



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable
– PADD –**

Pièce n°2

sdp.conseils

Octobre 2007

REVISION-ELABORATION DU PLU

Arrêté par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2006

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2007

1. PRESENTATION	3
1.1. LE CADRE LEGISLATIF	4
1.1.1. Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et développement durable	4
1.1.2. Le PADD : cadre de cohérence fondamental du PLU	5
1.2. METHODOLOGIE D'ELABORATION DU PADD	5
1.2.1. Un « PADD partagé »	5
1.2.2. Le contexte territorial : les enseignements du diagnostic	6
1.2.3. Le PADD : la rencontre de quatre partis d'aménagement	7
2. ORIENTATIONS GENERALES	9
ORIENTATION 1 : FAVORISER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE MAITRISEE	10
Objectif 1 : Conforter la structuration de l'espace multipolaire et cloisonnée	12
Objectif 2 : Relancer une croissance démographique raisonnable	13
Objectif 3 : Retrouver un équilibre dans la production de logements	14
Objectif 4 : Réaliser des opérations de logements pour actifs et logements aidés	14
ORIENTATION 2 : GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE	16
Objectif 1 : Valoriser l'identité gassinoise au sein des différents quartiers	18
Objectif 2 : Renforcer les pôles d'équipements et garantir leur accessibilité	18
Objectif 3 : Assurer la cohérence du réseau routier	19
Objectif 4 : Favoriser les transports en commun	20
Objectif 5 : Mettre en place un réseau maillé « modes doux »	20
Objectif 6 : Satisfaire les besoins en stationnement	20
ORIENTATION 3 : DIVERSIFIER L'OFFRE D'EMPLOIS	22
Objectif 1 : Soutenir les activités économiques	24
Objectif 2 : Réaliser une zone d'activités artisanales de proximité	24
Objectif 3 : Améliorer le niveau de formation des actifs	24
Objectif 4 : Mettre en place une politique touristique gassinoise	24
ORIENTATION 4 : PRESERVER ET VALORISER UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE	26
Objectif 1 : Préserver et valoriser le territoire	29
Objectif 2 : Réaliser des équipements d'environnement	29
Objectif 3 : Lutter contre les risques naturels	29
Objectif 4 : Mettre en place une politique partagée pour préserver et conforter les activités agricoles	29
3. SYNTHESE	31
3.1. LA RENCONTRE DE QUATRE PROJETS D'AMENAGEMENT	32
3.2. CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE	33
3.3. LA RENCONTRE DE QUATRE « REVES » DURABLES	35



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Rapport PADD

1. Présentation

Par délibération du Conseil Municipal du 9 juin 2004, la commune de Gassin a prescrit la révision de son POS, et par conséquent l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, conformément aux lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, et Urbanisme et Habitat (UH) du 3 juillet 2003.

Les différentes phases d'élaboration du PLU de Gassin s'organisent comme suit :

Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5	Phase 6
Diagnostic / Concertation	PADD / Concertation	Etablissement du dossier de PLU	Mise en forme des dossiers de PLU arrêtés	Enquête publique	approbation

Le présent document constitue le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Gassin. Il s'agit d'un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la commune à moyen / long terme.

Le PADD de Gassin se décline selon 4 orientations générales (2.). Au préalable, on rappellera le contexte législatif et réglementaire du PADD (1.1.), et la démarche méthodologique adoptée en tirant les enseignements principaux du diagnostic (1.2.).

1.1. LE CADRE LEGISLATIF

1.1.1. Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et développement durable

La Loi SRU a placé le développement durable au cœur de la démarche de planification. Celui-ci s'exprime dans quelques principes fondamentaux : équilibre, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, respects de l'environnement et des ressources naturelles, maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes. Il s'affirme dans l'ensemble du contenu des documents d'urbanisme et, en particulier, dans les « Projets d'Aménagement et de Développement Durable » qui sont partie intégrante de la démarche de planification. Il apparaît dans le renforcement de la participation des différents acteurs à l'élaboration des documents d'urbanisme.

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme « définit la portée » du développement durable pour les documents d'urbanisme qui doivent respecter les principes suivants :

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. »*

1.1.2. Le PADD : cadre de cohérence fondamental du PLU

« Clé de voûte » du PLU, le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces à venir du dossier de PLU (zonage et règlement notamment).

Cette étape est donc décisive quant au futur contenu du PLU et à la politique de la Commune pour l'aménagement de son territoire.

Le PADD est l'une des pièces obligatoires du PLU. Son contenu est défini aux articles L. 123-1 et R. 123-3 du Code de l'Urbanisme.

« Le PADD définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ; notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ; il peut préciser :

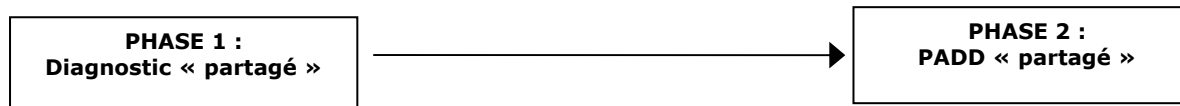
- 1. Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux*
- 2. Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles*
- 3. Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer*
- 4. Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers*
- 5. Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4*
- 6. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ».*

Article R.123-3

1.2. METHODOLOGIE D'ELABORATION DU PADD

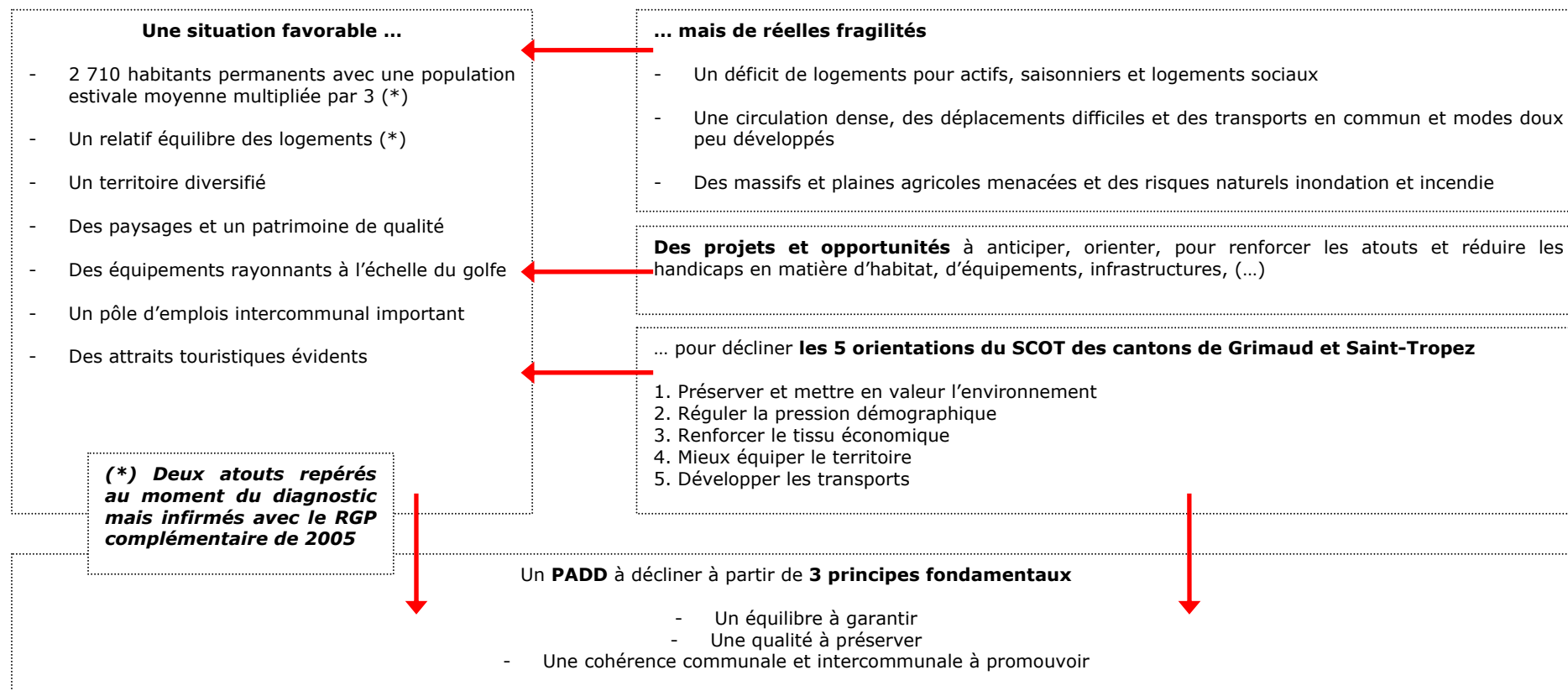
1.2.1. Un « PADD partagé »

Comme pour le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été réalisé de façon partagée : il est le fruit d'une concertation technique et politique avec les acteurs, les communes voisines, les partenaires institutionnels, la population, le SCOT, ...



