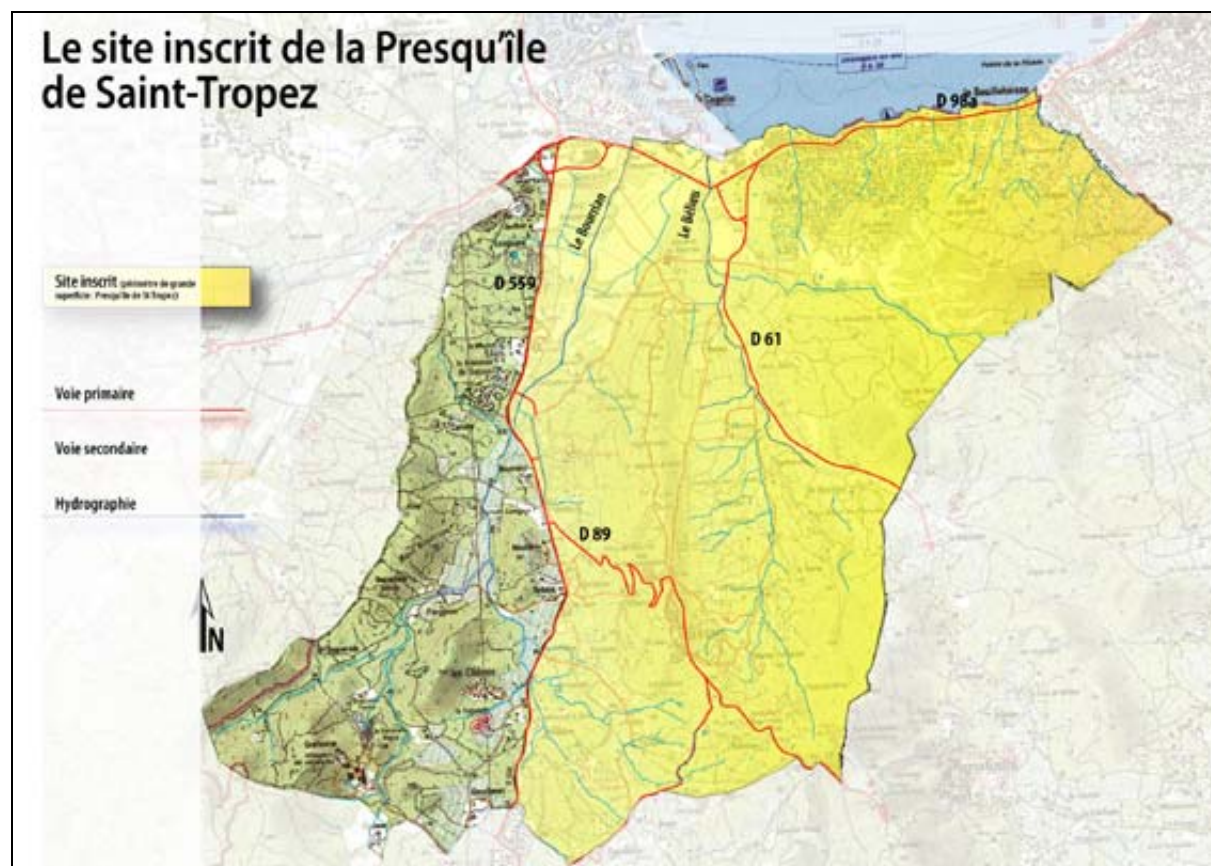
Sur les 1 600 emplois qu'accueille la commune de Gassin, plus de 1 200 sont dans le secteur du tertiaire (75%). Ces emplois tertiaires sont exclusivement des emplois liés aux activités touristiques.

#### **1.1.5.2. Des attraits touristiques très diversifiés**

Gassin possède de réels attraits touristiques :

- le patrimoine naturel : 6 Km de littoral, le massif, les vignes, ...
- le patrimoine historique : le vieux village de Gassin, un des plus beaux villages de France, ...
- les activités proposées : le Polo, le Luna Park, le Golf international, les domaines viticoles, ...

Des itinéraires de randonnées parcourent le territoire communal. Le sentier de découverte de l'Arlatane réalise un parcours de 1,7 Km en boucle sous le village.



<sup>7</sup> 70% de l'économie du golfe (source : Maison du Tourisme).

### **Le Luna Park**

« La fréquentation du parc d'attraction est d'environ 700 000 visiteurs par an. Le Luna Park a été créé en 1968 sur 5,5 hectares ; il accueille un parc de manèges divisé en une partie fixe (6 mois de l'année) et une partie estivale (50 participants pendant 2 mois), un minigolf, un bar-restaurant (300 places) et un parking. »

### **Le Golf international**

« L'opération du Golf est projetée depuis 23 ans. Depuis 2002, la ZAC du Golf est en cours de réalisation ; actuellement, 75% de l'opération est achevée. La ZAC prévoit la réalisation d'un golf de 90 hectares, d'un Club House, de 70 maisons de golfeurs, de 60 villas de standing et de 38 unités hôtelières (hôtel 4 étoiles). L'ouverture des différentes activités du site est prévue en 2004 et 2005. Le golf sera fermé au public ; il doit accueillir ses membres, la population de ses résidences de tourisme, les Gassinois (à l'année). Le golf souhaite organiser des manifestations privées. »

### **Le Polo**

« Le centre de loisirs équestre s'étend sur une surface d'environ 15 hectares ; il comprend : un club house, des boxes, une carrière d'entraînement, une piste d'entraînement, un marcheur, 2 hangars, 2 terrains de polo (300 m par 175 m). Le Polo Club fait partie de l'Union des Polos de France, ce qui lui permet d'organiser des rencontres sportives sous forme de tournois à l'échelle nationale et internationale. Ces rencontres ont généralement lieu en Avril et de début Juillet à mi-Septembre au nombre de 5 à 6 par an. Une synergie se met en place entre le Polo et le Golf International de Gassin, les deux structures visant un public identique. »

## **1.1.5.3. Les structures d'hébergement**

### **Une offre d'hébergement touristique importante**

La commune de Gassin dispose d'une offre d'hébergement touristique importante mais peu développée et fortement dépendant de la saison estivale (campings). L'offre d'hébergement touristique à Gassin s'élève à :

- Près de 6 700 lits commerciaux,
- Près de 6 400 lits en résidences secondaires.

<b>Structures d'accueil</b>	<b>Capacités d'hébergement</b>
Campings / campings à la ferme	2 778 lits
Résidences de tourisme / villages vacances	3 291 lits
Gîtes / chambres d'hôtes	35 lits
Meublés	185 lits
Hôtels	400 lits
<b>Total de lits commerciaux</b>	<b>6 689 lits</b>
Résidences secondaires	1 270 RS
<b>Total de lits secondaires (x5)</b>	<b>6 355 lits</b>
<b>Total de lits</b>	<b>13 044 lits</b>
<b>Lits commerciaux</b>	<b>51%</b>
<b>Lits secondaires</b>	<b>49%</b>

Dans le golfe de Saint-Tropez, Gassin accueille un nombre de lits commerciaux non négligeable : 9% du total. Elle possède plus de capacité d'accueil en lits marchands que Saint-Tropez (4,4%) et La Croix Valmer (7%) et est seulement devancée par Grimaud (21,8%) et Ramatuelle (14,8%).

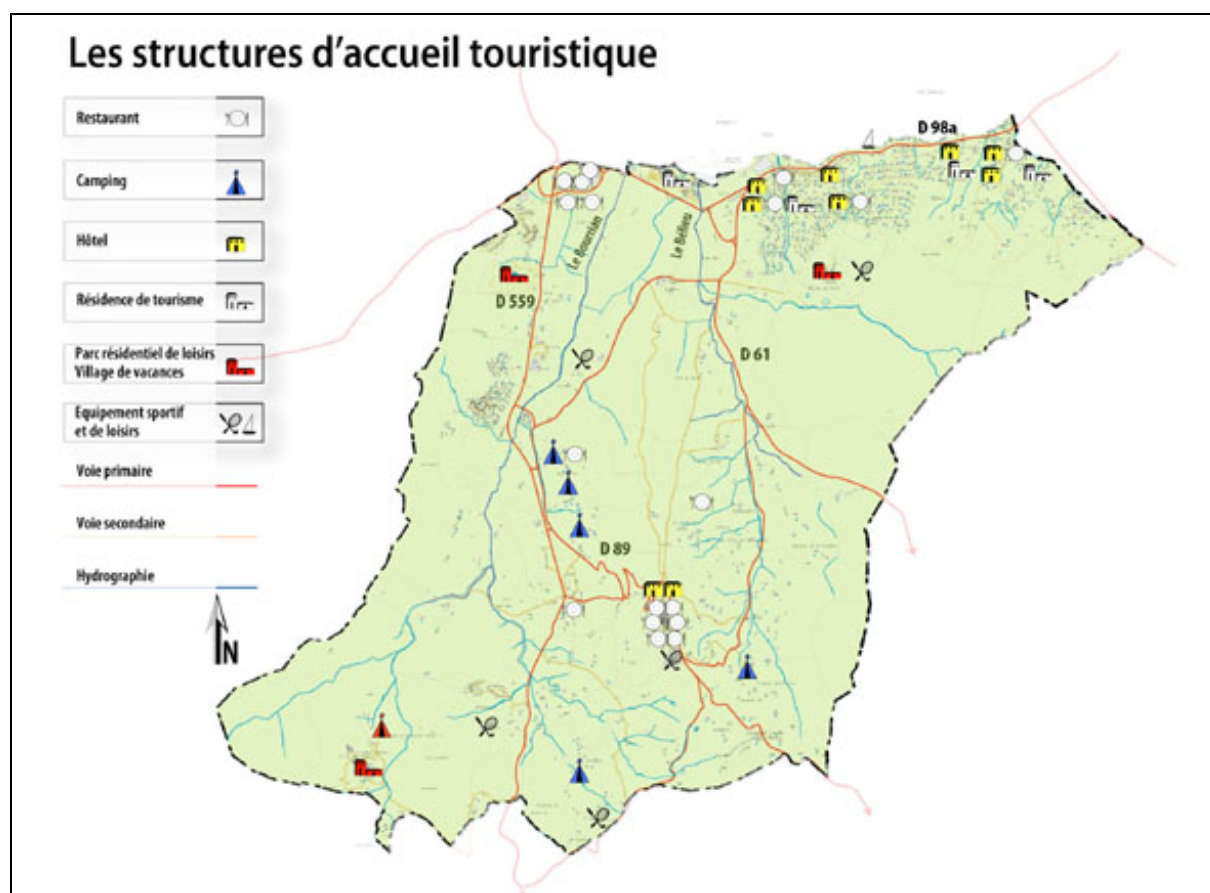
A l'échelle du golfe de Saint-Tropez, l'offre d'hébergement touristique est très variée. On distingue clairement :

- Des pôles d'hébergement type camping à Cavalaire, Gassin, Grimaud, Ramatuelle ;
- Des pôles de résidences de tourisme à Gassin et Grimaud ;
- Des pôles hôteliers à Sainte Maxime et Saint-Tropez.

### **Le Parc d'accueil touristique « Le Montana »**

Le « Montana », terrain de camping et caravanage 4 étoiles, se situe sur les piémonts de la colline du village de Gassin sur une surface de 32 hectares dont une vingtaine sont exploités. Le camping offre une capacité d'accueil de 550 parcelles : 400 emplacements destinés à la location résidentielle sur 11 mois pour le caravanage et 150 emplacements pour le camping. Les tarifs dépendent des types d'hébergement : bungalows, mobile home, tentes. Les animations et prestations correspondent aux critères des installations 4 étoiles : piscine, restauration, bar, salle de jeux, salle de fitness (animateur sportif pour la période juillet/août), laverie.





### Le village de vacances du comité d'entreprise Air France

Le site peut accueillir jusqu'à 1 000 vacanciers en période estivale. Il est ouvert à partir du mois d'avril, pour les vacances de Pâques, et ferme début octobre. Le village de vacances est composé d'un hôtel de 20 chambres (2 à 3 personnes), de quatre hameaux d'une trentaine de bungalows en dur (2 à 6 personnes), d'un camping comprenant 70 emplacements pour tentes et caravanes et 35 bungalows « nature » en bois. Des nombreuses animations sont proposées aux vacanciers : excursions, piscine, tennis, volley, ...

### Les hôtels

10 hôtels sont situés à Gassin ; ils ont une capacité d'accueil de 421 lits répartis en 200 chambres :

- 4 hôtels 4 étoiles,
- 3 hôtels 3 étoiles,
- 2 hôtels 2 étoiles,
- 1 hôtel non classé.



*Hôtel le Belrose*

Noms	Localisation	Etoiles	Nombre chambres	Capacité d'accueil
Le Provençal	Chemin Ste Bonne Nouvelle	3	19	50
Le Mas de Chastelas	Quartier Bertaud	4	19	50
Les Capucines	Domaine du Treizain	3	24	48
L'Astragale	Chemin de Gassine	4	34	68
Villa Belrose	Boulevard des Crêtes	4	40	80
Les Algues	Route de Saint-Tropez	2	11	20
La Bastide d'Antoine	Domaine du Treizain	4	16	32
Brin d'Azur	RD98 route de Saint-Tropez	3	14	29
Les Lavandes	Montée Saint Joseph	Non classé	8	19
Bello Visto	Place Dei Barri	2	9	25
<b>Total</b>			<b>194</b>	<b>421</b>

### La taxe de séjour

Les hôtels, résidences de tourisme, meublés touristiques et tout autre établissement de caractéristiques équivalentes sont soumis au paiement de la taxe de séjour. Depuis 2004, une taxe départementale s'ajoute à la taxe de séjour départementale (surtaxe de 10%) et se répartit comme suit selon les catégories d'hébergement :

Structure d'hébergement	Tarif par personne et par jour à reverser à la commune	Surtaxe départementale	Total à encaisser par l'hôtelier ou le logeur
4 étoiles, 4 étoiles luxe et 5 étoiles	1,50 €	0,15 €	1,65 €
3 étoiles	1,00 €	0,10 €	1,10 €
2 étoiles	0,90 €	0,09 €	0,99 €
1 étoiles	0,75 €	0,08 €	0,83 €
sans étoiles	0,40 €	0,04 €	0,44 €
camping et caravanage classés en 3 et 4 étoiles	0,55 €	0,06 €	0,61 €
camping et caravanage classés en 1 et 2 étoiles	0,20 €	0,02 €	0,22 €

#### **1.1.5.4. Les dysfonctionnements repérés de l'activité touristique**

Sur le golfe de Saint-Tropez, les acteurs touristiques se sont longtemps contentés d'une activité touristique « de cueillette » ; aujourd'hui, la priorité est la mise en cohérence et l'organisation de cette activité. De plus, le comportement touristique a évolué depuis une dizaine d'années et on constate une forme de « zapping touristique » : les touristes réalisent 4 séjours annuels d'une durée moyenne de 9,5 jours (contre 2 séjours de 20 à 30 jours). Le produit touristique est cher pour une qualité moyenne ; les tarifs ont augmenté de 32% en 2003. Dans ce contexte, d'autres destinations apparaissent beaucoup plus attractives (Maroc, Croatie, ...).

On observe un défaut de formation aux métiers du tourisme. Cette carence est accompagnée d'une dévaluation des petits métiers. Ces deux constats ne facilitent pas le recrutement des saisonniers et leur fidélisation.

La Maison du Tourisme du Golfe de Saint-Tropez Pays des Maures est située sur le territoire communal de Gassin, à La Foux, « porte d'entrée du Golfe ».

#### ***La Société d'Economie Mixte « Maison du Tourisme du Golfe de Saint-Tropez Pays des Maures »<sup>8</sup>***

*« La SEM a été créée le 27 mars 1992 ; elle est composée d'un Syndicat Mixte (avec 14 communes du Golfe Pays des Maures et le Conseil Général du Var) et d'actionnaires (25% des capitaux). Les missions déléguées à la SEM par le Syndicat Mixte sont l'information et l'accueil touristique intercommunal (en complémentarité avec les Offices de Tourisme et les Syndicats d'Initiative du bassin), la promotion du bassin, la commercialisation des séjours et activités touristiques. »*

#### **Des dysfonctionnements liés à la politique touristique de Gassin**

La commune de Gassin ne possède pas d'Office de Tourisme ; les missions de la Maison du Tourisme n'étant pas en mesure de pallier au manque d'un office de tourisme local. Ainsi, il existe une carence de réflexions et d'études sur le thème du tourisme dans la commune.

Gassin développe peu ses activités touristiques. Elle tourne le dos à 6 Km de façade littorale (pas d'aménagement de plage, de sentiers du littoral, ...), les randonnées pédestres et VTT existantes sont peu balisées, ... Il existe une forte demande de la clientèle sur les itinéraires touristiques, pédestre et VTT sur Gassin qui sont, à l'heure actuelle, mal indiqués ou inexistantes.

#### **Des dysfonctionnements liés à l'aménagement du territoire**

Le tourisme connaît des dysfonctionnements liés à l'aménagement du territoire :

- Le quartier de La Foux, porte d'entrée du Golfe et lieu d'installation de la Maison du Tourisme, offre une image peu valorisante ;
- La circulation dense sur les principaux axes de circulation du Golfe (RD98a entre Gassin et Saint-Tropez principalement) n'est pas très attractive ;
- L'ensemble de la signalétique de la commune, touristique (Maison du Tourisme, circuits touristiques, des prestataires, des sentiers, ...) ou non (signalétique commerciale), n'est pas lisible ;
- Enfin, une partie des employés des activités touristiques sont des saisonniers. Les difficultés rencontrées pour trouver des logements à des prix abordables ne favorisent pas la « fidélisation » de ces actifs.

<sup>8</sup> En 1996, la SEM a reçu le prix de la meilleure SEM française ; en 2002, elle a été récompensée pour la meilleure campagne française sur les courts séjours « week-end bonheur ».

- ✓ **Mettre en place une politique touristique gassinoise**
  - **Réaliser des sentiers de randonnées pédestres et VTT**
  - **« Réhabiliter » le sentier du littoral**
  - **Mettre en place une signalétique touristique lisible**
- ✓ **Conforter le tourisme « haut de gamme » : donner la possibilité aux hôtels de se développer**
- ✓ **Améliorer le tourisme « social » : requalification du Luna Park, amélioration des campings**

## 1.2. ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET DES DEPLACEMENTS

### 1.2.1. Les équipements d'infrastructure

#### 1.2.1.1. Le réseau routier

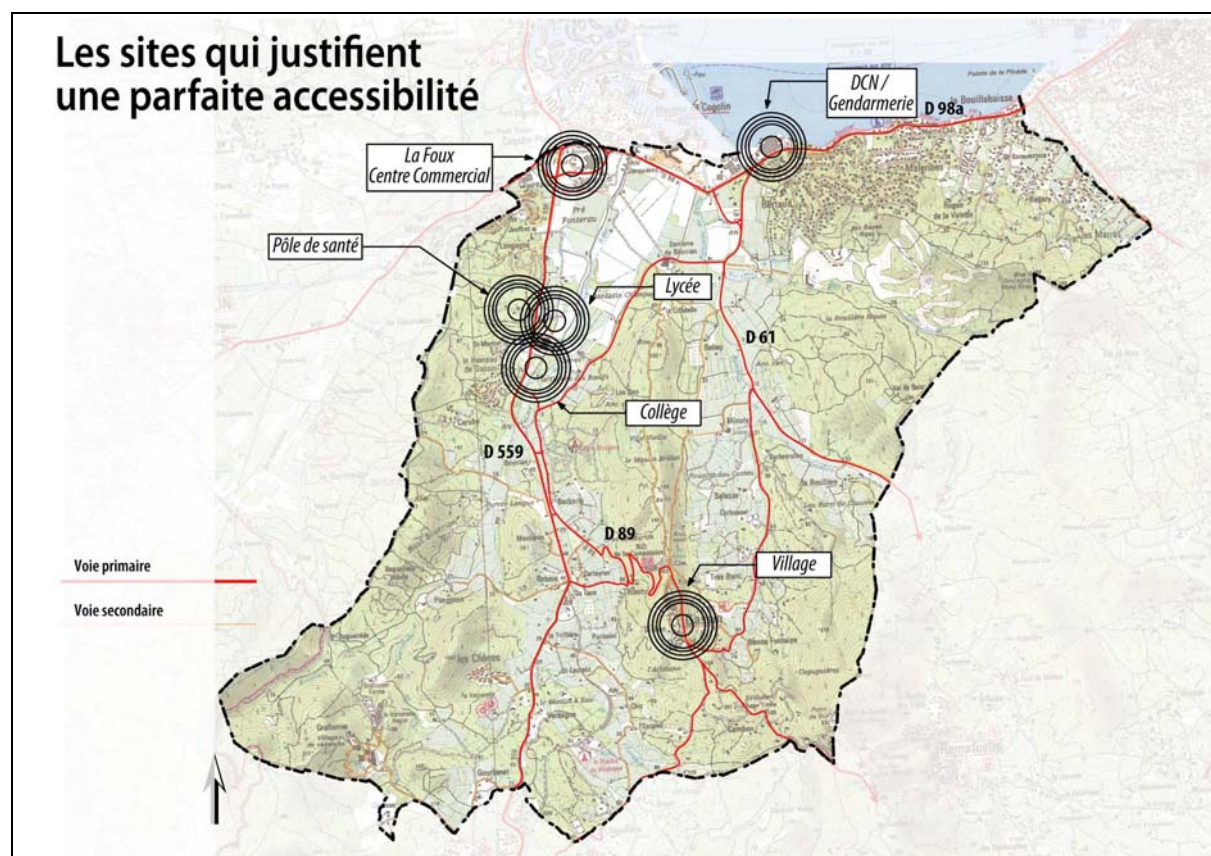
##### Un territoire attractif subissant et générant de multiples déplacements

La position géographique de Gassin en fait un passage « obligé » pour de multiples déplacements. En effet, elle est située en entrée de Saint-Tropez, elle crée la liaison entre le golfe de Saint-Tropez et la baie de Cavalaire et possède une voie d'accès à Pampelonne.

Gassin accueille également des zones d'équipements et d'emplois qui génèrent de nombreux déplacements :

- Des équipements commerciaux situés à La Foux (Géant, ...) ;
- Un pôle d'équipements publics sur la RD559 avec des équipements scolaires (collège, lycée) et de santé (pôle de santé) ;
- Un site industriel (DCN).

Ce sont autant de pôles attractifs qui justifient une parfaite accessibilité externe et interne.



Cette situation impacte sur le réseau d'infrastructures et engendre des dysfonctionnements.

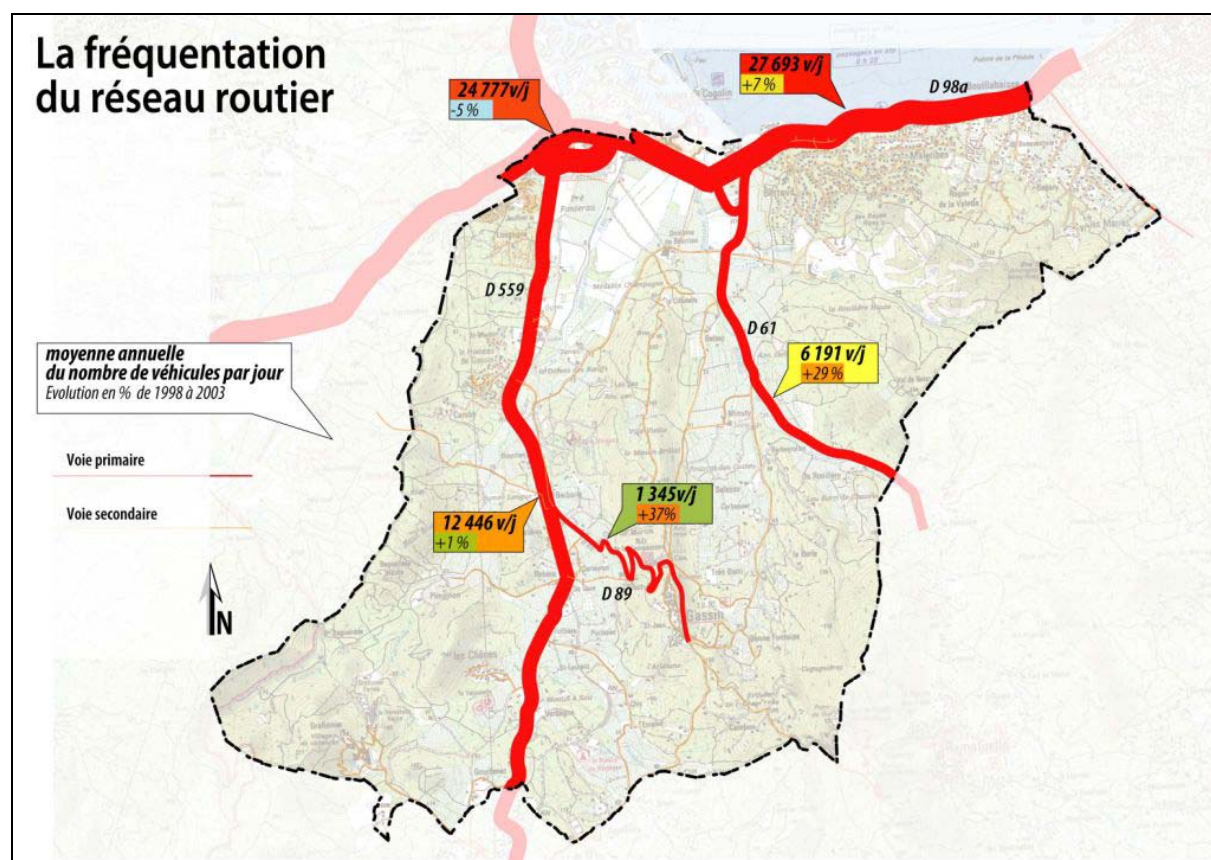


## Des déplacements exclusivement routiers sur un réseau de plus en plus saturé

Le réseau routier principal de Gassin est constitué par :

- La RD98a (voie en impasse) relie Saint-Tropez et la RN98 au carrefour de La Foux. Elle assure une multiplicité de fonction sans aucune garantie de confort ou sécurité (piétons et vélos / 2 roues notamment) malgré quelques aménagements ponctuels. Sur cette départementale, le nombre de véhicules en moyenne annuelle s'élève à près de 28 000 véhicules par jour ; c'est un des axes les plus fréquentés du golfe.
- La RD559 correspond à l'axe Hyères – golfe de Saint-Tropez en desservant le Rayol Canadel, Cavalaire, La Croix Valmer et Gassin. Elle supporte un trafic de 12 000 véhicules par jour en moyenne annuelle.
- La RD89 est la principale route d'accès au village de Gassin depuis la RD559. La voirie est très sinueuse, elle parcourt le flanc de colline. Le nombre de véhicules en moyenne annuelle s'élève à près de 1 400 véhicules par jour ; il est en augmentation de près de 37% entre 1998 et 2003.

Les RD98a et RD559 convergent vers le carrefour de La Foux. Le trafic s'élève à environ 25 000 véhicules / jour. En saison estivale, à la sortie de la Foux en direction de Saint-Tropez sur la RD98a, on compte jusqu'à près de 40 000 véhicules/jour.

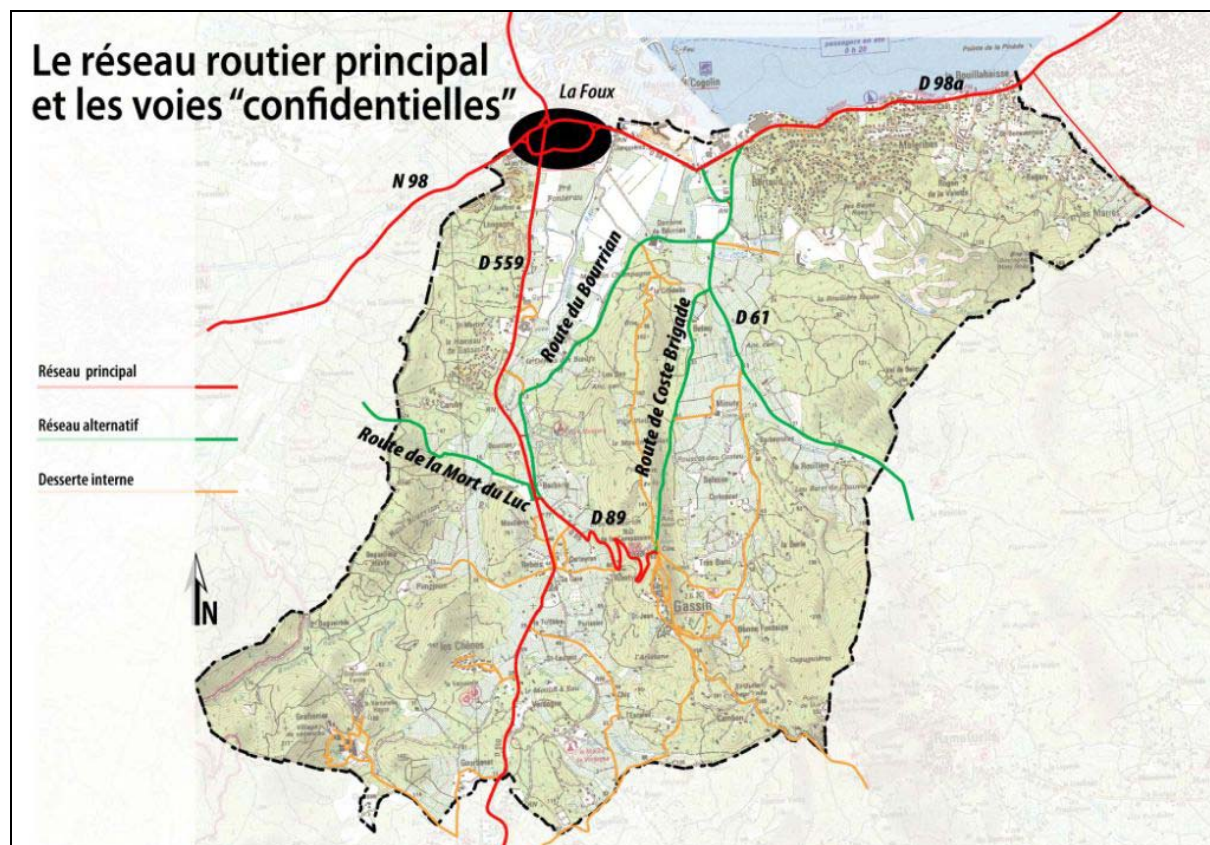


## Un réseau de moins en moins hiérarchisé

Les voiries secondaires de Gassin, plus confidentielles, sont utilisées par les habitants « à l'année » du golfe comme itinéraires alternatifs entre les communes. Ces voies sont :

- la route du Bourrian,
- la route de la Mort du Luc,
- la route de Coste Brigade d'accès au village,
- la RD61.

Ce réseau secondaire pose des problèmes de sécurité : l'aménagement n'a pas été réalisé pour absorber un trafic important et les vitesses des automobilistes sont excessives.



Les études menées par la DDE depuis 1998 mettent en évidence une évolution des comportements des automobilistes dans le golfe. En effet, depuis six ans, on observe une baisse sensible de la fréquentation des axes les plus fréquentés habituellement, au profit des voies plus confidentielles. Par exemple, l'entrée Ouest de la Foux a perdu 5% de son trafic en 6 ans. Une cause plausible est celle du refus des automobilistes d'emprunter cette voie saturée, souvent en travaux, au profit de la route de la Mort du Luc par exemple (futur DVA), petite voie qui traverse le massif boisé.

Sans amélioration significative des grands axes, la tendance actuelle qui conduit les automobilistes à emprunter des voies plus confidentielles, non adaptées à de telles charges de trafic, risque de se prolonger, situation qui n'est pas sans risque pour les usagers.

### **Les voies classées à grande vitesse et voies bruyantes**

Les RD98a et RD559 sont soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme en tant que « voirie à grande vitesse ». Ce classement entraîne un recul de 75m par rapport à l'axe de la voie.

Cependant, la collectivité peut s'affranchir des règles de recul imposées par l'article précité en mettant en œuvre dans les différentes pièces du PLU, le rapport de présentation, le plan de zonage et le règlement des zones concernées, un traitement des voies et de leurs abords en terme de réduction des nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, de qualité de l'urbanisme et des paysages.

#### **Article L.111-1-4 :**

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

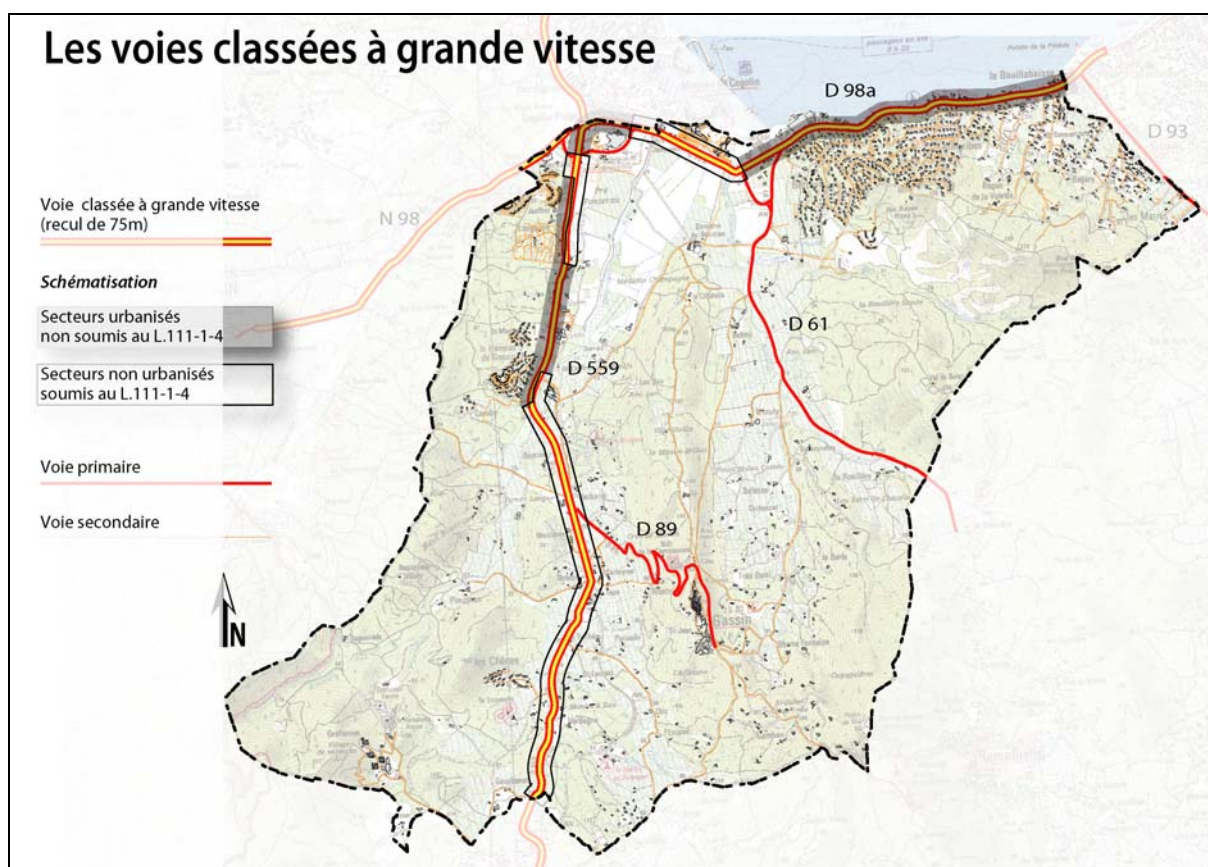
*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*



*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

*Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet. »*

Dans le PLU, le long des RD98a et RD559, les zones constructibles inscrites dans des espaces urbanisés ne sont pas soumises aux dispositions du L.111-1-4. A contrario, les zones constructibles inscrites dans des espaces non urbanisés y sont soumises. La typologie des différents espaces est présentée dans la partie 3 « Justifications des dispositions du PLU ».



NB. Sur la carte, les emprises soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 ne sont pas à l'échelle des 75 mètres.

Les voies bruyantes sont les RD559, RD98a et RD61.

Conformément aux décrets 95-20 et 95-21 et aux arrêtés des 30 mai 1996 et 9 janvier 1995, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs dans une bande comptée à partir du bord extérieur de la chaussée :

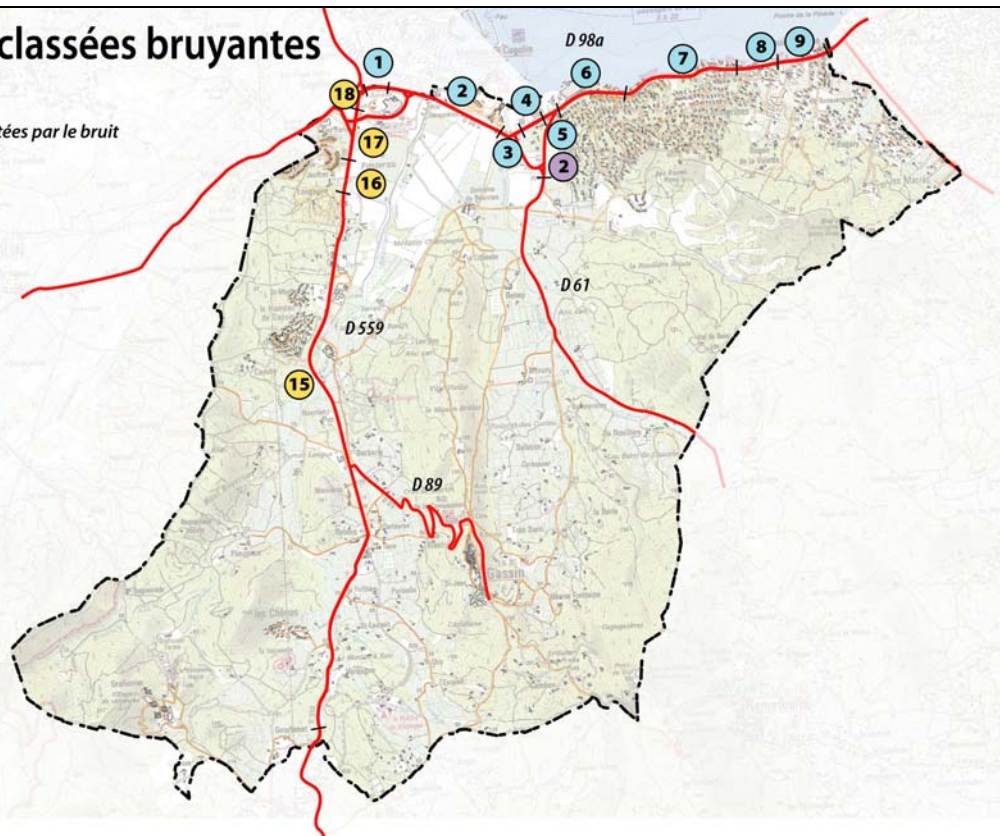
- comprise entre 100 et 250 mètres de la RD98a, classée voie bruyante de type 2 et 3 selon les tronçons (cf. annexe) ;
- comprise entre 30 et 100 mètres de la RD559, classée voie bruyante de type 3 et 4 selon les tronçons (cf. annexe) ;
- de 30 mètres de la RD61, classée voie bruyante de type 4.



## Les voies classées bruyantes

Les tronçons et les largeurs affectées par le bruit

- 1 100 m
  - 2 250 m
  - 3 100 m
  - 4 100 m
  - 5 100 m
  - 6 250 m
  - 7 100 m
  - 8 250 m
  - 9 100 m
  - 15 100 m
  - 16 100 m
  - 17 100 m
  - 18 30 m
  - 2 30 m
- R D 5 5 9
- R D 9 8 a
- R D 6 1



## Un stationnement de moins en moins adapté

### Le stationnement

Stationnement à usage public

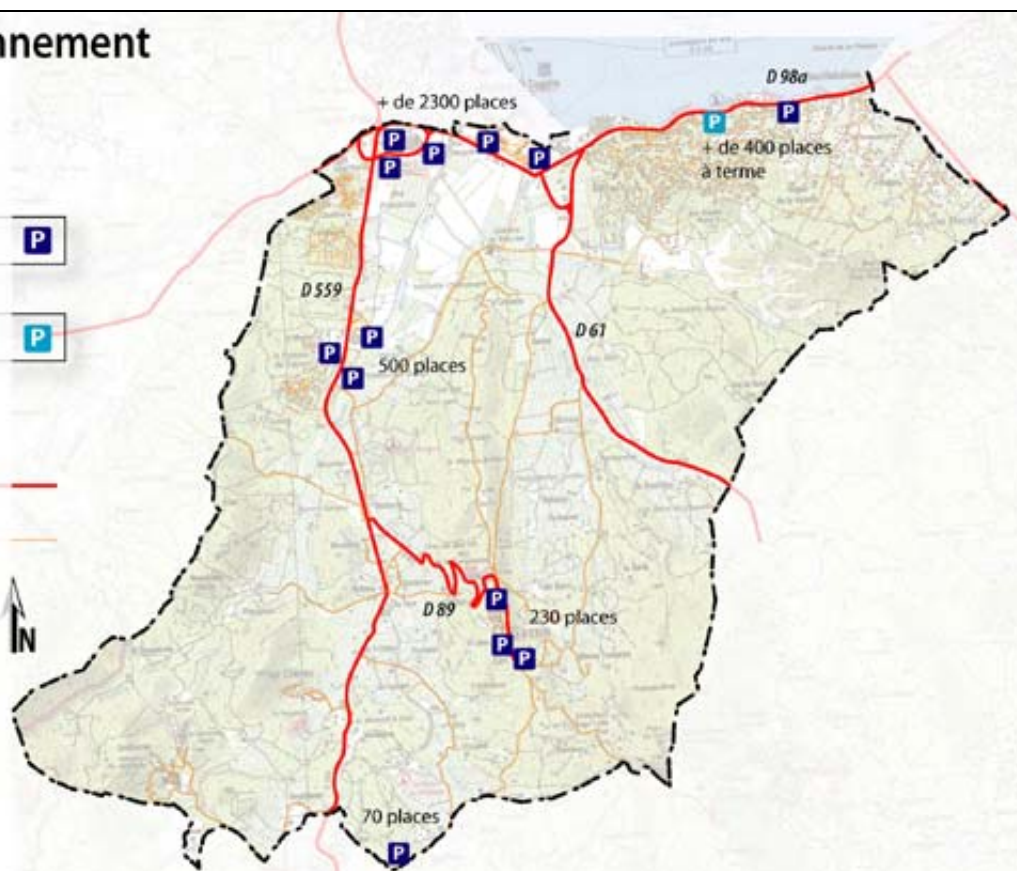


Projet de création de stationnement



Voie primaire

Voie secondaire



Tous les parkings de Gassin sont gratuits. Les parkings publics matérialisés sont situés dans le village (235 places). Ils sont répartis de la manière suivante :

#### **Vieux village**

1 <sup>er</sup> parking	14
2 <sup>ème</sup> parking – fontaine	21
Place Dei Barri – derrière l'église	14 dont 1 handicapé
Place Neuve Werner	5
Place des Iles d'Or	18
Rue de l'Aire	12 dont 1 handicapé
Rue des Bouchonniers	2
<b>Total vieux village</b>	<b>86</b>

#### **Nouveaux village**

Rue Galember	48 dont 1 handicapé
Rue des Ecoles	1
Passage des Restanques	5
Rue Marie Louise Raymond	31 dont 1 livraison
Rue Germondy	18
Parking nouveau village	46
<b>Total nouveau village</b>	<b>149</b>

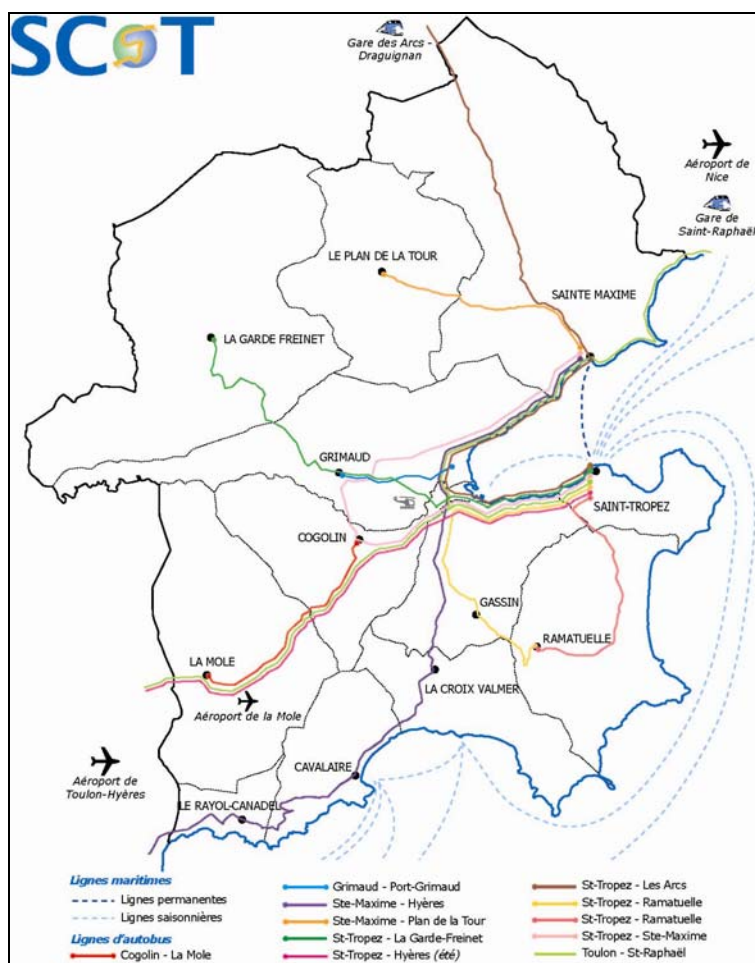
**Total village** | **235 places de stationnement**

Les parkings situés dans la plaine sont des parkings publics liés à des équipements (pôle de santé, collège, lycée, ...) ou des parkings privés liés à des activités (Luna Park, Géant, DCN, ...).

Un parking est en projet le long de la RD98a à proximité de l'école de voile. L'emplacement réservé existe au POS de 1985. L'emprise du terrain s'étend sur 1 ha, le nombre de places potentielles s'élève à 400 et la Maîtrise d'Ouvrage sera communale ou départementale.

#### **Un déficit de transports en commun et des déplacements rendus inefficaces en période estivale**

Les transports en commun sont assurés par la SODETRAV. Elle assure la « petite desserte » inter quartiers ainsi que le transport des élèves du collège et du lycée (lignes directes, spéciaux scolaires). Elle assure également les liaisons inter urbaines (Saint-Tropez - Toulon, ...).



Source : SCOT « Les transports en commun »

7 lignes de transports en commun desservent Gassin ; 1 ligne sur la RD559 et 6 lignes sur la RD98a. Les arrêts sont les suivants :

Sur la RD559 :

- Cité des Chênes,
- La bergerie,
- Gassin Gare,
- Gassin Plaine,
- Saint Martin,
- Lycée du Golfe,
- Camping,
- La Foux.

Sur la RD98a :

- La Bouillabaisse,
- La Clinique,
- Château Martin,
- L'Oustallet,
- Bertaud,
- Le Bourrian,
- La Gassinoise,
- La Foux.

Le village est également desservi par quelques transports en commun.

Les déplacements en transports en commun sont rendus inefficaces en période estivale à cause de la densité du trafic automobile.

### Des modes doux peu développés et très confidentiels

Les circulations douces sont très peu développées à Gassin et dans le golfe de Saint-Tropez en général. Sur la commune, le sentier du littoral reste confidentiel et n'est pas continu sur le linéaire côtier malgré la servitude de passage (L.160-6 du Code de l'Urbanisme) qui prévoit que « *les propriétés privées, riveraines du domaine public maritime sont grevées, sur une bande de 3 mètres de largeur, d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons* ». On note cependant que certains projets actuels intègrent les déplacements pédestres et cyclables :

- le réaménagement de la RD98a avec des pistes et bandes cyclables,
- le réaménagement de la RD559 avec des bandes multifonctionnelles qui ont déjà été aménagées,
- l'aménagement de la piste cyclable du Bourrian est prévu comme un système de déplacements doux complet à l'échelle du Golfe.

