

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

---

- 2.1. Milieu physique
- 2.2. Espaces naturels, patrimoine et biodiversité
- 2.3. Paysages et patrimoine
- 2.4. Gestion des ressources naturelles
- 2.5. Risques naturels et technologiques
- 2.6. Pollutions et nuisances
- 2.7. Synthèse

## 2.1. Milieu physique

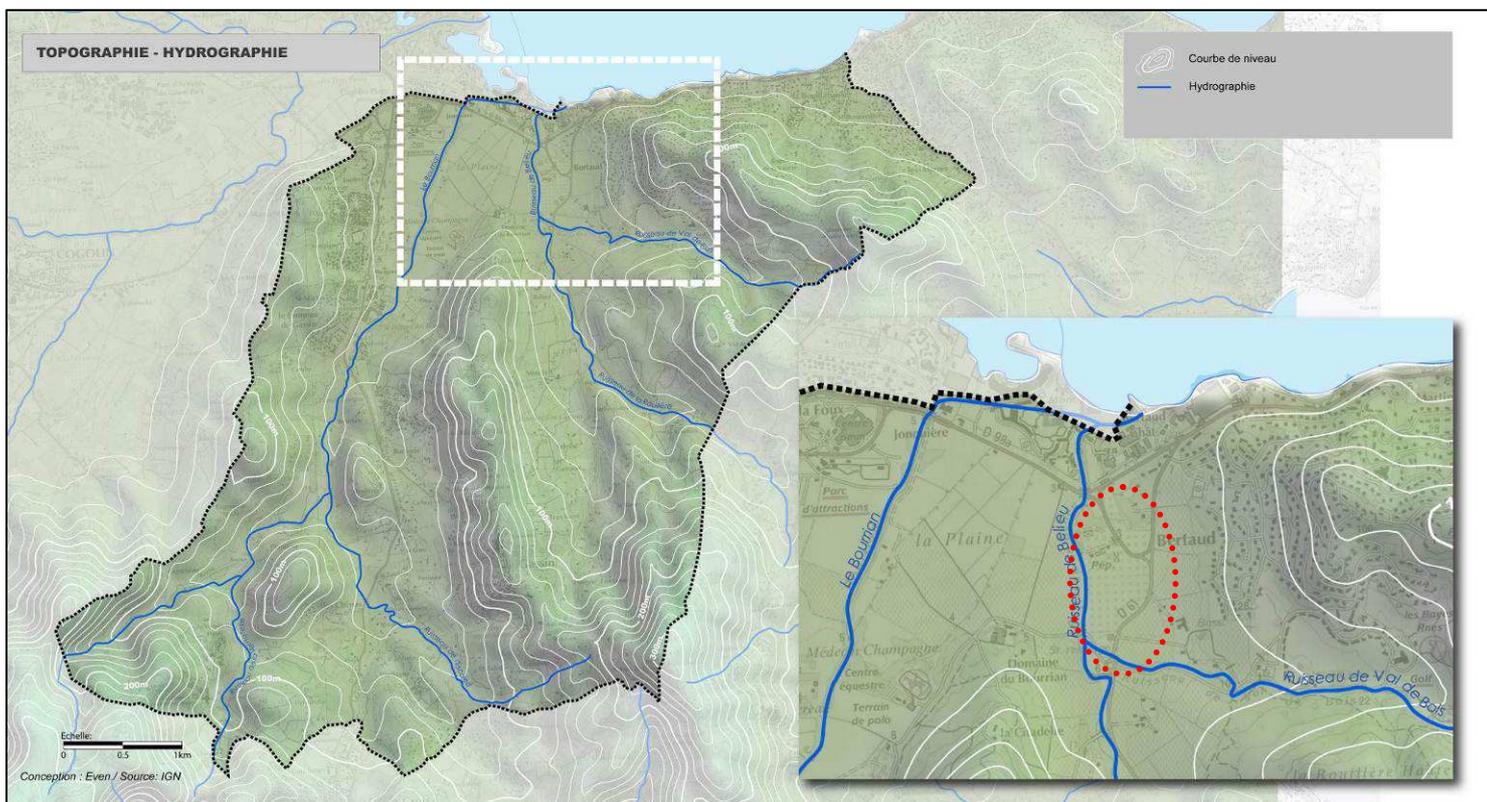
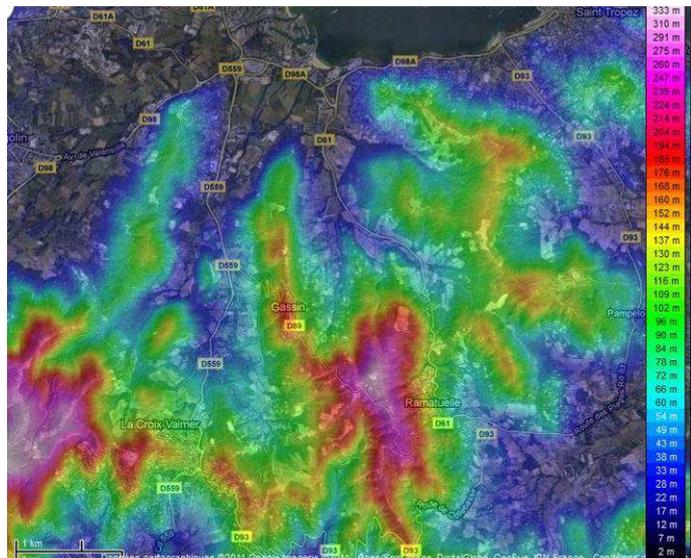
### 2.1.1. Le relief

Source : IGN

De par sa proximité à la mer, le relief du territoire de Gassin varie approximativement de 0 à 325 m d'altitude. Au sud de la commune, le massif des Maures va donner les principales caractéristiques du relief de la commune.

Les surfaces relativement planes, près de la mer, vont accueillir l'urbanisation et les activités agricoles ; tandis que les hauteurs présentent une végétation riche.

Le site des Pépinières DERBEZ se situe dans la plaine, à environ 300 m de la mer. Ainsi, la topographie du site est relativement plane.



### 2.1.2. L'hydrographie et l'hydrologie

Sources : IGN – Géoportail, Agence de l'eau Rhône-Méditerranée et PPRi

#### **2.1.2.1. Les eaux de surface**

Les cours d'eau du golfe de Saint-Tropez ont en commun leur régime hydraulique irrégulier, typique du climat méditerranéen, qui alterne de longs étiages où le débit est faible, voire inexistant, avec des crues débordantes, fréquentes et subites. Ceci est lié d'une part à la pluviométrie irrégulière et excessive, d'autre part au relief. Celui-ci offre une grande disparité entre les contreforts des Maures à l'amont où les pentes sont très raides et la plaine cultivée à l'aval, très plate.

De nombreux cours d'eau traversent la commune de Gassin. Les reliefs dominants donnent naissance à des cours d'eau encaissés trouvant leurs lits sur des substratums marno-calcaires. Ces petits cours d'eau descendent des points les plus hauts de la commune pour rejoindre des ruisseaux un peu plus conséquents de part et d'autre du centre de la commune.

A l'ouest, les ruisseaux de Vernatelle et de l'Escaled vont rejoindre le Bourrian. Tandis qu'à l'est, le ruisseau de la Rouillère et le ruisseau de Val de bois se retrouvent pour former le ruisseau du Bélieu.

Le réseau hydrographique du Bourrian et du Bélieu draine une étendue géographique de 24 km<sup>2</sup>, rurale, pentue, boisée et soumise à des incendies de forêt dévastateurs. Ces cours d'eau se jettent dans le golfe de Saint-Tropez et se caractérisent par :

- une forte disparité entre les pentes à l'amont (de l'ordre de 20 m/km) et à l'aval (de l'ordre de 1,5 m/km) ;
- une faible hydraulicité des lits mineurs à l'aval des cours d'eau (dans la plaine inondable) ;
- un régime très irrégulier des cours d'eau ; très faibles débits permanents mais crues débordantes fréquentes.

Le Bélieu passe en limite ouest du site des Pépinières DERBEZ.

#### **2.1.2.2. Les eaux souterraines**

Les eaux souterraines de Gassin font partie du Socle Massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères.

Cette masse d'eau est constituée essentiellement de terrains cristallins et métamorphiques (granite, gneiss, schistes) ou volcaniques (rhyolites, brèches et tufs) d'âge permien. Dans le massif des Maures, les terrains sont parfois recouverts d'alluvions.

Les massifs cristallins des Maures et de l'Estérel ne comportent pas réellement de nappe. Des ressources en eaux superficielles, locales et discontinues peuvent toutefois exister, en particulier sur des terrains plats perméables intercalés au sein de formations semi-perméables ou imperméables. C'est le cas du massif des Maures lorsque les roches métamorphiques sont altérées en surface.

Dans l'ensemble, la ressource est très faible, très sensible à la sécheresse en raison de son caractère superficiel.

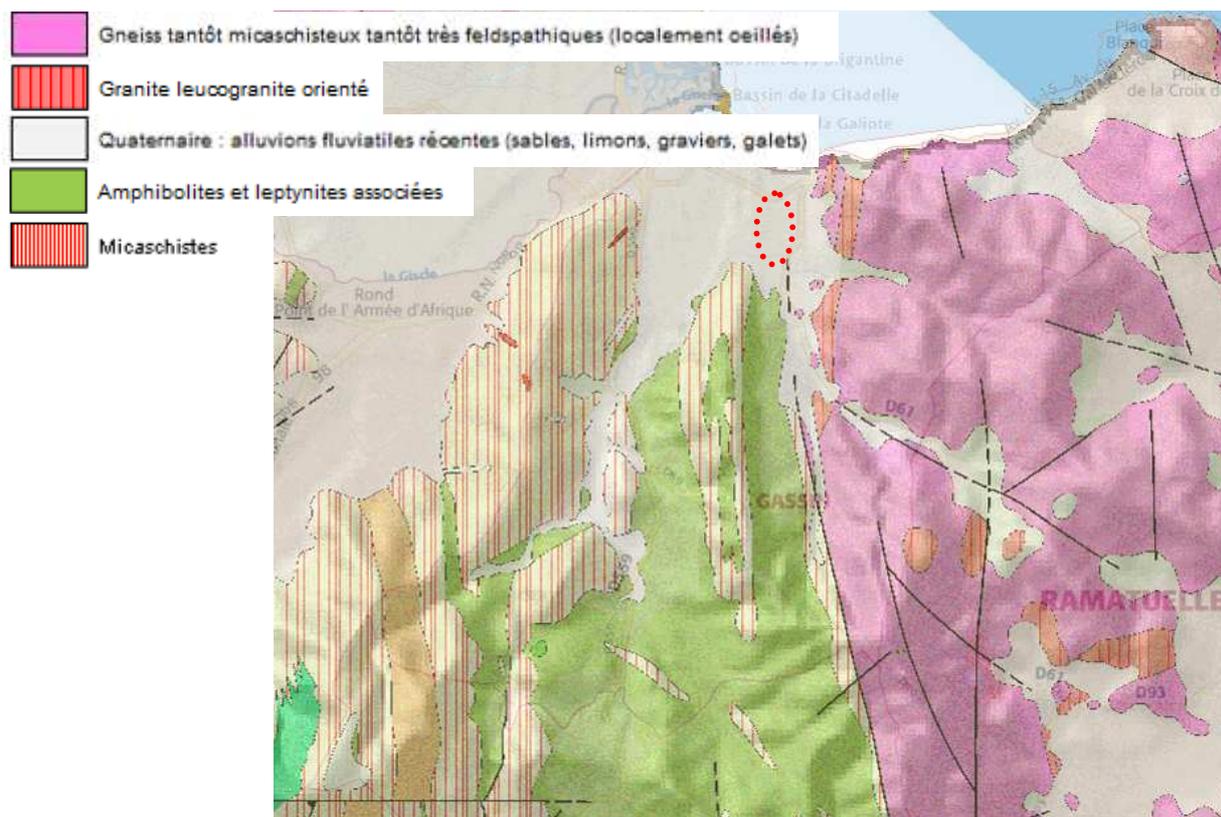
Les recharges naturelles de cette masse d'eau viennent principalement des précipitations. Les écoulements trouvent leurs exutoires au niveau de rares sources de faible débit.

### 2.1.3. La géologie

Source : BRGM

Les hauteurs de la commune ont une géologie spécifique. A l'ouest, elles sont composées principalement de micaschistes. Au centre de la commune, le micaschiste se mêle aux amphibolites et leptynites associées. A l'est, la nature des roches correspond à des gneiss tantôt mica-schisteux tantôt très feldspathiques, avec des émergences de granite.

La plaine et le lit des cours d'eau les plus importants sont constitués d'alluvions fluviales récentes.



### 2.1.4. Le contexte climatique

Sources : BRGM, Rapport de présentation du PLU

Le département du Var est caractérisé par une grande limpidité de l'atmosphère et une insolation de près du double de celle de la moyenne française, représentant 3 000 heures d'ensoleillement sur le littoral.

Gassin s'inscrit dans le domaine climatique méditerranéen provençal. Ainsi, la commune profite de l'influence de la Méditerranée qui détermine des températures plus douces en hiver.

La température moyenne annuelle est de 13,5°C et concernant les précipitations 940mm d'eau tombe en moyenne annuellement sur Gassin.

## **2.2. Espaces naturels, patrimoine et biodiversité**

### **2.2.1. La situation au regard de la Loi Littoral**

Source : SdP Conseils

La commune de Gassin est soumise à la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « Loi Littoral », du 3 janvier 1986.

Le SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez (2006) et le PLU de Gassin (2009) ont appliqué à leur échelle ces dispositions, en particulier en délimitant les espaces naturels remarquables, les espaces proches du rivage et les coupures d'urbanisation.

#### **2.2.1.1. Les espaces naturels remarquables**

*Article L146-6 du Code de l'urbanisme*

*« 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. »*

### **Traduction de la Loi littoral dans le SCoT**

(Rapport de Présentation du SCoT - pages 15 et 16)

*Les espaces naturels remarquables « sont des espaces significatifs, des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Les documents d'urbanisme doivent délimiter ces espaces, et préciser éventuellement la nature des activités et des équipements qui y seront autorisés.*

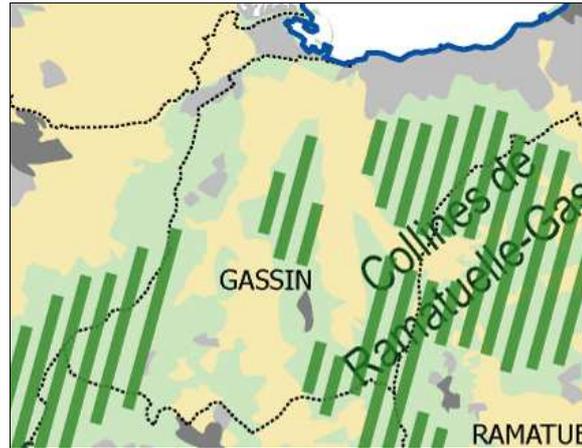
*Il appartient au SCoT de les identifier, car il constitue l'échelle appropriée.*

*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.*

*Le SCoT liste et localise approximativement sur la carte ci-dessous, en tenant compte des inventaires ZNIEFF et NATURA 2000, ainsi que du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez., les principaux secteurs ou zones au sein desquels seront délimités par les PLU des espaces remarquables d'intérêt intercommunal.*

Il s'agit de :

- les Maures littorales (Le Rayol-Canadel, Cavalaire, La Croix-Valmer et Gassin et Cogolin) ;
- les trois caps – Camarat, Taillat et Lardier (La Croix-Valmer, Ramatuelle) ;
- la plage de Pampelonne et son cordon dunaire (Ramatuelle) ;
- les collines de Ramatuelle-Gassin (Ramatuelle, Gassin) ;
- le secteur de Capon à Saint-Tropez ;
- le Mont Roux (Grimaud) ;
- le massif des Maures (Sainte-Maxime).



/// Espaces naturels remarquables

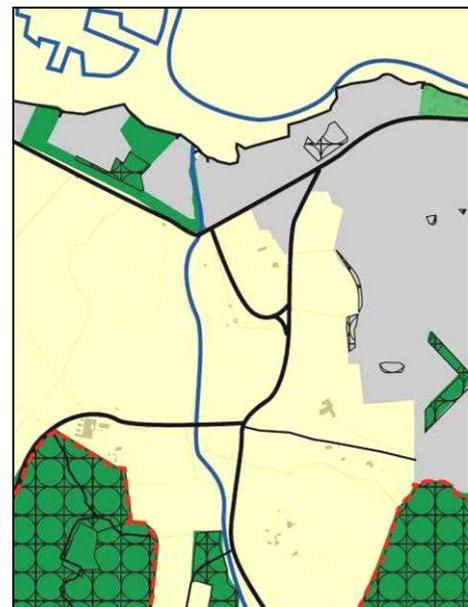
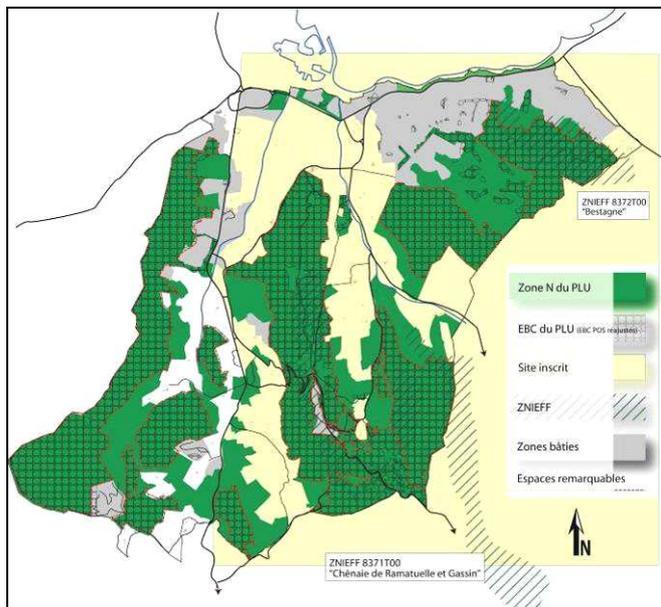
Ces zones incluent les terrains classés par le juge administratif comme espaces naturels remarquables (Pampelonne, ZAC Empain au Rayol, ZAC de Pardigon à Cavalaire, etc...).

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

#### Traduction de la Loi littoral dans le PLU

(Rapport de Présentation - page 108)

« Les espaces remarquables de Gassin ont été délimités [par le PLU]. 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. »



De fait, au vu des éléments ci-dessus, la commune de Gassin a bien identifié dans son PLU des Espaces Naturels Remarquables de la Loi Littoral, mais le site des Pépinières DERBEZ n'est pas concerné par ce classement.

## 2.2.1.2. Les espaces proches du rivage et l'extension limitée de l'urbanisation

### Article L146-4 du Code de l'urbanisme

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

II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée, dans le PLU, 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 ».

### Traduction de la Loi littoral dans le SCoT

(Rapport de Présentation - page 15)

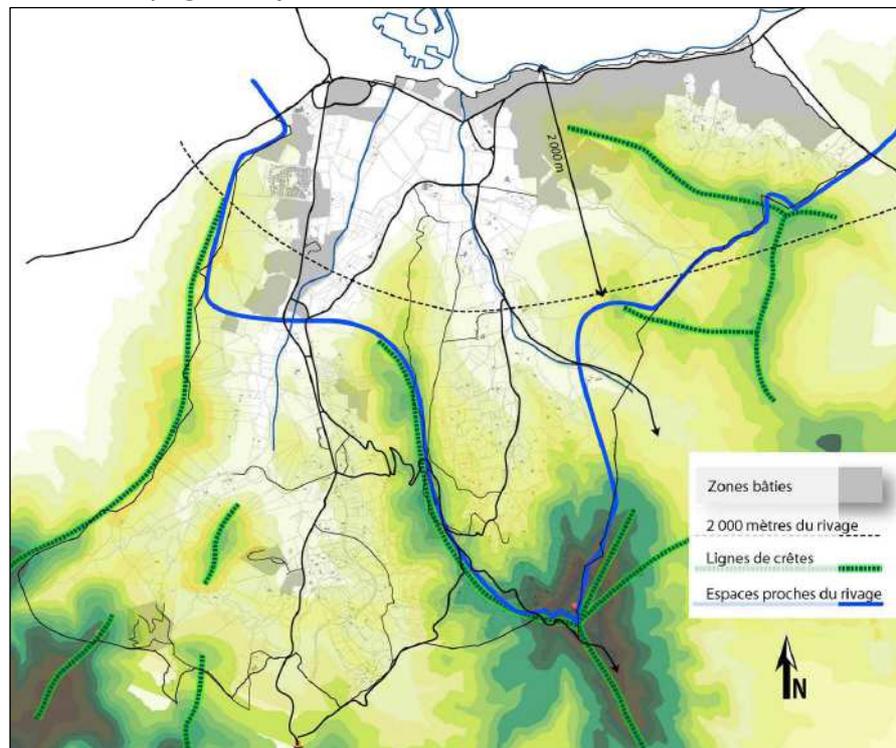
Les espaces proches du rivage « sont des espaces qui doivent être définis par les PLU à partir d'une combinaison des critères suivants :

- 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. »

### Traduction de la Loi littoral dans le PLU

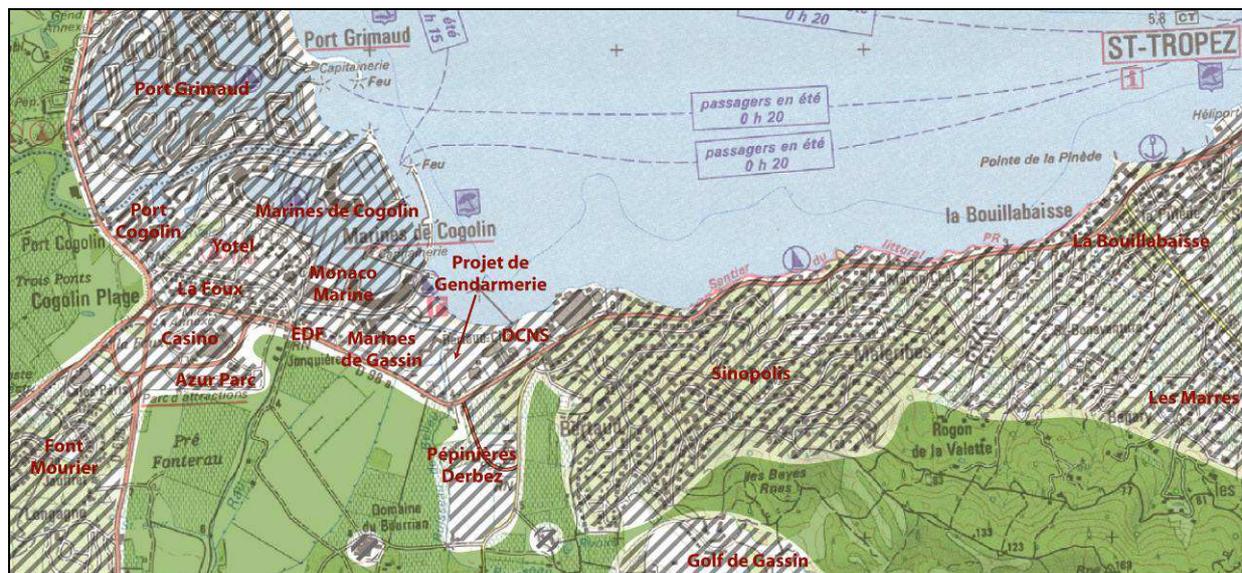
(Rapport de Présentation du PLU - page 105)

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



De fait, le site de projet est bien compris dans les espaces proches du rivage de Gassin et à ce titre pourrait faire l'objet d'une extension limitée de l'urbanisation.