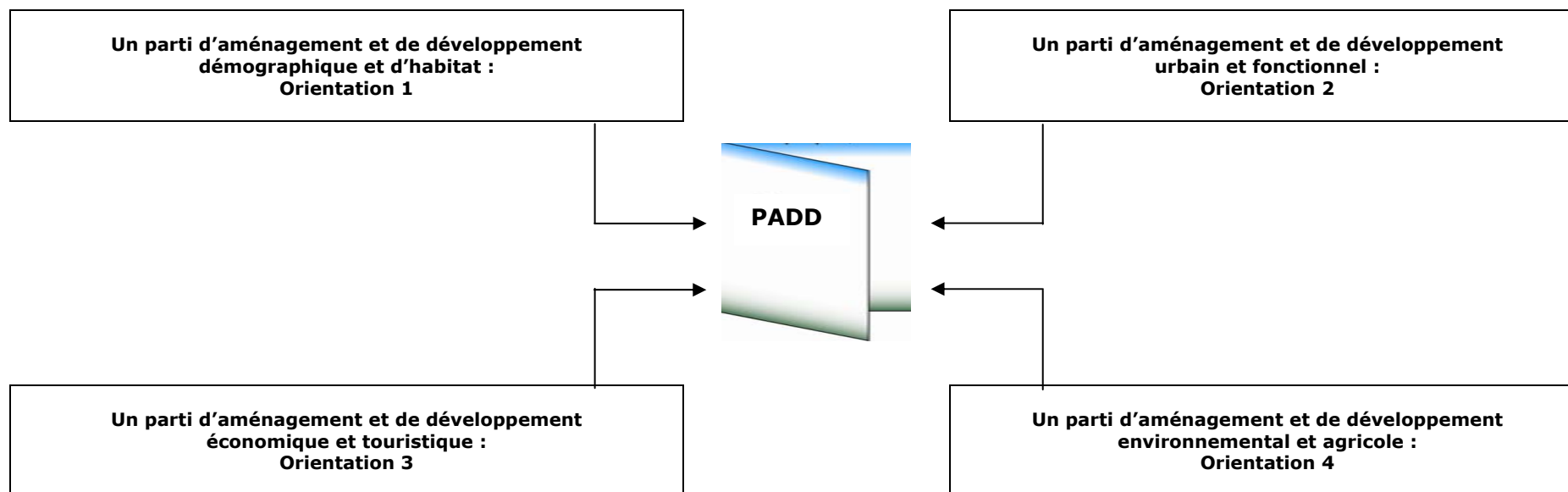
1.2.2. Le contexte territorial : les enseignements du diagnostic

Le diagnostic préalable a souligné le fait que la commune de Gassin dispose d'une situation conjoncturelle favorable. Cependant, des handicaps présents dans différents secteurs annoncent des blocages et mettent la commune en situation de fragilité. De ce fait, certains projets et opportunités sont à orienter pour renforcer les atouts et réduire les handicaps actuels. De plus, les 5 orientations du SCOT seront déclinées sur le territoire communal.



1.2.3. Le PADD : la rencontre de quatre partis d'aménagement

Pour la réalisation du PADD, l'ambition méthodologique a visé la rencontre de plusieurs partis d'aménagement dans une logique de développement durable :



Deux « invariants » président également à l'élaboration du PADD :

- Un projet « identitaire », un cap, une ambition, une renommée, une image, ...
- Un cadre financier et technique.

Le PADD est ainsi décliné à travers quatre orientations générales prenant en compte les caractéristiques gassinoises, les contraintes et les atouts, les handicaps et les potentiels ainsi que les besoins et les attentes des habitants, des entreprises et des partenaires de la commune :

- **Orientation 1 : Favoriser une croissance démographique et urbaine maîtrisée**
 - 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

- **Orientation 2 : Garantir un cadre de vie de qualité**
 - 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

- **Orientation 3 : Diversifier l'offre d'emplois**
 - 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

- **Orientation 4 : Préserver et valoriser un environnement remarquable**
 - 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



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Rapport PADD

2. Orientations générales

sdp.conseils

Octobre 2007

ORIENTATION 1 : FAVORISER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE MAITRISEE

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 2005¹. La commune accueille aujourd'hui 2 700 habitants permanents, ce qui représente 5% de la population du territoire du SCOT. La population gassinoise 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 passé 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 concernant 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.

La situation actuelle en terme démographique et d'habitat génère des blocages économiques, sociologiques et en terme d'équipements. Dans ces conditions, la commune affiche une première orientation générale visant à favoriser une croissance démographique et urbaine maîtrisée.

Cette orientation s'appuie à la fois sur les objectifs de diversité des fonctions urbaines, mais aussi sur celui d'une gestion économe et équilibrée de l'espace.

Cette première orientation du PADD se décline suivant 4 objectifs majeurs :

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

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

¹ Premières estimations de l'INSEE 2005

Cette première orientation du PADD répond aux orientations et enjeux des différents partenaires de la commune définis à travers leurs documents de planification et/ou d'orientation :

L'Etat à travers les enjeux du Porter à Connaissance² :

- « Réaliser du logement locatif notamment pour les actifs, jeunes ménages, populations en décohabitation et à revenus modestes,
- Réaliser du logement locatif social,
- Mettre en œuvre une politique foncière,
- Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine : geler l'urbanisation sur le littoral
- Mettre un terme à la prolifération de l'habitat diffus (NB). »

Le SCOT à travers les orientations d'aménagement et de développement durable³ :

- « Réguler la pression démographique :
- Maîtriser la production de logements
- Rétablir un juste équilibre entre logements permanents et résidences secondaires
- Construire des logements pour la population active et les personnes en difficultés
- Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace et redynamiser les espaces à restructurer. »

Le Pays des Maures à travers le projet de développement durable⁴ :

- « Développer et protéger le massif forestier :
- Maintenir ou rétablir la présence et les activités humaines dans les espaces naturels, les forêts, pour en permettre et en faciliter l'entretien : adapter les règles d'urbanisme pour permettre l'habitat en forêt. »

La charte forestière à travers les orientations⁵ :

- « Développer des activités économiques durables au sein du massif :
- Développer l'habitat de façon maîtrisée au sein du massif. »

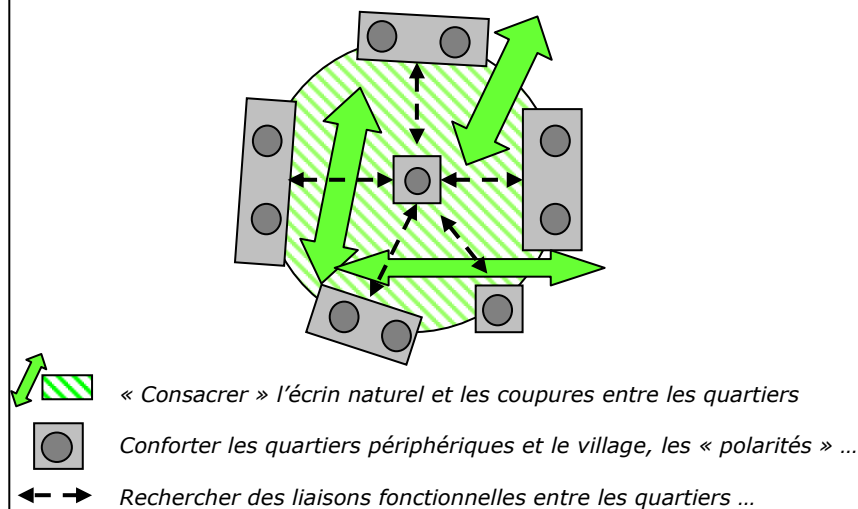
² Porter A Connaissance de l'Etat transmis à la commune par le Préfet conformément à l'article R.121-1 du Code de l'Urbanisme

³ Document provisoire (Mars 2005) du SCOT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez

⁴ Projet de développement durable du Pays des Maures

⁵ COFOR, Charte forestière de territoire du Massif des Maures, propositions d'orientations, 15/01/04

Représentation schématique du parti d'aménagement de Gassin



Vue aérienne du village

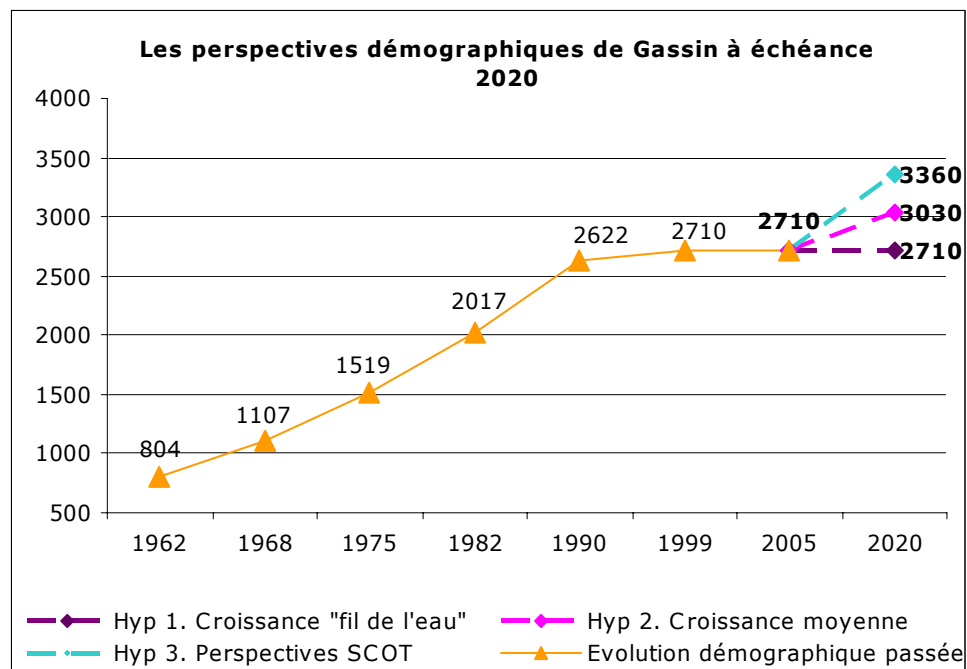
Objectif 1 : Conforter la structuration de l'espace multipolaire et cloisonnée

Afin de conforter la structuration de son territoire, la commune de Gassin a défini son parti d'aménagement comme suit :

- Conserver les caractéristiques de l'occupation de l'espace : « consacrer » les séquences naturelles, les espaces interstitiels, et ne pas urbaniser en continu ;
- Conforter les polarités : les quartiers périphériques et le village ;
- Rechercher des liaisons fonctionnelles entre les quartiers.