### Des projets en matière de déplacements essentiellement routiers et non maîtrisés par la commune

Les projets actuels développés sur la commune concernent essentiellement l'aménagement du réseau routier. Ces projets sont portés par des Maîtrises d'Ouvrage publiques non communales. La municipalité de Gassin doit être entièrement partie prenante dans le développement de ces projets et proposer des actions en faveur de la mise en œuvre de son projet d'aménagement global (cf. le Projet d'Aménagement et de Développement Durable).



RD559



RD559



RD559



RD61

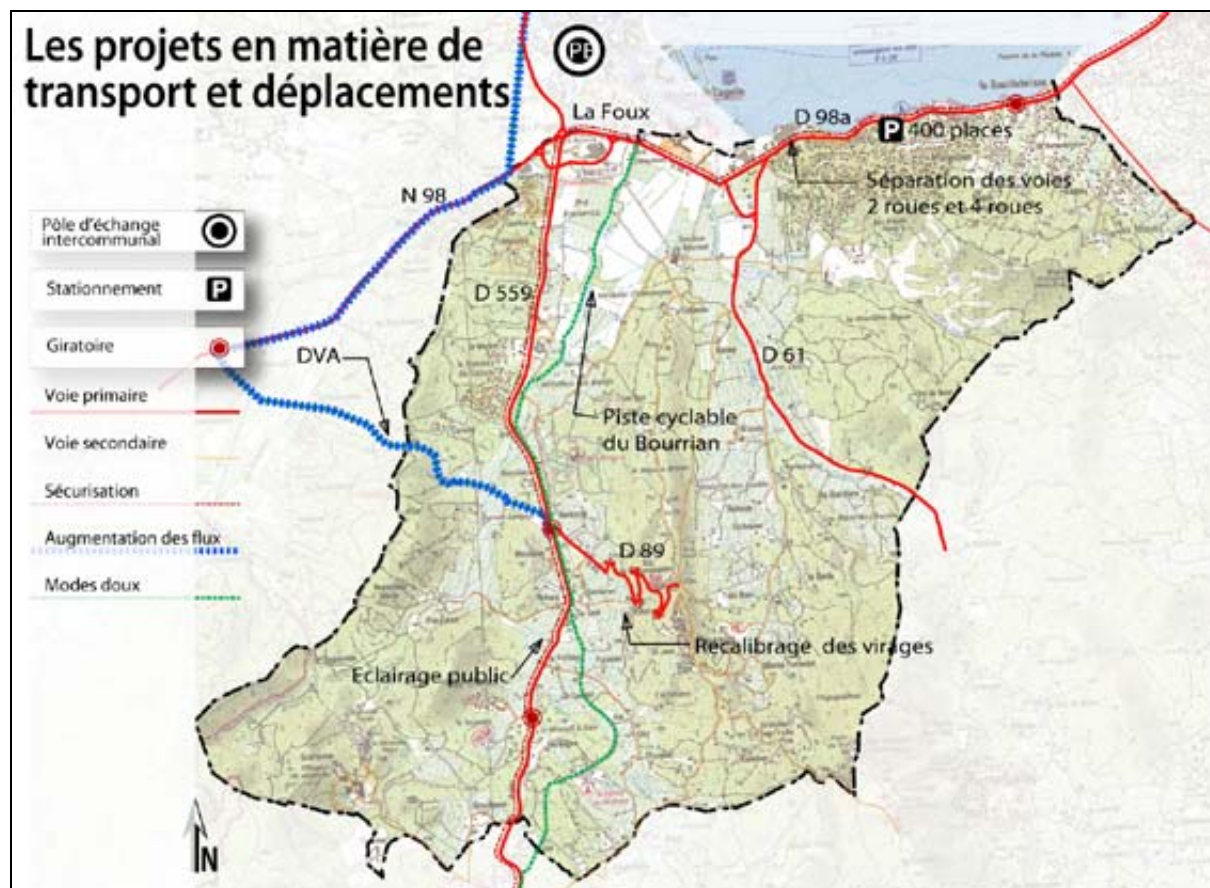


RD98a



RD89



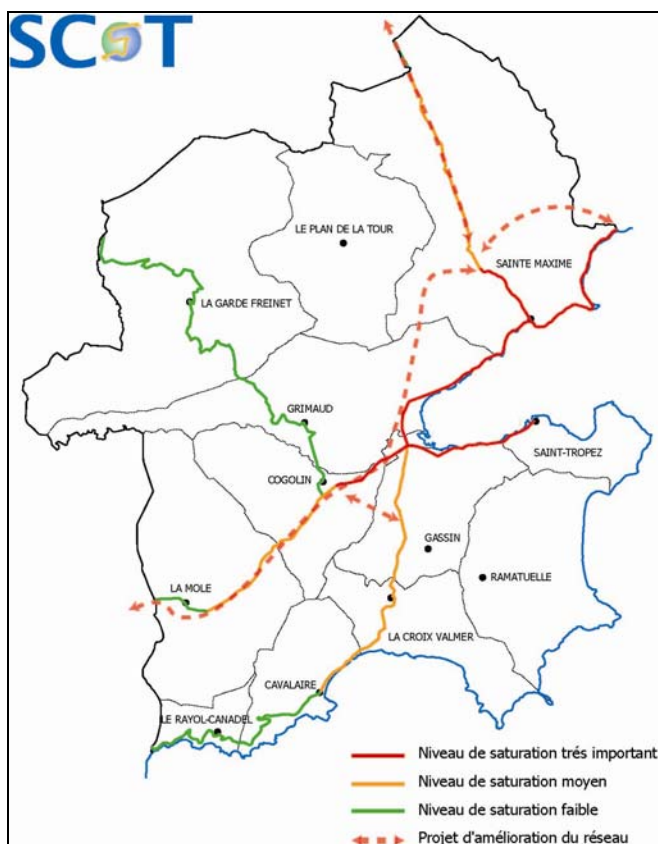


### Le projet de Dossier de Voirie d'Agglomération (DVA)

Le DVA a été lancé en 1998 par l'Etat à la demande des élus. Celui-ci vise à améliorer la desserte routière du golfe de Saint-Tropez. Ce projet, validé par décision ministérielle en mars 2001, se traduira par une redéfinition du réseau routier des douze communes.

Le projet de DVA sera réalisé en plusieurs tranches :

- L'aménagement de la RD25 entre Le Muy et Sainte Maxime, financé dans le cadre du CPER<sup>9</sup> 2000-2006 ; les travaux sont prévus fin 2005 ;
- L'aménagement du contournement ouest de Sainte Maxime (avant projet sommaire prévu en 2004) et la 2 X 2 voies entre Cogolin et La Foux, financés dans le cadre du CPER 2006-2012 ;
- La déviation de La Mole, financée dans le cadre du CPER 2012-2018 ;
- Le contournement Est de Sainte Maxime et l'aménagement de la Mort du Luc, réalisés par le CG83.



Source : SCOT « Niveau de saturation des voiries en période estivale »

<sup>9</sup> CPER : Contrat de Plan Etat / Région.

### Un pôle d'échange intercommunal

Le SCOT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez a prévu la réalisation d'un pôle d'échanges intercommunal en fond de Golfe. Ce projet impactera de façon très importante sur le fonctionnement de l'ensemble du fond du golfe et notamment sur le territoire communal de Gassin.

### Le réaménagement de la RD98a

Le réaménagement de la RD98a, réalisé par le Conseil Général du Var, ne comprend pas de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ; il prévoit :

- La création de pistes et bandes cyclables ;
- La réalisation de stationnements latéraux ;
- La création d'un mini giratoire de retournement au droit de l'ancienne clinique de l'Oasis ;
- Le réaménagement de 3 arrêts de transports en commun (très fréquentés) entre La Foux et Saint-Tropez.

### RD98a : un projet de parking

Un parking est en projet le long de la RD98a à proximité de l'école de voile. L'emplacement réservé existe au POS de 1985. L'emprise du terrain s'étend sur 1 ha, le nombre de places potentielles s'élève à 400 et la Maîtrise d'Ouvrage sera communale ou départementale.

### Le réaménagement de la RD559

Dans le cadre du réaménagement de la RD559, des bandes multifonctionnelles ont déjà été aménagées par le Conseil Général. Le projet prévoit également la mise en place d'un éclairage public. En outre, des études sont en cours pour la réalisation de giratoires au niveau du lotissement des Chênes et au débouché du futur DVA, actuelle route de la Mort du Luc.

### La RD61

Le Conseil Général du Var souhaite délester la RD98a (30 000 véhicules par jour) pour l'accès aux plages de Pampelonne et envoyer une partie de la circulation sur la RD61 ; la RD93 a un trafic aujourd'hui de 10 000 véhicules par jour. Ce projet n'est actuellement pas programmé. La municipalité de Gassin souhaite conforter la « vocation confidentielle » de cette départementale, orientation incompatible avec un réaménagement de voirie et une densification du trafic.

### La RD89, route d'accès au village

La RD89 est très sinueuse et les virages en épingle pose des difficultés d'accessibilité aux transports en commun. Ainsi, le Conseil Général a prévu l'aménagement de deux virages fin 2004.

## Un parcours cyclable

Le projet de piste cyclable intéressant Gassin s'inscrit dans un vaste projet de parcours cyclable de Toulon à St Raphaël, soit 102 km au total. A Gassin, le tracé projeté représente environ 3 km de linéaire. L'aménagement se fera essentiellement en site propre en majeure partie sur l'ancienne plateforme de la voie de chemin de fer (terrains communaux et départementaux) mais également sur des terrains privés (Purissier - Rebois).



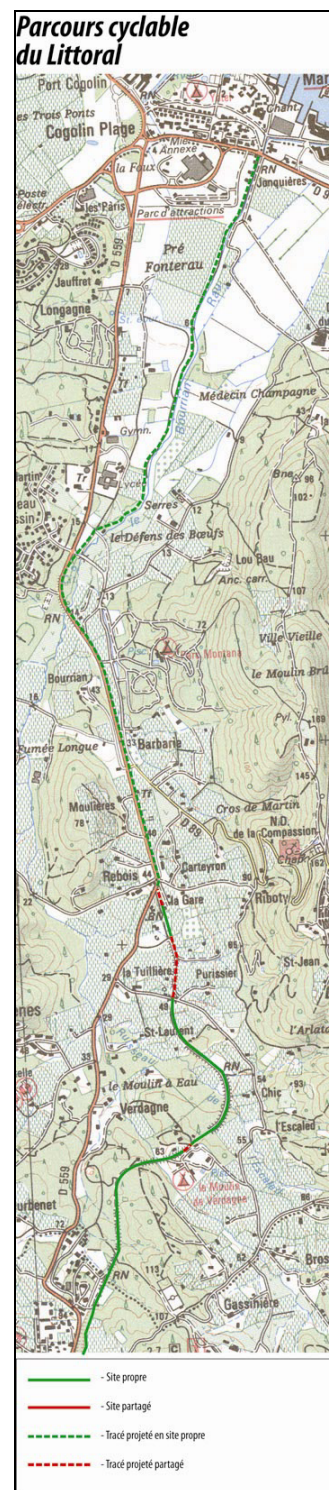
Le projet sera réalisé en deux temps :

- Depuis le village de La Croix Valmer sur la RD559, le tracé traverse un secteur périurbain (zone d'activités du Gourbenet existante sur la commune limitrophe), puis des territoires agricoles et naturels sur Gassin jusqu'au débouché de la RD559 au niveau du Rebois ;
- La piste cyclable se poursuivra à terme du Rebois à la RD98a par la traversée de la plaine du Bourrian en longeant le cours d'eau.

La réalisation de la première phase du projet nécessite une mise en compatibilité du POS : report de l'emplacement réservé au droit de l'ancienne gare (surface de 2,10 hectares sur une plateforme de 3 mètres). La mise en compatibilité n'a aucun impact sur le règlement des zones concernées. La réalisation commencera en 2005 sous Maîtrise d'Ouvrage du Conseil Général du Var. Cette piste cyclable devrait permettre de relier en modes doux la façade littorale aux quartiers situés au Sud de la commune.



Ancienne voie ferrée ; future liaison cyclable



### **1.2.1.2. Les réseaux techniques**

#### Eau potable

#### Eaux usées et assainissement

L'article 35 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, codifié dans les articles L.2224-1 et L.2224-7 à 10 du Code Général des Collectivités Territoriales, stipule que « *les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :*

- *Les zones d'assainissement, où elles doivent assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif, où elles sont tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien. »*

Ces dispositions ont été rendues applicables par le décret du 3 juin 1994 et les arrêtés du 22 décembre 1994. Ce dossier a pris en compte le contexte communal et est annexé au règlement d'urbanisme de la commune.

#### L'assainissement collectif

Une habitation située dans une zone desservie par le réseau collectif d'assainissement est tenue de se raccorder à ce réseau dans un délai de un an reductible un an. Les habitants étant dans cette situation sont tenus de respecter le règlement de l'exploitant du réseau (type de rejet réglementé) et doivent souscrire à une taxe correspondant au coût de la collecte et du traitement de leurs effluents.

Les réseaux d'assainissement du SIA Cogolin - Gassin sont de type « séparatif », c'est-à-dire que les eaux usées sont collectées séparément des eaux pluviales, et acheminées vers une station d'épuration. L'étude Diagnostic menée dans le cadre du schéma directeur a mis en évidence une sensibilité du réseau aux intrusions d'eaux parasites de nappe et de temps de pluie. Un programme de travaux d'amélioration des réseaux a été élaboré et devrait permettre de limiter au maximum les intrusions d'eaux parasites et d'améliorer le fonctionnement hydraulique du système de collecte.

#### L'assainissement non collectif

Une habitation située dans une zone non desservie par le réseau doit s'équiper d'un système individuel de traitement de ses eaux usées. Un système de ce type comprend :

- Un ouvrage de pré-traitement ;
- Un ouvrage de traitement ;
- La dispersion des effluents traités.

Le schéma d'assainissement a permis de délimiter les zones en assainissement non collectif (étude du contexte général, projets d'urbanisme et état et conformité de l'assainissement non collectif ; études pédologiques, contraintes de l'habitat ; étude de différentes solutions technico-économiques et proposition de zonage ; validation du zonage par la collectivité) :

- La Rouillère, Barbeyrolle ;
- Salesse, Carbonnel ;
- Bonne Fontaine ;
- Cambon, Cucuguière, l'Escaled ;
- Camping Moulin de Verdagne ;
- La Gassinière ;
- Le Gourbenet ;
- Mas de Chausse ;
- La Vernatelle, Verdagne, Saint Laurent ;
- La Tuillère, la Gare, Carteyron ;
- Rebois ;
- Cros de Martin.

#### Stations d'épuration

Le système d'assainissement du SIA Cogolin - Gassin compte 2 stations d'épuration : Font Mourier et Cogolin village.



### Station de Font Mourier

La station de Font Mourier a été construite pour traiter 2 160 kg/j de DBO5 soit une capacité de 40 000 Equivalents habitants (à 54 g de DBO5 /j/hab.). Elle a été construite en 3 tranches :

- Tranche 1 (1987) : capacité de 270 kg/j de DBO5 soit 5 000 EH ;
- Tranche 2 (1990) : capacité de 945 kg/j de DBO5 soit 17 500 EH ;
- Tranche 3 (1992) : capacité de 945 kg/j de DBO5 soit 17 500 EH ;

Le process épuratoire de la 1<sup>ère</sup> tranche est une boue activée moyenne charge. Celui des tranches 2 et 3 associe une file physico-chimique et une file biologique par biofiltration (3 modules sur chaque file). Le rejet s'effectue dans la Giscle.

La station de Font Mourier se situe en limite de capacité en période de pointe estivale. La station est en surcharge hydraulique et organique par temps de pluie. Par ailleurs, des problèmes de fonctionnement limitent actuellement sa capacité de traitement.

### Station de Gassin village

La station d'épuration de Gassin village a été construite en 1969 et étendue en 1976 :

- Capacité initiale : 270 kg/j de DBO5 soit 5 000 EH ;
- Extension à 540 kg/j soit 10 000 EH.

Le process utilisé est une boue activée moyenne charge. Le rejet s'effectue dans la Giscle. La station de Gassin village ne dispose pas d'arrêté d'autorisation. Le rejet de la station n'est pas en accord avec la sensibilité du milieu récepteur.

Aucune des deux stations n'est dimensionnée pour traiter l'azote et le phosphore, paramètres les plus sensibles au niveau du milieu récepteur que représente la Giscle. Pour faire face aux problèmes rencontrés et au développement des deux communes, il est envisagé une restructuration du système de traitement des eaux. A terme, l'ensemble des effluents du syndicat sera traité par une station unique de capacité de 45 000 EH, située à Font Mourier ou sur un nouveau site à définir. Dans un premier temps, des travaux sont envisagés afin d'améliorer le fonctionnement actuel de la station de Font Mourier.

### **1.2.1.3. La gestion des déchets**

La commune de Gassin fait partie du Syndicat de la région du Golfe de Saint-Tropez<sup>10</sup> pour le traitement des déchets ménagers. En ce qui concerne la collecte, la plupart des communes fait appel à des sous-traitants, Gassin en faisant partie, seulement deux d'entre elles possèdent une régie directe. Une fois collectées, les ordures ménagères sont acheminées par poids lourds sur la commune de La Mole où les déchets sont compactés dans une usine de traitement. Les déchets sont ensuite dirigés vers la commune du Cannet des Maures dans un centre d'enfouissement technique (CET). Pour l'année 2003, la quantité de déchets sur la commune de Gassin s'est élevée à :

- 2 145 tonnes de déchets ménagers,
- 44 tonnes d'encombrants.

Pour l'ensemble des 8 communes du syndicat intercommunal la quantité de déchets prélevés atteint les 27 800 tonnes de déchets ménagers et 3 215 tonnes d'encombrants.

La commune de Gassin ne participe que très peu aux tonnages de déchets collectés et traités par rapport à l'ensemble des 8 communes du syndicat intercommunal : moins de 8% des déchets ménagers et 2% des encombrants.

---

<sup>10</sup> Gassin, Ramatuelle, Cogolin, La Mole, Saint-Tropez, Cavalaire, La Croix-Valmer et le Rayol Canadel.

**Le réseau routier**

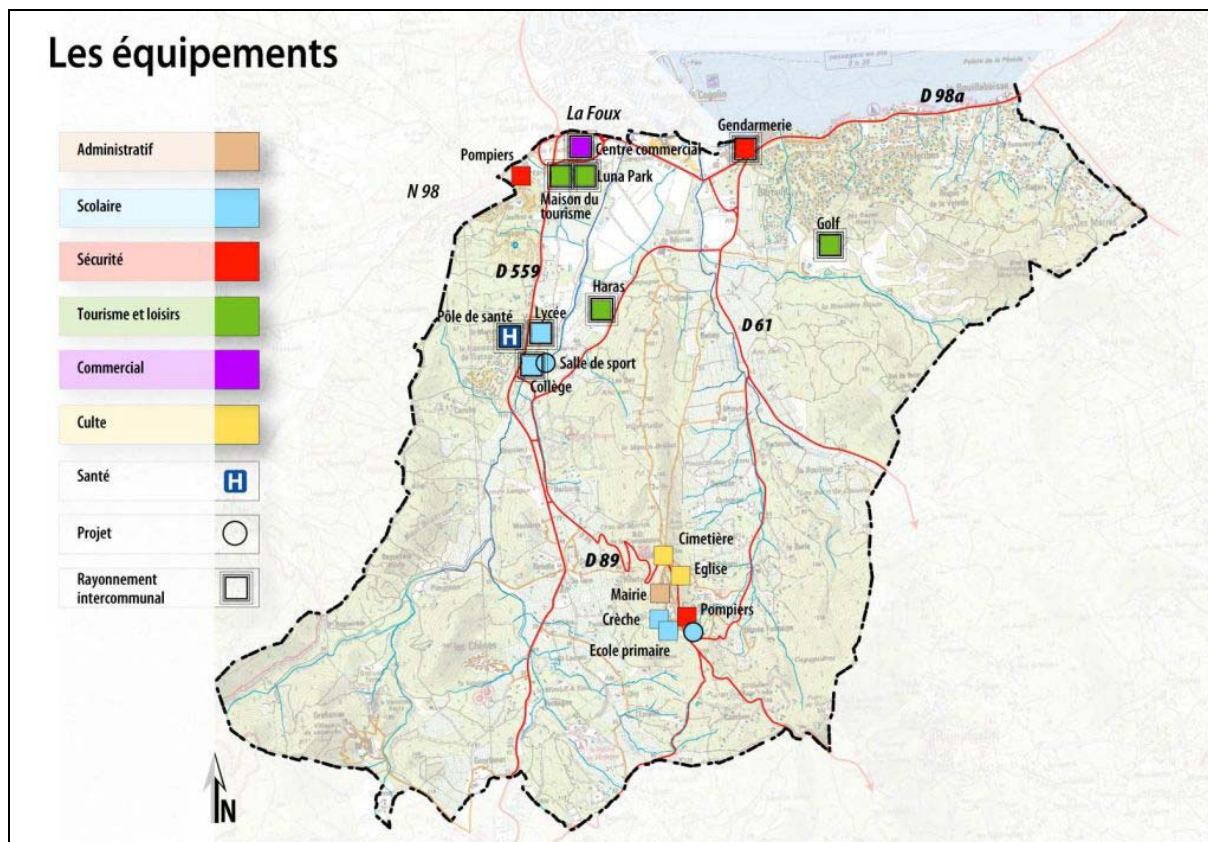
- ✓ **Garantir la fluidité du trafic sur les axes de communication importants**
- ✓ **Hiérarchiser les voies principales / confidentielles et réaliser des aménagements de sécurité**
- ✓ **Anticiper le DVA**
- ✓ **Favoriser les transports en commun et inciter une mise en œuvre à travers le SCOT**
- ✓ **Décliner une fonctionnalité « modes doux » : réseaux maillés vélo et pédestres en fonction de l'aménagement du territoire, des besoins à satisfaire et de nouveaux quartiers (trame verte Cogolin – Grimaud – La Croix Valmer ; piste cyclable du Bourrian**
- ✓ **Satisfaire les besoins en stationnement sur le littoral, dans le village, à proximité des équipements**

**Les réseaux techniques**

- ✓ **Une restructuration du système de traitement des eaux**

### 1.2.2. Les équipements de superstructure

Gassin réunit sur le territoire communal des équipements « structurants » à l'échelle du golfe et des équipements « communaux ».



#### 1.2.2.1. Gassin : pôle d'équipements à l'échelle du golfe de Saint-Tropez

Gassin accueille sur son territoire des équipements rayonnant à l'échelle du golfe.

##### Le pôle de santé du golfe de Saint-Tropez

Le pôle de santé a ouvert ses portes le 14 février 2004. Il accueille l'ancien hôpital de Saint-Tropez et la Clinique de l'Oasis située sur le territoire communal de Gassin (concession de service public).



Le projet de regroupement public/privé a été initié en 1996. Il a permis :

- D'acquérir du matériel nouveau (scanner) ;
- De créer de nouveaux lits hospitaliers (3 lits de maternité) ;
- De mettre en commun le savoir-faire ;
- De créer une véritable synergie entre l'hôpital et la clinique.

Le pôle de santé dispose de 149 lits : 89 à l'hôpital et 60 à la clinique. Il regroupe aujourd'hui près de 400 emplois. Le périmètre d'attractivité du pôle hospitalier est le golfe de Saint-Tropez.

##### **L'hôpital**

« L'effectif est composé de 250 personnes (50 de plus à terme que dans l'ancien hôpital). Grâce à sa localisation stratégique en fond de Golfe et à proximité de la Foux, le pôle bénéficie d'une grande accessibilité. Le périmètre d'attractivité s'étend sur l'ensemble des communes du Golfe. »

### **La Clinique**

« La zone de chalandise de la Clinique, estimée de 70 000 à 560 000 habitants, s'étend sur l'ensemble du Golfe de Saint-Tropez, hormis les habitants de Cavalaire qui se rendent plus naturellement vers les établissements de Hyères et Toulon. Les habitants de l'Est du golfe ont tendance également à se rendre vers les établissements de Saint Raphaël et Nice. La Clinique emploie actuellement environ 140 personnes salariées : médecins, infirmières, personnels d'entretien, ... ; les salariés indépendants étant également nombreux. »

### Les équipements d'enseignement

La commune de Gassin accueille deux équipements d'enseignement secondaire le collège de Gassin et le lycée du Golfe. Ces 2 établissements regroupent près de 300 emplois et 2 000 élèves : 1 200 lycéens et 700 collégiens.

Le Conseil Général du Var souhaite réaliser une nouvelle salle de sport (gymnase) pour le collège ; le projet est en cours. Le Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur souhaite agrandir le lycée du Golfe ; ce projet est en cours.

### Les Pompiers

La caserne des Pompiers est située dans le nouveau village. L'effectif global de la caserne s'élève à 91 personnes avec 15 affecté à Gassin.

### La Gendarmerie

Une compagnie de gendarmerie est installée à Gassin, sur le site de la DCN. Elle comprend :

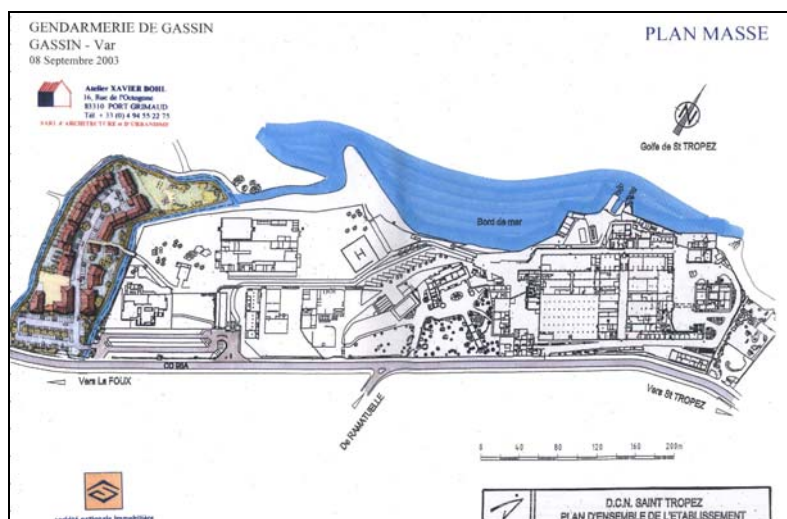
- le groupe de commandement qui regroupe les brigades de Sainte-Maxime, Grimaud, Cavalaire et St-Tropez ;
- le PSIG (Peloton de Surveillance d'Intervention de Gendarmerie) ;
- la brigade mobile.

113 personnes travaillent à l'année sur le site ; en période estivale, le renfort s'élève à 100 personnes.

Un projet de nouvelle gendarmerie est en cours de réalisation sur une partie du site de la DCN. Ce projet devrait regrouper la gendarmerie avec 695 m<sup>2</sup> de SHON de locaux de services (commandement, surveillance et intervention, brigade motorisée, magasins) et 48 m<sup>2</sup> de locaux techniques, 11 logements pour gendarmes adjoints, 54 logements pour sous-officiers (8 existants + 46 à créer), 2 villas pour officiers. Soit un total de 67 logements et 121 places de parking associées pour une SHON totale de 5 880m<sup>2</sup>. Une seconde tranche optionnelle du programme prévoit la création de logements pour saisonniers (30 logements et 30 places de stationnement) d'une SHON de 737m<sup>2</sup>.

Le parti d'aménagement retenu pour le programme s'organise comme suit :

- Pas de création de nouvel accès sur la RD98a ;
- Création d'un parc de stationnement de 97 places à l'entrée immédiate de l'opération ;
- Desserte de la gendarmerie par une ruelle avec les locaux de services et techniques à l'entrée du site, les logements à l'intérieur et une aire de jeux pour enfants à l'extrémité de l'opération ;
- L'architecture retenue est provençale avec des toitures artificiellement vieilles.



### Les équipements commerciaux : le Géant

Une grande partie du chiffre d'affaire du Géant est réalisée en saison d'été (en 2003, 47% du chiffre d'affaire). Sa zone de chalandise s'étend sur l'ensemble des communes du golfe.

#### **Le Géant**

« Le Géant s'étend sur une superficie de 6 500 m<sup>2</sup>. Le parking compte 1 281 places. En 2003, il comptait 350 personnes salariées à l'année et environ 600 en période estivale. »  
Le Géant développe actuellement un projet d'agrandissement du parking d'environ 1 300 places à près de 2 000 places ; une réflexion est en cours sur un silo à étage enterré. Il souhaite également agrandir l'Hyper.

### Les équipements touristiques

#### Le Luna Park

Le Luna Park a été créé en 1968. Le site s'étend sur environ 5,5 hectares et accueille :

- Un parc de manèges divisé en 2 parties égales (une partie fixe fonctionnant 6 mois de l'année et une partie estivale fonctionnant 2 mois) ;
- Un minigolf (« Tropical Golf ») qui s'étend sur 6 ou 7 000 m<sup>2</sup> ;
- Un bar-restaurant de 300 places (« Brasserie du Luna Park ») ;
- Un parking ; les places de stationnement du parking du Géant sont également utilisées par les visiteurs du Luna Park.

En haute saison (14 juillet – 25 août), la fréquentation du site peut atteindre 15 à 18 000 personnes par soir (ouverture de 20h00 à 2h00). On estime à 700 000 sa fréquentation annuelle.

#### **Le Luna Park**

« La Direction du Luna Park souhaite :

- réaliser la mise aux normes du tout à l'égout pour les eaux usées,
- améliorer le cadre paysager et réaménager le parking,
- améliorer le parc et les attractions (parc d'attraction plutôt que fête foraine). »

#### La Maison du tourisme

La Société d'Economie Mixte « Maison du Tourisme du Golfe de Saint-Tropez Pays des Maures » a été créée le 27 mars 1992. La Maison du Tourisme est située à La Foux. Ses missions sont les suivantes :

- Assurer l'information et l'accueil touristique intercommunal en complémentarité avec les Offices de Tourisme et les Syndicats d'Initiative du bassin ;
- Renforcer la promotion du bassin par tous moyens : édition, participation aux salons, opérations de relations publiques, mailing, campagnes de presse, campagnes publicitaires, ... ;
- Commercialiser des séjours et activités touristiques, dans le périmètre du golfe de Saint-Tropez et du Pays des Maures, par tous moyens (centrale de réservation, accords de distribution, vente par catalogue, ...).

#### Le Golf International de Gassin

L'opération du Golf international est projetée depuis 23 ans. Depuis 2002, la ZAC du Golf est en cours de réalisation ; actuellement, 75% de l'opération est achevée. La ZAC projette environ 24 000 m<sup>2</sup> de SHON. Le programme de la ZAC est le suivant :

- 1 Golf international de 90 hectares ;
- 1 Club House ;
- 1 accueil (avec 2 logements pour actifs à l'étage) ;
- 70 maisons de golfeurs ;
- 60 villas de standing (résidences secondaires) ;
- 38 unités hôtelières (hôtel 4 étoiles).

L'ouverture des différentes activités du site est prévue en 2004 et 2005.

#### **Le Golf International de Gassin**

*L'ensemble des programmes immobiliers, maisons de golfeurs, villas de standing et unités immobilières, sera commercialisé sous forme d'accession à la propriété. A ce jour, un tiers du programme est commercialisé (commercialisation plus rapide que le prévisionnel).*

*En haute saison, environ 80 personnes seront employées sur le site (recrutement à venir) : 40 emplois pour le golf, 40 emplois pour les activités de restauration / Club House / Hôtel.*



### Le Polo

Ce centre de loisirs équestre s'étend sur une surface d'environ 15 hectares ; il comprend :

- Un club house ;
- Des boxes ;
- Une carrière d'entraînement ;
- Une piste d'entraînement ;
- Un marcheur ;
- 2 hangars ;
- 2 terrains de polo (300 m par 175 m).



Le Polo Club fait partie de l'Union des Polos de France, ce qui lui permet d'organiser des rencontres sportives sous forme de tournois à l'échelle nationale et internationale. Ces rencontres (5 à 6 par an) ont généralement lieu en avril et de début juillet à mi-septembre.

Une synergie existe entre le Polo et le Golf International de Gassin, les deux structures visant un public identique.

### **1.2.2.2. Les équipements communaux**

Outre les équipements de rayonnement intercommunal, Gassin accueille des équipements destinés aux Gassinois. Ceux-ci sont essentiellement situés dans le village.

#### Les services administratifs

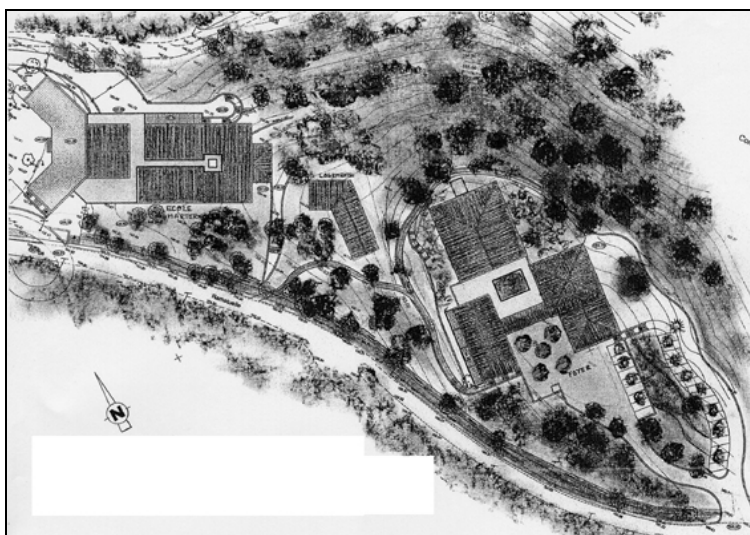
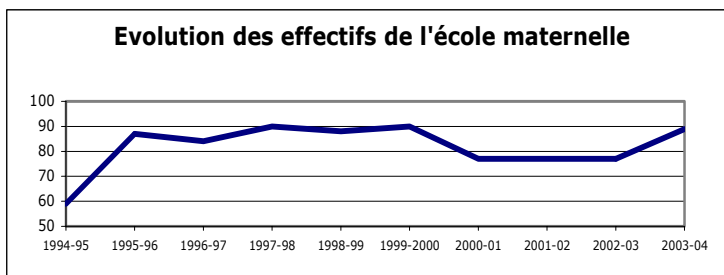
Les services administratifs sont essentiellement composés de la Mairie et de ses services. La municipalité souhaite délocaliser les services techniques au domaine du Caruby ; ce projet est actuellement en réflexion.

#### Les équipements scolaires

Une école primaire et une école maternelle sont présentes dans le village au sein d'un groupement d'équipements scolaires et d'accueil d'enfants.

Chacun de ces équipements fonctionne aujourd'hui en limite de saturation. Les espaces extérieurs sont également inappropriés en taille.

La construction d'une nouvelle école maternelle est en projet dans la continuité du village (associé à la réalisation d'une salle polyvalente). Les locaux libérés seront utilisés pour le desserrement de l'école primaire et de la halte garderie.



### Les équipements sportifs

Une salle polyvalente est projetée dans la continuité du village. Le projet de salle de sport du collège (sous Maîtrise d'Ouvrage Conseil Général) devrait également compléter les équipements sportifs de la commune.

### Les équipements culturels

Les équipements culturels sont essentiellement la salle d'exposition « le foyer des campagnes » ouvert d'avril à septembre et la bibliothèque situées dans le village. Ces équipements culturels sont complétés par les structures associatives, notamment :

- Les amis des arts ;
- L'association Leï Masco (chorale et danse) ;
- L'association L'OMACL (office municipal culturel et de loisirs).

### Les équipements cultuels

L'église Notre Dame de l'Assomption est située dans le village. Le cimetière de Gassin est situé à l'entrée du village nord (entrée par la RD89). L'emprise du cimetière a été agrandie en 1989. En septembre 2004, l'état de l'occupation du cimetière est le suivant :

	<b>Existant (suite agrandissement 1989)</b>	<b>Vendus</b>	<b>Reste au 07/09/2004</b>
Caveaux 4 Places	52	52	0
Caveaux 6 Places	35	17	18
Caveaux 8 Places	32	4	28
Colombariums	30	19	11
Enfeux	84	30	54
<b>Total</b>	<b>233</b>	<b>122</b>	<b>111</b>

Les besoins recensés sont les suivants : caveaux 2 Places, caveaux 4 places, terres. L'extension du cimetière devrait être réalisée en 2 temps :

- Une première extension « limitée » de 300 à 400 m<sup>2</sup> sera réalisée en continuité du cimetière existant. Cette extension devrait répondre aux besoins actuels du pôle de santé : une fosse commune et des tombes en pleine terre.
- Cette extension sera réalisée sur 2 parcelles ; une estimation a été demandée au service des domaines.
- Une seconde extension devrait être réalisée à plus long terme sur un emplacement réservé inscrit au POS de 1985 sur une surface de 0,31 ha.

## **LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE**

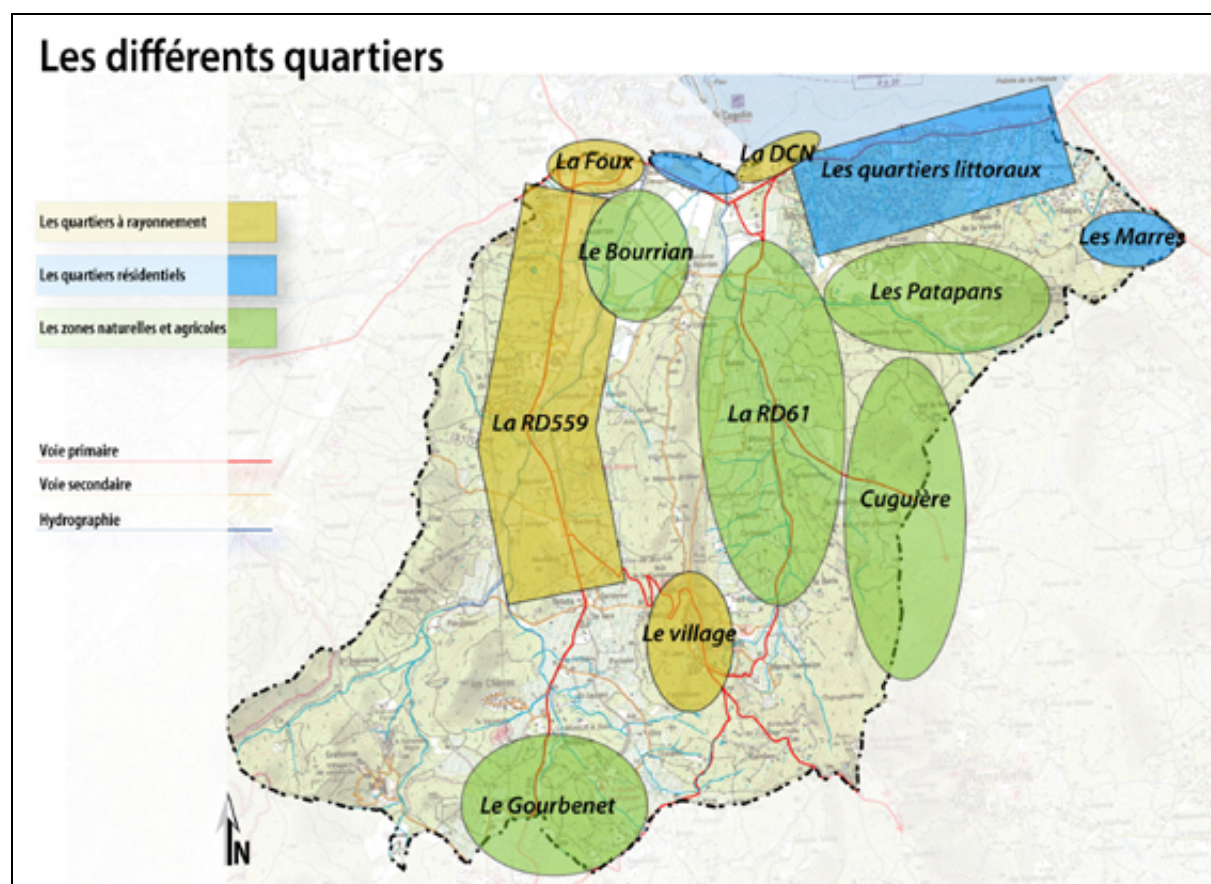
### ***Enjeux et objectifs identifiés***

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>✓ <b>Garantir l'accessibilité des pôles d'emplois et d'équipements</b><ul style="list-style-type: none"><li>- Fluidifier les trafics automobiles</li><li>- Développer les modes doux</li></ul></li><li>✓ <b>Améliorer le niveau de formation des actifs : identifier un site d'accueil d'un centre de formations</b></li><li>✓ <b>Décliner un cadre de vie dans les quartiers, notamment à travers des équipements de proximité</b></li></ul> |
|---|



### 1.3. ANALYSE PAR QUARTIER

Gassin est **une commune plurielle** composée d'une dizaine de « quartiers » dissociés les uns des autres et aux vocations plus ou moins spécialisées.



- Des quartiers à rayonnement qui accueillent des équipements commerciaux, de santé et scolaires, des activités industrielles et un site patrimonial : le quartier de La Foux, le secteur de la DCN, les abords de la RD559, le village.
- Des quartiers d'habitat résidentiel situés essentiellement sur la façade littorale : le quartier littoral, le quartier des Marres.
- Des espaces naturels et agricoles : le quartier du Bourrian, les Patapans, Cuguière, la vallée des Domaines, le Gourbenet.

Les différents quartiers sont présentés à travers les points suivants :

- la localisation,
- l'organisation de l'espace,
- le paysage,
- le POS de 1985 et les contraintes réglementaires,
- les projets,
- les enjeux et objectifs de la municipalité.

Parmi ces quartiers ou secteurs, le devenir de trois d'entre eux est intimement lié aux projets développés à proximité et, à ce titre, s'intéresse aux communes limitrophes :

- Le quartier de La Foux ;
- Le quartier des Marres ;
- Le Gourbenet.

### 1.3.1. Les quartiers à rayonnement

Le quartier de La Foux, le site de la DCN, le secteur d'équipements publics de la RD559 et le village, de par le type d'activités développées (pôle d'équipements, pôle commercial ou industriel) ou leur valeur patrimoniale (le vieux village de Gassin) sont très « attractifs » et drainent la population du golfe et au-delà ; leurs aires de chalandise dépassent largement les limites communales.

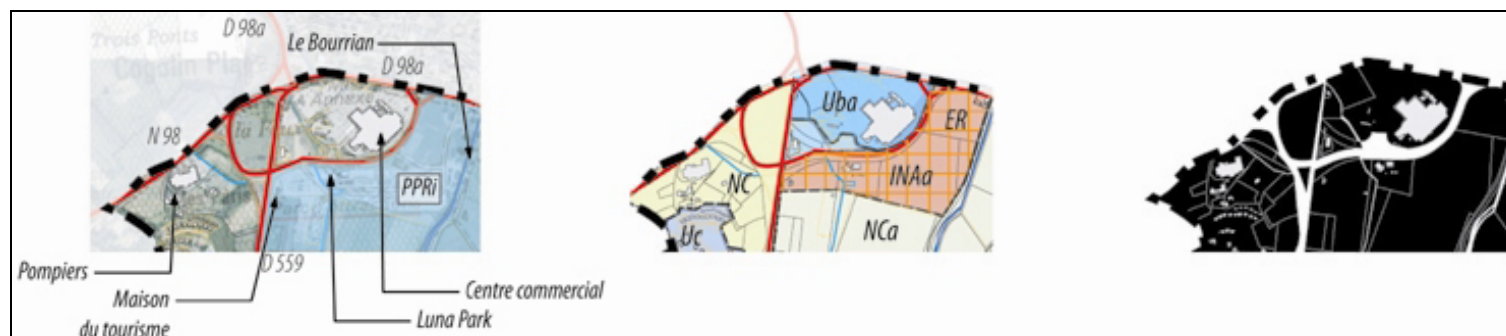
#### 1.3.1.1. Le quartier de La Foux

##### Localisation

A Gassin, le quartier de La Foux est situé au nord ouest du territoire communal sur un espace d'environ 10 ha. A l'échelle du fond de golfe, le secteur de La Foux est « partagé » entre les communes de Gassin, Cogolin et Grimaud. Le quartier de La Foux est la « porte d'entrée » du golfe et l'entrée de ville de Saint-Tropez.

##### Organisation de l'espace

Le quartier de La Foux s'organise autour d'un carrefour imposant, point de convergence de l'ensemble de la trame de voirie primaire du fond de golfe (RN98, RD98a et RD559). Il est le point de passage obligé pour tous les déplacements ayant une extrémité à Saint-Tropez.



L'organisation de l'espace

Le POS actuel

Le cadastre

Le carrefour de La Foux est un point de congestion principal qui enregistre les niveaux de saturation les plus importants du golfe de Saint-Tropez, surtout en période estivale : flux de vacanciers et déplacements quotidiens et pendulaires de la population permanente.

Le quartier accueille des activités « attractives », qui drainent des usagers (permanents ou de passage) de l'ensemble du golfe :

- Un pôle commercial majeur composé du Géant et de la galerie commerciale, d'une cafétéria, d'un établissement de restauration rapide et d'une station service. Bien que la localisation du Géant soit idéale, les difficultés de circulation à la Foux nuisent à l'activité commerciale.
- Certains équipements touristiques comme la Maison du tourisme qui occupe une situation stratégique pour « assurer l'information et l'accueil touristique intercommunal en complémentarité avec les Offices de Tourisme et les Syndicats d'Initiative du bassin », une de ses 3 missions principales ; et le Luna Park qui bénéficie d'un emplacement privilégié, lieu de passage important et vitrine de l'activité commerciale du Golfe, avec une capacité de stationnement importante.

Sur la commune de Cogolin, le secteur de La Foux accueille un secteur urbanisé occupé par des zones d'habitat et de tourisme.

##### Paysage

L'arrivée sur la Foux est marquée par la démesure du carrefour et le manque de qualification des espaces. Les repères présents sont les attractions du Luna Park, le Géant et son centre commercial et un espace peu aménagé au centre du carrefour. Les abords des voies sont saturés d'enseignes publicitaires, nuisibles à une lecture claire du site. D'autre part, il n'y a aucun traitement de l'espace public. Le piéton, comme le cycliste n'ont pas leurs places dans cet espace du tout automobile : les cheminements piétons et pistes cyclables sont absents et donc non protégés.



Le pôle commercial

## POS de 1985 et contraintes réglementaires

Le cœur du carrefour où sont situées les activités commerciales est classé en zone UBa. La partie ouest est classée en zone NC. Le Luna Park est situé sur un emplacement réservé à un équipement public classé en zone d'urbanisation future. Le zonage et la réservation de l'espace limitent considérablement les investissements et, ainsi, le réaménagement du site ; « la levée de l'emplacement réservé pourrait permettre d'envisager des investissements en direction d'une amélioration qualitative du parc et de ses abords », la Direction du Luna Park. Les parties Est (vers la plaine du Bourrian) et Sud du secteur de La Foux sont concernées par le Plan de Prévention du Risque Inondation – PPRI. Cette contrainte réglementaire (servitude d'utilité publique annexée au POS) limite actuellement les possibilités d'extension des activités présentes.