Se poserait alors la question de sa localisation en continuité d'une agglomération existante : celle du quartier littoral de Gassin, de la Foux en lien avec Cogolin, à la Bouillabaisse en lien avec Saint-Tropez.



Dans ces conditions, l'examen de la circulaire du 14 mars 2006<sup>3</sup> et de la plaquette d'information éditée par la DGUHC (« Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral » - DGUHC / Juillet 2006) apporte des précisions sur la notion d'extension de l'urbanisation.

« 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 :

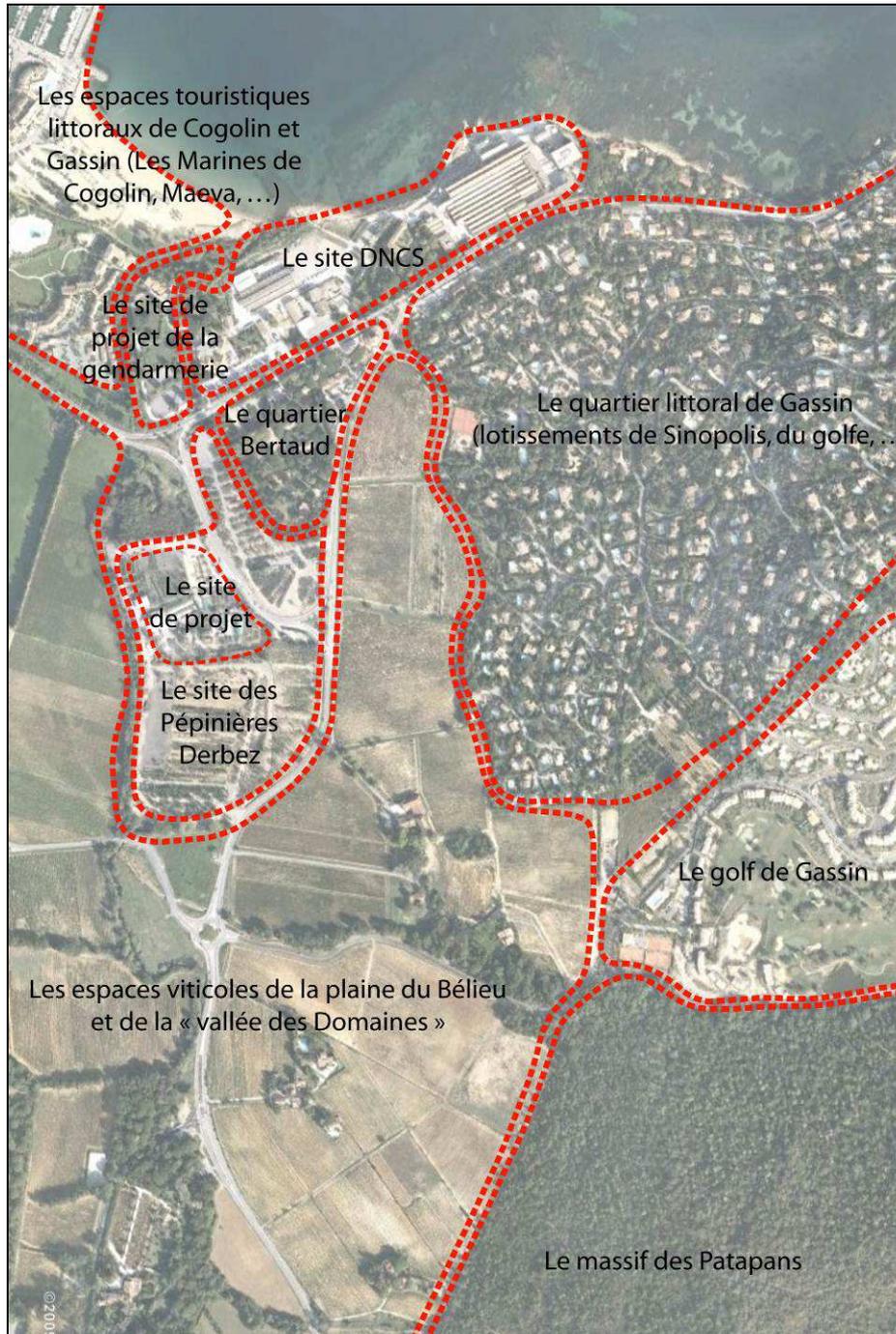
- La création d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser d'un plan local d'urbanisme ou d'une zone constructible d'une carte communale située en dehors de la partie actuellement urbanisée de la commune doit être considérée comme permettant une extension d'urbanisation, quelle que soit l'importance 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

<sup>3</sup> Circulaire UHC/DU1 n° 2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la Loi Littoral.

*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 constituent*

*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 le 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. » (« Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral » - DGHUC / Juillet 2006)*

#### Qu'est-ce qu'un hameau ?

- *« Un petit groupe d'habitations, pouvant comprendre également d'autres types de constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages ou de plusieurs hameaux. La loi Littoral distingue les hameaux des bâtiments isolés et implantés de façon anarchique (mitage). Ce qui caractérise le hameau, c'est le regroupement des constructions dans une organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée.*

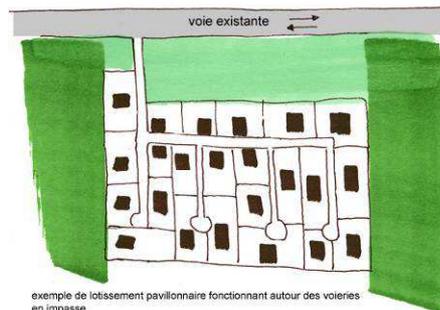
- *La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et des conditions de contexte. Pour chaque région, à l'aide notamment des CAUE, les collectivités devraient pouvoir disposer d'études morphologiques et paysagères permettant aux élus de disposer de référentiels pour encadrer les nouvelles implantations dans un rapport de cohérence avec le contexte local.*
- *Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de construction 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. »*

#### Qu'est-ce qu'un hameau nouveau ?

- *« Un hameau nouveau, à l'image d'un hameau traditionnel, pourra rassembler un certain nombre de constructions regroupées, à usage d'habitation, d'activités ou de services.*
- *Il pourra être construit dans un site vierge ou à partir de quelques bâtiments isolés existants. Il est nécessaire qu'un plan d'ensemble soit établi, c'est-à-dire un projet d'organisation spatiale et volumétrique, formalisant les orientations principales de composition et de rapport au site, qui sera traduit dans les orientations d'aménagement dans le règlement du PLU.*
- *Ce travail de conception de la trame urbaine, qui suppose une stratégie d'occupation du sol tenant compte des potentialités du site et de ses qualités, relève des compétences de spécialistes comme l'architecte urbaniste et le paysagiste.*
- *Seuls les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement peuvent être autorisés en dehors de la continuité. La loi Littoral interdit à la fois les constructions isolées en rase campagne et la création en site « vierge » ou la greffe sur un petit groupe de maisons d'urbanisation nouvelle importante.*
- *Elle impose également un effort particulier d'insertion du projet dans le site. Pour l'application de la loi Littoral, la taille de l'opération, appréciée en fonction des traditions locales, ainsi que la qualité du projet sont prépondérants. »*

#### Ce n'est pas un hameau :

*« Un lotissement pavillonnaire isolé, construit autour de ses voiries en impasses, n'est pas un hameau nouveau au sens de la loi Littoral. »*



Dans ces conditions, le projet de développement du pôle paysager de Gassin devrait répondre à la plupart des « mots clés » de la circulaire du 14 mars 2006 :

- « petit groupe d'habitations »,
- « regroupement des constructions à usage d'habitation, d'activités ou de services »,
- « organisation spatiale relativement modeste »,
- « structure spatiale clairement identifiée »,
- « traditions locales »,
- « conditions de contexte »,
- « site vierge »,
- « plan d'ensemble »,
- « projet d'organisation spatiale et volumétrique »,

- « orientations principales de composition »,
- « rapport au site »,
- « conception de la trame urbaine »,
- « stratégie d'occupation du sol tenant compte des potentialités du site et de ses qualités »,
- « effort particulier d'insertion du projet dans le site »,
- « qualité du projet ».

Outre les textes présentés ci-dessus, on y ajoutera l'avis émis par la DDTM en date du 12 décembre 2011, suite à l'examen conjoint qui modifiait initialement 3 ha de zone Agricole en zone Urbaine UH. La DDTM rappelait alors que la circulaire de la DGUHC du 14 mars 2006 précise la notion de hameau : « *petit groupe d'habitations (d'une dizaine ou d'une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village* », définition qui serait incompatible avec le projet de révision initial ; le projet ne pouvant être assimilé à un hameau nouveau dans l'esprit de la loi Littoral.

Dans cette logique, le projet d'aménagement du Pôle paysager de Gassin conserve le zonage A sur la globalité de l'assiette du projet en créant un sous zonage Ap qui autorise la construction de bâtiments nécessaires à l'activité commerciale de l'entreprise. Par ailleurs, le projet ne créant pas d'extension limitée de l'urbanisation, le site des Pépinières DERBEZ n'est pas concerné à cette disposition de la loi Littoral.

### **2.2.1.3. Les coupures d'urbanisation**

#### Article L146-2 du Code de l'urbanisme

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

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

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

#### Traduction de la Loi littoral dans le SCoT

(Rapport de Présentation - page 16 et DOG - page 2)

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

« Ces coupures sont situées :

- sur la bande littorale du site de Pardigon à Cavalaire,
- sur trois sections du littoral de La Croix-Valmer, Vergeron, Cavalière et Cap Lardier,
- sur deux sections du littoral de Ramatuelle, Caps Taillat et Camarat,
- entre la pointe de Capon et le cap des Salins à Saint-Tropez,
- dans le secteur nord du fond du golfe à Grimaud, quartier Saint-Pons les Mures,
- sur la plage des Eléphants à Sainte-Maxime. »

De fait, le SCOT n'indique aucune coupure d'urbanisation à Gassin. En revanche, il définit « des espaces de respiration » en complément de ces coupures d'urbanisation de la Loi Littoral (cf. DOG/page 8).

« Le SCoT propose d'assurer le maintien de l'équilibre actuel entre les espaces naturels et les espaces urbanisés en ménageant des secteurs de transition dits espaces de respiration. Ces espaces de respiration sont localisés entre les zones urbaines dans le but de:

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

Sur le littoral, ces espaces de respiration viennent compléter les coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT au titre de la loi Littoral, avec un régime de contraintes moins fort. On les retrouve sur le littoral mais aussi à l'intérieur du territoire :

- à Ramatuelle, perpendiculairement à la plage de Pampelonne;
- à Gassin entre le village et La Croix-Valmer ;
- sur la RD559 entre le pôle d'équipement (lycée-hôpital) et le carrefour de la Foux,
- sur la RD98a entre la DCN et le pôle commercial de La Foux ;
- en limite communale de La Mole et Cogolin, sur la RN98 ;
- à Cogolin, entre les espaces urbanisés et la zone d'activités de Font Mourier;
- à Grimaud, entre le village et la commune de Cogolin, en fond de golfe en arrière de la RN98 ;
- au Plan de la Tour entre le village et le secteur de Mouisy ainsi que entre le secteur de Mouisy et la limite communale avec Sainte-Maxime.

« 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).



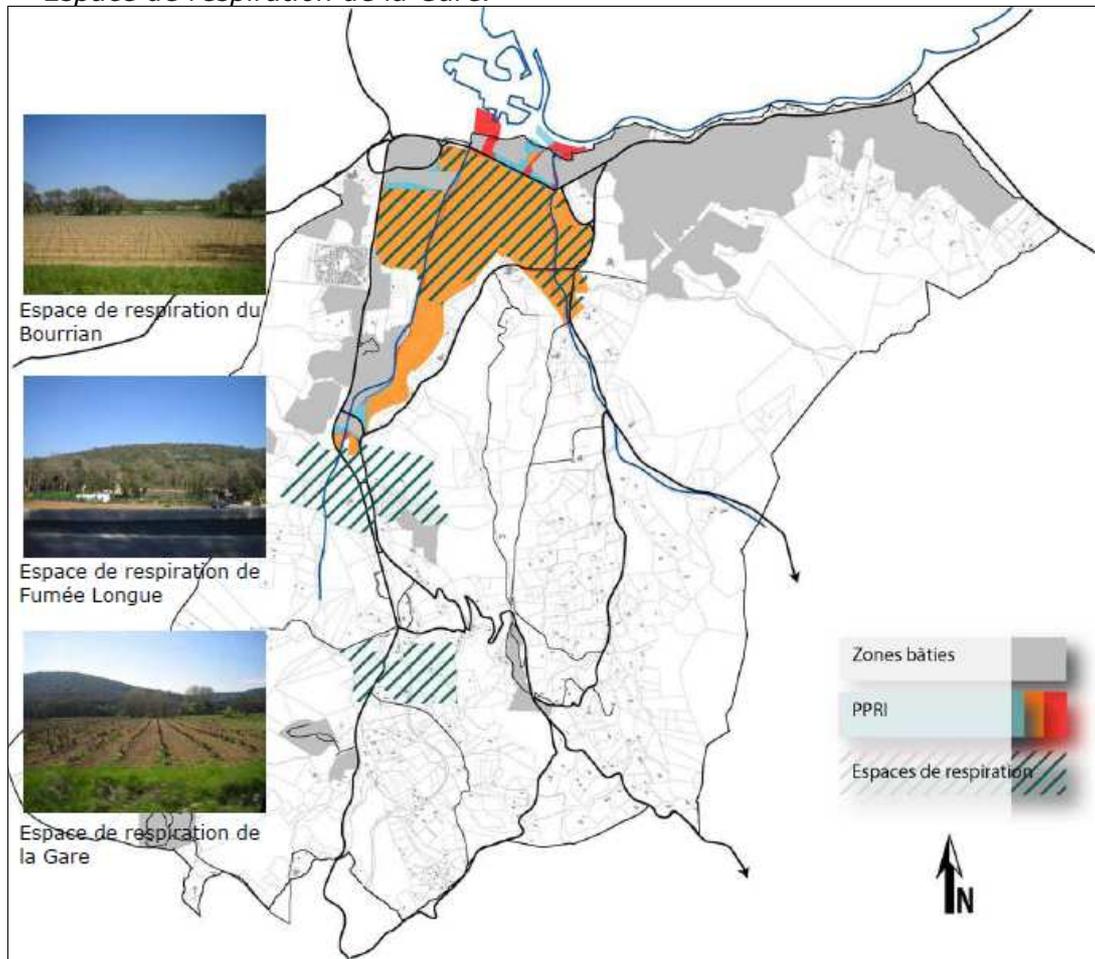
**Application de la loi Littoral**

Secteurs ou zones au sein desquels les communes devront délimiter, dans leur PLU, des // Espaces naturels remarquables et des → Coupures d'urbanisations

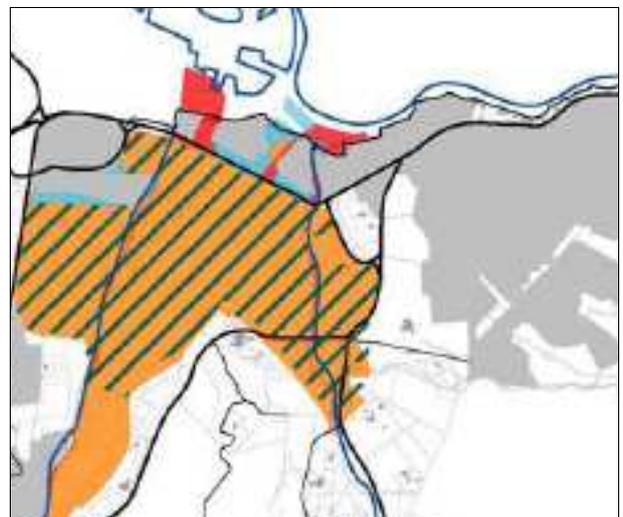
Traduction de la Loi littoral dans le PLU  
(Rapport de Présentation – page 107)

« Aucune coupure d'urbanisation n'a été définie sur le territoire gassinois. »  
3 espaces de respiration ont été définies à Gassin :

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



De fait, au moment de l'élaboration du PLU, le site des Pépinières DERBEZ (hors PPRi R2) a été volontairement exclu de la délimitation précise de l'Espace de Respiration du SCOT, dit « de la plaine du Bourrian » ; de même que le site du Polo Club Saint-Tropez (zone AUP au PLU) devenue zone UP (Pole Equestre de Gassin) avec la modification du PLU approuvée le 1 er avril 2010.



## 2.2.2. Les périmètres d'inventaires et de protection du patrimoine naturel

### 2.2.2.1. Les sites du réseau Natura 2000

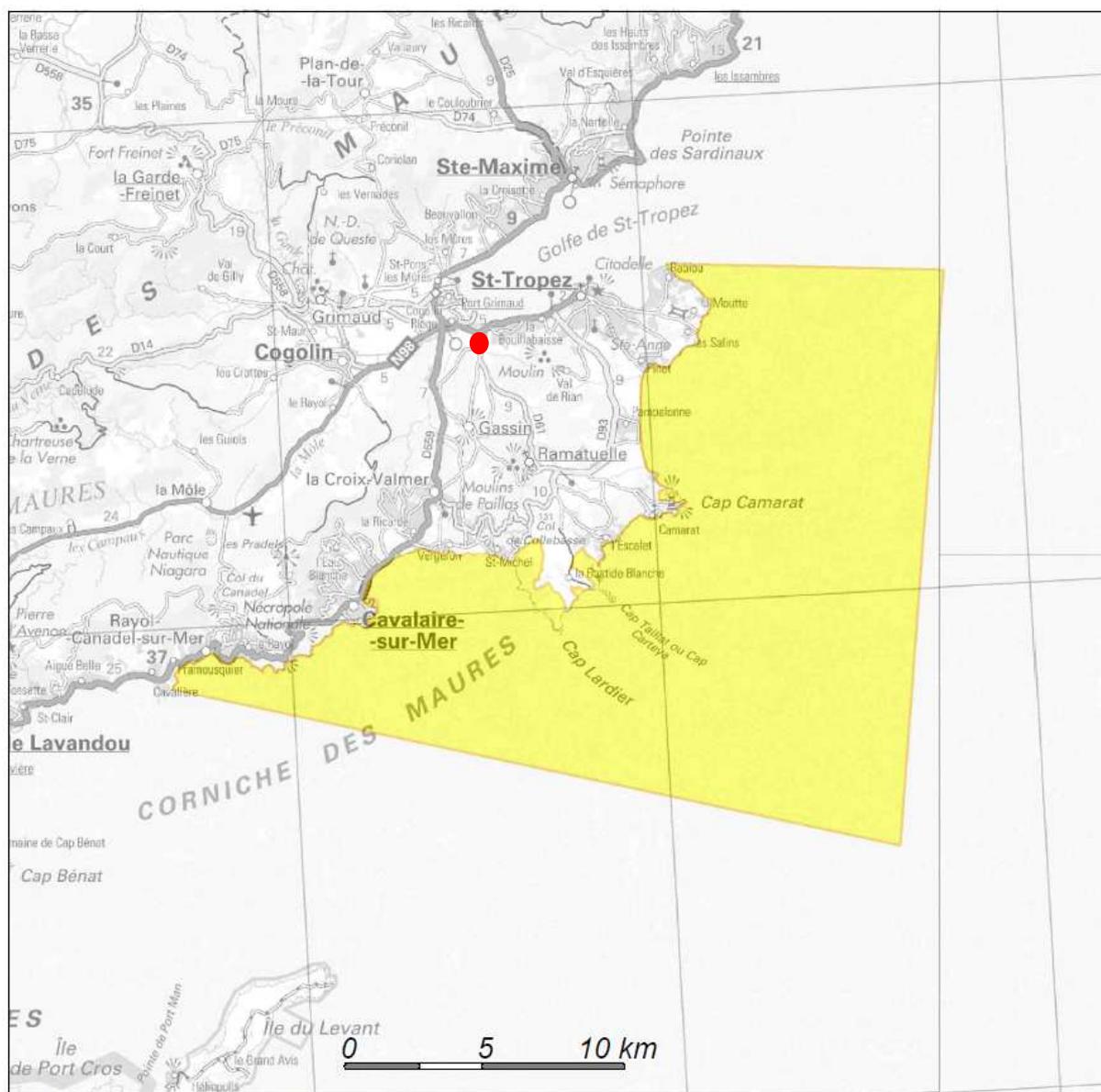
Sources : DREAL PACA, SdP Conseils

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 sont :

Le site « Corniche varoise » n°FR9301624 (pSIC)

Ce site intègre le périmètre du précédent site des 3 caps et couvre donc une superficie de 29 061 hectares.



