

Commune de Gassin



---

**Plan Local d'Urbanisme**

Modification n°1

**« Ouverture à l'urbanisation par réglementation de la zone UP »**

**Pole équestre de Gassin**

Polo Club

Ecole de Polo

Centre Equestre



**Rapport de Présentation**

Mars 2010

## Sommaire

---

<b>1. Contexte .....</b>	<b>5</b>
1.1. Présentation de la modification du PLU .....	6
1.2. Le PLU de Gassin.....	8
1.2.1. Rapport de Présentation.....	8
1.2.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) .....	11
1.2.3. Zonage et règlement .....	13
1.2.4. Emplacements Réservés.....	14
1.3. Le SCOT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez.....	15
<b>2. Etat initial de l'environnement.....</b>	<b>17</b>
2.1. Situation.....	18
2.2. Paysages .....	21
2.3. La Loi Littoral .....	32
2.3.1. Les coupures d'urbanisation.....	33
2.3.2. Les espaces proches du rivage.....	34
2.3.3. Les Espaces Remarquables.....	37
2.3.4. L'extension de l'urbanisation et les hameaux nouveaux intégrés a l'environnement .....	38
2.4. Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI).....	40
2.5. Autres normes « environnementales » .....	43
2.5.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) .....	43
2.5.2. Natura 2000.....	45
2.5.3. Site inscrit .....	46
2.5.4. AOC.....	47
2.5.5. EBC .....	47
<b>3. Diagnostic .....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.1. Le Polo Club .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.1.1. Fréquentation et fonctionnement.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.1.2. Equipements.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.2. Le centre équestre.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.2.1. Fréquentation et fonctionnement.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.2.2. Equipements.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.3. Les autres activités .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.4. En synthèse, un équipement majeur et un outil économique essentiel pour la commune et au-delà pour l'ensemble du golfe de Saint-Tropez .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.4.1. Un équipement majeur et un outil économique essentiel .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
3.4.2. Un site incontournable de la saison européenne de Polo.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>4. Organisation du site.....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.1. Organisation générale .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.2. Fonctionnement du site : accessibilité, circulations et stationnements .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.2.1. Accessibilité.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.2.2. Trafics .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.2.3. Accès au Polo Club .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.2.4. Stationnements.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.3. Fonctionnement du site : les réseaux .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.3.1. Eau non potable .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.3.2. Eau potable .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.3.3. Assainissement .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.3.4. Eaux pluviales .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
4.3.5. Divers.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>5. Projet .....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

5.1. Les fondements du projet .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
5.1.1. Résoudre les contraintes et dysfonctionnements du site.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
5.1.2. Développer un site sportif et de formation unique en Europe .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
5.2. Des contraintes objectives à prendre en compte .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
5.3. Parti(s) d'aménagement .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
5.3.1. Organisation des espaces .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
5.3.2. Système viaire et stationnements .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
5.3.3. Paysages et espaces libres .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
5.3.4. Urbanisme et architecture : « un hameau nouveau » .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
5.3.5. Réseaux .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
5.3.6. Schéma d'intentions et illustrations .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
5.3.7. Principes directeurs .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>6. Programme.....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>7. Zonage et règlement de la zone UP .....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
7.1. Zonage.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
7.2. Principales dispositions du Règlement de la zone UP .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>8. Justifications et incidences sur la zone AUP et le PLU .....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
8.1. Incidences au regard de la procédure de modification .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
8.2. Incidences sur le PLU .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
8.3. Incidences en terme d'aménagement des accès au site .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
8.4. Incidences en terme de paysage et d'environnement .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
8.5. Incidences en terme d'économie .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>9. Annexes.....</b>	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
9.1. Eléments de programme.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
9.2. Références .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
9.2.1. « Cent ans de Polo en France » / Jean-Luc A. CHARTIER /Polo Club Edition - Paris - 1992 (Extraits).....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
9.2.2. Illustrations .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
9.3. « Polo Club Saint-Tropez-Gassin / Expertise des conditions de circulation/stationnement / Etat actuel et état projeté » .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
9.4. « Modification du PLU (Zone AUP) /Projet de développement du Polo Club Saint-Tropez-Gassin / Contribution paysagère » .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
9.5. « Projet de développement du Polo Club Saint-Tropez-Gassin : Approche économique » .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

### **Avertissement**

*Le Pole Equestre de Gassin est composé de plusieurs activités ou structures complémentaires : le « Polo Club Saint-Tropez » (PCST), marque déposée, l'école de Polo du PCST et le « centre équestre de Gassin ».*

*Ces entités sont « hébergées » sur le site du « Haras de Gassin » qui est une SCA, sise route du Bourrian 83 580 Gassin, initialement implantée en zone agricole NC au POS de 1985 puis en zone à urbaniser (AUP) au PLU de 2009.*

*Il arrivera que l'on emploie indifféremment l'une ou l'autre de ces expressions (Polo Club ou Pole Equestre) pour qualifier le site dans le présent document.*



## 1. Contexte

---

## 1.1. Présentation de la modification du PLU

Par délibération du Conseil Municipal en date du 9 juin 2004, la commune de Gassin a mis en révision son Plan d'Occupation des Sols (POS) datant du 30 décembre 1985. Par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2009, elle a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui identifie 3 zones à urbaniser (zones AU) :

- une zone AUC à l'ouest de la commune à proximité de la RD 559 (6,6 hectares) :

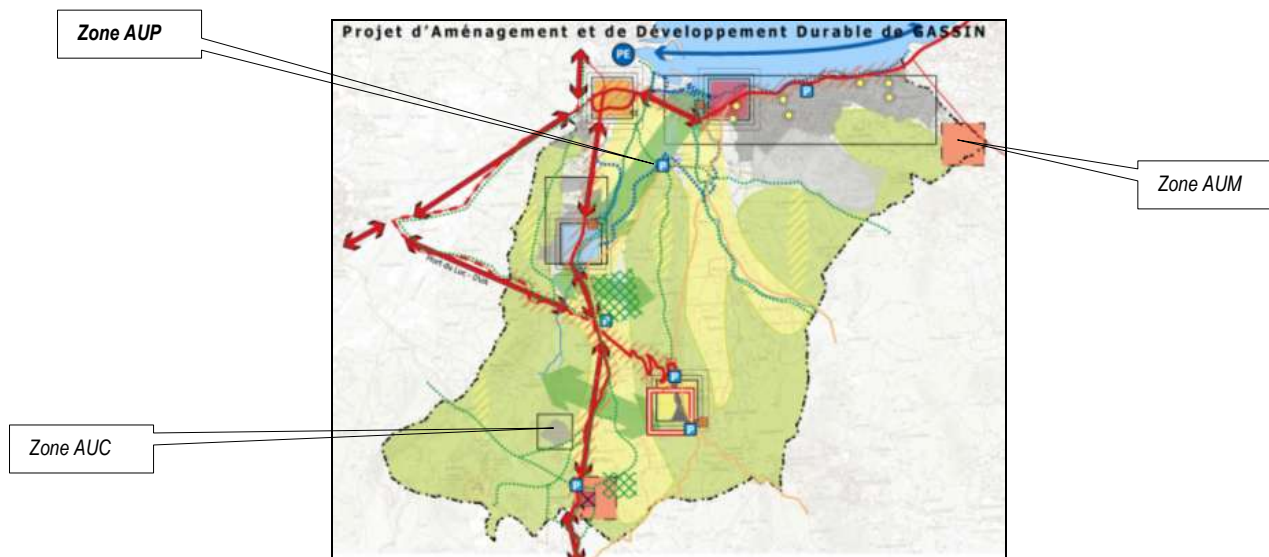
*« Il s'agit d'une zone où sont envisagées une opération de logements et la réalisation d'un équipement sanitaire et social à destination des personnes âgées. Cette zone est située dans le quartier des Chênes, à proximité du lotissement des Chênes. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du PLU. » (PLU de Gassin, Règlement, page 66)*

- une zone AUM au nord-est de la commune en limite de Saint-Tropez et de Ramatuelle (11,2 hectares) :

*« Il s'agit d'une zone où sont envisagés des opérations de logements, d'hôtellerie, d'activités et de services. Cette zone est située au quartier des Marres en limite de commune avec Ramatuelle et Saint-Tropez. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du PLU. » (PLU de Gassin, Règlement, page 67)*

- une zone AUP qui accueille « le Polo Club Saint-Tropez – Haras de Gassin » (7,5 hectares<sup>1</sup>)

*« Il s'agit d'une zone où sont envisagées des opérations visant à développer les activités de type équestres et sportives (centre équestre, club-house, sellerie, hébergement stagiaires, équipements sportifs, foyer, salles de cours, vestiaires/sanitaires, tribunes, dépôt, parking, carrière couverte (manège), hangar pour les machines agricoles, boxes à chevaux, ...). Cette zone est située dans la plaine du Bourrian. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du PLU. » (PLU de Gassin, Règlement, page 68)*



**La présente modification n°1 du PLU porte exclusivement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUP ;** cette zone ayant été identifiée comme « secteur de développement économique » au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006 et rendu exécutoire le 22 décembre 2006.

<sup>1</sup> Le PLU de Gassin mentionne une superficie de 7,8 hectares pour la zone AUP. Dans les faits et après avoir effectué des calculs plus précis, il apparaît que la zone AUP ne fait que 7,5 hectares, surface qui a été prise comme base de référence pour la présente modification du PLU.

Elle s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme et notamment de ses articles :

**R.123-6** : *« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

**L.123-13** : *« La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »*

Par ailleurs, la procédure de modification du PLU est conduite selon les termes de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :

*« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. (...) Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 <sup>2</sup>, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. <sup>3</sup>»*

---

<sup>2</sup> « Le schéma de cohérence territoriale est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale ou par un syndicat mixte constitués exclusivement des communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents compris dans le périmètre du schéma. » (**Article L.122-4 du Code de l'Urbanisme**)

<sup>3</sup> « L'Etat, les régions, les départements, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (...). Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales (...), des sections régionales de la conchyliculture. » (**Article L.121-4 du Code de l'Urbanisme**)

## 1.2. Le PLU de Gassin

Le PLU de Gassin approuvé le 18 juin 2009 identifie « *le Polo-Club Saint-Tropez – Haras de Gassin* » au sein de la plaine du Bourrian (cf. Rapport de Présentation),

- comme un secteur à enjeux (cf. PADD),
- et comme une zone à urbaniser AUP (cf. zonage et règlement),
- tangente par un Emplacement Réservé (ER n°14) sur le chemin du Bourrian (cf. Liste des Emplacements Réservés) qui permet d'y accéder.

### 1.2.1. Rapport de Présentation

Le pôle équestre de Gassin est présenté dans le Rapport de Présentation du PLU de la manière suivante :

#### **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. »*

*PLU de Gassin, Rapport de présentation, page 43*

#### 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.

*PLU de Gassin, Rapport de présentation, page 63*



### 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 également 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

PLU de Gassin, Rapport de présentation, page 82

### 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 lier 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.

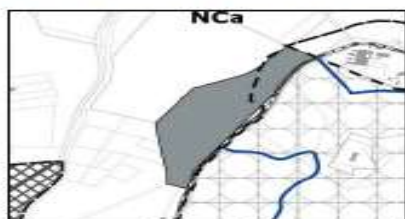


Localisation des projets

PLU de Gassin, Rapport de présentation, page 83

#### 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.

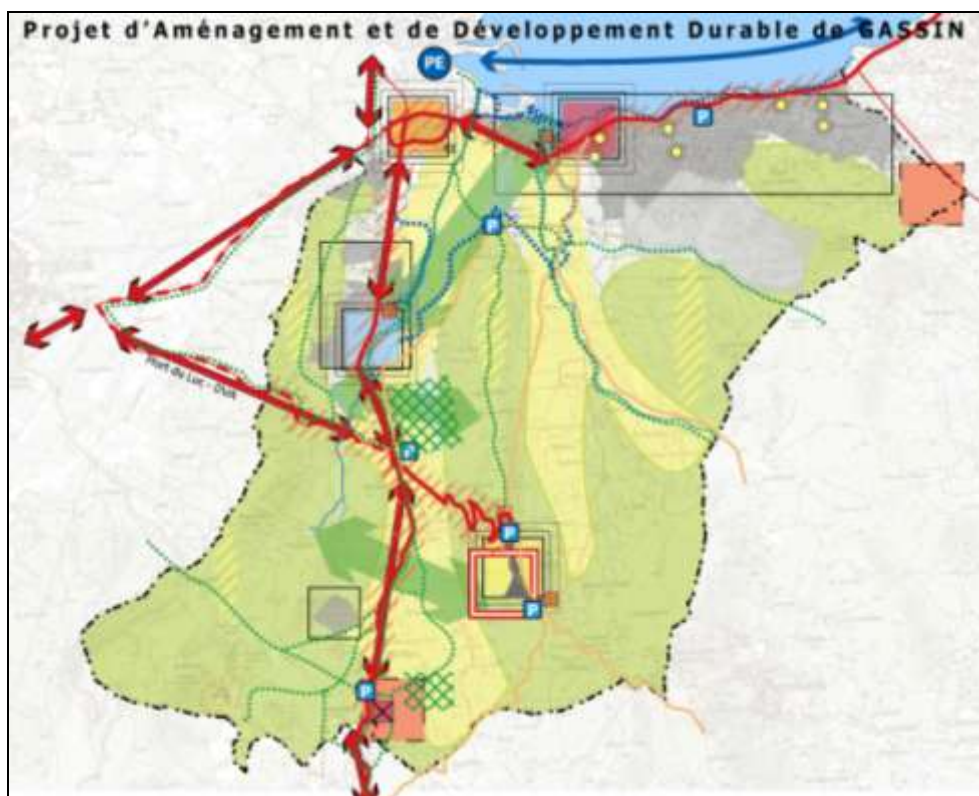
Le surface de la zone AUP est minime : 7,8 ha. L'opération sera réalisée sous forme de hameaux intégrés à l'environnement.



