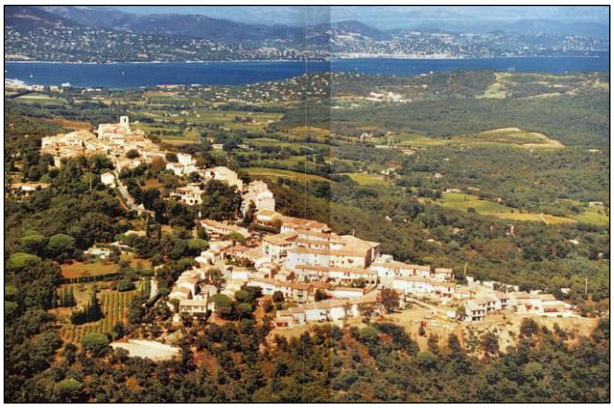
Département du Var

Commune de Gassin



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1
(Zone UP)

Approbation

Pièce n°1 : Rapport de Présentation

sdp.conseils

Novembre 2016

Sommaire

0. PREAMBULE 3

0.1. Contexte 3
0.2. Procédure 5

1. LE HARAS DE GASSIN 6

1.1. Situation et organisation 6
1.2. La zone UP du PLU 8

2. PROJET 9

2.1. Objectifs 9
2.2. Parti d'aménagement 10
2.3. Modifications du Zonage 11
2.4. Modifications du Règlement 12

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME . 13

3.1. Le SCoT 13
3.2. Le PADD du PLU 14

4. INCIDENCES DU PROJET 16

4.1. Espaces naturels 16
4.1.1. Réseau Natura 2000 16
4.1.2. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 17
4.1.3. Zones de sensibilité de la Tortue d'Hermann 18
4.2. Site Inscrit 19
4.3. Risque Inondations 20

0. Préambule

0.1. Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gassin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2009.

Depuis, il a fait l'objet :

- d'une Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 1er Avril 2010 ;
- d'une Révision simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30 octobre 2012 ;
- d'une Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 novembre 2013 ;
- d'une Mise en Compatibilité approuvée par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2016.

Par délibération du 1er avril 2010, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, ouvrant à l'urbanisation la zone AUP reclassée à cette occasion en zone UP, qui *« accueille le Pôle Equestre de Gassin qui regroupe les activités de Polo Club, Ecole de Polo et Centre Equestre ».*

Dans ce cadre, plusieurs Permis de Construire ont été accordés entre 2011 et 2016.Les travaux ont été engagés.

En 2016, le Haras de Gassin souhaite procéder à une réorganisation partielle du site.

Le projet de développement économique, touristique et sportif du Haras de Gassin et les orientations nécessaires à apporter au PLU approuvé le 18 juin 2009 modifié, visent à modifier le règlement de la zone UP et à faire évoluer les superficies des secteurs UPh et UPa, en restant strictement dans les volumes actuels de m² de Surface de Plancher (SP)

Dans ces conditions, une procédure de modification du PLU est rendue nécessaire au titre de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme :

> *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou* ***la commune décide de modifier le règlement****, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

De fait :

Le projet prévoit des évolutions du règlement de la zone UP, et notamment des documents graphiques.

Le site de projet n'est pas concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le PLU de Gassin ne comporte pas de Programme d'Orientations et d'Actions.

Etant entendu que l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme dispose que :

> *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
>
> *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
> *2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
> *3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »*

De fait :

Le projet de développement du Pôle Equestre est inscrit au PADD du PLU de Gassin, dans son Orientation 3 « diversifier l'offre d'emplois » visant à « soutenir les activités économiques » (page 22). La commune de Gassin souhaite ainsi favoriser les projets des principaux pôles économiques et notamment touristiques.

Le Pôle Equestre est classé en zone UP du PLU, hors EBC.

Les évolutions souhaitées ne réduisent et n'impactent aucune protection particulière et n'entrainent aucune nuisance.

Dans ces conditions, l'évolution souhaitée du PLU ne relève pas d'une procédure de révision telle que définie à l'article L. 153-31 mais d'une modification.

L'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative (…) du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

De fait :

Les évolutions du PLU envisagées n'entrent pas dans le cadre des cas mentionnés aux articles L.153-41 et L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

Etant entendu que l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

De fait :

Le projet se fera à Surface de Plancher constante telle que prévue au PLU actuellement opposable.

La zone UP ne sera pas réduite (7,5 ha).

Dans ces conditions, la présente modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

0.2. Procédure

Décision du maire engageant la procédure

(Art. L. 153-45 du CU : *« (…) la modification peut, à l'initiative (…) du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. (…) »).*

ELABORATION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE GASSIN

Définition des modalités de la mise à disposition (MAD) par délibération du Conseil Municipal

(Art. L. 153-47 du CU : « (…) *Les modalités de la mise à disposition sont précisées (…) par le conseil municipal (…) »)*

Notification aux Personnes Publiques Associées

(Art. L. 153-47 du CU : *« (…) le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 (…) »).*

Information sur les modalités de la mise à disposition
Au moins 8 jours avant la MAD

(Art. L. 153-47 du CU : « (…) *Les modalités de la mise à disposition sont (…) portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (…) »)*

Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département

Mise à disposition du public
Pendant 1 mois

(Art. L. 153-47 du CU : « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. (…)* »).

Bilan de la mise à disposition
-
Délibération motivée d'approbation du Conseil Municipal

(Art. L. 153-47 du CU : « *(…) A l'issue de la mise à disposition, (…) le maire en présente le bilan devant (…) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée* ».)

Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité

(Art. L. 153-48 du CU : « *L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales* »).