En juillet 2002, un 1<sup>er</sup> site portant sur le Cap Lardier, le Cap Taillat et le Cap Camarat a fait l'objet d'une proposition à la commission européenne. En 2003, le périmètre proposé est devenu un Site d'Intérêt Communautaire (SIC).

L'élaboration d'un Document d'Objectifs (DOCOB) a été engagée suite à la création d'un comité de pilotage en 2006.

En février 2008, la France a proposé une extension du site d'ores et déjà codifié FR9301624 sous l'intitulé « Corniche varoise », intégrant le précédent périmètre des Caps Lardier, Taillat et Camarat.

En 2010, le DOCOB élaboré sur le site « Cap Lardier, Cap Taillat, Cap Camarat » a été approuvé par arrêtés du Préfet du Var (1<sup>er</sup> juin 2010) et du Préfet maritime de Méditerranée (12 octobre 2010).

Le 11 octobre 2010, un nouveau comité de pilotage a été constitué pour le site « Corniche Varoise ».

Ce vaste site marin présente une continuité terre-mer remarquable, sur un faciès essentiellement rocheux, et un très bon état de conservation à l'échelle de la façade méditerranéenne.

Le site Natura 2000 « Corniche Varoise » est majoritairement composé par le domaine maritime (98%), de falaises maritimes et galets (1%) et de broussailles, garrigues et phrygana (1%).

Dans la partie marine, les paysages sous-marins sont très diversifiés (tombants, gros éboulis, tête de canyon). Les herbiers, en protégeant le littoral, favorisent le maintien des plages et des dunes. Ils se développent sur roches dures et substrats meubles, jusqu'à 36 m de profondeur.

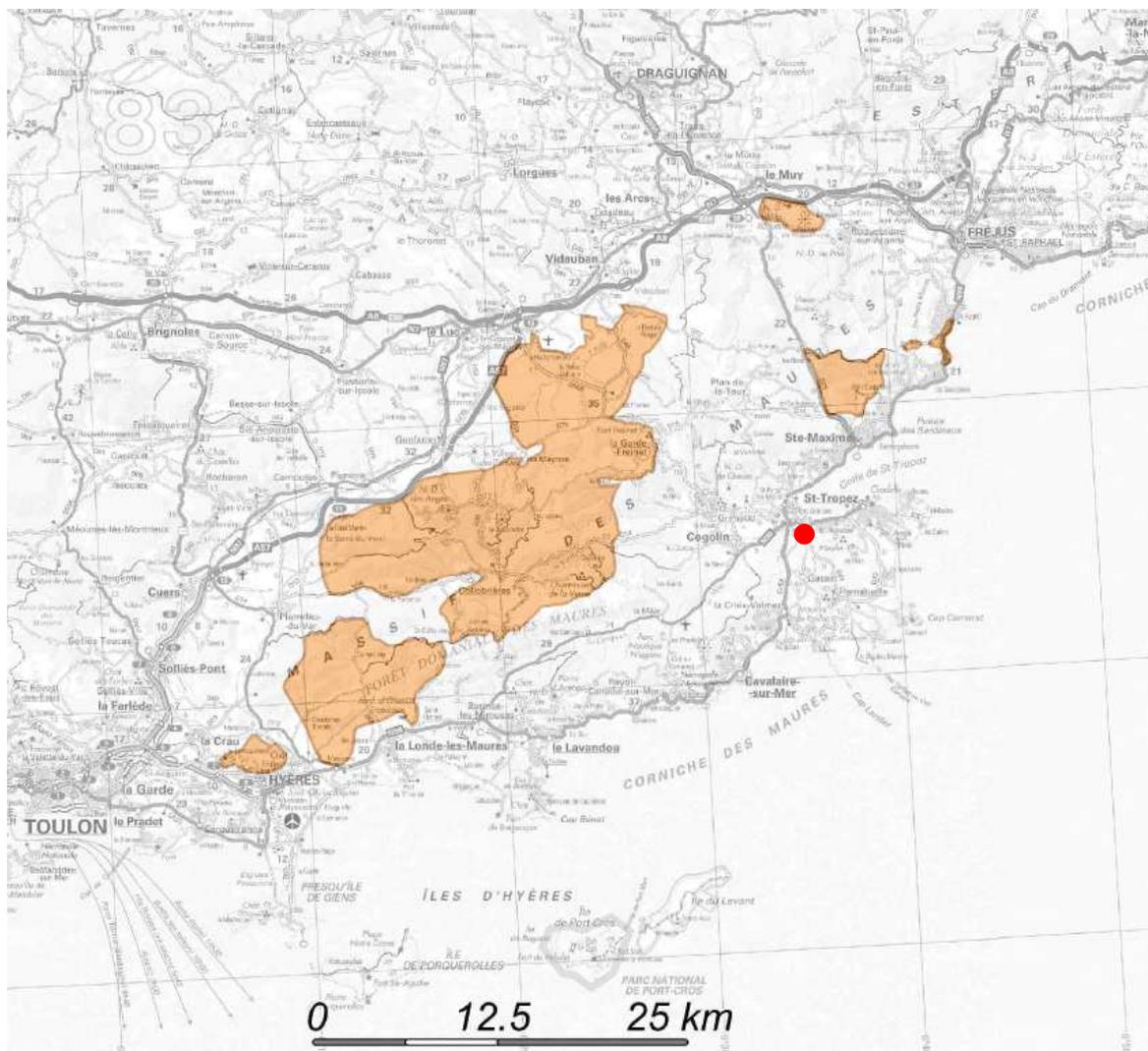
On note une grande richesse en concrétions coralligènes, en algues (Cystoseires, concrétions à Lithophyllum) et la présence ponctuelle de bancs de Maërl.

Les secteurs profonds, qui s'étendent parfois au-delà de l'isobathe -1000 m comprennent des biocénoses particulières des vases terrigènes ou bathyales, ainsi que des faciès à vase compacte et des biocénoses originales à coraux d'eau froide (présence avérée dans le canyon (juin 2008)).

Dans la partie terrestre, cet ensemble naturel littoral très intéressant comporte sur rocher un faciès littoral de la chênaie pubescente, et par place la riche chênaie mixte de la presqu'île tropézienne (mélange des 3 espèces de chênes méditerranéens présents sur silice). On y trouve parmi les plus beaux groupements thermophiles de France (phryganes à Anthyllis barbe de Jupiter et Thyméléa hirsute, mattoral à Palmier nain). Les formations psammophiles constituent de remarquables complexes.

## Le site « Plaine et massif des Maures » n°FR9301622 (SIC)

Ce site s'étend sur tout le secteur des Maures, sur une superficie de 33 950 hectares. La surface de ce site intersecte la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Plaine des Maures » FR9310110.



Ce site accueille un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologique et esthétique. La Plaine des Maures comporte une extraordinaire palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens.

La diversité et la qualité des milieux permettent le maintien d'un cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares.

En outre, le site constitue un important bastion pour deux espèces de tortues : la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe.

La qualité des zones humides et la biodiversité animale et végétale dépendent de la qualité biologique et physico-chimique des eaux qui alimentent le site et de leur préservation vis à vis de la surfréquentation (surtout à proximité des villes et du littoral).

### **2.2.2.2. Les ZNIEFF – Zones Naturelles d’Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique**

Sources : DREAL PACA, SdP Conseils

La délimitation des ZNIEFF est fondée sur un recensement et un inventaire exhaustif des espaces naturels dont l’intérêt repose tant sur la dynamique et la richesse de l’écosystème que sur la présence d’espèces faunistiques ou floristiques rares ou menacées.

L’inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit la plupart des sites d’intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats.

On distingue les ZNIEFF de type I (sites d’intérêt biologique remarquable) et les ZNIEFF de type II (grands ensembles naturels riches).

À Gassin, on recense deux ZNIEFF de type II :

La ZNIEFF N° 83-200-100 « Maures » (d’une superficie de 75 425,57 hectares)

Extrait de la fiche ZNIEFF sur le Site Internet de la DREAL PACA (02/03/2011)

*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.*

#### Flore et habitats naturels

*Les espèces forestières sont dominées par le Chêne liège et le Chêne vert. Bois de Pins parasols, régénération difficile du Pin mésogéen. Le Pin d’Alep est surtout présent à l’Ouest et au Sud-Ouest du massif. Les châtaigneraies, dont beaucoup sont anthropogènes ont fait la réputation de Collobrières.*

*Les vallons frais et humides en ubac sont fréquemment peuplés par une grande fougère rare dans la région provençale = *Osmunda regalis*. D’autres espèces, d’un très grand intérêt biogéographique, sont particulièrement rares : *Ophioglossum vulgatum*, *Ophioglossum lusitanicum*, *Blechnum spicant*, *Cicendia filiformis*, etc.*

*Enfin, un bon nombre d’espèces sont protégées au plan national : *Kickxia cirrhosa*, *Lythrum thymifolium*, *Ranunculus ophioglossifolius*, *Ranunculus revelieri*, *Genista linifolia*, *Vicia laeta*, *Serapias neglecta*, *Serapias parviflora*, *Spiranthes aestivalis*, *Isoetes duriaei*, *Isoetes hystrix*, *Kickxia commutata*, *Nerium oleander*, *Ampelodesmos mauritanicus*, *Gratiola officinalis*, *Allium chamaemoly*, *Heteropogon contortus*, *Vitex agnus-castus*, etc.*

#### Faune :

*Bien connu sur le plan naturaliste, les Maures possèdent un intérêt faunistique exceptionnel. En effet, ce ne sont pas moins de 124 espèces animales d’intérêt patrimonial (dont 75 espèces déterminantes) qui ont été recensées dans cette zone.*

Précisément, le site de projet n’est pas concerné par cette ZNIEFF.

La ZNIEFF N° 83-103-100 « Maures de la presqu'île de Saint-Tropez » (d'une superficie de 1 830.72 hectares)

Extrait de la fiche ZNIEFF sur le Site Internet de la DREAL PACA (02/03/2011) :

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

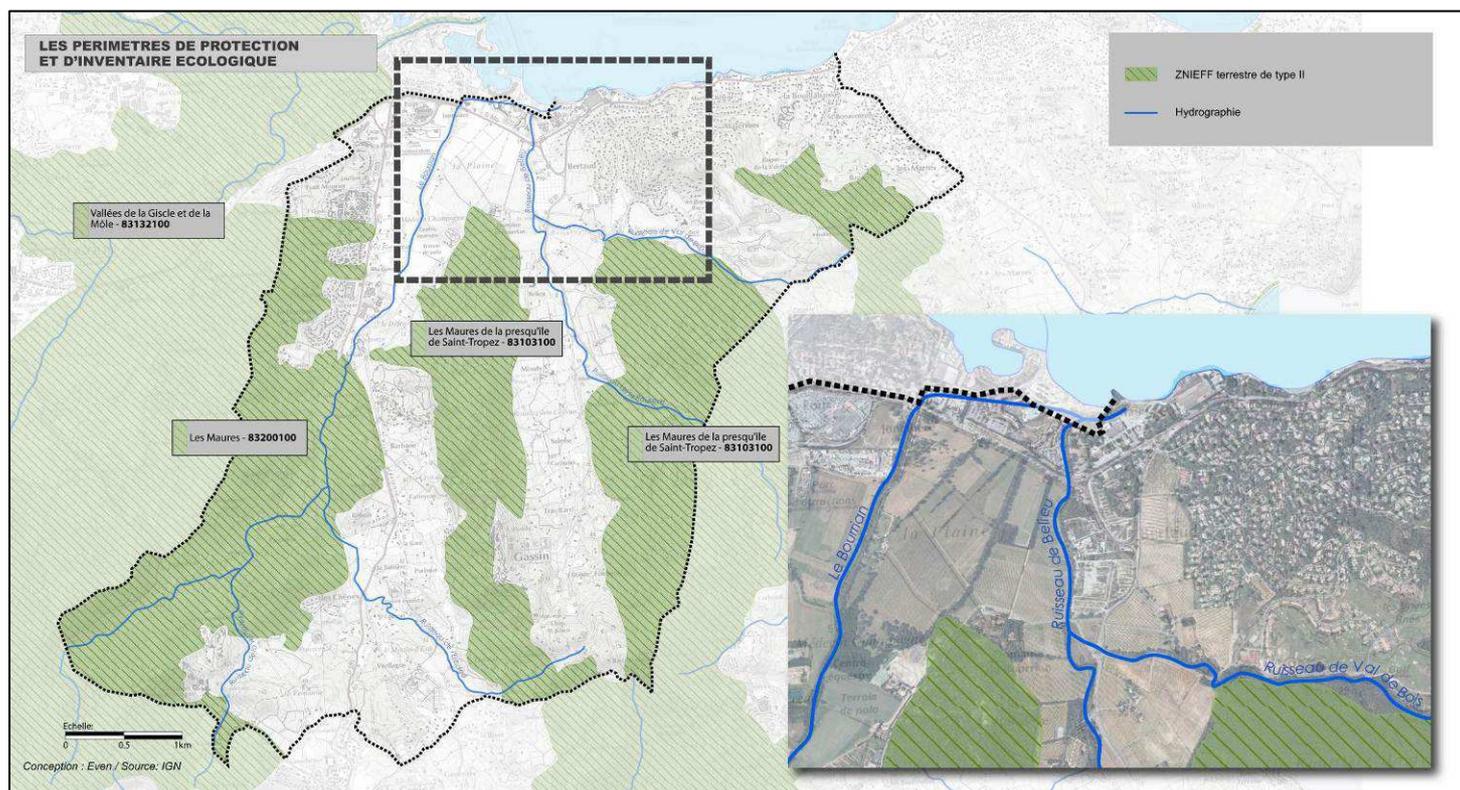
Flore et habitats naturels :

*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.*

Précisément, le site de projet n'est pas concerné par cette ZNIEFF, située plus en amont, au sud de la commune, sur les espaces boisés.



### 2.2.2.3. Les zones de sensibilité de la Tortue d'Hermann

Sources : Plan national d'action en faveur de la Tortue d'Hermann, DREAL PACA

La Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*) est une tortue terrestre de taille moyenne (20 centimètres de longueur maximale de carapace pour les femelles dans le Var, 25 centimètres en Corse), caractérisée par une carapace ovale assez fortement bombée, de couleur jaune-verdâtre à jaune-orangé, ornée de motifs noirs aux contours assez réguliers.

L'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) place la Tortue d'Hermann dans la liste rouge mondiale des espèces menacées, dans la catégorie « quasi-menacée », catégorie située juste avant la catégorie « vulnérable » (UICN 2006). À l'échelle européenne, la sous-espèce *Testudo hermanni hermanni* (tortue d'Hermann occidentale) est placée dans la catégorie « en danger » dans l'ouvrage de Corbett « Conservation of european Reptiles and Amphibians ». Elle fait par ailleurs l'objet d'une recommandation de la Convention de Berne.

Le noyau provençal occupe essentiellement le massif des Maures, la plaine des Maures, le massif de la Colle du Rouet et le plateau de Gonfaron- Flassans sur Issole, à l'ouest de la plaine des Maures.

Les menaces qui pèsent sur cette espèce sont multiples. Il est possible de les hiérarchiser (par ordre décroissant) en fonction de leur gravité constatée ou présumée :

- pertes irréversibles d'habitats, incendies,
- dégradation de la qualité des habitats,
- pratiques agricoles et forestières défavorables,
- fragmentation des populations,
- prédation et prélèvement d'individus,
- introduction d'animaux étrangers aux populations naturelles.

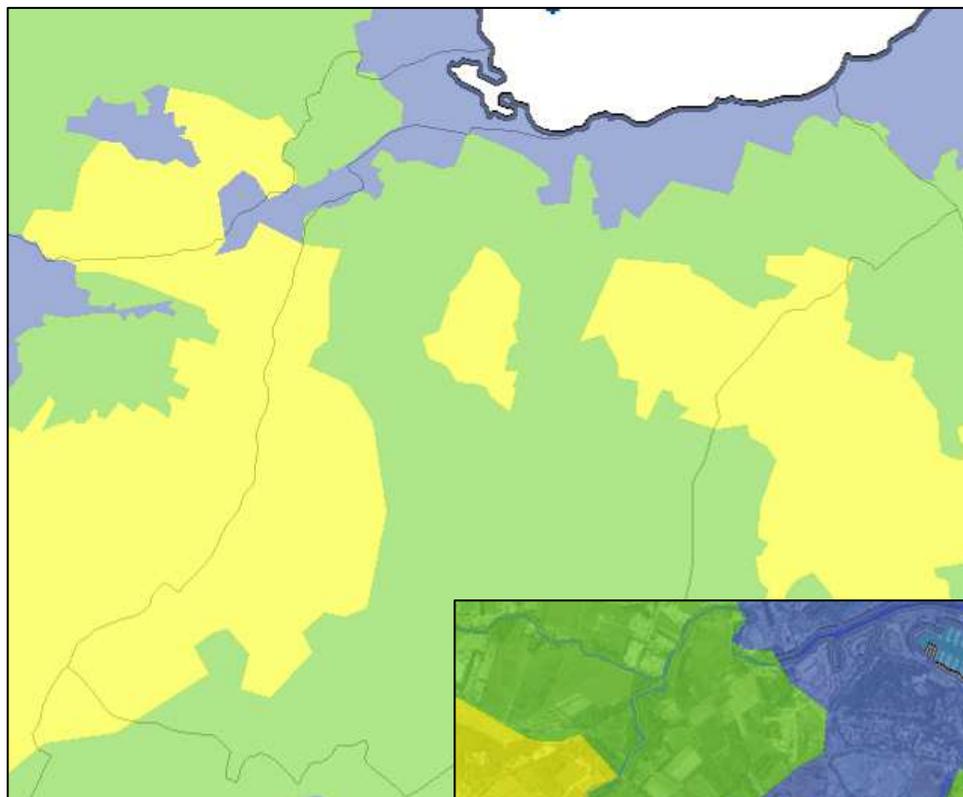
La Tortue d'Hermann fait l'objet d'un plan national d'action en faveur de sa conservation. Le plan national définit 8 objectifs qui sont déclinés en « fiches actions » :

- Améliorer la prise en compte des besoins de conservation de l'espèce,
- Conserver un réseau cohérent de sites favorables et de populations,
- Maintenir et développer les habitats favorables à l'espèce,
- Réduire les menaces liées aux incendies,
- Limiter les pertes de spécimens, car elles contribuent au déclin des populations,
- Éviter l'affaiblissement génétique ou sanitaire des populations,
- Fonder la mise en œuvre de ce plan sur des connaissances et évaluations scientifiques,
- Impliquer le public dans la conservation de l'espèce.

Dans la plaine de Gassin et sur le littoral, la Tortue d'Hermann présente une sensibilité très faible (bleue). Sur la majeure partie de la commune, la tortue à une sensibilité moyenne à faible (vert). Néanmoins, deux zones présentent une sensibilité notable (jaune) : les collines de la Ville Vieille et du Val de Bois / La Rouillère.

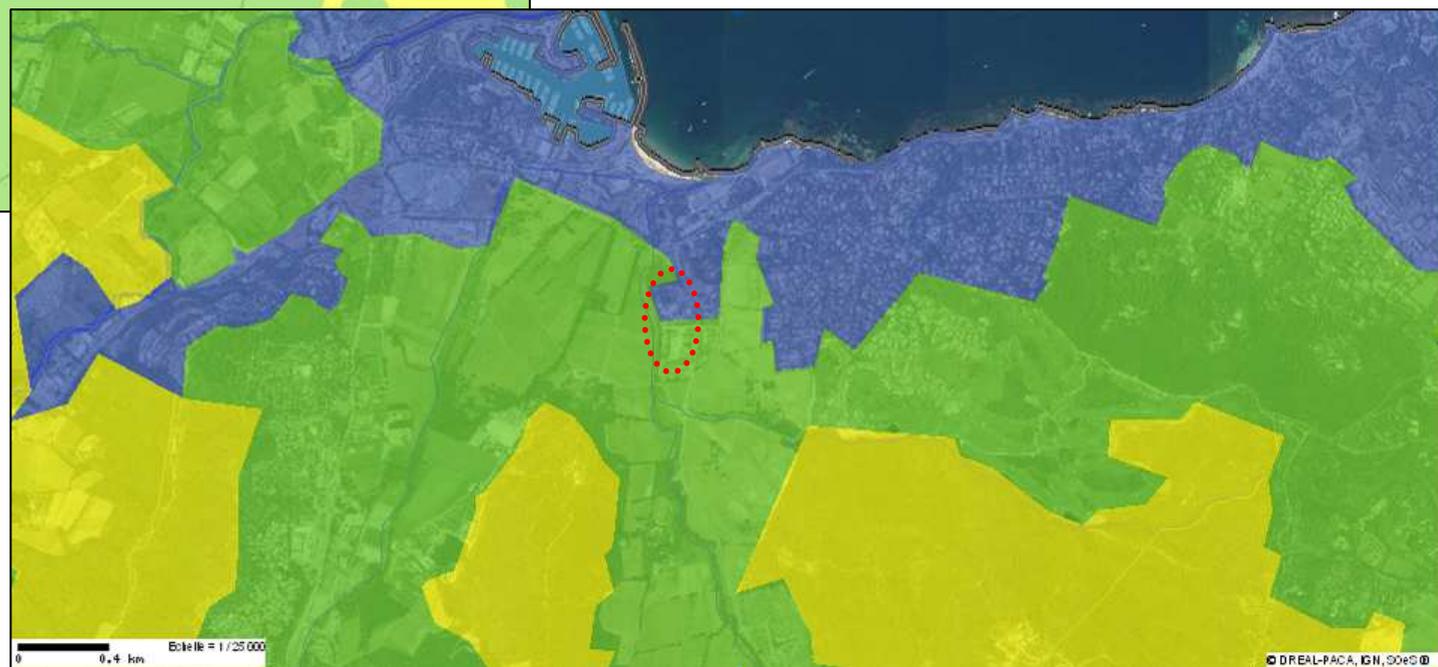
Le site de la pépinière se situe sur une zone de sensibilité très faible à moyenne.