## 1.2.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PLU de Gassin définit 4 orientations dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

1. Favoriser une croissance démographique et urbaine maîtrisée
2. Garantir un cadre de vie de qualité
3. Diversifier l'offre d'emplois
4. Préserver et valoriser un environnement remarquable



Légende du PADD

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

- Renouveau 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

Dans ce cadre, le projet de développement du Polo répond à :

- l'orientation n°2 qui vise à « garantir un cadre de vie de qualité » et présente :

- Un objectif de renforcement des équipements existants :

« 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. » (PADD du PLU, page 18)

- Un objectif de hiérarchisation et de sécurisation des 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. » (PADD du PLU, page 19)



- l'Orientation n°3 qui vise à « diversifier l'offre d'emploi » et présente un objectif de soutien aux activités économiques :

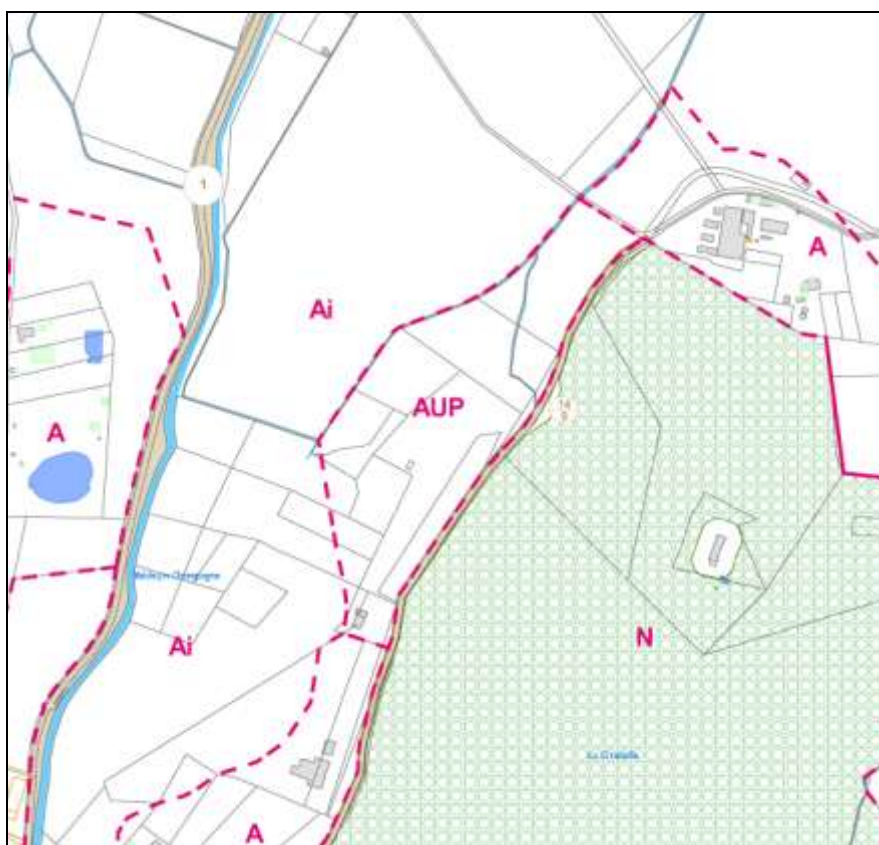
« La commune de Gassin souhaite favoriser les projets des principaux pôles d'activités afin de maintenir le dynamisme économique local et des emplois : Pôle industriel de la DCN ; Pôle commercial de la Foux ; Pôle d'équipements ; Pôle de santé ; Pôles touristiques ; Activités touristiques ; Activités artisanales. » (PADD du PLU, page 24)



### 1.2.3. Zonage et règlement

Au titre du PLU, la zone du Polo a été classée en **zone AUP**, provisoirement non réglementée, mais affichant néanmoins une vocation clairement affirmée :

*« Il s'agit d'une zone où sont envisagées des opérations visant à développer les activités de type équestres et sportives (centre équestre, club-house, sellerie, hébergement stagiaires, équipements sportifs, foyer, salles de cours, vestiaires/sanitaires, tribunes, dépôt, parking, carrière couverte (manège), hangar pour les machines agricoles, boxes à chevaux, ...) » (Règlement du PLU, page 68).*



Cette zone est par ailleurs encadrée par :

- **une zone Ai** à l'ouest qui reprend le lit élargi du Bourrian par ailleurs soumis à un PPRI :

*« Cette zone comprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend un secteur : Ai, secteur inconstructible » [où] « Toutes constructions et installations sont interdites ».*

- **une zone N EBC** à l'est qui couvre le massif du Baou de la route du Bourrian jusqu'au village et au delà :

*« 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. »*

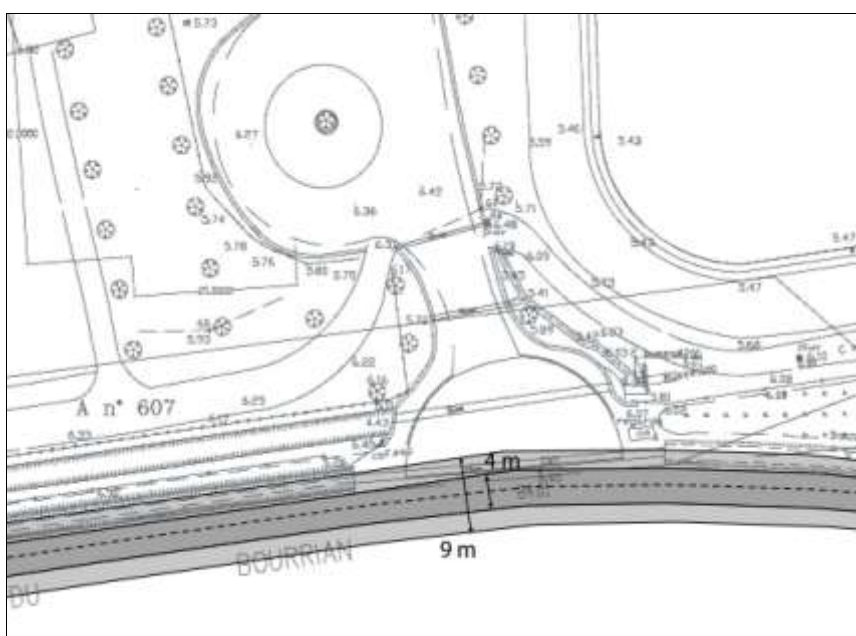
### 1.2.4. Emplacements Réservés

La zone AUP est par ailleurs, tangente sur toute sa longueur par un Emplacement Réservé, l'ER n°14 (« Aménagement et élargissement d'une portion du chemin du Bourrian »).

ER n°	Destinataire	Désignation	Largeur plateforme	Surface
<b>Voirie</b>				
14	Commune	Aménagement et élargissement d'une portion du Chemin du Bourrian	Plateforme 9 m	1,5 ha

« 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, (...) »

A ce titre, ils peuvent : (...) 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ; (...) » (**Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme**)



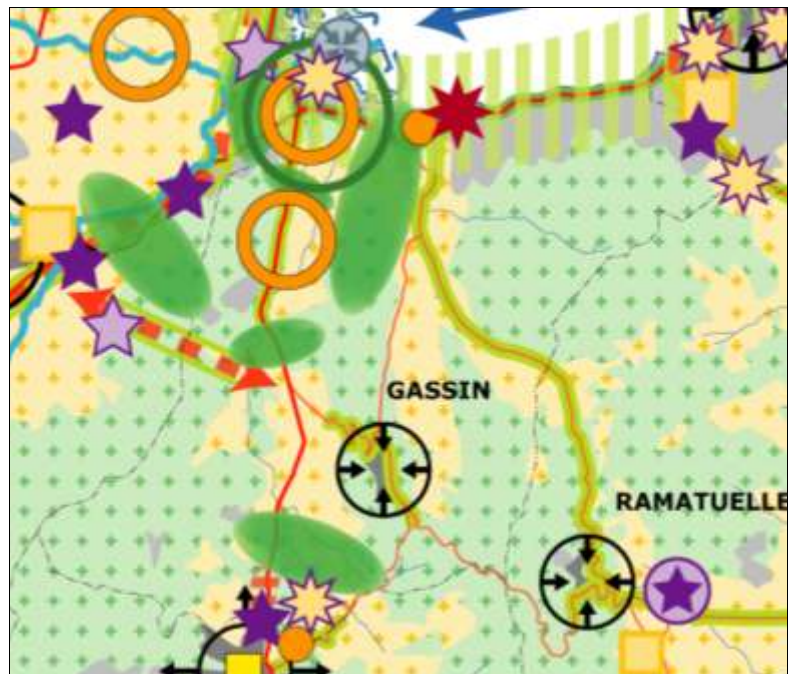
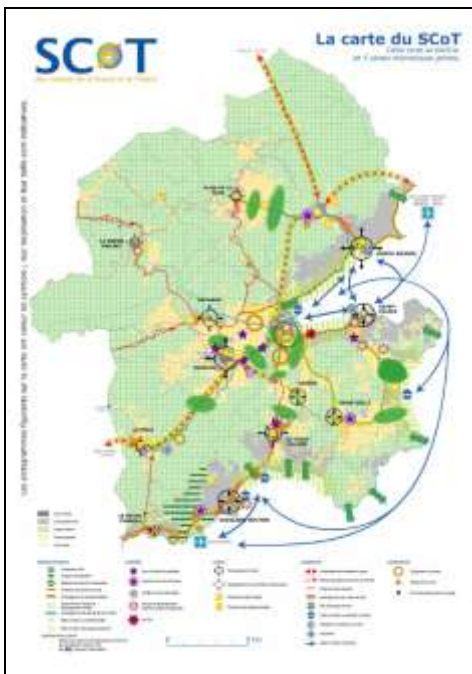
### 1.3. Le SCOT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez

Associant 12 communes des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace et détermine les grands équilibres entre les zones urbaines et à urbaniser, et les espaces naturels et agricoles ou forestiers. Approuvé le 20 juillet 2006 et rendu exécutoire le 22 décembre 2006, il définit 5 orientations et 19 objectifs :



<b>1. Préserver et mettre en valeur l'environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une protection et un respect accrus de l'environnement</li> <li>- Mettre en valeur l'espace maritime et littoral</li> <li>- <b>La mise en valeur des espaces agricoles et forestiers</b></li> <li>- <b>Maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains</b></li> </ul>
<b>2. Renforcer et diversifier le tissu économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La valorisation du tourisme</b></li> <li>- <b>Diversifier l'économie du territoire</b></li> <li>- Conforter les activités agricoles</li> </ul>
<b>3. Réguler la pression démographique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maîtriser la production de logements</li> <li>- Favoriser la résidence principale et freiner le développement des résidences secondaires</li> <li>- Construire des logements localifs</li> <li>- <b>Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espace</b></li> </ul>
<b>4. Développer les transports</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soulager le réseau routier actuel par la réalisation de nouvelles infrastructures et assurer un traitement plus fonctionnel des voiries existantes</li> <li>- L'amélioration des transports collectifs</li> <li>- <b>Améliorer les liaisons avec les pôles régionaux et les grands axes de communication</b></li> </ul>
<b>5. Mieux équiper le territoire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Compléter l'offre de formation secondaire, professionnelle et supérieure</b></li> <li>- <b>Conforter le niveau des équipements culturels et sportifs</b></li> <li>- Créer des aires d'accueil pour les gens du voyage</li> <li>- Renforcer l'offre de services publics</li> <li>- <b>Développer les équipements d'environnement et sécuriser les approvisionnements</b></li> </ul>

A Gassin, le SCOT qualifie la plaine du Bourrian, où se trouve le Polo Club Saint-Tropez, comme « espace de respiration » renvoyant à la commune la définition exacte de son contour (cf. infra)<sup>4</sup>.

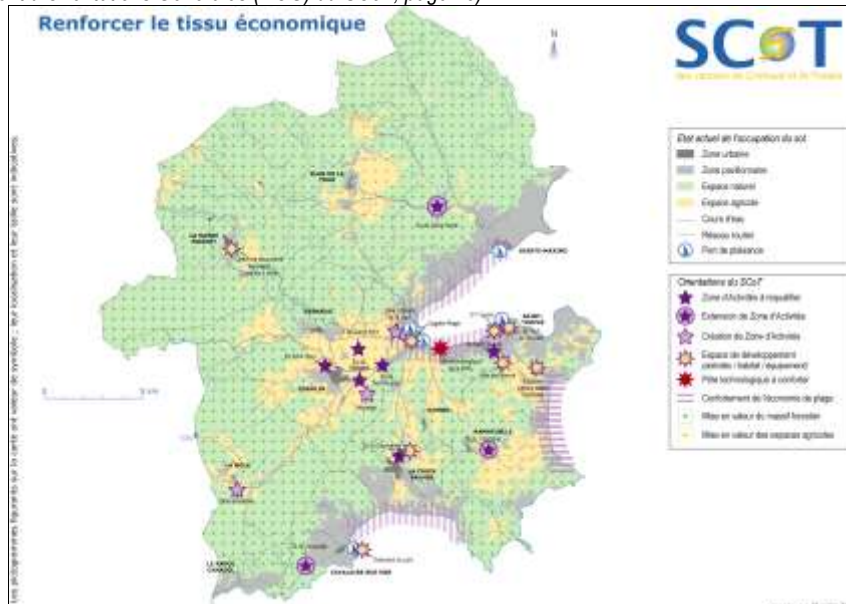


<sup>4</sup> « Les coupures d'urbanisation et espaces naturels remarquables issus de l'interprétation de la Loi Littoral par le SCoT, complétées de coupures dites "espaces de respiration" définies plus loin, marquent le volontarisme du SCoT en matière de protection de l'environnement. Dans les deux cas, le SCoT préconise la délimitation précise de ses espaces par les communes à l'échelle de leur Plan Local d'Urbanisme, qui régit l'occupation du sol, à la parcelle. » (SCOT, DOG page 2).

Défini dans le SCoT comme l'un des « *attraits touristiques du golfe de Saint-Tropez* », le développement du Polo s'inscrit parfaitement dans ses orientations.

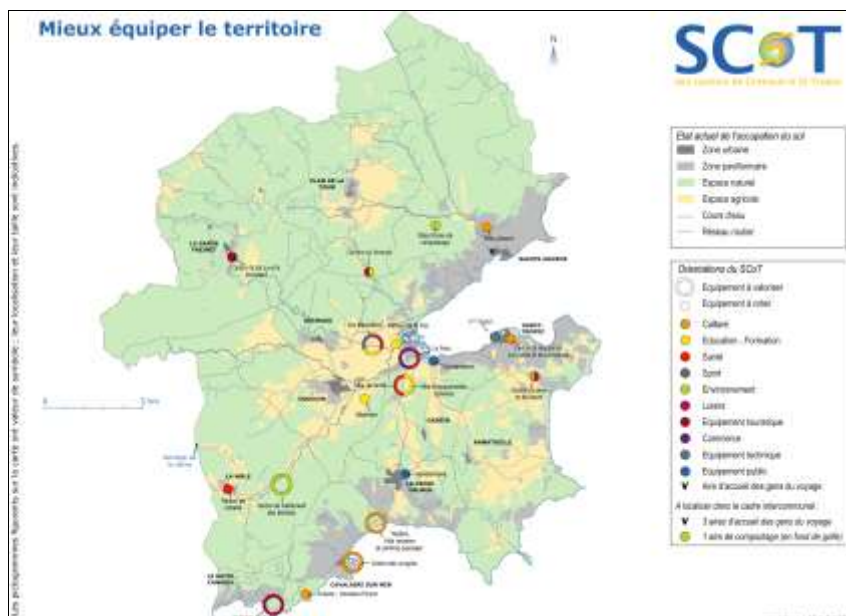
- **L'orientation n°2 vise à renforcer et diversifier le tissu économique et présente un objectif de valorisation de l'économie touristique** notamment par une **annualisation** de ce type d'activités :

« **Le renforcement du calendrier évènementiel en dehors de la période estivale permettra un développement des séjours sur les périodes les moins fréquentées de l'année, et, par un ciblage précis des thèmes des manifestations, aura une incidence positive sur l'image du territoire du SCoT.** » (Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT, page 13)



- **l'orientation n°5 vise à mieux équiper le territoire et présente l'objectif de conforter le niveau des équipements culturels et sportifs :**

« Des projets sont déjà envisagés dans ce domaine, avec notamment : (...) **le confortement du pôle équestre de Gassin.** » <sup>5</sup>(DOG du SCoT, page 38)



<sup>5</sup> Les autres projets cités par le SCOT étant : le Pôle d'équipements des Blaquières à Grimaud, le Domaine Foncin à Cavalaire, le Domaine du Rayol, la Villa romaine de Pardigon (Croix Valmer), la Carrières du Reverdit (Plan de la Tour), le Centre culturel de Sainte-Maxime, la Maison des Maures à La Garde-Freinet, le Centre de séminaires et rencontres à Saint-Tropez, la Casino - théâtre – auditorium - parc botanique à Ramatuelle, le Centre des congrès de Cavalaire.