1. Le Haras de Gassin

1.1. Situation et organisation

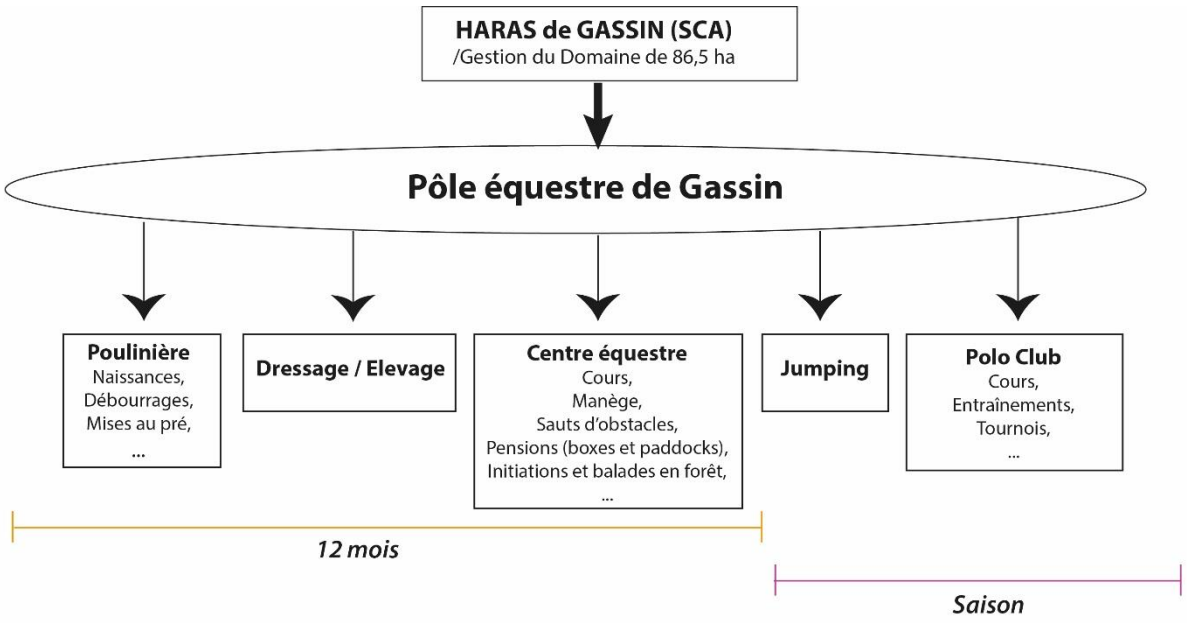
Situé au Nord de la commune de Gassin, le Haras de Gassin est localisé dans la Plaine du Bourrian.

Société Civile Agricole (SCA) créée en décembre 1980[1], le Haras gère le Domaine qui développe diverses activités regroupées au sein d'un même Pôle Equestre.

A ce titre, le Haras de Gassin est un établissement agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pèche :

> *« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »*

Certaines de ses activités sont permanentes, d'autres saisonnières.

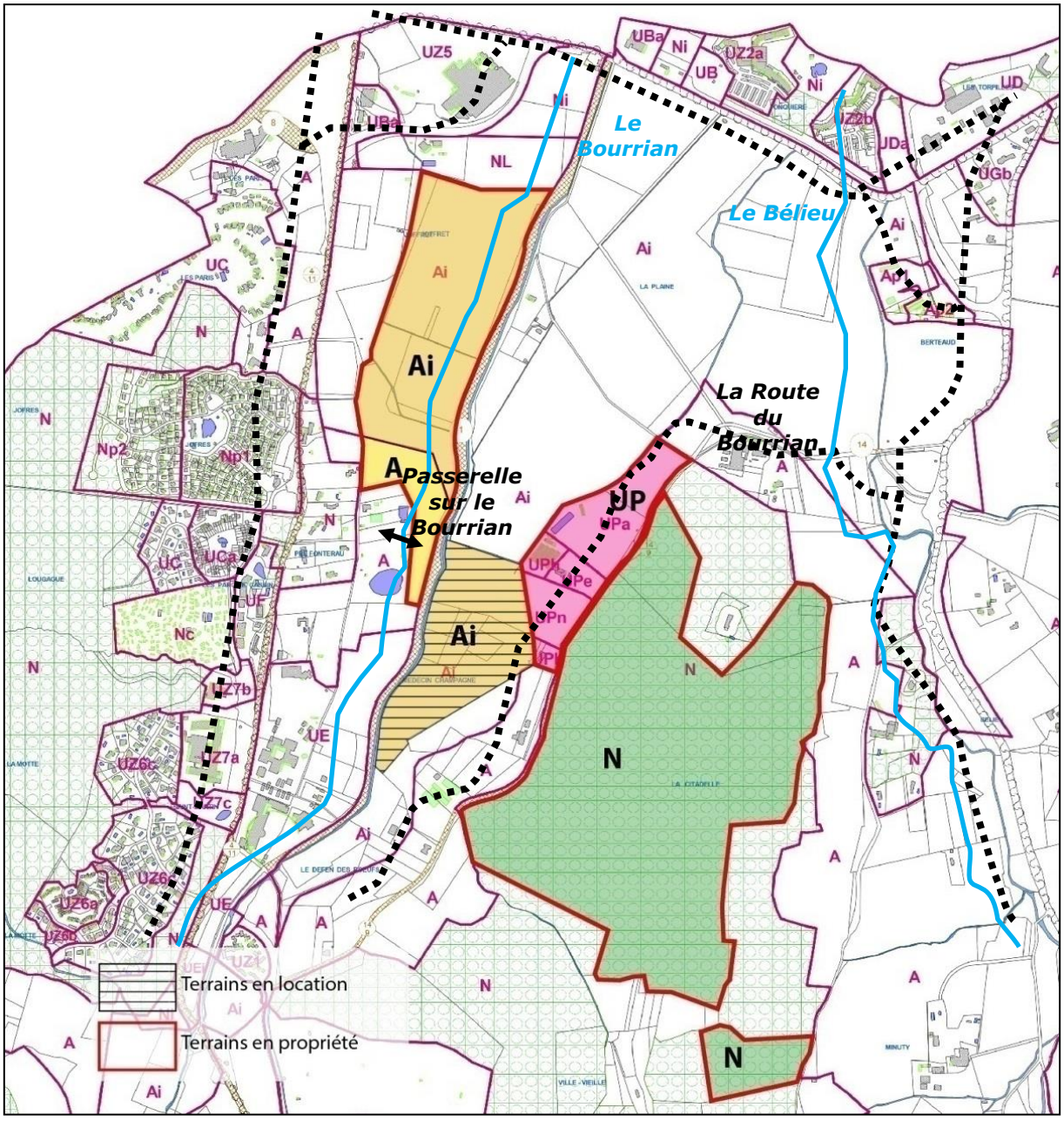


[1] Société Civile Agricole (SCA) « Haras de Gassin » Lieu-dit Médecin de Campagne – 83 580 Gassin, RCS Fréjus n°320 401 870, n°MSA 3204018000011 Activité : « *Élevage de chevaux et d'autres équidés (0143Z)* ».