Selon les secteurs géographiques, les actions entreprises pour la réalisation de ce parti d'aménagement se traduiront différemment :

- Dans le village, un renouvellement urbain « chirurgical » sera engagé avec la reconquête des dents creuses et des logements vacants,
- Les secteurs déjà urbanisés seront densifiés et pourront faire l'objet d'extensions modérées : le littoral, le long de la RD559, les Chênes.
- Quelques secteurs seront ouverts à l'urbanisation sous forme de hameaux intégrés : Le Gourbenet, les Marres, ...
- Enfin, la prolifération de l'habitat diffus sera freinée grâce au classement des zones naturelles destinées à l'habitation de type résidentiel (NB) en zones urbaines (U) ou naturelles (N). Le classement en zones urbaines (U) ou naturelles (N) s'effectue en fonction de facteurs de plusieurs ordres. Ainsi seront déterminants la proximité des voies de circulation, la présence du réseau collectif d'assainissement. L'application de la loi littoral, du PPRI, la localisation en site classé et la sensibilité au risque incendie sont également des facteurs de classement prédominants.



Objectif 2 : Relancer une croissance démographique raisonnable

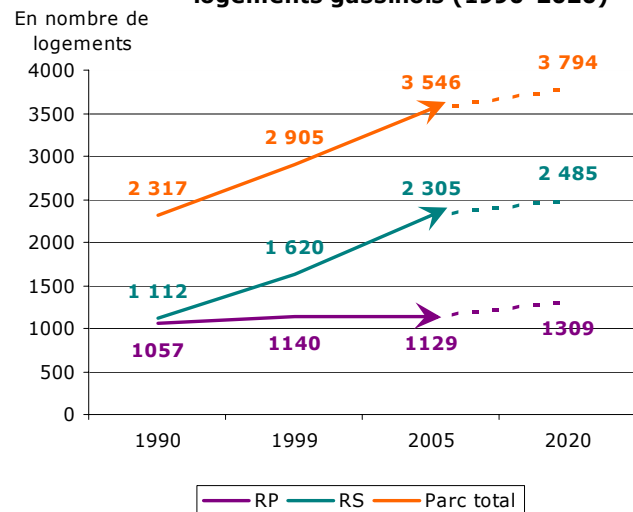
L'accueil de nouveaux ménages d'actifs à Gassin est garant d'une « activité » et d'un « dynamisme social » ; il permettra le fonctionnement et le maintien des équipements existants et génèrera une augmentation des besoins en termes d'équipements scolaires et d'enseignements pour la population jeune, mais aussi en termes d'équipements sportifs et de loisirs (stade de jeux, pistes cyclables, équipements nautiques...), ...

Le cap démographique de Gassin se situe entre les perspectives établies par le SCOT et celles d'une croissance démographique au « fil de l'eau ».

La population de Gassin à échéance 2020 est donc estimée à environ 3 000 habitants, soit une croissance démographique de 12% (0,51% par an).

	Hypothèse 1 Croissance réduite « Fil de l'eau »	Hypothèse 2 Croissance moyenne	Hypothèse 3 Forte croissance Perspectives SCOT
Nombre global d'habitants 2020	2700	3030	3 360
Nouvelle population accueillie 1999-2020	0	330	650
Croissance démographique	0%	12%	24%
Croissance démographique annuelle	0% par an	0,51 % par an	1,03% par an
Nouveaux logements à construire (RP) liés à la croissance démographique	0	130	270
Nouveaux logements à construire (RP) liés à la décohabitation et au renouvellement du parc	50	50	50
Total de nouveaux logements (RP) à construire	50	180	320

Evolution et projection de la structure du parc de logements gassinois (1990-2020)



Les Marres

Objectif 3 : Retrouver un équilibre dans la production de logements

L'objectif retenu est de construire 1 logement principal pour 1 logement secondaire (Cf. les orientations du SCOT), afin de tendre vers un rééquilibrage du parc. D'ici à 2020, on peut donc projeter la production de 180 résidences principales et 180 résidences secondaires.

	Résidences principales		Résidences secondaires	
1990	1057	45%	1112	48%
1999	1140	39%	1620	44%
2005	1129	32%	2305	65%
2020	1309	34%	2485	66%

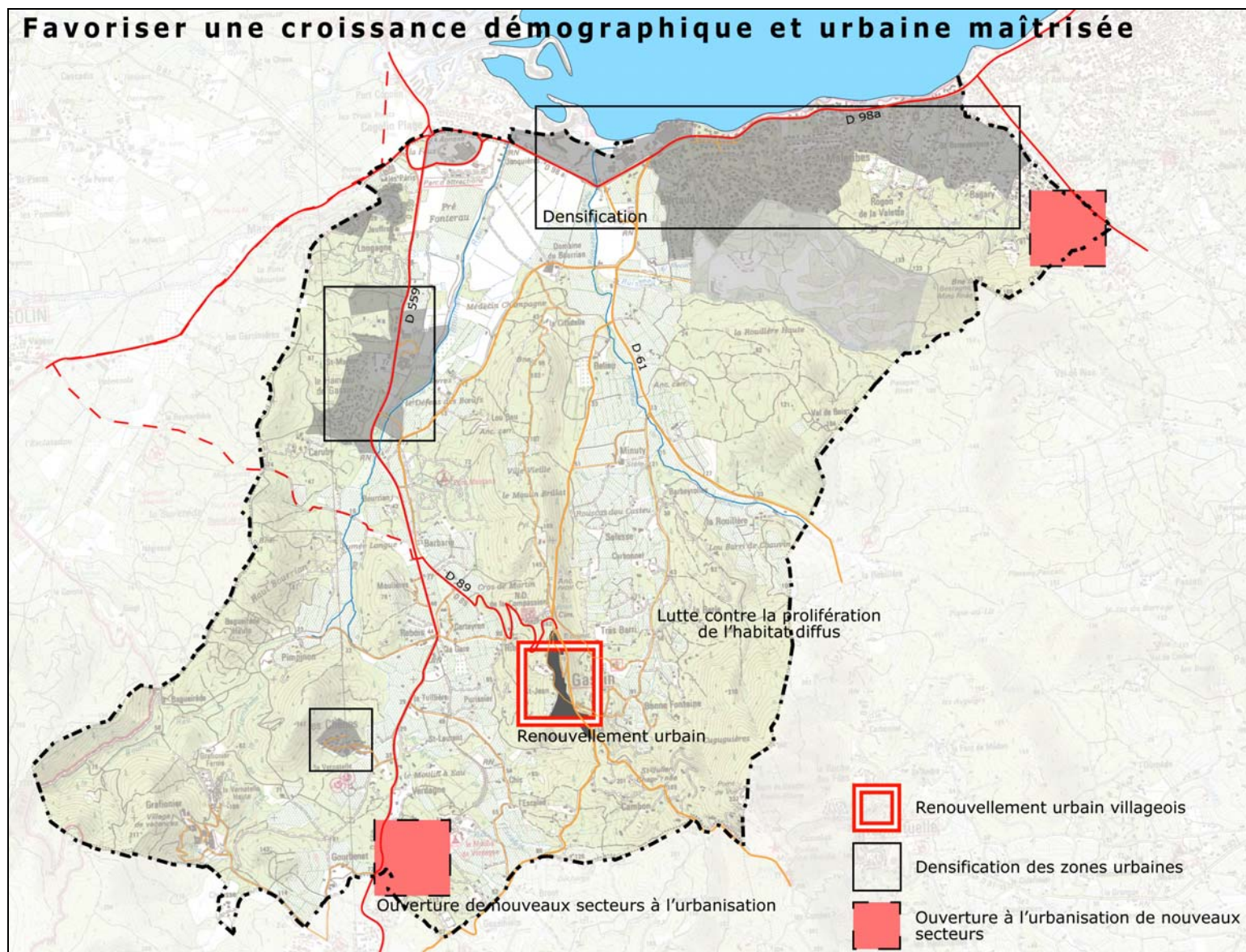
Etant diminution progressive du taux de logements vacants depuis 1990 et les opérations de réhabilitation / renouvellement des logements à venir dans le village, les logements vacants peuvent être considérés comme nuls en 2020. Ainsi, en 2020, les résidences principales représenteront 34% et les résidences secondaires 66%. Le rééquilibrage du parc se réalisera ainsi progressivement, sur une période longue.