## **2. Etat initial de l'environnement**

---

## 2.1. Situation

Située au nord de la commune de Gassin, à proximité de La Foux, le Pole Equestre est localisé dans la Plaine du Bourrian, plaine peu exploitée qui accueille encore quelques terrains cultivés en vignes, quelques prés de pâturage, ... et des activités de pépiniéristes.

Présentant un paysage encore préservé des urbanisations, la plaine du Bourrian accueille ainsi des espaces naturels et agricoles visibles depuis le quartier de La Foux, la RD98a et la RD559. Elle joue un rôle de coupure d'urbanisation ou espace de respiration entre le secteur de La Foux et le site de la DCN au nord, le pole d'équipements de Gassin (Hôpital, Lycée, Collège) et le vieux village perché au sud.



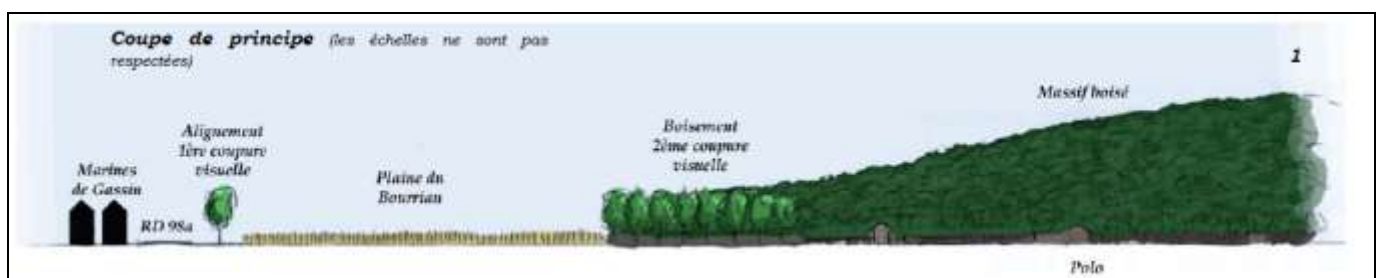
Situé à 1,5 km de La Foux et de la DCN, à 4,5 km de Saint-Tropez et à 3 km du village de Gassin, le Polo Club apparaît comme un site « retro littoral » adossé au massif du Lou Bau qui le tangente à l'est.

Ce massif, qui constitue une limite tant physique que visuelle, culmine au droit du secteur du Polo à une centaine de mètres. Il est essentiellement couvert d'un boisement dense de chênes pubescents, chênes liège et chênes verts et de quelques pins parasols dans ses parties basses.

A l'ouest, au-delà de la RD 559, la plaine du Bourrian est bordée par le massif de Font-Mourier, qui culmine à un peu moins d'une centaine de mètres dans sa partie faisant face au secteur du Polo. Les piémonts du massif sont urbanisés en partie, accueillant des secteurs d'habitat et d'équipements



*Le Massif de Lou Bau*





La plaine du Bourrian est traversée par **le cours d'eau du Bourrian** qui prend sa source dans le secteur de la Vernatelle plus au sud et parcourt 5,5 km avant de se déverser au nord dans le golfe de Saint-Tropez à proximité des Marines de Cogolin.

Sur son parcours, le Bourrian est accompagné d'une **ripisylve** et il donne à la plaine éponyme un caractère humide, irriguée, parfois inondable.

Le linéaire du Bourrian structure ainsi la plaine segmentée par un réseau de boisements, linaires arborés, fossés, haies bocagères, ...

Enfin, la plaine a une vocation agricole dans sa partie la plus large, au nord, jusqu'à la RD98a (viticulture et élevage/pâturage).

A partir du Polo, le sud de la plaine alterne espaces cultivés et activités (Polo-Club, pépinière, camping, ...) ... avec une structure cloisonnée par des alignements d'arbres, des haies et des boisements qui réduisent la covisibilité depuis la RD98a.



*La plaine agricole*



*La ripisylve du Bourrian*

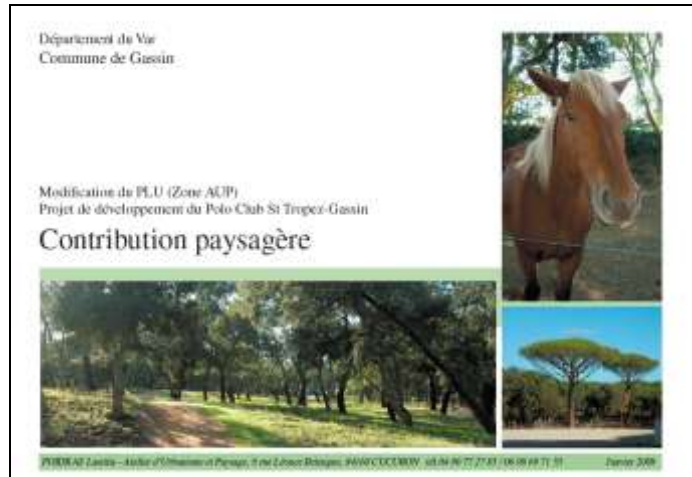


## 2.2. Paysages

Au titre de la présente modification du PLU, une analyse paysagère spécifique a été souhaitée par la commune de Gassin afin de s'assurer de la meilleure insertion possible du projet de développement du Polo Club dans l'environnement fragile de la plaine du Bourrian.

Cette analyse paysagère est annexée au présent rapport.

Il en ressort pour l'essentiel les éléments présentés ci-après.



Une clairière ouverte au sud et au soleil adossée à un boisement et à une maille paysagère

Dans un contexte bocager, boisé, cloisonné et localisé en fond de vallée, le Polo offre une covisibilité très faible. Niché au cœur de la plaine agricole, il constitue un espace en « arrière-plan », indépendant du littoral.

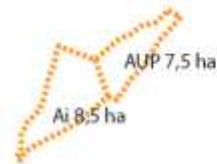


Le site est ainsi :

- inséré au sein de la plaine du Bourrian,
- distant du rivage de 1,3 km,
- sans covisibilité du fait de nombreuses coupures visuelles végétales,
- enserré dans des espaces boisés (massif à l'est, boisement et ripisylve à l'ouest et boisement au nord),
- ceinturé par des espaces agricoles cultivés structurés par des alignements d'arbres.



## Introduction



Accès Nord depuis le chemin du Bourrian

Le haras de Gassin est implanté sur un terrain de 16 hectares, au coeur de la plaine agricole du Bourrian, dans un site rétro littoral (à 1,5 km de la mer). 7,5 ha sont classés au PLU de Gassin en zone à urbaniser (zone AUP) et 8,5 ha en zone agricole inconstructible (zone Ai).

Une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gassin doit être engagée afin de réglementer la zone AUP où se trouve le haras. A ce jour, il s'agit «d'une zone où sont envisagées des opérations visant à développer les activités de type équestres et sportives (centre équestre, club house, sellerie, hébergements stagiaires, équipements sportifs, foyer, salles de cours, vestiaires, sanitaires, tribunes, dépôts, parkings, carrière couverte (manège), hangar pour les machines agricoles, boxes à chevaux,...».

## Introduction

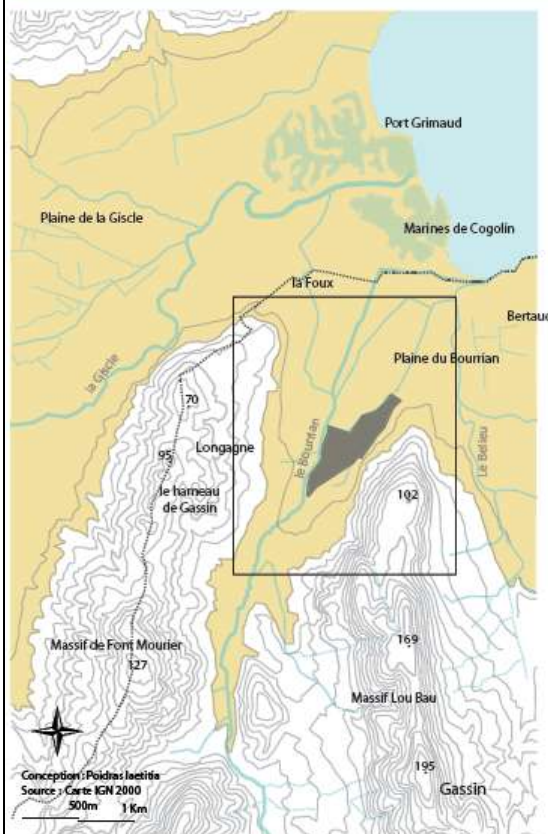


Vignes et ripisylves au coeur de la plaine du Bourrian

L'analyse paysagère permet de donner des clefs de lecture (composantes, patrimoines, entités) utilisables pour le développement de la commune. L'étude réalisée ci-après se veut une lecture sensible et pédagogique, aboutissant au décryptage d'enjeux paysagers pour le territoire communal et plus particulièrement le secteur de la plaine du Bourrian. L'analyse paysagère, croisée avec d'autres disciplines, enrichira le Plan d'Urbanisme Local.

## Les composantes du paysage

### Le relief pour cadrage



Le massif Lou Ban depuis la plaine



Le polo Club entre deux massifs

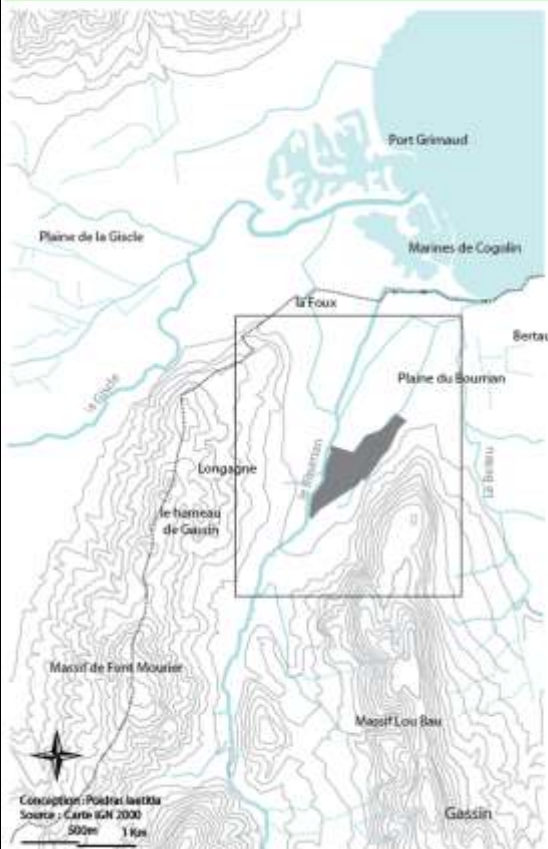
-  Polo Club de St Tropez-Gassin
- 95 Cotes altimétriques
-  Plaine de 0 à 20 mètres d'altitude
-  Cours d'eau, ruisseaux, fossés
-  Courbes de niveaux altimétriques

La plaine du Bourrian participe d'une entité paysagère plus vaste, la plaine de la Gisèle. Elle oscille entre 0 et 20 mètres d'altitude. Cadrée par la présence de massifs en situation rétro littoral, la plaine du Bourrian occupe la partie nord du territoire communal. Sa largeur, son ouverture, son caractère à la fois naturel et viticole font d'elle un paysage déterminant, fédérateur.

Les reliefs, orientés nord/sud, entre 127 mètres et 195 mètres d'altitude au village de Gassin, n'échappent pas au regard. Leurs sommets offrent des points de vue panoramiques remarquables sur la plaine et le littoral.



## Les composantes du paysage

### L'eau omniprésente



L'eau structure et organise le territoire. La présence de la mer à proximité participe de la diversité paysagère et biologique du secteur. La plaine du Bourrian est une zone inondable de part sa nature géomorphologique. Zone humide, elle est traversée par de multiples ruisseaux dont la Gisèle, le Bourrian et le Belleu. De nombreux canaux et fossés complètent ce dispositif naturel. Cet ensemble façonne le paysage, dessine le maillage «naturel» des ripisylves et des terres cultivées, rythmées de fossés, cadrées de haies arborées.

Cette zone humide est d'un grand intérêt environnemental, un véritable corridor pour la biodiversité.

-  Cours d'eau, ruisseaux, fossés
-  Courbes de niveaux altimétriques



Le golf de St Tropez



Fossés et haies de champs



Le Bourrian



Ouvrage hydraulique sur le Bourrian

## Les composantes du paysage

### Une végétation méditerranéenne typée

Le relief conditionne très directement l'occupation du territoire. On retrouve la présence d'une végétation très typée sur les reliefs : la forêt varoise avec les pins d'Alep, les pins maritimes, les pins parasols, les chênes lièges... Une végétation plus anthropisée occupe une bonne part du territoire dans ses larges plaines : la vigne avec de nombreux domaines et une AOC (Côtes de Provence) ; quelques oliviers et vergers bordant les cultures. De nombreux cyprès, d'épaisses ripisylves dessinent aussi le site. On retrouve de nombreux saules, frênes, peupliers. Les ruisseaux sont bordés de lignes de cannes. Le paysage de la plaine du Bourrian est un ensemble structuré, «compartimenté», d'une grande diversité qui fait sa richesse et son intérêt paysager.



Ripisylve du Bourrian depuis le hameau



Ecorce de chêne liège

-  Oliviers
-  Vignes
-  Cours d'eau, ruisseaux, fossés
-  Courbes de niveaux altimétriques
-  Ripisylves, haies de chênes verts
-  Massifs boisés (chênes liège, pins parasol)



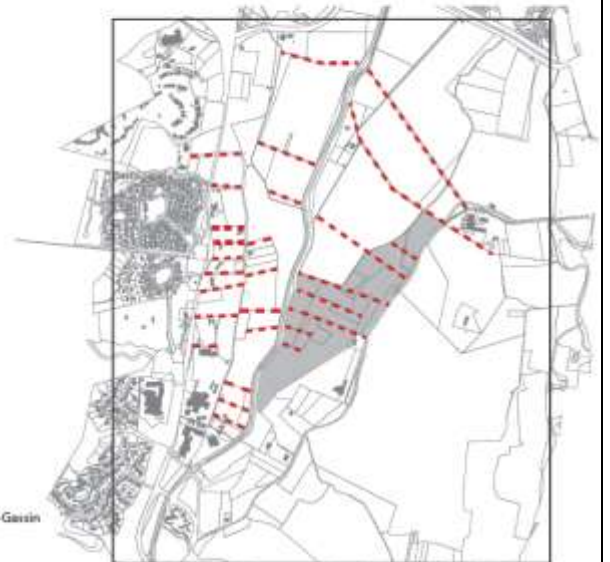
Vignes, pins et massifs depuis la plaine



Pin parasol dans le hameau

## Les composantes du paysage

### Un parcellaire agricole pour maillage



-  Parcelles et bâtis
-  Polo Club de St Tropez-Gassin
-  Cours d'eau, ruisseaux, fossés
-  Courbes de niveaux altimétriques

Le parcellaire agricole constitue l'ossature, le maillage sur lequel s'appuie à la fois la couverture végétale (vignes, haies arbusives) et l'habitat rural historique (les domaines viticoles, les cabanons...).

C'est un élément déterminant du paysage encore perçu comme rural au sein de la large plaine du Giscle et la plaine contigue du Bourrian.