Le Haras de Gassin s'étend sur 87 hectares répartis selon le PLU en :

- 7,5 hectares en zone UP,
- 52 hectares en zone N,
- 3,5 hectares en zone A,
- 24 hectares en zone Ai.

Il se compose de 3 unités foncières du fait des coupures que constituent le Bourrian et la route du Bourrian.

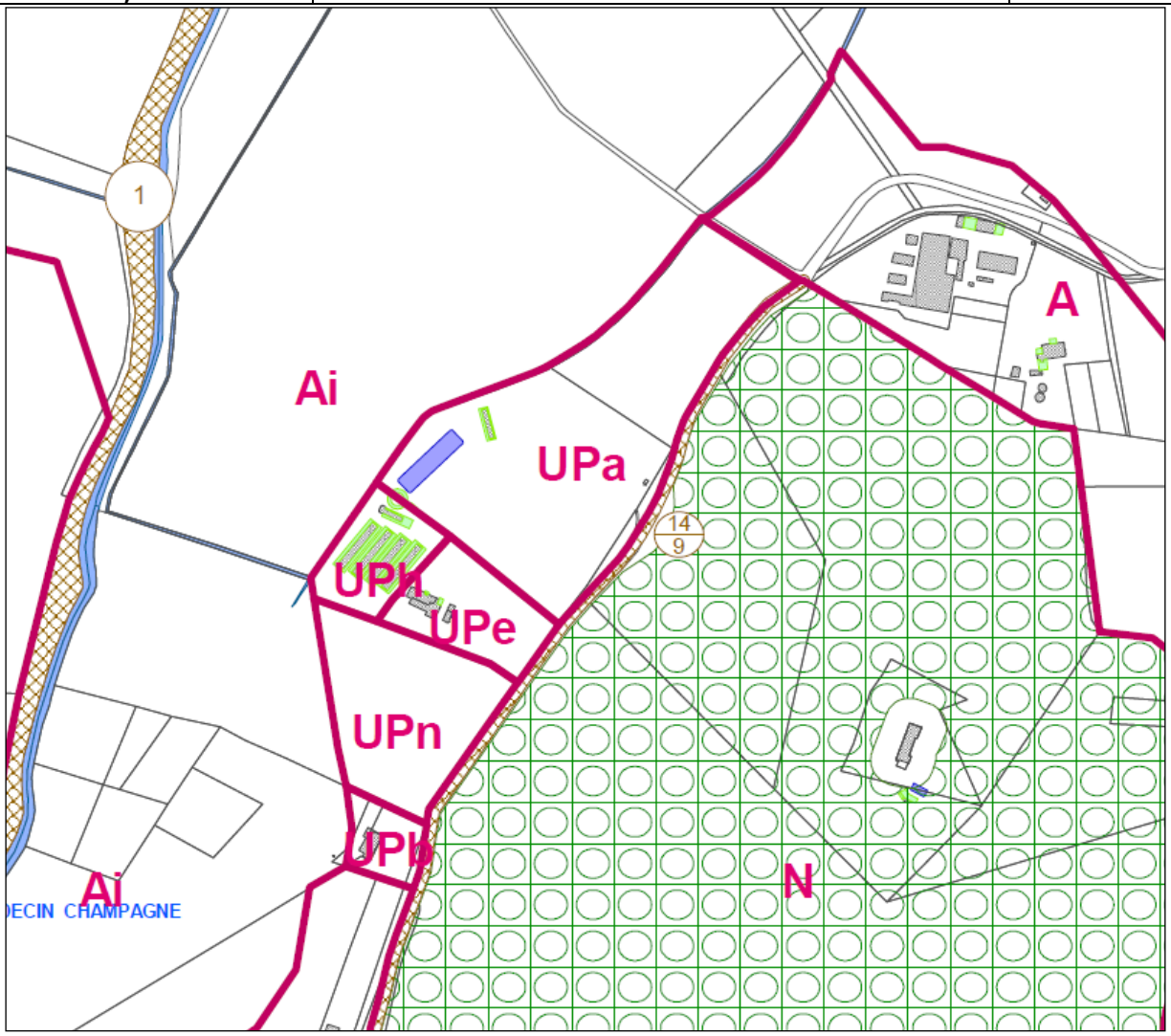


N.B. : Le Haras de Gassin est propriétaire de 77 hectares et locataire de 10 hectares.

1.2. La zone UP du PLU

La zone UP du PLU de Gassin se décompose en 5 secteurs :

Secteurs / superficies	Vocation	SP autorisée
UPn 1,6 ha	*« Espaces libres et « naturels » supportant les terrains de Polo » où sont admis « les sanitaires et équipements nécessaires au jeu de Polo tels que gradins démontables ou mobiles et abris des équipes »*	*80 m²*
UPb 0,3 ha	*« Ancienne bergerie » où sont admises « les constructions à usage d'habitation et leurs annexes »*	*825 m²*
UPe 0,9 ha	*« Espace « évènementiel », administration du site, restaurant et services du Polo-Club » où sont admis « les constructions à usage de bureaux, de services, les structures événementielles et chapiteaux »*	*1 475 m²*
UPh 0,7 ha	*« Pôle « hébergement » lié aux activités du pôle équestre » où sont admis « les constructions à usage d'hébergement et équipements associés »*	*3 390 m²*
UPa 4,0 ha	*« Partie strictement équestre » où sont admis « les équipements sportifs du Polo les logements de palefreniers du Polo et les constructions et équipements du centre équestre et équipements techniques »*	*7 150 m²*
7,5 ha		**12 920 m²**



2. Projet

2.1. Objectifs

Le Pôle Equestre de Gassin a été progressivement conçu à partir des années 90 pour aboutir en juin 2009 à une zone AUP au PLU, puis en avril 2010 à une zone UP réglementée.

Les dernières études de marché / bilans prévisionnels ont conduit les propriétaires à modifier leur projet afin de :

1. Mieux intégrer le pôle d'hébergement des joueurs (UPh)

   Alors que le projet initial prévoyait que tous les joueurs seraient logés dans un même bâtiment, il apparait préférable, pour des raisons de gestion des équipes, de pouvoir éventuellement les répartir dans plusieurs unités fonctionnelles distinctes, à surface de plancher constante.