## ZONES DE SENSIBILITE DE LA TORTUE



### Protection Tortue d'Hermann

- sensibilité majeure
- sensibilité notable
- sensibilité moyenne à faible
- sensibilité très faible



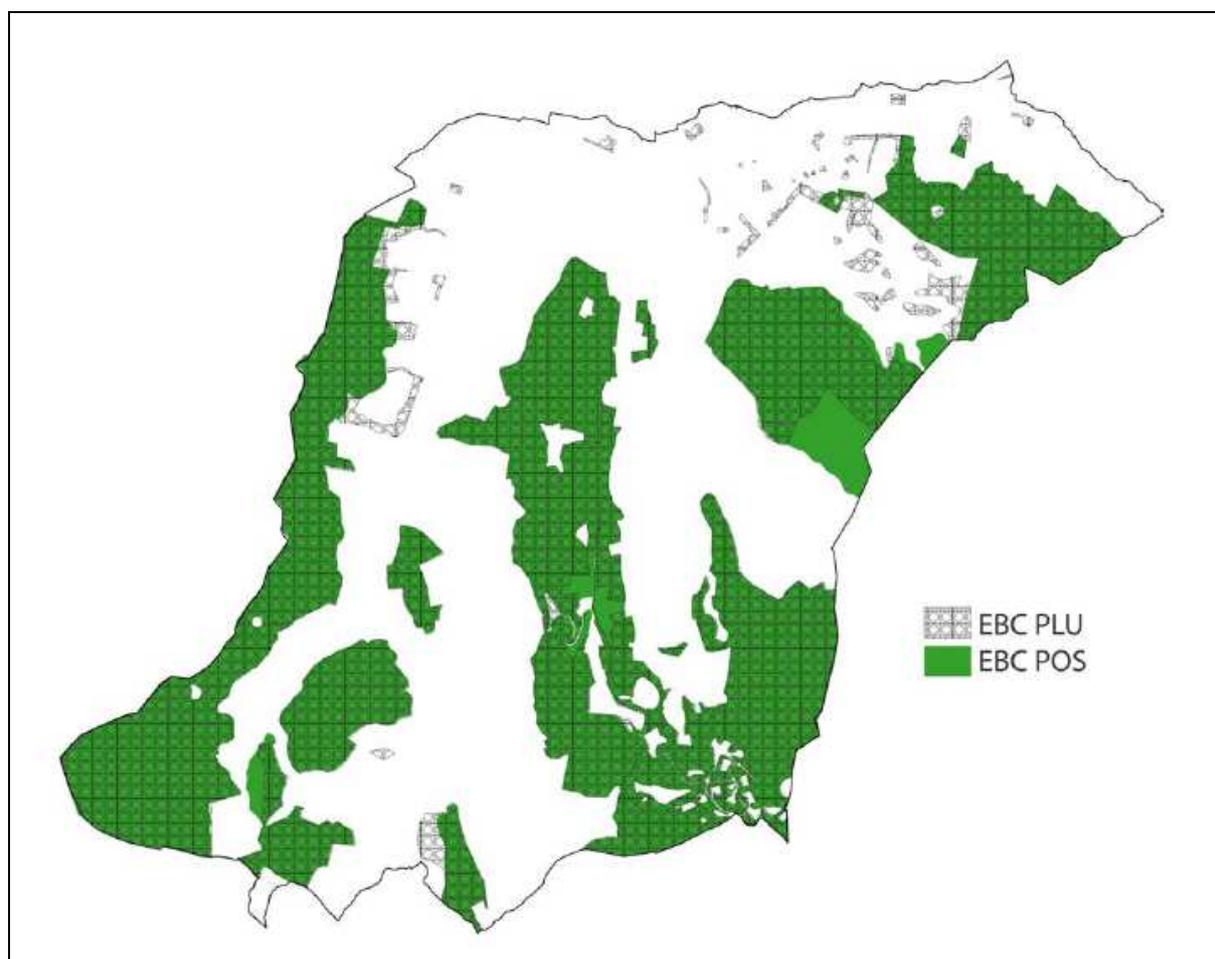
#### 2.2.2.4. Les Espaces Boisés Classés

Source : PLU

La commune de Gassin compte 996,4 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

« 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. »

Le site du projet n'est pas concerné par cette servitude.



Extrait du PLU (Rapport de Présentation du PLU - page 139)

### 2.2.3. La Trame Verte et Bleue

La Loi Grenelle 2 portant « Engagement National pour l'Environnement » prévoit une prise en compte de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, à partir des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique, avec lesquels ils devront être compatibles.

L'objectif de cette mesure est de préserver et remettre en bon état les continuités écologiques afin de favoriser le maintien d'une certaine biodiversité.

#### Code de l'Environnement (Livre III, Titre VII) : « Trame verte et trame bleue » - Art. L. 371-1

*« I. – La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels.*

*A cette fin, ces trames contribuent à :*

- 1° - Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces ;*
- 2° - Identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;*
- 3° - Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface ;*
- 4° - Prendre en compte la biologie des espèces migratrices ;*
- 5° - Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage ;*
- 6° - Améliorer la qualité et la diversité des paysages ;*

*II. – La trame verte comprend :*

- 1° - Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;*
- 2° - Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;*
- 3° - Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14.*

*III. – La trame bleue comprend :*

- 1° - Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;*
- 2° - Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, (...)*
- 3° - Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés au 1° ou au 2° du présent III. »*

*« IV. – Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement au 1° et au 2° du II et au 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L. 371-3.*

*V. – La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles L.371-2 et L.371-3 ».*

Les petits cours d'eau de la commune sont peu visibles car souvent asséchés. La trame bleue est alors plutôt discrète mais peut néanmoins être la cause d'inondation.

La trame verte est, quant à elle, plus fournie. De nombreuses forêts fermées de feuillus ou de conifères recouvrent le territoire communal. La végétation y est dense ; cependant ces secteurs de forêts sont limités par les vignes ou les zones d'urbanisation diffuse.

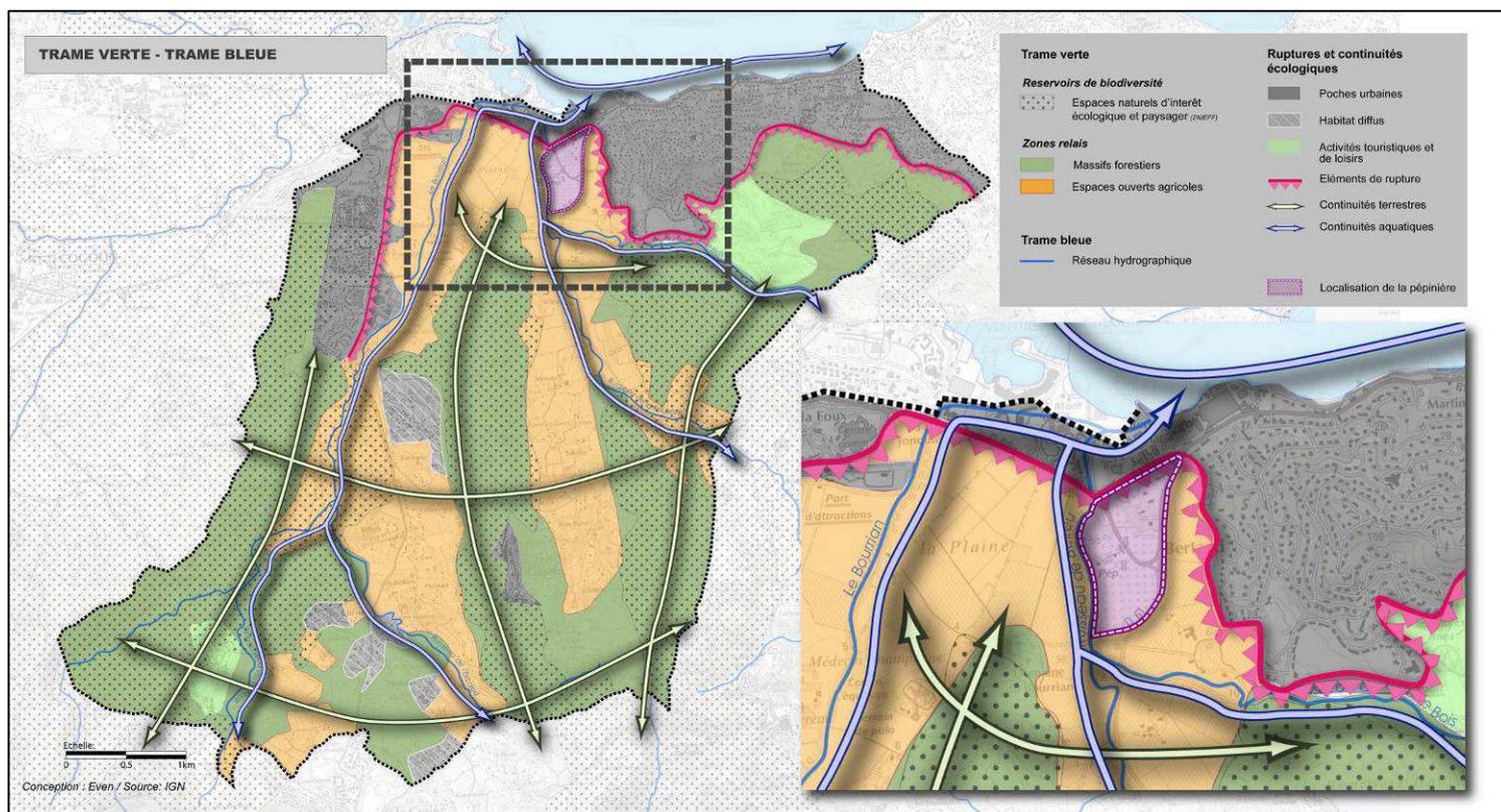
Parallèlement, bien que fortement urbanisé, le quartier littoral de Gassin est aussi très végétalisé. Les maisons individuelles sont entourées d'une végétation dense qui contraste avec le reste de la plaine. Les plantations ornementales et les alignements d'arbres le long des voies sont omniprésents.

Par ailleurs, les domaines viticoles semblent être séparés des uns des autres par des alignements d'arbuste ou de haies ; ce qui permet de maintenir des continuités écologiques sur le territoire communal et vers les espaces naturels des territoires voisins.

Le site de projet des Pépinières DERBEZ est inclus dans le périmètre du site actuel. Cette zone est entourée d'exploitations viticoles et se situe à l'ouest du quartier littoral de Gassin. Elle se situe dans un espace charnière au sein de la trame verte, reliant les différents espaces agricoles et naturels environnants.

Au sein même du site, la nature des activités (production et vente de végétaux, en particulier) confère à cet espace une dimension végétale, jardinée. En effet, de nombreuses plantes, fleurs, arbres et arbustes, sont stockés sur le site : oliviers, chênes, bambous, cyprès, pins, yucca, lauriers roses, phœnix, .... Ils contribuent à la trame verte du territoire et à créer une ambiance paysagère naturelle.

Le site est également longé par le cours d'eau du Bélieu, à l'ouest, qui participe ainsi à la Trame Bleue du territoire, constituant une continuité écologique aquatique, vers la mer.

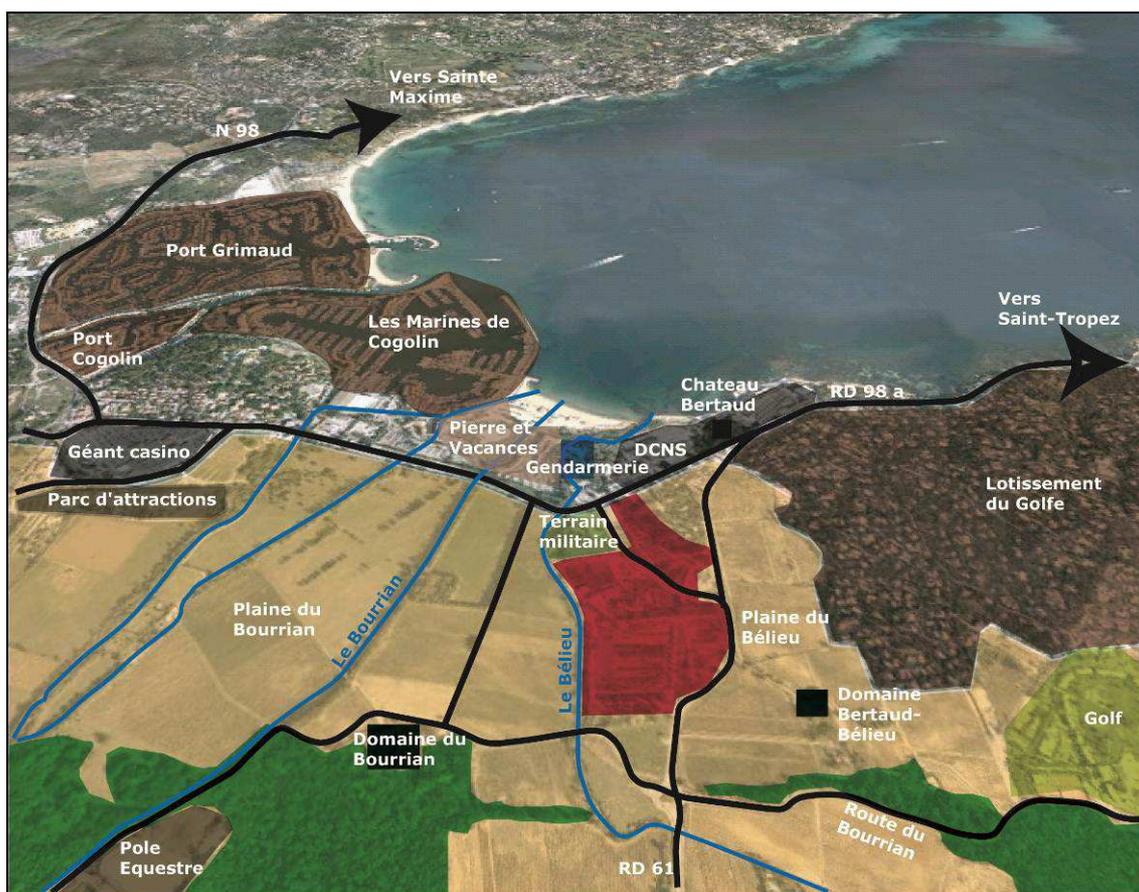


## 2.3. Paysages et patrimoine

### 2.3.1. Le site et son insertion paysagère

Source : SdP Conseils

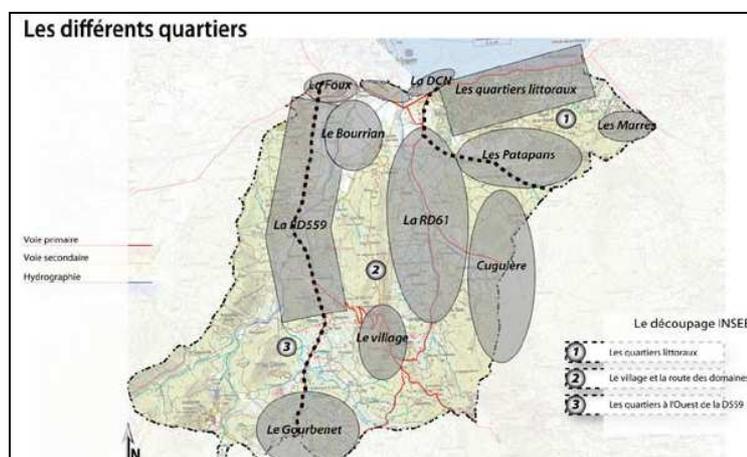
Le site des Pépinières DERBEZ se situe à l'intersection de la « Vallée des Domaines » et du grand quartier littoral urbain de Gassin (à environ 300 mètres de la mer). Il est à équidistance de Saint-Tropez à l'Est et de la Foux à l'Ouest, au croisement de la RD 98a et de la RD 61. Par ailleurs, les Pépinières DERBEZ sont bordées et tangentes par le cours d'eau « Le Bélieu ».



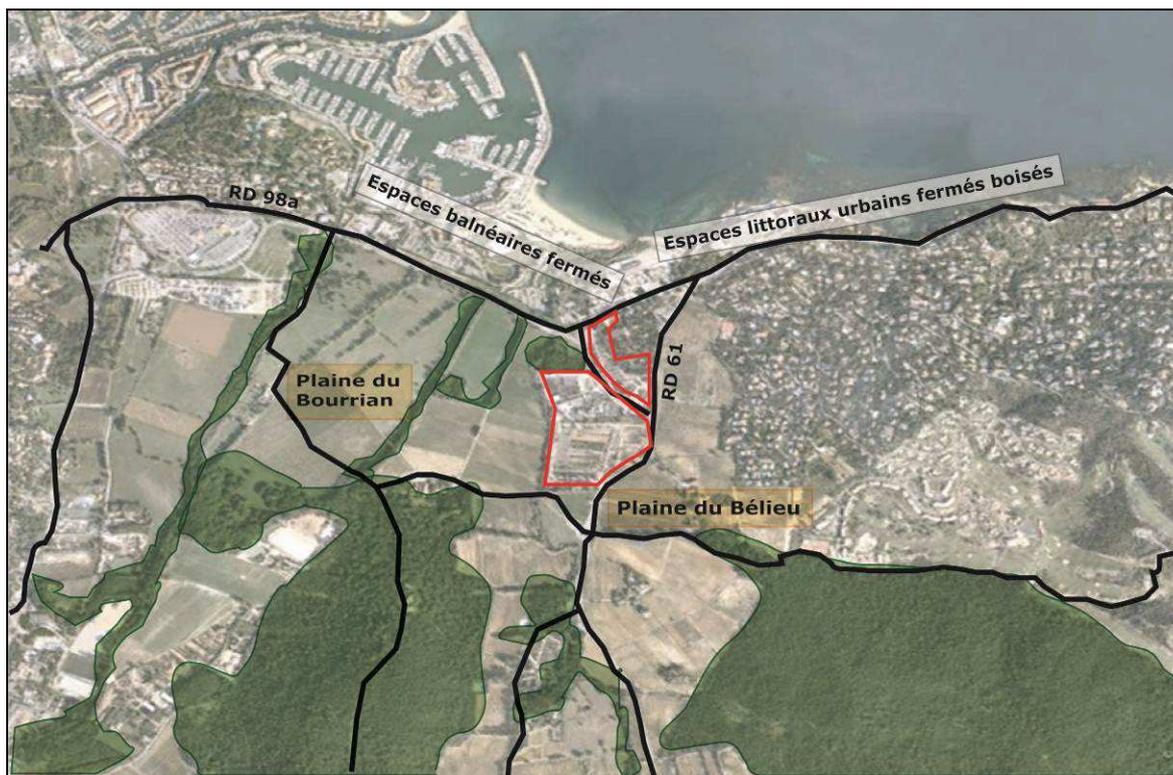
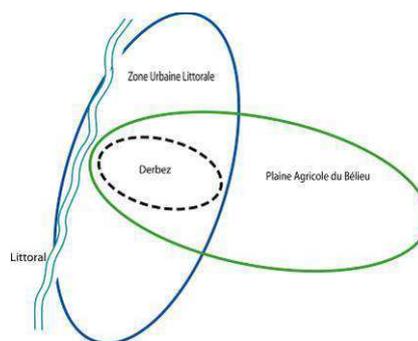
Comme en témoigne le schéma ci-après issu du Rapport de Présentation du PLU, le site des Pépinières DERBEZ constitue un espace interstitiel entre plusieurs quartiers de la commune.

Cet espace assure la transition entre :

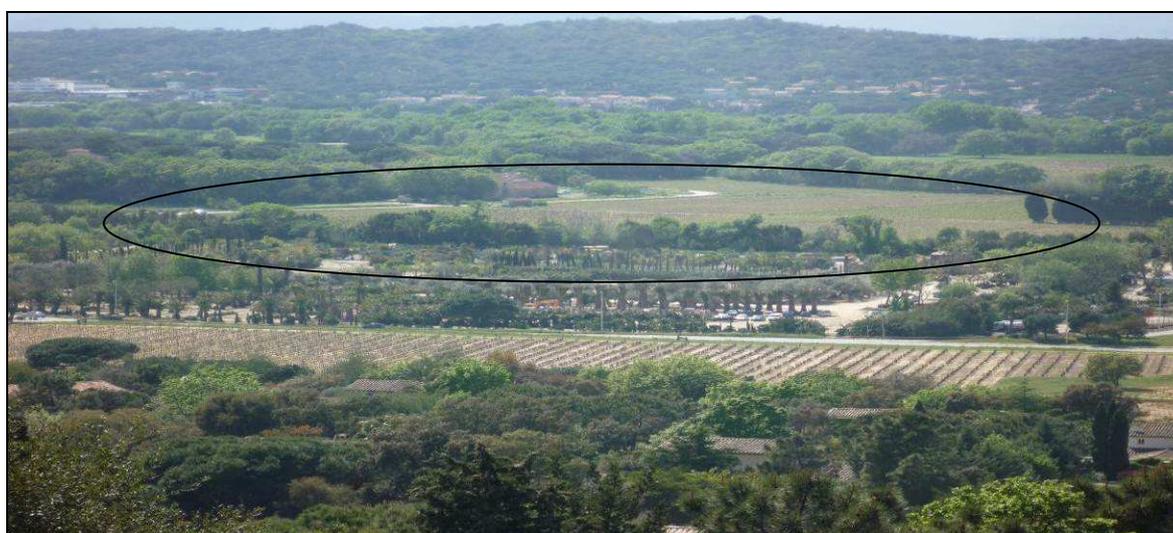
- la DCNS et la RD61,
- la plaine du Bourrian et les quartiers littoraux de Gassin.