## Les composantes du paysage

### Un réseau viare dicté par le relief

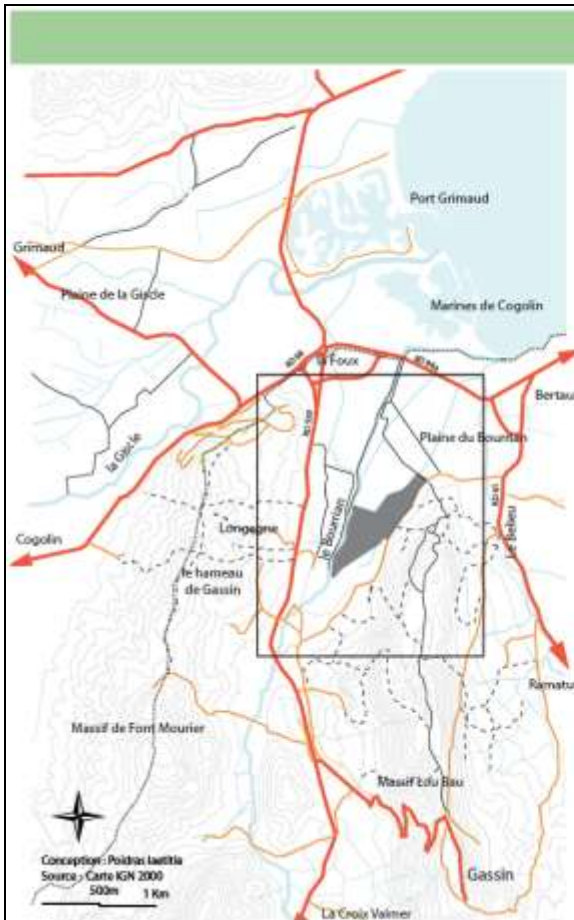
La plaine est parcourue par de nombreux axes routiers et chemins. La RD 559 et RD 98a la contourne, l'envisagent sans jamais la traverser. Le chemin du Bourrian offre un accès et une vision plus intérieure du secteur. Mais seuls les chemins ruraux s'enfonçant dans la plaine révèlent la richesse des éléments qui la composent.



Chemin le long de la ripiyyve de Bourrian



Chemin du Bourrian au travers de chênes lièges



- Polo Club de St Tropez-Gassin
- Routes départementales
- Routes touristiques
- Chemins, sentiers de randonnées
- Cours d'eau, ruisseaux, fossés
- Courbes de niveaux altimétriques

## Les composantes du paysage

### Un front littoral bâti et des reliefs investis

Le village historique de Gassin comme de nombreux villages est situé sur les hauteurs, surplombant la plaine humide. L'urbanisation contemporaine s'est développée au pied des versants boisés et cherche à gagner la plaine. Le littoral n'est pas en reste et se voit constitué d'un front bâti quasi continu, limitant les perspectives sur le secteur rétro littoral et empêchant par là même tout contact, toute échappée visuelle sur la mer.



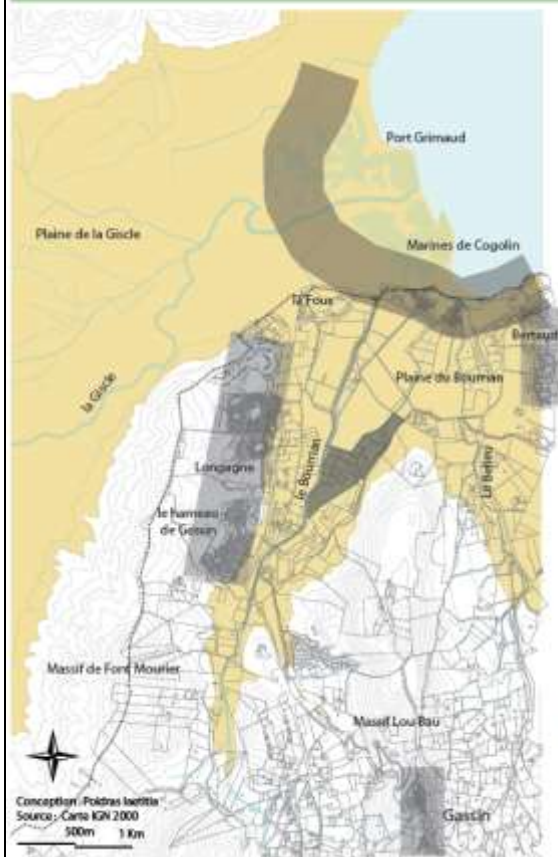
Un front littoral bâti, les marines de Cogolin en limite Nord



Secteur Bertaud, à l'assaut du relief



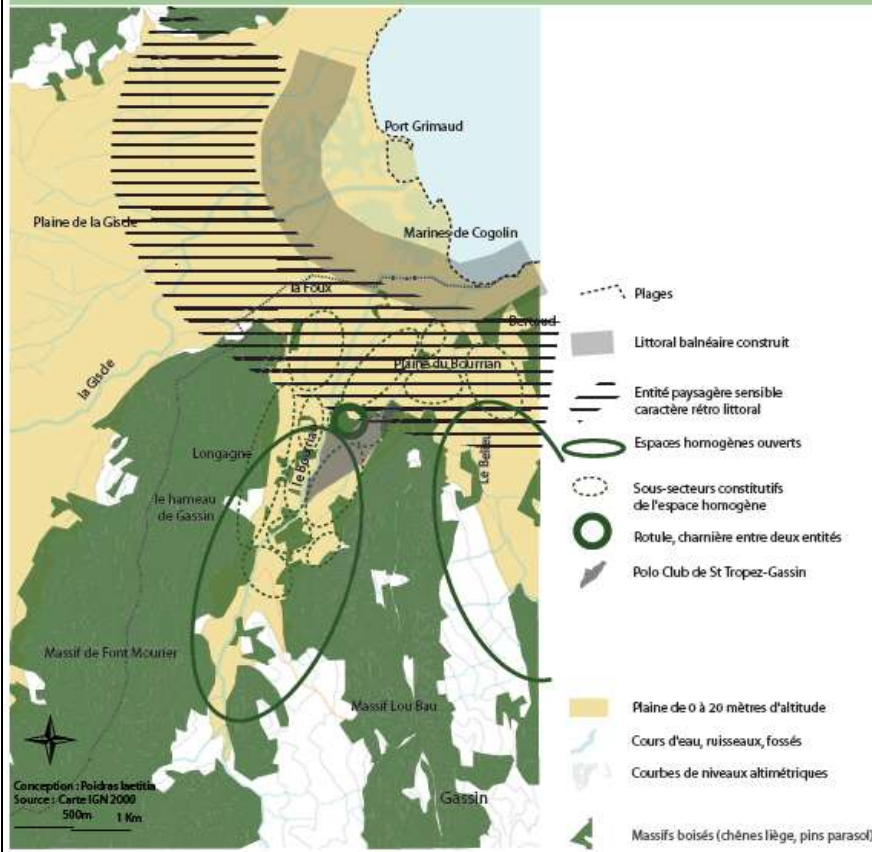
Gassin, le village perché



- Parcelles et bâtis
- Polo Club de St Tropez-Gassin
- Densités urbaines, fronts bâtis
- Plaine de 0 à 20 mètres d'altitude
- Cours d'eau, ruisseaux, fossés
- Courbes de niveaux altimétriques

## Les composantes du paysage

Des espaces homogènes en dialogue



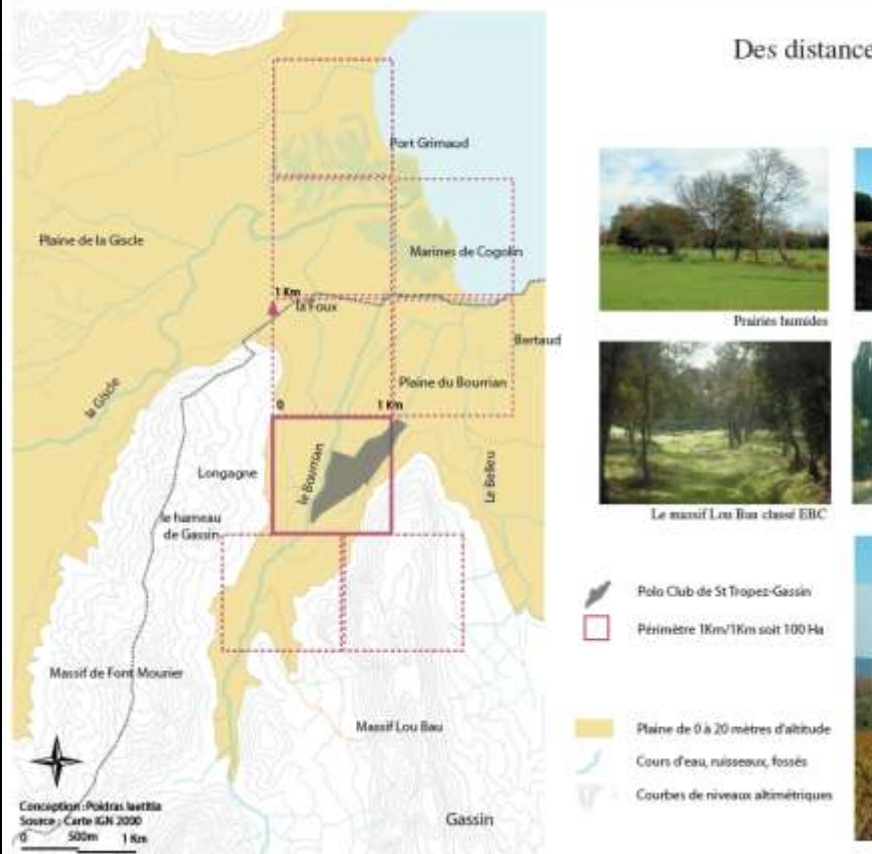
Vue aérienne du polo entre massif et ripisylve



Fenêtre paysagère sur la plaine du Bourrian depuis le RD 559

## Les composantes du paysage

Des distances minimales pour des secteurs différenciés



Prairies luzardes



Vignes et boisements



Sous-bois équestres



Le massif Lou Bau classé EBC



Le chemin du Bourrian



Littoral balnéaire



Perspective depuis la plaine, entre ruralité et pure d'attraction...

## Le patrimoine paysager



### Un massif boisé remarquable

Le massif Lou Bau est un espace boisé classé EBC au PLU de Gassin. Cet ensemble préfigure le massif des Maures, en constitue la limite Sud avec la presqu'île de St Tropez. A ce titre, c'est un élément fédérateur majeur dans la perception du paysage.

Cette entité paysagère entretient un dialogue avec la plaine du Bourrian, offrant des perspectives sur ses sommets «moutonnants», apportant une ambiance de sous-bois, une fraîcheur, une lumière filtrée et apaisante en été... Les chênes lièges, de couleur gris, grès vert, le bleu du ciel, le bleuté des pins au lointain contrastent avec la plaine du Bourrian, large et ouverte, verte et lumineuse.



## Le patrimoine paysager

### La plaine du Bourrian identitaire



La plaine du Bourrian (avec la plaine du Giscle) constitue un grand espace identitaire, après la forêt varoise «sauvage».

En opposition au littoral construit, c'est un paysage «naturel», une biodiversité, un réservoir écologique reconnu comme tel.

Il s'agit en fait surtout d'une plaine cultivée, avec une forte dominante viticole. L'image de l'agriculture, de la ruralité, de la tradition prédomine ici. C'est alors une image figée, quasi immuable qui semble vouloir résister aux développements urbains.



## Le patrimoine paysager

### Le Bourrian et ses abords



Large zone humide, la plaine du Bourrian est aussi au-delà de ses qualités paysagères, une entité naturelle, riche en biodiversités. Elle le doit des nombreux ruisseaux, mares et fossés des secteurs irrigués ou drainés.

La ripisylve du Bourrian, constituée tout à la fois de roselières, de lignes de cannes, de saules, de frênes, de peupliers, de chênes verts, est un élément très structurant.

Les abords du Bourrian offre des espaces de qualité, entre prés humides et des vignes entretenues, des pistes ombragées, des chemins de terre. Ils concentrent ouverture paysagère et microlieux intimes.

C'est une limite visuelle forte, mais aussi une limite naturelle et des contraintes d'inondabilité à considérer avec «respect».

Comme en témoignent les développements ci-dessus, le paysage de la plaine du Bourrian peut s'appréhender à travers plusieurs niveaux de lecture qui se superposent et s'imbriquent pour former des structures paysagères. Ces composantes, variées, permettent de faire ressortir les caractéristiques du milieu physique (hydrographie, végétation,...) et l'adaptation au territoire des structures anthropiques (réseau viaire, répartition de l'habitat, des cultures, ...

Par ailleurs, le patrimoine paysager de la plaine du Bourrian se décline en éléments «naturels».

En effet, la discrétion du bâti, des éléments architecturaux (historiques et contemporains) contribue à la préservation du lieu et de son identité. Ce patrimoine paysager «naturel» participe de l'image du lieu, permet de comprendre son histoire et les valeurs portées. Il fait partie intégrante des stratégies d'aménagement et de valorisation de la commune.

C'est à partir de ces deux approches successives que des enjeux paysagers peuvent être définis comme une synthèse de la réflexion menée sur le territoire de Gassin.

Ces enjeux mettent en évidence les forces et faiblesses de l'entité paysagère que représente la plaine du Bourrian.

- Forces sur lesquelles il est possible de s'appuyer pour valoriser le site.
- Faiblesses, qu'un projet de développement peut permettre d'enrayer.

Ces enjeux peuvent être résumés en deux « formules » précisées et schématisées ci-après :

- 1. « Préserver le patrimoine naturel et paysager, garantir la singularité des lieux »,
- 2. « S'appuyer sur les structures paysagères pour composer un développement harmonieux ».

## Enjeu n°1 : Préserver le patrimoine naturel et paysager, garantir la singularité des lieux



### Les structures paysagères fondamentales à maintenir lisibles et à s'approprier.

- Cinq structures paysagères ont été identifiées : les massifs boisés Lou Bau et Font Mourier, le vallon du Bourrian, les abords du Bourrian et sa ripisylve, la plaine viticole du Bourrian, le littoral balnéaire. La variété de ces paysages constitue une des richesses de la commune varoise. La reconnaissance de ces entités spécifiques permet de comprendre le cadre de vie sur lequel les aménageurs comme les usagers sont appelés à intervenir. Les divers projets urbanistiques en zone AUP doivent aller dans le sens de la valorisation de ces unités, développer une logique d'insertion dans le dialogue.
- L'analyse paysagère a montré que les reliefs et plus particulièrement le massif Lou Bau offrent un cadre singulier, véritable atout pour la commune. Ce massif constitue un fond de scène à l'habitat (ancien et contemporain), formant un contraste fort avec la plaine agricole, ouverte. Les massifs boisés sont attractifs pour divers usages (randonnées, cueillettes, vtt...).
- L'accessibilité à la forêt est un enjeu réel d'animation du territoire. Toute intervention sur ces reliefs demande une réflexion de choix d'urbanité pour préserver les parties boisées et surtout limiter les modifications topographiques.