2. Offrir des équipements sportifs de haut niveau (UPe et UPa)

   Les besoins liés à l'accueil de joueurs de très haut niveau nécessitent des services complémentaires (salle multisports et de remise en forme, squash, massages spécifiques, musculation, cryothérapie, kiné, bar lounge, …) et des équipements sportifs en extérieur : tennis, padel, terrain multisports, piscine (ainsi que les locaux associés : local technique, pool-house, sanitaires, …), …

3. Compléter le règlement (UPb)

   Il est prévu d'autoriser dans ce secteur une piscine affectée aux logements du personnel.

2.2. Parti d'aménagement

Les évolutions apportées par la présente modification simplifiée ne visent pas à octroyer une constructibilité supplémentaire à la zone UP. La présente modification simplifiée permettrait dans le secteur accueillant le pôle d'hébergement (UPh), une réorganisation sous la forme de plusieurs constructions plus modestes que la construction unique prévue jusqu'alors, le tout à surface de plancher constante. Dans les secteurs UPa, UPb et UPe, la modification simplifiée du PLU introduit la possibilité de réaliser des équipements sportifs en salle et de plein air qui ne produiront pas de surface de plancher supplémentaire.

Dans le détail :

<table>
<tr><td>Secteur UPh

- Possibilité de réaliser plusieurs unités d'hébergement au lieu d'une seule construction.</td><td>L'évolution du bâti projetée dans ce secteur constituerait une forme urbaine groupée mais plus aérée par rapport à un bâtiment initialement plus massif. Par ailleurs, ces constructions seraient implantées largement en recul et ne seraient pas visibles depuis la route du Bourrian.

<table><tr><th>SP maxi (PLU) avant</th><th>SP maxi (PLU) après</th></tr><tr><td>3 390 m²</td><td>3 390 m²</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Secteur UPe

- Création de services complémentaires.</td><td>L'implantation de ces services complémentaires sera réalisée sans création de droits à bâtir à l'intérieur du « chapiteau » existant.

<table><tr><th>SP maxi (PLU) avant</th><th>SP maxi (PLU) après</th></tr><tr><td>1 475 m²</td><td>1 475 m²</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Secteur UPb

- Création d'une piscine.</td><td>Cette construction constitue un complément du hameau de la Bergerie. En retrait derrière les bâtiments, elle ne sera pas visible depuis la route du Bourrian.

<table><tr><th>SP maxi (PLU) avant</th><th>SP maxi (PLU) après</th></tr><tr><td>825 m²</td><td>825 m²</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Secteur UPa

- Création d'équipements sportifs.</td><td>L'implantation d'équipements sportifs sera réalisée sans création de droits à bâtir. Par ailleurs, l'actuelle carrière sera déplacée et réaménagée en une carrière (manège ouvert) de 130 m par 20 m (2 600 m²) implantée en entrée de site, visible depuis la route du Bourrian et garantissant l'image équestre du lieu, en complément du manège couvert et des boxes voisins.

<table><tr><th>SP maxi (PLU) avant</th><th>SP maxi (PLU) après</th></tr><tr><td>7 150 m²</td><td>7 150 m²</td></tr></table></td></tr>
</table>

Ainsi, le site pourrait être réorganisé de la façon suivante :

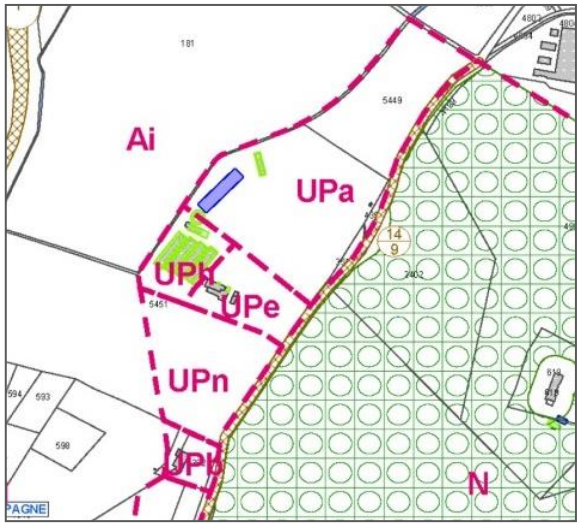
Plan-masse du PC obtenu

Esquisse du projet à terme

2.3. Modifications du Zonage

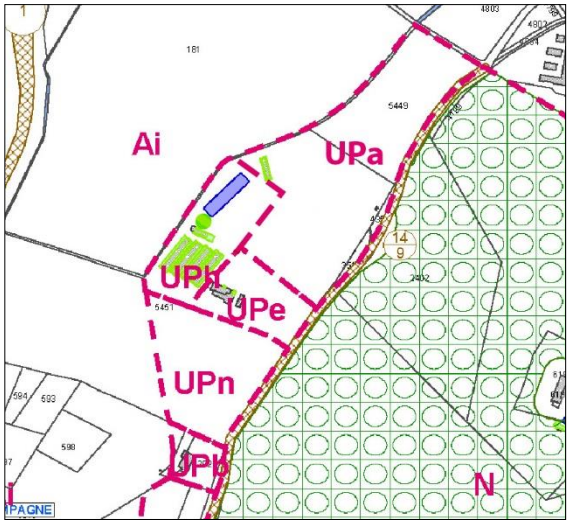
Dans ces conditions, il est envisagé, à surface de plancher constante, d'augmenter la superficie du secteur UPh de 0,7 à 1,2 ha et de réduire le secteur UPa de 4 à 3,5 ha.

PLU approuvé



PLU approuvé

Proposition de zonage



PLU modifié

	PLU approuvé
UPn	1,6 ha (21,3%)
UPb	0,3 ha (4,0%)
UPe	0,9 ha (12,0%)
UPh	0,7 ha (9,3%)
UPa	4,0 ha (53,4%)
Total	**7,5 ha**

	PLU modifié
UPn	1,6 ha (21,3%)
UPb	0,3 ha (4,0%)
UPe	0,9 ha (12,0%)
UPh	1,2 ha (16,0%)
UPa	3,5 ha (46,7%)
Total	**7,5 ha**

2.4. Modifications du Règlement

Les évolutions apportées au Règlement sont les suivantes.