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

La municipalité souhaite encourager la réalisation d'opérations de logements pour actifs et logements aidés à destination de nouveaux ménages d'actifs, de populations plus modestes et pour faciliter la décohabitation des jeunes Gassinois.

Les perspectives démographiques fixées par la commune à échéance 2020 engendrent la réalisation d'environ 180 logements pour actifs dont la moitié de logements aidés. Pour ce faire, la commune sollicitera ses différents partenaires (Conseil Régional, Conseil Général, EPFR, EPCI, ...) afin de mettre en place des conventions. Ces nouveaux logements pour actifs et logements aidés seront préférentiellement réalisés sur les sites d'urbanisation nouvelle :

- le secteur du Gourbenet,
- le secteur des Marres.



ORIENTATION 2 : GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Le territoire Gassinois est structuré par une dizaine de polarités : le village et les quartiers périphériques, dont les vocations sont diverses et spécifiques. Le territoire est également riche d'un patrimoine architectural et naturel de qualité, témoignant de l'identité communale.

Gassin est une commune attractive qui subit et génère de multiples déplacements.

Gassin dispose en effet, de pôles d'équipements de superstructure et de pôles d'emplois qui rayonnent à l'échelle du golfe : pôle de santé, équipements commerciaux, touristiques et d'enseignement, DCN, ...

Par ailleurs la situation géographique de Gassin est celle d'un passage « obligé » entre le golfe de Saint-Tropez et la baie de Cavalaire. Les voies RD98a et RD 559 sont très fréquentées (28 000 véhicules par jour en moyenne pour la RD98a, 12 000 pour la RD559), elles assurent une multiplicité de fonctions et génèrent insécurité, nuisances sonores ...

Dès lors que les voies principales sont saturées, les automobilistes ont tendance à emprunter des voies plus confidentielles, non adaptées à de telles charges de trafic. Dans ces conditions, tous ces déplacements, exclusivement routiers se font sur un réseau de plus en plus saturé et de moins en moins hiérarchisé. De surcroît, les projets actuels en faveur des déplacements sont essentiellement routiers et portés par des maîtrises d'ouvrage non communales.

Par ailleurs, les déplacements en transports en commun sont peu performants et rendus inefficaces en période estivale par la densité du trafic automobile.

Les modes « doux » restent peu développés et très confidentiels à Gassin et, de manière générale, dans le golfe de Saint-Tropez. Malgré tout, certains projets sont programmés comme le parcours cyclable de La Croix Valmer au Littoral et la trame verte Cogolin – Grimaud – La Croix Valmer.

Enfin, l'offre en places de stationnement est de moins en moins adaptée sur la commune et notamment sur le littoral, dans le village et à proximité des équipements.

La situation actuelle génère des blocages en terme de fonctionnement circulaire de plus en plus importants et « handicapant » pour le développement du territoire et pénalisant le cadre de vie communal. Dans ces conditions, la commune affiche une orientation générale visant à garantir un cadre de vie de qualité. Cette orientation s'inscrit pleinement dans la démarche du développement durable.

Cette orientation du PADD se décline à travers 6 objectifs majeurs :

Objectif 1 :
Valoriser l'identité gassinoise au sein de ses 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

Cette seconde orientation du PADD répond aux orientations et enjeux des divers partenaires de la commune définis à travers leurs documents de planification et/ou d'orientation :

L'Etat à travers les enjeux du Porter à Connaissance :

« Définir les conditions de requalification des abords des routes notamment dans les secteurs des équipements publics :

- Prendre en compte et définir une politique de déplacements
- Définir les conditions de réservation des emprises foncières nécessaires à la requalification du réseau routier
- Rechercher des réponses au besoin de développement des transports en commun, et à l'amélioration des circulations des piétons et 2 roues, notamment sur le littoral
- Mener une réflexion sur l'aménagement d'hélistations et sur les possibilités de développer le transport maritime de passagers voire de fret
- Ajuster les équipements publics aux besoins générés par l'urbanisation
- Réfléchir au problème des voies d'accès pour les services de secours »

Le SCOT à travers les orientations d'aménagement et de développement durable :

« Développer les transports :

- Soulager le réseau routier existant par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes
- Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication notamment par la voie aérienne et les transports maritimes rapides
- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière, notamment en transports collectifs (en particulier maritimes) et faciliter les déplacements en deux roues

Mieux équiper le territoire :

- Renforcer l'offre de services publics
- Compléter l'offre de formation professionnelle et supérieure
- Conforter le niveau des équipements culturels et sportifs
- Créer des aires d'accueil pour les Gens du voyage
- Développer les équipements d'environnement »

Le Pays des Maures à travers le projet de développement durable :

« Équiper et aménager le territoire :

- Améliorer son accessibilité et rendre plus aisés les déplacements internes (transversalité du réseau routier)
- Permettre d'accroître l'autonomie du territoire, maintenir et renforcer les services publics nécessaires à sa population »



Passage dans le vieux village



Le pôle de santé

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

Afin d'affirmer l'identité gassinoise dans tous ses quartiers et pour y assurer un cadre de vie agréable, la commune prévoit plusieurs types d'actions :

- Veiller à la qualité architecturale et paysagère des espaces publics ;
- Inventorier et protéger les constructions de caractère, marqueurs importants de l'identité gassinoise ;
- Favoriser l'implantation ou l'amélioration d'équipements de proximité (aires de jeux pour enfants, boulodromes, places de stationnement, ...) ;
- Mettre en place une charte et un règlement de publicité.

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

La commune souhaite conforter le rayonnement de ses pôles d'équipements. A ce titre, elle entreprend de :

- Renforcer les pôles d'équipements existants et opérer des regroupements ;
- Localiser préférentiellement les nouveaux équipements sur les axes principaux de communication ;
- Accompagner et soutenir les projets de restructuration ou de réalisation d'équipements.

Ainsi, il s'agit de favoriser en priorité :

- La délocalisation des services techniques municipaux (site non arrêté) ;
- La réalisation d'une déchetterie (site non arrêté) ;
- La délocalisation de la caserne des pompiers sur une partie du site de la DCN ;
- L'agrandissement du cimetière actuel ;
- La réalisation de la gendarmerie sur une partie du site de la DCN ;
- La réalisation d'une école maternelle et d'une salle polyvalente en continuité du village ;
- La réalisation du gymnase du collège ;
- L'agrandissement du lycée du Golfe.



La RD559



La RD98a

Objectif 3 : Assurer la cohérence du réseau routier

2.1. Garantir la fluidité du trafic sur les axes de communication importants

Gassin souhaite accompagner ses partenaires dans la réalisation des différents projets routiers qui concernent son territoire.

En effet, la commune souhaite devenir un acteur « actif » de l'aménagement de son territoire et, à ce titre, être partie prenante des projets suivants, dont les maîtrises d'ouvrage respectives sont départementales :

- Réaménagement de La Mort du Luc (lié au DVA) ;
- Réaménagement de la RD98a ;
- Réaménagement de la RD 559 ;
- Réaménagement de la RD 89 (route d'accès au village).

La municipalité souhaite également anticiper les impacts de ces projets sur son territoire, notamment le DVA.

3.2. Aménager les abords des voies à grande circulation

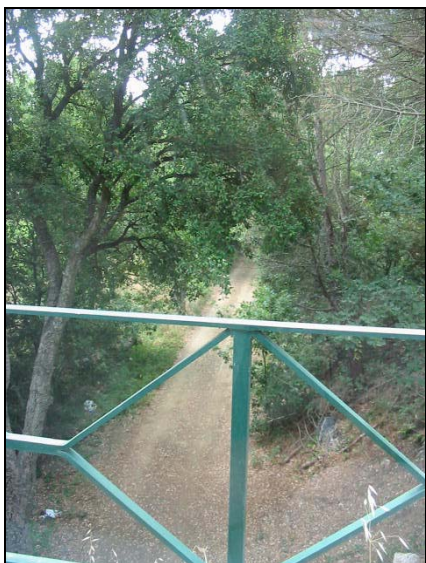
La commune de Gassin souhaite aménager les abords des voies majeures sur les secteurs de développement dans un souci de sécurité d'abord, mais également de réduction des nuisances générées par la circulation dense et d'une qualité architecturale, urbanistique et paysagère de ses entrées de ville.

3.3. Hiérarchiser et sécuriser les voies confidentielles

La commune souhaite confirmer le caractère confidentiel de certaines voiries, notamment par rapport aux projets des partenaires, et prévoir la réalisation d'aménagements de sécurité : la route du Bourrian, la RD61.



La RD61



L'ancienne voie ferrée, future liaison cyclable

Objectif 4 : Favoriser les transports en commun

La commune de Gassin souhaite inciter à la mise en œuvre des transports en commun à travers le SCOT et le futur EPCI (réalisation d'un site propre sur la RD98a, développement des transports maritimes, ...). La commune prévoit également de faciliter la pratique des transports en commun en aménageant des arrêts de bus, intersections multimodales, parkings, ...