### La richesse végétale : des éléments paysagers à sauvegarder

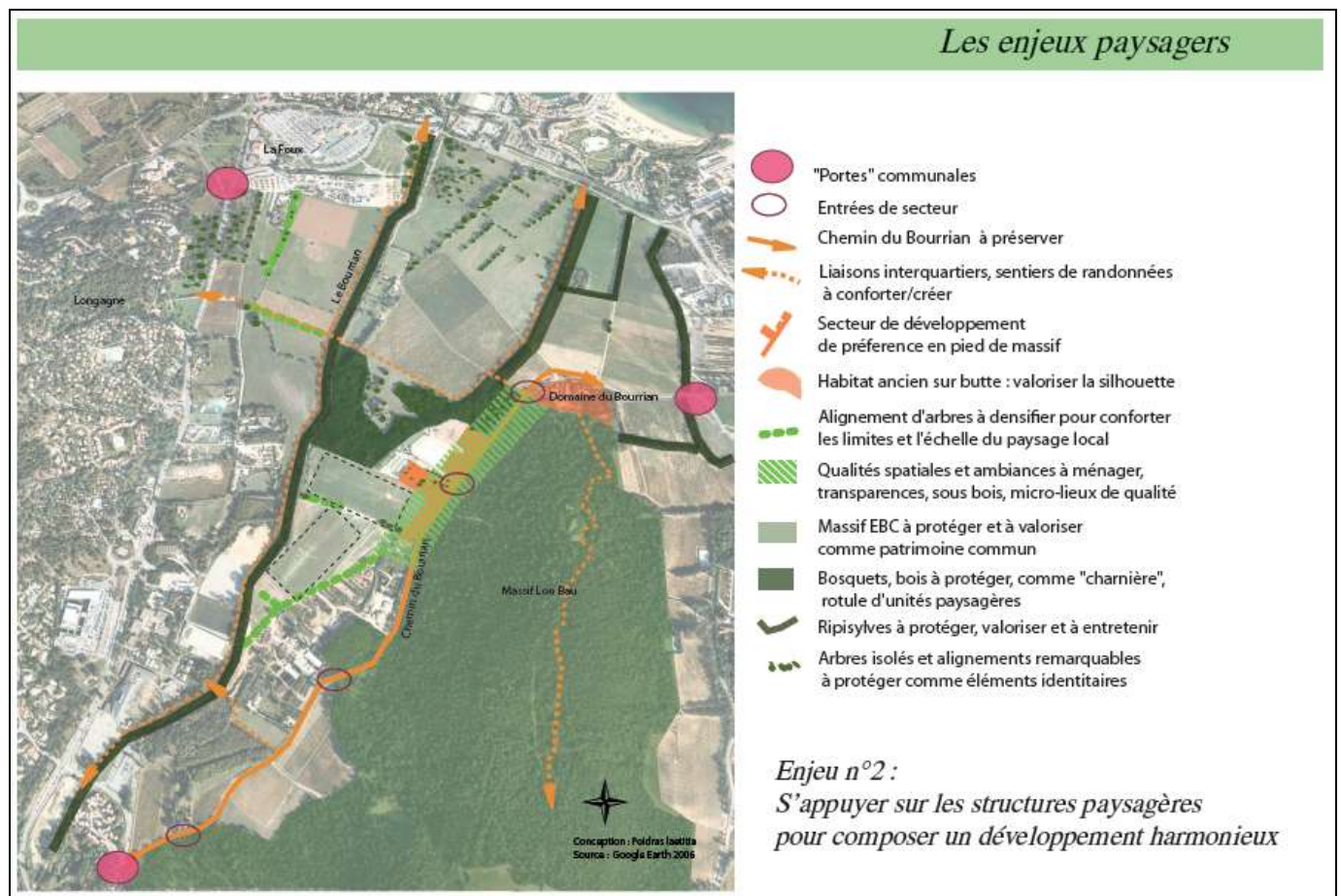
- L'analyse révèle que la commune de Gassin possède un patrimoine naturel riche qui participe à la spécificité de ses paysages. Par sa grande diversité, la couverture végétale raconte, à la fois la dynamique d'un paysage méditerranéen par l'évolution des bois sur ces reliefs et un paysage de plaine composé par la main de l'homme depuis des siècles. Cette dynamique est visible au travers de motifs anciens comme les arbres centenaires, cyprès majestueux, les pinèdes accompagnant les mas.

- La ripisylve du Bourrian, les alignements d'arbres le long des parcelles, les arbres isolés, les bosquets boisés sont autant d'éléments à valoriser, à conserver et qui pourraient être inscrits au PLU au titre «d'espaces boisés classés».
- La vigne omniprésente dans la plaine du Bourrian participe à la création d'un paysage soigné et ouvert. Cette culture, historique, renvoie une image qui semble immuable. Le paysage viticole offre un environnement de valeur. Il est important de veiller à la pérennité de cette viticulture et de veiller à ce que l'urbanisation future ne vienne pas en contradiction avec elle en déstructurant le parcellaire.

### Préserver la spécificité du lieu habité

- L'étude a aussi montré l'intérêt paysager du secteur, avec les mas et le village perché de Gassin, dans un environnement à la fois naturel et cultivé, soigné, riche de biodiversités. L'implantation du bâti rural et historique sur le territoire, sa configuration architecturale (isolement, altitude, volumétrie importante, avec un accompagnement végétal remarquable) ont un fort effet visuel et identitaire dans le paysage local varois. La sensibilisation des propriétaires à la sauvegarde et à la restauration de ce bâti ancien est capitale à la qualité des lieux habités (Domaine du Bourrian, bergerie du Polo).

### Enjeu n°2 : S'appuyer sur les structures paysagères pour composer un développement harmonieux



### Des extensions urbaines respectueuses du site

- L'urbanisation (notamment sous forme de maisons individuelles) se diffuse sur le territoire, en pied de massifs et se développe dans la plaine. La pression urbaine se devine au sein même du vallon du Bourrian. La multiplicité des pôles urbains présents sur la commune de Gassin ne doit pas occulter une nécessaire réflexion sur les choix d'aménagement du secteur qui se révèle très sensible à plusieurs titres. Il faut pouvoir lire les différentes entités paysagères constitutives du lieu. Les limites naturelles (cours d'eau, reliefs) ou construites (routes, sentiers, formes de

parcellaires) ainsi que la connaissance des potentiels paysagers en place (bosquets boisés, ripisylves, vergers, arbres isolés) peuvent orienter les choix.

- Ainsi, il apparaît fondamental de maintenir un espace de respiration aux abords du Bourrian et des ripisylves contigües ; de maintenir l'ouverture des prairies et vignes de la plaine rétro-littorale du Bourrian, tout comme de préserver le maillage arboré mettant à jour le parcellaire historique et les bosquets boisés, véritable «charnière» aux différentes entités paysagères. C'est la forme d'un hameau regroupé qui doit être privilégiée, seule posture urbaine et architecturale permettant à la fois d'allier l'économie des sols, le respect des entités naturelles.

#### Maintenir les ouvertures visuelles et mettre en scène des points de vue remarquables

- Des points de vue depuis les routes départementales, les chemins et des points hauts permettent de lire le territoire communal. Il est important de préserver, de mettre en scène des vues sur les mas viticoles (domaine du Bourrian), sur les micro secteurs paysagers de qualité comme la plaine du Bourrian depuis les chemins, les routes contigües pour continuer la lecture du paysage habité, un paysage ouvert, accessible. Le chemin du Bourrian offre des lieux, des ambiances, des transparences remarquables à préserver et à valoriser. La plaine du Bourrian depuis les abords du ruisseau offre des nombreuses perspectives sur les massifs environnants restant à mettre en scène.

#### Soigner l'accueil du territoire, créer des itinéraires de découverte, proposer des liaisons inter quartiers

- L'analyse paysagère a révélé plusieurs entrées sur le secteur de la plaine du Bourrian. Ces entrées s'alimentent de la qualité des espaces traversés, du paysage en place (naturel ou construit). Cela donne à la plaine du Bourrian son caractère pluriel. Pour la plupart des entrées possibles, il suffira de respecter leur identité propre en maintenant leur lisibilité.
- Les nombreuses richesses qu'offre la commune de Gassin permettent de créer des itinéraires thématiques, sensibles et ludiques, pour une lecture pédagogique. Il existe déjà une belle promenade au travers du massif boisé Lou Bau jusqu'au village perché de Gassin. D'autres itinéraires de découverte et de liaisons douces inter quartiers pourraient être mis en place, le long et à la croisée de la ripisylve du Bourrian par exemple, véritable épine dorsale du vallon et de la plaine viticole, en lien avec le littoral.

### 2.3. La Loi Littoral

Commune littorale, Gassin est logiquement soumise aux dispositions de la « Loi Littoral » du 3 janvier 1986 qui énonce des prescriptions particulières en matière d'aménagement.

Dans ces conditions, la présente modification du PLU et le projet de développement du Polo Club de Gassin doivent être appréhendés au regard des notions qui ont ensuite été précisées avec la plaquette d'information « *Planifier l'aménagement durable du littoral* » (DGUHC) qui a accompagné la circulaire ministérielle du 14 mars 2006<sup>6</sup>.

#### 1. de coupures d'urbanisation

« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. » (**Article L.146-2 du Code de l'urbanisme**)

#### 2. d'espaces proches du rivage

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée 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 ».

« En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord. » (**Article L.146-4 du Code d'Urbanisme**)

#### 3. d'espaces remarquables

« 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, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune. (...) »

« 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 compétente en matière de nature, de paysages et de sites. » (**Article L.146-6 du Code de l'Urbanisme**)

#### 4. d'extension de l'urbanisation et de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

« 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. (**Article L.146-4 du Code d'Urbanisme**)

Pour permettre leur application, ces dispositions sont reprises à une échelle plus locale dans :

- le SCoT approuvé le 12 juillet 2006 et rendu exécutoire le 22 décembre 2006,
- le PLU approuvé le 18 juin 2009.

<sup>6</sup> Circulaire UHC/DU1 n° 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral.



### 2.3.1. Les coupures d'urbanisation

#### Le SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez

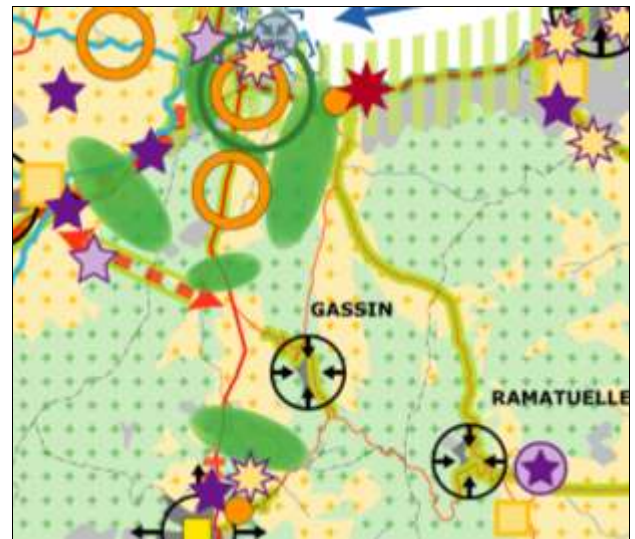
« Les coupures d'urbanisation et espaces naturels remarquables issus de l'interprétation de la Loi Littoral par le SCoT, complétées de coupures dites "espaces de respiration" définies plus loin, marquent le volontarisme du SCoT en matière de protection de l'environnement. Dans les deux cas, le SCoT préconise la délimitation précise de ses espaces par les communes à l'échelle de leur Plan Local d'Urbanisme, qui régleme l'occupation du sol, à la parcelle. »

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

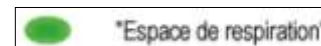
- empêcher l'urbanisation en continu le long des voies de communication ;
- préserver la différenciation des quartiers, des centres villes et centres de villages par rapport à leurs périphéries, et des communes entre elles ;
- favoriser la densification des noyaux villageois existants. »

« Ils comportent les obligations suivantes :

- interdiction d'y développer des espaces urbanisés ;
- mais possibilité d'implanter des équipements réversibles n'exigeant pas d'infrastructure importante et permettant la création ou le maintien d'espaces verts ou végétalisés : équipements sportifs du type aires de grand jeu, parcours de santé, pratiques de golf, etc ... ;
- possibilité de créer, maintenir ou développer des espaces agricoles, avec les installations et équipements nécessaires. » (Document d'Orientations Générales du SCoT, pages 2 et 8)



Carte de synthèse du SCoT (Source : SCoT)



#### Le PLU de Gassin

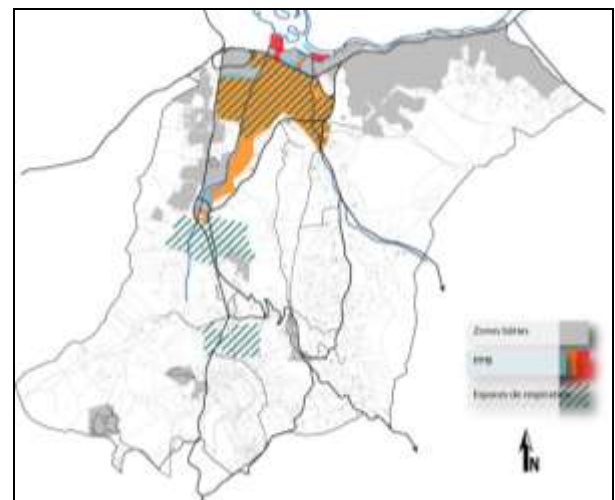
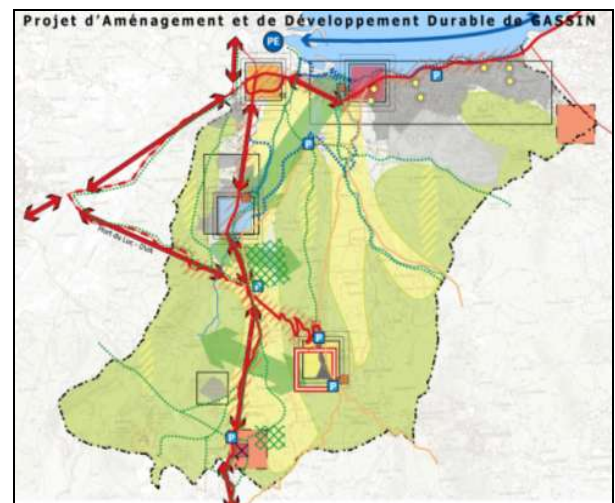
« Les espaces de respiration doivent être localisés entre 2 parties urbanisées ; ils doivent être significatifs et en continuité. 3 espaces de respiration ont été définis à Gassin :

- Espace de respiration du Bourrian ;
- Espace de respiration de Fumée Longue ;
- Espace de respiration de la Gare. » (PADD du PLU, page 33 et Rapport de Présentation du PLU, page 107)

- Développement d'un réseau de voies vertes
- Réalisation d'aires de stationnements
- Maintien des coupures d'urbanisation

Carte de synthèse du PADD

Source : PADD du PLU



Localisation des espaces de respiration

Source : Rapport de Présentation du PLU

### 2.3.2. Les espaces proches du rivage

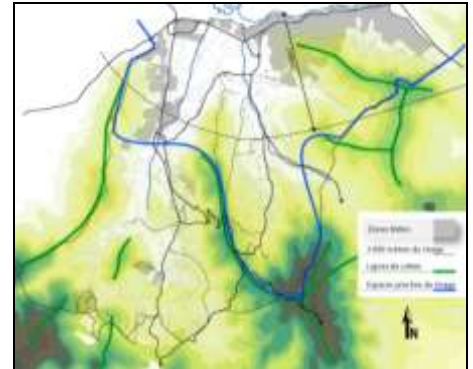
Définis au SCoT, les espaces proches du rivage « sont des espaces qui doivent être définis par les PLU à partir d'une combinaison des critères suivants :

- « 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 covisibilité 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 ». (Rapport de Présentation du SCoT, page 29)

Au PLU, ces espaces ont été précisés :