« Espaces flous » au centre de l'échangeur

## Projets

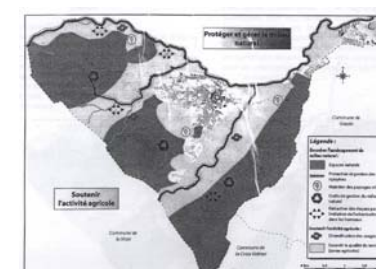
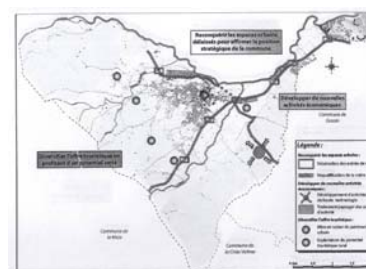
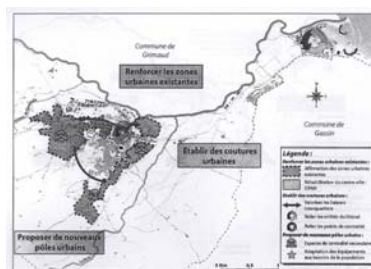
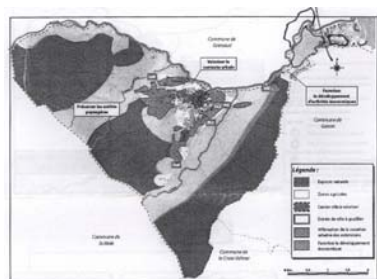
La proximité des communes de Cogolin et Grimaud oblige Gassin à prendre en compte les projets émergents sur ces communes ; ceux-ci auront des impacts sur le fonctionnement général du secteur de La Foux.

Sur le site de La Foux, côté gassinois, les activités présentes souhaitent développer différents projets à court, moyen ou long terme :

- Le Géant : projet d'agrandissement du parking de 1 300 à 2 000 places (réalisation en silo) et d'agrandissement de la réserve actuellement déporté à Grimaud ; les études sont en cours. A plus long terme, les projets du Géant : extension de la surface commerciale existante et l'installation nouvelle de moyennes surfaces commerciales sur les thématiques de la mer, du sport et loisirs, du culturel.
- Le Luna Park : raccord au réseau d'assainissement, requalification du parking et amélioration du parc d'attractions.

Les projets de Cogolin sur le secteur de La Foux sont :

- Réinvestir le site du Yotel (13 ha) : projet mixte activités et habitat en liaisonnant mieux les différents quartiers. Echéance du projet : 2010-2012 ; ce projet est le projet prioritaire de la commune ;
- Réaliser une zone d'activités sur le site de Grand Pont (10 ha) : zone d'activités tertiaires tournée vers les métiers de la mer et éventuellement accueil d'un pôle d'échanges intercommunal. Echéance du projet liée au DVA : 2012 ;
- Réaliser une piste cyclable le long de la Giscle (projet à moyen terme).



Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Cogolin



Les projets de Grimaud dans le secteur de la Foux sont :

- Réaliser une ZA sur le secteur de Grand Pont : zone d'activités liées aux métiers de la mer en continuité de Port Cogolin. Echéance du projet : 2012 ;
- Réaliser un pôle d'équipements publics sur le secteur des Blaquières (environ 10 ha) : groupe scolaire, complexe sportif, Cité de la mer. Echéance du projet : 2007-2008.
- Réaliser des pistes cyclables le long de la Giscle et de la Garde (projet à moyen terme).

Le calendrier de réalisation des projets fait apparaître deux temps :

- Des projets à moyen terme (2007-2008) : pôle d'équipements aux Blaquières et réseau maillé de pistes cyclables ;
- Des projets à long terme (2010-2012) : projets du Yotel et de Grand Pont (sur Grimaud et Cogolin) ainsi que la réalisation du DVA (projet de contournement routier du golfe).



*Cartographie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Grimaud*



*Carte de synthèse des projets*

## Enjeux et objectifs

La commune de Gassin souhaite :

- Qualifier l'espace comme vitrine du golfe et de Gassin ;
- Conserver l'attractivité du site : garantir le statu quo commercial (sauf à la marge), permettre l'agrandissement du parking et l'implantation de la réserve du Géant en limitant les impacts paysagers et circulatoires, régulariser la situation du Luna Park (emplacement réservé) ;
- Anticiper les retombées du projet du Yotel sur Cogolin ;
- Conserver la fonction circulatoire du carrefour et prendre en compte la réalisation d'un pôle d'échanges en fond de golfe ;
- Développer un réseau maillé modes doux (vélos, piétons) : le long du Bourrian, sur le littoral, à proximité des équipements, ...

Ces objectifs gassinois s'accordent avec les ambitions partagées par les trois communes de Cogolin, Grimaud et Gassin :

- Qualifier :
  - Requalifier l'espace comme vitrine du golfe et de Gassin et l'entrée de ville de Saint-Tropez ;
- Améliorer le fonctionnement :
  - Réaliser un pôle d'échanges intercommunal en fond de golfe ;
  - Limiter la saturation des axes de communication et fluidifier le trafic ;
  - Créer un réseau maillé modes doux entre les communes ;
- Equiper :
  - Accueillir des équipements sous maîtrise d'ouvrage publique ;
- Prévoir le développement du secteur de La Foux à travers le SCOT :
  - Lancer la réalisation d'un Schéma de Secteur sur le périmètre de La Foux et réunir tous les partenaires.

### Rappel des orientations du SCOT sur le secteur de La Foux

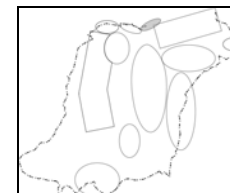
- L'amélioration de la desserte routière du golfe (DVA) ;
- Un pôle d'échanges en fond de golfe avec le développement de transports en commun maritimes ;
- La protection des abords de routes ;
- Un statu quo commercial (sauf à la marge) ;
- Un développement exclusif des activités (pas de zones d'habitat) ;
- La constitution de pôles ou de filières économiques pérennes (Yotel, ZA Grand Pont à Grimaud) ;
- Complément de l'offre de formations professionnelles et supérieures et des équipements culturels et sportifs (pôle d'équipements des Blaquières) ;
- La partie littorale du secteur : « espace à enjeux de développement durable » ;
- Une coupure d'urbanisation sur le secteur nord du fond de golfe ;
- Des espaces de respiration entre La Foux et le pôle d'équipements d'enseignement et de santé et entre la DCN et La Foux ;
- L'aménagement des abords des cours d'eau.



### **1.3.1.2. Le site de la DCN**

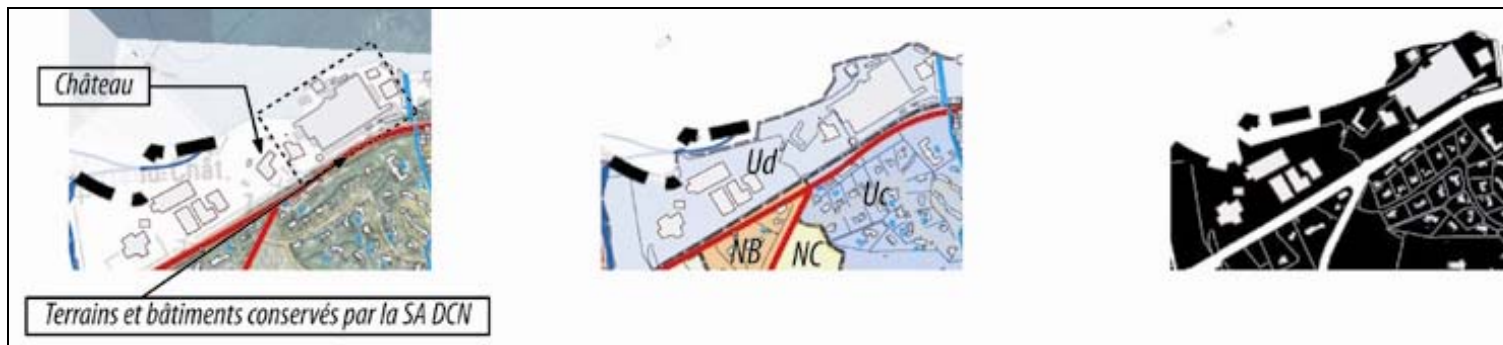
#### **Localisation**

Le site industriel et technologique de la DCN est localisé le long de la RD98a, sur la route de Saint-Tropez, en bordure du littoral.



#### **Organisation de l'espace**

La DCN s'étend sur près de 9 hectares, en façade maritime (non aménagée). Le site comprend une villa, des bâtiments industriels, bureaux tertiaires, hangars, ..., un restaurant, un pôle Sécurité, un château sur 1 ha (avec 1 500 de Surface Hors Œuvre Nette – SHON), des parkings, une hélistation.



*L'organisation de l'espace*

*Le POS actuel*

*Le cadastre*

La DCN dispose de 5 entrées sur la RD98a mais n'a pas de problèmes particuliers d'accessibilité et de sécurité.

#### **Paysage**

Anciennes fabriques de torpilles, le site de la DCN n'accueille plus aujourd'hui que les activités de conception et d'études. Cependant, le site, chargé d'histoire et symbole d'une activité majeure pour Gassin, n'a pas perdu son caractère industriel. La DCN est aujourd'hui un véritable élément de patrimoine.



*La DCN vue de la plage*

#### **POS de 1985**

Le site de la DCN est classé en zone UD au POS de 1985, secteur réservé aux activités d'expériences et de fabrication de matériels de guerre et de munitions du Ministère de la Défense.

#### **Projets**

La situation de la DCN évolue ces dernières années. D'ici 5 ans, les proportions des emplois seront complètement inversées avec un tiers d'ouvriers et deux tiers de cadres, soit une tertiarisation accélérée du site.



Bâtiments 1 et 10



Bâtiment 2



Bâtiment 3



Bâtiment 4

Dans le cadre de la privatisation de l'exploitation, la société de droit privé souhaite valoriser au mieux une partie de ses actifs et réduire les coûts notamment d'entretien de bâtiments aujourd'hui inutiles. 13 permis de démolir de hangars ont été instruits. La surface de plancher concernée par ces permis est de 2 646 m<sup>2</sup>.

La DCN va réduire de 50% ses besoins en surface, soit un site DCN à terme de 4 ha. L'objectif premier de l'établissement est de valoriser ses actifs : 4 hectares, dont le château et son emprise.



Bâtiment 5



Bâtiment 9



Bâtiment 6



Bâtiment 11



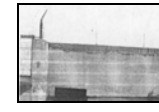
Bâtiment 7



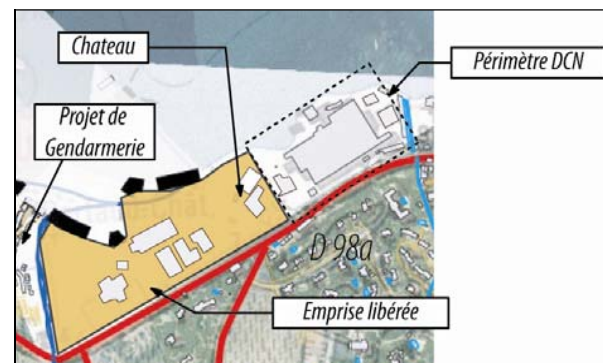
Bâtiment 12



Bâtiment 8



Bâtiment 13



Projet de la DCN

## Enjeux et objectifs

La commune de Gassin souhaite :

- Mener une réflexion sur le devenir de l'emprise libérée par la DCN ;
- Maintenir et conforter la vocation industrielle du site ;
- Conforter la fonction circulaire de la RD98a ;
- Reconquérir le sentier du littoral sur l'ensemble de la façade littorale.

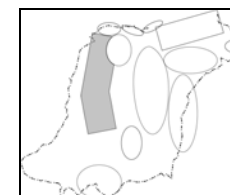
### Rappel des orientations du SCOT sur le site de la DCN

- Le SCOT affirme que la vocation économique et technologique du site de la DCN doit être protégée dans la durée, en suscitant le déploiement sur le site et autour de celui-ci, d'activités dans des domaines complémentaires : industrie, activités navales, recherche-développement, formation supérieure ;
- Un espace de respiration doit être maintenu entre le site de la DCN et le pôle d'équipements de La Foux.

### **1.3.1.3. Les abords de la RD559**

#### **Localisation**

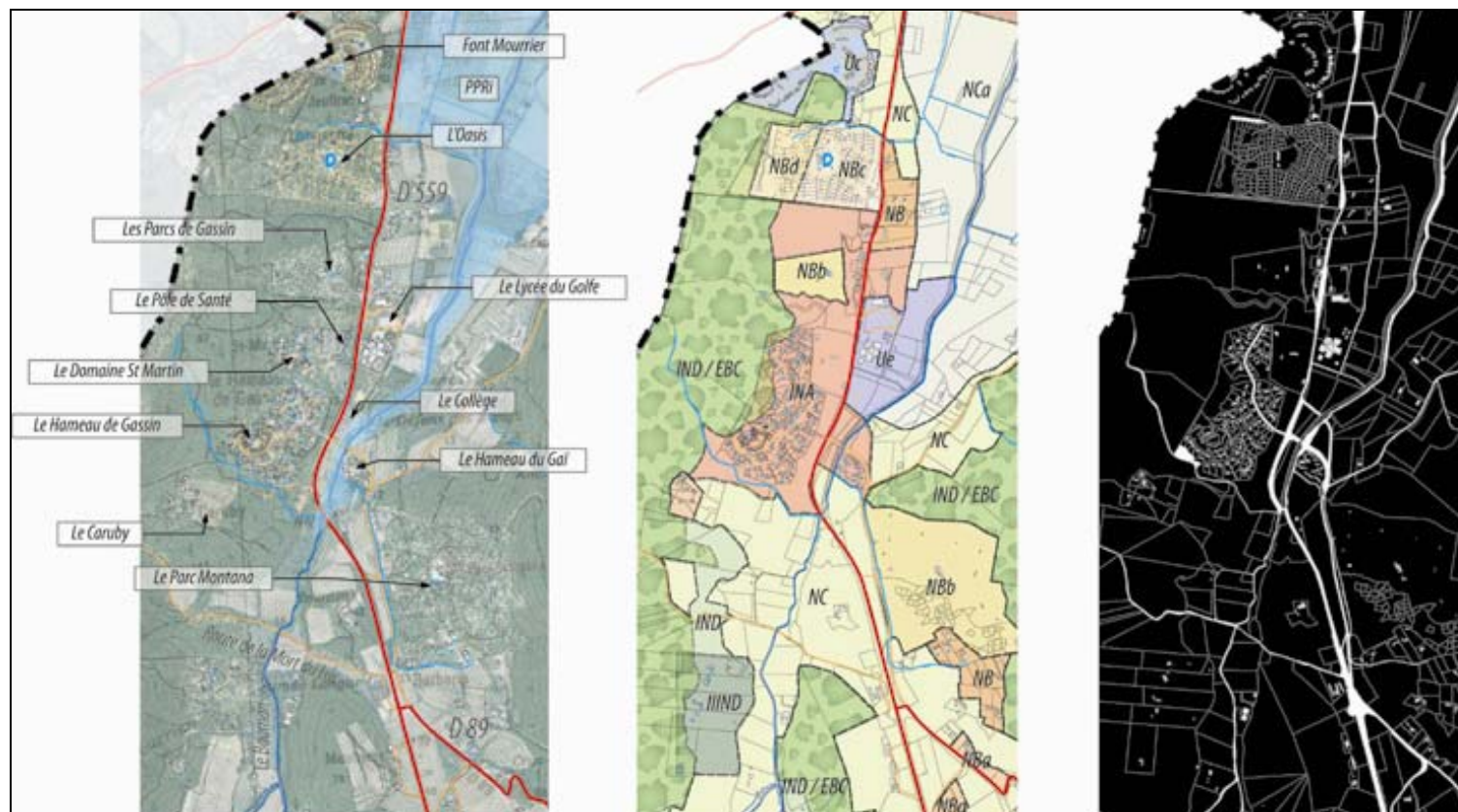
Ce secteur est situé de part et d'autre de la RD559. Il s'étend du carrefour de La Foux au croisement de la RD89, route d'accès au village.



#### **Organisation de l'espace**

Les abords de la RD559 accueillent diverses occupations de l'espace :

- Un pôle d'équipements publics majeur à l'échelle du golfe avec le Pôle de Santé, le lycée du Golfe, le collège de Gassin ;
- Des quartiers d'habitations : Font Mourrier, les parcs de Gassin, le Domaine Saint Martin, le hameau de Gassin, le hameau du Gaï ;
- Des espaces de campings et de logements provisoires (chalets) : le Parc Montana, le Club des Chênes lièges, le Parc Résidentiel de Loisirs de l'Oasis, le tennis club et practice de golf de la Vernatelle, le centre aéré du Caruby.



*L'organisation de l'espace*

*Le POS actuel*

*Le cadastre*

### Les équipements

La RD559 constitue véritablement l'axe fort d'équipements publics de Gassin. Le rayonnement des équipements dépasse largement les limites communales et voit son influence s'étendre sur l'ensemble du golfe de Saint-Tropez.

- Le pôle de santé regroupe un hôpital et une Clinique ; il a ouvert ses portes le 14 février 2004. Il dispose de 149 lits : 89 à l'hôpital et 60 à la clinique et regroupe aujourd'hui près de 400 emplois. L'architecture moderne de l'équipement s'intègre parfaitement au site grâce à un jeu de volume et d'accroche à la topographie, rendant le bâtiment très discret depuis le lointain mais très présent en façade. Le périmètre d'attractivité du pôle hospitalier est l'ensemble du golfe de Saint-Tropez. Cependant, c'est un équipement de santé de proximité, les patients qui ne peuvent être traités sur place sont évacués par hélicoptère et dirigés vers des centres mieux équipés.
- Le lycée du Golfe accueille 1 200 élèves venant de l'ensemble de la presqu'île de Saint-Tropez. Le site dispose d'un terrain de football, d'un gymnase et d'un parking non aménagé d'environ 200 places. Le lycée est un équipement vieillissant ; le bâtiment contraste avec l'équipement neuf du pôle de santé, et laisse de nombreux espaces non qualifiés dans ses abords. Le Conseil Régional du Var souhaite agrandir le lycée ; ce projet est actuellement au stade de l'intention.
- Le collège de Gassin est un équipement récemment implanté sur le territoire communal ; il accueille environ 700 élèves. Son accès est très bien aménagé, il inclut un cheminement piéton et une piste cyclable. Un parking d'environ 150 places formalisées et un dépôt minute de cars scolaires permettent une très bonne accessibilité. Situé en face du pôle de santé, sur les berges du Bourrian, l'architecture du collège est très soignée. Le bâtiment, en bord de route, respecte dans toute sa longueur la linéarité imposée par la RD559. Sur son entrée, un masque végétal créé un jeu de « visible / non visible » bien réussi. Un terrain multisports accompagne l'équipement scolaire. Le Conseil Général souhaite réaliser une nouvelle salle de sport (gymnase) pour le collège ; le projet est en cours.



*Le pôle de santé du golfe de St-Tropez*



*Le lycée du Golfe*



*L'architecture moderne du collège*

### Les quartiers d'habitations

Des quartiers d'habitations s'étendent dans la continuité de cet axe d'équipements ; ils regroupent environ 650 logements (résidences principales, secondaires et logements sociaux au hameau du Gaï).

- Font Mourier : lotissement d'environ 140 lots situé sur la colline de Font Mourier, à proximité de la Foux et de la commune de Cogolin ;
- Les Parcs de Gassin : ZAC de Longagne en cours de réalisation et de commercialisation qui permet la réalisation de 52 logements en bande (avec piscine) et 18 maisons individuelles (18 piscines) ;
- Le Domaine de Saint Martin : 185 logements en lotissements de qualité à flanc de colline ;
- Le hameau de Gassin : 180 logements au sein du Domaine de Saint Martin ;
- Le hameau du Gaï : regroupe 41 logements gérés par Var Habitat (OPAC du Var). Il est composé de logements sociaux en petits collectifs (R+2) encerclés par des maisons mitoyennes et offre un cadre de vie agréable à ses habitants. L'architecture néo-provençale est intégrée au paysage.



*Le hameau du Gaï*



*Les Parcs de Gassin*



*Plan du Domaine St Martin et du hameau de Gassin*



### Les espaces de campings et de logements provisoires

La RD559 est également le support d'implantation de quelques équipements touristiques et de loisirs. En effet, la départementale constitue la vitrine de la commune pour les véhicules ayant emprunté la route du littoral entre Cavalaire - La Croix Valmer et le golfe, et apparaît comme l'emplacement idéal pour capter un passage important. Ainsi on retrouve des parcs résidentiels de loisirs (sites de camping et caravaning), des résidences privées de loisirs et des centres de loisirs divers.

- Le Parc Montana : Parc d'accueil touristique, terrain de camping et caravanage 4 étoiles, situé sur les piémonts de la colline du village de Gassin sur une surface de 32 hectares dont une vingtaine sont exploités. Le camping offre une capacité d'accueil de 550 parcelles : 400 emplacements destinés à la location résidentielle sur 11 mois pour le caravanage et 150 emplacements pour le camping. Le Parc Montana constitue un « espace de respiration », véritable coupure d'urbanisation ;
- Le Club des Chênes Lièges ;
- Le Parc Résidentiel de Loisirs de l'Oasis ;
- Le tennis club et practice de golf de Vernatelle : il s'inscrit dans un site 2,5 hectares, au milieu des bois et des vignes. Il fût créé en 1981 dans une propriété familiale. Le complexe sportif regroupe un practice de golf paysagé ayant l'aspect d'un fairway long de 200 mètres comportant 16 postes de départ dont 9 abrités avec un bunker d'entraînement et un putting-green, un club de tennis composé de 5 courts dont 3 en dur « tous temps » éclairés et 2 en terre battue, un clubhouse et un proshop ;
- Le centre aéré de Caruby : équipement de loisirs qui accueille les enfants gassinois exclusivement pour la période de juillet et août (en février à terme pour les vacances de Pâques). Une convention avec la Mairie prévoit l'accueil d'une soixantaine d'enfants. Le centre aéré n'inclut pas d'hébergement mais propose aux enfants des activités variées : sorties en nature, ballades équestres, plage, activités nautiques avec l'école de voile, ... Les tarifs sont fixés en fonction des revenus des parents selon un barème de la CAF.



*Le Parc Résidentiel de Loisirs de l'Oasis*



*Le Club des Chênes Lièges*



*Le parc St James*



*Le site de la Vernatelle*

### **Paysage**

Les équipements, les quartiers d'habitations (existants ou en cours de réalisation) et les structures d'accueil touristique (camping, parcs résidentiels de loisirs, ...) se succèdent le long de la RD559. Il existe peu d'espaces libres. Le secteur, intégré dans un environnement agréable, est caractérisé par une sur affectation et une sur fréquentation (toutes deux insoupçonnées grâce au relief, aux espaces boisés, ...) liée à la présence d'équipements structurants (au rayonnement intercommunal). Les éléments architecturaux sont de qualité, notamment le nouvel établissement du pôle de santé et le collège. Au niveau du Parc Montana, il existe un « espace de respiration », véritable coupure d'urbanisation qui limite l'urbanisation continue le long de la RD559.

### **POS de 1985 et contraintes réglementaires**

Le lotissement de Font Mourier est classé en zone UC, zone d'habitat résidentiel.

Le lycée du Golfe et le collège de Gassin sont classés en zone UE, zone destinée à recevoir des équipements publics et des installations d'intérêt général à caractère scolaire, sportif et éducatif.

Le Pôle de Santé et les quartiers résidentiels situés à l'ouest de la RD559 sont classés en zone INA, zone en cours d'urbanisation (les ZAC sont admises).

La zone NB est destinée principalement à l'habitation de type résidentiel.

Le centre aéré de Caruby est classé en zone NBa, zone pour laquelle l'occupation du sol est déjà forte et qui bénéficie d'une densité plus importante.

Le Parc Montana est classé en zone NBb ; cette zone correspond à des installations de camping et de caravanage existantes.



Les Parcs Résidentiels de Loisirs – PRL – sont classés en zone NBc et NBd, zone destinée à l'accueil des parcs résidentiels de loisirs.

Les abords de la RD559 sont concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Cette contrainte réglementaire (servitude d'utilité publique annexée au POS) limite actuellement les possibilités d'extension des secteurs.

### Projets

Les abords de la RD559 sont concernés par le Dossier de Voirie d'Agglomération (DVA) qui prévoit entre autre l'aménagement de la Mort du Luc et concernera Gassin au premier titre avec un débouché sur la RD559 au niveau de la RD89, route d'accès au village.

Le Conseil Général réalise actuellement le réaménagement de la RD559. Une étude est en cours pour la réalisation d'un giratoire au débouché du futur DVA.

Le secteur de la RD559 est intéressé par le projet de parcours cyclable prévu par le Conseil Général. Celui-ci doit emprunter la RD559, puis au niveau du hameau du Gaï, rejoindre les abords du Bourrian jusqu'à la RD98a. Ainsi, le pôle d'équipements sera desservi par cette piste cyclable.

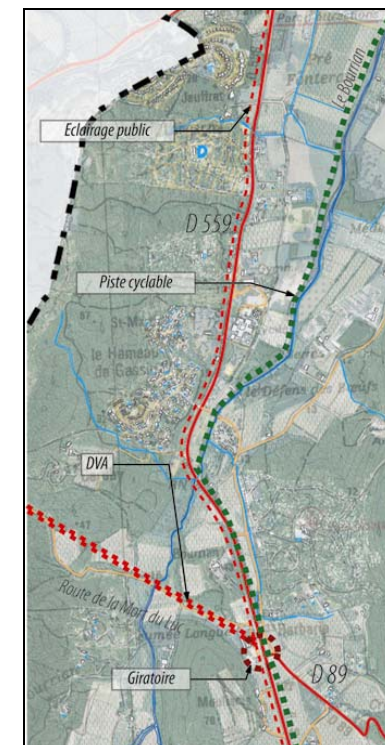
### Enjeux et objectifs

La commune de Gassin souhaite :

- Limiter l'urbanisation continue le long de la RD559 et préférer une urbanisation en profondeur ;
- Conforter les quartiers d'habitations ;
- Conforter le pôle d'équipements ;
- Conserver la fonction circulaire de la RD559 ;
- Réfléchir au devenir du débouché du DVA ;
- Développer les modes de transports alternatifs ;
- Maintenir les espaces de respiration.

### Rappel des orientations du SCOT sur le secteur de la RD559

- Des espaces de respiration sur la RD559 au niveau du Parc Montana et entre les pôles d'équipements de la Foux et de la RD559 ;
- La création d'une voie de dégagement entre la RN98 à Cogolin et la RD559 au niveau de la RD89 : la Mort du Luc ;
- Le renforcement de l'offre de services publics.



Localisation des projets

#### **1.3.1.4. Le village**

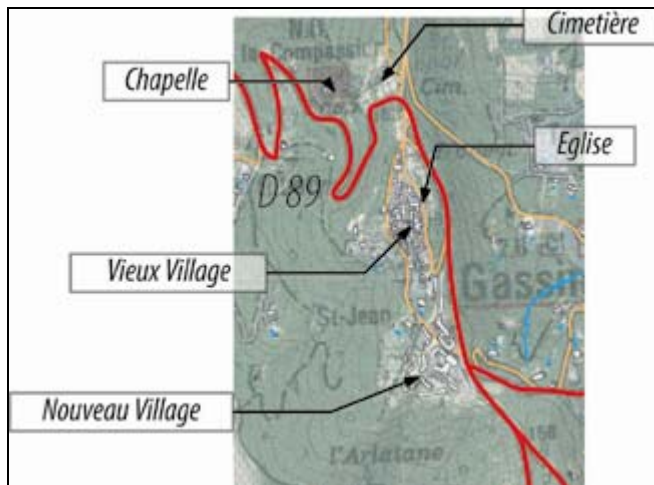
##### **Localisation**

Le village de Gassin est perché sur un promontoire rocheux à 200 m d'altitude au cœur de la commune. Il offre un panorama unique sur le golfe de Saint-Tropez et le Pays des Maures.



##### **Organisation de l'espace**

Le village de Gassin est composé du vieux village et d'une extension récente, le « nouveau village ». Le village médiéval accueille l'ensemble des services municipaux (état civil, ...), des équipements (foyer des campagnes, poste, bibliothèque, église, galerie d'art, ...), des établissements de restauration, une aire de loisirs et des résidences principales et secondaires.



*L'organisation de l'espace*



*Le POS actuel*



*Le cadastre*

Le nouveau village (extension inaugurée en 1993) accueille des équipements (écoles primaire et maternelle, crèche, foyer des anciens, sapeurs pompiers, ...), des résidences secondaires mais également des logements pour actifs et des logements sociaux, quelques commerces. La réalisation du nouveau village consistait à proposer des logements pour les gassinois à des prix compétitifs et abordables dans un marché particulièrement tendu. Aujourd'hui, nombre de logements, dont la commune a perdu la maîtrise, se sont convertis en résidences secondaires.

Le village de Gassin, de par l'éloignement des quartiers d'habitat et le manque de commerces et de manifestations, n'est pas très animé.

Le secteur élargi du village comprend les espaces situés en périphérie immédiate et les zones d'habitat diffuses localisées dans la plaine au sud et à l'est en direction de Ramatuelle et La Croix Valmer.



*Source : Mairie de Gassin*



*Le village dans son écrin de verdure*

## Paysage

Culminant à 200 m d'altitude dans son écrin de verdure, le village offre un panorama unique sur le golfe de Saint-Tropez et le Pays des Maures. Gassin est « un des plus beaux villages de France » ; il est fleuri et authentique. Protégé par ses remparts, le vieux village rompt avec la typologie urbaine de la commune. Loin des lotissements et des zones d'habitat touristique, les ruelles étroites et les passages sous voûte sont des modèles d'architecture médiévale. Le nouveau village, extension créée pour sauver Gassin de la désertification, s'intègre parfaitement à l'esthétique du lieu ; la réalisation a reçu la Marianne d'Or en 1995. Cette vaste opération, conduite par la municipalité et réalisé par Spoerry, a été réalisée dans un site particulièrement sensible en continuité avec le centre historique.

## POS de 1985

Le vieux village est classé en zone UA au POS de 1985. C'est une zone dont le caractère architectural est bien affirmé et dans laquelle seuls la reconstruction de bâtiments existants, la remise en état de ruines, les travaux de confortement, les équipements publics et certaines extensions mineures sont admises. Le nouveau village est classé en zone INA ; il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée (les ZAC sont admises).

Les zones d'habitat diffus sont classées en zone NB (zone d'urbanisation appliquée dans les terres en milieu boisé où l'occupation du sol est déjà forte et qui bénéficie d'une densité plus importante) et en zone IIIND (zone faisant l'objet de mesures de protection en raison de la valeur des sites et du boisement ; une légère constructibilité y a néanmoins été admise).

## Projets

La municipalité souhaite réaliser de nouveaux équipements dans la continuité du nouveau village, en direction de Ramatuelle et La Croix Valmer : une école maternelle et une salle polyvalente. D'autre part, le Conseil Général a prévu le réaménagement de deux virages sur la RD89, route très sinueuse et les virages en épingle pose des problèmes de sécurité (notamment pour les transports en commun).

## Enjeux et objectifs

La commune de Gassin souhaite :

- Limiter un mitage trop important des espaces périphériques immédiats du village (zones d'habitat diffus) ;
- Réaliser un renouvellement urbain dans le village : combler les dents creuses, réhabiliter les logements vacants, ... ;
- Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation ;
- Réaliser de nouveaux équipements dans le village ;
- Délocaliser des équipements dans la plaine (services techniques) et libérer des espaces dans le village ;
- Garantir la vie permanente, l'animation du village ;
- Maintenir la qualité de vie ;
- Préserver le site du vieux village ;
- Préserver les vues depuis et vers le village.

### Rappel des orientations du SCOT sur le village de Gassin

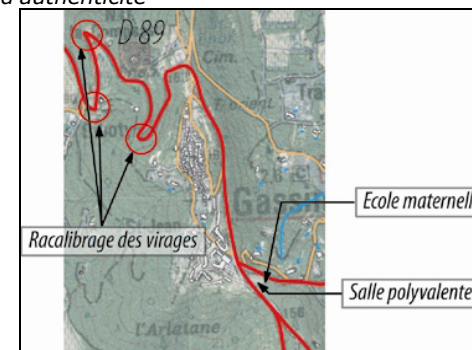
- La protection des abords de routes : la RD89 en entrée de ville, l'ensemble de la RD98a et la RD61 ;
- Un renouvellement villageois.



*Un cachet d'authenticité*



*Vue aérienne du village*



*Localisation des projets*

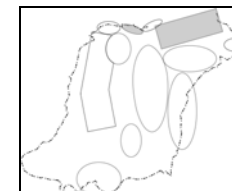
### 1.3.2. Les quartiers d'habitat résidentiel

Le quartier littoral et les Marres sont deux quartiers d'habitat situés au nord est du territoire communal, éloignés du village de Gassin. Ils fonctionnent essentiellement avec Saint-Tropez (équipements, ...).

#### 1.3.2.1. Le quartier littoral

##### Localisation

Le quartier littoral est composé de l'ensemble des lotissements situés sur la façade littorale, depuis les Marines de Gassin jusqu'à l'entrée de ville de Saint-Tropez. Il est situé le long de la RD98a, deuxième axe majeur de la commune. Cette départementale dessert La Foux, Saint-Tropez, les quartiers d'habitations et les plages de Pampelonne.

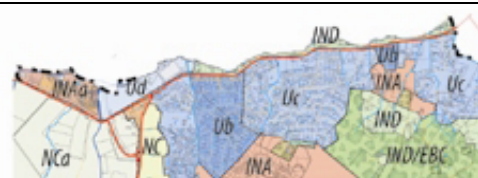


##### Organisation de l'espace

Les lotissements, fortement urbanisés, s'étendent au sud de la RD98a grâce à une urbanisation en « peigne ». Ils accueillent des résidences principales (43%) et secondaires (56%).



L'organisation de l'espace



Le POS actuel



Le cadastre

Ces nombreux lotissements bénéficient de la proximité d'un rivage « confidentiel » (criques, ...) occupé en grande partie par le site industriel de la DCN. Il n'existe pas de plage dans ce secteur de la commune. Le quartier des Marines de Gassin est typiquement balnéaire. Il propose une urbanisation sous forme de résidences de tourisme. Cet espace situé à proximité de la plage et des marinas de Port Cogolin est un pôle de tourisme et de loisirs fonctionnant de manière autonome, grâce à un petit centre urbain, sans liens avec les autres quartiers de la commune. L'accès aux Marines, aujourd'hui dangereuse, se réalise par la RD98a.

##### Paysage

Le quartier littoral est situé à flanc de colline. Les espaces boisés sont mités par l'urbanisation diffuse, très étalée, des lotissements. Depuis les hauteurs des zones pavillonnaires, les points de vue sur le golfe sont nombreux. Le quartier littoral, de par sa localisation, fonctionne essentiellement avec Saint-tropez : c'est le quartier « tropézien » de Gassin avec ses villas et hôtels.

Les Marines de Gassin sont occupées par des logements de tourisme. La typologie de faible hauteur (R+2, R+3 partiel) s'intègre bien au site au travers de formes architecturales originales conférant un caractère balnéaire à ce pôle touristique.

##### POS de 1985 et contraintes réglementaires

Les lotissements sont classés en zone UB (zone où sont regroupés des habitations, des commerces et des constructions destinées à abriter les activités qui sont le complément naturel de l'habitation) et en zone UC (zone d'habitat résidentiel). Le quartier des Marines de Gassin est classé INAA au POS de 1985. Cette zone, soumise au risque inondation, est destinée à être urbanisée (les ZAC sont admises).



Vue sur le golfe



Les collines gassinoises



Le quartier « tropézien » de Gassin



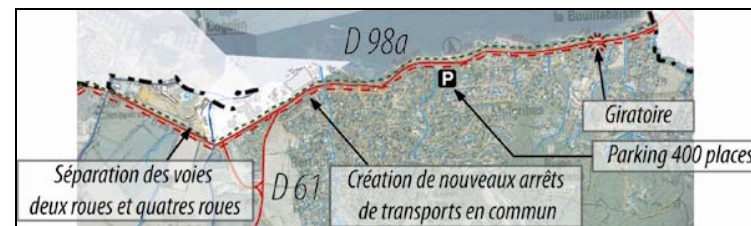
Les Marines de Gassin



Le site des Marines est concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Cette contrainte réglementaire (servitude d'utilité publique annexée au POS) limite actuellement les possibilités d'extension. La façade littorale est classée en zone IND, zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

### Projets

Le quartier littoral est concerné par le projet de réaménagement de la RD98a sous Maîtrise d'Ouvrage départementale.



Localisation des projets

Le Conseil Général du Var prévoit :

- La création de pistes et bandes cyclables ;
- La réalisation de stationnements latéraux ;
- La création d'un mini giratoire de retournement au droit de l'ancienne clinique de l'Oasis ;
- Le réaménagement de 3 arrêts de transports en commun (très fréquentés) entre La Foux et Saint-Tropez.

Un parking est en projet le long de la RD98a à proximité de l'école de voile. L'emplacement réservé existe au POS de 1985. L'emprise du terrain s'étend sur 1 ha, le nombre de places potentielles s'élève à 400 et la Maîtrise d'Ouvrage sera communale ou départementale.

### Enjeux et objectifs

La commune de Gassin souhaite :

- Freiner la croissance urbaine ;
- Assurer la mixité des fonctions de la RD98a (desserte à l'échelle du golfe et desserte des quartiers d'habitations) ;
- Réaménager l'entrée des Marines de Gassin ;
- Aménager le littoral (sentier du littoral) tout en garantissant sa protection de sa confidentialité.

#### Rappel des orientations du SCOT sur le quartier littoral

- « Un espace à enjeu de développement durable » sur le littoral du golfe, de Saint-Tropez à Sainte-Maxime ;
- La protection des abords de la RD98a.



### **1.3.2.2. Le quartier des Marres**

#### **Localisation**

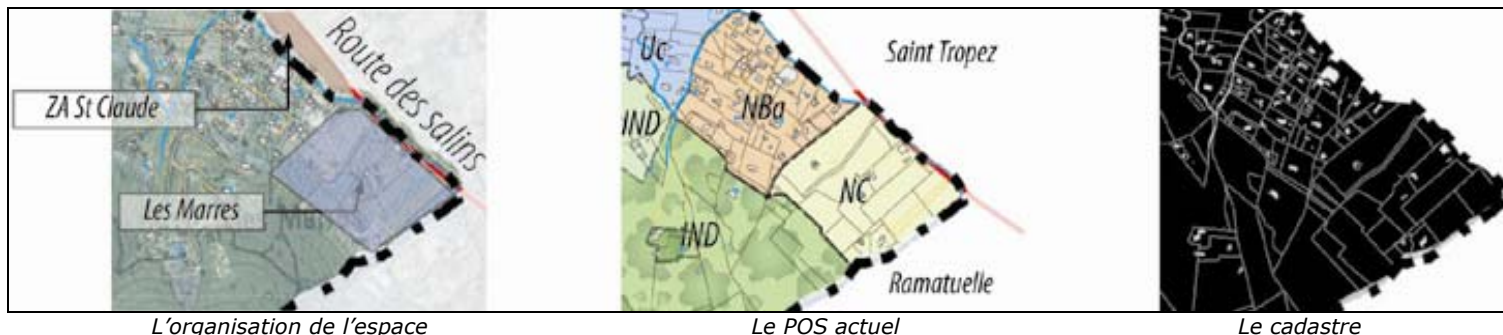
Le quartier des Marres est situé au nord est de la commune, Le quartier des Marres est situé à l'intersection des communes de Saint-Tropez, Ramatuelle et Gassin. Ce quartier, imbriqué au sein des espaces des communes limitrophes, est un quartier « intercommunal » ; son devenir est intimement lié aux projets développés à proximité.



#### **Organisation de l'espace**

Le quartier des Marres accueille :

- Des zones d'habitat sur Saint-Tropez, Ramatuelle et Gassin ;
- La zone d'activités Saint Claude sur Saint-Tropez ;
- Une zone d'activités à vocation hôtelière sur Ramatuelle.



Il est desservi par la RD93, route d'accès aux plages de Pampelonne, qui supporte un trafic important ; les caractéristiques de cette départementale sont similaires aux entrées de villes (foisonnement de panneaux publicitaires, aménagement sans qualité des abords de routes, nuisances, ...). Un vaste terrain (5 hectares) actuellement vierge de toute urbanisation et occupé par des friches agricoles est inséré dans ce quartier. Cet espace fait l'objet de réflexions concertées pour son aménagement.

#### **Paysage**

Le quartier des Marres accueille des habitations et des activités diverses. La trame viaire et l'organisation du site ne sont pas très lisibles. De plus, le quartier accueille un vaste espace « vierge » de toute urbanisation situé en « dents creuses » au sein de secteurs urbains existants.

#### **POS de 1985**

Le quartier des Marres est classé en zone NBa. La zone NB est destinée principalement à l'habitation de type résidentiel et le secteur NBa est une zone pour laquelle l'occupation du sol est déjà forte et qui bénéficie d'une densité plus importante. L'espace « des Marres » est classé en zone NC au POS de 1985 : zone qui comprend des terrains faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols ; elle est strictement réservée à l'activité agricole et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.



*L'espace des Marres*

## Projets

La situation du quartier des Marres lui confère un intérêt « intercommunal », notamment en ce qui concerne les projets.

La municipalité de Gassin souhaite développer sur le terrain vierge de toute urbanisation (« dent creuse ») :

- Un projet de zone d'activités ;
- Ou un projet d'habitat ;
- Ou un projet mixte zone d'activités / habitat.

Les projets de Saint-Tropez sur le secteur sont :

- Réhabiliter la RD93 : traitement des abords de routes, règlement pour les panneaux publicitaires, ...
- Réaliser des logements : programme de logements pour actifs et locatifs aidés. L'ouest du territoire communal est le secteur privilégié de développement de nouvelles zones d'habitat ;
- Requalifier la ZA Saint Claude dans le cadre de l'intercommunalité ;
- Maintenir et conforter les activités agricoles au sud de Sainte-Anne ;
- Maintenir et conforter les équipements notamment administratifs dans le centre ville ;

*NB : Les programmes immobiliers de résidences secondaires dans le quartier des Marres, côté Gassin, sont extrêmement pénalisants pour Saint-Tropez (fréquentation saisonnière, activités économiques liées limitées,...).*

Les projets de Ramatuelle sont :

- Maintenir et conforter la zone à vocation hôtelière en limite communale avec Gassin ;
- Entériner l'existence de l'urbanisation actuellement bien intégrée dans le paysage : classement des zones agricoles et naturelles déjà urbanisées en zones urbaines (avec interdiction de densifier le bâti) ;
- Maintenir la protection de la zone agricole existante dans le secteur du Val de Rian ;
- Préserver l'environnement.

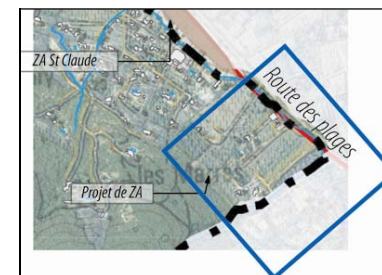
## Enjeux et objectifs

Sur le quartier des Marres, la commune de Gassin souhaite :

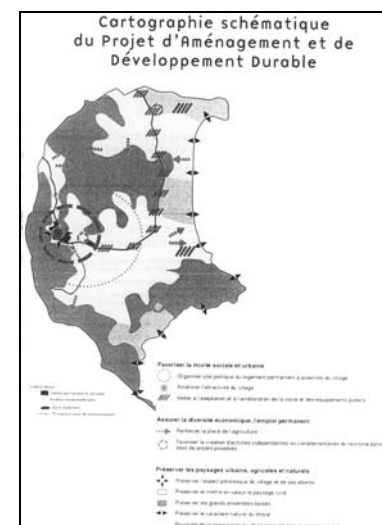
- Valoriser l'espace de développement situé sur Gassin : urbaniser les 5 ha du secteur des Marres (« dent creuse ») en continuité des zones urbaines existantes ;
- Réaliser des logements pour actifs plutôt que des résidences secondaires ;
- Réaliser un programme intégré à l'environnement ;
- Mener une réflexion sur l'accessibilité du site.

Rappel des orientations du SCOT sur le quartier des Marres

- Un « espace de développement » mixte (activités, habitat) ;
- La mise en valeur des espaces agricoles ;
- L'aménagement des abords de la RD93 ;



Localisation des projets



Cartographie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Ramatuelle

### 1.3.3. Des espaces naturels et agricoles

Les espaces naturels et agricoles de Gassin sont nombreux et de qualité. La protection et la valorisation de ces espaces sont des enjeux importants pour Gassin pour, d'une part, le développement des activités agricoles et, d'autre part, leur rôle de coupure d'urbanisation dans le paysage.

#### 1.3.3.1. Le quartier du Bourrian

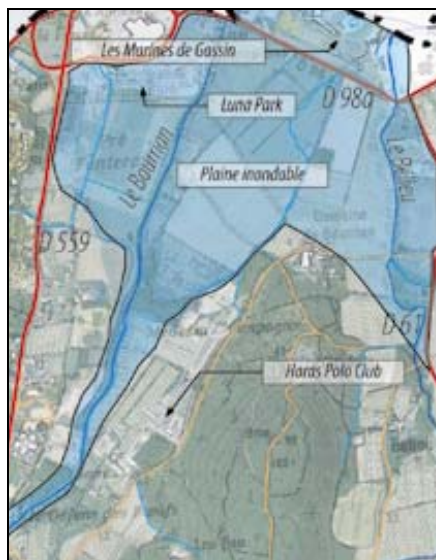
##### Localisation

La plaine agricole du Bourrian est située au nord de la commune, à proximité de La Foux et de la RD98a.



##### Organisation de l'espace

La plaine agricole du Bourrian est peu exploitée ; elle accueille encore quelques terrains cultivés en vignes. Le quartier accueille légalement le Polo et des activités de pépiniéristes.



L'organisation de l'espace



Le POS actuel



Le cadastre

##### Paysage

La plaine du Bourrian présente un paysage très préservé : les espaces naturels et agricoles (Polo, plaine agricole, pépinières, ...) sont visibles depuis le quartier de La Foux, la RD98a, la RD559, ... Elle joue le rôle de coupure d'urbanisation, espace de respiration, entre le secteur de La Foux et le site de la DCN. Le linéaire du cours d'eau (le Bourrian) offre des espaces « abrités » de toute urbanisation ; l'aménagement de la piste cyclable permettra de rejoindre depuis le littoral le pôle d'équipements publics de la RD559 (collège, lycée et pôle de santé).



Le Polo au sein de la plaine du Bourrian



La plaine du Bourrian, en face des marines de Gassin

## POS de 1985 et contraintes réglementaires

Le quartier du Bourrian est classé en zone NCa au POS de 1985 : terrains faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols, soumis à des risques d'inondation, dans lequel toute construction est interdite, exception faite des restaurations de bâtiments à usage d'exploitation existants antérieurement à la date de publication du POS, des bâtiments d'exploitation agricoles et des équipements d'infrastructure publics. Le quartier est situé dans le champ d'inondation du Bourrian ; il est donc concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Cette contrainte réglementaire (servitude d'utilité publique annexée au POS) limite actuellement les possibilités d'extension de l'urbanisation.

## Projets

Le projet de piste cyclable le long du Bourrian, sous Maîtrise d'Ouvrage départementale, devrait liaisonner le secteur du pôle d'équipements depuis la RD559 jusqu'à la RD98a et le littoral de Gassin.

La réalisation commencera en 2005.

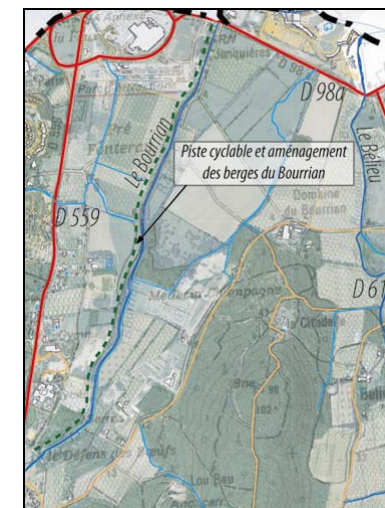
## Enjeux et objectifs

Sur le quartier du Bourrian, la commune de Gassin souhaite :

- Développer un réseau maillé en faveur des modes de déplacements alternatifs ;
- Maintenir les espaces de respiration ;
- Gérer le risque inondation en prenant en compte le PPRI.