Caractère de la zone UP

UPe	Le secteur UPe correspond à « l'Espace événementiel » situé en entrée du site et accueillant un espace polyvalent et multifonctionnel, l'administration du site, un restaurant, les services du Polo-Club. La modification simplifiée du PLU précise que ce secteur aura aussi une vocation sportive.
UPa	La modification simplifiée propose de supprimer le terme « *strictement* » équestre et d'admettre l'aménagement d'équipements sportifs.

Article UP 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

UPb	Dans ce secteur, le règlement autorise *« les constructions à usage d'habitation pour logement de fonction et leurs annexes tels que garage et local poubelles ».* La modification simplifiée du PLU précise que parmi les annexes à l'habitation est autorisée, une piscine affectée aux logements du personnel.
UPe	Dans ce secteur, le règlement autorise *« les constructions à usage de bureaux (…), les structures événementielles et chapiteaux. »* La modification simplifiée du PLU y ajoute des services complémentaires (salle multi sport et de remise en forme, squash, massages spécifiques, musculation, cryothérapie, kiné, bar lounge, …).
UPh	Dans ce secteur, le règlement autorise *« les constructions à usage d'hébergement et équipements associés (…). Ces constructions seront liées aux activités du Pôle Equestre : tournois de Polo, stages, évènements équestres, écoles de formation équestre. En aucun cas, cet hébergement ne pourra évoluer vers une forme hôtelière ou para hôtelière non liée à l'activité du pôle équestre. »* La modification simplifiée du PLU précise que les constructions à usage d'hébergement pourront comporter des terrasses avec aménagements paysagers et une piscine commune.
UPa	Dans ce secteur, la modification simplifiée du PLU y ajoute *« l'aménagement d'équipements sportifs : tennis (maximum 678 m²), padel (maximum 200 m²), terrain multisports, piscine (maximum : 300 m² de bassin (30 x 10m) et 330 m² de plages (avec un maximum d'emprise au sol de 82 m2 pour le Pool House ouvert et 82 m² pour le local technique, dont rangements, enterré ou semi enterré), sanitaires,…) »*

Par ailleurs en anticipation d'une modification « ALUR » du PLU de Gassin (procédure en cours parallèlement), les dispositions de l'Article UP 14 ont été « ramenées » à l'Article UP 2 (cf. les plafonds de Surfaces de Plancher par secteurs).

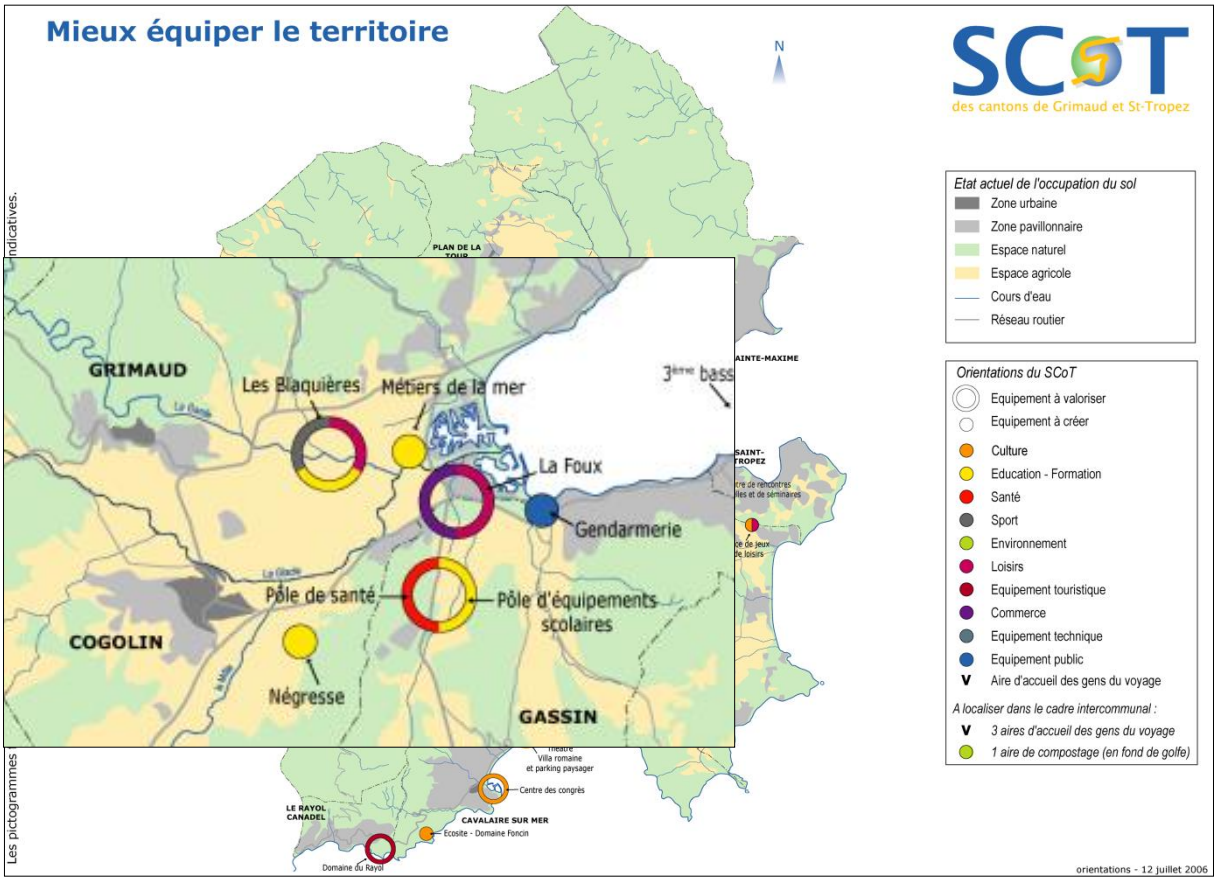
3. Justifications des choix au regard des documents d'urbanisme

3.1. Le SCoT

Approuvé le 20 juillet 2006 et rendu exécutoire le 22 décembre 2006, le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez 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.