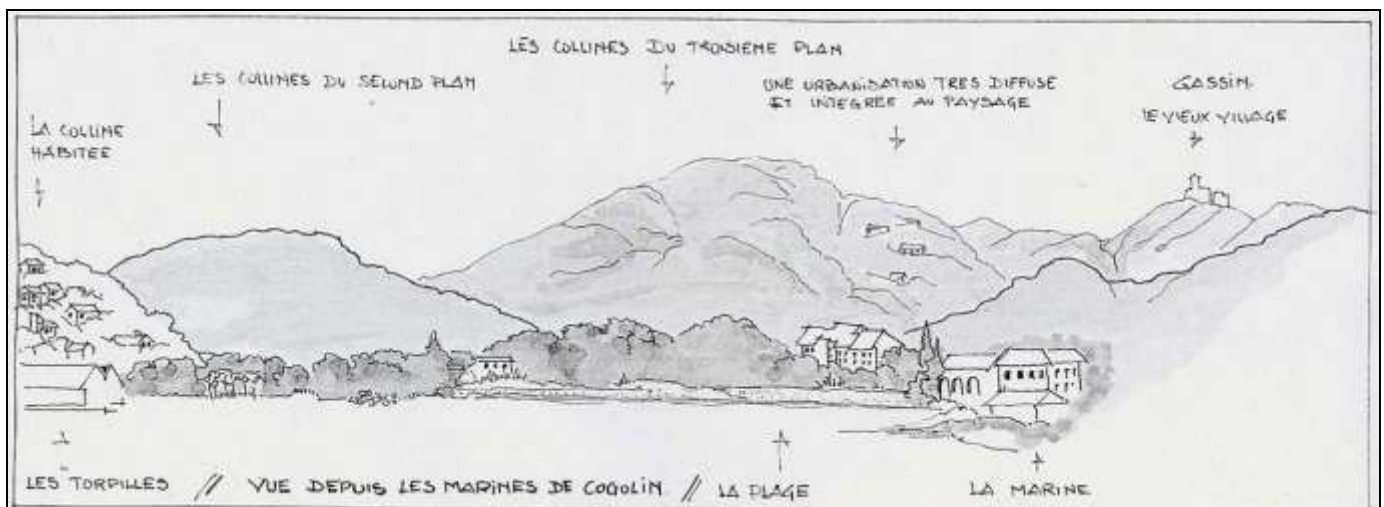
« A Gassin, les espaces proches du rivage forment un écrin autour du vieux village. Depuis le rivage, on aperçoit les lignes de crêtes sur plusieurs plans à l'arrière de la frange littorale ; la silhouette harmonieuse du vieux village punctue le paysage de ces crêtes ; les pentes sont occupées par de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

(Rapport de Présentation du PLU, page 106)



#### Localisation des espaces proches du rivage

Source : Rapport de Présentation du PLU



La circulaire du 14 mars 2006 précise la notion « d'espaces proches » :

« Dans les espaces proches du rivage :

- l'extension de l'urbanisation doit être limitée ;
- les opérations d'aménagement doivent être conformes avec le schéma de cohérence territoriale ou compatible avec un schéma de mise en valeur de la mer ;
- en l'absence de schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ne peut permettre la réalisation d'une opération d'aménagement que si celle-ci est spécialement justifiée, dans le rapport de présentation, par la configuration particulière des lieux ou par la nécessité d'accueillir des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- en l'absence de SCOT ou de justification spéciale dans le PLU, les extensions d'urbanisation ne peuvent être réalisées qu'après délibération spécifique du conseil municipal, avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et avec accord du préfet (cf. note 2) .

Ces dispositions sont strictes. Elles visent à protéger les espaces demeurés naturels ou agricoles à proximité de la mer, à éviter les densifications excessives des zones urbaines existantes situées en front de mer en privilégiant l'extension de l'urbanisation à l'arrière des quartiers existants. Elles incitent en outre fortement à une planification intercommunale de l'aménagement des zones Littorales, par le biais des

*schémas de cohérence territoriale, qui permettent de déterminer, à une échelle supra communale, l'équilibre entre la protection et les possibilités limitées d'urbanisation de ces espaces sensibles.*

*L'importance de ces règles implique qu'un soin tout particulier soit apporté à la délimitation des espaces proches du rivage en veillant à éviter le double écueil d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes ou d'une délimitation trop large, qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro Littorale », ce qui serait contraire à l'esprit de la loi.*

*Il appartient aux collectivités locales, dans le cadre de l'élaboration de leur schéma de cohérence territoriale ou de leur plan local d'urbanisme, de procéder à cette délimitation. Pour ce faire, elles doivent prendre en compte l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telles que la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer, l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route)... Cette analyse doit reposer sur une approche géographique concrète. En aucun cas, elle ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique. En particulier, la distance du rivage ne peut être le seul élément à prendre en compte.*

*Cette méthode a été confirmée récemment par le Conseil d'Etat (cf. note 3) . Comme l'a expliqué le commissaire du Gouvernement, dans cette affaire, « se limiter au seul critère de distance reviendrait à perdre de vue l'objectif du législateur qui était de limiter l'urbanisation en front de mer ou [l'urbanisation] venant boucher toute perspective sur la mer et non d'interdire aux communes Littorales tout développement vers l'arrière ».*

*Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduira en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions. En revanche lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.*

*Ainsi, alors qu'un POS prévoyant une opération d'aménagement dans les espaces proches du rivage d'une commune des Alpes-Maritimes avait été déclaré contraire à la loi Littoral car permettant une extension d'urbanisation qui n'était pas limitée à l'échelle de la commune, la même opération, prévue dans un document portant sur la totalité du Littoral du département a été déclarée légale par le Conseil d'Etat, dès lors qu'à l'échelle du département, les espaces protégés étaient très importants et l'ensemble des opérations d'aménagement prévues dans les espaces proches du rivage restaient dans ces conditions limitées (CE., 27 juillet 2005, Comité de sauvegarde du port Vauban, Vieille Ville et Antibes-Est req. n° 264336. Cette décision sera publiée au recueil Lebon)*

Dans ce même esprit, la DGUHC a précisé la nature des espaces proches du rivage :

*« Les espaces proches du rivage sont les plus convoités. Il est nécessaire de les protéger, de veiller à la qualité architecturale et urbaine, d'éviter que l'urbanisation continue à s'étendre le long du rivage et inciter le développement urbain à s'effectuer en profondeur. »*

*Pour définir un espace proche du rivage il faut prendre en compte les critères suivants :*

- *la distance au rivage : plus matérialisée par l'aspect paysager et l'ambiance maritime que par la distance en tant que telle ;*
- *la co-visibilité, qu'elle soit appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres ;*
- *la nature de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée du rivage.*

*D'autres critères peuvent être pris en compte : le relief, le type d'espace (naturel ou agricole), les écosystèmes présents... Une coupure forte du relief (ligne de crête) ou relevant d'une infrastructure (voie importante) peut constituer la limite d'un espace proche. D'une manière générale, les espaces proches du rivage seront plus larges en terrains plats et/ou naturels et plus réduits en zone urbanisée. » (DGUHC, « Planifier l'aménagement durable du littoral »).*

Au regard des dispositions précédentes de la « Loi Littoral » interprétés par le SCoT et le PLU, le site du Polo est bien concerné par la définition des espaces proches du rivage de la commune. Pour autant, ses caractéristiques sont les suivantes :

- distant du rivage de 1,3 km ;
- sans covisibilité avec le littoral du fait de nombreuses coupures visuelles végétales et urbaines (cf. les fronts de mer de Cogolin et de Gassin avec leurs Marines) ;
- enserré dans des espaces boisés (Massif à l'est, boisement et ripisylve à l'ouest et boisement au nord) ;
- ceinturé par des espaces agricoles cultivés structurés par des alignements d'arbres.



Dans ces conditions, le site du Polo peut être logiquement considéré comme « un site retro littoral » comme en témoignent les coupes et schémas suivants :



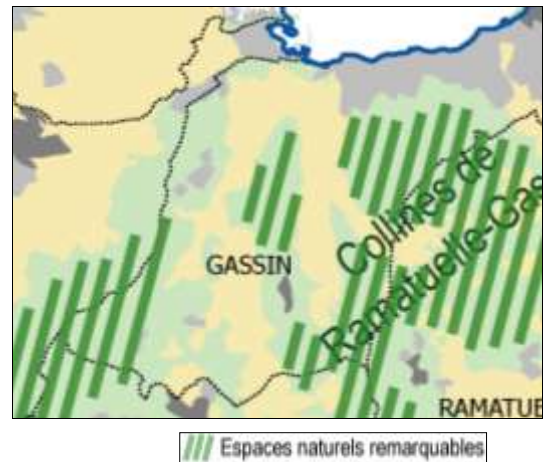
### 2.3.3. Les Espaces Remarquables

Le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez a identifié par principe quelques espaces remarquables renvoyant aux communes la définition précise de leurs contours avec les PLU.

« 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. 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. (...) Les documents d'urbanisme 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. » (Rapport de Présentation du SCoT, page 29)

#### Localisation des espaces remarquables

(Source : SCoT)



A partir des définitions énoncées par la « Loi Littoral » et les précisions apportées par le SCoT, le PLU de Gassin a défini les espaces suivants :

« Les espaces remarquables de Gassin ont été délimités. Ces espaces peuvent actuellement être parsemés d'habitations et resteront constructibles dans un rayon de 20 mètres autour de ces habitations pour permettre leur extension. » (Rapport de Présentation du PLU, page 108)

#### Localisation des espaces remarquables

Source : Rapport de Présentation du PLU



A propos des espaces remarquables, la DGUHC mentionne que :

« Les espaces remarquables doivent être préservés et bénéficier d'une protection particulière en tant qu'espaces les plus sensibles du littoral, constitutifs de l'image et de l'attractivité. L'identification et la gestion des espaces remarquables doit être un véritable enjeu de politique locale pour les élus. La notion d'espace remarquable obéit à un ensemble de critères objectifs. Un espace répondant à ces critères, même s'il n'est pas identifié par un PLU, pourra en cas de litige être considéré comme remarquable au titre de la loi Littoral, cette appréciation relevant de la compétence des juridictions administratives. La loi protège 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. »

#### Quels sont les espaces remarquables à protéger ?

« Un décret d'application a fixé la liste de ces espaces (où figurent notamment les dunes, plages et lidos, marais, zones de nidification, etc.). Les parties naturelles des sites inscrits ou classés devront être protégées, dès lors qu'elles seront remarquables ou auront un intérêt écologique fort. Tout espace naturel concerné par cette liste et présentant un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel doit être préservé. A l'inverse, tout espace naturel proche du rivage ne doit pas être systématiquement considéré comme remarquable s'il ne présente pas d'intérêt particulier. »

#### Comment délimiter les espaces remarquables ?

« Les documents d'urbanisme doivent délimiter ces espaces, et préciser éventuellement la nature des activités et des équipements qui y seront autorisés. C'est au SCOT qu'il appartient de les identifier à la bonne échelle de territoire. La définition de ces espaces nécessite un examen rigoureux, qui doit conduire à écarter les espaces dégradés, mais sans exclure ceux que les activités économiques traditionnelles ont contribué à façonner (marais salants par exemple). »

#### Que peut-on faire dans les espaces remarquables ?

« Aucune urbanisation nouvelle n'est possible, seuls des aménagements légers (par exemple chemins piétonniers ni cimentés ni bitumés, postes d'observation de la faune, postes de secours...) peuvent être implantés. D'un point de vue général, le caractère léger s'appréciera au regard de la hauteur, du volume, du rapport hauteur/emprise au sol, de la taille de la construction, notamment au regard des dimensions du site. La localisation des aménagements légers et leur aspect ne doivent pas dénaturer la qualité paysagère des espaces remarquables, ni porter atteinte à la préservation des milieux. Ces aménagements doivent permettre le retour à l'état naturel du site. La réfection des bâtiments existants est possible, ainsi que l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques. Des dispositions particulières aux activités agricoles, notamment celles liées à la mer, ont été prises pour permettre leur développement. Tout aménagement ou construction doit, selon les cas, être nécessaire à la gestion du site ou à son ouverture au public, à la maîtrise de la fréquentation automobile, à l'exercice d'activités économiques, notamment traditionnelles (la conchyliculture, la saliculture, l'élevage d'ovins de prés salés...). » (DGUHC, « Planifier l'aménagement durable du littoral »).

### 2.3.4. L'extension de l'urbanisation et les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement

La circulaire du 14 mars 2006 a apporté des précisions sur « la différence entre une extension de l'urbanisation et une construction nouvelle » :

*« La règle qui limite les extensions urbaines dans les zones proches du rivage implique de préciser la notion même d'extension d'urbanisation. Quelle différence y a-t-il entre une simple opération de construction et une extension urbaine ? Pour des raisons évidentes, cette notion ne doit pas être appréciée de la même façon suivant qu'il s'agit d'étendre l'urbanisation au delà du tissu urbain actuel ou d'édifier des constructions à l'intérieur d'une ville ou d'un village.*

- a) *En dehors des parties actuellement urbanisées des communes l'extension le long du rivage d'une ville ou d'un village doit être limitée :*
- *La création d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'une zone constructible d'une carte communale située en dehors de la partie actuellement urbanisée de la commune doit être considérée comme permettant une extension d'urbanisation, quelle que soit l'importance de cette zone. Il en est ainsi, que le secteur soit totalement vierge ou ait fait l'objet d'un mitage antérieur. Dans les zones proches du rivage, cette extension doit être limitée (voir plus loin comment apprécier le caractère limité de l'urbanisation) et strictement borné par une zone naturelle ou agricole constituant une coupure d'urbanisation ;*
  - *De la même façon, le classement en zone urbaine ou en zone à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou en zone constructible d'une carte communale d'un vaste espace encore vierge situé le long du rivage constitue une extension d'urbanisation, même si cette zone est entourée de zones urbanisées ;*
  - *Enfin, l'implantation de constructions nouvelles en dehors de la partie actuellement urbanisée d'une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, c'est-à-dire en dehors d'un secteur construit ou d'un terrain jouxtant immédiatement un secteur construit, constitue une extension d'urbanisation, quelle que soit l'importance de ces constructions.*
- b) *A l'intérieur des parties actuellement urbanisées des communes :*
- *En règle générale, le fait d'édifier une ou plusieurs constructions à l'intérieur d'une ville, d'un village ou d'un hameau ne constitue pas une extension d'urbanisation. Cela correspond à l'évolution normale d'une ville ou d'une commune rurale ;*
  - *Toutefois, lorsqu'une opération de construction a pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques d'un quartier, en autorisant par exemple d'importants immeubles collectifs dans un secteur pavillonnaire ou en organisant, sur une friche urbaine, une opération d'aménagement dont la densité est nettement supérieure à celle du quartier environnant, cette opération doit être assimilée à une extension d'urbanisation.*
  - *Le Conseil d'Etat, dans un récent arrêt de principe, a distingué clairement en milieu urbain ce qui constitue une simple opération de construction, même importante, d'une extension d'urbanisation (cf. note 5) . Il sanctionne ainsi une lecture de la loi qui consisterait à considérer que toute construction nouvelle dans un espace proche du rivage déjà urbanisé constitue automatiquement une extension de l'urbanisation.*
- c) *Conséquence de la qualification d'extension d'urbanisation :*
- *Dans les communes Littorales, les extensions d'urbanisation dans tous les cas, ne peuvent être réalisées qu'en continuité des villages et agglomérations existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ; dans les zones proches du rivage, doivent rester limitées et sont subordonnées aux conditions mentionnées au point I ci-dessus.*
- d) *Appréciation du caractère limité d'une extension d'urbanisation :*