### Rappel des orientations du SCOT sur le quartier du Bourrian

- Un espace de respiration sur la RD98a entre la DCN et le pôle d'équipements de La Foux ;
- L'aménagement des abords du Bourrian ;
- La prise en compte du risque inondation.



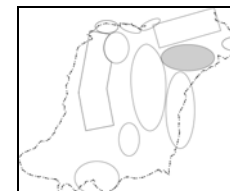
*Localisation des projets*



### **1.3.3.2. Les Patapans**

#### **Localisation**

Le quartier des Patapans est situé au nord est du territoire communal. A flanc de colline, il tourne le dos au littoral et fait face au village médiéval de Gassin.



#### **Organisation de l'espace**

Le quartier des Patapans est essentiellement occupé par des espaces boisés et par le golf international. Le golf, en cours de réalisation (Spoerry), s'étend sur 70 hectares.



*L'organisation de l'espace*



*Le POS actuel*



*Le cadastre*

Le programme du Golfe comprend un Golf international de 90 hectares, un Club House, un accueil, 70 maisons de golfeurs, 60 villas de standing (résidences secondaires), 38 unités hôtelières (hôtel 4 étoiles).

#### **Paysage**

Le site des Patapans est très visible depuis le village ; ainsi, l'opération du golf international en cours de réalisation a un fort impact dans le paysage.



*Vue sur les Patapans depuis le village*

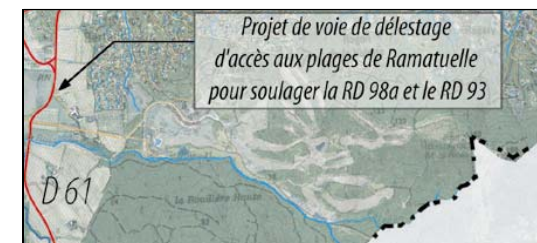
#### **POS de 1985**

Le quartier des Patapans est classé en zone INA au POS de 1985 : zone destinée à être urbanisée (les ZAC sont admises).

#### **Projets**

Le Conseil Général du Var souhaite délester la RD98a (30 000 véhicules par jour) pour l'accès aux plages de Pampelonne et envoyer une partie de la circulation sur la RD61 ; la RD93 (route d'accès actuel aux plages) a un trafic de 10 000 véhicules par jour.

Ce projet actuellement non programmé n'est pas compatible avec les ambitions de « conserver le caractère confidentiel de la RD61 » de la municipalité de Gassin.



*Localisation des projets*



## **Enjeux et objectifs**

Sur le quartier des Patapans, la commune de Gassin souhaite :

- Conserver le caractère confidentiel de la RD61, la « route des Domaines » ;
- Prendre en compte le risque incendie de forêts ;
- Préserver les massifs boisés ;
- Mettre en place une politique de réserves foncières.

### Rappel des orientations du SCOT sur le secteur des Patapans

- Mise en valeur de l'espace forestier ;
- La protection des abords de la RD61 ;
- La prise en compte du risque incendie de forêts.

### **1.3.3.3. Cuguère**

#### **Localisation**

Le quartier Cuguère est situé sur les collines entre Ramatuelle et Gassin, au-delà de la vallée des Domaines. Une partie de cet espace est située hors des limites communales gassinoises.



#### **Organisation de l'espace**

Les collines du quartier Cuguère sont essentiellement occupées par des espaces forestiers.

#### **Paysage**

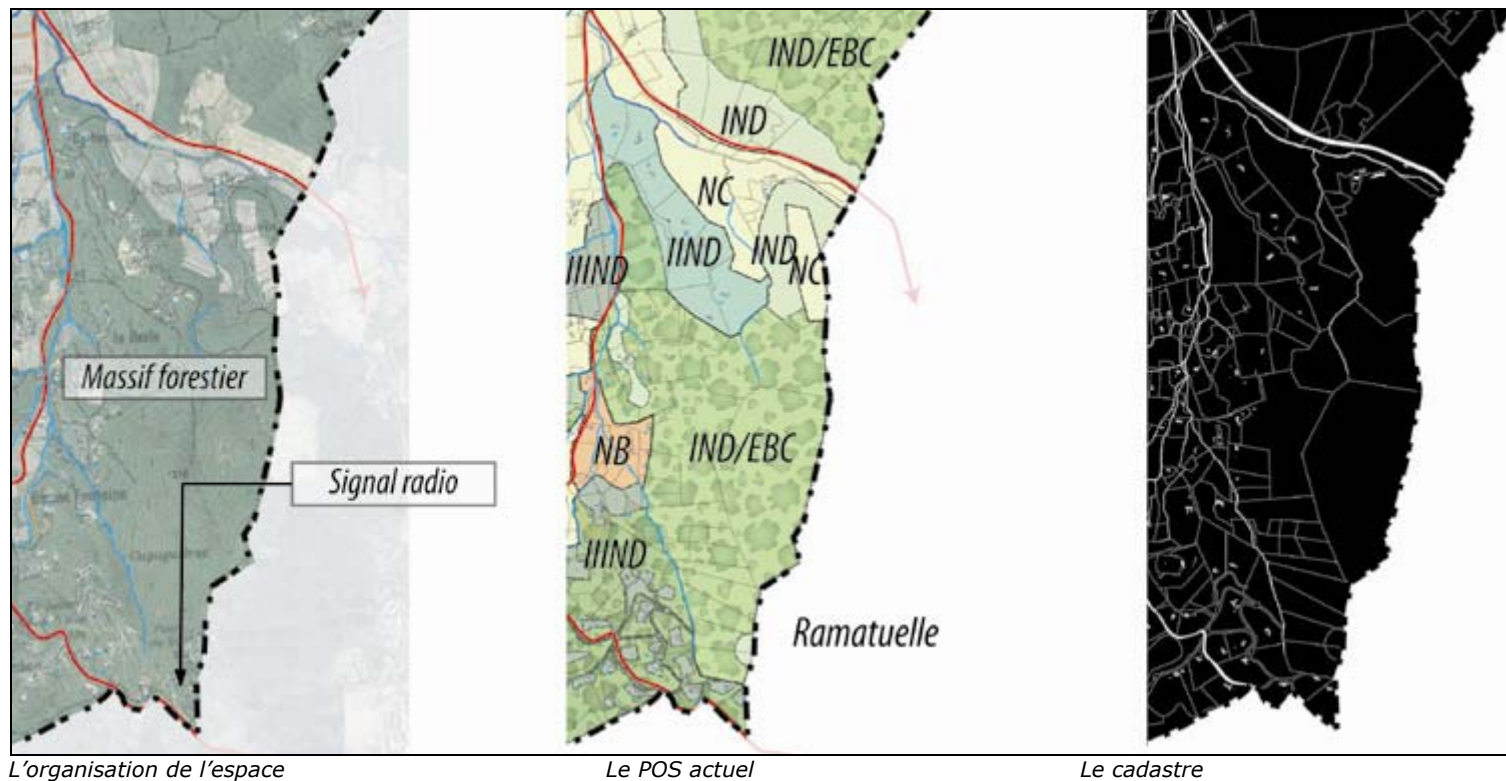
Les collines de Cuguère présentent une unité paysagère.

#### **POS de 1985**

Le secteur de Cuguère est classé en zone IND au POS de 1985 : zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

#### **Enjeux et objectifs**

Sur le quartier de Cuguère, la commune de Gassin souhaite :



- Mener une réflexion concertée avec Ramatuelle pour la gestion et la protection de l'espace ;
- Protéger et sécuriser le massif ;
- Prendre en compte le risque incendie de forêts.

#### **Rappel des orientations du SCOT sur le secteur de Cuguère**

- La mise en valeur de l'espace forestier.

#### **1.3.3.4. La vallée des Domaines**

##### **Localisation**

La vallée des Domaines est située au pied du village, de part et d'autre de la RD61. La RD61 est un axe alternatif pour accéder aux plages de Pampelonne et à Ramatuelle. C'est une route confidentielle, empruntée par les habitants du golfe ; c'est également une route pittoresque de découverte des vignobles.



##### **Organisation de l'espace**

La vallée des Domaines accueille des espaces viticoles renommés avec les plus grands domaines des alentours : Château Minuty, Château Barbeyrolles, ... Dans ce secteur de la commune, seuls 5 hectares sont occupés par des cultures d'oliviers.



*L'organisation de l'espace*



*Le POS actuel*



*Le cadastre*

##### **Paysage**

Le paysage agricole est essentiellement représenté par les vignes et les châteaux et domaines, souvent de notoriété internationale. L'activité agricole a permis de conserver et d'entretenir les paysages qui font la beauté de la commune dans les plaines cultivées. De plus, Gassin est un pôle d'emplois agricoles de premier plan.



*Les espaces agricoles de Gassin*



*Les vignobles garant de la qualité paysagère*

## POS de 1985

La plus grande partie des espaces de la Vallée des Domaines est classée en zone NC au POS de 1985 : zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols ; elle est strictement réservée à l'activité agricole et aux constructions absolument nécessaires à cet usage.

De petites poches de zones NBa sont disséminées au cœur de la zone NC. Ce secteur est destiné principalement à l'habitation de type résidentiel ; l'occupation du sol est déjà forte et il bénéficie d'une densité plus importante.

Certains secteurs sont classés en zone IIND : zone qui doit faire l'objet de mesures de protection en raison de la valeur des sites et du boisement ; une légère constructibilité y a néanmoins été admise.

D'autres secteurs sont classés en zone IIIND : zone qui doit faire l'objet de mesures de protection en raison de la valeur des sites et du boisement ; une légère constructibilité y a néanmoins été admise.

## Projets

Le Conseil Général du Var souhaite délester la RD98a (30 000 véhicules par jour) pour l'accès aux plages de Pampelonne et envoyer une partie de la circulation sur la RD61 ; la RD93 (route d'accès actuel aux plages) a un trafic de 10 000 véhicules par jour.

Ce projet actuellement non programmé n'est pas compatible avec les ambitions de « conserver le caractère confidentiel de la RD61 » de la municipalité de Gassin.

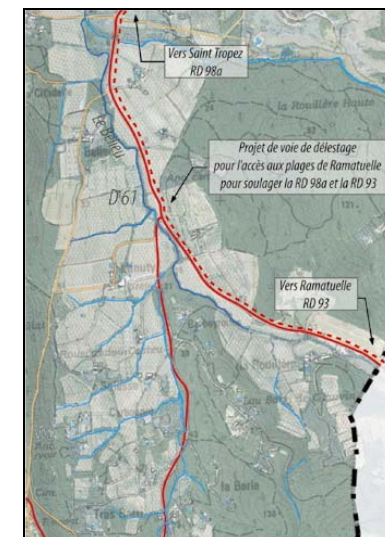
## Enjeux et objectifs

Sur la vallée des Domaines, la commune de Gassin souhaite :

- Limiter le mitage des zones agricoles ;
- Conserver le caractère confidentiel de la RD61, la route des vins ;
- Maintenir le caractère agricole, notamment viticole, du secteur ;
- Garantir la fonction viticole des terres et le développement des châteaux.

### Rappel des orientations du SCOT sur le secteur de la vallée des Domaines

- La protection des abords de la RD61 ;
- La mise en valeur de l'espace agricole.



Localisation des projets



### **1.3.3.5. Le Gourbenet**

#### **Localisation**

Le secteur du Gourbenet est situé au sud du territoire communal, le long de la RD559, en limite de La Croix Valmer. Du fait de la topographie, de l'éloignement des autres quartiers de Gassin et de la proximité des espaces urbanisés de La Croix Valmer, ce secteur gassinois est « partagé » avec la commune limitrophe de La Croix Valmer.



#### **Organisation de l'espace**

Le site du Gourbenet « côté gassinois » est « vierge » de toute urbanisation. L'espace limitrophe situé sur la commune de La Croix Valmer accueille deux zones d'activités existantes (privées) regroupant des activités artisanales, les services techniques de La Croix Valmer et de plus en plus d'habitations.



*L'organisation de l'espace*



*Le POS actuel*



*Le cadastre*

#### **Paysage**

Le site du Gourbenet « côté gassinois » est actuellement occupé par des friches agricoles.

Les zones d'activités existantes à La Croix Valmer ne sont pas valorisées et la mixité d'activités accueillies leur confère un caractère très flou et une image négative.



#### **POS de 1985**

A Gassin, le secteur du Gourbenet (7 ha) est classé en zone IND au POS de 1985 : zone destinée à recevoir à terme des activités et des industries (les ZAC à caractère industriel sont admises).



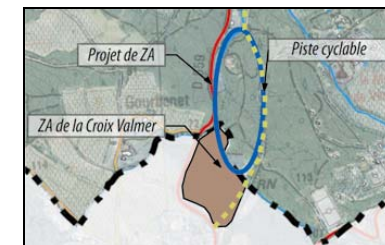
## Projets

La municipalité de Gassin souhaite développer sur cet espace :

- Réaliser une zone d'activités artisanales ou un programme de logements pour actifs ou un programme mixte (activités, logements) ;
- Réaliser une piste cyclable depuis La croix Valmer vers le littoral empruntant le Bourrian et l'ancienne voie ferrée.

La commune de La Croix Valmer souhaite :

- Requalifier les zones d'activités existantes au Gourbenet ;
- Sécuriser les accès des zones d'activités ;
- Réaliser une piste cyclable empruntant le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer. Echéance du projet de piste cyclable : 2005-2006 ;
- Réaliser des logements pour actifs : des logements locatifs et en accession au sud de la route du Brost en continuité du centre urbain ; création d'un hameau nouveau au droit du stade.

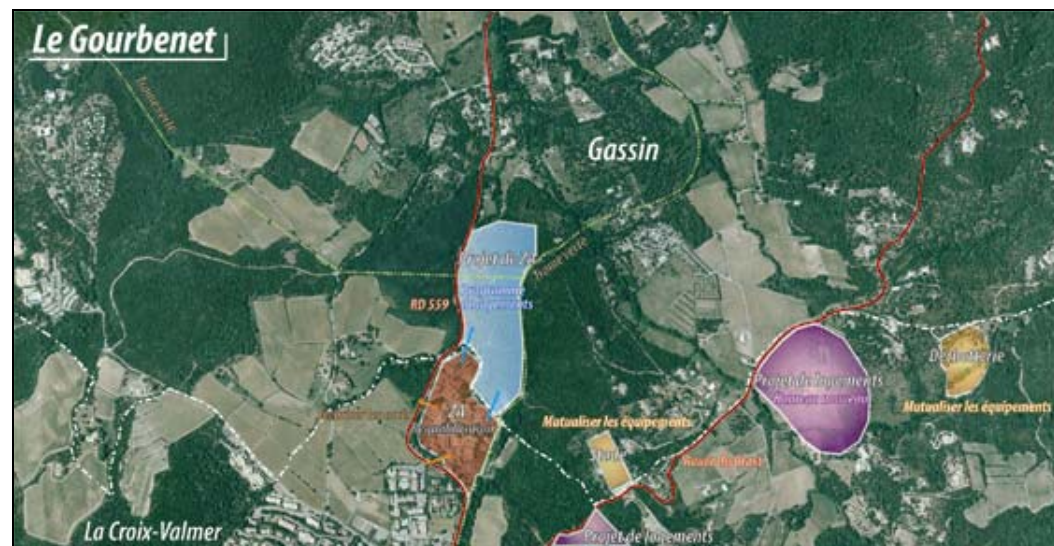


*Localisation des projets*

## Enjeux et objectifs

Sur le secteur du Gourbenet, la commune de Gassin souhaite, en compatibilité avec les projets de La croix Valmer :

- Valoriser l'espace de développement du Gourbenet ;
  - La continuité de la zone artisanale existante du Gourbenet sur le territoire de Gassin sous forme de programme mixte de logement/activité ;
- Mailler le territoire des deux communes d'une trame cyclable et pédestre :
  - Du village de La Croix Valmer au Bourrian (par l'ancienne voie de chemin de fer) ;
  - A travers le massif vers Cogolin par le secteur du CE Air France (voie ancienne du Jeiji)
- Mutualiser les équipements :
  - La mise en commun de la déchetterie de la Croix Valmer pour les quartiers sud de Gassin (50% du territoire communal), dans la mesure où Gassin entame aussi une réflexion quant la gestion de ses déchets inertes.



*Synthèse des projets*

## Rappel des orientations du SCOT sur le secteur du Gourbenet

- Le Gourbenet : « espace de développement » mixte (activités, habitat) ;
- Un développement urbain du village de La Croix Valmer ;
- L'aménagement de l'entrée de village de La Croix Valmer ;
- Un espaces de respiration entre le village de Gassin et le secteur du Gourbenet ;
- L'aménagement des abords de route.



## **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

Rapport de Présentation

---

### **2. Analyse du site et de l'état initial de l'environnement**

**Article R.123-2 du Code de l'Urbanisme**

« Le rapport de présentation :

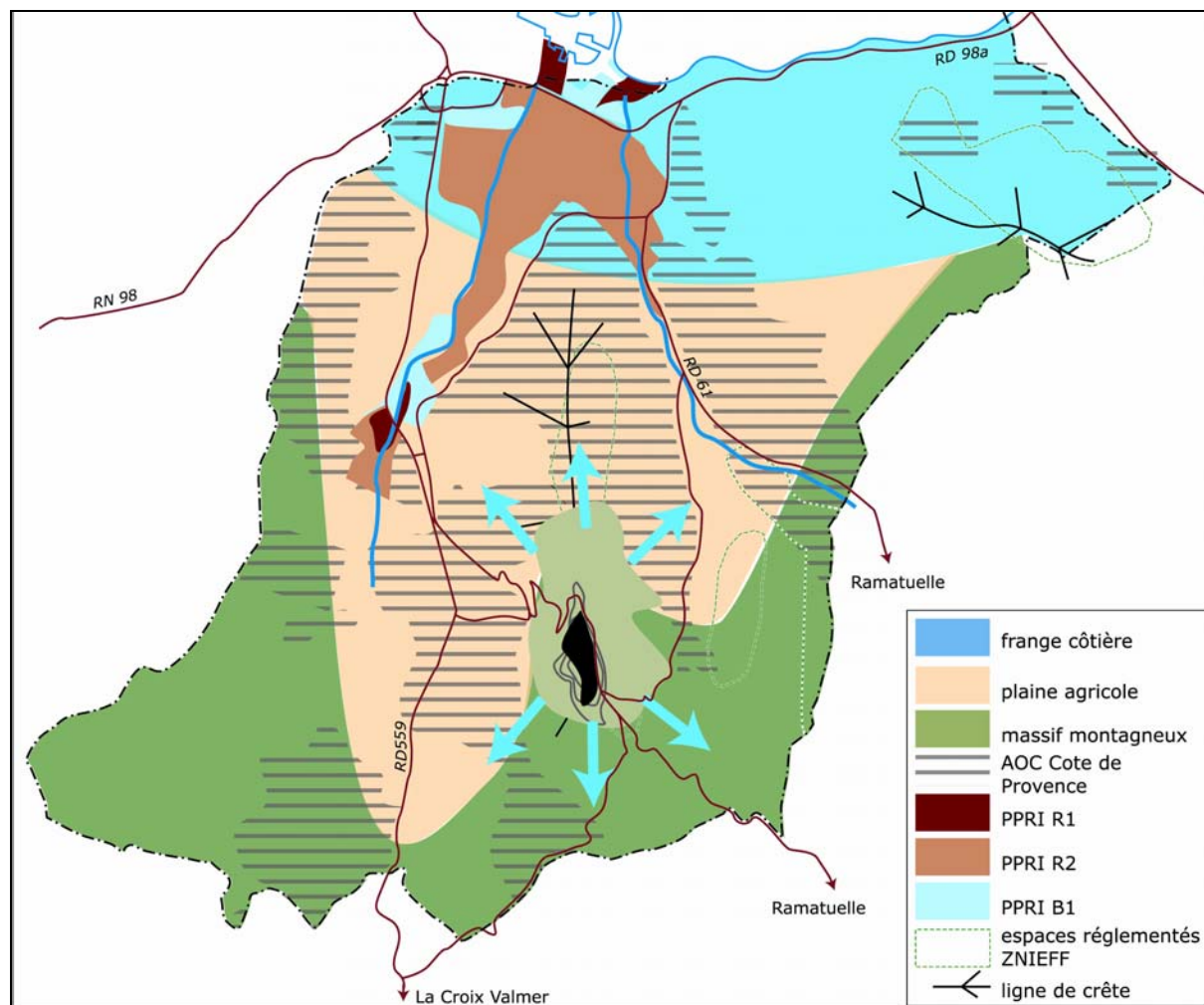
- ...
- Analyse l'état initial de l'environnement
- ... »

## 2.1. LES DONNEES PHYSIQUES DU TERRITOIRE : UNE COMMUNE RICHE DE SES COMPOSANTES NATURELLES

### 2.1.1. La géographie du territoire : 3 types d'occupation du territoire encore très affirmée

Le territoire de Gassin s'étend sur 2 485 hectares ; il est caractérisé par trois types d'occupation : une frange côtière urbanisée, deux plaines agricoles, un massif montagneux forestier enserrant la plaine agricole dont la crête centrale est occupée par le village.

La commune présente un paysage collinaire « vert / bleu » avec un relief important, 6 Km de littoral et des plaines agricoles. 85% du territoire de Gassin sont classés en zone naturelle au POS de 1985.



Zone ND	1 120 ha
Zone NC	600 ha
Zone NB	165 ha
Total	1 885 ha (85% du territoire)
Dont EBC	850 ha (soit 45% des zones naturelles)

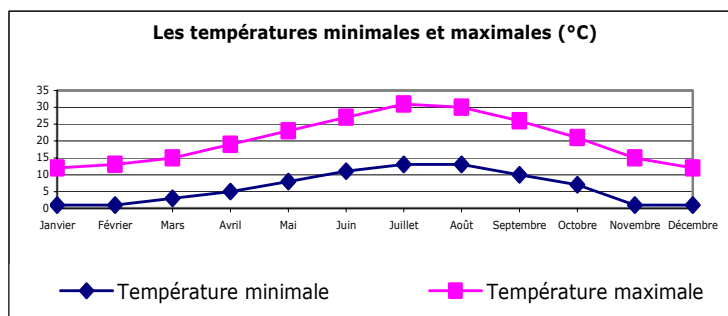
### 2.1.2. Contexte climatique

Le climat régional de type méditerranéen se caractérise par :

- Une longue période estivale chaude et sèche ;
- Un ensoleillement très important (environ 336 jours par an) ;
- Des précipitations peu fréquentes mais en régime d'averses, d'où une moyenne annuelle non négligeable (940 mm) ;
- Un hiver doux.

Le secteur est caractérisé par des températures moyennes annuelles de 13,5°C.

Les moyennes mensuelles des températures maximales atteignent 31°C en juillet et les moyennes mensuelles des températures minimales, 1°C de novembre à février.



		J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Températures minimales (°C)	Moyenne : 6,5	1	1	3	5	8	11	13	13	10	7	1	1
Températures maximales (°C)	Moyenne : 20,2	12	13	15	19	23	27	31	30	26	21	15	12
Nombre de jours avec gelée	64 jours	16	14	9	3	0	0	0	0	0	1	7	14

Les vents d'ouest sont dominants dans ce secteur mais Gassin bénéficie d'une situation abritée liée à la présence de la barrière formée par le Massif des Maures. Les précipitations annuelles (940 mm) sont regroupées principalement sur les mois d'octobre et novembre.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Moyenne annuelle
Précipitations moyennes annuelles (mm)	130	150	110	80	60	40	10	40	90	130	140	140	940

Les hauteurs maximales de précipitations quotidiennes peuvent concerner m'importe quelle époque de l'année mais se produisent de préférence en automne ou en hiver. Le ruissellement induit par ces très fortes précipitations peut entraîner des dégâts importants. Les orages se manifestent en moyenne 1 à 2 jours par mois, d'octobre à avril, et de 3 à 4 jours par mois, de mai à septembre.

### 2.1.3. Topographie, géologie et formes de relief

#### 2.1.3.1. Un relief important qui cloisonne l'espace

La commune est caractérisée par un paysage collinaire avec un relief important. Le village est situé sur la crête du massif montagneux forestier. Ce relief occupé par le massif forestier est imposant et cloisonne l'espace. Certains points de vue sont remarquables. Le village (201 m d'altitude), un des « plus beaux villages de France », offre un panorama unique sur le golfe de Saint-Tropez et le Pays des Maures.

#### 2.1.3.2. La géologie

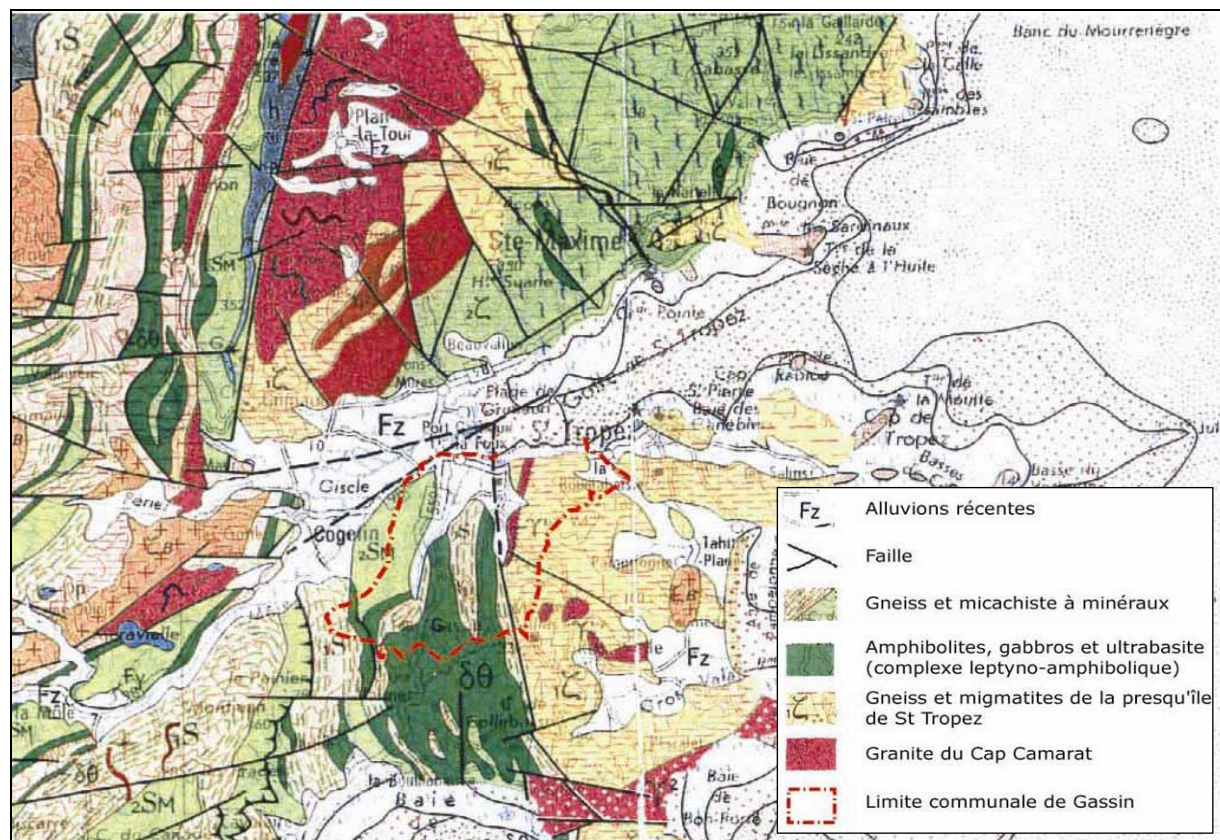
Les roches présentes sur le territoire de Gassin sont essentiellement des roches métamorphique ou éruptives. Les gabbros et les granites sont des roches plutoniques, c'est-à-dire qu'elles ont cristallisé en profondeur. Les alluvions résultent du pouvoir érosif des écoulements du Bourrian et du Béliu. L'originalité de la géologie gassinoise comme de l'ensemble du massif des Maures est la présence de roche cristalline au milieu d'une Provence principalement calcaire.



# La géographie

The map displays the commune of Le Rainey with a color-coded topographic background ranging from 0 m (light yellow) to 330 m (dark green). Key features include:

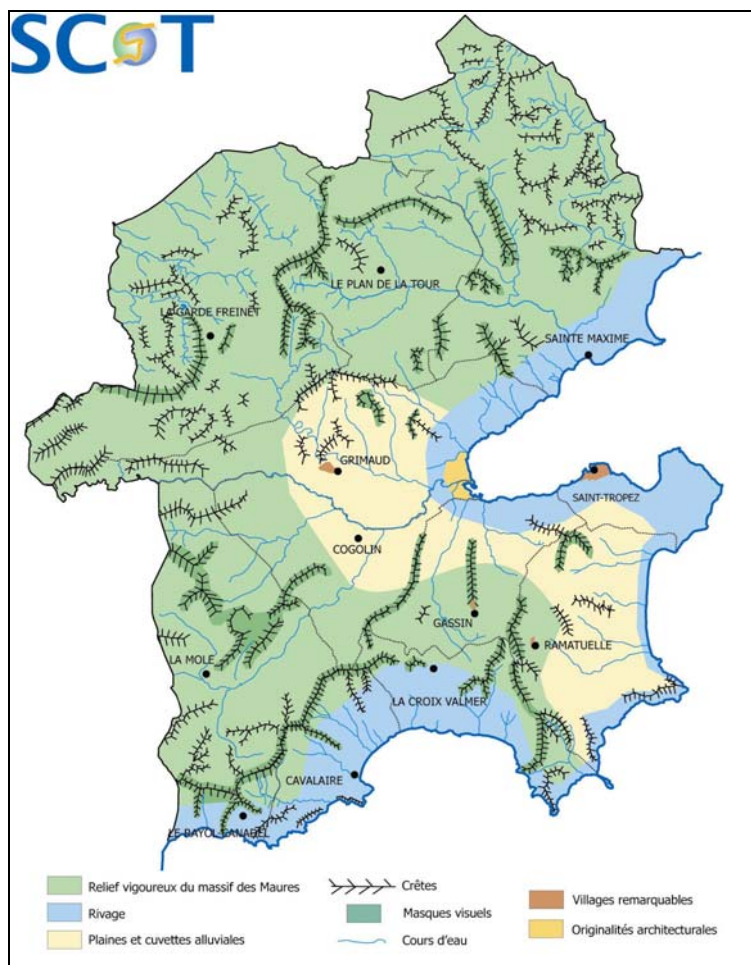
- Topographie:** A vertical color scale bar on the left indicates elevation from 0 m to 330 m.
- Voie primaire:** Red lines represent primary roads, including D 559, D 61, and D 89.
- Voie secondaire:** Yellow lines represent secondary roads.
- Hydrographie:** Blue lines represent water features, including the Ruisseau de la Rivière and the Ruisseau de la Rivière.
- Other features:** A north arrow is located in the bottom left corner. Elevation points are marked with red dots and labels: 199 m, 201 m, 217 m, and 322 m.



PLU de Gassin / Rapport de Présentation / sdp.conseils / Octobre2007







Source : SCOT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez

## 2.2.2. Les éléments forts du paysage

### 2.2.2.1. Un paysage « cloisonné »

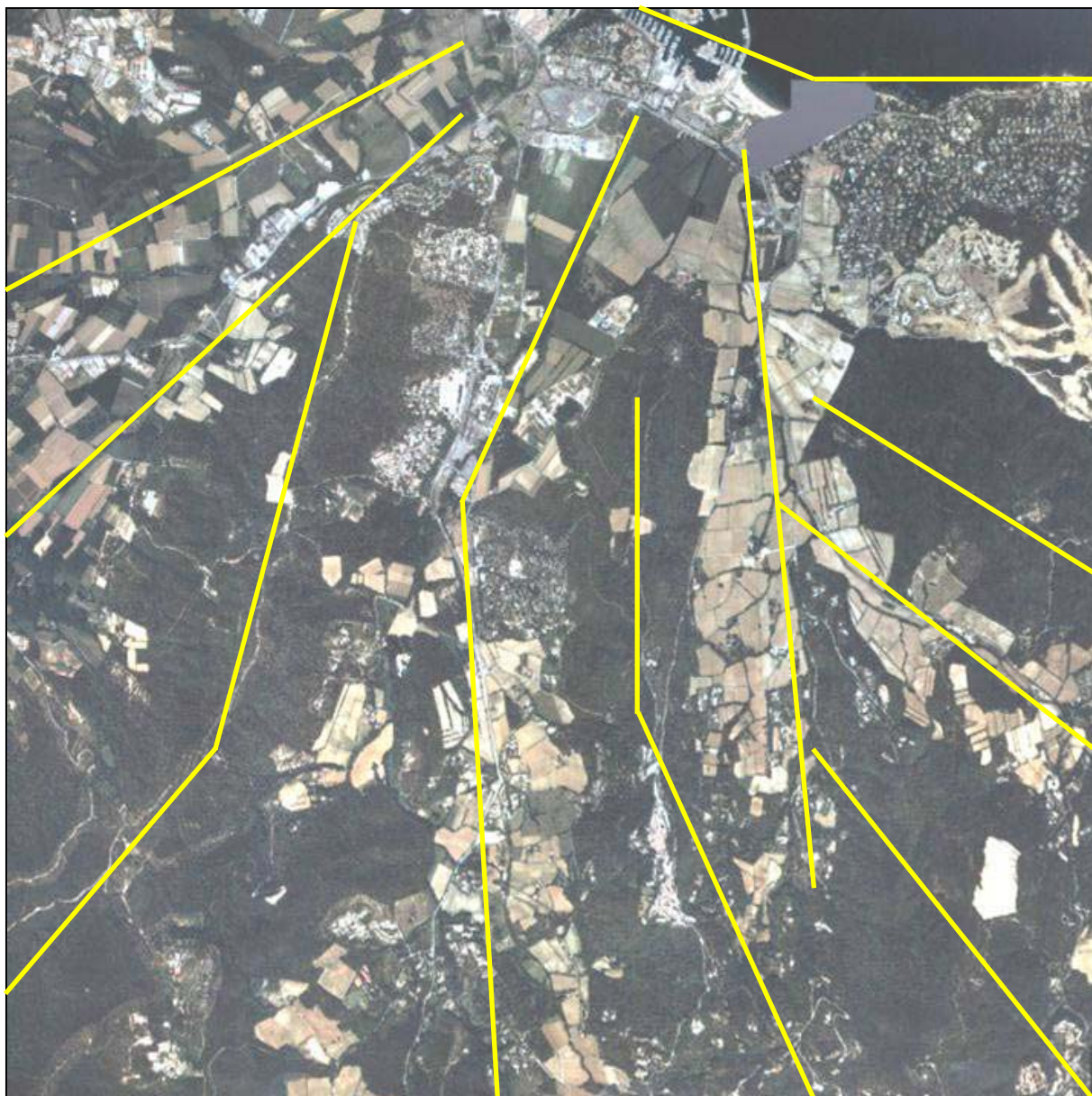
Le territoire communal est structuré par les éléments naturels. Le relief et l'occupation de l'espace cloisonnent le paysage et « isolent » les différents secteurs de la commune : l'occasion de visualiser Gassin dans sa totalité ne se présente pas.

Le village perché à 201 m d'altitude, qui tenait le rôle de vigie au XI<sup>ème</sup> siècle contre les incursions des pirates, est inscrit dans un espace alternant collines et étroites plaines agricoles séparant le golfe de Saint-Tropez de la baie de Cavalair. Ce village offre une vue panoramique remarquable sur le golfe de Saint-Tropez, la baie de Cavalair, les îles d'Hyères et les Maures.

### 2.2.2.2. Des « espaces de respiration » ponctuent le territoire communal

Des « espaces de respiration » ponctuent le territoire communal et jouent le rôle de coupure d'urbanisation :

- La plaine du Bourrian qui accueille des terres viticoles fertiles et offre une ouverture visuelle sur le golfe ;
- Un espace situé au niveau du Parc Montana, de part et d'autre de la RD559, qui crée une limite « naturelle » Par rapport aux zones d'habitat et au secteur d'équipements ;
- Un espace situé au Sud de la commune entre le village et La Croix Valmer qui accueille des terres agricoles.



### 2.2.3. Les points de vue remarquables

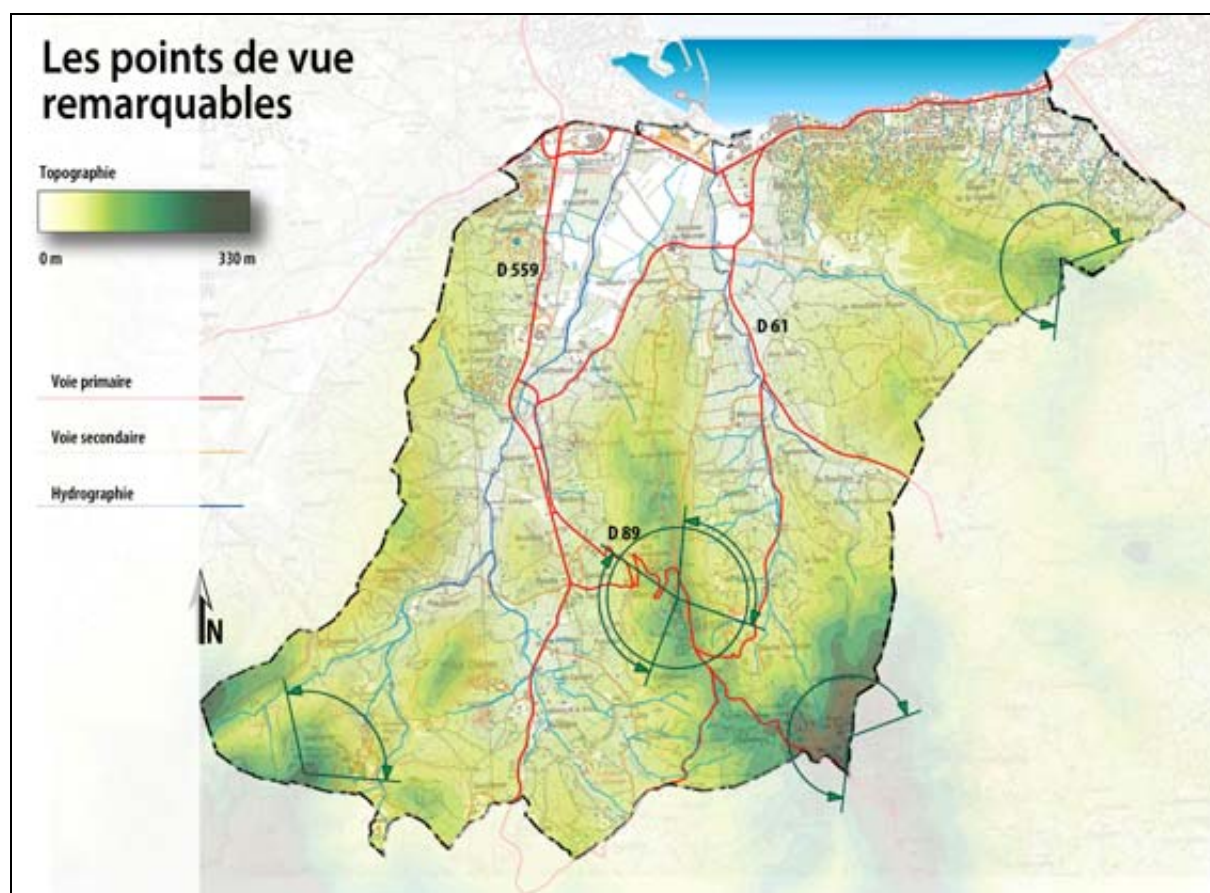
De par la topographie des lieux, la commune de Gassin recèle de nombreux points de vue remarquables. Les principaux sont les suivants :

- Le village ;
- Le signal radio au sud est du village ;
- Le site de la Vernatelle au sud ouest de la commune ;
- Le site de la Bestagne sur les hauteurs du golf au nord est de la commune.



*Vue depuis la table d'orientation  
du village*



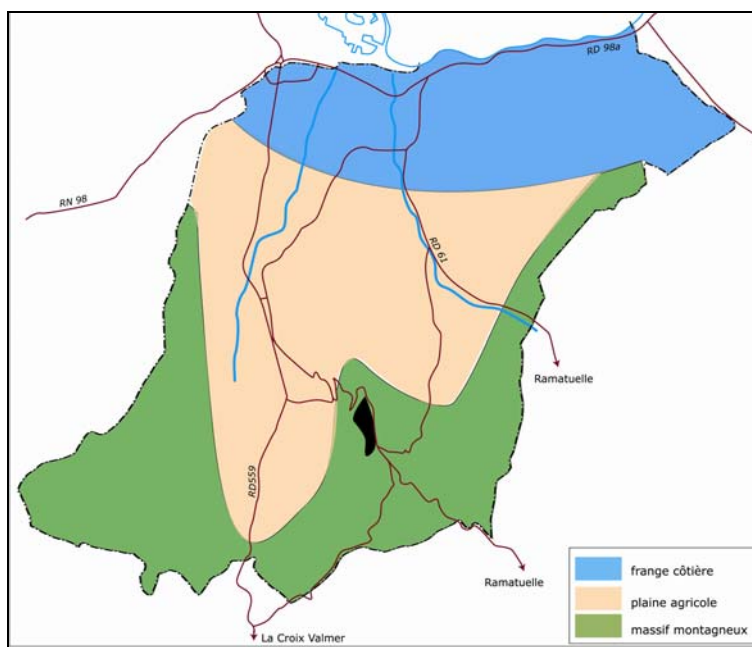


#### 2.2.4. Les unités paysagères

La commune est caractérisée par trois unités paysagères :

- Au nord, la frange côtière est fortement urbanisée, le plus souvent sous forme de lotissements, présentant un caractère de « banlieue résidentielle » ;
- Au cœur de la commune, une double plaine agricole d'orientation principale sud - nord aboutit au fond du golfe de Saint-Tropez ;
- Enfin, un massif montagneux forestier enserme la plaine agricole ; la crête centrale est occupée par le village de Gassin.

La commune est caractérisée par un développement limité du bâti diffus qui confère un caractère très rural au secteur.





- ✓ **Conforter la structuration de l'espace**
- ✓ **Préférer des liaisons inter quartiers et un réinvestissement des dents creuses à une « urbanisation en continue »**
- ✓ **Préserver et valoriser le territoire**
  - **Maintenir l'intégrité du massif**
  - **Préserver les zones agricoles**
  - **Maintenir les coupures d'urbanisation**

## 2.3. LES PROTECTIONS ET CONTRAINTES DU MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL : UN TERRITOIRE RICHE MAIS FRAGILE

Le territoire de Gassin se caractérise par une richesse environnementale à travers les protections écologiques, la loi Littoral, les Espaces Boisés Classés (EBC), les périmètres AOC.

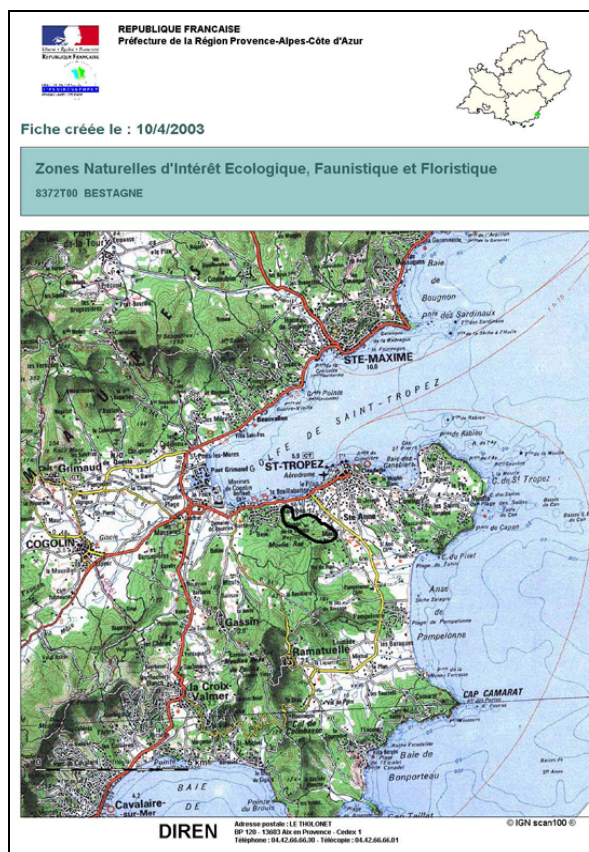
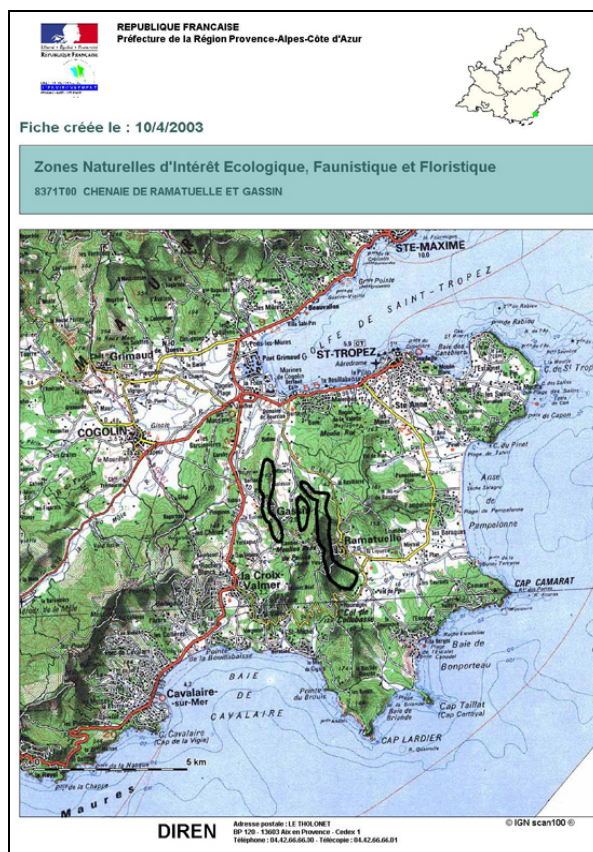
Mais également par des fragilités du fait de risques naturels inondation et incendie et d'attentes portées au paysage.

### 2.3.1. Les protections écologiques (ZNIEFF, Natura 2000, ...)

#### 2.3.1.1. Les ZNIEFF

La délimitation des ZNIEFF est fondée sur un recensement et un inventaire exhaustif des espaces naturels dont l'intérêt repose tant sur la dynamique et la richesse de l'écosystème que sur la présence d'espèces faunistiques ou floristiques rares ou menacées. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit la plupart des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. On distingue les ZNIEFF de type I (sites d'intérêt biologique remarquable) et les ZNIEFF de type II (grands ensembles naturels riches). À Gassin, on recense deux ZNIEFF de type II ; ce classement n'induit pas de contraintes particulières :

- La chênaie de Ramatuelle et Gassin ;
- La Bestagne.