Défini dans le SCoT comme l'un des *« attraits touristiques du golfe de Saint-Tropez »*, le développement du Haras de Gassin s'inscrit parfaitement dans ses orientations, notamment **l'orientation n°5 qui 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****. »* [2]*(DOG du SCoT, page 38)*

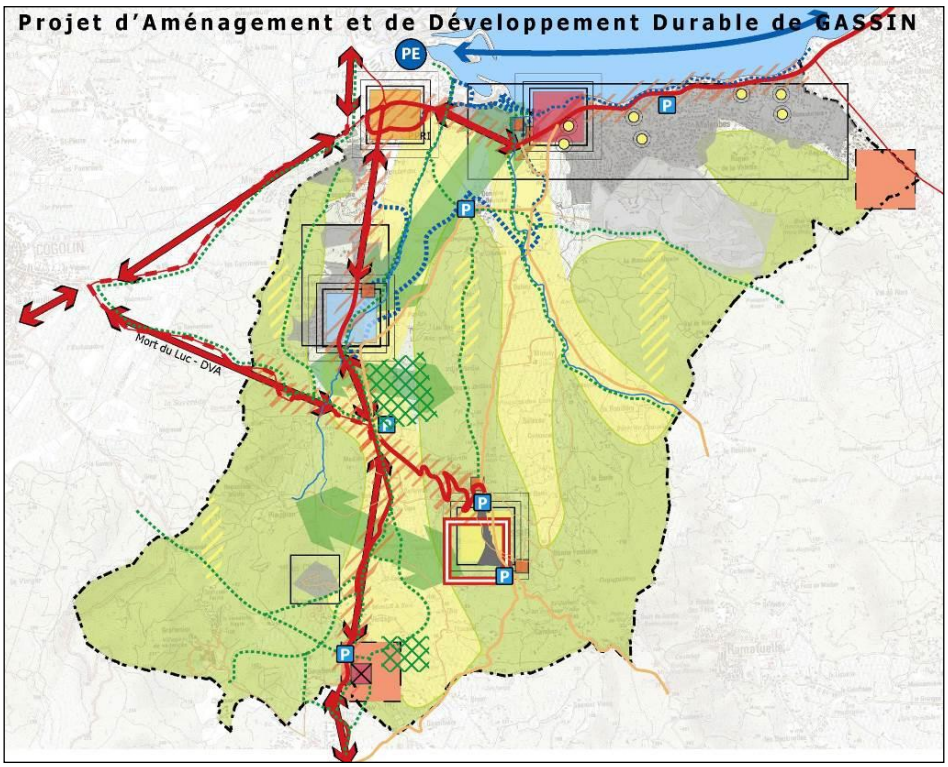


[2] *Les autres projets cités par le SCOT étant : le Pôle d'équipements des Blaquières à Grimaud, le Domaine Foncin à Cavalaire, le Domaine du Rayol, la Villa romaine de Pardigon (Croix Valmer), la Carrières du Reverdit (Plan de la Tour), le Centre culturel de Sainte-Maxime, la Maison des Maures à La 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.*

3.2. Le PADD du PLU

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

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



1. Favoriser une croissance démographique et urbaine maîtrisée

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

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
- Accesibilité 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

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
- Accesibilité 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

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 Haras de Gassin, 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)*

- **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)*

Au regard des faibles évolutions apportées par la modification simplifiée du PLU, celle-ci s'inscrit dans les orientations générales du PADD du PLU approuvé le 18 juin 2009.

4. Incidences du projet

4.1. Espaces naturels

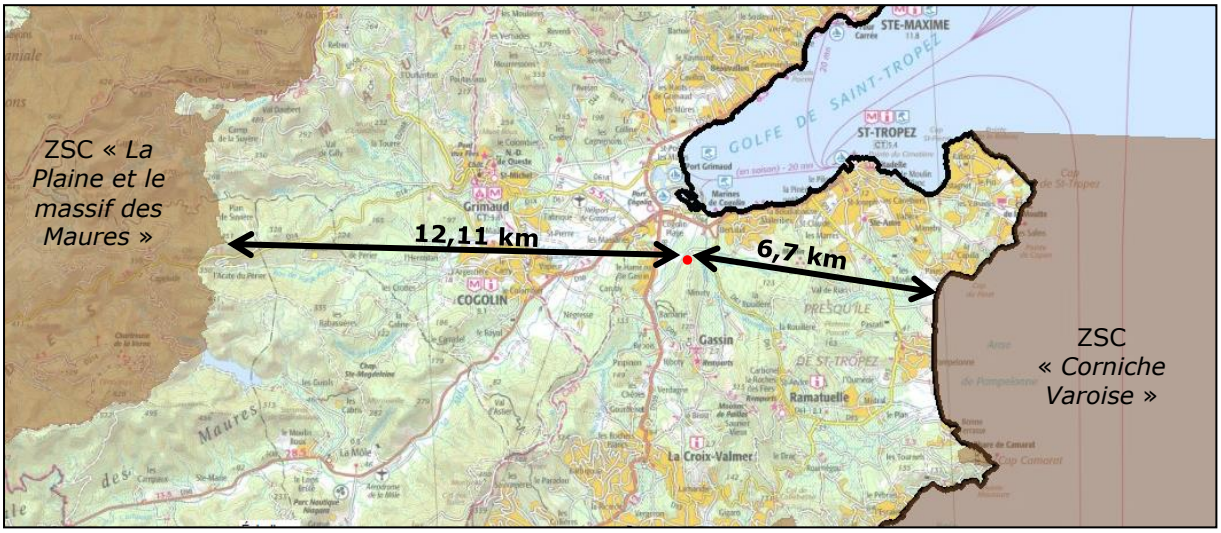
4.1.1. Réseau Natura 2000

La commune de Gassin n'est couverte par aucun site appartenant au réseau Natura 2000, tant au regard de la Directive Habitats (SIC / ZSC) que de la Directive Oiseaux (ZPS). Les deux sites les plus proches restent relativement éloignés. Ils sont situés sur le littoral au Sud de Saint-Tropez au Lavandou (« Corniche varoise ») et à Sainte-Maxime (« Plaine et massif des Maures »).

En effet, Haras de Gassin se trouve à plus de :

- 6,7 km de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « *Corniche Varoise* » (n°FR 93 01624) qui s'étend sur 28 995 km en mer;

- 12,11 km de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « *La Plaine et le Massif des Maures* » (n°FR 9301622) qui s'étend sur 34 264 ha.



De plus, le projet ne modifie pas la destination, ni la vocation du secteur ; le site, déjà aménagé, va être restructuré.