De fait, il s'agit d'un espace charnière entre la frange littorale urbanisée et la plaine agricole du Béliou. En termes paysagers, les pépinières s'insèrent dans la plaine agricole du Béliou en lui donnant un caractère « jardiné » et « d'activités » (cf. les locaux techniques, serres et garages, les stationnements de véhicules et engins de chantier) par opposition aux cultures viticoles et boisements alentours.



Ainsi, les pépinières s'insèrent dans le grand paysage comme une typologie paradoxalement « à part entière » bien que très variée (une activité agricole et commerciale particulière).



**Vue sur les Pépinières DERBEZ depuis le lotissement du Golfe**

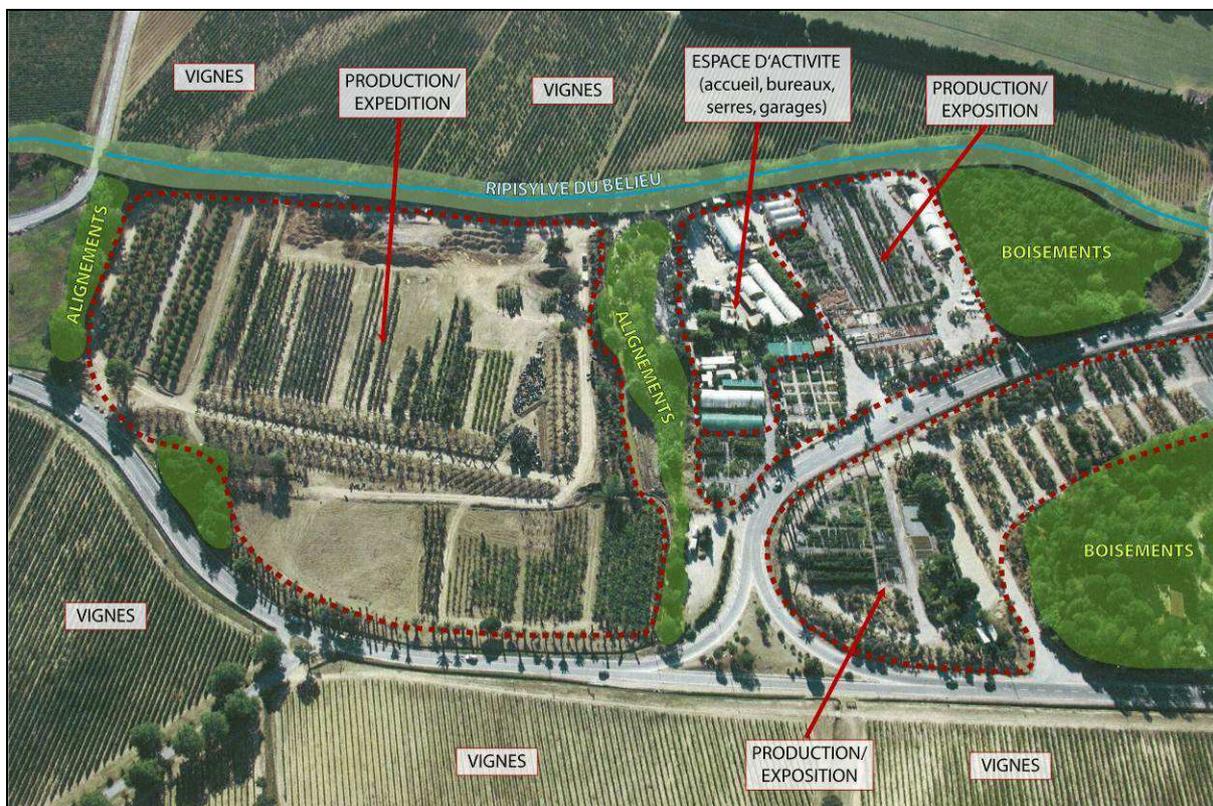
Sur site, les pépinières sont immédiatement en contact avec des infrastructures routières RD98a et RD61 et bénéficient ainsi d'une vitrine commerciale évidente (expositions des sujets et des aménagements paysagers et jardins).



**Les pépinières depuis la RD 98 a**



**Les entrées des pépinières**



### 2.3.2. Les abords de route (SCoT)

Source : SdP Conseils

Le Document d'Orientations Générales du SCOT (page 9) mentionne un objectif visant à « maintenir l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains ». Cet objectif passe par « la protection des abords de routes » :

« Le principe de protection des abords de routes défini dans le P.A.D.D.<sup>4</sup> s'applique aux voies de communication existantes dans l'aire du SCoT, qui sont pour l'essentiel des itinéraires de découverte du territoire :

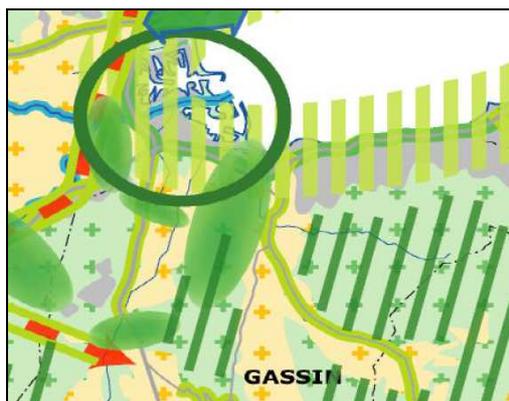
- la RD 559 du Rayol Canadel au quartier Gourbenet de Gassin ;
- la RD 89 en entrée de Gassin ;
- les RD 93 de Ramatuelle à Saint-Tropez ;
- l'ensemble de la RD 98a ;
- la RD 61 de Gassin à Ramatuelle ;
- la RN 98 en entrée de La Mole et à proximité de Cogolin ;
- la RD 558 aux entrées de La Garde Freinet et Grimaud ;
- la RD 14 à Grimaud ;
- la RD 74 au Plan de la Tour et à Sainte-Maxime.

Cette protection sera également appliquée sur les voies à créer. La réalisation de la déviation ouest de Sainte-Maxime entre le carrefour du RD 25 et Saint-Pons les Mures, étudiée dans le cadre du projet de desserte du golfe de Saint-Tropez s'accompagnera d'une interdiction de construire de part et d'autre de la voie, sauf dans les sections déjà urbanisées.

Les contournements de village (La Garde-Freinet, Cogolin, La Mole) feront l'objet de dispositions identiques.

La mise en œuvre de ce principe de protection s'effectuera dans le cadre d'un schéma général qui distinguera entre sections de rase campagne, où l'urbanisation sera strictement contenue, et les sections péri-urbaines où l'organisation de l'urbanisation sera assurée.

Cette disposition du SCoT est déclinée dans les PLU et complétée par une réflexion et une mise en valeur des entrées de ville à l'échelle de chaque commune. Elle s'accompagnera d'une charte relative à la signalétique. »



La RD 61 est concernée par ce dispositif. L'aménagement du Pôle paysager de Gassin devra intégrer ces dispositions.

<sup>4</sup> « Le principe de protection des abords de route permet d'éviter l'urbanisation le long des voies et la banalisation du paysage, et vise à en restaurer la qualité et la sécurité. Ce principe est inspiré des dispositions applicables aux grands axes routiers, dit « amendement Dupont » (article L111-1-4 du Code de l'urbanisme) ; il prévoit un développement de l'urbanisation de préférence : en profondeur par rapport aux emprises des voies ; en recul par rapport à l'axe des voies, dans un cadre organisé sous la forme de schémas d'aménagement paysagés. Il permet une urbanisation mesurée, intégrée à son environnement, et interdit entre autres la mise en place de panneaux publicitaires aux entrées de villes et villages, a fortiori en rase campagne et dans les plaines, dans le cadre d'un schéma directeur préfigurant un règlement commun de publicité. » (SCOT / PADD / page 10)

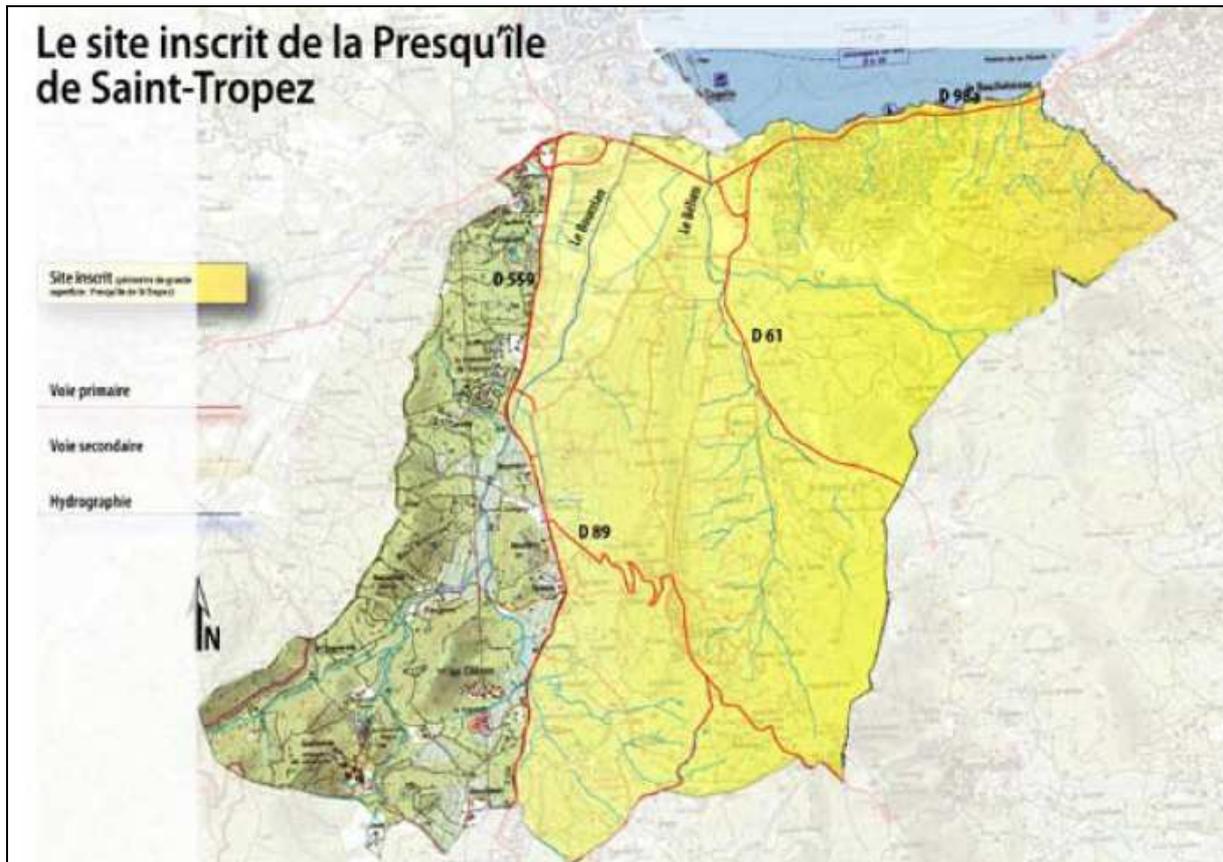
### 2.3.3. Le patrimoine

Source : PLU

#### 2.3.3.1. Les Sites Inscrits

La commune de Gassin est concernée par le Site Inscrit<sup>5</sup> de la presqu'île de Saint-Tropez établi par Arrêtés Ministériels des 15 février 1966 et 12 janvier 1967. Il regroupe également les Sites Inscrits du domaine de la Grande Bastide et du village et ses abords.

*L'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites constitue une garantie minimale de protection. Elle impose aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'architecte des bâtiments de France émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme sur les projets de démolition.*



<sup>5</sup> Loi du 02 mai 1930 / Article L.341-1 du Code de l'Environnement.

### 2.3.3.2. L'archéologie

Le site des pépinières DERBEZ est concerné pour partie par une zone de présomption de prescription archéologique que la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) Provence Alpes Côte d'Azur a porté à la connaissance de la Mairie de Gassin en Février 2010 (cf. l'Arrêté Préfectoral de zone de présomption de prescription archéologique à Gassin du 4 février 2010).

Le principe des zones de présomption de prescription archéologique est inscrit dans le code du patrimoine (article L.522-5).

Le décret du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive précise les effets de ces zones de présomption.

A l'intérieur de ces zones, le ministère de la culture et de la communication (Direction Régionale des Affaires Culturelles) est obligatoirement saisi de :

- tous les permis de construire, d'aménager, de démolir, ainsi que des décisions de réalisation de zone d'aménagement concerté,
- ces mêmes dossiers *"lorsqu'ils portent sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage"*.

Une zone de présomption de prescription archéologique n'est pas une servitude d'urbanisme mais permet à l'Etat (ministère de la culture et de la communication) de prendre en compte par une étude scientifique ou une conservation éventuelle *"les éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement"*.

Précisément, l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 4 février 2010 dispose que *« sur la commune de Gassin, est déterminée une zone géographique conduisant à envisager la présence du patrimoine archéologique comme le prévoit l'article L.522-5 alinéa 2 du code du patrimoine »*.

Cette zone n°1 (Bertaud, section A partiel) concerne toutes les parcelles totalement ou partiellement comprises dans le périmètre délimité ci-après.



DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR  
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE

VAR, Gassin : vue générale



Arrêté n°83005-2010, pièce annexe 83005-11



Emprise de la zone de présomption de prescription archéologique

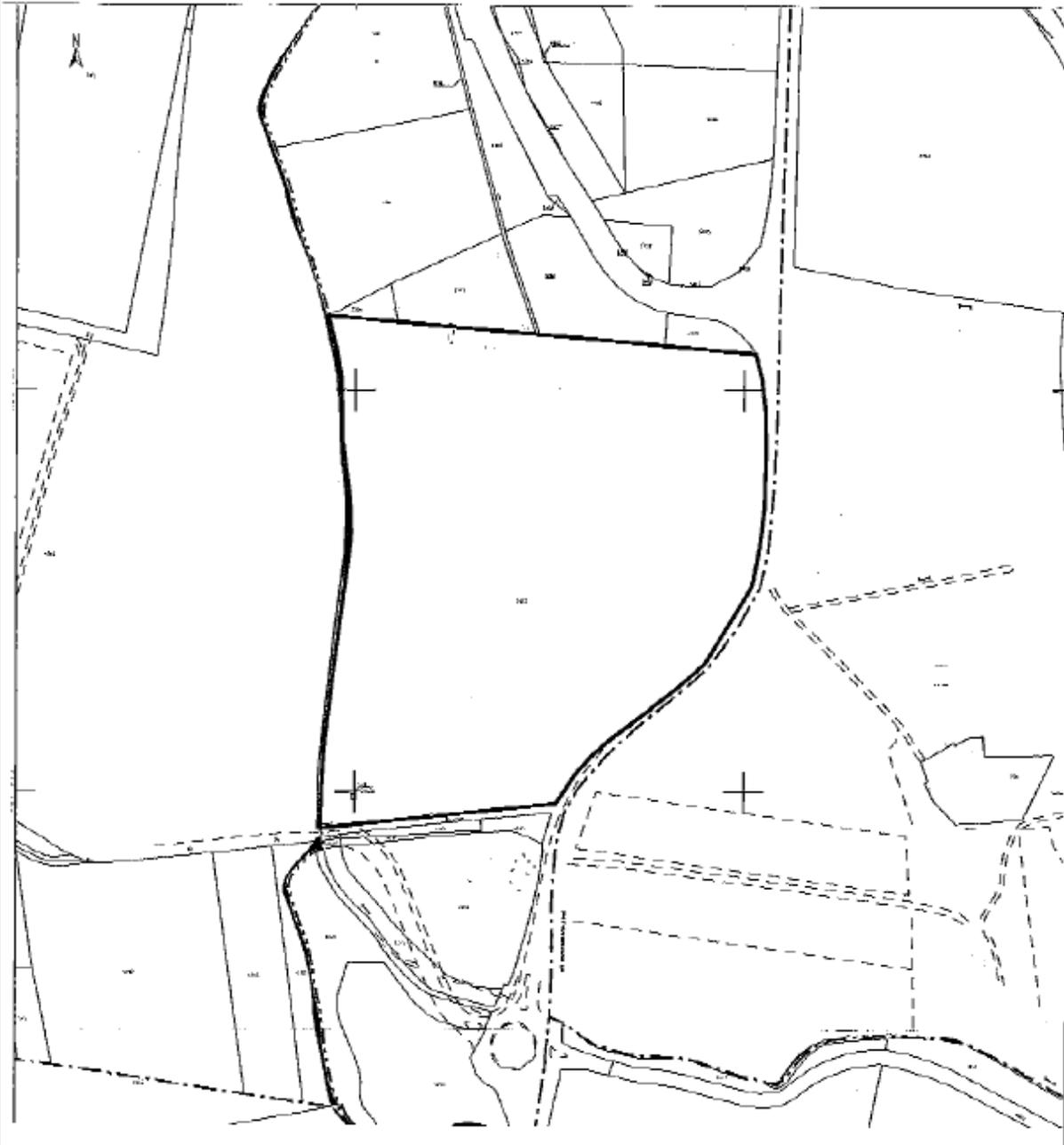


DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES DE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR  
SERVICE REGIONAL DE L'ARCHEOLOGIE



VAR, Gassin : plan cadastral, zone 1 (Bertaud), section A2 partiel

Arrêté n°83085-2010, pièce annexe 83065-C2



Emprise de la zone de présomption de prescription archéologique

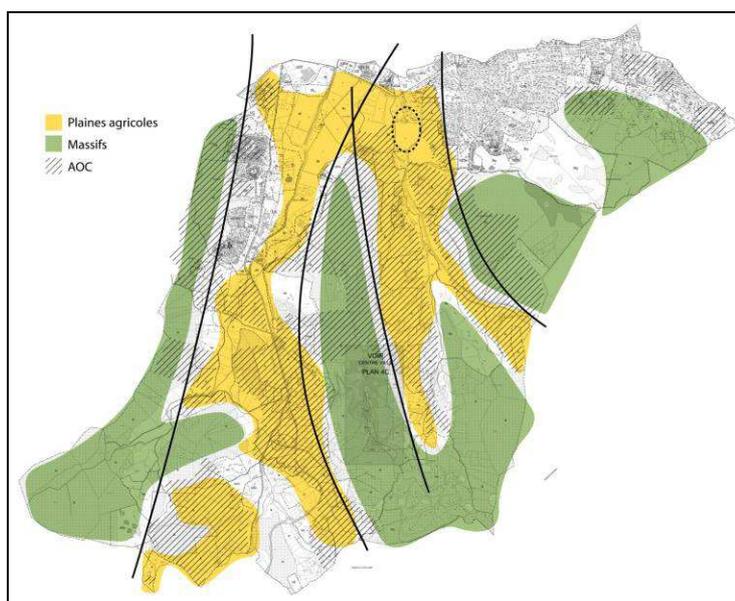
Le site des Pépinières DERBEZ étant concerné par cet inventaire, le moment venu, les Permis de Démolir et de Construire seront soumis à l'avis de la DRAC PACA.

### 2.3.4. Le patrimoine agricole

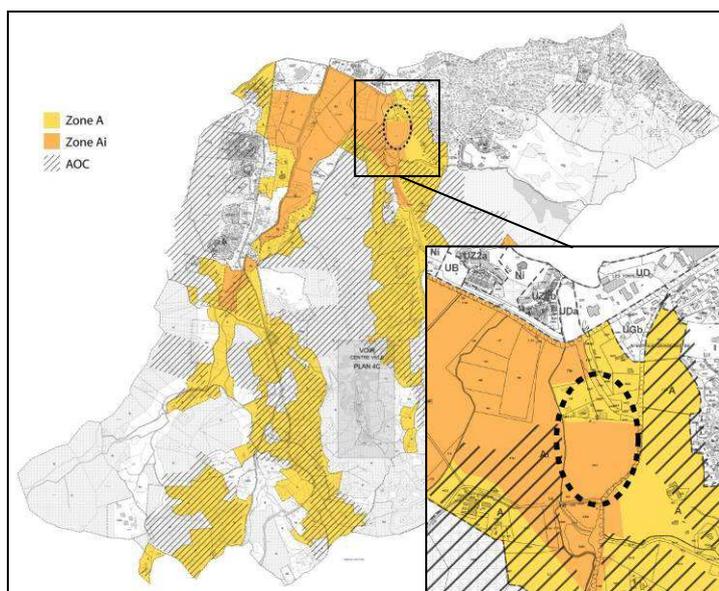
Source : PLU, INAO

La commune de Gassin possède deux plaines agricoles que sont la plaine du Bourrian et la plaine du Bélieu.

Elles ont un rôle économique et paysager important.