Source : DIREN

### **2.3.1.2. Natura 2000**

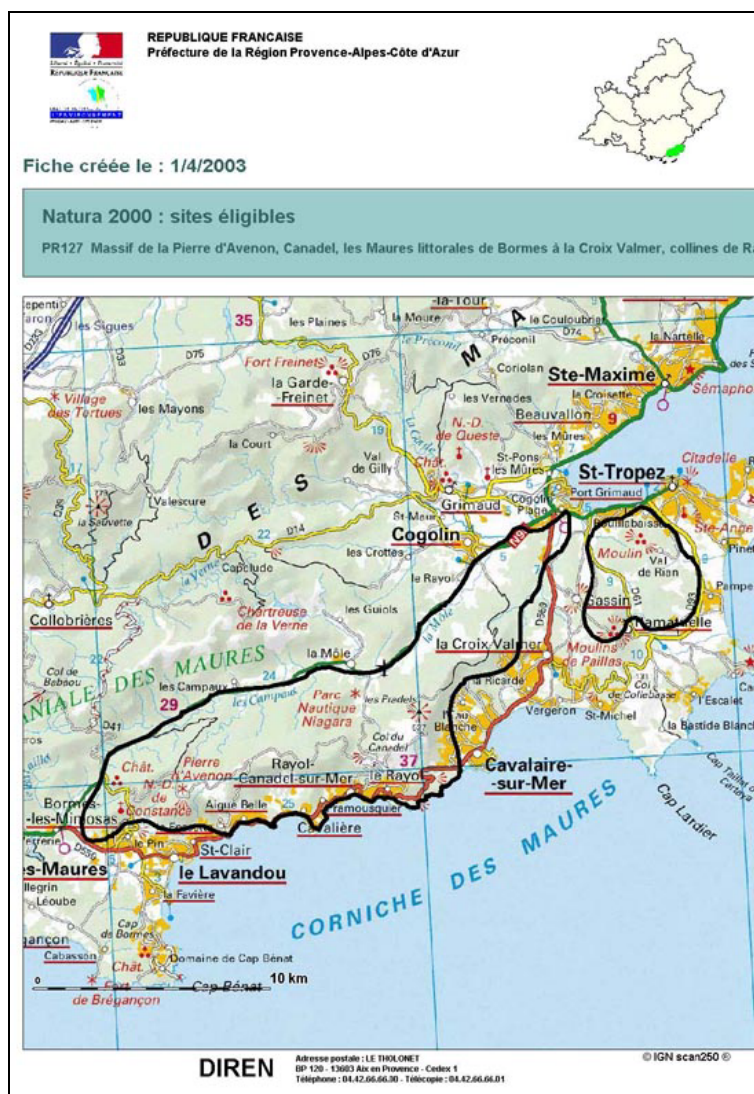
Natura 2000 concerne la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages.

Gassin est concernée par la présence sur une partie de son territoire du site éligible codifié PR 127 au titre de la directive « Habitats ». Ce site s'étend sur 12 367 hectares (Massif de la Pierre d'Avenon, Canadel, les Maures littorales de Bormes à la Croix Valmer, collines de Ramatuelle) ; il présente une grande variété de milieux où de nombreuses espèces sont localisées.

Les différents textes précisent que :

- Seules les ZPS (Zones de Protection Spéciale) et ZSC (Zones Spécifiques de Conservation) constituent le réseau Natura 2000 et présentent donc un niveau de protection spécifique.
- Les zones classées en pSIC (proposés en Sites d'Importance Communautaire), SIC (Sites d'Importance Communautaire) et ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux), bénéficient d'un niveau de protection minimum induit par leur transmission à l'Union Européenne.

Or, il apparaît que le site éligible PR 127 n'a pas fait l'objet d'une transmission à l'Union Européenne. Ainsi, la commune de Gassin n'est pas soumise à un système de protection au titre de Natura 2000.



## 2.3.2. La Loi littoral

---

La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral », du 3 janvier 1986 s'applique à l'ensemble du territoire communal. Elle permet la préservation « *des espaces naturels et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques* ».

### **Loi Littoral**

#### **« Article L146-2**

*Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :*

- *de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;*
- *de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*
- *des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés (...)*

*Les SCOT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.*

#### **Article L146-3**

*Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.*

#### **Article L146-4**

*I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (...)*

*II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.*

*III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (...)*

*Le PLU peut porter la largeur de la bande littorale (...) à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.*

#### **Article L146-6**

*Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver (...)*

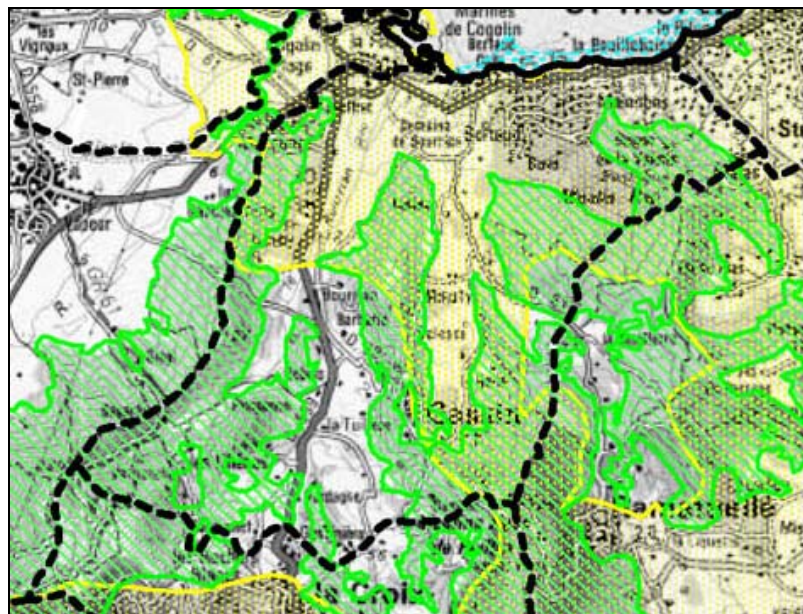
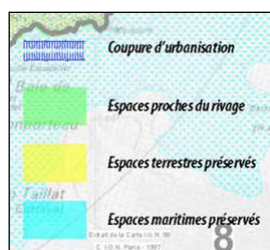
*Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites. »*



La loi « Littoral » a été interprétée par les services de l'Etat – DDE 83 – en 1998 et le SCOT en 2006 ; elle a été explicitée par les circulaires du 15 septembre 2005 et du 14 mars 2006 et par un guide méthodologique édité par le Ministère de l'Équipement (« Planifier l'aménagement durable du littoral »).

#### *L'interprétation de la DDE 83*

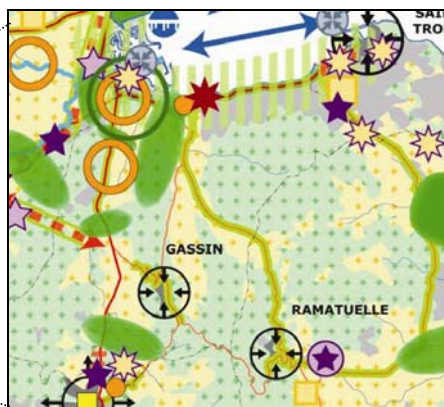
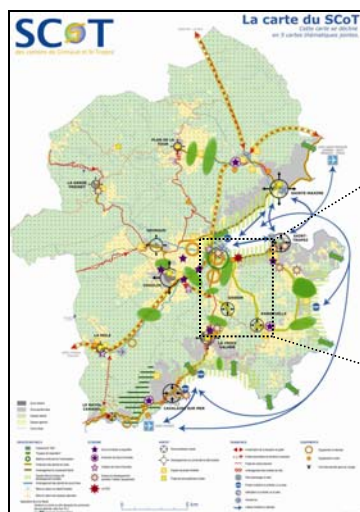
Les services de l'Etat ont réalisé une interprétation de la loi Littoral sous forme cartographique (carte ci-contre). Cette cartographie indique les espaces proches du rivage et les espaces remarquables de Gassin.



Source : CDIG du Var

#### *L'interprétation du SCOT*

Outre la cartographie du SCOT qui localise, de façon peu détaillée, les espaces de respiration, l'interprétation du SCOT a permis d'apporter quelques précisions afin d'appliquer les dispositions de la loi sur le territoire du Golfe.



Source : SCOT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez

Le PLU de Gassin s'appuie sur l'ensemble de ces documents pour délimiter :

- Les espaces proches du rivage ;
- Les espaces de respiration ;
- Les espaces remarquables ;

... de Gassin.



### Les espaces proches du rivage

L'article L.146-4 précise que « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ».

Le SCOT a précisé ces espaces ...

« Le SCOT permet d'identifier des secteurs dans lesquels il appartiendra aux PLU des communes de délimiter précisément les espaces remarquables et les espaces proches du rivage ». (Extraits SCOT)

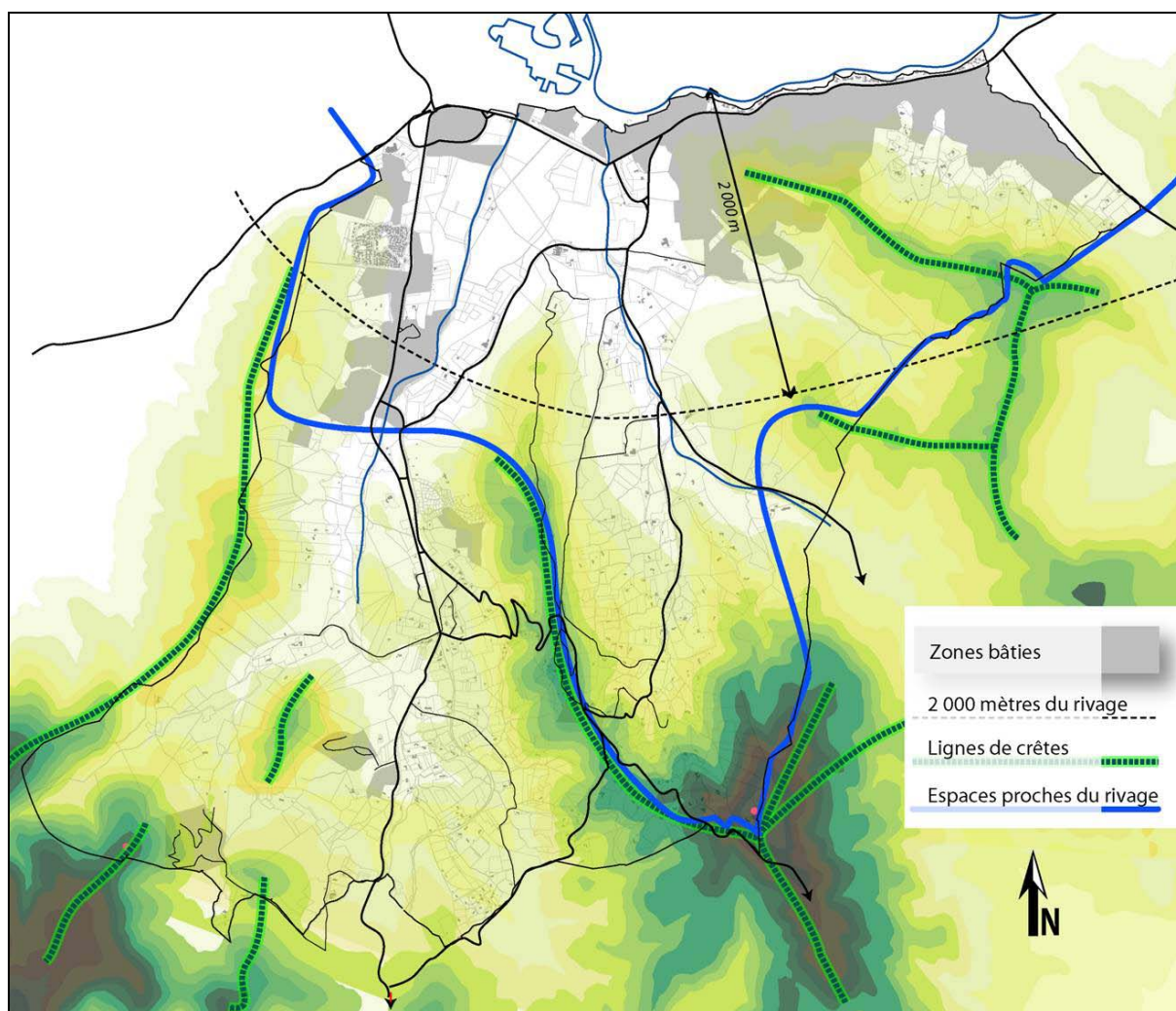
Des espaces à identifier dans les PLU ...

« Le PLU permet en effet de délimiter à la parcelle, les espaces remarquables et les espaces proches du rivage ; il permet également de prévoir des secteurs constructibles soit en continuité des villages et agglomérations, soit en discontinuité sous forme de hameaux nouveaux ». (Extraits SCOT)

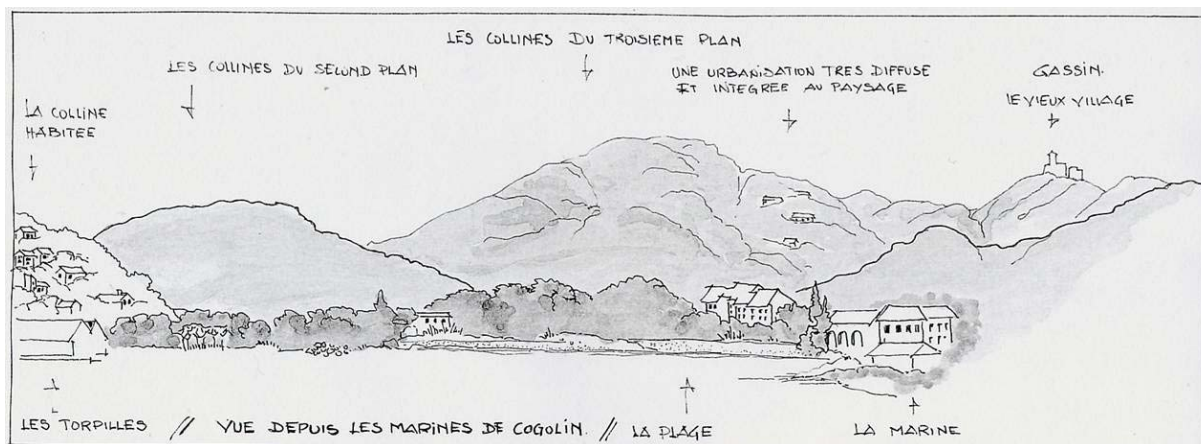
... Selon une combinaison de critères :

- « espaces contigus à la bande littorale,
- espaces vus depuis la mer, jusqu'aux premières lignes de crête,
- espaces vus depuis les villages perchés, points de vue privilégiés du territoire, en co-visibilité avec la mer,
- espaces situés à une distance entre 1 000 mètres (jurisprudence du Golf International de Gassin) et 2 000 mètres (article L.146-7 pour la création de nouvelles routes de transit), depuis le rivage, collines et plaines comprises ». (Extraits SCOT)

Les différentes définitions et la combinaison de critères amènent à la délimitation suivante des espaces proches du rivage sur le territoire gassinois.



A Gassin, les espaces proches du rivage forment un écrin autour du vieux village. Depuis le rivage, on aperçoit les lignes de crêtes sur plusieurs plans à l'arrière de la frange littorale ; la silhouette harmonieuse du vieux village ponctue le paysage de ces crêtes ; les pentes sont occupées par de l'habitat diffus bien intégré et fortement masqué par les boisements.



Les espaces proches du rivage vus depuis les Marins de Gassin

### Les coupures d'urbanisation et espaces de respiration

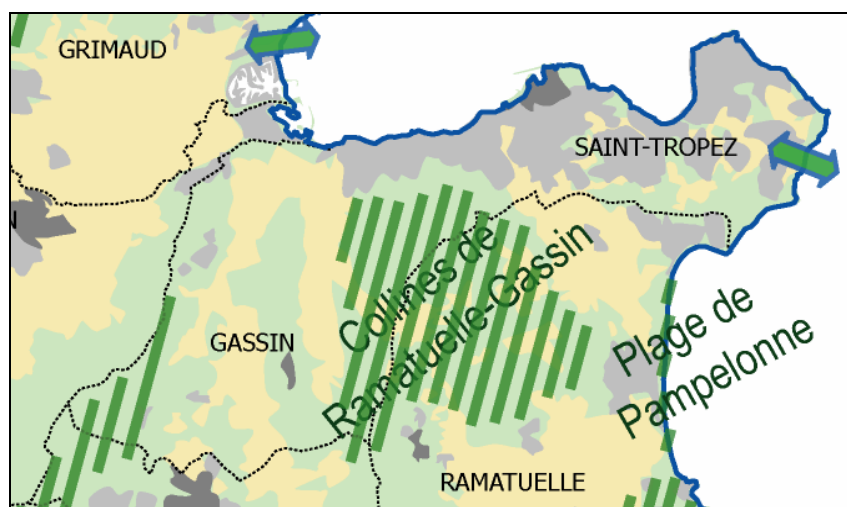
L'article L.146-2 prévoit que « Les SCOT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ».

Le SCOT a précisé ces coupures ...

« Ce sont des espaces naturels qui ne sont ni urbanisés ni aménagés. Ils sont de taille suffisante ou significative par rapport à leur environnement, et sont situés entre deux parties urbanisées. L'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation ». (Extraits SCOT)

... A identifier dans les PLU

« Les pictogrammes figurant sur la carte (flèches vertes) visent à localiser ces coupures, mais non pas à en définir les limites. Il appartiendra aux communes concernées de délimiter précisément, dans ces secteurs ou zones, les coupures d'urbanisation dans leur PLU ». Extraits du SCOT



Zoom du SCOT

Aucune coupure d'urbanisation n'a été définie sur le territoire gassinois.

Cependant, le SCOT propose d'assurer le maintien de l'équilibre actuel entre les espaces naturels et les espaces urbanisés en ménageant des espaces de transition appelés « espaces de respiration ».

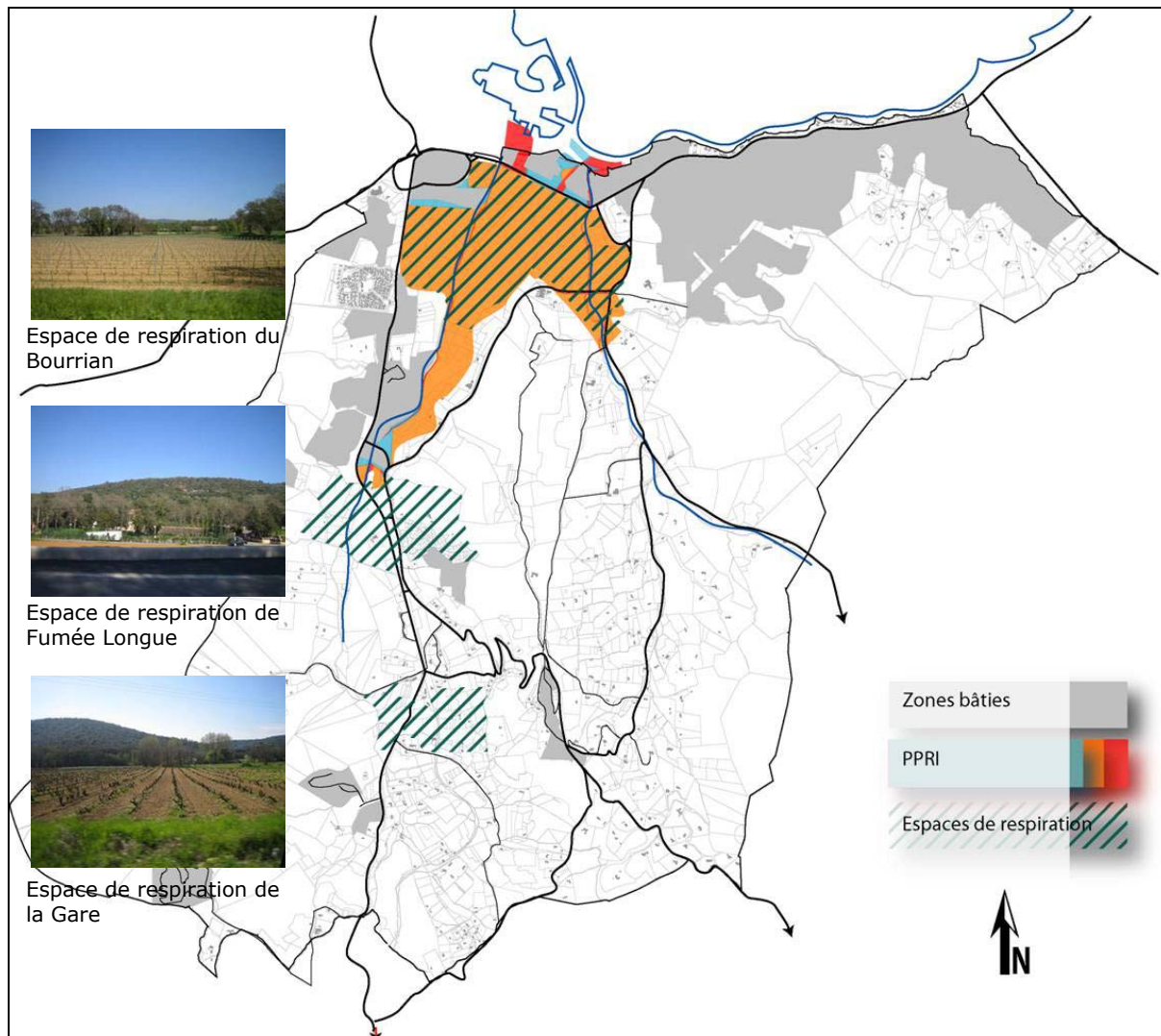
Ces espaces de respiration sont localisés entre les zones urbaines dans le but de :

- Empêcher l'urbanisation en continu le long des voies de communication ;
- Préserver la différenciation des quartiers, des centres villes et centres de villages par rapport à leurs périphéries, et des communes entre elles ;
- Favoriser la densification des noyaux villageois existants.

Les espaces de respiration doivent être localisés entre 2 parties urbanisées ; ils doivent être significatifs et en continuité

3 espaces de respiration ont été définies à Gassin :

- Espace de respiration du Bourrian ;
- Espace de respiration de Fumée Longue ;
- Espace de respiration de la Gare.



Ces espaces de respiration devront être préservés (cf. SCOT) ; ils comportent les obligations suivantes :

- Interdiction de développer des espaces urbanisés ;
- Possibilité d'implanter des équipements n'exigeant pas d'infrastructures importantes et permettant la création ou le maintien d'espaces verts ;
- Possibilité de créer, maintenir ou développer des espaces agricoles, avec les installations et équipements qui s'y rattachent.



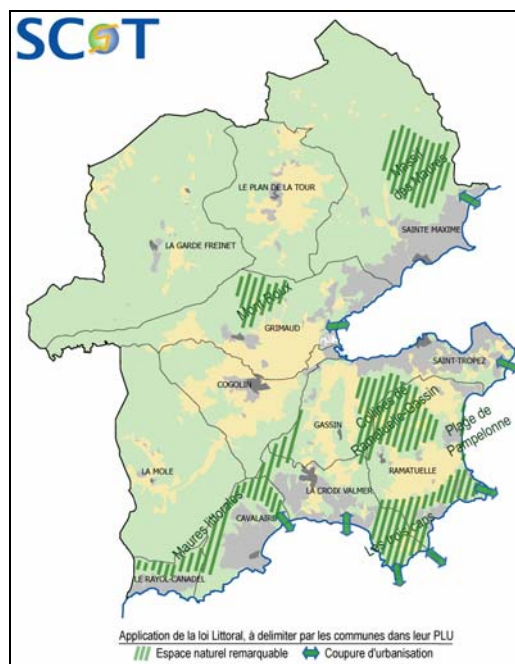
Article L.146-6 prévoit que « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ».

*« Ce sont des espaces significatifs, des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ». (Extraits SCOT)*

« Les PLU doivent délimiter ces espaces, et préciser éventuellement la nature des activités et des équipements qui y seront autorisés. Il appartient au SCoT de les identifier, car il constitue l'échelle appropriée ». (Extraits du SCOT)

« Le SCOT liste et localise approximativement les principaux secteurs ou zones au sein desquels seront délimités par les PLU des espaces remarquables d'intérêt intercommunal ».  
(Extraits du SCOT)

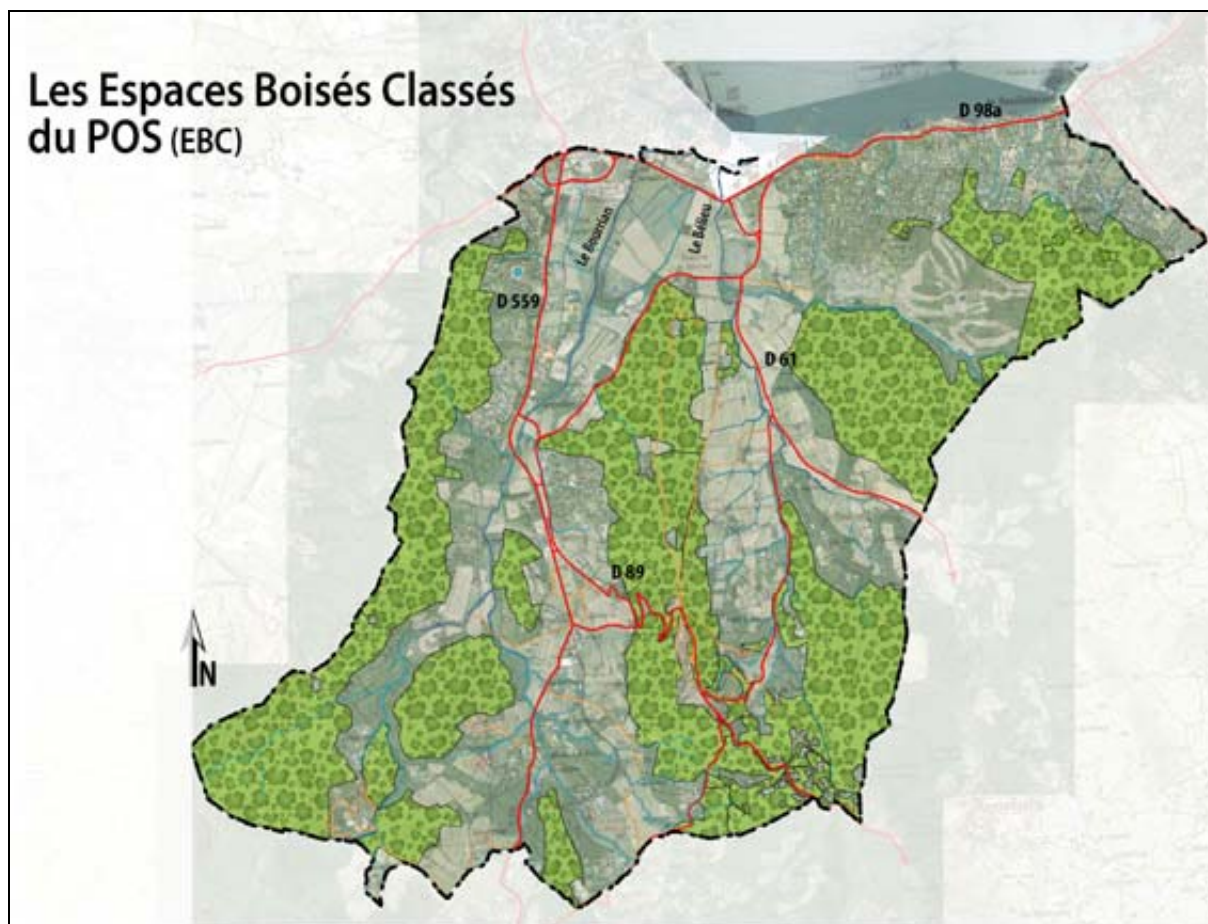
« Les communes devront en préciser la délimitation à la parcelle, et identifier également des petits espaces forestiers qui participent tout autant à l'écosystème forestier et au cadre paysager du territoire ». (Extraits SCOT)





### 2.3.3. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés sont des mesures de protection inscrites au Plan d'Occupation des Sols de 1985. Ils s'étendent sur 884,5 ha ; soit 35,6% du territoire communal. Ils entraînent des contraintes particulières notamment en ce qui concerne le mode d'occupation du sol.



#### Article L130-1

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

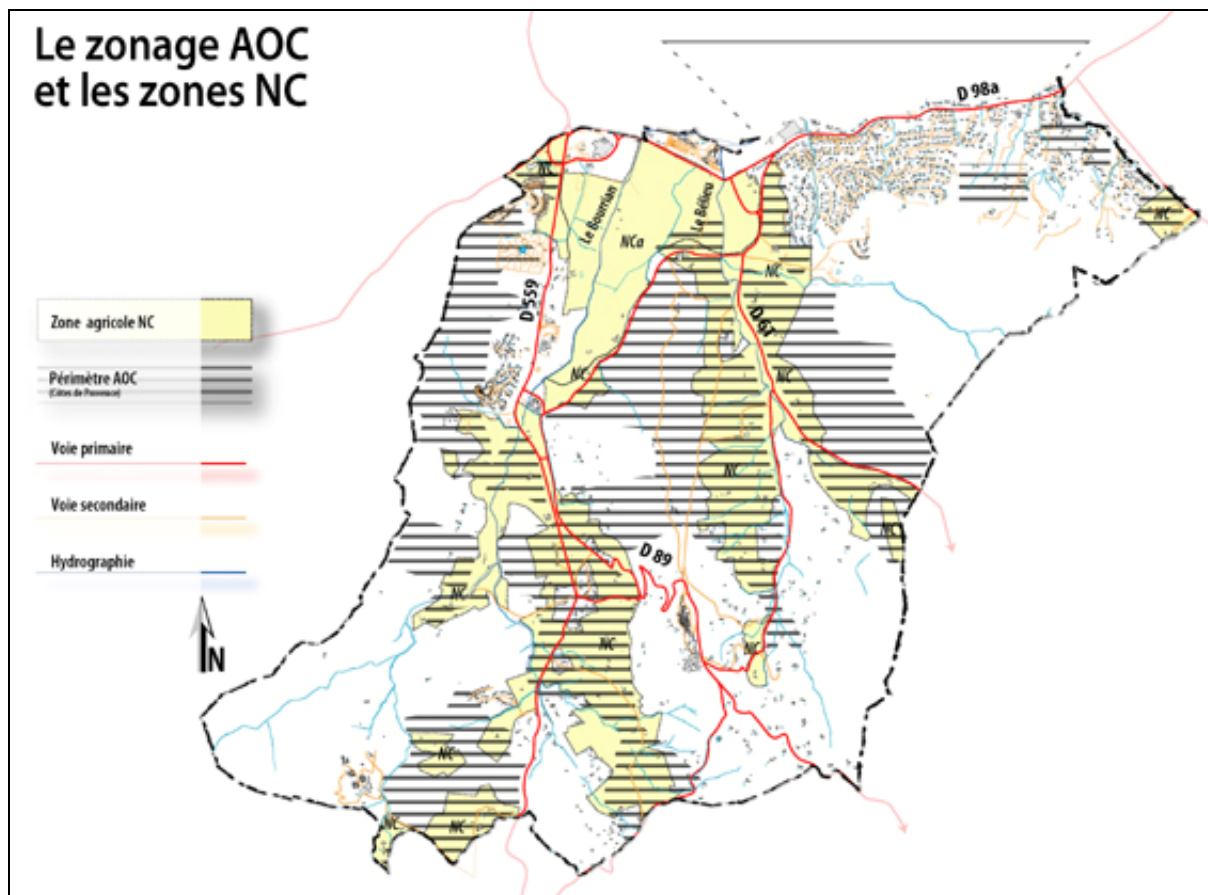
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

### 2.3.4. Le Périmètre AOC

Gassin possède des vignobles classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Côtes de Provence » rouge et blanc. De plus, un nouveau zonage AOC Huile d'olive de Provence devra concerner l'ensemble des exploitations oléicoles dans une très grande enveloppe géographique qui comprendra l'ensemble de la commune dès 2005 (Source : INAO).



### 2.3.5. Les risques naturels

#### 2.3.5.1. Risque d'inondation

##### Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)

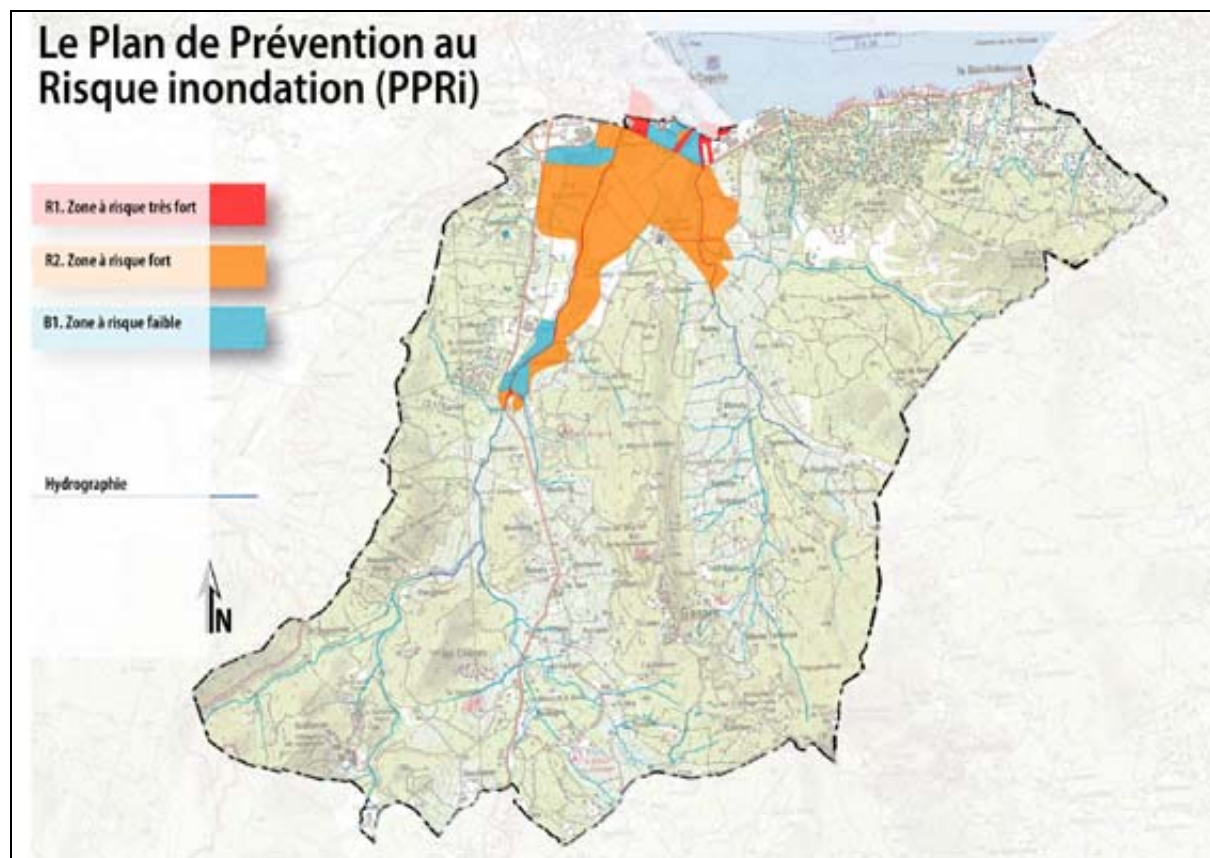
Le PPRI<sup>11</sup> réalisé en novembre 2002 par les Services de l'Etat vaut servitude d'utilité publique. À ce titre, il est annexé au POS conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PPRI s'applique aux cours d'eau Le Bourrian et Le Bélieu sur le territoire de Gassin. Il fixe les règles applicables :

- Aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations ;
- A la réalisation de tous travaux et exercices de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

Le territoire communal a été divisé en 3 zones, prenant en considération la crue dite centennale :

- Zone rouge (R1 et R2) : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace ;
- Zone bleue (B1) : zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre ;
- Zone blanche (pas de zone blanche à Gassin) : zone dans laquelle il n'y a pas de risque prévisible ou pour laquelle la probabilité d'occurrence est inférieure à celle de la crue de référence dite centennale.

<sup>11</sup> Plan de Prévention des Risques prévisibles d'Inondations, commune de Gassin, règlement, DDE du Var - SDTE, DIREN PACA, novembre 2002.



Sur ces zones inondables, des prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et installations existants et des règles d'aménagement et de construction sont à respecter (cf. règlement du PPRi).

### **En résumé :**

*Dans l'ensemble des zones inondables, les constructions à très forte vulnérabilité (moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, campings, ...) sont interdites.*

*En zone rouge, les constructions, travaux, installations de quelque nature qu'ils soient sont interdits à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, les aménagements de terrains de plein air, de sports, ..., en zone R2.*

*En zone bleue, les constructions nouvelles sont autorisées à condition de respecter des règles de construction adaptées.*

Le PLU de Gassin intégrera les prescriptions du PPRi mis en œuvre pour le Bourrian et le Béliu. De plus, une circulaire ministérielle du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables fixe les objectifs de l'Etat en la matière :

- « Interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables ;
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval ;
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant de petites crues et la qualité des paysages. »

Dans ce sens, la circulaire précise que toute construction nouvelle doit être interdite à l'intérieur des zones soumises aux aléas les plus forts et que toute opportunité doit être saisie pour réduire le nombre de constructions exposées. Dans les zones d'aléas moins importantes, les dispositions nécessaires pour réduire la vulnérabilité des constructions qui pourront éventuellement être autorisées doivent être prises. En second lieu, il convient de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues car elles jouent un rôle déterminant en réduisant notamment le débit à l'aval, en allongeant la durée de l'écoulement. En troisième lieu il convient d'éviter tout endiguement ou remblaiement qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés, ces aménagements étant susceptibles d'aggraver les risques en amont et en aval.



## L'amélioration des conditions d'inondabilité de la plaine du Bourrian

Une étude d'amélioration des conditions d'inondabilité de la plaine du Bourrian a été réalisée par le bureau d'études HGM Environnement en mai 2004. Ce rapport propose des aménagements pour améliorer les conditions d'écoulement et ainsi réduire l'emprise inondable de la plaine du Bourrian sur la base de modèles hydrauliques. Deux schémas d'aménagements sont préconisés :

### Schéma n°1 :

- Recalibrer le lit mineur du Béliou jusqu'à son exutoire en mer,
- Recalibrer le lit mineur du Bourrian jusqu'à son exutoire en mer (incluant le dalot). Ce recalibrage est étudié de façon à répartir efficacement les débits de débordement dans la plaine du Bourrian tout en n'aggravant pas la situation dans le secteur médian de la plaine entre les lits mineurs du Bourrian et du Béliou.

*Le gain de surface avec ce 1<sup>er</sup> schéma est estimé à 32 ha soit 18% de la surface inondable actuelle.*

### Schéma n°2 :

- Recalibrer le lit mineur du Béliou jusqu'à son exutoire en mer,
- Recalibrer le lit mineur du Bourrian jusqu'à la RD98a avec déversement du surplus de débit en rive droite ; de la même façon que pour le schéma n°1, ce recalibrage est étudié de façon à répartir efficacement les débits de débordement dans la plaine afin de soulager au maximum le secteur en rive gauche du Bourrian tout en n'aggravant pas la situation dans le secteur médian de la plaine entre les lits mineurs du Bourrian et du Béliou.
- Créer un chenal de crue entre la RD98a et la mer ainsi qu'un ouvrage de décharge sous la RD98a permettant de l'alimenter, et rehausser la RD98a.

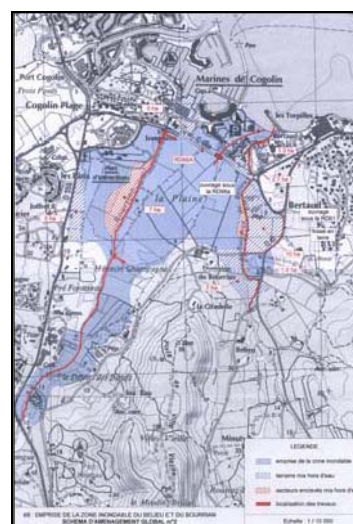
*Le gain de surface avec ce 2<sup>nd</sup> schéma est estimé à 40 ha soit 23% de la surface inondable actuelle.*



*Zone inondable actuelle*



*Schéma global n°1*



*Schéma global n°2*

*Source : HGM Environnement, mai 2004*

## **2.3.5.2. Risque d'incendie**

La commune de Gassin est soumise au risque incendie de forêts de par la présence de massifs forestiers.

### Le PIDAF

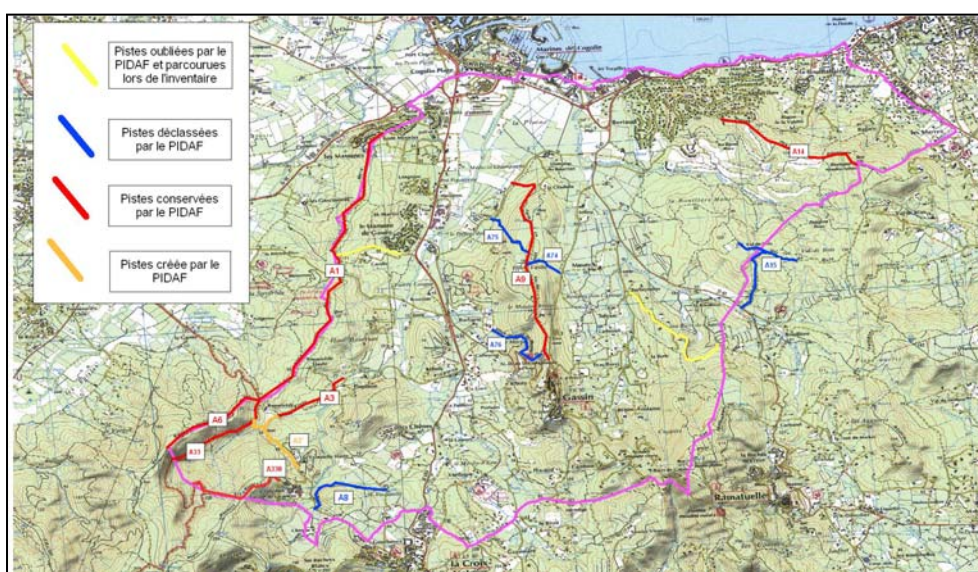
Afin de lutter contre les incendies, un Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF), validé par un arrêté préfectoral en 1987, définit les aménagements de Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) sur le territoire du SIVOM du Pays des Maures. Le PIDAF est en cours de révision afin de répondre aux attentes des communes, des pompiers, des financeurs, du SIVOM et des partenaires.

A Gassin, le territoire communal est cloisonné en deux par une vaste zone agricole qui s'étend du Nord au Sud. Ce cloisonnement isole quelques petits massifs forestiers. Seule la partie Ouest de la commune, en limite avec Cogolin puis La Croix Valmer, est en contact avec de grandes zones boisées, son exposition est Sud-Est, elle est propice à l'implantation d'ouvrages de DFCI.



Actuellement, les massifs de la commune sont maillés par 15 pistes DFCI dont l'état d'entretien est très variable. Ainsi, certaines pistes sont désormais inaccessibles aux engins de protection contre les incendies. Les propositions dans le cadre de la révision du PIDAF prévoient de réduire le nombre de pistes DFCI à 7, déclinées en pistes stratégiques de liaison et d'appui ; on passe donc d'un réseau de 14 km à un réseau comptant 11 km de pistes de protection.

Nom	Code	Etat	Décision Révision
Bagueirède Nord (Piste N° 4 et 25)	A1	Débroussaillée	Stratégique
Pimpinon (Piste N° 3)	A3	Débroussaillée	Appui
Vernatelle (Piste N° 12)	A8	Non Débroussaillée	Déclassée
Ville Vieille (Piste N° 28)	A9	Non Débroussaillée	Liaison
Patapans (Piste N° 51)	A14	Débroussaillée	Stratégique
Val de bois (Piste N° 49)	A15	Non Débroussaillée	Déclassée
Les Pradels (Piste N° )	A33	Non Débroussaillée	Liaison
Moulin Brûlat (Piste N° 35)	A74	Non Débroussaillée	Déclassée
Défens de Bœufs (Piste N° 30)	A75	Non Débroussaillée	Déclassée
Cros de Martin (Piste N° 33)	A76	Non Débroussaillée	Déclassée
Les Rochers Blancs 1 (Piste N° 11)	A330	Non Débroussaillée	Appui
Accès A33		Non Débroussaillée	Liaison
Piste de Barbeyrolles à la Rouillère		Oubliée	/
Piste DFCI de Caruby		Oubliée	/
Piste du Parc Montana à Ville Vieille		Oubliée	/



Le projet de révision du PIDAF

Un récent inventaire réalisé par la commune, a mis en avant de nombreux sentiers pédestres reflétant un grand potentiel touristique. La réalisation de sentiers de randonnée a été proposée sur la base de cet inventaire, permettant d'utiliser en partie les pistes DFCI existantes ou déclassées lors de la révision du PIDAF.

### Les zones de débroussaillage

Le débroussaillage est une mesure de lutte contre les incendies de forêts.

Sur la commune de Gassin, l'obligation de débroussailler concerne les propriétés situées dans les bois, forêts, landes, garrigues, plantations et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres des lisières de ces types de végétations.

### La Charte Forestière de Territoire du Massif des Maures

Une démarche d'élaboration de la Charte Forestière de Territoire du Massif des Maures a été initiée en juin 2002 par l'Association départementale des Communes forestières du Var. Le périmètre de la Charte concerne 30 communes et comprend :

- Le massif des Maures *sensu stricto*, avec la frange littorale et la zone intérieure,
- La dépression permienne, zone de vallée intégrant la plaine des Maures, ainsi que les coteaux calcaires des communes incluses dans le périmètre,
- Les îles d'Hyères.

Trois enjeux majeurs<sup>12</sup> pour la gestion forestière du massif des Maures ont été mis en évidence à l'issue de la phase Diagnostic :

- Soutenir la place de la forêt dans l'organisation globale du territoire ;
- Prendre en compte les attentes des différents usagers de la forêt ;
- Assurer les conditions d'une gestion forestière et de productions durables.

En résumé, les grandes orientations de la Charte Forestière de Territoire du Massif des Maures sont :

1. Favoriser l'émergence d'une autorité politique à l'échelle du massif
  - Instauration d'une entité représentative, disposant de la légitimité, pour proposer les choix retenus pour faire aboutir les actions découlant des orientations fondamentales.
2. Développer des activités économiques durables au sein du massif
  - Développer l'habitat de façon maîtrisée au sein du massif
  - Remettre en état les ressources de la forêt
  - Augmenter les surfaces forestières en gestion
  - Développer des filières agricoles, forestières et pastorales et valoriser les produits et sous-produits
  - Conforter les activités traditionnelles
  - Organiser les activités de loisirs et culturelles en forêt
3. Protéger durablement et valoriser le massif
  - Sécurisation du massif vis-à-vis du risque d'incendie de forêt
  - Prise en considération des propriétaires forestiers
  - Protection et valorisation des patrimoines naturel et culturel et du paysage
  - Construction d'un référentiel des connaissances à l'échelle du massif
  - Communication / information / pédagogie à l'attention de différents publics
  - Surveillance du massif (face aux malveillances, pirateries, négligences).

#### **PROTECTIONS ET CONTRAINTES**

#### ***Enjeux et objectifs identifiés***

- |   |
|---|
| ✓ <b>Lutter contre les risques naturels : prendre en compte le PPRI</b> |
|---|

<sup>12</sup> Ces enjeux sont des enjeux communs à toute charte forestière de territoire mais ils s'appliquent en particulier au massif des Maures.