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

Pour faciliter une utilisation plus sensible des « modes doux » sur les trajets domicile - travail, domicile - école, domicile - loisirs, lors des promenades, la commune de Gassin entreprend :

- d'accompagner les partenaires dans la réalisation des différents projets routiers avec une « exigence » en terme d'accompagnement « modes doux » des aménagements routiers ;
- d'aménager et baliser un réseau de voies vertes sur l'ensemble du territoire communal en complément des projets en cours ;
- d'assurer la continuité du sentier du littoral.

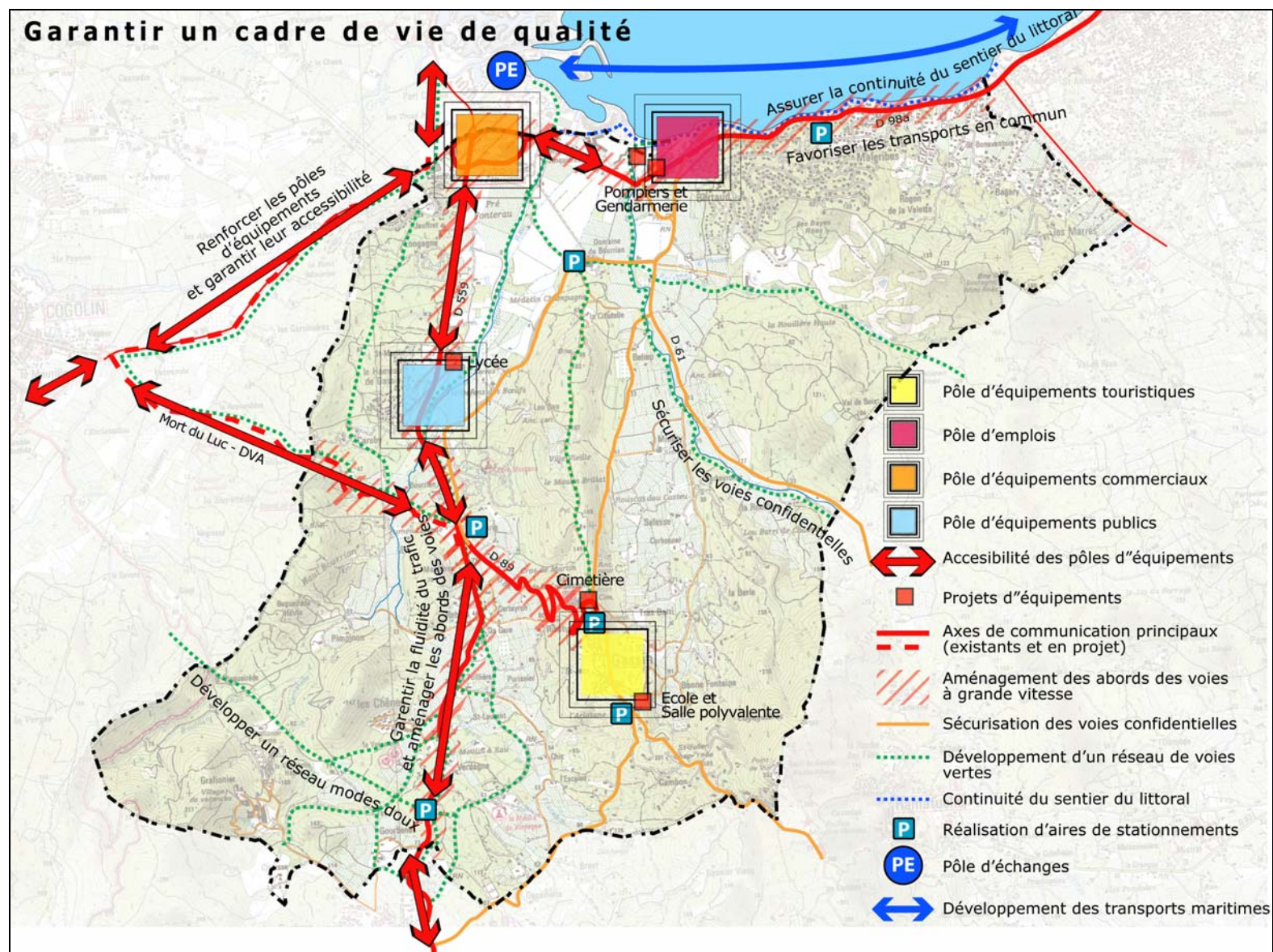
Les projets en cours en matière de modes doux sont :

- La réalisation d'un parcours cyclable de La Croix Valmer au littoral (maîtrise d'Ouvrage Conseil Général) ;
- La réalisation d'une trame verte Cogolin - Grimaud - La Croix Valmer (maîtrise d'Ouvrage Conseil Général).

Objectif 6 : Satisfaire les besoins en stationnement

La commune souhaite répondre à la demande en places de stationnement non satisfaite, notamment sur la RD98a le long du littoral et en entrée nord du village.

La commune prévoit également la réalisation de petites aires de stationnement au départ des promenades pédestres et cyclistes (notamment dans la plaine du Bourrian, au croisement de la Mort du Luc et de la RD559, et au Gourbenet).



ORIENTATION 3 : DIVERSIFIER L'OFFRE D'EMPLOIS

Gassin est un pôle d'emplois intercommunal qui offre 1 600 emplois pour 1 150 actifs. 9 employeurs principaux (DCN, Géant, Mairie, collège, lycée, hôpital, clinique, golf international et hôtel Belrose) occupent 80% des emplois de la commune, ce qui induit une fragilité puisque le déclin d'une de ces activités aurait une répercussion importante sur les emplois de la commune. L'agriculture reste cependant un secteur d'emploi de premier plan, puisqu'elle génère 104 emplois directs, ainsi que 150 emplois dans les pépinières.

Paradoxalement, 65% des gassinois quittent le territoire communal pour travailler et 75% des emplois sur la commune mobilisent des personnes extérieures. Il existe en effet un décalage entre la qualification des gassinois et les emplois proposés à Gassin même. Il n'existe d'ailleurs aucun établissement de formation supérieure sur la commune ni aucune zone d'activités sur le territoire communal, les plus proches sont situées à La Croix Valmer et à Saint-Tropez, en limite de Gassin.

De surcroît, l'économie gassinoise repose à 75% sur le secteur tertiaire, directement lié à l'activité touristique, et, par conséquent, fortement dépendante de la saisonnalité. La commune dispose en effet d'attraits touristiques très diversifiés : 6 km de littoral, des vignes, « un des plus beaux villages de France », un Luna Park, un Polo, un golf international, ... De plus l'offre d'hébergement touristique est importante sur la commune qui dispose de 4 500 lits commerciaux et 2 305 résidences secondaires.

A Gassin, deux formes de tourisme se côtoient sans se voir : un tourisme de « classique » fréquenté par le plus grand nombre et un tourisme plus « haut de gamme ».

Et alors que l'activité touristique est la locomotive économique du golfe, la commune de Gassin exploite peu son potentiel pourtant d'une grande richesse : les sentiers sont trop peu aménagés, la signalétique touristique est insuffisante,

La situation économique locale est donc favorable mais présente des handicaps. En effet, la stabilité de l'économie locale repose sur quelques employeurs principaux et les tourisms pratiqués à Gassin sont très inégaux. Dans ces conditions, la commune affiche une orientation générale visant à diversifier l'offre d'emplois et à garantir ce tourisme dual.

Cette orientation du PADD se décline à travers 4 objectifs majeurs :

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

Cette orientation répond aux orientations et enjeux des différents partenaires de la commune définis à travers leurs documents de planification et/ou d'orientation :

L'Etat à travers les enjeux du Porter à Connaissance :

- « Porter une attention particulière à l'évolution des espaces d'activités, notamment la zone commerciale de La Foux et le site de l'ancienne DCN
- Définir les conditions de requalification des abords des routes, notamment dans les secteurs de La Foux, le site de l'ancienne DCN et toute éventuelle ZA nouvelle ou d'extension nouvelle »

Le SCOT à travers les orientations d'aménagement et de développement durable :

« Renforcer le tissu économique :

- Diversifier l'économie du territoire pour la rendre moins dépendante du tourisme saisonnier, notamment à partir de pôles de développement existants ou à créer. En particulier la vocation technologique du site de la DCN sera confirmée
- Réaliser un programme de réhabilitation des zones d'activités existantes et d'extension de ces zones, combinée avec une politique d'animation économique »

Le Pays des Maures à travers le projet de développement durable :

« Diversifier l'économie :

- Sur le littoral, tirer partie du dynamisme économique des secteurs de la plaisance et du nautisme
- Favoriser les équipements et services de proximité (sièges sociaux, ...)
- Diversifier les secteurs économiques et renforcer les PME et les entreprises artisanales
- Requalifier les ZA existantes et développer de nouveaux sites d'accueil
- Développer le tourisme hors saison estivale
- Favoriser le développement des entreprises existantes et l'implantation d'entreprises à haute valeur ajoutée »

La charte forestière à travers les orientations :

« Développer des activités économiques durables au sein du massif :

- Conforter les activités traditionnelles
- Organiser les activités de loisirs et culturelles en forêt »



Vue sur la DCN depuis la plage



Le Géant : pôle commercial de La Foux

Objectif 1 : Soutenir les activités économiques

La commune de Gassin souhaite favoriser les projets des principaux pôles d'activités afin de maintenir le dynamisme économique local et des emplois :

- Pôle industriel de la DCN ;
- Pôle commercial de la Foux ;
- Pôle d'équipements ;
- Pôle de santé ;
- Pôles touristiques ;
- Activités touristiques (cf. orientation 4) ;
- Activités artisanales.