La commune compte 694.4ha de zone A (27,80% du territoire communal), dont 179.7 ha en secteur Ai inconstructible (25,9 % de la zone A)

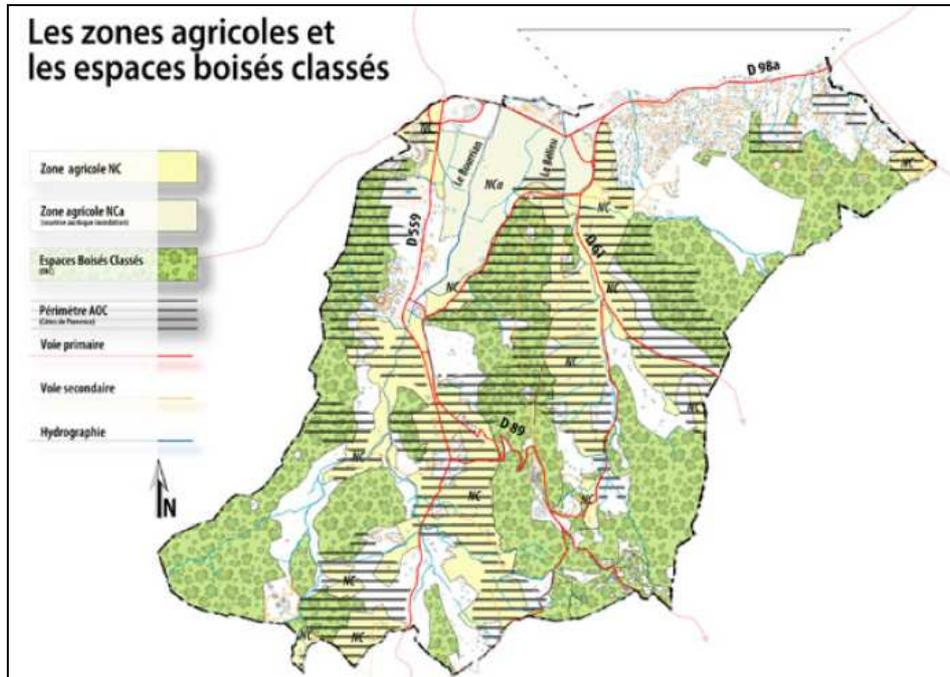


La commune est concernée par :

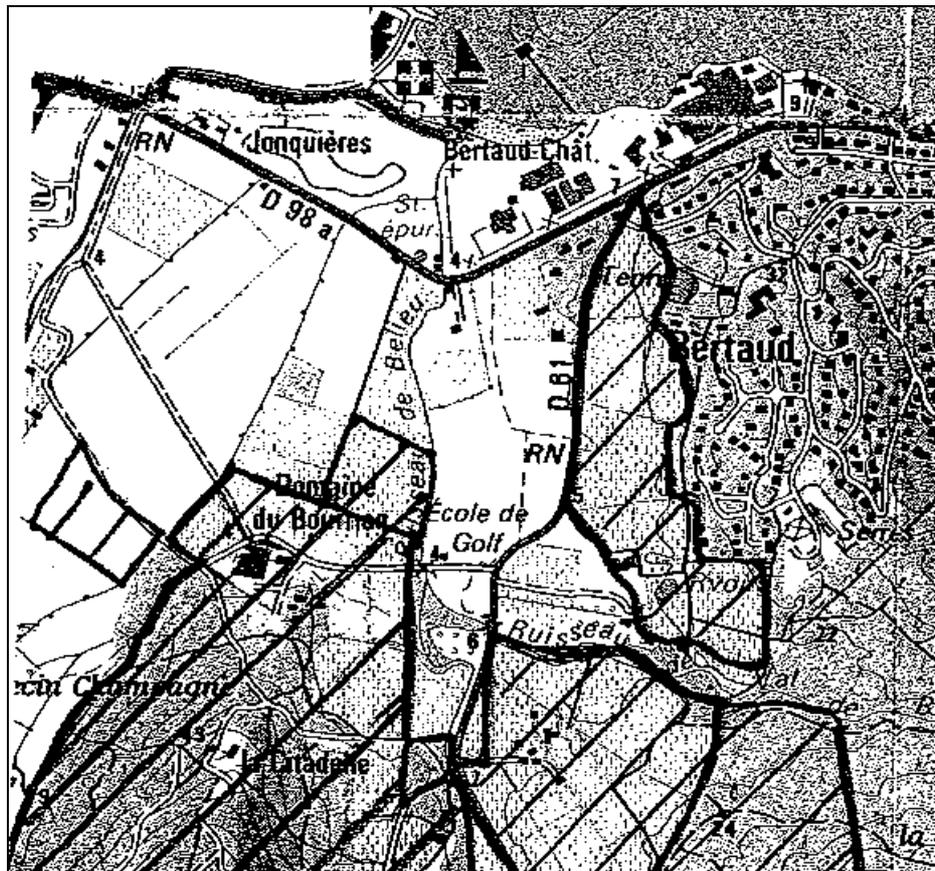
- 2 Appellations d'Origine Contrôlée (AOC):
  - « Côtes de Provence » ;
  - « Huile d'olive de Provence ».
- 4 Indications Géographiques Protégées (IGP) :
  - « Miel de Provence » ;
  - « Var » ;
  - « Maures » ;
  - « Méditerranée ».

Précisément, le site de projet n'est pas concerné par le classement AOC « Côtes de Provence » ; ce qui a été confirmé par l'avis de l'INAO transmis à la commune par courrier du 25 octobre 2011, qui rappelle que « le projet de révision simplifiée (...) concerne une zone agricole au PLU (...) déjà occupée par l'espace d'activité (accueil, bureaux, serres, garages) des pépinières DERBEZ et non retenues dans l'aire délimitée

de d'AOC « Côtes de Provence ». (...) Cette zone agricole (..) est déjà en partie artificialisée, elle ne présente aucune production agricole revendiquée en appellation d'origine. »



**Extrait du PLU (Rapport de Présentation page 37)**



**Extrait du plan de délimitation des AOC (INAO)**

## **2.4. Gestion des ressources naturelles et énergie**

### 2.4.1. La ressource en eau

Sources : *SIDECM, SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez*

#### **2.4.1.1. L'alimentation en eau potable**

Sur Gassin, c'est le Syndicat Intercommunal de Distribution d'Eau de la Corniche des Maures (SIDECM) qui met en œuvre, avec ses partenaires, la politique de mobilisation des ressources, de production et de distribution de l'eau potable.

L'origine de l'eau potable consommée par la population du golfe de Saint-Tropez est diverse :

- Des captages dans la nappe aquifère de la confluence Giscle-Môle : en moyenne 4 millions de m<sup>3</sup> /an.
- Face à la rapide croissance des besoins, cette ressource seule est devenue insuffisante au cours des années 1970. Le barrage de La Verne a alors été réalisé ; d'une capacité de 8 millions de m<sup>3</sup>, il a été achevé en 1991 et constitue depuis 1993 la ressource principale du SIDECM.
- Dans l'attente de sa construction, et après une période de coupures fréquentes et de trop forte sollicitation de la nappe, une canalisation a été tirée par la Société du Canal de Provence depuis ses ouvrages du Trapan jusqu'à l'usine de La Verne pour assurer son alimentation par les eaux en provenance du Verdon. Cette ressource, très coûteuse, n'est utilisée qu'en cas de nécessité.

L'alimentation en eau potable des neuf communes du SIDECM, est assurée à partir des ressources en eau brute traitée par trois usines de potabilisation pour une capacité totale de 4 400 m<sup>3</sup>/h et 88 000 m<sup>3</sup>/jour.

L'eau potable de la commune de Gassin provient de deux usines de traitement des eaux de La Verne et de La Môle. La commune dispose de plusieurs réservoirs sur son territoire.

Néanmoins, la ressource est fragile du fait :

- de l'irrégularité de la pluviométrie avec des épisodes de sécheresse parfois longs ;
- des caractéristiques géologiques des Maures qui rendent autonome le réseau hydrogéologique, de par la discontinuité de la roche avec la Provence calcaire voisine ;
- de la menace de pollution due à la présence d'activités à risque en particulier la circulation routière.

Le site de la pépinière DERBEZ est alimenté en eau par des forages et des puits. En cas de problèmes, une arrivée d'eau potable de la ville est utilisée en secours pour l'arrosage des plantes. La partie administrative et commerciale (bureaux, habitations des gardiens, salon), quant à elle, est alimentée par une deuxième arrivée d'eau potable du réseau public.



#### 2.4.1.2. La qualité de l'eau destinée au réseau d'eau potable

Les eaux brutes du barrage de La Verne et des forages de la vallée de la Giscle et de la Môle subissent un traitement complexe de potabilisation, puis sont désinfectées avant distribution. Le contrôle sanitaire est assuré par la DDASS (Direction Départementales des Affaires Sanitaires et Sociales).

Les mesures des teneurs en nitrates, pesticides et fluor ainsi que la dureté de l'eau sont conformes aux normes réglementaires.

La gestion qualitative des ressources et la protection contre d'éventuelles pollutions se traduit par :

- des périmètres de protection des points de captage d'eau souterraine et du barrage ;
- la surveillance et le contrôle permanent des nappes (niveau et salinité) ;
- le suivi hydro-biologique de la retenue de la Verne ;
- la réalimentation des rivières et de la nappe par des lâchés d'eau à partir du barrage en période d'étiage ;
- la gestion prévisionnelle des ressources par un programme informatique prenant en compte l'historique des pluies et les niveaux des réserves au niveau du SIDECEM.

Le projet de la pépinière DERBEZ pourra générer une augmentation des besoins en eau pour le fonctionnement des locaux et pour l'arrosage. A l'heure actuelle, l'eau utilisée pour l'arrosage provient de forages. Mais, la ressource étant faible, une attention particulière devra être portée sur cette problématique.

## 2.4.2. La maîtrise de la demande en énergie et énergies renouvelables

### 2.4.2.1. La demande en énergie

Sources : Energ'Air, SCot des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez

Il n'y a pas de ligne à très haute tension sur le territoire (225 kV-400 kV). Celles qui desservent le territoire sont au-delà du massif des Maures, dans le sillon permien qui le contourne.

Le RTE (Réseau de Transport d'Electricité) prévoit le renforcement du réseau du golfe de Saint-Tropez par :

- la création d'un poste de transformation supplémentaire à Grimaud ;
- le remplacement d'une ligne venant de Trans en Provence par une ligne de plus grande capacité.

Aucune commune n'est équipée de gaz de ville. Aucun gazoduc ne traverse les Maures pour alimenter le territoire.

Les chiffres ci-dessous concernant la consommation d'énergie sont datés de 2004 et ne concerne pas uniquement la commune de Gassin, mais le Pays des Maures - Golfe de St-Tropez.

Energ'Air PACA - Consommation - Année : 2004 - Méthode : 2009 Version 1			
Entité géographique graph	Secteur d'activité graph	Consommation finale Energie primaire en tep/an	Transformation d'énergie Energie primaire en tep/an
Pays des Maures - Golfe de Saint Tropez	Industrie	9 735,56	0,00
Pays des Maures - Golfe de Saint Tropez	Agriculture	8 253,42	0,00
Pays des Maures - Golfe de Saint Tropez	Résidentiel	133 302,50	0,00
Pays des Maures - Golfe de Saint Tropez	Tertiaire	52 915,05	0,00
Pays des Maures - Golfe de Saint Tropez	Transports	119 649,89	0,00
Total		323 856,22	0,00

Le secteur « résidentiel » est le plus consommateur d'énergie, suivi de près par le secteur des « transports ». L'agriculture est le poste le moins consommateur.

### 2.4.1.2. Les énergies renouvelables

Gassin ne se trouve pas dans une zone de développement de l'éolien et la commune n'a pas non plus de projet de centrale photovoltaïque. Cependant à l'échelle du pays, une production d'énergie renouvelable a été constatée, par le biais de l'énergie solaire thermique.

Energ'Air PACA - Production - Année : 2004 - Méthode : 2009 Version 1					
Entité géographique graph	Type d'énergie produite graph	Technique de production graph	Energie renouvelable Détail graph	Energie primaire en MWh/an	Energie primaire en tep/an
Pays des Maures - Golfe de Saint Tropez	Thermique	Energies Renouvelables	Solaire thermique	24,85	2,13
Total				24,85	2,13

## **2.5. Risques naturels et technologiques**

### 2.5.1. Les risques d'inondations

Source : *Prim.net, CDIG Var, SdP Conseils*

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 plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle.

Les crues du Bourrian et du Bélieu font suite à des événements pluvieux de longue durée (24 heures et plus). Le Bourrian et le Bélieu sont concernées par des inondations de plaine. Ce type d'inondation est caractérisé par une montée lente des eaux.

La présence de ces risques dans la plaine de Gassin a donné 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. Servitude d'utilité publique, le PPRi est annexé au PLU conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables :

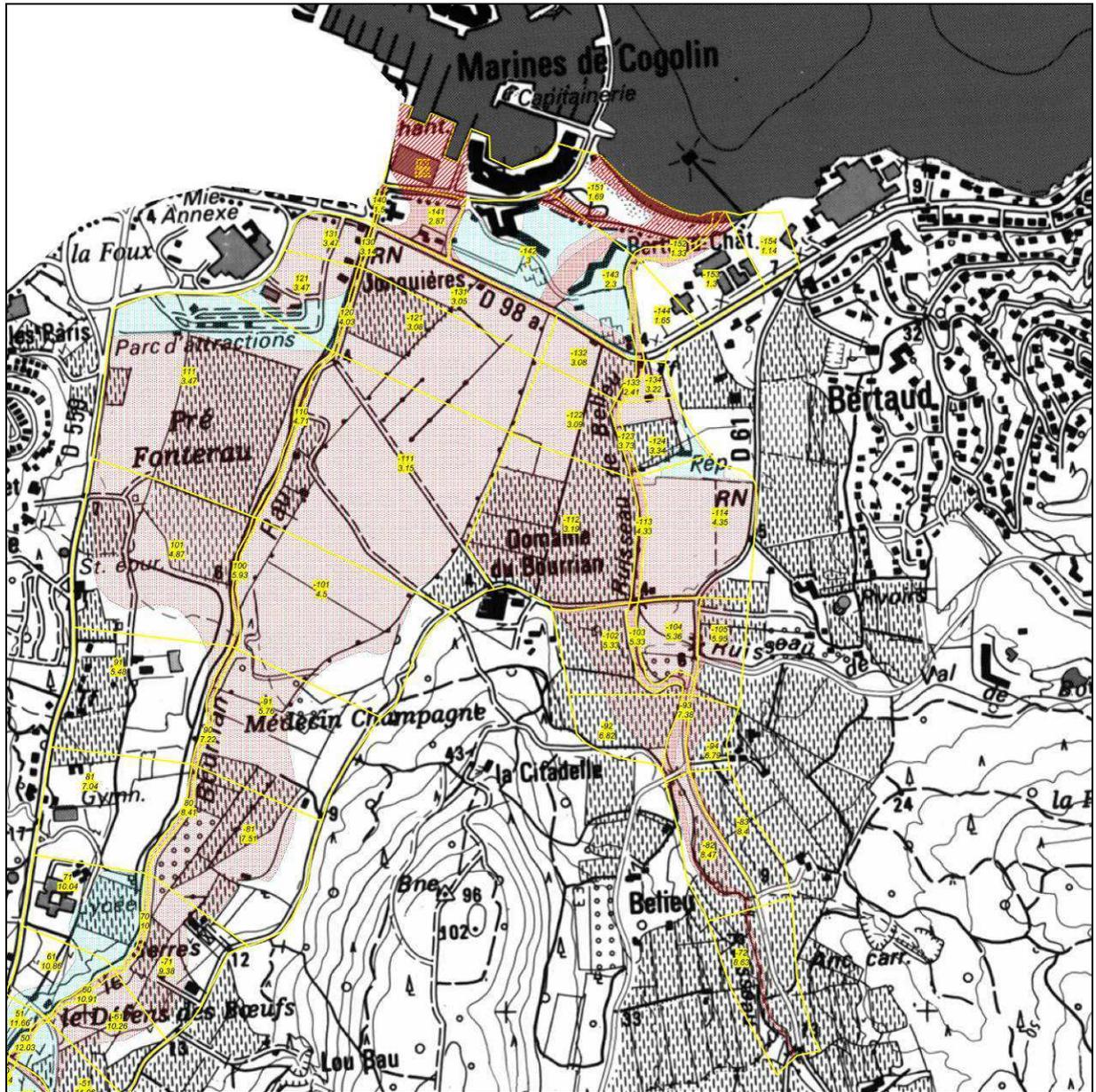
- Aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions et installations ;
- A la réalisation de tous travaux et exercices de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur.

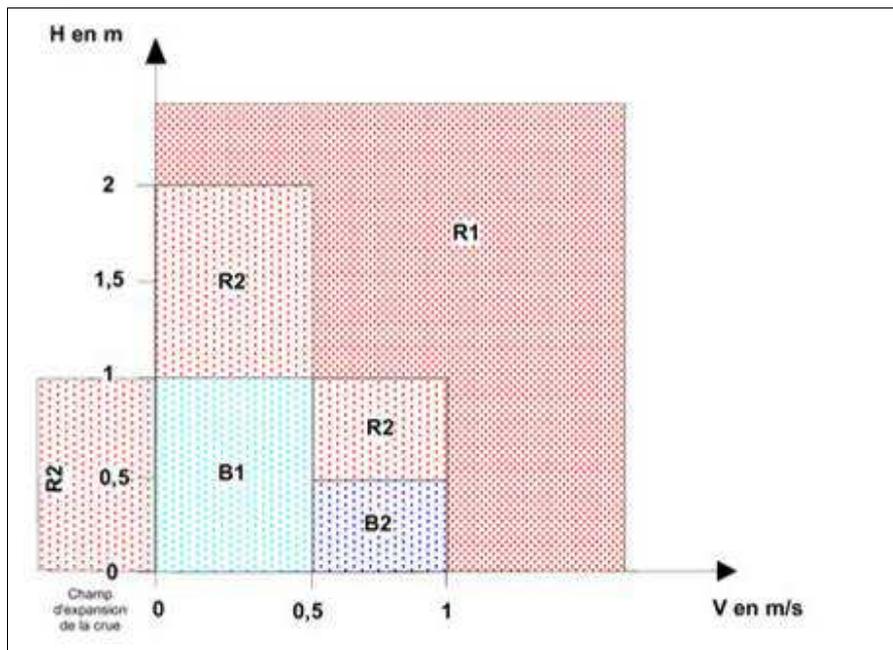
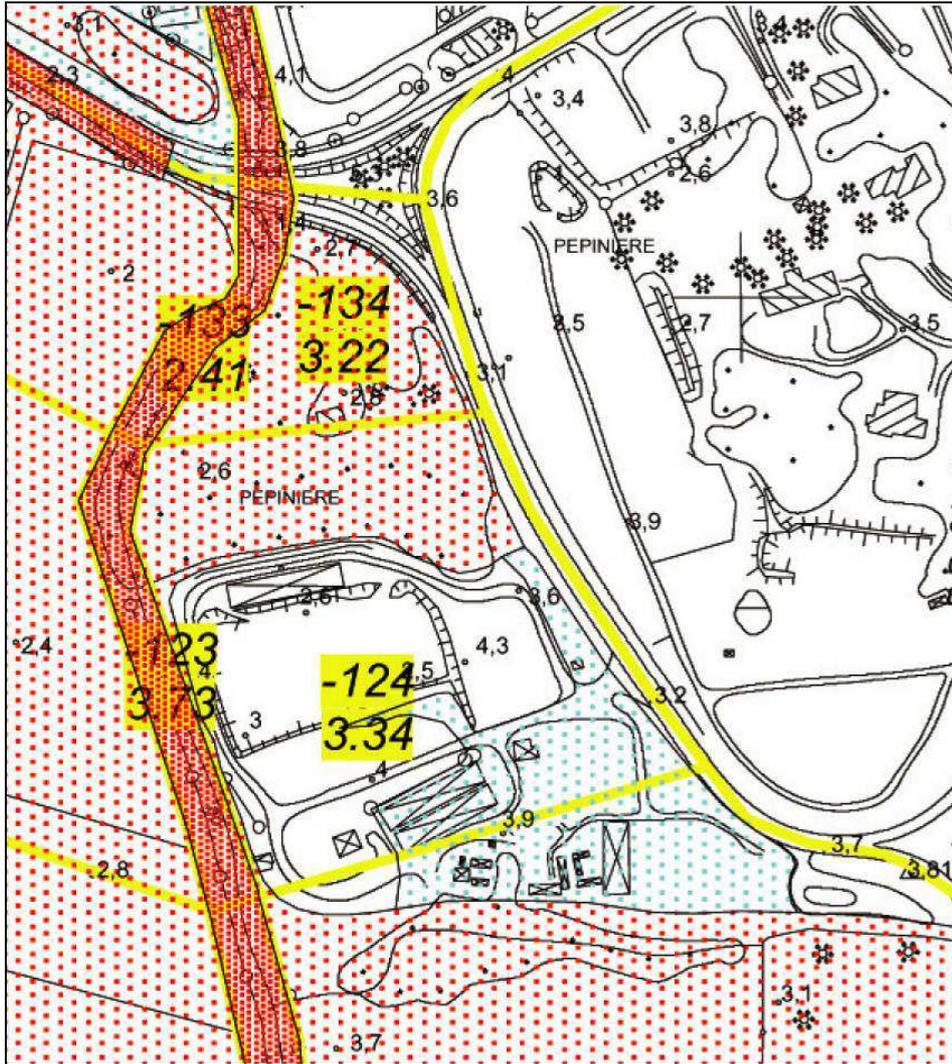
Les espaces soumis au risque d'inondation ont été répartis en 3 zones, prenant en considération la crue dite centennale :

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

Les premiers débordements se produisent en amont du remblai de la RD559 pour le Bourrian et au niveau de la Citadelle pour le Bélieu. Les zones inondables des deux rivières se rejoignent au niveau du Domaine du Bourrian et sont comprises entre la RD559 à l'Ouest et la RD61 à l'Est.