Il ne porte donc pas atteinte aux habitats, ni aux espèces d'intérêt communautaire.

4.1.2. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Source : Révision simplifiée n°1 du PLU de Gassin

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit la plupart des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. On distingue les ZNIEFF de type I (sites d'intérêt biologique remarquable) et les ZNIEFF de type II (grands ensembles naturels riches).

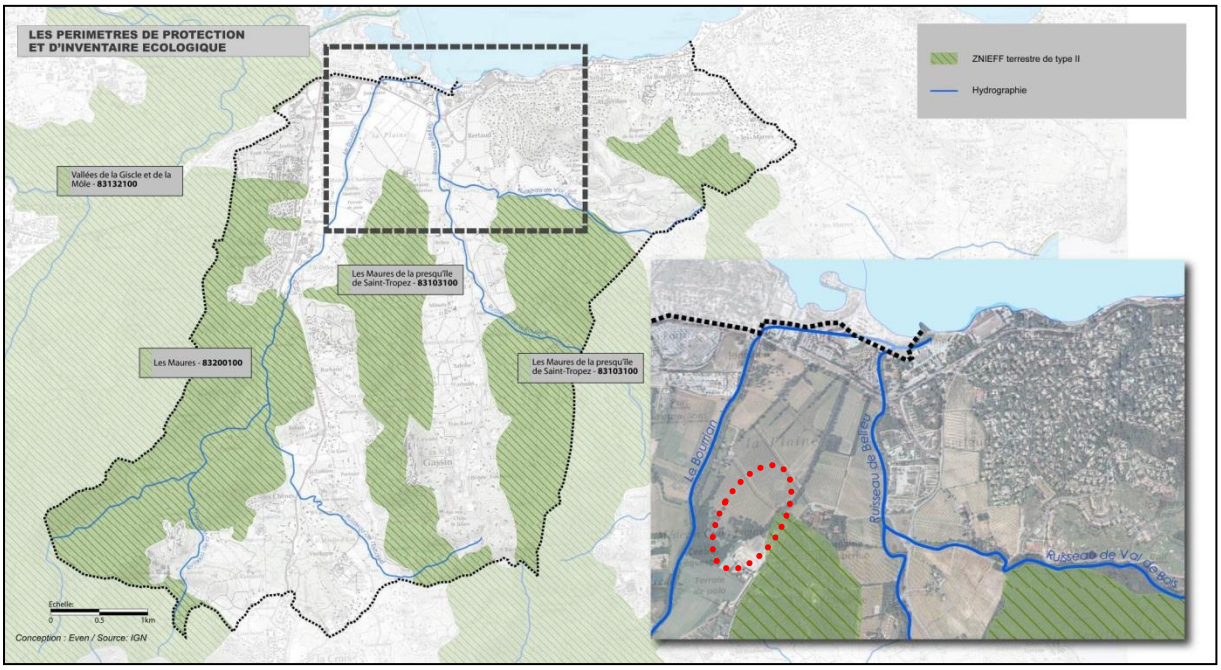
À Gassin, on recense deux ZNIEFF de type II :

- La ZNIEFF N° 83-200-100 « ***Maures*** » (d'une superficie de 75 256,76 hectares)

  Ensemble forestier exceptionnel tant du point de vue biologique qu'esthétique. Zone cristalline très diversifiée en biotopes encore bien préservés : paysages rupestres, ripisylves, taillis, maquis, pelouses et de très belles formations forestières. Relief accentué traversé par de nombreux ruisseaux et rivières plus ou moins temporaires.

- La ZNIEFF N° 83-103-100 « ***Maures de la presqu'île de Saint-Tropez*** » (d'une superficie de 1 826.62 hectares)

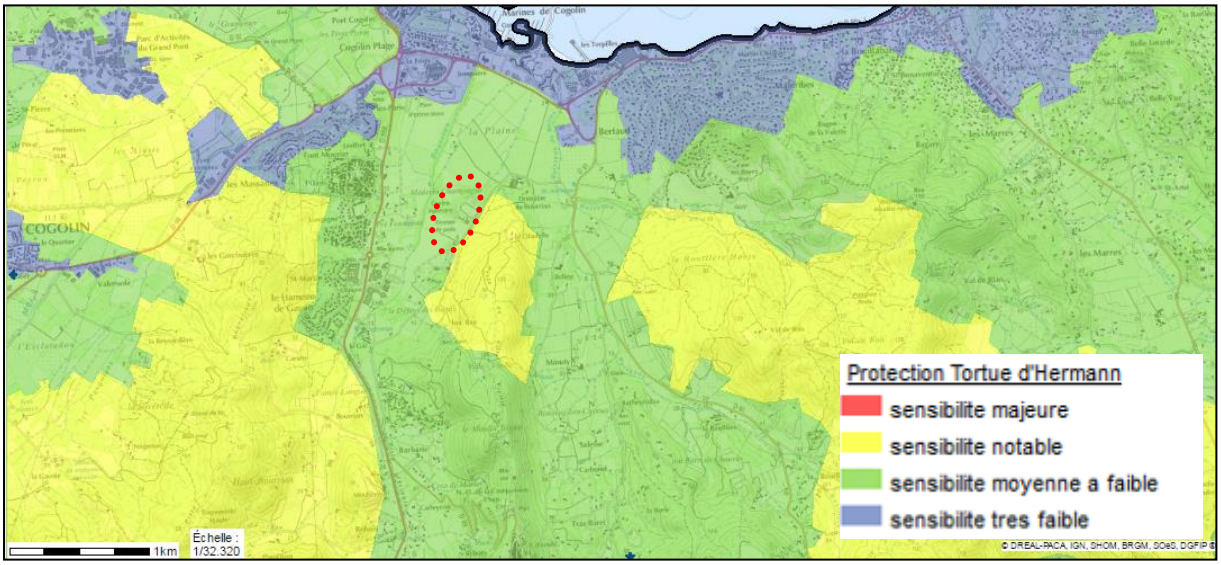
  Bel ensemble forestier mixte à Chênes pubescents, Chênes lièges et Chênes verts.



Le site de projet n'est pas concerné par aucune ZNIEFF de type II, mais se trouve en limite Ouest de la ZNIEFF « *Maures de la presqu'île de Saint-Tropez* », recouvrant les collines boisées.