Cependant, la commune souhaite garantir un statu quo commercial dans le secteur de La Foux « sauf à la marge ».

Elle souhaite également garantir l'accessibilité routière de ces pôles d'emplois (RD 559, RD 98a, mise en oeuvre du DVA, ...) tout en améliorant les transports en commun et les stationnements.

Objectif 2 : Réaliser une zone d'activités artisanales de proximité

La commune souhaite saisir les opportunités existantes pour localiser une zone d'activités sur son territoire, en continuité de celle de La Croix Valmer, et répondre ainsi aux besoins exprimés.

Objectif 3 : Améliorer le niveau de formation des actifs

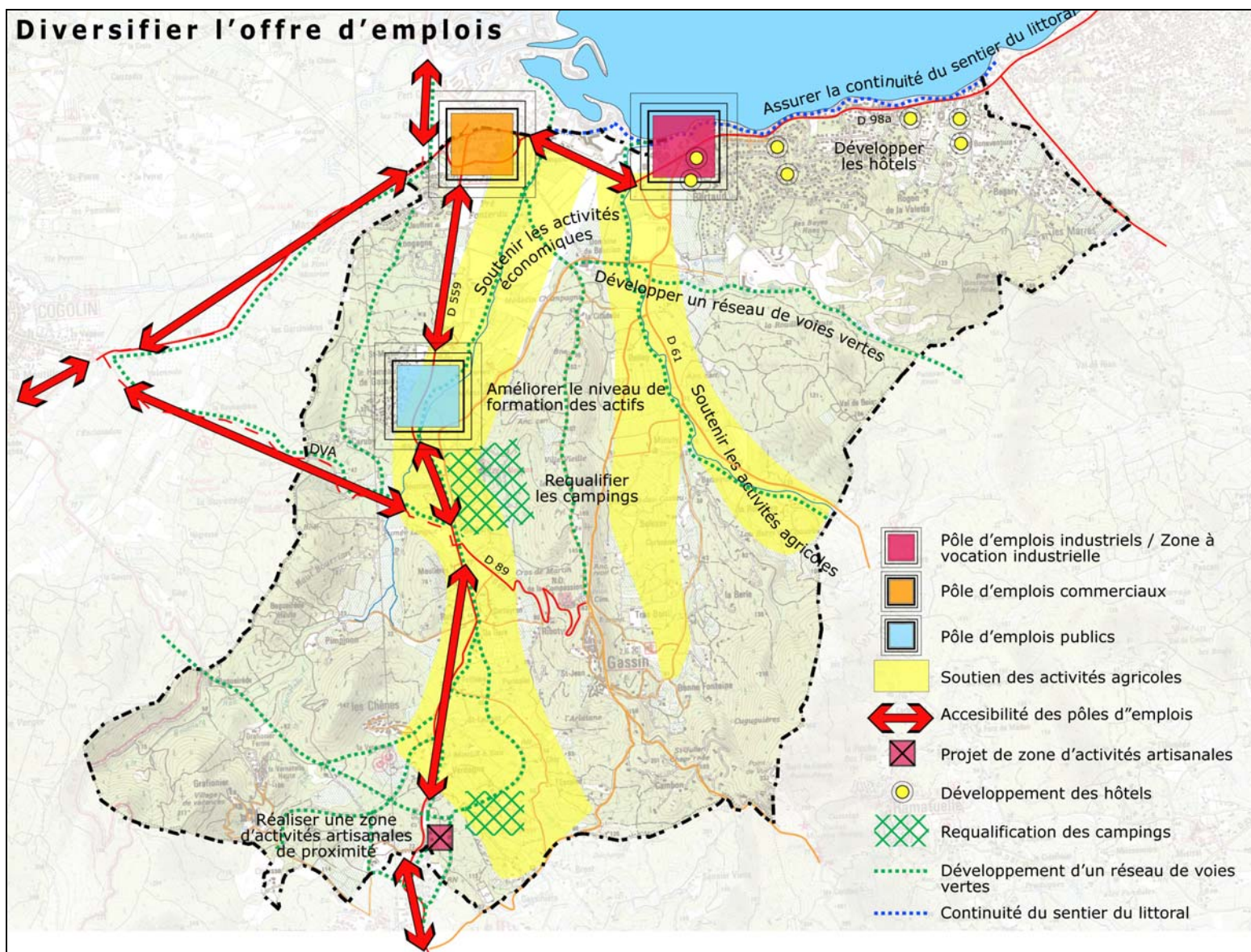
Afin d'améliorer le niveau de formation des actifs, la commune souhaite réaliser un centre de formations ; le site d'accueil non encore localisé sera préférentiellement localisé au sein ou à proximité du pôle existant d'équipements publics d'enseignement.

Objectif 4 : Mettre en place une politique touristique gassinnoise

La commune de Gassin souhaite mettre en place une politique touristique communale à travers différents actions.

En terme d'aménagement, la commune envisage d'aménager et de baliser des sentiers de randonnées pédestres et VTT avec la réhabilitation du sentier du littoral et la mise en place d'une signalétique touristique lisible.

Afin de conforter les structures d'accueil touristique, la commune souhaite d'une part favoriser le développement des hôtels sur la façade littorale, et, d'autre part, favoriser la requalification des campings et du pôle d'attraction de La Foux.



ORIENTATION 4 : PRESERVER ET VALORISER UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE

Gassin, « Un des plus beaux villages de France », possède un patrimoine historique et naturel d'exception.

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.

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.

Dans ces conditions, la commune affiche une orientation générale visant à préserver et valoriser un environnement remarquable.

Cette orientation du PADD se décline à travers 4 objectifs majeurs :

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

Cette orientation du PADD répond aux orientations et enjeux des divers partenaires de la commune définis à travers leurs documents de planification et/ou d'orientation :

L'Etat à travers les enjeux du Porter à Connaissance :

- « Trouver un équilibre entre développement urbain maîtrisé, agriculture et espaces naturels
- Prendre en compte les dispositions de la loi Littoral
- Mettre en œuvre une politique foncière
- Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine : conserver l'aspect rural de la partie intérieure du territoire, opérer une coupure d'urbanisation depuis la limite sud de la commune jusqu'au pôle d'équipements
- Mettre en place des mesures de protection et de gestion des espaces naturels permettant de minimiser les risques de feux de forêts, de permettre une certaine fréquentation touristique et de loisirs et de garantir la pérennité du couvert forestier
- Identifier et protéger les éléments paysagers les plus marquants
- Mettre un terme à la prolifération de l'habitat diffus (NB)
- Définir les mesures appropriées à la prise en compte des risques (inondations, incendies de forêt)
- Prendre en compte la Loi sur l'Eau
- Définir une politique d'assainissement des différents secteurs
- Protéger les ressources en eau
- Maîtriser le développement des effets des nuisances (pollution de l'air, bruit, déchets)
- Requalifier les réseaux souvent anciens et vétustes
- Mettre en place un schéma d'assainissement des eaux pluviales
- Prendre en compte la vocation actuelle, le devenir agricole des espaces et participer à la définition des modalités de leur gestion »

Le SCOT à travers les orientations d'aménagement et de développement durable :

- « Préserver et mettre en valeur l'environnement :
- Assurer un respect accru des normes de protection de l'environnement
- Mettre en valeur et entretenir les espaces naturels
- Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains
- Renforcer le tissu économique :
- Pérenniser les activités agricoles notamment par une politique foncière et la valorisation des produits du terroir »

Le Pays des Maures à travers le projet de développement durable :

- « Développer et protéger le massif forestier :
- Relancer les activités économiques traditionnelles abandonnées
- Substituer de nouvelles plantations aux résineux
- Entretenir les pare-feu par l'élevage et le pâturage
- Développer l'agritourisme
- Promouvoir les activités agricoles
- Relancer les activités économiques traditionnelles abandonnées
- Mettre en place une politique d'intervention foncière
- Créer un label Pays des Maures pour toutes les productions agricoles du terroir »

La charte forestière à travers les orientations :

« Protéger durablement et valoriser le massif :

- Sécuriser le massif vis-à-vis du risque incendie de forêt (PIDAF)
- Prendre en considération les propriétaires forestiers
- Protéger et valoriser les patrimoines naturel et culturel et le paysage
- Construire un référentiel de connaissances à l'échelle du massif
- Communiquer, informer à l'attention de différents publics
- Surveiller le massif »



Les espaces agricoles



La plaine du Bourrian

Objectif 1 : Préserver et valoriser le territoire

Gassin souhaite non seulement protéger son patrimoine naturel, mais aussi affirmer pleinement son identité agricole et naturelle.

A ce titre, la municipalité souhaite :

- Maintenir l'intégrité du massif forestier ;
- Préserver les zones agricoles menacées par l'urbanisation ;
- 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.