*Les critères à retenir sont :*

- *l'importance de l'agglomération où se situe l'opération : on doit respecter une certaine proportion entre l'urbanisation sur laquelle se greffe l'opération et l'opération elle-même et, par exemple, on pourrait créer une ZAC d'une centaine de maisons en continuité avec un quartier de ville, mais pas à partir d'un village d'une vingtaine de maisons ;*
- *le caractère du secteur où se situe l'opération : si la partie agglomérée de la commune jouxte, dans la zone la plus proche du rivage, un secteur entièrement naturel ou agricole, il est préférable d'éviter de prévoir dans ce secteur une urbanisation nouvelle ; en tout état de cause, une extension d'urbanisation ne pourrait être admise que si elle demeurerait extrêmement limitée ;*
- *le caractère du quartier environnant : une opération plus importante pourra être admise, si le quartier environnant présente un caractère urbain et dense prononcé, par exemple, s'il s'agit de restructurer, dans une ville existante, un quartier issu d'un mitage un peu anarchique lui-même entouré de quartiers urbains plus denses et mieux organisés.*

*L'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale permet aux communes de lever une partie essentielle des difficultés juridiques qu'elles rencontrent pour apprécier le caractère limité ou non d'un projet d'extension de l'urbanisation. C'est en effet à l'échelle d'un SCOT, qui concerne toute une fraction du Littoral, que peut le mieux être apprécié l'équilibre entre les mesures assurant la protection des espaces agricoles et naturels et les projets d'aménagement. La plupart des décisions de justice qui ont annulé des ZAC ou des permis de construire dans les communes Littorales concernaient une opération particulière, qui ne s'inscrivait pas dans un projet d'ensemble de protection et d'aménagement. De nombreuses opérations ont été annulées dans ces conditions, alors qu'elles auraient pu être acceptées dans un cadre plus général. »*

La circulaire du 14 mars 2006 précise par ailleurs les notions « d'agglomérations, villages existants et hameaux nouveaux » :

*« Dans les zones proches du rivage comme dans les autres secteurs des communes Littorales, le I de l'article L. 146-4 impose que les extensions d'urbanisation se réalisent en continuité des villages et agglomérations existants ou par la constitution de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Préciser ce qu'on doit entendre, pour l'application de cet article, par hameau, village et agglomération représente une des difficultés les plus fréquemment rencontrées.*

Hameau :

*Un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages et de plusieurs hameaux. La loi Littoral opère une distinction entre les hameaux et des bâtiments isolés implantés de façon anarchique (mitage). Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée. Le rapport de présentation du schéma de cohérence territoriale ou celui du plan local d'urbanisme ou de la carte communale pourront utilement se référer à ces traditions locales pour définir les hameaux. Un hameau nouveau peut être prévu par un document d'urbanisme soit dans un site vierge, à condition de ne compromettre ni l'agriculture ni les sites et les paysages, soit en s'appuyant sur une ou plusieurs constructions existantes. Il est essentiel de veiller à la bonne insertion du projet dans les sites et paysages. Dans les hameaux existants, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut autoriser l'édification de quelques constructions, à l'intérieur ou à la frange du hameau, à condition que l'implantation de ces constructions ne remette pas en cause la taille relativement modeste du hameau.*

Village :

*Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie. Dans certaines régions, l'habitude a été prise d'appeler « village » des regroupements de quelques maisons. Pour l'application de la loi Littoral, ces groupes de maisons doivent être considérés comme des hameaux.*

Agglomération :

*La notion d'agglomération, au sens de l'article L. 146-4-1 du code de l'urbanisme, ne pose pas de problème d'interprétation particulier : il résulte de l'énumération même « agglomérations, villages, hameaux » que le législateur a entendu viser toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou de nature différente. Cela peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activité, un ensemble de maisons d'habitation excédant sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sûr une ville ou un bourg important constituant notamment une agglomération, au sens de l'article L. 146-4. En prévoyant que l'urbanisation nouvelle devait être réalisée en continuité des agglomérations et villages existants et que seuls des hameaux nouveaux pouvaient être autorisés en dehors de la continuité, la loi Littoral a entendu interdire à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site vierge d'agglomérations nouvelles importantes, ou la greffe sur un petit groupe de maisons de telles agglomérations. Elle a également entendu imposer un effort particulier d'insertion du projet dans le site. Pour l'application de cette loi, la taille de l'opération, appréciée en fonction des traditions locales, ainsi que la qualité du projet sont prépondérants. »*

Sur la même sujet, à propos des modes d'urbanisation dans les communes littorales, la DGUHC mentionne que :

*« Le principe de **continuité** a été instauré pour lutter contre le mitage, et gérer l'espace de manière économe. Il permet à la commune de maintenir un tissu urbain continu, ce qui est plus économique en termes de réseaux, de voirie, de déplacements, et permet une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines plus appropriées. C'est aussi une façon d'améliorer la qualité du paysage urbain et de préserver les espaces encore naturels, principal facteur d'attractivité du littoral. »*

*« Dans la continuité des villages et des agglomérations, c'est à dire dans le prolongement de l'espace déjà construit et aménagé. On ne peut parler de continuité si le secteur destiné à être construit est séparé des parties déjà urbanisées par une coupure importante telle qu'un espace agricole ou laissé à l'état naturel, une voie importante ou un obstacle difficilement franchissable. A l'arrière de l'urbanisation existante et non le long du littoral, préservant ainsi un rapport visuel et le lien paysager essentiel entre la mer et les zones côtières, notamment les ensembles naturels et le relief. L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et villages existants ou sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. » (DGHUC, « Planifier l'aménagement durable du littoral »).*

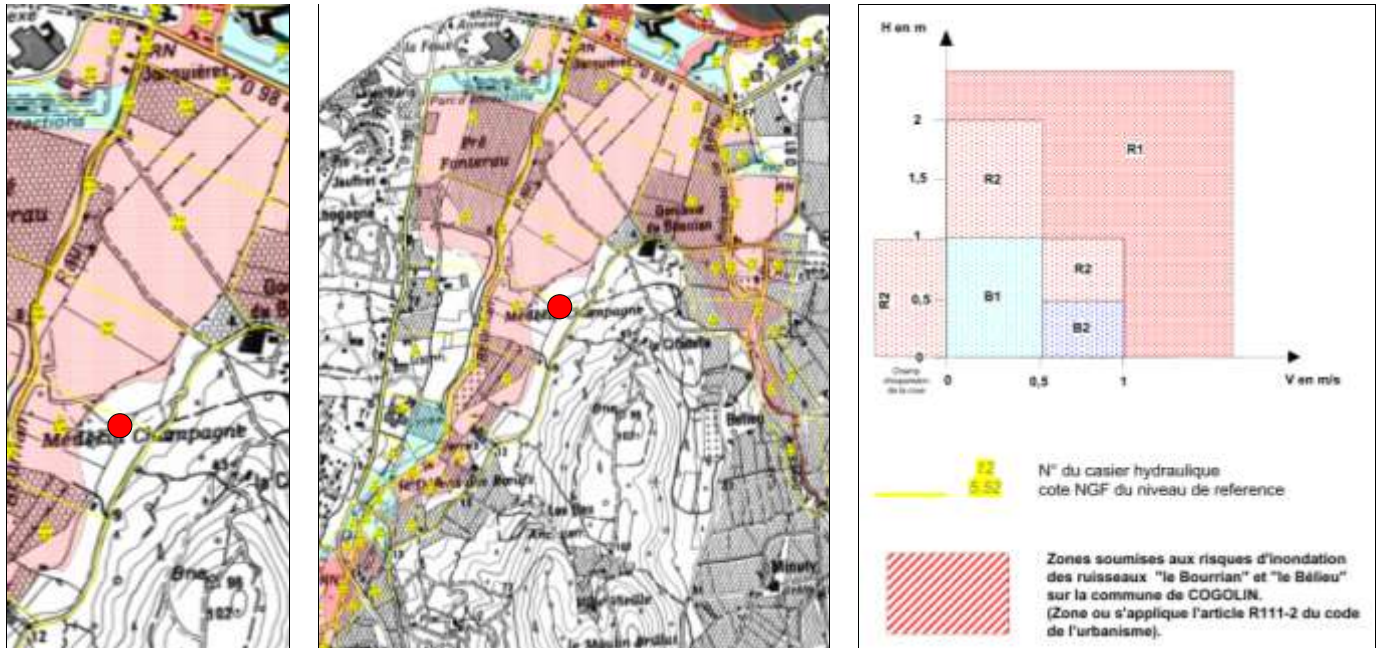
*« L'extension de l'urbanisation est également autorisée sous la forme de **hameaux nouveaux**. Ce choix peut être fait par exemple dans le cas d'une commune souhaitant limiter son étalement et préserver des coupures d'urbanisation. Dans ce cas, elle prévoira une coupure d'urbanisation pour installer un hameau nouveau de l'autre côté de cette coupure. Le hameau nouveau est également adapté pour préserver les caractéristiques du village existant, son environnement ou les terres agricoles de qualité situées en périphérie. »*

*« **Seuls les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement peuvent être autorisés en dehors de la continuité.** » (DGHUC, « Planifier l'aménagement durable du littoral »).*

**Dans cette logique, le projet de développement du Polo devra se conformer aux dispositions de la Loi Littoral concernant le mode d'urbanisation ; l'ensemble des constructions du site formant un hameau, les constructions principales devant s'organiser autour d'un espace central. (Cf. infra les points « 5. Le projet » et « 5.3.4. Urbanisme et architecture : « un hameau nouveau »)**

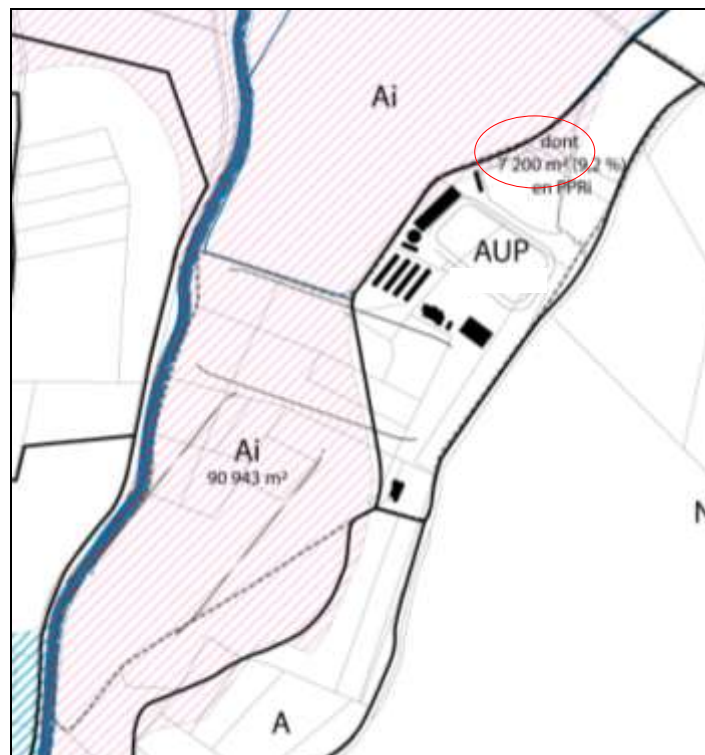
## 2.4. Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)

La plaine du Bourrian est traversée par le ruisseau du Bourrian qui l'irrigue et la rend propice à une exploitation agricole. Cependant, le ruisseau constitue aussi une source de risque d'inondation, retranscrit au Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé par Arrêté Préfectoral du 30 décembre 2005 <sup>7</sup>.



Le site du Pole Equestre de Gassin est concerné par le classement en zone R2 du PPRI pour :

- 7 200 m<sup>2</sup> en zone AUP,
- 90 943 m<sup>2</sup> en zone classée Ai, « secteur inconstructible » au PLU de Gassin (Règlement du PLU, page 69).



<sup>7</sup> « Le PPRI détermine pour les phénomènes naturels d'inondation les mesures de prévention à mettre en œuvre au regard des articles L.126-1 à L.126-8 du code de l'environnement et du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995. » (Règlement du PPRI, page 1)



Ainsi, pour ce qui concerne le site du Polo (zone rouge R2 au PPRI), les éléments suivants valent Servitude d'Utilité Publique (SUP) sont à respecter scrupuleusement :

#### I – Zonage

« Conformément au décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 pris en application de la loi du 2 février 1995 susvisée, le territoire communal a été divisé en trois zones, prenant en considération la crue de référence dite centennale.

- Zone rouge : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace »
- (...)

#### IV – Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et installations existantes

« Dans toutes les zones soumises au risque d'inondation, les mesures suivantes doivent être prises pour l'existant dans la limite des montants et délais prévus par les textes en vigueur (Code de l'environnement et décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995).

- Les constructions existantes ne comportant pas de plancher à au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence doivent comporter un point d'attente des secours à au moins 0,20 m au-dessus de cette cote et de capacité correspondant à l'occupation des locaux.
- L'aménagement des sous-sols existants est interdit.
- Les parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence doivent être protégées d'une entrée d'eau en cas de crue. Leurs menuiseries, portes, fenêtres, ventaux, revêtements de sols et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau et leurs ouvertures être rendues étanches.
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.
- Le changement de destination dans les zones d'expansion de crue est interdit lorsqu'il s'accompagne d'une augmentation de la vulnérabilité des personnes et des biens. »

#### V – Règles communes à la zone inondable (zones bleues et rouges confondues)

Toute demande d'autorisation de construction, lotissement, installations, aménagements et travaux de toute nature doit être accompagnée d'un plan en trois dimensions, coté en altitude rattaché au NGF et faire figurer la cote de crue de référence sur les coupes et façades et en tant que de besoin, les prescriptions d'un homme de l'art relatives aux parades proposées pour tenir compte du présent règlement. Le niveau du premier plancher habitable et/ou aménageable doit être situé au-moins à 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence. Le soubassement des constructions doit permettre la libre circulation des eaux :

- dans le cas général, par vide sanitaire ouvert, auquel cas :
  - les constructions, lorsqu'elles pourront être autorisées seront orientées, dans leur plus grande longueur, dans le sens du courant.
  - pour l'implantation des constructions : le rapport entre la largeur inondable de la construction et la largeur totale du terrain ne doit pas dépasser la valeur de 0,4, les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau. « Sont interdits :
- dans le cas de zones urbaines denses, caractérisées par une importante occupation des sols, une continuité bâtie, une mixité des usages entre logements, commerces et services : nonobstant la qualité architecturale des projets de constructions qui pourraient être autorisés, la sécurité devra être assurée par la mise en œuvre de structures sur piliers protégés des affouillements, quelle que soit l'implantation des constructions.

Sont interdits :

- toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravanage ou de bateaux, etc... ;
- les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant ;
- les sous-sols ;
- les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants.

#### VI – Zones rouges

La zone rouge comporte :

- une zone R1 (...),
- **une zone R 2 :**
  - zone où la hauteur d'eau est comprise entre 1 et 2 m avec des vitesses inférieures à 0,5m/s,
  - zone où la hauteur d'eau est comprise entre 0,5 m et 1 m avec des vitesses comprises entre 0,5m/s et 1m/s, ainsi que les zones d'expansion des crues où les vitesses sont négligeables.

#### Règles d'aménagement

A – Sont interdits

(...)