4.1.3. Zones de sensibilité de la Tortue d'Hermann

La Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*) est une tortue terrestre qui fait l'objet d'un plan national d'action en faveur de sa conservation.



Le site d'étude se situe dans une zone de sensibilité moyenne à faible.

> « *Ces territoires constituent une matrice intercalaire entre les noyaux, appelée également répartition diffuse. Il s'agit de territoires où l'espèce est présente mais généralement en faible densité ou de densité non évaluée. Ce sont des territoires sur lesquels doivent se concentrer des efforts de prospections* ».

Du fait du caractère déjà anthropisé du site et de la sensibilité moyenne à faible, ce projet de modification simplifiée n° 1 qui ne change pas la destination du secteur, n'aura pas d'impact sur les habitats de la Tortue d'Hermann.

4.2. Site Inscrit

La commune de Gassin est concernée par deux Sites Inscrits[3] :

- « ***Village de Gassin et abords*** », d'une superficie de 82,58 ha, établi par Arrêté Ministériel du 8 octobre 1963 ;
- « ***Presqu'île de Saint-Tropez*** », d'une superficie de 8 164,73 ha, établi par Arrêté Ministériel du 15 février 1966.

Le Haras de Gassin se situe dans le site inscrit de la Presqu'île de Saint-Tropez. Dans ces conditions, les dispositions suivantes s'appliquent pour le Haras de Gassin :

Article R. 425-30 du Code de l'Urbanisme

***Lorsque le projet est situé dans un site inscrit**, la demande de permis ou la déclaration préalable tient lieu de la déclaration exigée par l'article L. 341-1 du code de l'environnement. Les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration.*

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. 425-18 du Code de l'Urbanisme

*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**.*

[3] Loi du 02 mai 1930 / Article L.341-1 du Code de l'Environnement.

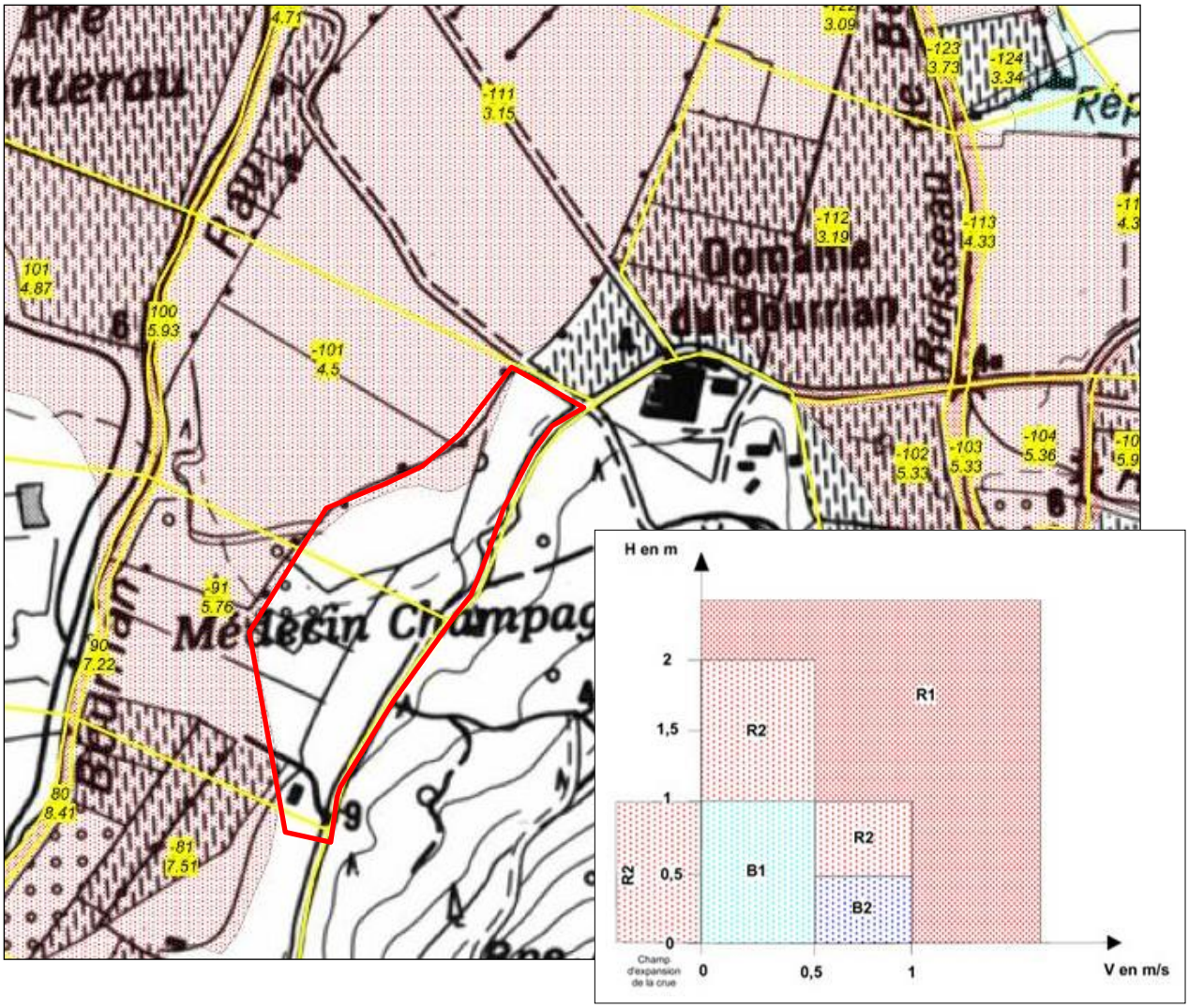
4.3. Risque Inondations

La commune de Gassin est soumise à des risques d'inondations liés aux débordements des cours d'eau du Bourrian et du Bélieu, ayant donné lieu à l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) selon une crue centennale.

Le PPRi de Gassin concerne les cours d'eau du Bourrian et du Bélieu.

Il a été approuvé par Arrêté Préfectoral du 30 Décembre 2005.

Le site de projet du Haras de Gassin est soumis en partie Ouest aux dispositions du PPRi et concerné pour partie par le classement R2.



La présente modification ne produit pas de nouvelle constructibilité en secteur inondable.

L'incidence sur le risque inondation est donc neutre.