Objectif 2 : Réaliser des équipements d'environnement

La commune de Gassin souhaite favoriser la réalisation d'équipements pour une gestion durable, économe et adaptée de l'environnement, c'est pourquoi elle entreprend de :

- Réaliser une déchetterie (projet en cours) ;
- Mettre en œuvre le schéma d'assainissement collectif ;
- Veiller à une gestion plus économe de la ressource en eau (recyclage).

Objectif 3 : Lutter contre les risques naturels

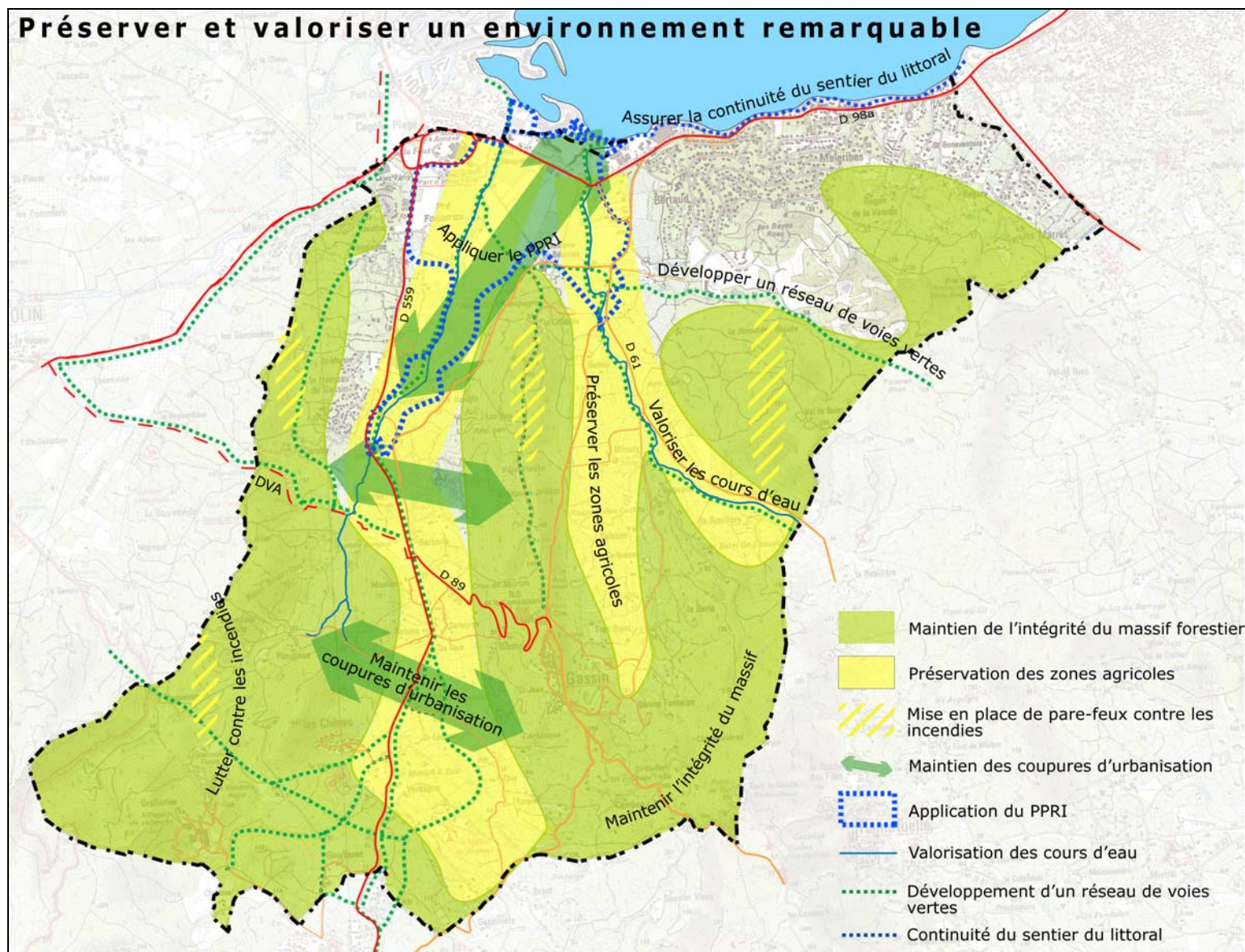
La commune de Gassin s'engage à appliquer le Plan de Prévention du Risque Inondation et souhaite également mettre en œuvre des moyens de lutte contre le risque incendies (PIDAF).

Objectif 4 : Mettre en place une politique partagée pour préserver et conforter les activités agricoles

La commune de Gassin souhaite favoriser le développement des activités agricoles par le déclassement de certains EBC et zones naturelles en faveur de l'agriculture.

Elle souhaite également diversifier l'agriculture avec l'oléiculture, et réintroduire le sylvopastoralisme dans les massifs.

Enfin, la commune s'inscrit dans une démarche partenariale avec différents acteurs (EPCI, SAFER, Chambre d'Agriculture, DDAF, ...) afin d'engager leur participation politique, financière et foncière dans le cadre d'une politique agricole partagée.





Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

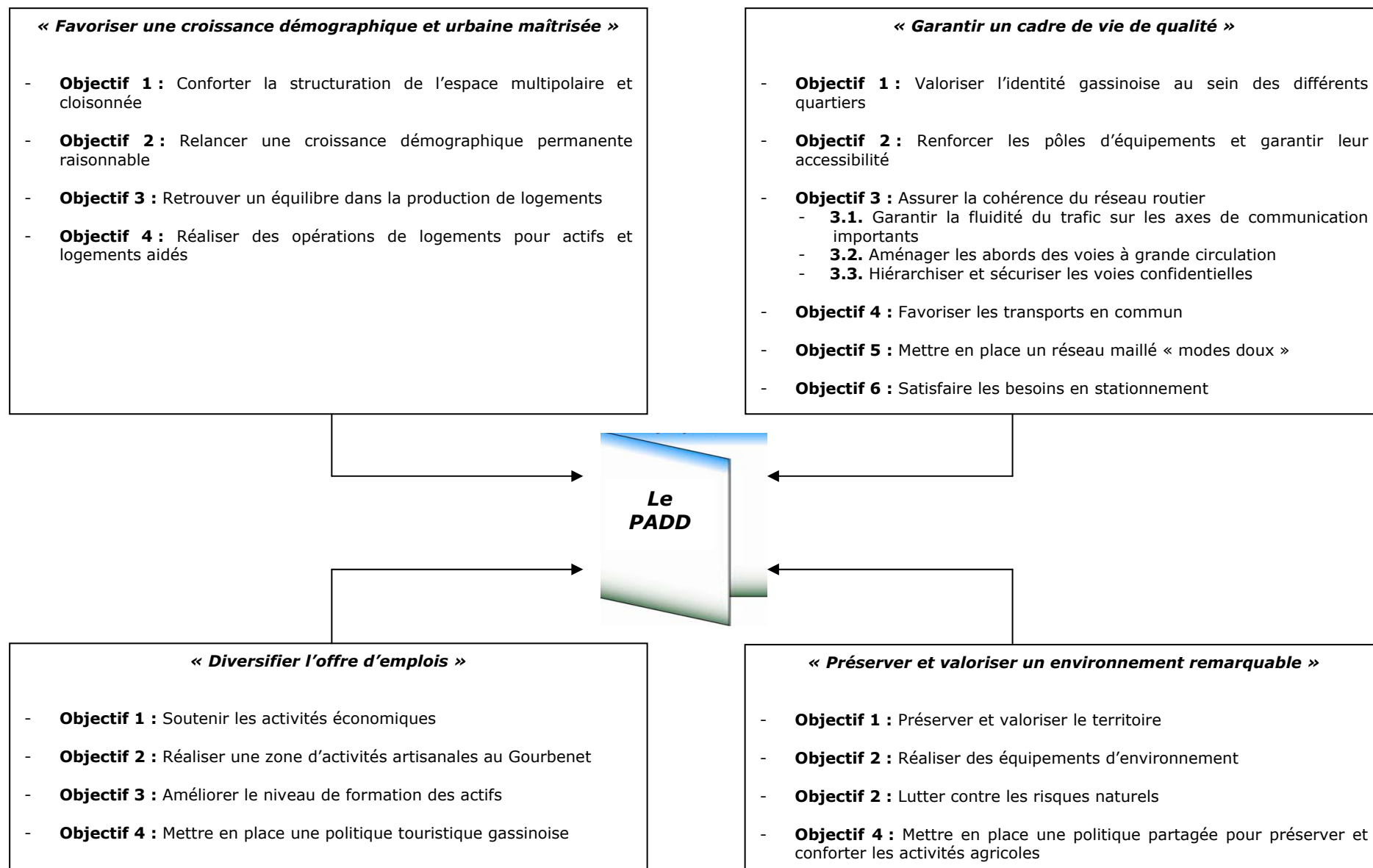
Rapport PADD

3. Synthèse

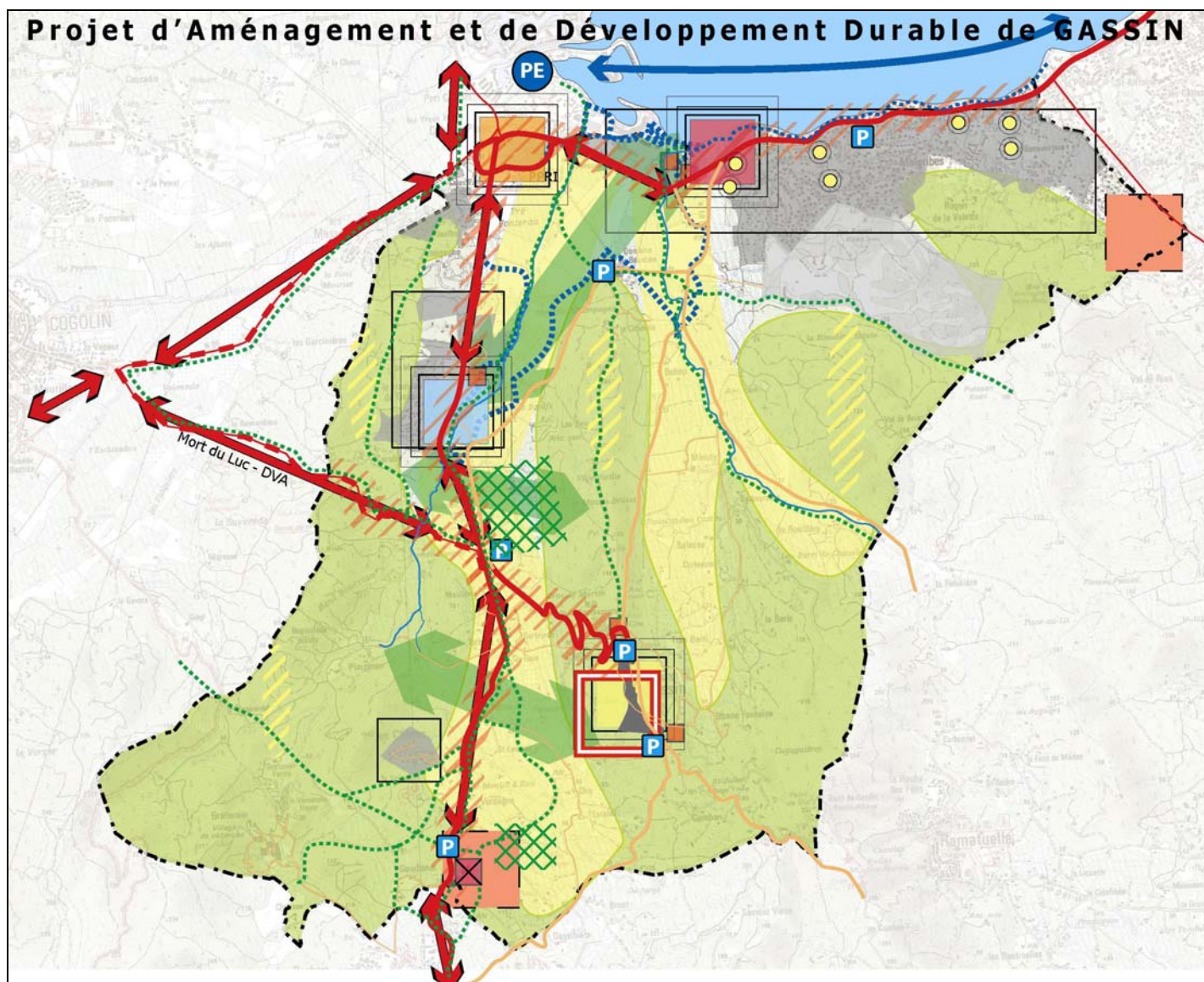
sdp.conseils

Octobre 2007

3.1. LA RENCONTRE DE QUATRE PROJETS D'AMENAGEMENT






3.2. CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE



Légende du PADD

1. Favoriser une croissance démographique et urbaine maîtrisée

-  Renouvellement urbain villageois
-  Densification des zones urbaines
-  Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs









3. Diversifier l'offre d'emplois à Gassin

-  Pôle d'emplois industriels / Zone à vocation industrielle
-  Pôle d'emplois commerciaux
-  Pôle d'emplois publics
-  Soutien des activités agricoles
-  Accessibilité des pôles d'emplois
-  Projet de zone d'activités artisanales
-  Développement des hôtels
-  Requalification des campings
-  Développement d'un réseau de voies vertes
-  Réhabilitation du sentier du littoral

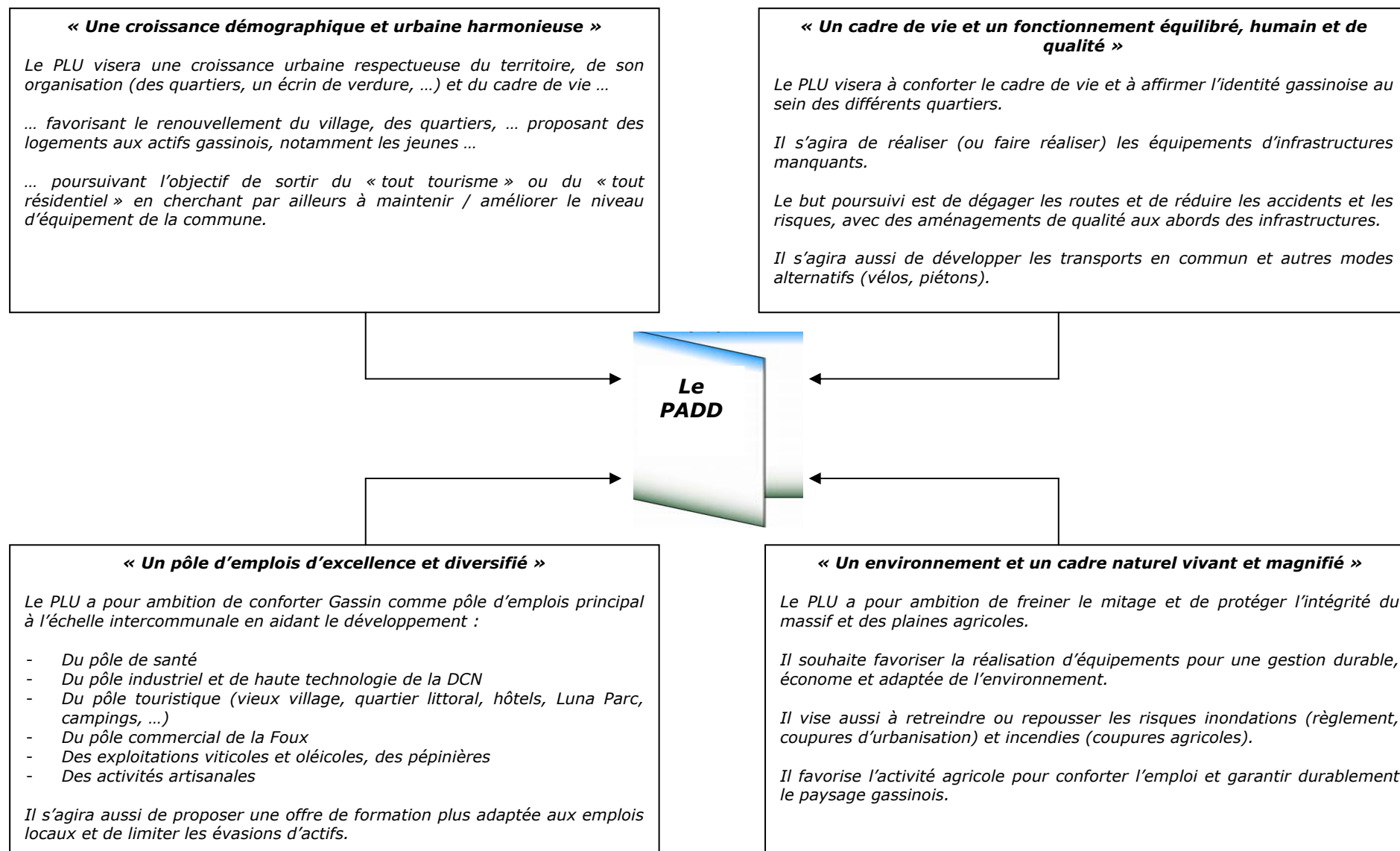
2. Garantir un cadre de vie de qualité à Gassin

-  Pôle d'équipements touristiques
-  Pôle d'emplois
-  Pôle d'équipements commerciaux
-  Pôle d'équipements publics
-  Accessibilité des pôles d'équipements
-  Projets d'équipements
-  Fluidification des axes de communication principaux (existants et en projet)
-  Aménagement des abords des voies à grande vitesse
-  Sécurisation des voies confidentielles
-  Développement d'un réseau de voies vertes
-  Réhabilitation du sentier du littoral
-  Réalisation d'aires de stationnements
-  Pôle d'échanges
-  Développement des transports maritimes

4. Préserver et valoriser un environnement remarquable

-  Maintien de l'intégrité du massif forestier
-  Préservation des zones agricoles
-  Mise en place de pare-feux contre les incendies
-  Maintien des coupures d'urbanisation
-  Application du PPRI
-  Valorisation des cours d'eau
-  Développement d'un réseau de voies vertes
-  Réhabilitation du sentier du littoral

3.3. LA RENCONTRE DE QUATRE « REVES » DURABLES ...



Document réalisé par

sdp.conseils

14, chemin du roc fleuri
13 100 Aix en Provence