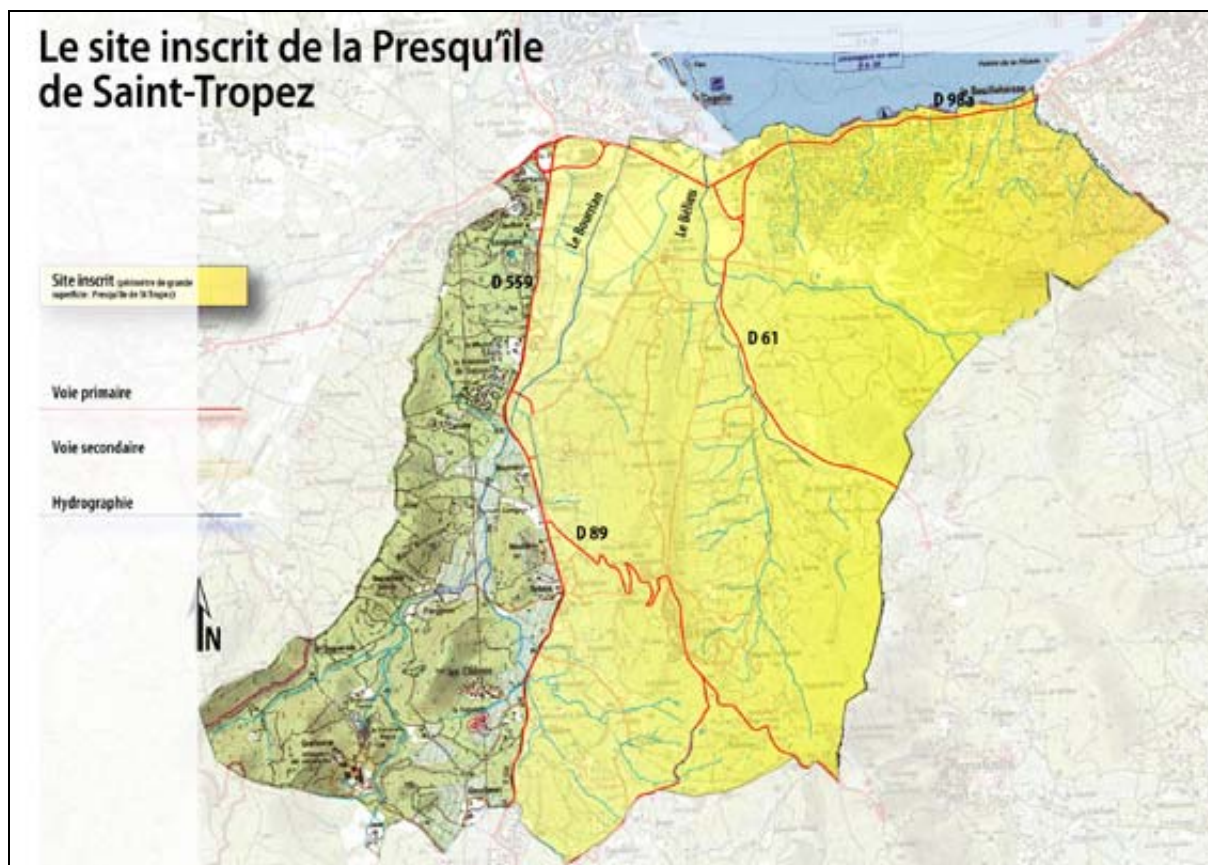
## 2.4. UN PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL DE QUALITE

Outre un site inscrit, Gassin possède un patrimoine historique et architectural intéressant.

### 2.4.1. Le site inscrit

Le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez est « *un site inscrit à l'inventaire des sites présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque* », article L.341-1 et suivants du Code de l'Environnement (ex-loi du 2 mai 1930). Le site inscrit est une servitude d'urbanisme au titre de la protection des sites.

A Gassin, le site inscrit s'étend sur environ 1 800 ha, sur l'ensemble du territoire communal situé à l'est de la RD559 (arrêté ministériel du 15/02/1966).



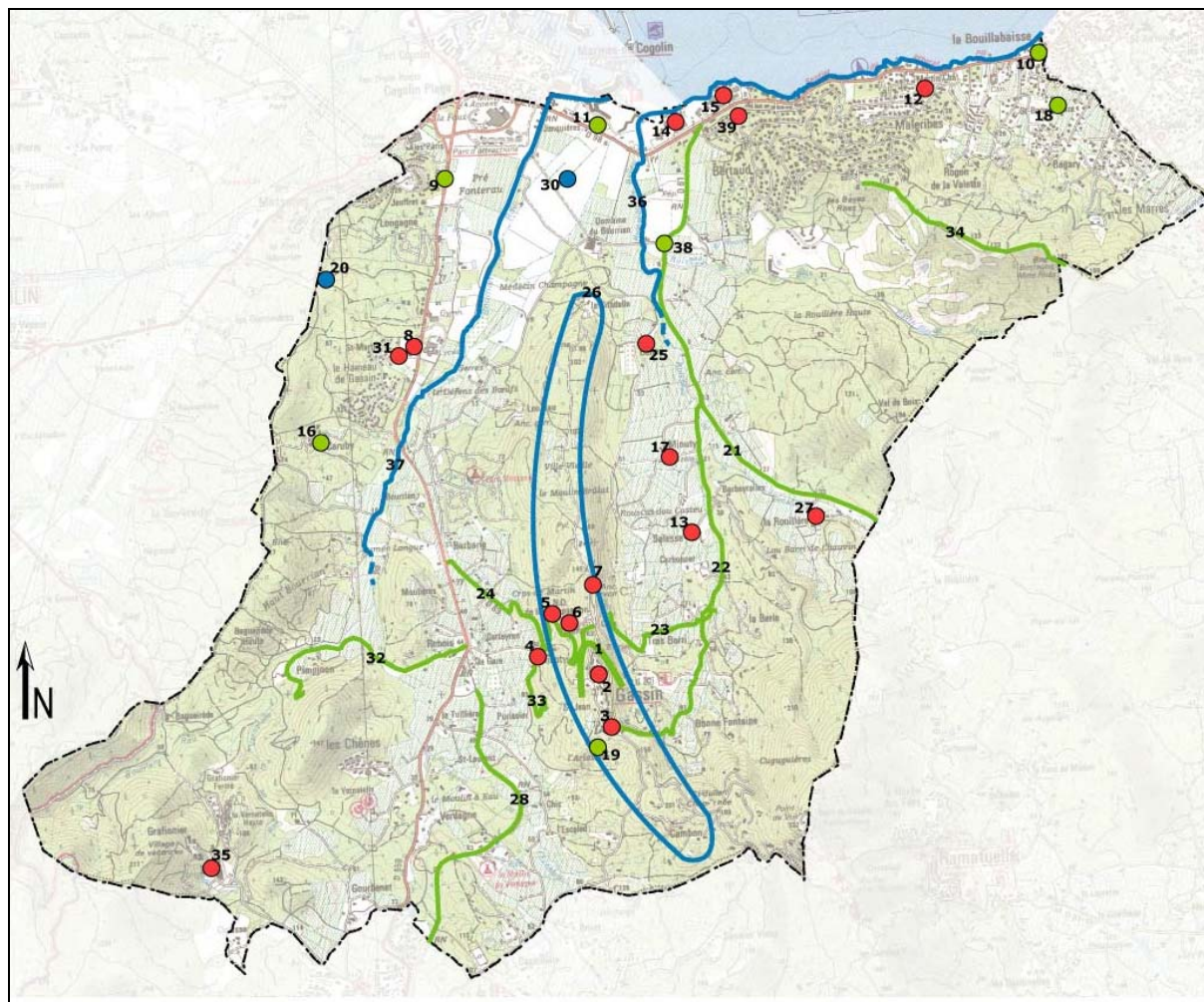


## 2.4.2. Le patrimoine architectural et historique

Un inventaire des espaces à valeur écologique, architecturale et paysagère a été réalisé en octobre 2005 par le Syndicat Mixte du Pays des Maures et du golfe de Saint-Tropez et le bureau d'études sdp.conseils.

La richesse patrimoniale de Gassin a été relevée puisque 39 sites ont été identifiés. Il s'agit :

- d'éléments de patrimoine bâti (châteaux, village, chapelle, bastide traditionnelle, bergerie, ...) ;
- de sites naturels (littoral, crête collinaire, ...) ;
- de perspectives (points de vue remarquables sur le golfe, le village, le massif des Maures, ...) ;
- et de linéaires (abords de cours d'eau, de voies et chemins, ...).





Les sites ont été différenciés en fonction de leur caractère : patrimoine architectural, patrimoine paysager ou patrimoine naturel.

Patrimoine architectural	Patrimoine paysager	Patrimoine naturel
2. Le vieux village	1. Les berges du village	20. Le haut du Font-Mourier
3. Le nouveau village	9. Pins de la RD 559	26. L'écrin du village
4. La Bastide de Carteyron	10. Pins de la Bouillabaisse, RD 98 A	29. Le littoral
5. Bergerie des berges	11. Alignement de peupliers des marines de Gassin	30. La ceinture verte de la Foux
6. Notre-Dame de la Consolation	16. Caruby	36. Les berges du ruisseau du Béliu
7. Moulin Brûlat	18. Vignes de la frange littorale	37. Les berges du Bourrian
8. Moulin de l'hôpital	19. L'Arlatane, parcours de santé	
12. Château Martin	21. Les abords de la RD 61	
13. Château Barbeyrolles	22. Les abords de la route de la Berle	
14. Château Bertaud	23. Les abords du chemin de Trass Barry	
15. Site industriel de la DCN	24. Les abords de la RD 89	
17. Château Minuty	27. Le tracé de l'ancienne voie ferrée	
25. La villa de Béliu	32. Le chemin de Pinpinon	
27. Domaine de la Rouillère	33. Le chemin de Riboty	
31. Le pôle de santé	34. La piste des Patapans	
35. Le centre de vacances d'Air France	38. Le rond-point du golfe	
39. Le mas de Chastelas		

Pour chaque espace remarqué, une fiche a été établie<sup>13</sup> comprenant :

- Un commentaire de présentation, avec une description des caractéristiques remarquables de chaque site ;
- Une localisation précise avec des représentations cartographiques (IGN, cadastre, PLU) ;
- Des photographies mettant en évidence l'intérêt du site ;
- Des préconisations pour assurer la protection et le bon développement des sites.

#### **PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL**

#### **Enjeux et objectifs identifiés**

- ✓ **Décliner un cadre de vie dans les quartiers**
  - **Architecture**
  - **Paysage**
  - ...

<sup>13</sup> Inventaire des espaces à valeur écologique, architecturale et paysagère, Syndicat Mixte du Golfe de Saint-Tropez et du Pays des Maures, sdp.conseils, octobre 2005





## **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

Rapport de Présentation

---

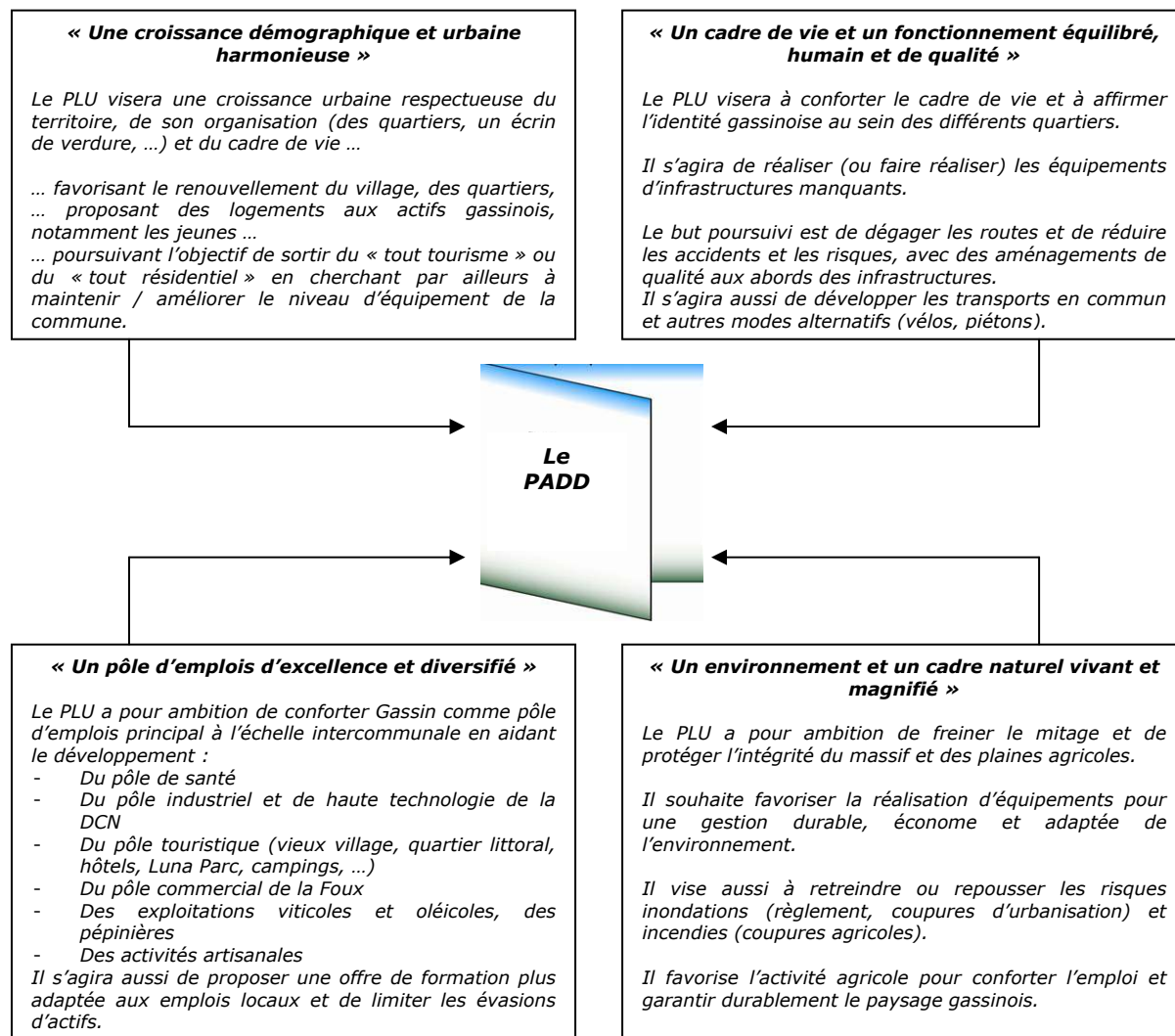
### **3. Justification des dispositions du Plan Local d'Urbanisme**



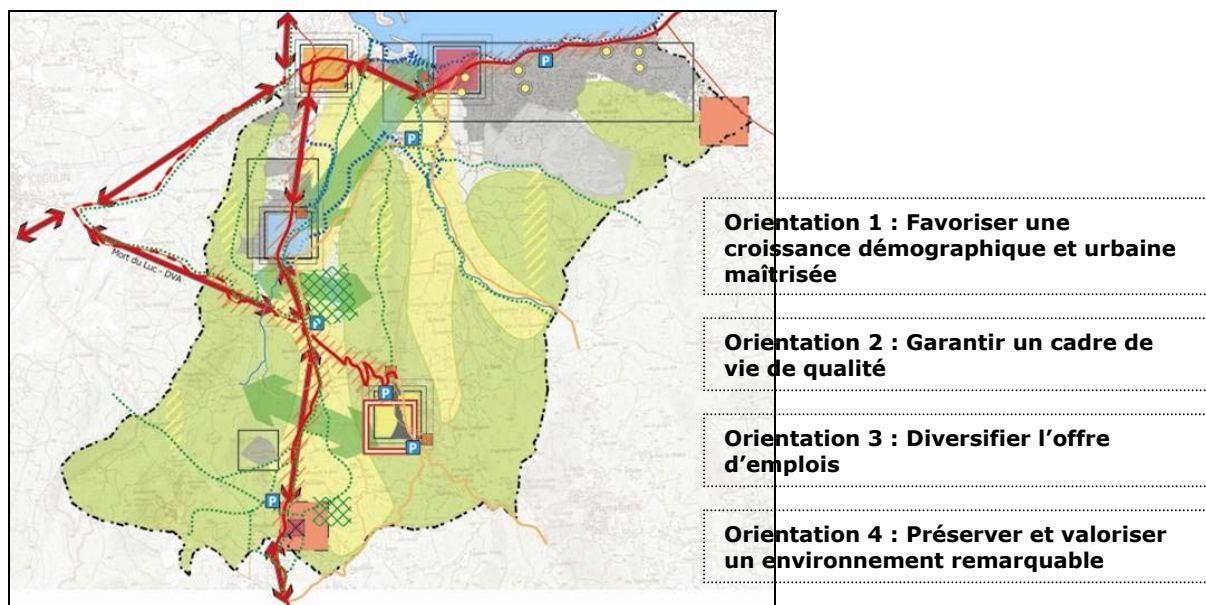


### 3.1. Du PADD au PLU

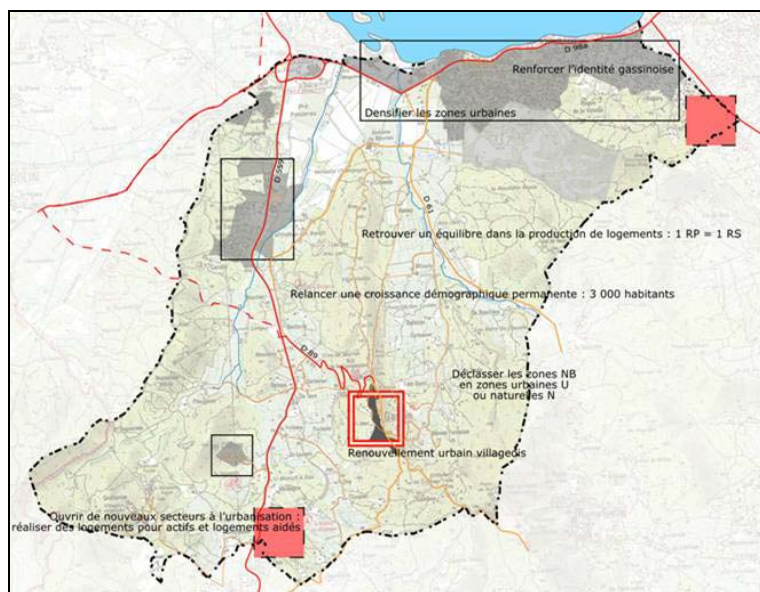
À partir du diagnostic, le PADD de Gassin a été construit à partir de la **rencontre de 4 « rêves » durables**.



**Le PADD présente 4 orientations principales** déclinées en objectifs.



### 3.1.1. Orientation 1. Favoriser une croissance démographique et urbaine maîtrisée



L'orientation 1 « Favoriser une croissance démographique et urbaine maîtrisée » se décline en 4 objectifs :

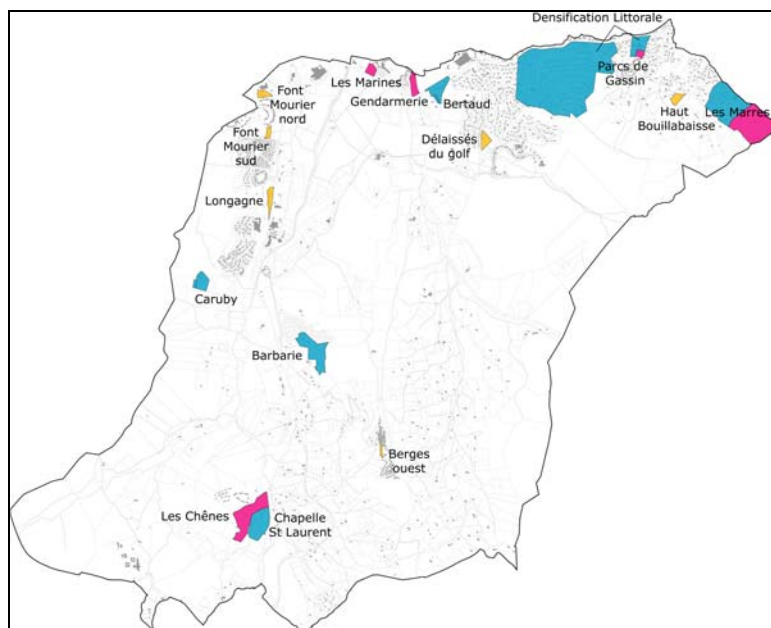
**Objectif 1 :** Conforter la structuration de l'espace multipolaire et cloisonné

**Objectif 2 :** Relancer une croissance démographique raisonnable

**Objectif 3 :** Retrouver un équilibre dans la production de logements

**Objectif 4 :** Réaliser des opérations de logements pour actifs et logements aidés

Afin de répondre à cette orientation, la commune a inscrit différents projets de développement qui se traduisent par des changements de zonage entre le POS et le PLU :



#### Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour la réalisation de logements pour actifs et/ou logements aidés

- Les Marres
- Les Chênes
- Logements pour les gendarmes UDa
- Les Parcs de Gassin
- Les Marines

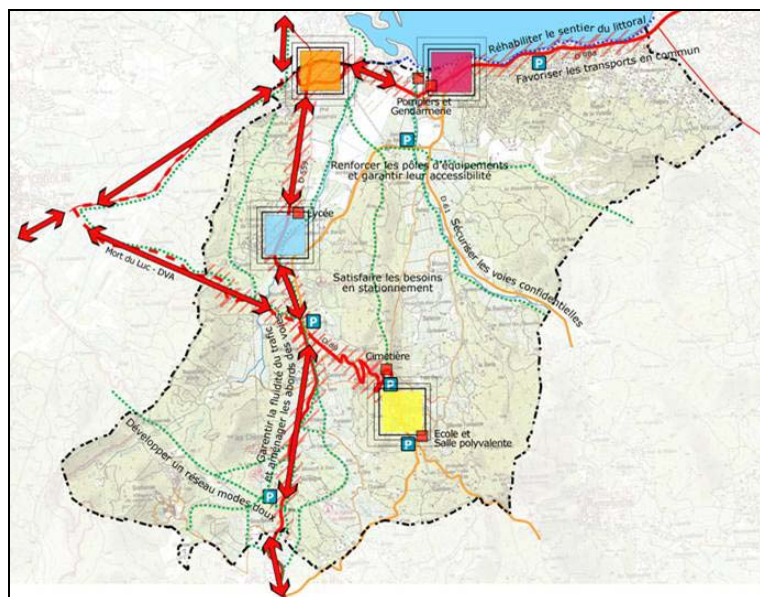
#### Densification des espaces urbanisés

- Les Marres
- Densification littorale
- Bertaud
- Caruby
- Barbarie
- Chapelle St Laurent

#### Extension à la marge de zones urbaines

- Haut Bouillabaisse
- Délaissés du golf
- Font Mourier Nord
- Font Mourier Sud
- Longagne
- Berges ouest du village

### 3.1.2. Orientation 2. Garantir un cadre de vie de qualité



L'orientation 2 « *Garantir un cadre de vie de qualité* » se décline en 6 objectifs :

**Objectif 1 :** Valoriser l'identité gassinoise au sein des différents quartiers

**Objectif 2 :** Renforcer les pôles d'équipements et garantir leur accessibilité

**Objectif 3 :** Assurer la cohérence du réseau routier

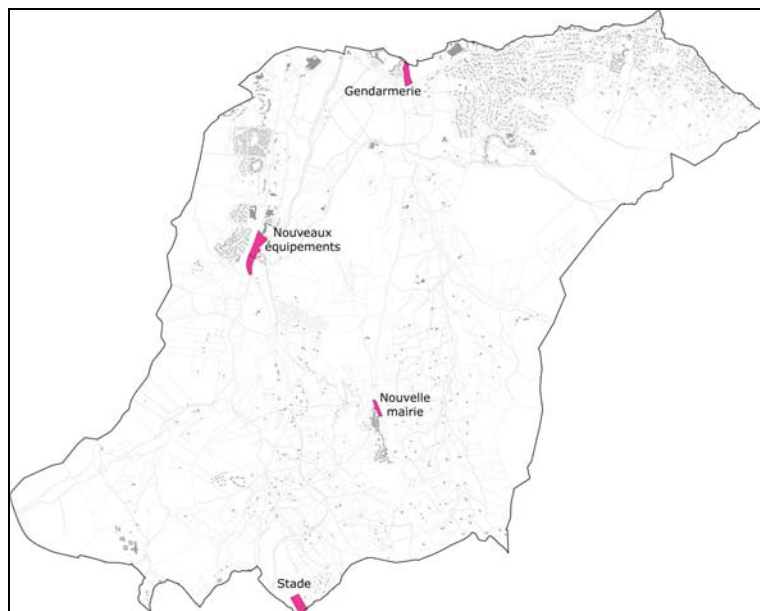
- 3.1. Garantir la fluidité du trafic sur les axes de communication importants
- 3.2. Aménager les abords des voies à grande circulation
- 3.3. Hiérarchiser et sécuriser les voies confidentielles

**Objectif 4 :** Favoriser les transports en commun

**Objectif 5 :** Mettre en place un réseau maillé « modes doux »

**Objectif 6 :** Satisfaire les besoins en stationnement

Afin de répondre à cette orientation, la commune a inscrit différents projets qui se traduisent par des changements de zonage entre le POS et le PLU :



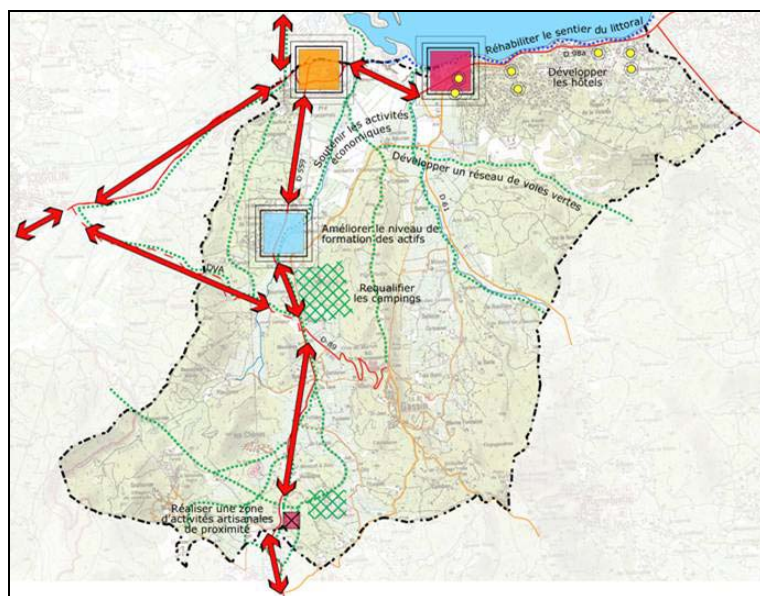
#### Renforcement des pôles d'équipements



- Réalisation d'une nouvelle mairie dans le village
- Réalisation de nouveaux équipements dans le secteur d'équipements
- Gendarmerie UDa
- Stade La Croix Valmer



### 3.1.3. Orientation 3. Diversifier l'offre d'emplois



L'orientation 3 « Diversifier l'offre d'emplois » se décline en 4 objectifs :

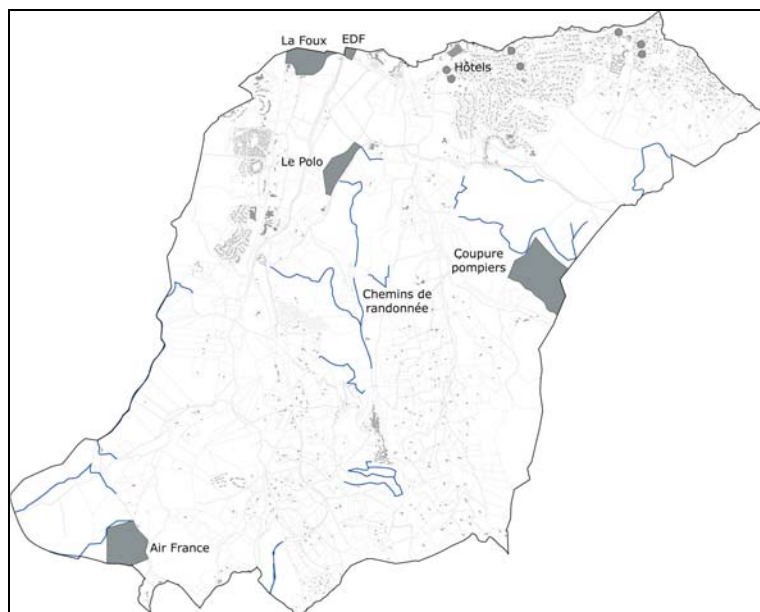
Objectif 1 : Soutenir les activités économiques

Objectif 2 : Réaliser une zone d'activités artisanales de proximité

Objectif 3 : Améliorer le niveau de formation des actifs

Objectif 4 : Mettre en place une politique touristique gassinoise

Afin de répondre à cette orientation, la commune a inscrit différents projets qui se traduisent par des changements de zonage entre le POS et le PLU :



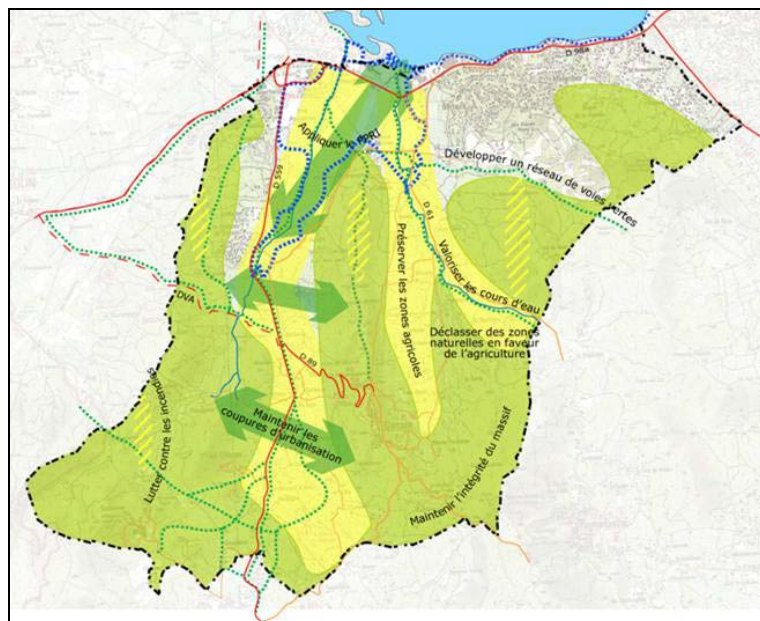
#### Soutien des activités économiques existantes

- COS hôtelier
- EDF
- Densification zone UZ5 (Ancienne ZAC de la Foux)
- Le Polo
- Coupure pompiers / PIDAF
- Air France

#### Mise en place d'une politique touristique gassinoise

- Chemins de randonnée

### 3.1.4. Orientation 4. Préserver et valoriser un environnement remarquable



L'orientation 4 « *Préserver et valoriser un environnement remarquable* » se décline en 4 objectifs :

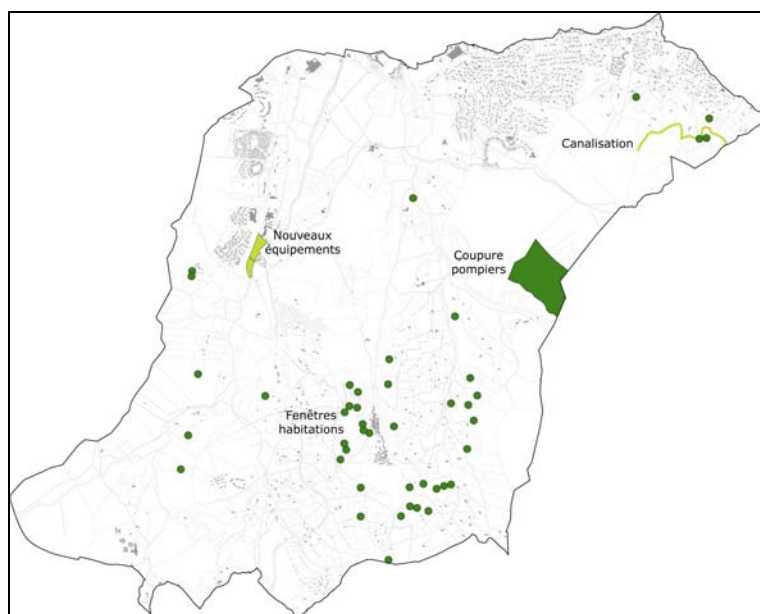
Objectif 1 : Préserver et valoriser le territoire

Objectif 2 : Réaliser des équipements d'environnement

Objectif 3 : Lutter contre les risques naturels

Objectif 4 : Mettre en place une politique partagée pour préserver et conforter les activités agricoles

Afin de répondre à cette orientation, la commune a inscrit différents projets qui se traduisent par des changements de zonage entre le POS et le PLU :



#### Lutte contre les risques naturels

- Fenêtres habitations
- Coupure pompiers / PIDAF

#### Réalisation d'équipements d'environnement

- Canalisations
- Réalisation de nouveaux équipements dans le secteur d'équipements

NB. Les justifications des changements de zonage entre le POS et le PLU sont présentées par quartier dans la partie 4.2.

### **3.2. PRESENTATION DU ZONAGE ET DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES AUX ZONES**

---

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient par :

- la prise en compte des évolutions du territoire communal et, au-delà, du territoire communautaire ;
- la mise en cohérence du document d'urbanisme avec les dispositions réglementaires des lois « Littoral », « solidarité et renouvellement urbains » et « Urbanisme et Habitat » ;
- la mise en œuvre des orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD.

Un des changements significatifs entre le POS et le PLU est la suppression des zones « NB », définies dans le POS, comme des zones naturelles partiellement desservies par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, dans lesquelles des constructions avaient déjà été édifiées, et où des constructions pouvaient être autorisées sur des grandes parcelles.

Leur suppression entraîne leur reclassement en zone U ou N, selon différents critères. Sur la commune de Gassin :

- leur localisation,
- les capacités résiduelles,
- la présence du réseau d'assainissement,
- l'environnement et l'intérêt paysager,
- leur localisation en site inscrit.

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire de Gassin en plusieurs zones distinctes :

- Les zones urbaines (U) correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 123-5) ;
- Les zones à urbaniser (AU) correspondant aux secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 123-6) ;
- Les zones agricoles (A) correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7) ;
- Les zones naturelles et forestières (N) correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R 123-8).

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

### 3.2.1. Le découpage du territoire en zones

#### Les zones urbaines

Les zones urbaines sont maintenues dans le PLU. Elles correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La commune de Gassin y dispose du droit de préemption urbain (DPU).

**Elles totalisent 309,9 ha soit 12,4% du territoire communal.**

POS		PLU		Evolution	
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	ha	%
UA	3,6	UA	5,9	2,3	64
UB	30,8	UB	111,4	80,6	262
UC	129,7	UC	67,4	-62,3	-48
UD	11,6	UD	11,4	-0,2	-2
UE	13,7	UE	18,9	5,2	38
UF	1,6	UF	2,5	0,9	56
		UG	31,9	31,9	100
UG	6,1			-6,1	-100
UZ	2,8			-2,8	-100
ZAC du Gaï	0,9	UZ1	1,1	0,2	22
ZAC des Marines	9,3	UZ2	5,2	-4,1	-44
ZAC du Golf	100,5	UZ3	23,7	-76,8	-76
ZAC des Parcs	5,1	UZ4	3,4	-1,7	-33
ZAC de la Foux	7	UZ5	8,8	1,8	26
ZAC St Martin	20	UZ6	13,0	-7,0	-35
ZAC de Longagne	5,6	UZ7	5,3	-0,3	-5
<b>Total zones urbaines</b>	<b>348,3</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>309.9</b>	<b>110,0</b>	<b>-11</b>

#### La zone UA (5,9 ha)

La zone UA recouvre le village (vieux village et nouveau village). C'est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

##### Les secteurs UAa et UAb (2,6 ha)

Les secteurs UAa et UAb recouvrent le nouveau village.

##### Le secteur UAc (0,3 ha)

Le secteur UAc correspond à une extension du village sur les berges Ouest.

#### La zone UB (111,4 ha)

La zone UB est une zone d'habitat résidentiel.

##### Le secteur UBa (2,4 ha)

Le secteur UBa est un secteur à vocation d'accueil de commerces et services.

#### La zone UC (67,4 ha)

La zone UC est une zone d'habitat résidentiel.

##### Le secteur UCa (2,4 ha)

Le secteur UCa est destiné à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé.

#### La zone UD 11,4ha)

La zone UD recouvre le pôle technologique situé sur le territoire de la commune.

##### Le secteur UDa (1,5 ha)

Le secteur UDa est destiné aux activités de casernement de gendarmerie y compris les logements de leurs ressortissants et de leurs familles.

#### La zone UE (18,9 ha)

La zone UE est destinée à recevoir des équipements publics, bâtiments publics et des installations d'intérêt général.

##### Le secteur UEi (1,0 ha)

Le secteur UEi est soumis au risque inondation.



### **La zone UF (2,5 ha)**

La zone UF est réservée à de l'habitat résidentiel destiné au logement d'une population active, en particulier pour celle travaillant à proximité dans les industries, les commerces et les établissements publics.

### **La zone UG (31.9 ha)**

La zone UG est principalement destinée à l'habitation de type résidentiel.

#### **Les secteurs UGa et UGb (31.9 ha)**

Les secteurs UGa et UGb correspondent aux anciennes zones NB du POS.

### **La zone UZ1 (1,1 ha)**

La zone UZ1 correspond à l'ancienne ZAC du Gaï. Elle est destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé.

### **La zone UZ2 (5,2 ha)**

La zone UZ2 correspond à l'ancienne ZAC des marines. Elle est destinée à recevoir des commerces, bureaux, services, des équipements sportifs, des équipements hôteliers et résidences de tourisme tels que définis dans l'arrêté ministériel du 14/02/1986, de l'hébergement traditionnel, des annexes construites et les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

#### **Le secteur UZ2a (2,7 ha)**

Le secteur UZ2a est destiné à recevoir des commerces, bureaux, services, des équipements sportifs, des équipements hôteliers et résidences de tourisme, ainsi que de l'hébergement traditionnel.

#### **Le secteur UZ2b (2,5 ha)**

Le secteur UZ2b est destiné à recevoir des équipements hôteliers et résidences de tourisme, ainsi que de l'hébergement traditionnel.

### **La zone UZ3 (23,7 ha)**

La zone UZ3 correspond à l'ancienne ZAC du Golf International. C'est une zone destinée à recevoir de l'habitat individuel ou groupé sous forme d'habitat traditionnel ou d'hébergement touristique banalisé, ainsi que des commerces, des services, des parkings et des équipements communs.

#### **Le secteur UZ3a (3,3 ha)**

Le secteur UZ3a est destiné à recevoir les constructions à usage d'hébergement touristique banalisé sous la forme de maisons accolées, gérées en résidence de tourisme, hôtellerie ou para-hôtellerie et d'un bâtiment comportant les services généraux et des appartements, les restaurants et commerces et les équipements communs (piscine, pool house, ...).

#### **Le secteur UZ3b (3,4 ha)**

Le secteur UZ3b est destiné à recevoir les constructions à usage d'habitation sous la forme de maisons accolées.

#### **Le secteur UZ3c (3,6 ha)**

Le secteur UZ3c est destiné à recevoir les constructions à usage d'habitation sous la forme de maisons isolées ou accolées.

#### **Le secteur UZ3d (9,5 ha)**

Le secteur UZ3d est destiné à recevoir les constructions à usage d'habitation sous la forme de maisons isolées avec possibilité de liaisons architecturales, ou pouvant être jumelées par les parties annexes des constructions (garage notamment).

#### **Le secteur UZ3e (2,9 ha)**

Le secteur UZ3e est destiné à recevoir les équipements communs d'animation, de sport et de loisir, les constructions à usage d'habitation et les parkings à condition qu'ils soient réalisés en souterrain.

#### **Le secteur UZ3f (1,0 ha)**

Le secteur UZ3f est destiné à recevoir le club house du golf, les restaurants et activités commerciales et les équipements d'animation et services généraux.

### **La zone UZ4 (3,4 ha)**

La zone UZ4 correspond à l'ancienne ZAC des Parcs de Gassin. Elle est destinée à recevoir un ensemble de logements (petits collectifs, unités d'habitation individuelles, poupees ou bien isolées) avec possibilité d'implantation pour : hôtels, para-hôtellerie, résidences de tourisme, club-house, commerces liés au fonctionnement de zone, équipements sportifs et de loisirs, locaux de services.

### **La zone UZ5 (8,8 ha)**

La zone UZ5 correspond à l'ancienne ZAC de La Foux. C'est une zone réservée aux activités commerciales, artisanales, de sports, de loisirs et services, bureaux, restauration et équipements publics de superstructure.

### La zone UZ6 (13,0 ha)

La zone UZ6 correspond à l'ancienne ZAC de Saint Martin. Elle est destinée à recevoir un ensemble de constructions à usage d'habitations, avec possibilité de professions libérales ou d'activités de bureaux.

#### Le secteur UZ6a (1,6 ha)

Dans le secteur UZ6a, le caractère recherché est celui des villages anciens de la région. Ce secteur devra faire l'objet d'une demande de permis de construire unique. L'habitat sera de type semi collectif. Ce secteur pourra recevoir certains équipements d'accompagnement de l'habitat : commerciaux (leur superficie de vente ne devant pas excéder 1 000 m<sup>2</sup>) ou hôteliers.

#### Le secteur UZ6b (1,4 ha)

Dans le secteur UZ6b, l'habitat sera du type individuel groupé.

#### Le secteur UZ6c (10,0 ha)

Le secteur UZ6c est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation avec possibilité de professions libérales. L'habitat sera de type individuel isolé.

### La zone UZ7 (5,3 ha)

La zone UZ7 correspond à l'ancienne ZAC de Longagne. C'est une zone ayant pour vocation d'accueillir des équipements, des activités artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la proximité du pôle de santé.

Compte tenu de sa localisation et de la nature de l'urbanisation souhaitée, cette zone devra présenter une homogénéité affirmée dans les formes architecturales, et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.

#### Le secteur UZ7a (3,2 ha)

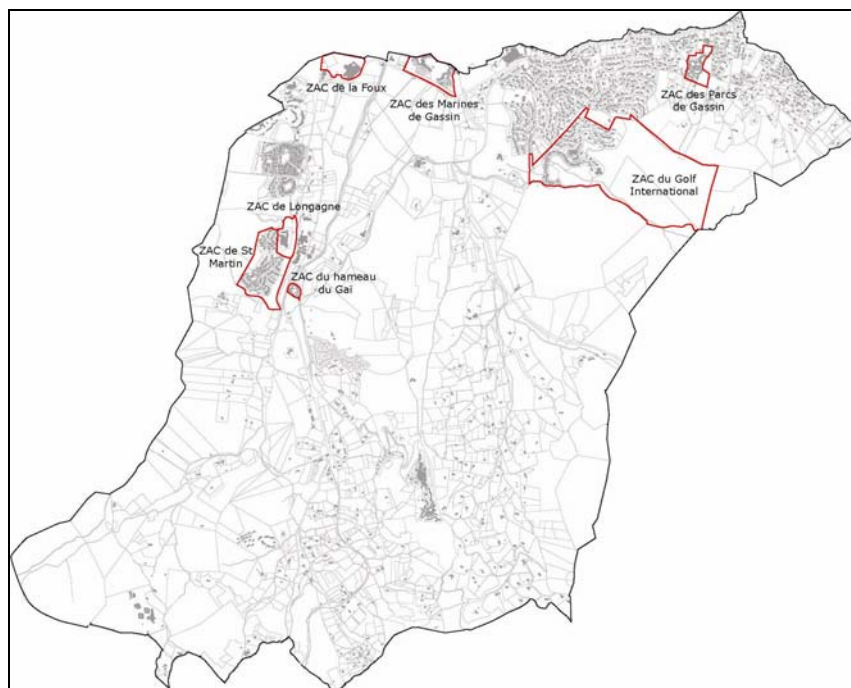
Le secteur UZ7a est voué à l'accueil du Pôle de santé du Golfe de Saint-Tropez.

#### Le secteur UZ7b (1,0 ha)

Le secteur UZ7b est voué à l'accueil d'équipements, d'activités artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la proximité du pôle santé.

#### Le secteur UZ7c (1,1 ha)

Le secteur UZ7c est voué à la réalisation d'équipements publics, de logements et de services.



Anciens périmètres de ZAC

## Les zones à urbaniser

L'appellation et la définition des zones à urbaniser ont été modifiées dans la loi SRU. Les zones NA du POS sont remplacées dans le PLU par des zones AU.

Le Code de l'urbanisme y distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le PLU de Gassin a adopté un seul type de zone d'urbanisation future : les zones d'urbanisation futures strictes.

Dans les zones d'urbanisation future strictes, la capacité des voies et réseaux est insuffisante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, menant à un règlement autre. Elle peut se faire également au travers de l'outil opérationnel de la Zone d'Aménagement Concerté (définition d'un périmètre, d'un projet et sa traduction réglementaire par voie de modification ou de révision).

**Les zones AU totalisent 25.6 ha soit 1% du territoire communal.**

POS		PLU		Evolution	
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	ha	%
INA	35,7			35,7	-100
IINA	8,2			8,2	-100
		AUC	6.6	-6.6	100
		AUM	11,2	-11,2	100
		AUP	7,8	-7,8	100
<b>Total zones d'urbanisation future</b>	<b>43,9</b>	<b>Total zones d'urbanisation future</b>	<b>25.6</b>	<b>-18.3</b>	<b>-42</b>

Il est à noter que la zone IINA zone d'urbanisation future du POS recouvrant plus de 8 hectares a été reclassée en zone N inconstructible. De plus, sa qualité environnementale est reconnue par un classement en EBC.

### **La zone AUC (6.6 ha)**

La zone AUC est située dans le quartier des Chênes, en continuité du lotissement des Chênes et d'une zone urbanisée existante. C'est une zone où sont envisagées une opération de logements et la réalisation d'un équipement sanitaire et social à destination des personnes âgées.

### **La zone AUM (11,2 ha)**

La zone AUM est située dans le quartier des Marres, en continuité d'une zone urbanisée existante. C'est une zone où sont envisagés des opérations de logements, d'hôtellerie, d'activités et de services.

### **La zone AUP (7,8 ha)**

La zone AUP est située dans la plaine du Bourrian. C'est une zone où sont envisagées des opérations visant à développer les activités hippiques, équestres et sportives.

## La zone agricole

La loi solidarité et renouvellement urbains a changé l'appellation et a établi un régime plus restrictif pour la zone agricole ou de richesses naturelles.

Dans le POS, la zone NC correspondait aux zones de richesse naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Dans le PLU, la zone NC du POS est remplacée par une zone A. Peuvent être classés en zone A, les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**La zone agricole totalise 694.4ha au total, soit 27,80% du territoire communal comporte un secteur.**

### **Le secteur Ai (179.7 ha)**

Le secteur Ai est inconstructible.

POS		PLU		Evolution	
Zonage	Surface ha	Zonage	Surface ha	ha	%
NC	655,9	A	514,59	-141,31	-21,5
		Ai	179,73	179,73	100
<b>Total zones agricoles</b>	<b>655,9</b>	<b>Total zones agricoles</b>	<b>694,4</b>	<b>38,5</b>	<b>5,9</b>

## **La zone naturelle**

La loi solidarité et renouvellement urbains a également changé l'appellation des zones naturelles.

Dans le POS, les zones ND correspondaient aux zones de protection de l'agriculture et de sauvegarde des sites et paysages ou de risques et de nuisances. Dans le PLU, les zones naturelles sont inscrites en N.

**Les zones N totalisent 1454,9 ha, soit 58,4% du territoire communal.** Elles comprennent la partie du territoire communal qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur du boisement.

POS	
Zonage	Surface ha
IND	1 079,6
IIND	35,1
IIIND	106,8
IIINDa	22,8

<b>Total zones naturelles</b>	<b>1 244,3</b>
-------------------------------	----------------

PLU	
Zonage	Surface ha

N	1 143,3
Na	166,3
Nc	44,3
Ng	72,9
Ni	8,6
Nl	4,9
Np1	8,4
Np2	6,2

<b>Total zones naturelles</b>	<b>1 454,9</b>
-------------------------------	----------------

Evolution	
ha	%
-1 079,6	-100
-35,1	-100
-106,8	-100
-22,8	-100
1 143,3	100
166,3	100
44,3	100
72,9	100
8,6	100
4,9	100
8,4	100
6,2	100
<b>210,6</b>	<b>17</b>

Cette zone comporte 7 secteurs.

### **Le secteur Na (166,3 ha)**

Le secteur Na est occupé par terrains d'urbanisation diffuse existante.

### **Le secteur Nc (44,3 ha)**

Le secteur Nc est occupé par des installations de camping – caravaning.

### **Le secteur Ng (72,9 ha)**

Le secteur Ng est occupé par l'espace golfique.

### **Le secteur Ni (8,6 ha)**

Le secteur Ni est un secteur inondable.

### **Le secteur Nl (4,9 ha)**

Le secteur Nl est réservé aux activités et parcs de loisirs.