Le site de projet des Pépinières DERBEZ est donc soumis aux dispositions du PPRi et concerné pour partie par deux classements : zone B1 et R2.





Le règlement du PPRi est le suivant :

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.
- 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.

Règles applicables aux zones rouges

A – Sont interdits :

\* en zone R 1, tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, des cultures de plein champ nouvelles, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets.

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

A 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.

### Règles applicables aux zones bleues

#### A - Sont interdits en zones bleues

- la création ou l'extension de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
- tout remblai et les dépôts de matériaux et endiguement, à l'exclusion de ceux destinés à protéger les lieux densément urbanisés,
- toutes constructions et installations en fond de «thalweg» (vallons) et à moins de 10 m de l'axe,
- toutes constructions, installations nouvelles en zone B 2, nonobstant les dispositions du § B ci-dessous.

#### B – Sont admis en zones bleues (sous réserve des § IV et V)

\* en zone B 1 : les constructions nouvelles sous réserve de l'application des règles communes aux zones inondables et de l'application des règles de construction édictées ci-après au VII-2 (règles de construction).

\* en zone B 1 et zone B 2 :

- l'aménagement des habitations existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ; les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
- l'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement tels que foyers, hôtels, hôpitaux, commerces et entreprises, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'accueil et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ; les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,20 m minimum au-dessus de la cote de référence,
- l'aménagement des constructions existantes avec changement de destination, ne peut avoir pour conséquence de déroger aux règles de la zone B1, de diminuer la sécurité des personnes ni d'augmenter la vulnérabilité des biens ou les risques de nuisances,
- le stockage des produits polluants ou dangereux devra se faire au-dessus de la cote de la crue de référence majorée de 0,20 m minimum.

\* en zone B 2 :

- la création d'habitations nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; tout plancher habitable sera situé au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
- les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à usage d'habitation, s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; leur usage ne devra pas avoir pour effet de provoquer un rassemblement de personnes ; les occupants devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge situé au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
- les constructions et installations à usage de gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la

*mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.*

#### Règles de construction

##### A - Niveau des planchers des constructions nouvelles

*Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence. Les remblais étant interdits, le soubassement des constructions doit pouvoir permettre une libre circulation des eaux (constructions sur pilotis par exemple ou perméabilité à 70 % par vide sanitaire ouvert, des ouvrages de soutien), et sans ouverture dans l'axe du courant.*

##### B - Techniques et matériaux

*Les parties d'ouvrages situées à moins de 1 m au-dessus de la cote de référence, tels que :*

- *constructions et aménagements de toute nature,*
- *menuiseries, portes, fenêtres, vantaux,*
- *revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques, doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, être conçues pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.*

##### C - Réseaux

- *l'utilisation de systèmes d'assainissement non étanche est interdite,*
- *les réseaux intérieurs aux constructions doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1 m au-dessus de la cote de référence,*
- *tout circuit électrique situé à moins de 1 m au-dessus de la cote de référence doit pouvoir être coupé séparément,*
- *tout appareil électrique fixe doit être placé au moins à 1 m au-dessus de la cote de référence,*
- *l'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements à moins de 0,50 m au-dessus de la cote de référence est interdite à l'exception des drainages et épuisements, des irrigations, des réseaux d'eau potable étanches, des réseaux d'assainissement étanches à l'eau de crue, et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue, des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux.*

##### D - Hauteur et position des ouvertures

- *les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,*
- *les ouvertures d'accès et de drainage de vide sanitaire ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.*

##### E - Plantations (autres que celles agricoles)

- *Les plantations permanentes doivent être limitées à des arbres de haute tige espacés de 4 m minimum.*
- *Après développement des plantes, ils seront régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence.*
- *Les plantations en haies perpendiculaires au sens du courant sont interdites.*

##### F - Citernes

*Les citernes sont autorisées à conditions d'être scellées, lestées et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.*

##### G - Stockages

- *tout stockage de produits polluants et/ou sensibles à l'humidité doit être soit réalisé dans un conteneur étanche dont toutes les ouvertures sont étanches, soit arasé au-dessus de la cote de référence et arrimé de façon à résister à la crue,*
- *tout stockage de matériel d'emprise au sol supérieur à 100 m<sup>2</sup> est interdit,*

- les stocks de denrées périssables doivent être établis à 0,20 m au-dessus de la cote de référence et disposer d'une voie accessible hors d'eau. Sont dispensés de cette obligation les stocks limités, en particulier des artisans et des revendeurs détaillants,
- tout autre type de stockage doit être situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

#### H - Les piscines

Les bassins de piscine devront être fondés et balisés.

### 2.5.2. Les autres risques recensés sur la commune

Sources : Prim.net, CDIG Var, Dossier IAL

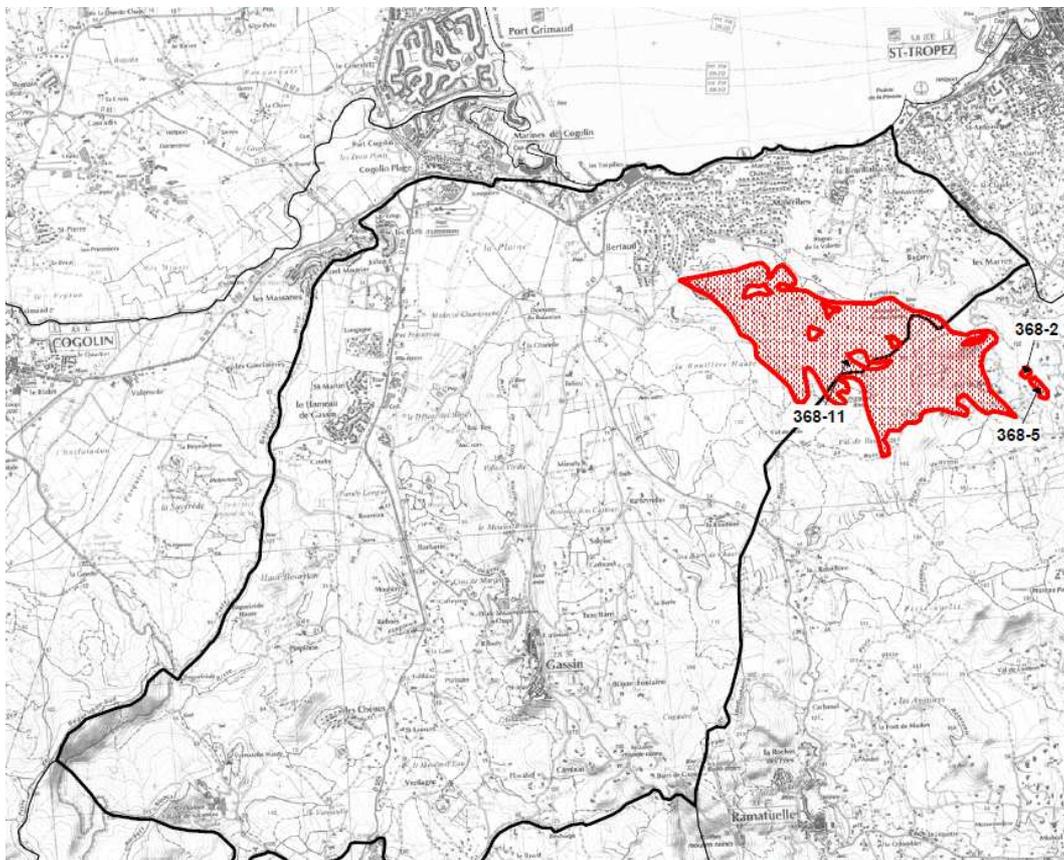
#### **2.5.2.1. Les feux de forêt**

La commune de Gassin est exposée aux risques d'incendies de forêt. Les nombreux secteurs boisés de la commune sont particulièrement sensibles.

Depuis 1958, un grand incendie est survenu en 1983 et a parcouru 97 ha sur le territoire communal.

Un Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier a été mis en place par arrêté préfectoral en 1987 pour lutter contre les incendies.

Le site de la pépinière DERBEZ n'est pas dans une zone boisée ; il se situe dans la plaine. Il n'est donc pas particulièrement soumis à ce type de risque. En outre, le site n'est pas soumis à l'obligation légale de débroussaillage (site exclu de la zone de réglementation DFCI). Néanmoins, elle se situe à proximité des principaux espaces boisés de la commune, particulièrement sensibles.



Source DDAF Août 2003



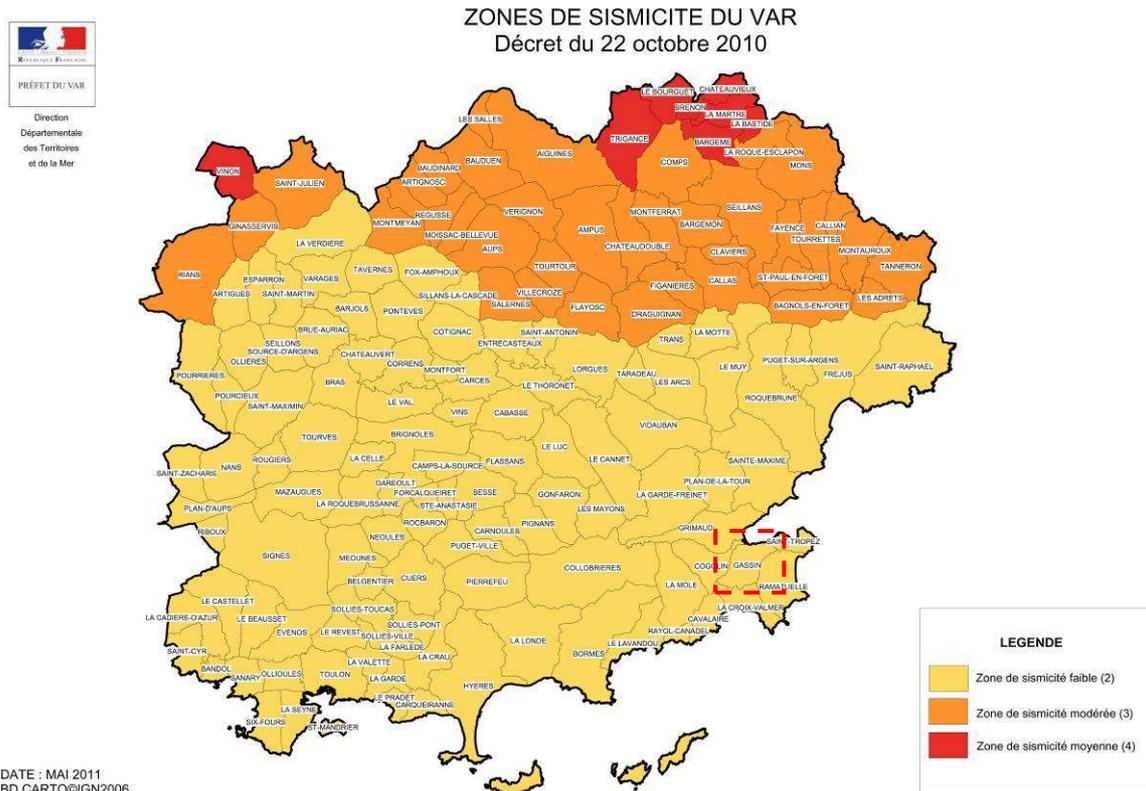
Périmètres Incendiés

### 2.5.2.2. Les mouvements de terrain

La commune est soumise au risque de mouvements de terrain, et plus particulièrement des coulées de boue lors des épisodes d'inondation. Aucune mesure spécifique n'a été prise pour la prévention de ce risque (hormis le PPRi).

### 2.5.2.3. Les séismes

Une nouvelle classification est entrée en vigueur en mai 2011. La commune de Gassin se trouve ainsi dans une zone de sismicité 2 (faible).



**Risque sismique dans le Var**  
Source : la Préfecture

Les nouveaux textes sont :

- Deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français)
- Un arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments

Selon le décret du 22 octobre 2010, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs

à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (d'au plus 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels d'au plus de 300 personnes) ;

- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordial pour la sécurité civile, la défense, et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...).

Les bâtiments en zone de sismicité 2 doivent répondre à des nouvelles normes.

Catégorie	I (hangars..)	II (maisons individuelles)	III (établissements)	IV (protection primordiale)
Zone				
<b>Zone 2</b>	aucune exigence		<b>Eurocode 8</b>	

**Tableau des normes parasismiques des constructions**

Source : DREAL limousin

#### 2.5.2.4. Les risques de Transports de Matières Dangereuses et ICPE

A priori, ce risque ne touche pas la commune. Aucune canalisation de gaz ne passe sur le territoire communal.

Néanmoins, le transport routier de carburant pour alimenter les stations-services peut malgré tout constituer un risque.

D'autre part, la commune possède une ICPE non-Seveso : la SCA « Les maîtres vignerons de la presqu'île de Saint-Tropez » pour la préparation et le conditionnement de vin.

La présence de cuves à gasoil et à fioul sur le site (atelier mécanique) peut être à l'origine de risques (pollutions, incendies, ...), lors des manipulations et du ravitaillement.

## 2.6. Pollutions et nuisances

### 2.6.1. La qualité de l'air

Sources : AtmoPACA, Emiprox

La région Provence Alpes Côte d'azur accueille de nombreuses activités : tourisme, industries, agriculture, transports et zones de transit en font une région soumise à des émissions polluantes parmi les plus élevées de France. En 2010, la qualité de l'air de la région a connu une amélioration par rapport à 2009 : le nombre des bons indices de qualité de l'air a augmenté d'environ 6% et celui des indices moyens a baissé d'environ 8%.

A l'échelle du département du Var, la bande côtière, très urbanisée, engendre une pollution liée aux transports et aux activités domestiques. Les émissions de polluants du littoral varois connaissent par ailleurs une forte saisonnalité, avec l'afflux de touristes durant l'été. Le département comporte peu d'activités industrielles fortement émettrices de polluants atmosphériques.

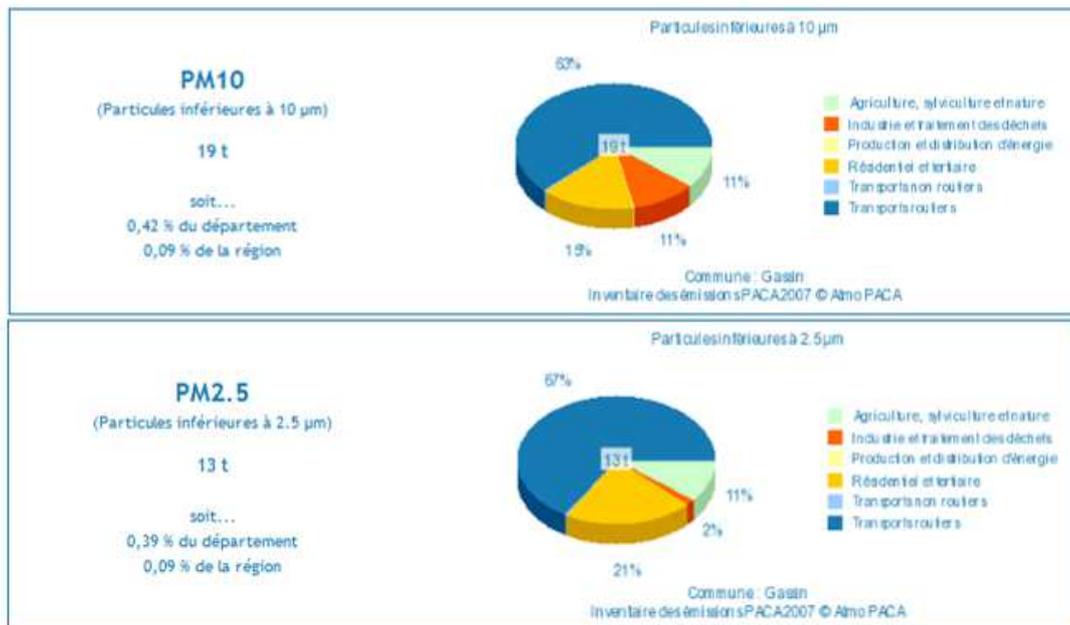
Le secteur des transports est majoritairement à l'origine des émissions polluantes (80 % pour les oxydes d'azote). Pour les émissions de particules, le secteur industriel reste toutefois une source importante (31 %). Enfin, le secteur résidentiel/tertiaire est le second émetteur en dioxyde de carbone, après les transports.

Au niveau régional, le Var contribue pour environ 14 % des émissions de particules en suspension totales, 10 % des émissions de CO<sub>2</sub> et 15 % des émissions d'oxydes d'azote.

La commune de Gassin ne possède pas de station de mesures ; la station la plus proche est située sur la commune d'Hyères.

Sont présentés ci-dessous les résultats de l'inventaire des émissions polluantes selon leur origine, sur le territoire communal, en 2007. Ces résultats mettent en évidence que les transports routiers sont les premières sources de polluants atmosphériques (CO<sub>2</sub>, dioxydes d'azote et particules). Vient ensuite le secteur résidentiel et tertiaire.





## 2.6.2. La qualité de l'eau et l'assainissement

Sources : SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez, Données communales, SDAGE, DREAL (Carmen), Agence Régionale de Santé PACA, Rapport de Présentation du PLU de Gassin 2007

### 2.6.2.1. La qualité de l'eau du Bélieu

D'après le SDAGE, l'état écologique du ruisseau de Bélieu (FRDR10469) apparaît plutôt moyen en 2009. L'objectif de bon état écologique est reporté en 2027, en raison d'une dégradation morphologique, mais aussi des apports en nutriments et/ou en pesticides.

Les principales mesures préconisées consistent à :

- Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles
- Maintenir ou implanter un dispositif de lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols
- Etudier les pressions polluantes et les mécanismes de transferts
- Restaurer les berges et/ou la ripisylve
- Réaliser un diagnostic du fonctionnement hydromorphologique du milieu et des altérations physiques et secteurs artificialisés

### 2.6.2.2. La qualité de la masse d'eau souterraine

L'état qualitatif de la masse d'eau souterraine affleurant « Socle Massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères » indique que l'eau est agressive à tendance ferrugineuse et au pH faible, mais que la qualité générale autant qualitative que quantitative est bonne.

Sur cette masse d'eau le SDAGE a pour objectif de réduire les apports d'azote organique et minéraux. De plus, l'ensemble du golfe de Saint-Tropez est un milieu prioritaire pour la mise en place d'une démarche de gestion concertée.

### **2.6.2.3. La qualité des eaux de baignade**

La qualité des eaux de baignade est variable d'une année à l'autre, principalement en fonction des conditions météorologiques estivales. En effet, de fortes précipitations peuvent entraîner des débordements accidentels des stations d'épuration et induire un lessivage massif des sols chargeant les eaux de ruissellement en polluants divers.

Les analyses réalisées entre 2007 et 2010 ont classé les eaux de baignade en qualité excellente. En effet, la plage de la Bouillabaisse présente une eau de bonne qualité (A) depuis quatre années consécutives.

### **2.6.2.4. La gestion des eaux usées et pluviales**

Les deux communes de Cogolin et Gassin ont créé le Syndicat Intercommunal d'Assainissement SIA Cogolin - Gassin. Les réseaux sont de type séparatif : les eaux usées sont collectées séparément des eaux pluviales, puis acheminées vers les stations d'épuration. Celles-ci ont une capacité totale de traitement de 50 000 équivalents habitants. Les eaux traitées sont ensuite rejetées dans les cours d'eau (La Giscle).

Concernant le site de la pépinière DERBEZ, les eaux usées des sanitaires sont traitées, puis stockées dans trois fosses septiques.

Un réseau souterrain permet de récupérer l'essentiel des eaux pluviales, qui sont déversées dans le Béliou.

### 2.6.3. La gestion des déchets

*Sources : Données communales, SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez, SdP Conseils*

Gassin gère communalement ses déchets en ayant recours à des prestataires privés.

#### **2.6.3.1. La collecte**

Le groupe Nicolin gère le ramassage des déchets ménagers et le groupe Pizzorno assure la collecte des déchets issus du tri sélectif. Le tri sélectif est instauré sur la commune de Gassin par un système de points d'apport volontaire. La collecte de batteries usagers, de piles et d'ampoules est organisée par la Mairie. La déchetterie est située à la Môle.

Sur le site DERBEZ, les déchets des bureaux sont triés dans des containers installés derrière les bureaux : tri sélectif des emballages, verre, papier, déchets ménagers, ... Pizzorno collecte les déchets deux fois par semaine.

Les déchets verts sont régulièrement transportés vers le site voisin de Grimaud où ils sont broyés et recyclés par la société Humonature pour la fabrication de terre végétale enrichie.

Les déchets plastiques produits par l'activité agricole sont amenés à la déchetterie de Grimaud.

#### **2.6.3.2. Le traitement**

La commune fait partie du Syndicat de la région du Golfe de Saint-Tropez pour le traitement des déchets ménagers. Les ordures ménagères collectées sont acheminées dans une usine de traitement sur la commune de la Môle, où elles sont compactées. Elles sont ensuite enfouies sur le site du CET du Cannet des Maures

Le traitement des déchets triés est assuré par le groupe Pizzorno environnement qui effectue la séparation des déchets au centre de tri du Muy et les envoie vers une société de recyclage.