B – Sont seuls autorisés :

\* en zone R 1 et R 2, les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants

\* en zone R 2, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- les cultures annuelles et pacages et la replantation (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes, et la plantation de cultures permanentes herbacées,

- la plantation de cultures arbustives, à condition de ne pas constituer de haie dense et continue,
- les serres «plastique» sur arceaux, sans surélévation des terrains et à condition d'être orientées dans le sens du courant de l'eau et de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,20 mètre au dessus de la cote de référence,
- lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre, la création de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface hors œuvre brute de hangars strictement liés et nécessaires aux cultures agricoles des exploitations dont la surface totale est d'au moins 5 ha, à condition :
  - qu'il n'y ait pas sur le territoire de l'exploitation, de terrains moins exposés au risque que celui faisant l'objet de la demande,
  - qu'ils soient destinés à stocker des récoltes, du matériel mobile et du matériel de travail du sol,
  - qu'ils soient orientés selon le sens du courant et de disposer sur les parois exposées au courant de grilles dont la hauteur se situe à 0,20 mètre au dessus de la cote de référence et perméable à l'eau sur au moins 70 % de ces parois,
- les plantations permanentes arboricoles ne constituant pas un obstacle à l'écoulement des eaux et respectant un espacement de 4 m minimum entre les plants et les vignes dont les raies orientées dans le sens du courant devront être espacées d'une largeur de 2 m minimum,
- les infrastructures publiques et les ouvrages techniques nécessaires,
- les installations à usage de gestion des cours d'eau et nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque, ou à protéger les lieux existants densément urbanisés,
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m.,
- les piscines enterrées et fondées à condition de la mise en place d'un balisage du bassin. »



N.B. : A noter que le Bourrian et le Bélieu étaient jusqu'à présent des cours d'eau sous compétence communale et que la commune de Gassin a rejoint début 2009 le Syndicat Intercommunal de la Giscle<sup>8</sup> pour traiter de ces questions d'inondation et d'entretien des cours d'eau « à la bonne échelle » ; c'est-à-dire sur les deux bassins versants qui se rejoignent entre Cogolin et Grimaud (Giscle) et à Gassin (Bourrian et Bélieu) dans le golfe de Saint-Tropez.

<sup>8</sup> La Giscle et ses affluents sont gérés depuis 1977 par le Syndicat Intercommunal de la Giscle (SIG), regroupant à son origine les communes de Cogolin, Grimaud, puis la commune de la Mole. Créé initialement afin de lutter contre les inondations, le syndicat a élargi ses compétences à tous les domaines concernant la gestion hydraulique et hydrologique du bassin versant. En 1997, un diagnostic a mis en évidence le très mauvais état des cours d'eau, en l'absence d'entretien par leur propriétaire, ou faute d'un entretien cohérent et général sur l'ensemble des cours d'eau. Un programme quinquennal de restauration et d'entretien a donc été entamé en 1999, et poursuivi et étendu aux tronçons situés plus en amont des limites communales de Grimaud et Cogolin. Quatre programmes pluriannuels de travaux successifs ont donc été engagés, dont le bénéfice de 10 années se traduit aujourd'hui par une amélioration générale de l'état des boisements et des milieux aquatiques, ainsi que des conditions d'écoulement dans les cours d'eau et leur champ d'expansion des crues. Le Syndicat Intercommunal de la Giscle est également à l'origine d'un contrat de rivière, outil de gestion concertée de l'eau, qui réunit les sept communes du bassin versant et les quatre syndicats intercommunaux, les services de l'Etat, de la région et du département, les professionnels agricoles et industriels et l'ensemble des usagers sur le bassin versant. » (Extrait du Site Internet du Syndicat).

## 2.5. Autres normes « environnementales »

La presqu'île de Saint-Tropez est un secteur bénéficiant d'un patrimoine naturel reconnu. La commune de Gassin est concernée par des normes et protections environnementales comme l'inventaire des ZNIEFF, le réseau Natura 2000 et à une échelle plus locale, le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez, le classement AOC des terres agricoles et les Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits au PLU.

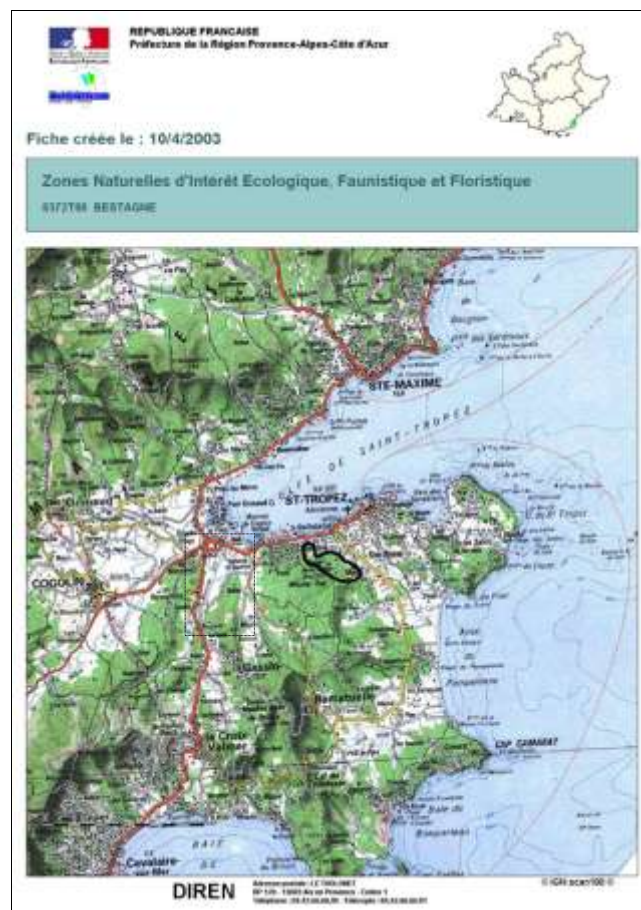
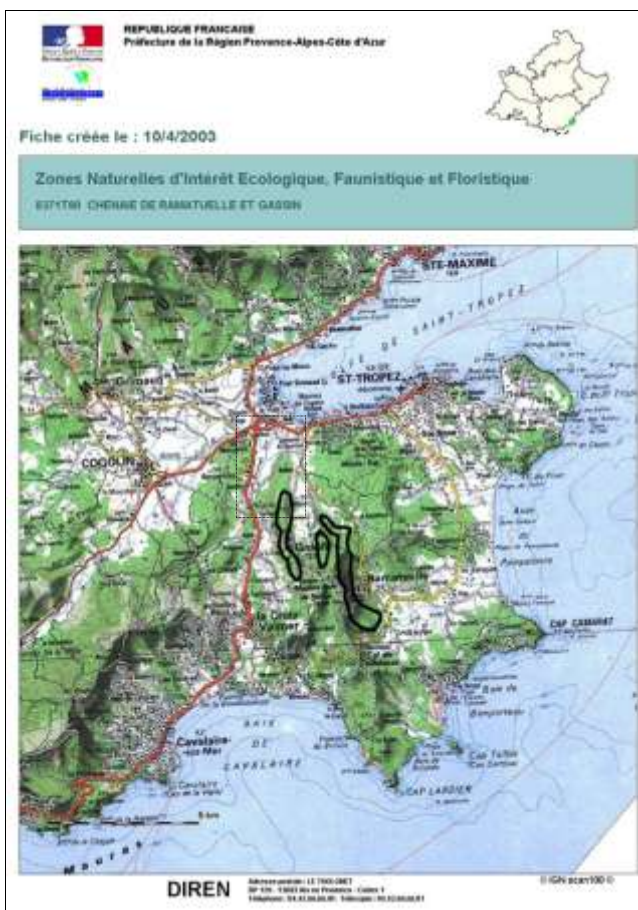
### 2.5.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

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).

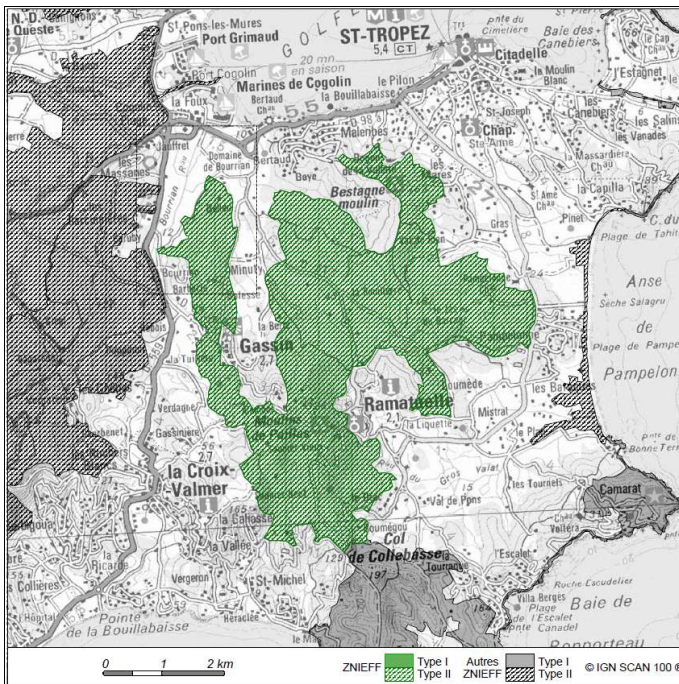
Cet inventaire identifie des secteurs de grande richesse mais n'induit aucune contrainte particulière.

À Gassin, on recensait au PLU approuvé, deux ZNIEFF de type II :

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



L'inventaire des ZNIEFF a fait l'objet d'une réactualisation. La commune de Gassin est toujours concernée par deux ZNIEFF, dont l'un d'entre elles tangente la zone UP. Il s'agit de la ZNIEFF n°83-103-100 « Maures de la presqu'île de Saint-Tropez, dont les caractéristiques principales sont les suivantes :



#### Localisation administrative :

Département concerné : VAR

Commune(s) concernée(s) : 83048 La Croix-Valmer, 83065 Gassin, 83101 Ramatuelle

Altitude minimum (m) : 7

Altitude maximum (m) : 323

Superficie (Ha) : 1830.72

#### Commentaire général

*Bel ensemble forestier mixte à Chênes pubescents, Chênes lièges et Chênes verts.*

#### Flore et habitats naturels

*Cette chênaie mixte tropézienne, témoins de la douceur et de l'humidité du climat local, se présente en mosaïque avec les bois de Pins pignons ou la subéraie. Sa composition floristique est originale, en particulier du fait de la présence du *Cyclamen repandum*, dont la forêt de Bestagne est la seule localité de France continentale.*

#### Faune

*Cette zone possède un intérêt faunistique notable : on y rencontre en effet 14 espèces animales patrimoniales dont 5 espèces déterminantes.*

*Elle abrite notamment deux espèces patrimoniales de rapaces diurnes, le Circaète Jean-le-blanc et le Faucon hobereau, avec chacun un couple reproducteur, et une espèce patrimoniale de rapace nocturne, le Petit-duc scops. Le Pic épeichette et le Bruant ortolan complètent le cortège de l'avifaune locale d'intérêt patrimonial. En ce qui concerne l'herpétofaune, la Cistude d'Europe, la Tortue d'Hermann et le Lézard ocellé fréquentent cette zone.*

*Les Coléoptères sont représentés par le Cardiophore *Cardiophorus exaratus*, espèce déterminante d'Elatéridés (Taupins) Cardiophorinés, typiquement méditerranéenne, liée aux zones sableuses littorales, devenue assez rare aujourd'hui du fait de la surfréquentation et de l'urbanisation du littoral, et par les endogés endémiques provençaux *Amaurops abeillei* et *A. aberrans*. Le Cyclops *Halicyclops septentrionalis*, Crustacé Copépode halophile, est présent dans certains points d'eau saumâtres de la zone.*

*Egalement présente ici, la Limace *Deroceras chevallieri* est une endémique provençale dont les Maures de la presqu'île de Saint-Tropez abrite semble-t-il la seule station varoise (station-type).*

### 2.5.2. 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.



*Carte de localisation des sites éligibles (Source : DIREN)*

**« PR127 Massif de la Pierre d'Avenon – Canadel – Les Maures littorales de Bormes à la Croix Valmer – Collines de Ramatuelle / COMMUNE (S) : (...). GASSIN (...) »**

*(Fiche de présentation du site éligible, DIREN, page 1)*

### 2.5.3. Site inscrit

Outre son patrimoine naturel, la presqu'île de Saint-Tropez est également riche d'un patrimoine culturel et architectural remarquable. Ainsi, un périmètre de site inscrit atteste de cette richesse.

Le site inscrit est défini parmi les Servitudes d'Utilité Publique de mai 2006 :

« *SITE INSCRIT : Ensemble du territoire communal situé à l'Est de la R.D. 559.* » (Servitudes d'Utilité Publique, AC2, page 2).

« *L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.* » (Article L.341-1 du Code de l'Environnement).

« *Lorsque le projet porte sur la démolition d'un bâtiment situé dans un site inscrit en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement, le permis de démolir ne peut intervenir qu'avec l'accord exprès de l'architecte des Bâtiments de France.* » (Article R.425-18 du Code de l'Urbanisme).

« *La décision prise sur la demande de permis ou sur la déclaration préalable intervient après consultation de l'architecte des Bâtiments de France.* » (Article R.425-30 du Code de l'Urbanisme)

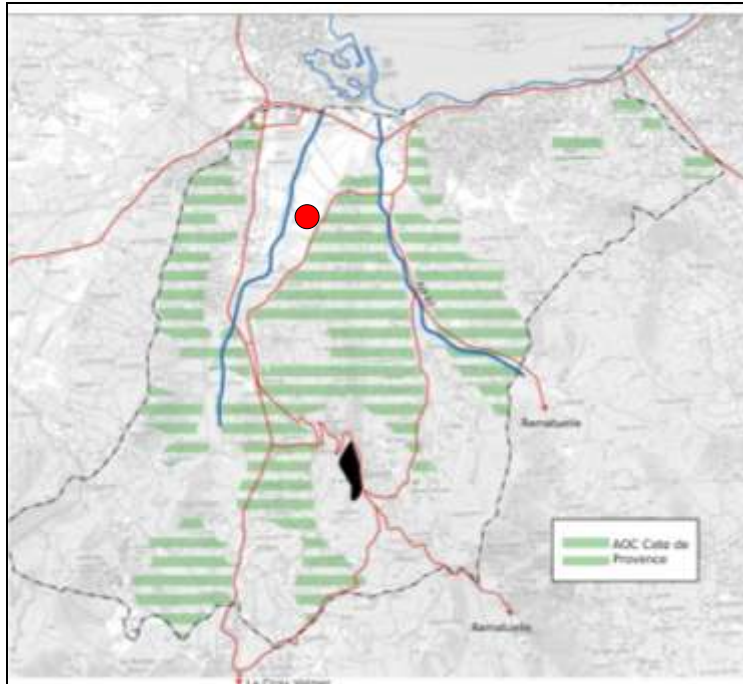


Le projet de réaménagement du site devra tenir compte du classement en site inscrit.

Il doit donc faire l'objet d'un avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France.

#### 2.5.4. AOC

La commune de Gassin est largement concernée par un zonage AOC. Elle possède des vignobles classés Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « Cotes de Provence » rouge et blanc qui occupent une superficie de 218 ha. Pour autant, le site du Polo Club ne fait pas partie de ces espaces agricoles reconnus de qualité.



#### 2.5.5. EBC

*« 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. » (Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)*

Le PLU de Gassin a classé 996,4 ha d'Espaces Boisés Classés. Le site du Polo est tangenté par le massif Lou Bau qui est concerné par ce classement à l'est de la route du Bourrian.