### **Les secteurs Np1 et Np2 (14,6 ha)**

Les secteurs Np1 et Np2 sont occupés par des Parcs Résidentiels de Loisirs.



### **3.2.2. Les prescriptions complémentaires au zonage**

---

#### **Les espaces boisés classés**

Il s'agit des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont régis par un régime strict qui interdit le défrichement. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel secteur.

Les espaces boisés classés du PLU concernent trois types d'espaces :

- Les massifs forestiers de Gassin dont, pour une partie incluse dans les périmètres ZNIEFF et Natura 2000, la valeur biologique et paysagère est reconnue une partie fait partie ;
- Les parties naturelles significatives de Gassin située en site inscrit, conformément aux articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme relatifs à la protection des espaces remarquables du littoral ;
- Les éléments naturels et patrimoniaux plus réduits inventoriés comme « espaces à valeur écologique, architecturale et paysagère » (les pins de la RD559, ...).

#### **Les protections du patrimoine architectural et paysager**

Un cahier de prescriptions architecturales concernant le secteur UZ3 (ZAC du Golf) est annexé au PLU.

#### **Les outils fonciers**

Le P.L.U. met en place les outils permettant à terme la réalisation des différents projets.

Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été reconduits et complétés dans le cadre de la révision du PLU.

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées et l'acquisition des terrains correspondant. Peuvent être distingués les emplacements d'infrastructure (voies routières, piétonnières) et ceux de superstructures (équipements culturels, sociaux, cimetières, aires de stationnement, déchetterie, ...).

Le PLU définit leur emprise exacte sur le plan de zonage et précise leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

### 3.3. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU POS ET DU PLU

#### 3.3.1. Les capacités d'accueil du POS

Pour le calcul des capacités d'accueil, ne sont prises en compte que les zones permettant la construction d'habitations.

Le calcul des capacités d'accueil a été réalisé à partir de l'application de coefficients :

- Coefficient « contrainte architecturale / urbanistique » : 0,8
- Coefficient « vocation du bâti » : 0,9
- Coefficient « occupation des logements » : 0,9
- Coefficient de décohabitation : 2,38

La surface moyenne des logements retenue est de 100 m².

Zones du POS	Superficie en ha	COS / SHON	Capacité théorique	
			Capacité théorique logements	Capacité théorique population
UA	3,62	1,00	235	558
UB	29,31	0,20	380	904
UC	129,68	0,15	1 260	3 000
UD	11,61	0,20	150	358
UF	1,57	0,20	20	48
UG1	2,27	0,20	29	70
UG2	3,78	0,10	24	58
UZ	2,84	10 680	87	206
ZAC du Gaï	0,9	4 100	33	79
ZAC des Marines	9,3	19 320	156	372
ZAC du Golf	100,5	25 380	206	489
ZAC des Parcs	5,1	8 500	69	164
ZAC de la Foux	7	12 100	98	233
ZAC St Martin	20	15 554	126	300
ZAC de Longagne	5,6	19 835	161	382
<b>Total zones urbaines</b>	<b>333,08</b>		<b>3 035</b>	<b>7 223</b>
NB	70,78		115	273
NBa	35,91		58	138
IIND	35,15		8	18
IIIND	106,76		23	55
IIINDa	22,77		5	12
<b>Total zones naturelles</b>	<b>271,37</b>		<b>208</b>	<b>496</b>
<b>TOTAL</b>	<b>604,45</b>		<b>3 243</b>	<b>7 719</b>

Capacité théorique		Capacité actuelle		Capacité résiduelle	
Logements	Population	Logements RGP 1999	Population équivalente	Logements	Population
3243	7719	2906	6916	<b>337</b>	<b>803</b>

La capacité d'accueil résiduelle du POS est peu importante ...

- **337 logements ;**
- **et 803 habitants.**

### 3.3.2. Les capacités d'accueil du PLU

La méthode de calcul est identique à celle du POS.

Zones du PLU	Superficie en ha	COS / SHON	Capacité théorique	
			Capacité théorique logements	Capacité théorique population
UA	5,9	1,00	385	915
UB	109,0	0,20	1 413	3 362
UC	65,1	0,15	632	1505
UCa	2,4	5 107	41	98
UF	2,52	0,20	33	78
UGa	29,0	0,10	188	447
UGb	2,9	0,05	9	22
UZ1	1,1	4 100	33	79
UZ2b	2,5	6 750	55	130
UZ3	19,8	23 720	192	457
UZ4	3,4	8 500	69	164
UZ6	13,0	15 554	126	300
UZ7 c	1,1	1 710	14	33
<b>TOTAL</b>	<b>256,6</b>		<b>3 189</b>	<b>7 590</b>

La zone UD n'entre pas dans les calculs de capacité du PLU, elle recouvre le pôle technologique et elle n'est pas destinée logements en masse.

Capacité théorique		Capacité actuelle		Capacité résiduelle	
Logements	Population	Logements RGP 1999	Population équivalente	Logements	Population
3 189	7 590	2 906	6 916	<b>283</b>	<b>674</b>

**... une légère baisse de la capacité d'accueil résiduelle entre le POS et le PLU (283 logements / 674 habitants) ; soit - 54 logements et -129 habitants**

La capacité d'accueil des zones urbaines augmente légèrement : + 154 logements et + 367habitants.

- Les capacités d'accueil nouvelles en zones urbaines viennent essentiellement du transfert des zones NB du POS en zones U : NB des Marres, Bertaud, Pré Fontereau, Caruby, Barbarie et une partie de Saint Laurent ;
- Le passage de 70 ha de zone UC du POS (COS 0,15) en UB dans le PLU (COS 0,20) participe également à l'augmentation de la capacité d'accueil.

La capacité d'accueil des zones NB du POS diminue : -173 logements et -411 habitants.

- Le projet de PLU transfère les zones NB du POS, caractérisées par un habitat diffus, principalement en zone N où sont seules autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ;
- Les capacités d'accueil nouvelles de ces zones sont réduites en totalité.

La capacité d'accueil des zones naturelles est supprimée : -36 logements et -85 habitants.

- Le règlement de la zone N du projet de PLU ne permet plus la construction d'habitations, il permet uniquement les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ;
- Les capacités d'accueil nouvelles de ces zones sont réduites en totalité.

Enfin, à terme, 2 potentialités de développement sont créées dans le PLU :

- La zone AUC des Chênes ;
- et la zone AUM des Marres.

### 3.3.3. Tableau comparatif des zonages POS / PLU

POS approuvé			Projet de PLU			Évolution POS / PLU		
Zones du POS	Superficie en ha	%	Zones du PLU	Superficie en ha	%	Zones du POS	Évolution en superficie	Évolution en %
UA	3,6	0,15	UA	5,9	0,24	UA	2,3	+64%
UB	30,8	1,24	UB	111,4	4,48	UB	80,6	+262%
UC	129,7	5,23	UC	67,4	2,71	UC	-62,3	-48%
UD	11,6	0,47	UD	11,4	0,46	UD	-0,2	-2%
UE	13,7	0,55	UE	18,9	0,76	UE	5,2	+38%
UF	1,6	0,06	UF	2,5	0,10	UF	0,9	+56%
		0,00	UG	31,9	1,28			
UG	6,1	0,25						-100%
UZ	2,8	0,11						-100%
ZAC du Gaï	0,9	0,04	UZ1	1,1	0,04	ZAC du Gaï	0,2	+22%
ZAC des Marines	9,3	0,38	UZ2	5,2	0,21	ZAC des Marines	-4,1	-44%
ZAC du Golf	100,5	4,05	UZ3	23,7	0,95	ZAC du Golf	-76,8	-76%
ZAC des Parcs	5,1	0,21	UZ4	3,4	0,14	ZAC des Parcs	-1,7	-33%
ZAC de la Foux	7	0,28	UZ5	8,8	0,35	ZAC de la Foux	1,8	26%
ZAC St Martin	20	0,81	UZ6	13	0,52	ZAC St Martin	-7,0	-35%
ZAC de Longagne	5,6	0,23	UZ7	5,3	0,21	ZAC de Longagne	-0,3	-5%
Total ZAC approuvées	148,4	5,98	Total ZAC approuvées	60,5	2,43	Total ZAC approuvées	-87,9	-59%
<b>Total zones urbaines</b>	<b>348,3</b>	<b>14,05</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>309,9</b>	<b>12,47</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>-38,4</b>	<b>-11%</b>
INA	35,7	1,44	-	0	0,00	INA	-35,7	-100%
IINA	8,2	0,33	AU	25,6	1,03	IINA	17,38	+211%
<b>Total zones d'urbanisation future</b>	<b>43,9</b>	<b>1,77</b>	<b>Total zones d'urbanisation future</b>	<b>25,6</b>	<b>1,03</b>	<b>Total zones d'urbanisation future</b>	<b>-18,3</b>	<b>-42%</b>
NB	187,4	7,56	-	-		NB		
NC	655,9	26,45	A	694,4	27,95	NC	38,5	+6%
ND	1244,3	50,18	N	1 454,9	58,57	ND	210,6	+17%
<b>Total zones naturelles</b>	<b>2 087,6</b>	<b>84,18</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>2 149,3</b>	<b>86,50</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>61,7</b>	<b>+3%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 479,8</b>	<b>100,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>2 484,8</b>	<b>100,00</b>			

NB : La différence entre les surfaces totales obtenues découle des techniques employées. L'utilisation de l'outil informatique lors de l'élaboration du PLU permet en effet, une plus grande précision du calcul des surfaces de chaque zone.

#### L'économie générale du PLU est maintenue :

- **87 % de zones naturelles et agricoles ;**
- **14 % de zones urbaines et à urbaniser.**
- **Forte baisse de la superficie des zones urbaines (-38,40 ha / -11%)** due à un transfert d'espaces verts des ZAC en zones naturelles ;
- **Baisse de la superficie des zones à urbaniser (-18,3 ha / -42%)** due à la suppression de la zone IINA et transfert en zone N ;
- **Maintien des zones agricoles (+38,5 ha / +6%)** dû aux transferts de zones NA et ND en zone A et de zones NC en zone AU ;
- **Très forte augmentation des zones naturelles (+210,6 ha / +17%)** due aux transferts de zones NA en zone N, de zones NB en zone N et de zones NC en zone N.



## **Evolution des EBC**

**EBC supprimés : environ 30 ha**

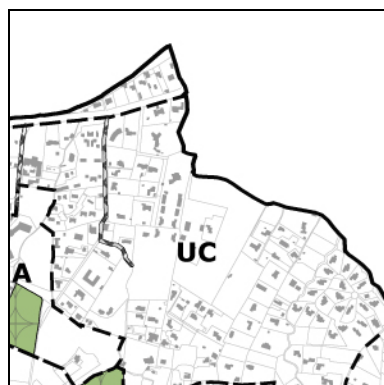
<b>Motif de suppression des EBC</b>	<b>Ha (surfaces approximatives)</b>
Fenêtres habitations (cf. 4.2.8. n°28)	42 fenêtres / 20 m autour de l'habitation
Coupure Pompiers PIDAF (cf. 4.2.7. n°27)	25
Canalisation (cf. 4.2.1. n°4)	0,45(3 m de large sur 1500 m de long)
Air France (cf. 4.2.7. n°25)	5

**EBC créés : environ 60 ha**

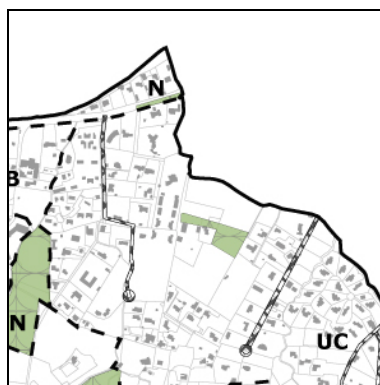
Les EBC créés sont constitués des espaces verts des anciennes ZAC, d'anciennes zones ND à protéger (ex : en bordure de la RD 89 à l'ouest du village, ...), d'anciennes zones NA (ex : ancienne zone du Gourbenet), ainsi que de sites patrimoniaux à protéger (cf. supra 2.4.2.)

Créations d'EBC patrimoniaux :

### **Vignes de la frange littorale (Lotissement les Parcs de la Bouillabaisse)**



POS

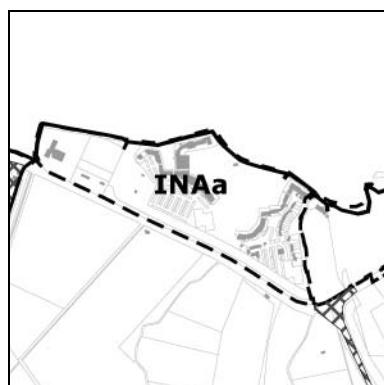


PLU

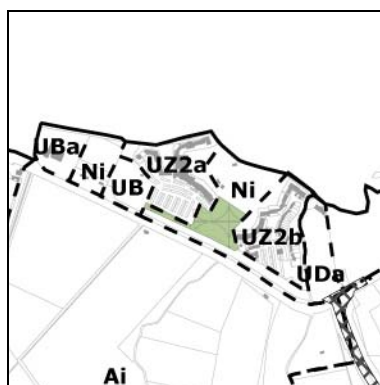


Vaste espace de verdure dans un secteur urbanisé, entouré d'alignements d'arbres qui structurent le paysage. Un secteur du champ est longé par une allée bordée de palmiers centenaires.

### **Alignement de peupliers des Marines**



POS

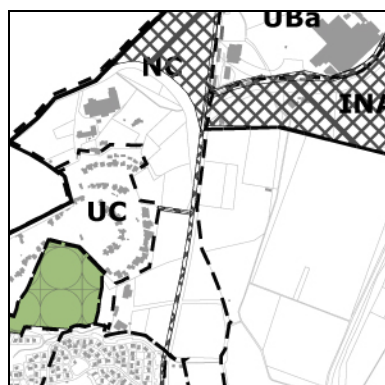


PLU

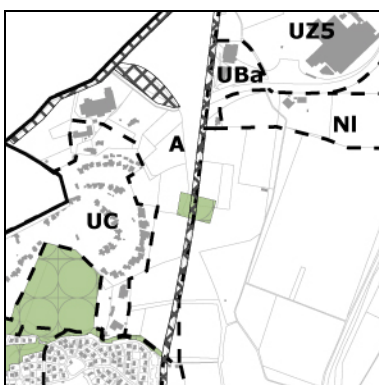


Cet alignement joue un rôle d'écran phonique et visuel; il permet d'isoler de la RD 98a, les terrains de sport et les habitations des Marines de Gassin, qui se tournent vers la mer.

### Pins de la RD 559



POS

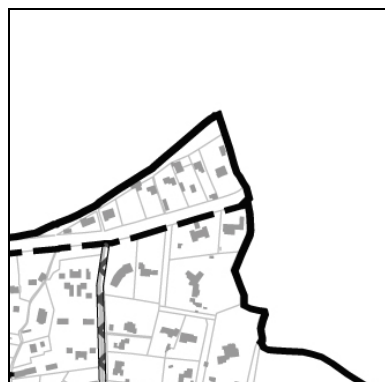


PLU

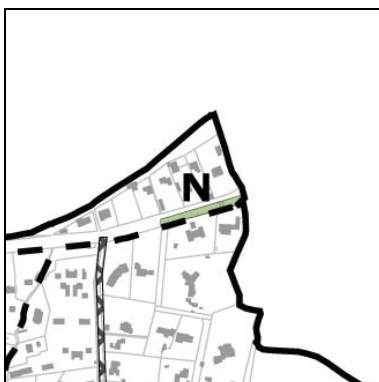


Ces arbres forment un tunnel de verdure et d'ombrages dans la plaine agricole, une galerie ombragée sur un axe à forte fréquentation.

### Pins de la Bouillabaisse, RD 98A



POS

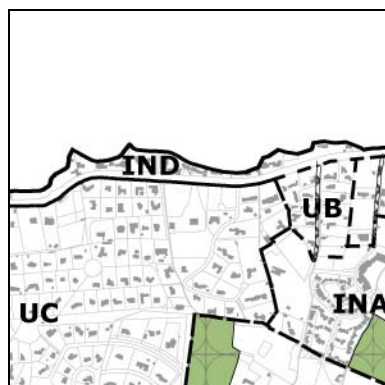


PLU

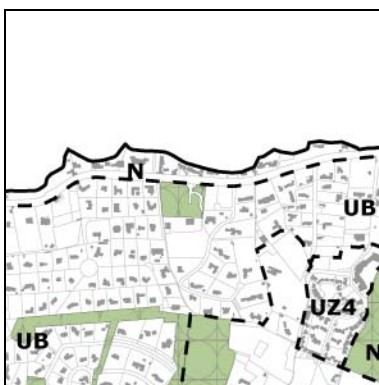


Ces arbres de haute taille et de grande amplitude servent de repère, et apportent ombrage et verdure sur un axe à forte fréquentation.

### Parc du Château Martin



POS

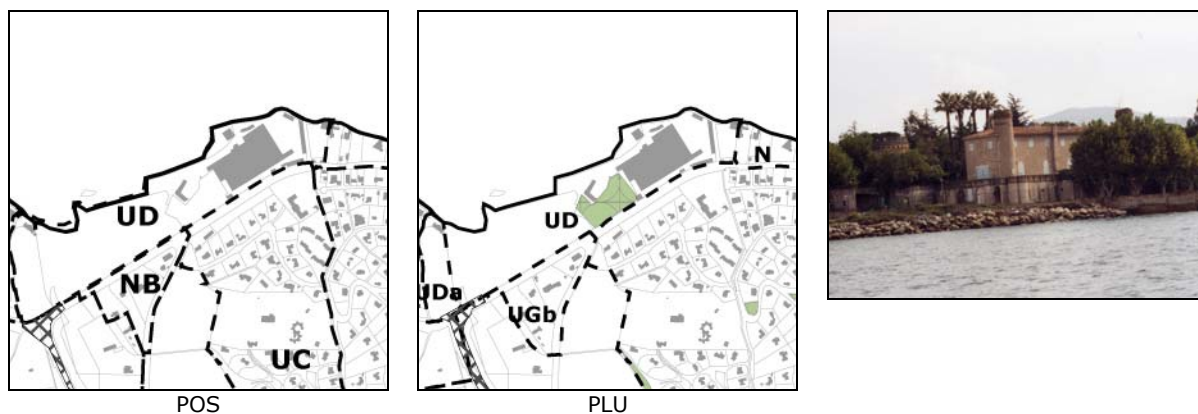


PLU



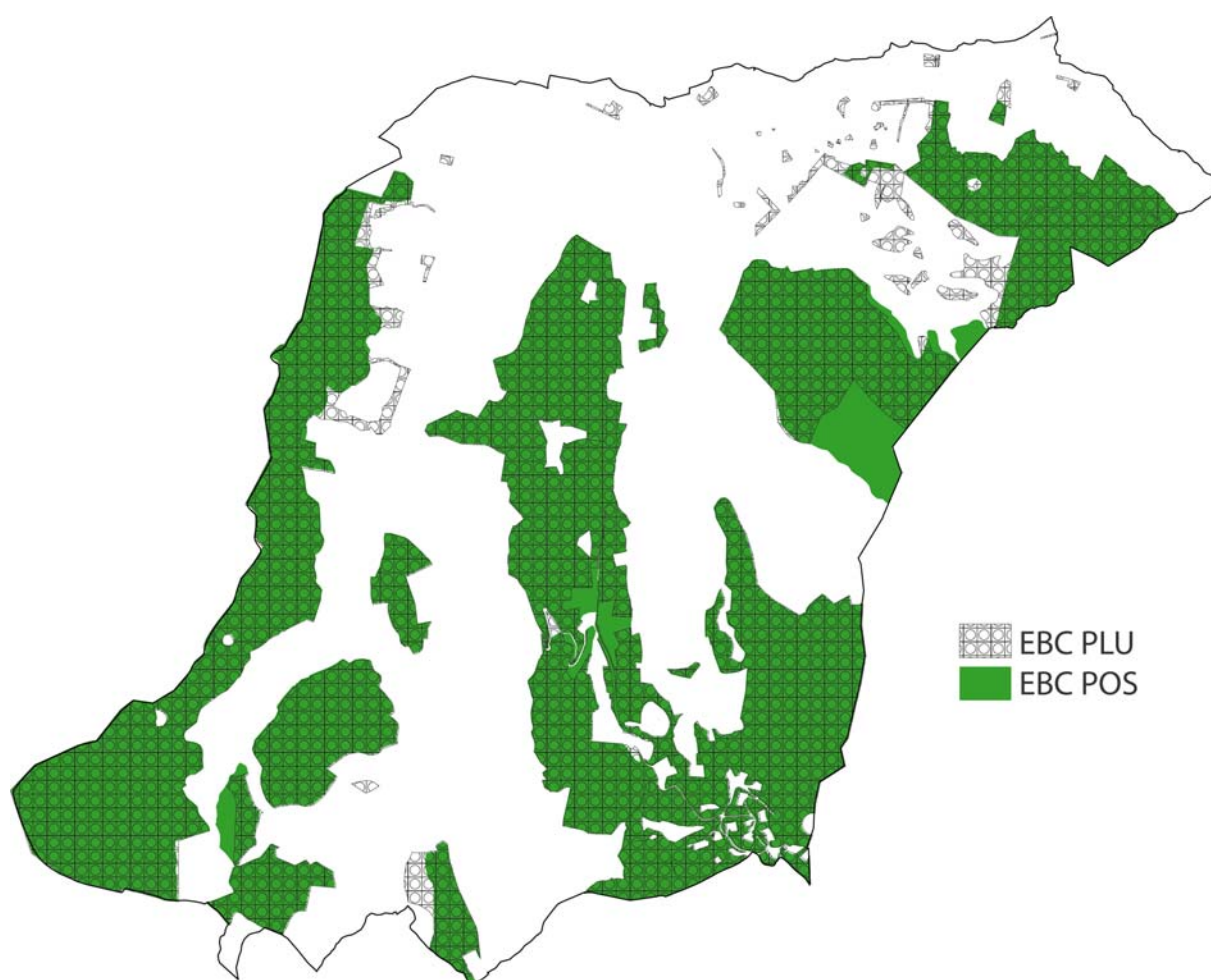
Le parc du Château Martin compte quelques très beaux spécimens de cèdres, palmiers, et eucalyptus.

### Parc du Château Bertaud



Le parc du Château Bertaud est remarquable par ses qualités paysagères et la coupure d'urbanisation qu'il constitue sur le littoral.

**Surface totale des EBC du PLU : environ 996,4 ha**  
**Surface totale des EBC du POS : environ 885 ha**







## **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

Rapport de Présentation

---

### **4. Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement**

**sdp.conseils**

---

Octobre 2007





#### 4.1. LES INCIDENCES GENERALES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Le diagnostic du territoire et l'analyse du site et de l'état initial de l'environnement exposés précédemment ont permis de dégager les besoins et enjeux d'aménagement et de développement de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un document stratégique définissant les orientations du projet communal.

Le plan de zonage et le règlement écrit sont la traduction réglementaire de ce projet communal.

D'une manière générale, le PLU s'inscrit dans une logique de développement durable.

L'analyse de l'évolution des surfaces des zonages POS/PLU permet d'appréhender de manière globale l'incidence du PLU sur l'environnement :

- La zone agricole (A) est pérennisée : **+38,5ha**.
- La zone naturelle N (ND du P.O.S) est agrandie : **+210,6 ha**.
- Les zones urbaines (U) ou à urbanisation future (AU) sont maîtrisées :
  - o **-38,4 ha** pour les zones U,
  - o **-18,3 ha** pour les zones d'urbanisation future (AU).

Les incidences environnementales du PLU ont été analysées en fonction des thématiques à enjeux révélées par le diagnostic. Seront traitées successivement les incidences sur :

- Les espaces naturels.
- Le paysage.
- Les espaces agricoles.

##### 4.1.1. Sur les espaces naturels

---

Rappel du Diagnostic :

*Site inscrit sur 1 800 ha, le territoire de Gassin, fortement marqué par sa topographie, est très diversifié (plaine agricole, frange côtière, massif boisé). Des « espaces de respiration » ponctuent le territoire communal et jouent le rôle de coupure d'urbanisation. On note que 85% du territoire était classé zone naturelle au POS de 1985.*

*Le territoire de Gassin se caractérise par une richesse environnementale à travers les protections écologiques, la loi Littoral, les Espaces Boisés Classés (EBC) couvrant près de 40% de la commune. Mais ce territoire se trouve menacé par le risque inondation sur les plaines du Belieu et du Bourrian (un Plan de Prévention au Risque Inondation a été réalisé en 2002) ainsi que par le risque Incendie.*

Le PADD affiche une orientation générale visant à « *Préserver et valoriser un environnement remarquable* », notamment en préservant et valorisant le territoire :

- Maintenir l'intégrité du massif forestier ;
- Maintenir les coupures d'urbanisation existantes dans la plaine du Bourrian, au niveau du parc Montana et au Sud du village vers La croix Valmer ;
- Valoriser les cours d'eau.

Ces objectifs se traduisent par la mise en place d'une réglementation adaptée :

Les massifs forestiers sont classés en zone naturelle « N »

Cette zone comprend la partie du territoire communal qui fait l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur du boisement.

Elle est inconstructible sauf dans un rayon de 20 mètres autour des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour permettre la reconstruction en cas de sinistre, la réalisation des extensions (30% de la SHON – max 250 m<sup>2</sup> ou 300 m<sup>2</sup>), les piscines, locaux annexes, abris de jardins, ... L'abattage d'arbres est limité au strict nécessaire et les plantations seront équivalentes à celles supprimées.

La protection des boisements se traduit par le classement en « Espaces Boisés Classés ». Ces EBC, qu'ils soient à conserver ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce régime de protection strict interdit le défrichement.

Conformément aux articles L.146-6 et R.146-1 du Code de l'Urbanisme relatifs à la protection des espaces remarquables du littoral, les parties naturelles significatives de Gassin en site inscrit sont également classées en EBC.

Le PADD affiche également une orientation visant à « Lutter contre les risques naturels »

Ainsi, le PLU a classé une partie du massif des Patapans en zone agricole destinée à accueillir des plantations d'oliviers, coupe-feux naturels. Cette zone est classée en secteur Ai, secteur inconstructible qui permet de préserver le site de toute construction.

Les anciens sites naturels où une urbanisation diffuse était admise (zone NB du POS) sont également classés essentiellement en zone naturelle « N »

#### Les espaces de respiration

Trois espaces de respiration ont été identifiés et sont classés en zone naturelle « N » inconstructible ou agricole « A ».

#### **4.1.2. Sur le paysage**

---

Rappel du Diagnostic :

*Gassin, « Un des plus beaux villages de France », possède un patrimoine paysager d'exception. Le territoire communal est classé en site inscrit sur 1 800 ha.*

Le PADD affiche des objectifs visant à « valoriser l'identité gassinoise au sein des différents quartiers » et à « aménager les abords des voies à grande circulation ».

Ces objectifs se traduisent dans le PLU par la mise en place d'une réglementation adaptée.

#### Le rétablissement de l'article L.123-1-1

Le règlement du PLU rétablit dans certains secteurs urbains U l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoit d'appliquer un COS résiduel aux parcelles divisées et évite ainsi la surdensification des quartiers déjà urbanisés.

Cet article est rétabli dans les secteurs :

- UB,
- UC,
- UF,
- UG.

#### La prise en compte de l'article L.111-1-4

Les RD98a et RD559 sont soumises à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

... »

Le long de la RD98a et de la RD559, les zones constructibles du PLU regroupent des zones U. Ces zones U sont déjà urbanisées ; elles ne sont donc pas soumises aux dispositions du L.111-1-4.

Ainsi, l'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) sera de :

- 25 mètres de l'axe de la RD98a et de la RD559 pour toutes les constructions.

#### 4.1.3. Sur les espaces agricoles

---

Rappel du Diagnostic :

*Gassin possède des vignobles classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Côtes de Provence » rouge et blanc. De plus, un nouveau zonage AOC Huile d'olive de Provence devra concerner l'ensemble des exploitations oléicoles dans une très grande enveloppe géographique qui comprendra l'ensemble de la commune dès 2005.*

*Ces périmètres AOC sont une réelle opportunité pour l'agriculture locale. Bien que l'agriculture soit un secteur d'emploi de premier plan (104 emplois agricoles, soit 7% du total des emplois, ainsi que 150 emplois dans les pépinières), les espaces agricoles diminuent sur la commune, et le nombre d'exploitations agricoles a chuté de 50% depuis 1979. Les plaines agricoles sont par ailleurs menacées par la prolifération de l'habitat diffus des zones naturelles destinées à l'habitation de type résidentielle (NB) et les travailleurs agricoles peinent à se loger.*

Le PADD affiche une orientation visant à « *Mettre en place une politique partagée pour préserver et conforter les activités agricoles* ».

L'espace agricole de Gassin est classé en zone « A » et en secteur « Ai »

Le règlement de la zone agricole « A » vise à préserver les espaces agricoles tout en permettant le développement des activités en place.

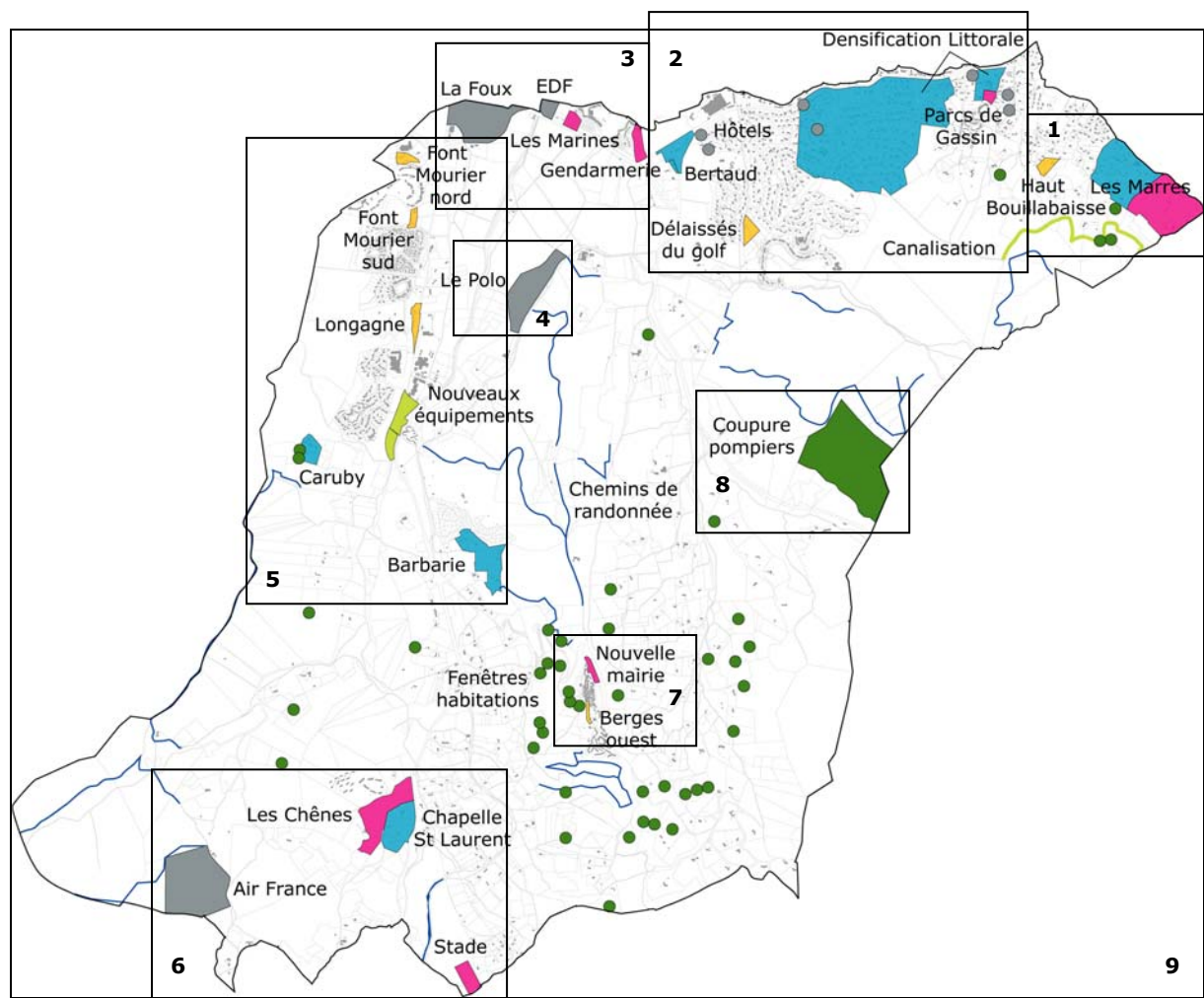
Le secteur « Ai » est un secteur inconstructible ; celui-ci permet le développement de l'activité tout en préservant le site (ancienne zone ND) de la multiplication de constructions.

## 4.2. LES INCIDENCES PAR QUARTIER

D'une façon générale, le PLU de Gassin garantit et prolonge l'équilibre du document d'urbanisme précédent (POS) ; un équilibre maintenu dans la répartition de l'occupation du territoire :

- 86% de zones naturelles N et agricoles A,
- et 12% de zones urbaines U et à urbaniser AU.

Les incidences du PLU sur l'environnement sont présentées ci-dessous par quartier :



1. La RD93, route des plages
2. La façade littorale
3. La Foux
4. La plaine du Bourrian
5. Le Nord de la RD559
6. La Sud de la RD559
7. Le village
8. Val de Bois
9. Le massif

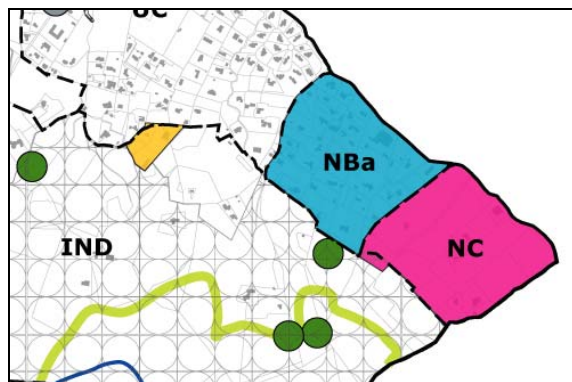


#### 4.2.1. La RD93, route des Plages

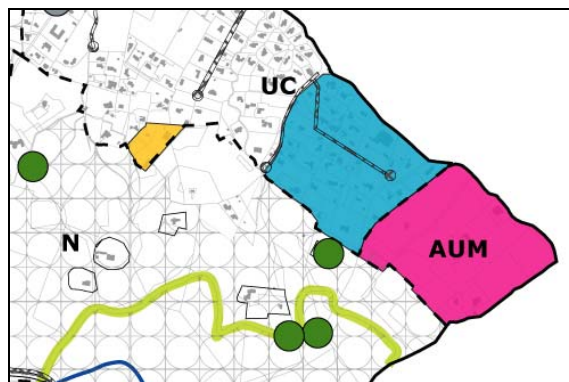
Ce secteur est situé au Nord-Est de Gassin, limitrophe de Saint-Tropez et Ramatuelle, le long de la RD93, au cœur de secteurs urbanisés.

Les perspectives de développement du secteur élargi sont, pour Saint-Tropez, la réhabilitation de la ZA St Claude, la réalisation de logements pour gendarmes et le développement d'un secteur d'urbanisation future St Antoine et pour Ramatuelle, le développement du résidentiel et de l'hôtellerie sur l'ancienne NB classée en UP.

Le secteur spécifique des Marres a été identifié au SCOT comme « *espace de développement activités, habitat, équipements* ».



Zonage POS



Zonage PLU

Ce secteur est concerné par différents projets :

Densification des espaces urbanisés

Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour la réalisation d'opérations de logements, d'hôtellerie, d'activités et de services

Extension à la marge de zones urbaines

Réalisation d'équipements d'environnement

1. Zone d'urbanisation diffuse des Marres

2. Urbanisation nouvelle des Marres

3. Haut Bouillabaisse

4. Canalisation

*NB. Les fenêtres sur les constructions à usage d'habitations et les chemins dans les EBC font l'objet d'une fiche spécifique dans le quartier 9 « le massif ».*

#### 1. Zone d'urbanisation diffuse des Marres

Cette zone est située au cœur d'un quartier urbanisé : secteurs résidentiels de Gassin et de Saint-Tropez et zone d'activités de Saint-Tropez.

Elle est localisée le long de la RD93, à l'arrière d'une frange urbaine constituée d'activités artisanales et commerciales et de quelques maisons sur petites parcelles.

La zone est classée NBa au POS ; elle est occupée par un habitat diffus peu dense bien intégré au paysage (grandes parcelles).

L'intérieur de la zone est caractérisé par un paysage de clôtures et de haies végétales qui se déroule tout au long des nombreux chemins étroits desservant les propriétés.



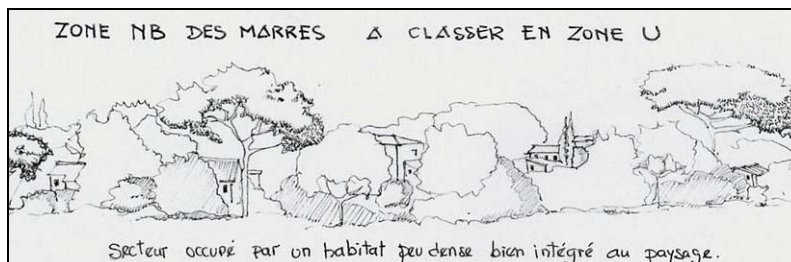
*NB. La photo aérienne date de 2003 et ne prend pas en compte les dernières opérations réalisées entre la zone d'urbanisation diffuse des Marres et le littoral (Castellane, ...)*

Le site est imperceptible depuis les secteurs proches mitoyens du fait d'un couvert arboré très important (dominante de chênes lièges de belle hauteur), d'une très faible densité des constructions et des plantations d'arbres domestiques. Il n'existe pas de covisibilité avec la mer.

Le projet concerne le classement en zone UC (COS 0,15) de cette zone déjà urbanisée et assainie.

L'article L.123-1-1 est maintenu dans ce secteur pour éviter la surdensification.

Les capacités d'accueil résiduelles sont d'environ 25 lots.



L'aménagement de la zone sera réalisé en continuité de la zone résidentielle existante : elles sont incluses dans le même zonage (UC), elles ont donc le même COS. La ZNIEFF et le site Natura 2000 sont protégés par le classement en EBC du massif au Sud-Ouest.

## **2. Urbanisation nouvelle des Marres**

Le secteur occupe une superficie de 11,1 ha classés en zone NC au POS. Il est situé en continuité des espaces déjà urbanisés et supporte lui-même un début d'urbanisation (maisons, menuiserie). Actuellement, l'agriculture a disparu ; l'espace est occupé par des prairies dégradées, des friches et quelques arbres importants (pins parasols).

Le secteur est masqué depuis la RD93 par un écran végétal constitué d'arbres de grande hauteur. Il n'y a pas de covisibilité avec la mer ; le site est perceptible seulement depuis les collines urbanisées de Saint-Tropez.

Le projet concerne le classement en zone AU « stricte » donc avec un projet/programme à valider en Commission des Sites au moment de la révision du PLU. La destination future est répartie entre logements (une cinquantaine de logements aidés), hôtellerie (4/5 structures hôtelières), activités et services.

Le parti d'aménagement veillera à prolonger la morphologie des quartiers environnants (occupation, COS, ...) et à ne pas déstructurer les limites physiques et naturelles du secteur (franges boisées le long de la RD93, rideaux végétaux, pied des collines, ...).

La ZNIEFF est protégée par le classement en EBC du massif au Sud-Ouest.



## **3. Haut Bouillabaisse**

Le secteur est situé dans le quartier la Bouillabaisse, dans le fond d'un quartier « confidentiel » de maisons individuelles desservi par un maillage de petits chemins souvent très étroits et mal revêtus. Il est constitué de terrains plats partiellement construits et ne présente pas de covisibilité avec la mer.



Le projet concerne le classement du secteur en zone UC (IND au POS) – COS 0,15. Ce rattachement au quartier la Bouillabaisse correspond à une mise en cohérence de la situation vis-à-vis de l'urbanisation. Ce projet a peu d'impact en terme d'augmentation de la capacité d'accueil ; les parcelles sont partiellement bâties.

Les EBC limitrophes sur les collines sont maintenus.



#### 4. Canalisation

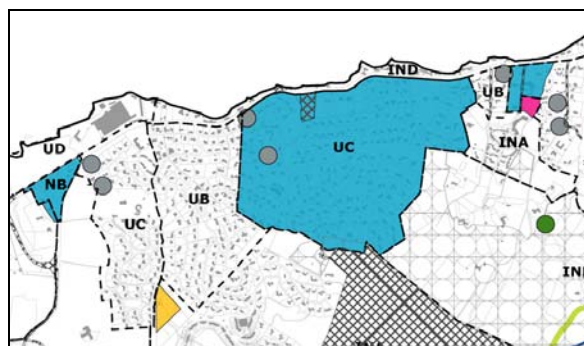
Le projet est situé dans le bois des Patapans, classé au POS en zone IND EBC et occupé par des boisements.

Il concerne le déclassement des EBC sur 0,45 hectares (3 mètres de largeur sur 1 500 mètres de long) pour la réalisation d'une canalisation d'eau de Saint-Tropez.

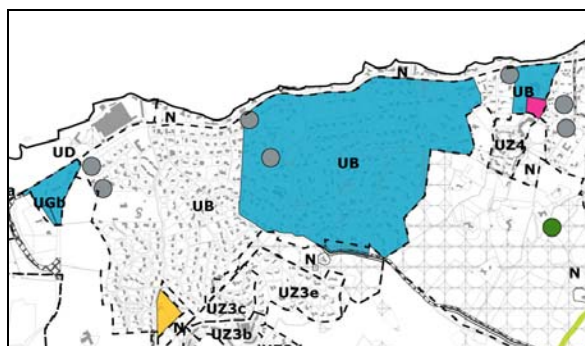


#### 4.2.2. La façade littorale

Ce secteur est situé au Nord de Gassin, sur le littoral, le long de la RD98, pour la plupart dans les quartiers résidentiels des lotissements.



Zonage POS



Zonage PLU

Ce secteur est concerné par différents projets :

Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour la réalisation de logements pour actifs et/ou logements aidés  
Densification des espaces urbanisés

Extension à la marge de zones urbaines  
Soutien des activités économiques

5. Les Parcs de Gassin

6. Densification littorale  
7. Bertaud

8. Délaissés du Golf  
9. COS hôtelier

#### 5. Les Parcs de Gassin

Le projet concerne une parcelle communale située dans le périmètre de la ZAC « les Parcs de Gassin ».

Le terrain est plat, recouvert d'asphalte sur quelques dizaines de mètres carrés, et légèrement arboré (pins parasols, cyprès, mimosas) ; il est localisé en tampon entre deux zones urbanisées : un habitat relativement dense (petits collectifs) sur le devant en direction de la mer et des zones pavillonnaires à l'arrière (les Parcs de Gassin). Ce secteur est très facilement accessible depuis la voie d'accès aux Parcs de Gassin. Il présente une légère covisibilité avec la mer par la voie d'accès.



Le projet concerne le rattachement de la parcelle à la zone UB – COS 0,20. La mairie de Gassin souhaite valoriser cette réserve foncière communale en vue de la réalisation de logements pour actifs. L'urbanisation d'un tel secteur serait en cohérence avec le tissu urbain qui l'environne.

## **6. Densification littorale**

Ce quartier littoral est situé à flanc de colline ; il est occupé par des lotissements fortement urbanisés s'étendant au sud de la RD98a grâce à une urbanisation en « peigne » : l'urbanisation diffuse est très étalée, les parcelles sont relativement grandes, très bien paysagées et plantées d'arbres qui masquent partiellement les constructions.



Le projet concerne le classement de ces quartiers en zone UB (anciennement UC) avec une augmentation du COS de 0,15 à 0,20.

Cette densification permettrait à quelques habitations existantes de s'étendre de façon mesurée (extension latérale des constructions) ; ces extensions ne seront que faiblement perceptibles de la mer et du tissu aggloméré.

L'impact de cette densification sera également limité puisque l'article L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme est rétabli pour éviter la sur densification (il permet d'appliquer un COS résiduel sur les parcelles divisées).

## **7. Bertaud**

Le secteur Bertaud est situé en face de la DCN ; il est formé par un triangle relativement restreint en superficie et contraint par les infrastructures routières qui le cernent.



Il est occupé par un habitat mixte comprenant quelques maisons, des activités artisanales et commerciales et ne présente pas de caractéristiques environnementales ou paysagères particulières. Il n'y a pas de covisibilité avec la mer.



Le projet concerne le classement des parcelles en UGb – COS à 0,05 pour les constructions à usage d'habitation avec une SHON max de 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation (COS 0,04 au POS).

Ce classement en zone UGb correspond à une « régularisation » de la situation vis-à-vis de l'urbanisation puisque le secteur est déjà urbanisé et assaini. Il aura peu d'impact en terme d'augmentation de la capacité d'accueil.

## **8. Délaissés du Golf**

Le secteur est localisé entre l'opération du Golf et les lotissements ; il correspond à des parcelles classées en INA (au POS) hors ZAC.

Le terrain est homogène présentant une légère pente ; il est localisé dans le prolongement immédiat du lotissement du golfe, en tampon avec une zone agricole plantée de vignes et une zone d'habitat pavillonnaire située en limite amont. Le secteur n'a plus de vocation agricole, il est occupé par une habitation, des friches, des herbes et broussailles et une zone de dépôt de chantier dans la partie aval. Ce secteur est directement accessible depuis la route d'accès au lotissement du golfe et n'a pas de covisibilité avec la mer.



Le projet concerne le classement des parcelles en UB – COS à 0,20. L'urbanisation de ce secteur permettrait de structurer l'ensemble de la zone et de « recoudre » les deux secteurs urbanisés ; le lotissement du golf et le secteur pavillonnaire, sans nuire à l'équilibre environnemental de la zone.

Un « espace tampon » classé en N EBC est conservé sur les contours Est des parcelles.





## 9. COS hôtelier

Le tourisme est la locomotive économique du golfe et impacte sur l'ensemble des activités locales.

Le projet concerne les hôtels localisés dans les zones UB et UC, avec des COS respectifs de 0,20 et 0,15, et leur autorise un COS de 0,25 en zones UB et 0,20 en zones UC.

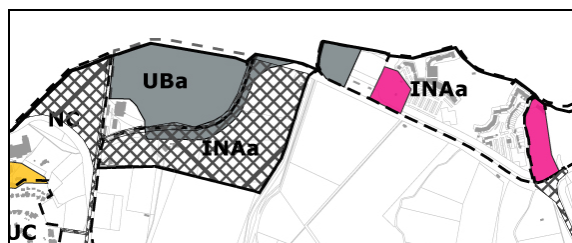


### 4.2.3. La Foux

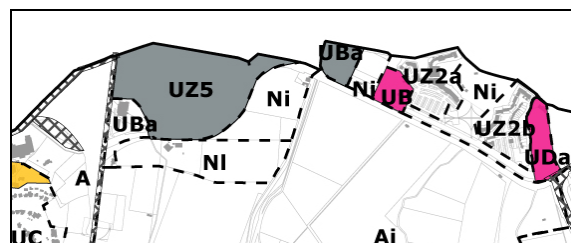
Le secteur de La Foux est situé au Nord de Gassin, sur le littoral, le long de la RD98a ; il s'étend du site de la DCN à la zone commerciale.

Les perspectives de développement du site élargi sont le réaménagement du secteur Grand Pont – La Foux – Cogolin Plage et l'agrandissement limité du Géant.

Le secteur est identifié au SCoT comme « devant faire l'objet d'une maîtrise renforcée de l'urbanisation : ouverture du secteur littoral, vocation prioritairement fonctionnelle, présence d'équipements commerciaux, réalisation d'opérations d'habitat à capacité d'hébergement constante par rapport à la situation actuelle, statu quo commercial ».