#### 2.6.4. La pollution des sols

Sources : Bases de données BASIAS et BASOL

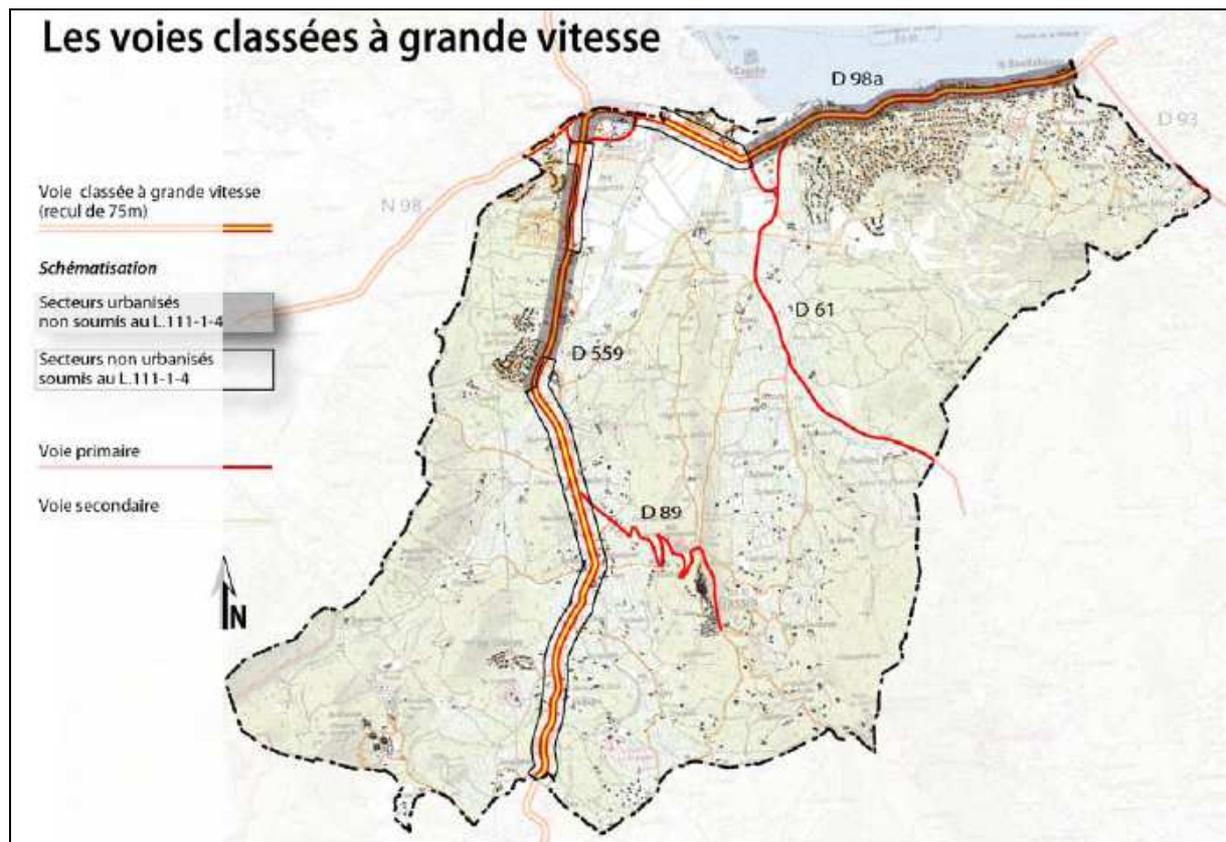
La commune ne possède pas de sols pollués, mais compte 15 sites industriels ou d'activités de services qui peuvent avoir un impact sur l'environnement. Ces sites, dont seulement 5 sont encore en activité, concernent des stations-services, des dépôts de gaz ou d'hydrocarbure ou encore des distilleries.

La présence de cuves à gasoil et à fioul sur le site (atelier mécanique) peut être à l'origine de risques de pollution des sols, par déversements accidentels (manipulations, ravitaillement, ...).

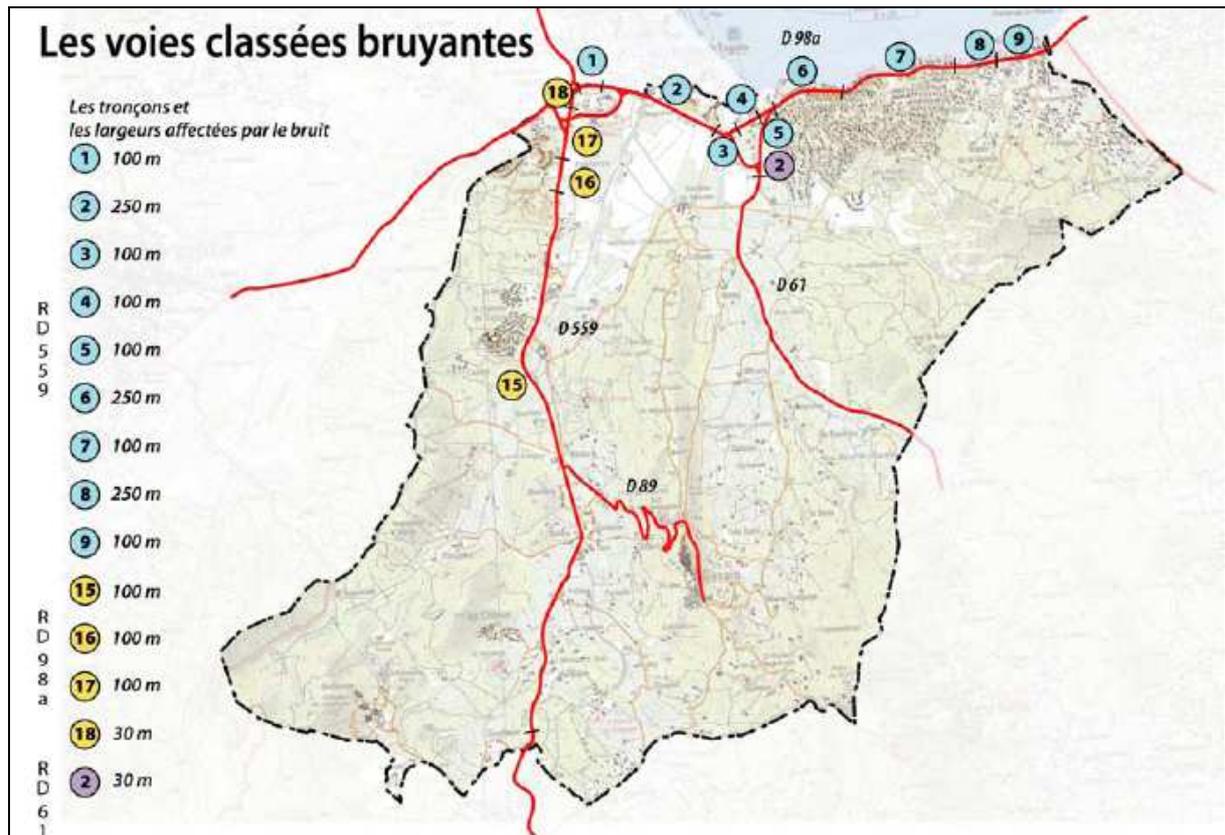
#### 2.6.5. Les entrées de ville et les voies bruyantes

Source : SdP Conseils

Le giratoire RD 98a – RD 61 n'est pas concerné par le classement des voies à grande circulation et l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.



En revanche, il est concerné par le classement des voies bruyantes.



## **2.7. Synthèse**

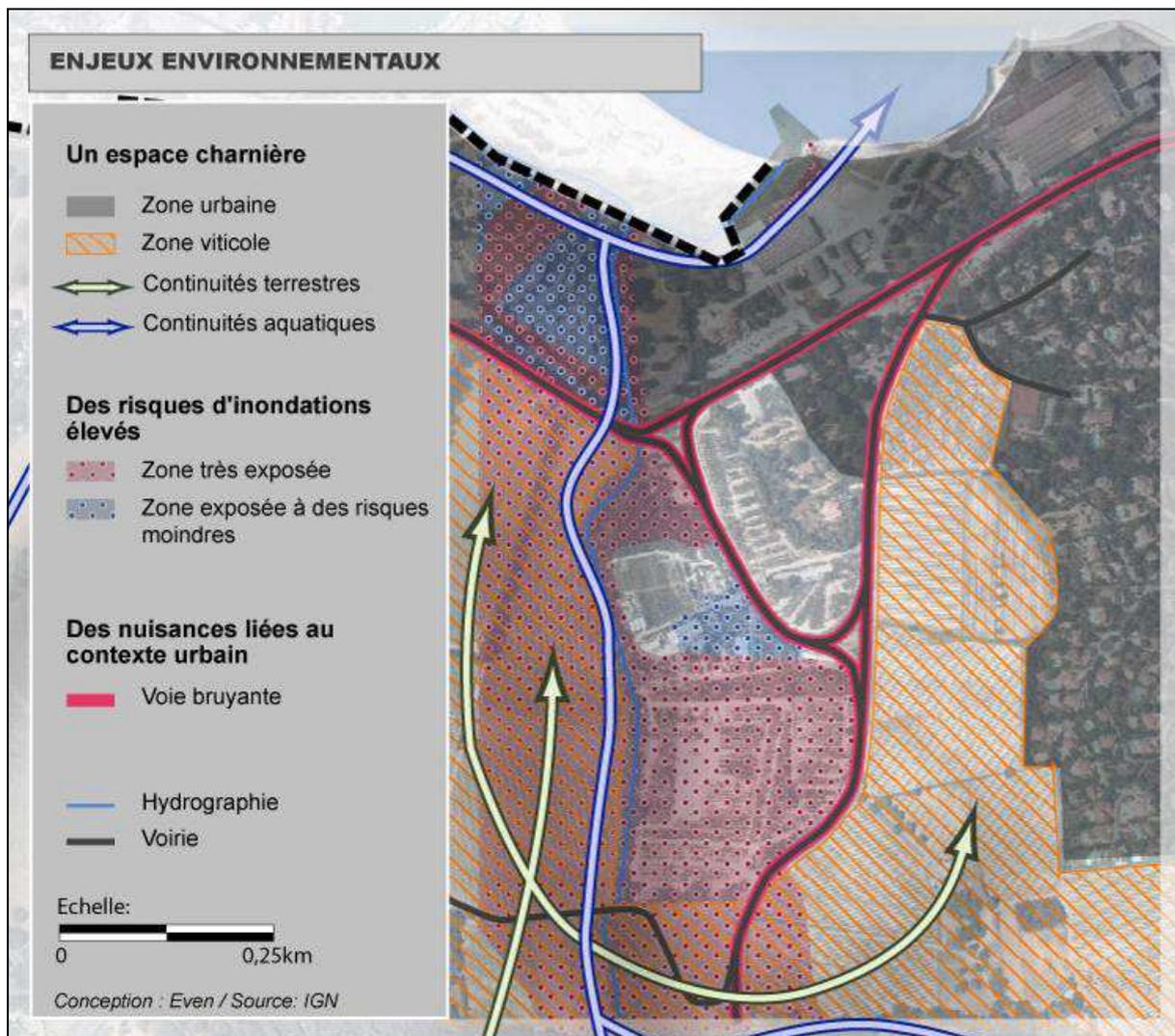
En synthèse, les éléments suivants peuvent être avancés au titre de l'état initial de l'environnement :

- Un espace charnière entre la frange littorale urbanisée et la plaine agricole du Béliou.
- Un espace « jardiné » et « d'activités » au croisement des RD 61 et 98a.
- Une vitrine commerciale évidente (expositions des sujets et des aménagements paysagers et jardins).
- Un site qui n'a pas été identifié ni au SCOT ni au PLU comme Espace Naturel Remarquable de la Loi Littoral.
- Une localisation entre 250 et 400 mètres du rivage qui en fait un site proche du rivage (extension limitée de l'urbanisation).
- Une continuité d'urbanisation avec une agglomération existante (cf. le quartier littoral de Gassin de la Foux à l'Ouest - en lien avec Cogolin, à la Bouillabaisse à l'Est - en lien avec Saint-Tropez) qui n'empêchera pas un mode d'urbanisation sous la forme d'un hameau nouveau (les constructions principales devant s'organiser autour d'un espace central).
- Un site tangenté par l'espace de respiration du Bourrian identifié au SCOT (il n'existe pas de coupures d'urbanisation de la Loi Littoral à Gassin).
- Un site soumis aux dispositions du PPRI du Bourrian et du Béliou approuvé par Arrêté Préfectoral du 30 Décembre 2005 (cf. les zonages B1 et R2).
- L'absence de Sites ou propositions de Sites Natura 2000 à Gassin (Bien qu'un site éligible (PR 127) ait été défini, il n'a pas été transmis à l'Union Européenne).
- Deux ZNIEFF de type II à Gassin (la ZNIEFF N° 83-200-100 « Maures » d'une superficie de 75 425,57 hectares et la ZNIEFF « Maures de la presqu'île de Saint-Tropez » d'une superficie de 1 830.72 hectares) mais précisément, le site de projet n'est pas concerné par ces ZNIEFF.
- Un site hors classement AOC.
- Un espace compris dans le Site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez établi par Arrêtés Ministériels des 15 février 1966 et 12 janvier 1967.
- Le site est concerné pour partie par une zone de présomption de prescription archéologique
- Pas d'Espaces Boisés Classés (EBC)
- Un site qui n'est pas concerné par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (le giratoire RD 98a – RD 61 n'est pas concerné par le classement des voies à grande circulation) mais le principe de protection des abords de route mentionné au SCOT devra être respecté.
- Un site concerné par le classement des voies bruyantes.
- Un site agricole au PLU approuvé le 18 juin 2009 (zones A et Ai).

### 2.7.1. Synthèse des atouts et des contraintes : enjeux environnementaux

	<b>Atouts</b>	<b>Contraintes</b>	<b>Enjeux</b>
<b>Espaces naturels et biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Site non identifié au SCOT ni au PLU comme Espace Naturel Remarquable de la Loi Littoral ;</li> <li>▪ Absence de Sites ou propositions de Sites Natura 2000 à Gassin ;</li> <li>▪ Site en dehors des périmètres de ZNIEFF de type II à Gassin (« Maures » et « Maures de la presqu'île de Saint-Tropez ») ;</li> <li>▪ Faible sensibilité pour la Tortue d'Hermann ;</li> <li>▪ Pas d'Espaces Boisés Classés (EBC).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un site tangenté par le Bélieu et par l'espace de respiration du Bourrian identifié au SCOT (il n'existe pas de coupures d'urbanisation de la Loi Littoral à Gassin) ;</li> <li>▪ Une localisation entre 250 et 400 mètres du rivage qui en fait un site proche du rivage (sans pour autant constituer une extension limitée de l'urbanisation).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver l'intégrité du Bélieu et des espaces attenants afin de maintenir les continuités écologiques contribuant à la Trame Verte et Bleue du territoire ;</li> <li>➤ Aménager le site dans le respect de la Loi Littoral.</li> </ul>
<b>Paysages et patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un espace charnière entre la frange littorale urbanisée et la plaine agricole du Bélieu ;</li> <li>▪ Un espace « jardiné » qui limite l'impact visuel des aménagements ;</li> <li>▪ Une vitrine commerciale évidente (expositions des sujets et des aménagements paysagers et jardins) ;</li> <li>▪ Un site hors classement AOC.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un espace compris dans le Site Inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez ;</li> <li>▪ Une zone de présomption de prescription archéologique sur le site ;</li> <li>▪ Principe de protection des abords de route mentionné au SCOT.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renforcer les qualités architecturales et paysagères des aménagements ;</li> <li>➤ Préserver l'intégration paysagère du site au regard des protections (sites inscrits) et de la localisation en plaine (visibilité).</li> </ul>
<b>Gestion des ressources naturelles et politique énergétique</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ressource en eau fragilisée, en particulier pour l'alimentation des forages ;</li> <li>▪ Importants besoins en eau pour l'arrosage des plantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter les consommations énergétiques (électricité, chauffage, ...) et les consommations d'eau ;</li> <li>➤ Etudier le potentiel d'utilisation de dispositifs d'énergies renouvelables sur le site.</li> </ul>

<p><b>Pollutions et nuisances</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eau potable de bonne qualité ;</li> <li>▪ Mise en place du tri sélectif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Absence de réseau collectif d'assainissement (fosses) ;</li> <li>▪ Transport routier, principale source de pollution atmosphérique ;</li> <li>▪ Risques de pollutions liés au ruissellement pluvial (lessivage des sols) ;</li> <li>▪ Un site au croisement de la RD 98a et de la RD 61 soumis aux nuisances sonores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Assurer la protection des ressources en eau et de leur qualité ;</li> <li>➤ Poursuivre les efforts engagés dans le tri des déchets ;</li> <li>➤ Développer l'accessibilité du site en transports en commun et modes doux.</li> </ul>
<p><b>Risques naturels et technologiques</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un site soumis aux dispositions du PPRI du Bourrian et du Bélieu approuvé en décembre 2005 ;</li> <li>▪ Risques potentiels liés aux Transports de Matières Dangereuses (stockage sur le site de cuves de fioul).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Veiller à la sécurité des personnes en limitant au maximum leur exposition aux risques (respect des dispositions du PPRI).</li> </ul>



## 2.7.2. Perspectives d'évolution de l'environnement (« scénario tendanciel »)

Cette partie a pour objet de définir un scénario tendanciel qui constituera le scénario de référence permettant notamment de justifier les choix qui ont été faits dans le cadre de ce projet de révision.

Ce scénario de référence est dit scénario « au fil de l'eau ». Il correspond aux évolutions du territoire et du site concerné en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, et donc, à la poursuite de l'application du document d'urbanisme en vigueur (PLU de 2009, modifié en 2010), selon les tendances d'évolution observées.

Le projet de révision concerne le site d'activités des Pépinières DERBEZ. Autrefois familiale, cette entreprise s'est aujourd'hui largement développée et diversifiée dans ses activités : production et vente de plantes et végétaux, entretien des jardins, bureau d'études paysagères, recyclage des déchets verts, espace naturel évènementiel. Il s'agit donc à la fois d'une entreprise agricole, mais aussi commerciale. En outre, elle constitue un pôle d'emplois important à l'échelle de la commune et du Golfe de Saint-Tropez.

### **2.7.2.1. Développement et aménagement du site**

Le site des Pépinières DERBEZ qui s'étend sur 12 hectares est classé au PLU de 2009 en zone agricole A et une partie en sous-secteur Ai.

Le sous-secteur Ai correspond aux zones inondables rouges R2 du PPRi. Conformément aux dispositions réglementaires du PPRi, ce secteur est inconstructible. L'entreprise utilise ce secteur pour la production de gros sujets.

Les autres secteurs utilisés pour la production de gros sujets (au Nord), des serres de production, et au centre du site, pour les bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation (accueil, locaux administratifs, atelier mécanique, aire de stockage, ...) sont classés en zone A du PLU.

L'entreprise souhaite poursuivre son développement et la diversification de ses activités, tout en améliorant le fonctionnement et l'organisation du site. Néanmoins, le classement en zones agricoles A et Ai ne pourra pas lui permettre de réaliser de tels réaménagements, du fait de son statut à la fois agricole et commercial.

### **2.7.2.2. Insertion paysagère et qualité architecturale**

Les constructions et installations sur le site ont été réalisées au fil des années, sans véritable cohérence, de manière spontanée. Il s'agit d'installations mobiles ou démontables de type algécos, containers, mobile-home (logements des gardiens), auvent, serres, ..., peu esthétiques, qui ne génèrent pas une réelle qualité architecturale et paysagère d'ensemble.

Le classement en zones agricoles A et Ai ne permettra pas de réaménager le site, en vue d'y implanter des bâtiments plus fonctionnels et esthétiques. Aussi, la qualité paysagère du site aura tendance à se dégrader au fil des années.

### **2.7.2.3. Milieux naturels et biodiversité**

Le site se trouve inséré entre les espaces urbains du littoral et les espaces agricoles (vignes). Il constitue donc un espace charnière au sein de la trame verte, reliant les différents espaces agricoles et naturels environnants, notamment en raison de la présence de nombreux végétaux sur le site. Cette fonction ne devrait pas être remise en cause, puisque le site n'a pas vocation à s'étendre.

Néanmoins, le ruisseau du Bélieu, qui longe le site à l'ouest, risque d'être impacté par les activités du site, en raison de sa proximité (voirie interne en bordure de la ripisylve et des berges).

#### **2.7.2.4. Risques, pollutions et nuisances**

La présence de risques d'inondations contraint le développement du site des pépinières. En effet, le zonage et les dispositions réglementaires du PPRi « gèle » la constructibilité dans les zones Ai (zones R2). Or, cette zone, au sud, est actuellement dédiée à la production agricole de gros sujets. Il n'y aura donc pas d'évolution possible sur cette zone ; et donc pas d'aggravation possible des risques.

D'autre part, le site connaît actuellement de nombreux dysfonctionnements, en particulier en ce qui concerne le stationnement, ... qui ne pourront pas, ou dans une moindre mesure, être résolus (au regard des règles des zones A et Ai). Ces difficultés pourront accentuer les nuisances liées à la fréquentation du site, notamment du point de vue de la circulation automobile : nuisances sonores, émissions polluantes dans l'air, polluants lessivés sur les sols rejetés dans le Bélieu, ...

Enfin, l'arrosage des plantes dans la pépinière est assuré par des forages et des puits. Or, les ressources en eau de la nappe sont fragilisées (sécheresse). Les besoins croissants en eau du site viendront donc accroître les pressions sur la nappe.

Ainsi, l'évolution tendancielle de l'environnement du site sera plus ou moins positive. En effet, du point de vue paysager, esthétique, le cadre du site risque fortement de se dégrader. De même, les nuisances sonores et les pollutions (air, lessivage des sols) liées à la circulation automobile (fréquentation de la clientèle, circulation des engins, ...) auront tendance à augmenter. A l'inverse, les risques ne devraient pas être accrus sur le site en raison des dispositions du PPRi et des zones A et Ai. Ces mêmes règles préservent également les espaces agricoles et naturels environnants de toute pression pouvant être liée à l'extension du site. La trame verte pourra donc être préservée.