Zonage POS



Zonage PLU

Ce secteur est concerné par différents projets :

Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour la réalisation de logements pour actifs et/ou logements aidés / Renforcement des pôles d'équipements	10. Nouveau secteur UDa
Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour la réalisation de logements pour actifs et/ou logements aidés	11. Les Marines
Soutien des activités économiques existantes	12. Densification zone UZ5 13. EDF



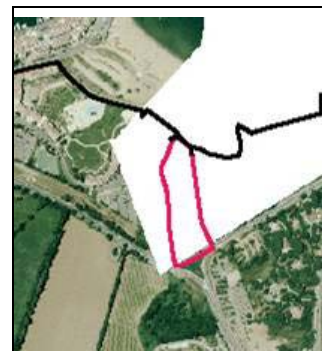
## **10. Nouveau secteur UDa**

Le secteur est inclut dans l'ancien espace dédié aux activités militaires et classé en zone UD au POS. Il est visible depuis le rivage.

Une partie du site est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Le projet concerne la création d'un secteur UDa destiné aux activités de casernement de gendarmerie y compris les logements de leurs ressortissants et de leurs familles ; le COS est fixé à 0,5, la hauteur des constructions est limitée à maximum 10 mètres hors sol à l'égout des couvertures (3 niveaux hors sol).

Le projet prendra en compte le respect de la bande inconstructible des 100 mètres (loi Littoral) et dans les zones constructibles du PPRI, le mètre supplémentaire pour le relèvement des rez-de-chaussée des bâtiments.



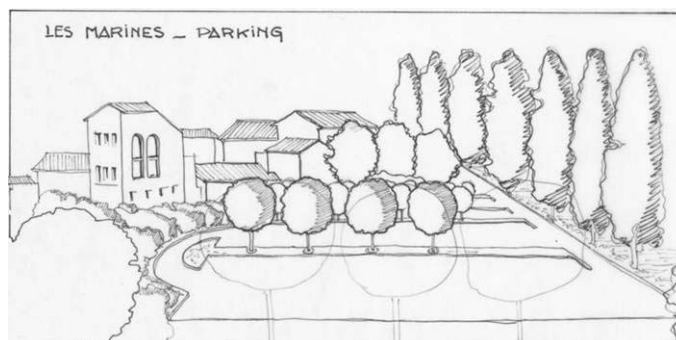
## **11. Les Marines**

Le projet concerne une parcelle communale située dans le périmètre de la ZAC « les Marines de Gassin » hors zone inondable.

Le terrain est occupé par un parking public de 180 places inutilisé hors saison et utilisé au quart de sa capacité en saison. Il est limitrophe de la RD98a et séparé de celle-ci par une bande engazonnée et un rideau de peupliers implanté en bordure du parking : rideau végétal très serré qui masque entièrement le secteur depuis la départementale. Le site est en covisibilité avec la mer.

Le projet correspond au classement de la parcelle en zone UB (COS à 0,20) pour la réalisation d'un petit programme d'une dizaine de logements sociaux – R+2 ou R+3.

Afin de limiter l'impact du projet, un parking public sera conservé et l'alignement de peupliers de la ZAC des Marines jusqu'aux tennis sera classé en N EBC. Le site est encadré au Sud par l'espace de respiration du Bourrian qui contient l'expansion de l'urbanisation. Il apparaît que le secteur peut accueillir une opération de construction sans nuire à l'équilibre environnemental et paysager du secteur.



## **12. Densification zone UZ5**

Le secteur accueille le centre commercial et est encadré par les grandes infrastructures routières (carrefour de La Foux).

Il ne présente pas de covisibilité avec la mer.

Le projet concerne l'augmentation de la SHON autorisée de 3 500 m<sup>2</sup> (en sus de la surface accordée dans la ZAC, soit 12 100 m<sup>2</sup>) comprenant 1 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale et 2 500 m<sup>2</sup> de réserve.



Afin de limiter les impacts du projet, les parkings seront réalisés en surface, en souterrain ou en terrasse des constructions nouvelles et les parkings en silo seront refusés.

### 13. EDF

Le secteur concerne une parcelle classée au POS en INAa située hors zone inondable et délaissée de la ZAC des Marines.

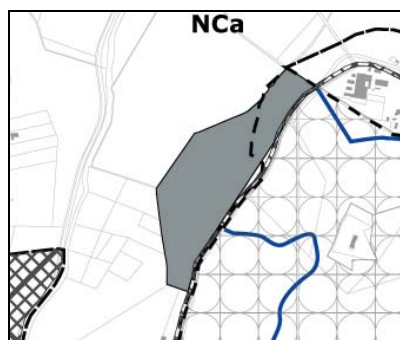
Le site est entièrement occupé par des infrastructures et superstructures d'EDF : bureaux, accueil, services, parking, plateforme et locaux techniques, zone de dépôt en plein air et garages. Il est frangé par des espaces verts et arborés le long de la départementale et de la voie d'accès aux Marines ; le couvert végétal ne constitue pas un écran visuel car les bâtiments sont perceptibles au travers des arbres depuis les infrastructures routières. Le secteur ne présente pas de covisibilité avec la mer.



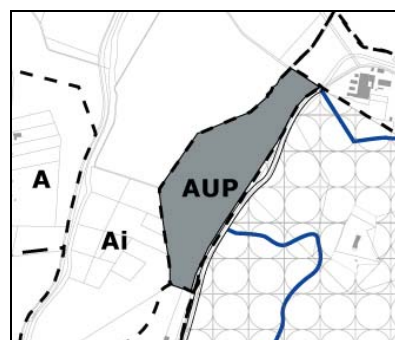
Le projet concerne le classement de la parcelle en UBa à vocation d'accueil de commerces et services – COS à 0,30. Le secteur est encadré au Sud par l'espace de respiration du Bourrian qui contient l'expansion de l'urbanisation.

#### 4.2.4. La plaine du Bourrian

Le secteur est situé au Nord de Gassin, au cœur de la plaine du Bourrian, le long de la route du Bourrian.



Zonage POS



Zonage PLU

Ce secteur est concerné par différents projets :

Soutien des activités économiques existantes

| 14. Le Polo

*NB. Les fenêtres sur les constructions à usage d'habitations et les chemins dans les EBC font l'objet d'une fiche spécifique dans le quartier 9 « le massif ».*

### 14. Le Polo

Le secteur est occupé par le Polo Club qui comprend un club house, des boxes, une carrière d'entraînement, une piste d'entraînement, un marcheur, 2 hangars, 2 terrains de polo (300 m par 175 m). Cette structure participe pleinement à l'activité touristique, à la renommée de Gassin et du Golfe de Saint-Tropez, elle organise des événements principalement en saison estivale. Le site n'est pas en covisibilité avec la mer. Le secteur est classé au POS en zone NCa mais est en dehors de la zone inondable.

Le projet concerne le classement en zone AU « stricte » pour la réalisation d'une opération visant à développer les activités hippiques, équestres et sportives, ainsi que des activités annexes (projet / programme à valider en Commission des Sites au moment de la révision du PLU). Le classement en zone A ne permet pas de répondre aux besoins du projet global.

Le secteur AUP est divisé en 2 localisations avec des programmes spécifiques. D'ores et déjà, quelques éléments de programme existent : au Sud, les logements du personnel ; au Nord, une centre équestre, un club house, des selleries, des logements pour les stagiaires, des équipements sportifs, des vestiaires, des tribunes, un parking, ... Les activités d'hôtellerie y sont interdites.

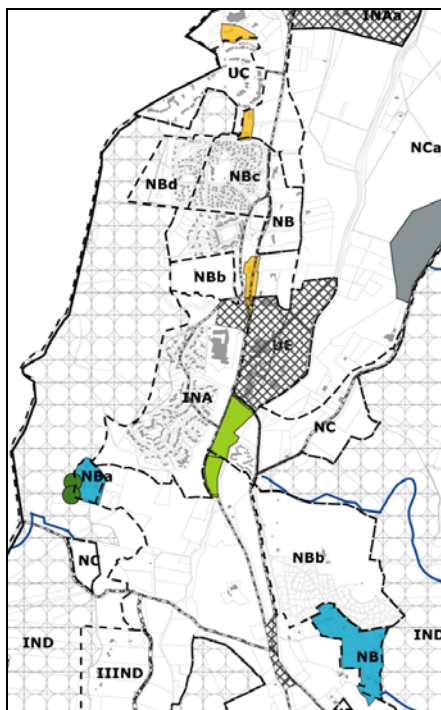


**Le surface de la zone AUP est minime : 7,8 ha.** L'opération sera réalisée sous forme de hameaux intégrés à l'environnement.

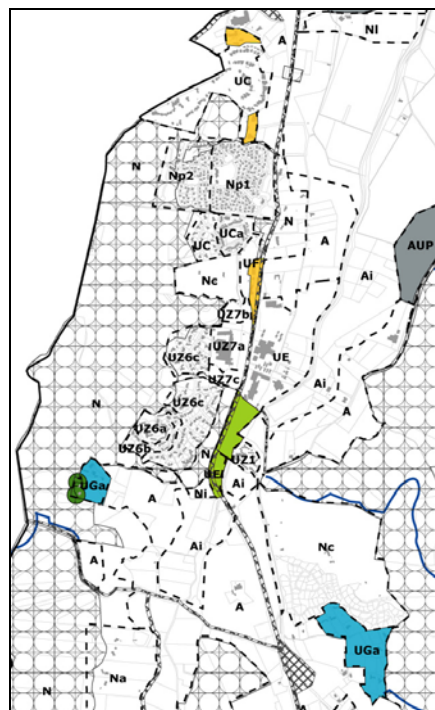
#### 4.2.5. Le Nord de la RD559

Le secteur Nord de la RD559 est situé au Nord-Ouest de Gassin, il est limitrophe des quartiers résidentiels de Gassin et Cogolin puis traverse le pôle d'équipements (pôle de santé, collège, lycée, ...).

Le pôle d'équipements est identifié au SCoT comme « pôle d'équipements à valoriser, notamment éducation – formation et santé ».



Zonage POS



Zonage PLU

Ce secteur est concerné par différents projets :

Densification des espaces urbanisés	15. Caruby 16. Barbarie
Extension à la marge de zones urbaines	17. Font Mourier Nord 18. Font Mourier Sud 19. Longagne
Renforcement des pôles d'équipements	20. Secteur d'équipements

#### **15. Caruby**

Le hameau de Caruby est localisé au pied du massif.

Le projet concerne le passage en zone UGa – COS à 0,10 avec une SHON maximale de 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation (COS 0,08 au POS).



#### **16. Barbarie**

Le secteur résidentiel Barbarie est situé entre le camping Montana et le village.

Le projet concerne le passage en zone UGa – COS à 0,10 avec une SHON maximale de 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation (COS 0,04 au POS).





### **17. Font Mourier Nord**

Le secteur de Font Mourier Nord est inséré entre la cave coopérative en aval et un grand lotissement de maisons individuelles en amont ; il occupe des terrains plats et les premières pentes de la colline.

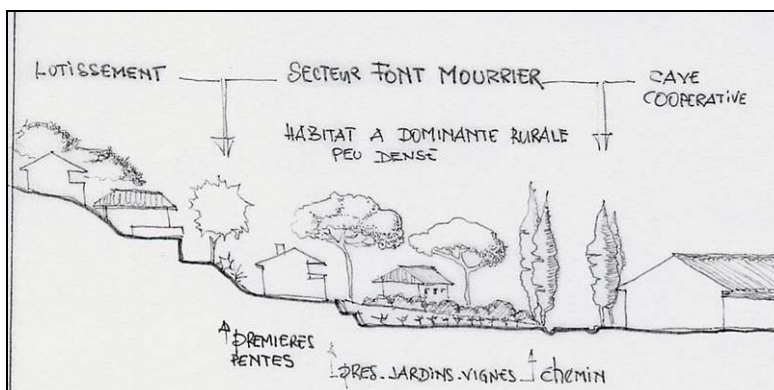


Cet ancien secteur agricole a conservé des bâtisses rurales à côté desquelles se sont développées quelques maisons plus récentes ; il est entièrement occupé par les maisons rurales et nouvelles séparées par des grands jardins, quelques petits terrains en culture, réminiscence du passé agricole, et quelques petits rideaux d'arbres.

Il n'existe pas de covisibilité avec la mer ; le secteur entièrement masqué au Nord et à l'Ouest par le bâtiment imposant de la cave coopérative, à l'Est par un rideau touffu de grands roseaux et d'arbres, au Sud par la colline de Font Mourier.

Le site est perceptible seulement depuis les quelques maisons du lotissement qui domine immédiatement le secteur.

Le projet concerne le rattachement des parcelles (localisées hors site inscrit) au quartier résidentiel limitrophe et ainsi le classement en zone UC – COS 0,15. L'impact en terme d'augmentation de la capacité d'accueil sera quasi nul puisque les parcelles sont bâties.



### **18. Font Mourier Sud**

Ce secteur occupe les premières pentes boisées en tampon entre la grande zone d'hébergement touristiques (bungalows – PRL) et le lotissement de Font Mourier. Entièrement occupé par de grandes maisons rurales et leurs dépendances, souvent transformées en habitations, et de quelques maisons plus récentes, il est très en retrait de la RD559. Les constructions sont peu perceptibles depuis la RD559 ; elles sont masquées par l'important couvert arboré (arbres plus hauts que les maisons et grandes haies bordant le chemin d'accès). Le secteur ne présente pas de covisibilité avec la mer.



Le projet concerne le rattachement de la parcelle (hors site inscrit) au quartier résidentiel limitrophe et donc un classement en zone UC – COS 0,15 (NC au POS). L'impact en terme d'augmentation de la capacité d'accueil sera très limité puisque la parcelle est bâtie.

Afin de limiter l'impact paysager, l'espace tampon existant entre le site et la RD559 est conservé en zone A.



## **19. Longagne**

Le secteur de Longagne correspond aux délaissés de la 1ère ZAC de Longagne ; il est inséré dans un secteur urbanisé.

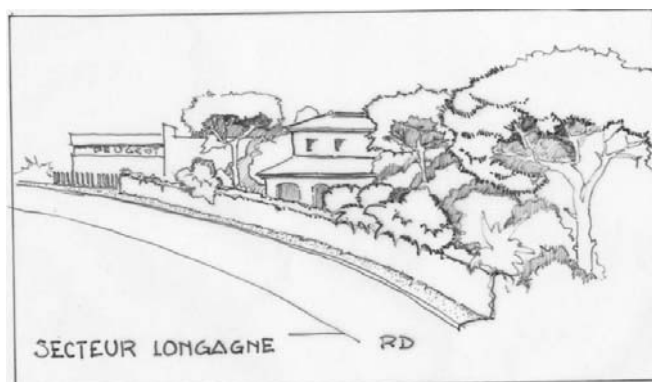
Il est occupé de façon hétérogène – activités, artisanat (garages automobiles, dépôt d'engins, ...), habitat. Les maisons individuelles (R, R+1) ont des clôtures disparates, les arbres qui masquent partiellement les constructions situées en retrait de la route. Le secteur est déstructuré. Il n'offre pas de covisibilité avec la mer.



Le projet concerne le classement du secteur en zone UF réservée à de l'habitat résidentiel destiné au logement d'une population active – COS 0,20 (INA au POS) ; ce qui correspond au rattachement du secteur au quartier résidentiel limitrophe.

Le classement en zone urbaine permettra de rendre plus cohérent l'urbanisation existante de la partie Sud

Afin de limiter les impacts, la bande arborée située au Nord le long de la RD559 est classée en zone N EBC. D'autre part, tout nouvel accès direct aux parcelles depuis la RD559 est interdit.



## **20. Secteur d'équipements**

Le secteur d'équipements est localisé sur un terrain plat, de petite superficie, fortement contraint notamment par les infrastructures routières importantes qui le cernent.

Le terrain est occupé, dans une boucle intérieure de la RD559, par les plateaux sportifs de plein air du collège et un terrain inoccupé. Le site est bordé à l'Est par la rivière Bourrian et sa ripisylve qui le sépare du lotissement ; ainsi, la pointe Sud est située en zone inondable.

Les occupations et utilisations du sol énoncées au règlement du PLU sont admises sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Par ailleurs, au moment d'aménager le secteur d'équipement en zone UE, le long de la RD 559, un exutoire parallèle au Bourrian, calibré selon les besoins de la zone sera réalisé.

Le site est fermé (boisement serré le long de la RD559 sur sa bordure Ouest et ripisylve à l'Est) avec une forte connotation routière (voies importantes, carrefour à feux tricolore, arrêt de bus équipé d'abri vitré, très nombreux panneaux de signalisation routière, lignes électriques aériennes et spots d'éclairage public).

Il ne présente aucun caractère paysager intrinsèque intéressant (terrain plat occupé par quelques arbres isolés) et n'offre pas de covisibilité avec la mer. Cependant, le secteur est fortement perceptible depuis la RD559 qui le borde à niveau sur toute sa longueur.

Le projet concerne le classement en zone UE (INA et NC au POS) de l'ensemble des équipements situés sur la commune.

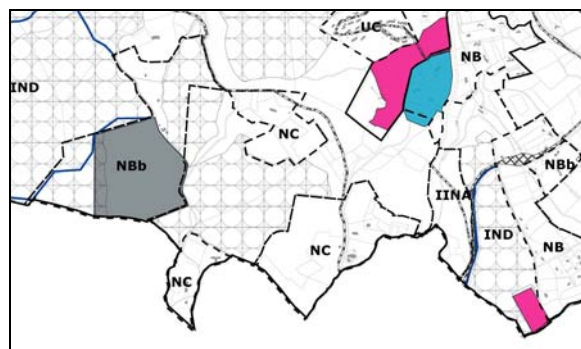
La création d'un Emplacement Réservé aux environs du Pôle de Santé (1,5 hectare) pour la construction d'un centre de secours Pompiers (R11) sera recherché et localisé après une étude fine de faisabilité et de localisation à engager avec le concours des services départementaux.



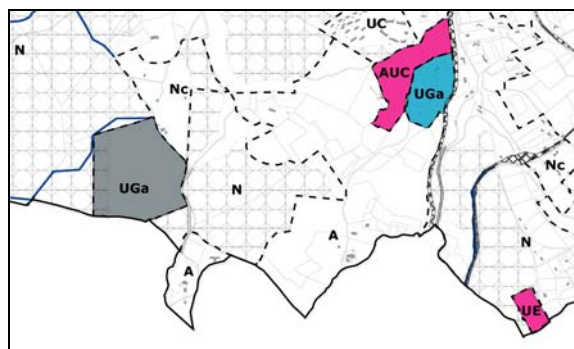


#### 4.2.6. Le Sud de la RD559

Le secteur Sud de la RD559 est situé au Sud de Gassin, éloigné du littoral ; il est limitrophe avec la commune de La Croix Valmer.



Zonage POS



Zonage PLU

Ce secteur est concerné par différents projets :

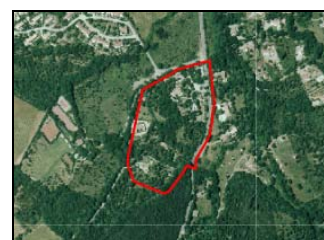
Densification des espaces urbanisés	21. Chapelle Saint Laurent
Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs pour la réalisation de logements pour actifs et/ou logements aidés	22. Les Chênes
Renforcement des pôles d'équipements	23. Stade de La Croix Valmer
Soutien des activités économiques existantes	24. Air France

*NB. Les fenêtres sur les constructions à usage d'habitations et les chemins dans les EBC font l'objet d'une fiche spécifique.*

##### **21. Chapelle St Laurent**

Chapelle Saint Laurent est une ancienne zone d'urbanisation « diffuse » (NB au POS) ; ce secteur est localisé le long de la RD559, à proximité du lotissement des Chênes.

Le projet concerne le passage du secteur en zone UGa – COS à 0,10 avec une SHON maximale de 250 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation (COS 0,04 au POS).



##### **22. Les Chênes**

Le secteur des Chênes est situé entre le lotissement du même nom et une zone urbanisée existante (NB Chapelle Saint Laurent).

Aux Chênes, le projet concerne le passage d'une zone NC (au POS) en zone AU « stricte » donc avec un projet/programme à valider en Commission des Sites au moment de la révision du PLU. La destination future est répartie entre une opération de logements et un équipement sanitaire et social à destination des personnes âgées.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du PLU.



##### **23. Stade de La Croix Valmer**

Le stade est localisé à l'extrémité Sud de Gassin, à proximité de la limite communale avec La Croix Valmer.

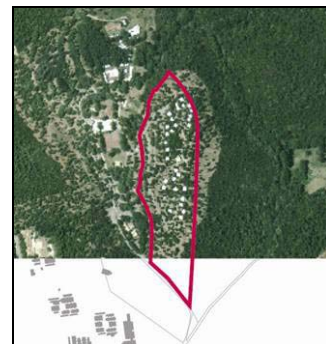
Le projet concerne le passage du stade en zone UE (IND au POS) regroupant l'ensemble des équipements situés sur la commune.



## 24. Air France

Ce secteur concerne le centre de vacances du CE d'Air France.

Le camping d'Air France est implanté sur une pente en dévers vis-à-vis de la RD559 ; il n'est pas visible ni depuis la départementale ni depuis le vieux village ; il n'est pas non plus en covisibilité avec la mer. Il occupe une succession de banquettes horizontales dans la pente naturelle de la colline, une voie automobile est tracée dans la pente pour desservir l'ensemble des plateformes d'accueil et des HLL (en bois) sont installés au sommet de la colline, disséminés dans les arbres.

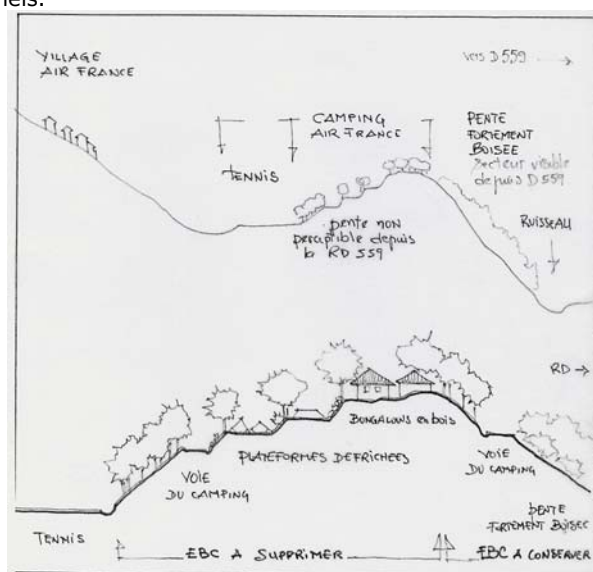


Le site naturel initial a été profondément remodelé : réduction importante du couvert végétal et particulièrement les boisements originaux.

Les arbres maintenus sont localisés le long de la voie de desserte et en bordure des plateformes.

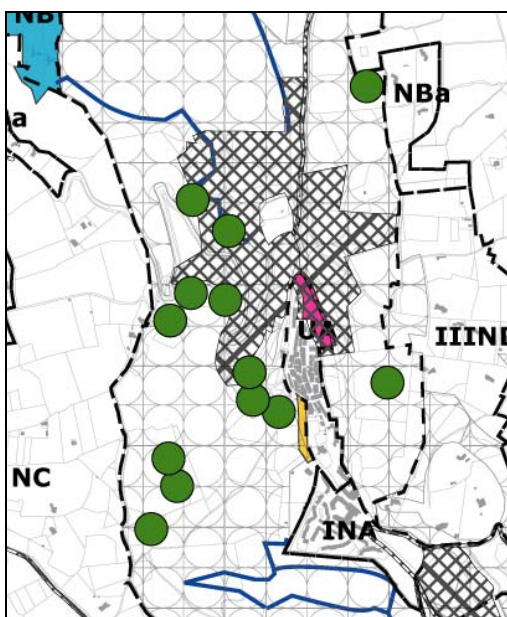
Le projet concerne la suppression d'EBC sur la zone d'emplacement du camping pour permettre son réaménagement. Les impacts seront limités puisque le couvert végétal a été largement réduit.

D'autre part, les EBC situés sur le versant visible depuis la RD et le vieux village seront conservés afin de préserver l'environnement du secteur ; l'emprise de la zone urbanisée sera réduite (classement en UGa).

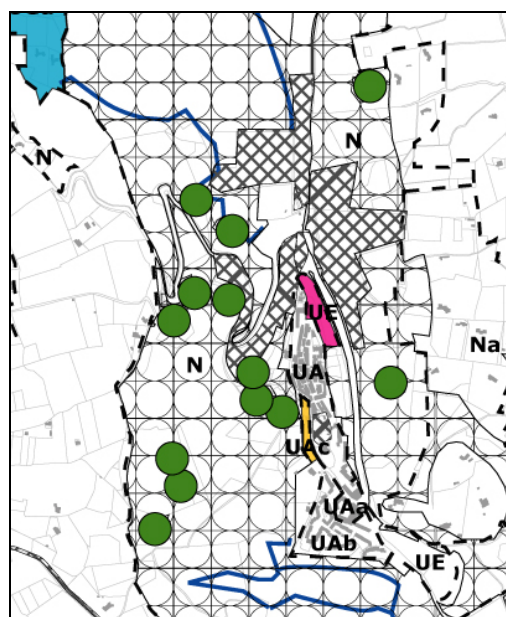


### 4.2.7. Le Village

Le village de Gassin est situé au cœur de la commune, en crête ; il est installé dans un écrin de verdure. Le village de Gassin a été identifié au SCOT comme « pouvant faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain ».



Zonage POS



Zonage PLU

Ce secteur est concerné par différents projets :

Extension à la marge de zones urbaines  
Renforcement des pôles d'équipements

25. Berges ouest  
26. La nouvelle mairie du village

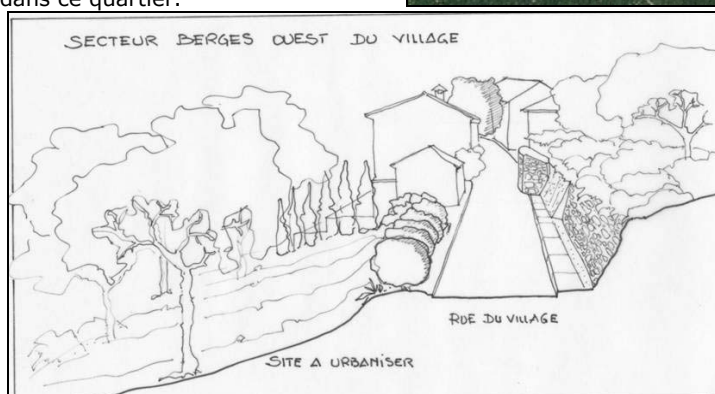
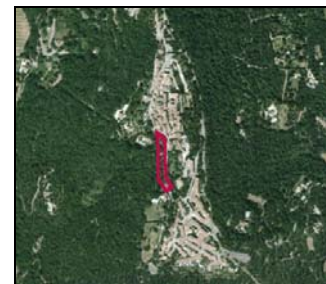
*NB. Les fenêtres sur les constructions à usage d'habitations et les chemins dans les EBC font l'objet d'une fiche spécifique dans le quartier 9 « le massif ».*

## 25. Berges Ouest

Les terrains concernés sont localisés sur la frange Ouest du vieux village, en contrebas de la rue Saint Jean Baptiste ponctuellement occupée par des habitations ; ce sont des terrains pentus. Il existe une covisibilité lointaine avec la mer en direction de la baie de Cavalaire, toutefois, les constructions existantes sont quasiment masquées par le couvert arboré dense : forêt de chênes lièges qui remonte jusqu'au village et quelques gros pins parasols.

Le projet concerne le classement en zone UAC (IND au POS) permettant une constructibilité sur 5 parcelles. Le classement en zone UAC sur une faible épaisseur, permettrait de recoudre les différents éléments construits et de mieux affirmer la limite urbanisée du village dans ce quartier.

Les EBC existants sur les parcelles concernées sont préservés.



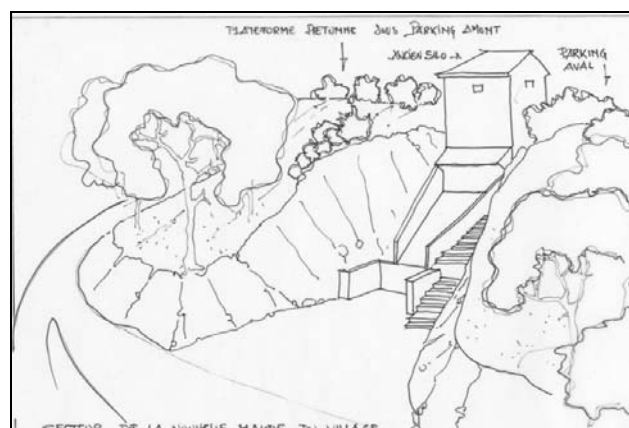
## 26. La nouvelle mairie du village

Le site est localisé dans le noyau villageois médiéval, sur les berges Est.

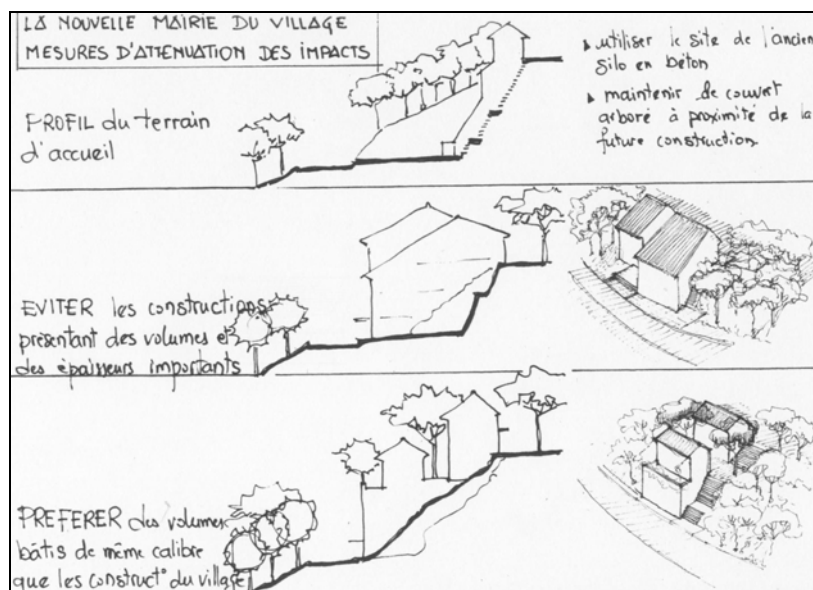
Le secteur est fortement contraint par le relief (pentes abruptes, ...) et inséré entre le parking d'entrée du village (entrée Nord) et la route en contrebas. Un silo occupe la totalité du dénivelé de la pente et représente une structure en béton imposante accompagnée d'un décaissement de la paroi rocheuse. Les pentes sont occupées par des boisements clairsemés dominés par le chêne liège. Le secteur ne présente pas de covisibilité avec la mer.

Le secteur est classé au POS en zone UA.

Le projet concerne le classement du secteur en zone UE (regroupant l'ensemble des équipements de Gassin) permettant la réalisation d'équipements et de bâtiments publics. Sur le terrain communal, la commune souhaite réaliser un projet de nouvelle mairie d'une hauteur maximum de 9 mètres.



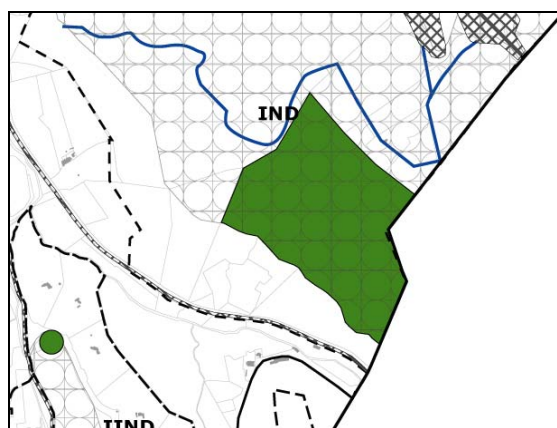




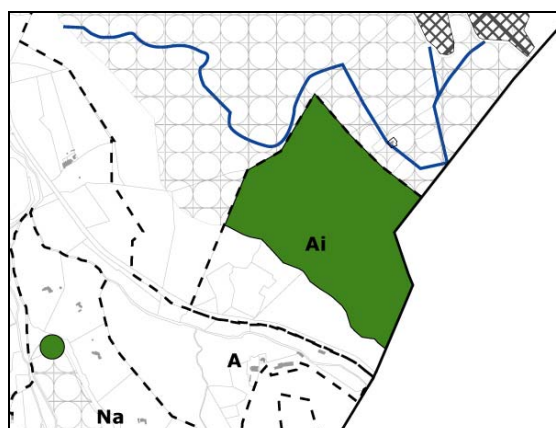
#### 4.2.8. Val de Bois

Le secteur du Val de Bois est situé à l'Est de Gassin, sur les collines du Val de Bois ; il est limitrophe avec Ramatuelle.

Ce secteur est identifié dans l'étude PIDAF comme « un enjeu fort pour la protection de la presqu'île de Saint-Tropez, et notamment de la zone d'urbanisation diffuse située en aval du Golf et de la coupure de Bestagne ».



Zonage POS



Zonage PLU

Ce secteur est concerné par différents projets :

Lutter contre les risques naturels

27. Coupure pompiers / PIDAF

## 27. Coupure Pompiers / PIDAF

Le site, localisé à proximité d'un camping à Ramatuelle et en dévers par rapport au rivage, est occupé par des boisements ; il n'est pas perceptible depuis la mer.

Le projet concerne le déclassement des EBC existants et le classement en zone Ai (zone inconstructible / coupure agricole) jusqu'à la ligne de crête (zone IND EBC au POS).

Le PIDAF rappelle que le secteur est : « Une zone à enjeu fort a été identifiée, sur laquelle les EBC sont à supprimer afin de permettre l'aboutissement des projets de mise en culture. Les caractéristiques pédologiques et liées au relief sont dans ce secteur favorable à une implantation agricole. La zone identifiée est dans le quartier du Val de Bois. Elle permet de réaliser à peu de frais une coupure secondaire perpendiculaire à l'axe stratégique de Bestagne, donc de conforter la position du golf et son incidence dans la protection du massif. Elle contribuera également à protéger les bois communaux voisins ».

Ce site permettra d'accueillir une activité agricole dans un souci d'intégration paysagère ; un projet de plantations d'oliviers doit être développé.

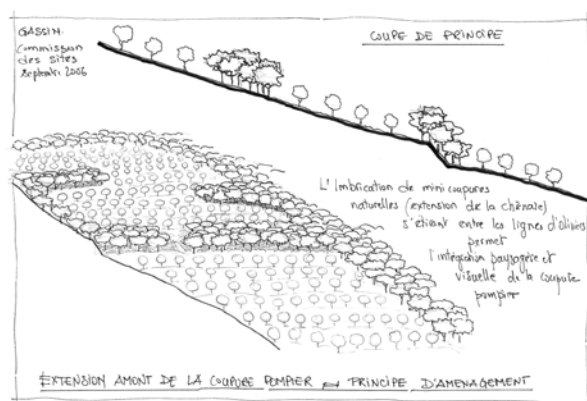
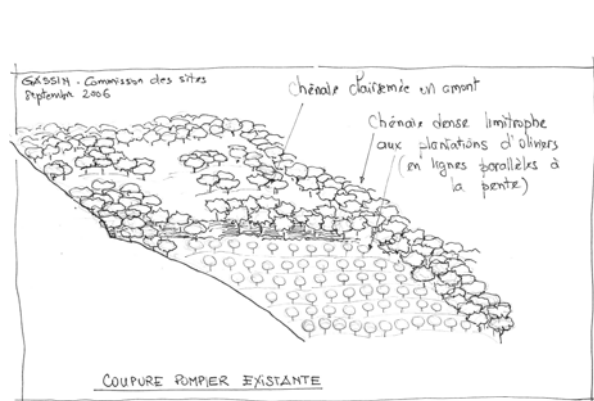


Montage photo du projet d'implantation d'oliviers



Zonage PLU de Gassin

Zonage PLU de Ramatuelle



### 4.2.9. Fenêtres et chemins dans le massif

Une partie des massifs gassinois sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC).

Le massif est concerné par différents projets :

Lutter contre les risques naturels

Mise en place d'une politique touristique gassinoise

28. Fenêtres habitations

29. Chemins de randonnée



## 28. Fenêtres habitations

Les pentes boisées des collines sont mitées par un habitat diffus, essentiellement représenté par des constructions à usage d'habitations. Actuellement, dans le POS, 32 fenêtres dans les grands Espaces Boisés Classés existent autour d'habitations.

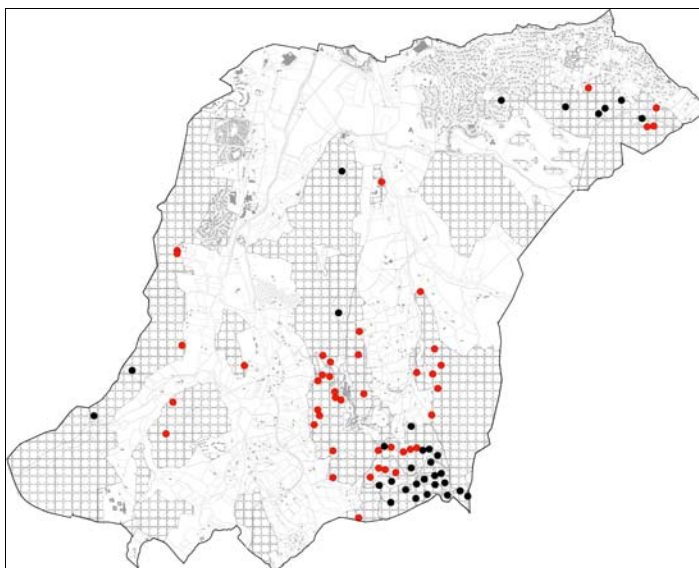
Le projet concerne la création de 42 nouvelles fenêtres principalement situées dans la partie Sud de Gassin : dans le massif autour du village (14), les massifs Sud (11) et Est (7) par rapport au village et dans le bois des Patapans (4).

La dimension des fenêtres est 20 mètres autour de la construction à usage d'habitation « régulièrement autorisée ». Cette suppression d'EBC permet la protection des habitations des incendies éventuels en donnant la possibilité de supprimer les arbres les plus proches des constructions et l'implantation des installations proches des habitations (parking paysager, piscine, ...).

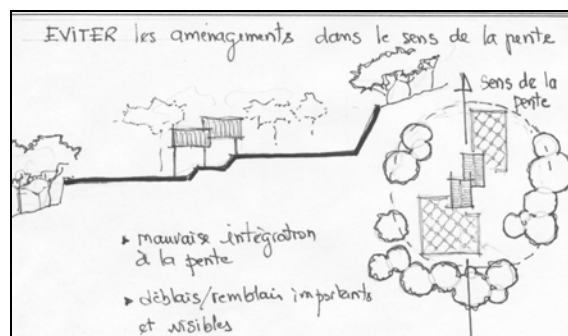
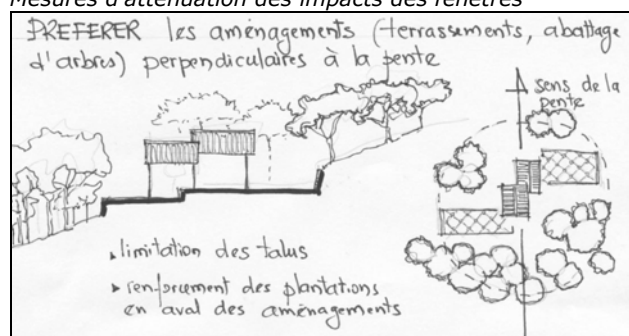
Afin de maintenir la bonne intégration paysagère des propriétés dans les pentes boisées des collines, l'abattage d'arbres sera réalisé sur une surface limitée au strict nécessaire et les plantations seront équivalentes à celles supprimées.



- Fenêtres EBC POS
- Fenêtres EBC créées dans le PLU

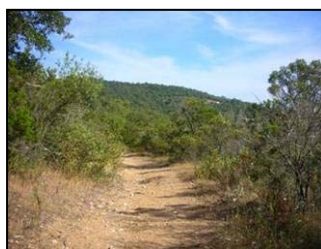


### Mesures d'atténuation des impacts des fenêtres

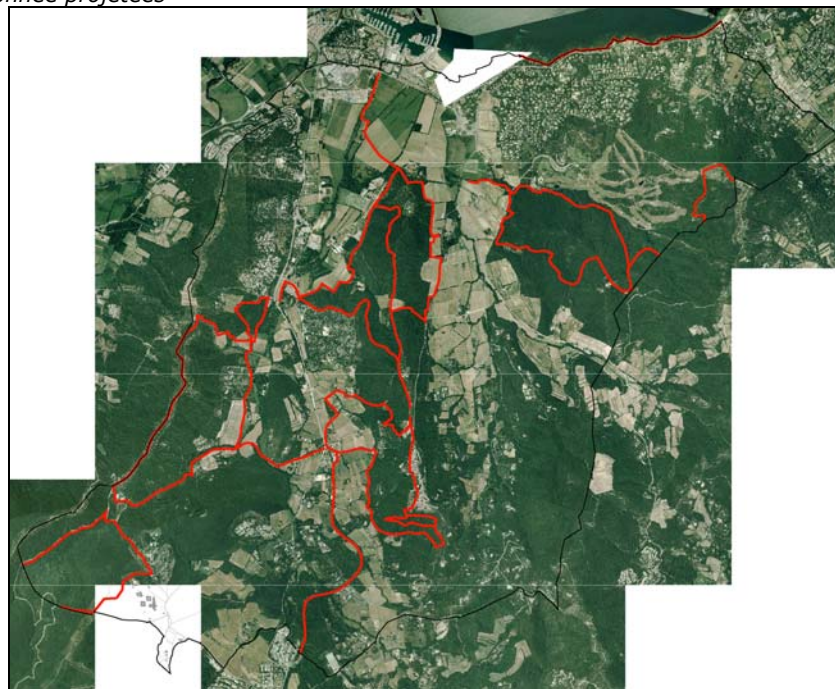


## **29. Chemins de randonnée**

Des chemins de randonnée sont disséminés dans les massifs forestiers et le long des cours d'eau (Bourrian et Béliu). Ils sont pour la plupart situés en sous bois, donc peu perceptibles. La commune de Gassin souhaite développer ces chemins de randonnée.



### *Boucles de randonnée projetées*



#### 4.3. LES INCIDENCES EN MATIERE DE CROISSANCE URBAINE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL

---

Rappel du Diagnostic :

*Gassin connaît une croissance démographique ralentie ; qui est passée de +3,3% par an entre 1982 et 1990, à +0,37% par an de 1990 à 1999 et à 0% par an de 1999 à 2005<sup>14</sup>. La commune accueille aujourd'hui 2 700 habitants permanents, ce qui représente 5% de la population du territoire du SCOT. La population gassinnoise réelle peut toutefois atteindre jusqu'à 15 500 personnes, soit 8 000 personnes en moyenne « lissée ».*

*En terme de prospective démographique, si la croissance reste constante à 0% par an, Gassin n'aura pas gagné de nouveaux habitants en 2020, c'est le scénario d'une croissance « au fil de l'eau ». Le SCOT, quant à lui, a établi des perspectives d'évolution bien plus ambitieuses pour Gassin. Il fixe à environ 3 360 habitants permanents la population de Gassin en 2020, ce qui correspond à une croissance de la population de 1% par an entre 1999 et 2020.*

*Principalement constitué de maisons individuelles, le parc de logements gassinois manque de logements pour actifs, saisonniers et logements sociaux. Actuellement, on compte 82 logements sociaux, soit 7,2% seulement des résidences principales.*

*Par ailleurs, l'équilibre du parc de logements gassinois est menacé : de 1999 à 2005, la part des résidences principales est passée de 39% à 32%, tandis que celle des résidences secondaires est passée de 44% à 65,6%. Durant la décennie 90, la commune a vu son parc de logements augmenter essentiellement en faveur des résidences secondaires et les projets opérationnels en cours concernent également quasi-exclusivement des résidences secondaires.*

*Au vu des dynamiques passées et actuelles et sans une « intervention publique », le scénario qui se dessine est celui du « gel » avec un blocage des opérations de résidences principales (logements pour actifs et logements aidés) et la prolifération d'opérations ponctuelles destinées à des résidences secondaires.*

*En terme d'occupation de l'espace, le territoire de Gassin est très diversifié ; il est structuré de manière cloisonnée par une dizaine de quartiers aux vocations spécifiques qui sont disséminés sur l'ensemble du territoire : quartiers urbains et zones naturelles, zone d'emplois et d'équipements, autant de pôles d'attractivités et/ou de quartiers confidentiels.*

Le PADD affiche une orientation visant à « Favoriser une croissance démographique et urbaine maîtrisée » ; celle-ci est déclinée en différents objectifs :

- Conforter la structuration de l'espace multipolaire et cloisonnée ;
- Relancer une croissance démographique raisonnable ;
- Retrouver un équilibre dans la production de logements ;
- Réaliser des opérations de logements pour actifs et logements aidés.

Les dispositions du P.L.U. permettent de répondre aux besoins identifiés à Gassin tout en préservant l'harmonie et l'équilibre des espaces littoraux.

##### L'extension limitée de l'urbanisation concerne différentes portions de territoire

Le PLU a permis de densifier de manière modérée certaines zones urbaines : les quartiers littoraux (zone UB) à 0,20 (au lieu de 0,15), la zone UZ5 (3 500 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire), le secteur UDa (réalisation d'une gendarmerie). Il prévoit également pour les hôtels existants à la date d'approbation du PLU un COS supérieur à celui autorisé dans les zones dans lesquelles ils sont implantés.

Le PLU classe certaines anciennes zones NB en zones urbaines. Leurs COS augmentent légèrement, passant de 0,08 à 0,10 dans les zones classées en UGa et de 0,04 à 0,05 dans les zones classées en UGb. Dans l'ensemble de ces zones est autorisée une SHON maximum de 250 m<sup>2</sup>. Un secteur fait exception, celui des Marres, dont le COS augmente passant de 0,08 à 0,15.

Le PLU classe un secteur anciennement UA en zone UE pour la réalisation d'un équipement public. La hauteur maximum est limitée à 10 m (3 niveaux maximum).

Le PLU classe en zone urbaine des délaissés de zones NA, zones d'urbanisation future sur lesquelles des opérations de ZAC ont été réalisées. Il s'agit la plupart du temps de parcelles (quelques unes seulement) déjà urbanisées : délaissés du Golf, EDF, Longagne et secteur d'équipements.

Le PLU classe 2 petites parties de la zone NC en zone urbaine U : Font Mourier Nord et Font Mourier Sud.

Le PLU classe l'ancienne zone ND du Haut Bouillabaisse en zone urbaine U.

Enfin, le PLU classe 2 terrains anciennement inclus dans des ZAC réalisées en zone urbaine : dans les parcs de Gassin et aux Marines.

---

<sup>14</sup> Premières estimations de l'INSEE 2005

### Les zones d'urbanisation future

Il est à noter que la zone d'urbanisation future du POS localisée au Gourbenet et recouvrant 8 hectares a été reclassée en zone N inconstructible et protégées, pour partie, par un classement en EBC.

Les zones d'urbanisation future du PLU sont des zones AU « strictes » ; leurs ouvertures à l'urbanisation nécessitent des modifications du PLU. Ces zones ont en grande partie vocation à répondre au besoin d'habitat permanent.

La zone AUC est localisée dans le quartier des Chênes, en continuité du lotissement des Chênes et d'une zone urbanisée existante. Dans cette zone, sont envisagées une opération de logements et la réalisation d'un équipement sanitaire et social à destination des personnes âgées.

La zone AUM est située dans le quartier des Marres, en continuité d'une zone urbanisée existante. Il s'agit d'une zone où sont envisagés des opérations de logements, d'hôtellerie, d'activités et de services.



**Document réalisé par**

---

**sdp.conseils**

14, chemin du roc fleuri  
13 100 Aix en Provence