



---

**Plan Local d'Urbanisme**  
**Révision simplifiée n°1**  
**(Zones Ap)**

**Pièce n°1 :**

**Le Rapport de Présentation**

## Sommaire

---

<b>0. PRESENTATION .....</b>	<b>4</b>
0.1. Contexte et objectifs de la révision.....	5
0.2. Evaluation environnementale.....	9
<b>1. DIAGNOSTIC.....</b>	<b>11</b>
1.1. Foncier .....	12
1.2. Activités .....	13
1.2.1. Une entreprise plurielle.....	13
1.2.2. Une entreprise locale au fonctionnement départemental et international .....	14
1.2.3. Le site de Gassin.....	15
1.3. Les emplois et retombées économiques .....	17
1.4. Fonctionnement et dysfonctionnements du site.....	18
1.4.1. Accessibilités et stationnements.....	18
1.4.2. Constructions et installations .....	20
1.4.3. Réseaux.....	22
1.4.4. Dysfonctionnements.....	26
1.5. Synthèse .....	28
<b>2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>29</b>
2.1. Milieu physique.....	30
2.1.1. Le relief .....	30
2.1.2. L'hydrographie et l'hydrologie.....	30
2.1.3. La géologie .....	32
2.1.4. Le contexte climatique.....	32
2.2. Espaces naturels, patrimoine et biodiversité .....	33
2.2.1. La situation au regard de la Loi Littoral .....	33
2.2.2. Les périmètres d'inventaires et de protection du patrimoine naturel .....	45
2.2.3. La Trame Verte et Bleue .....	53
2.3. Paysages et patrimoine.....	54
2.3.1. Le site et son insertion paysagère .....	55
2.3.2. Les abords de route (SCoT).....	58
2.3.3. Le patrimoine .....	59
2.3.4. Le patrimoine agricole .....	63
2.4. Gestion des ressources naturelles et énergie .....	65
2.4.1. La ressource en eau .....	65
2.4.2. La maîtrise de la demande en énergie et énergies renouvelables .....	67
2.5. Risques naturels et technologiques.....	68
2.5.1. Les risques d'inondations .....	68
2.5.2. Les autres risques recensés sur la commune .....	74
2.6. Pollutions et nuisances .....	77
2.6.1. La qualité de l'air .....	77
2.6.2. La qualité de l'eau et l'assainissement .....	78
2.6.3. La gestion des déchets .....	79
2.6.4. La pollution des sols .....	80
2.6.5. Les entrées de ville et les voies bruyantes.....	80
2.7. Synthèse .....	82
2.7.1. Synthèse des atouts et des contraintes : enjeux environnementaux .....	83
2.7.2. Perspectives d'évolution de l'environnement (« scénario tendanciel »).....	86
<b>3. JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>88</b>
3.1. Le projet.....	89
3.1.1. Les origines du projet .....	89
3.1.2. Concept et fonctions.....	89
3.1.3. Les évolutions générées par le projet .....	90
3.1.4. Parti d'aménagement .....	93

3.2. Les éléments de programme .....	94
3.2.1. Les évolutions réglementaires dans les documents d'urbanisme.....	94
3.2.2. Les bâtiments nécessaires à l'activité commerciale de l'entreprise.....	95
3.3. Zonage et principales dispositions réglementaires .....	96
3.3.1. Zonage (Ap).....	96
3.3.2. Dispositions réglementaires.....	98
3.3.3. Compatibilité du projet avec l'article L.123-1-5 14 du Code de l'Urbanisme .....	104
3.4. Justifications du projet : présentation de l'opération d'intérêt général.....	108
3.4.1. Rappel des principales caractéristiques de l'opération .....	108
3.4.2. L'opération au regard du SCOT .....	112
3.4.3. L'opération au regard du PLU.....	114
3.5. Justification des choix retenus par rapport aux autres solutions envisagées.....	115
3.6. Prise en compte des objectifs environnementaux au niveau international, communautaire et national	116
3.7. Prise en compte des objectifs environnementaux à l'échelle locale .....	116
3.7.1. Les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement.....	116
3.7.2. Autres documents, plans et programmes relatifs à l'environnement.....	119
3.8. Prise en compte des objectifs environnementaux à l'échelle du site (les berges du Béliou) .....	122
<b>4. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES .....</b>	<b>123</b>
4.1. Incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques .....	125
4.1.1. Incidences positives et négatives .....	125
4.1.2. Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation .....	126
4.1.3. Indicateurs.....	126
4.2. Incidences sur les espaces naturels et agricoles.....	126
4.2.1. Incidences positives et négatives .....	126
4.2.2. Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation .....	128
4.2.3. Indicateurs.....	128
4.3. Incidences sur le réseau Natura 2000 (évaluation simplifiée).....	128
4.3.1. Rappel des caractéristiques des sites Natura 2000 .....	128
4.3.2. Zone d'influence du projet.....	129
4.3.3. Incidences sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire .....	130
4.3.4. Conclusion .....	130
4.4. Incidences sur les paysages et le patrimoine .....	131
4.4.1. Incidences positives et négatives .....	131
4.4.2. Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation .....	132
4.4.3. Indicateurs.....	133
4.5. Incidences sur la consommation d'espace .....	134
4.5.1. Incidences positives et négatives .....	134
4.5.2. Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation .....	135
4.5.3. Indicateurs.....	135
4.6. Incidences sur les risques .....	136
4.6.1. Incidences positives et négatives .....	136
4.6.2. Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation .....	137
4.6.3. Indicateurs.....	137
4.7. Incidences sur la gestion des déchets, la qualité de l'air et les nuisances sonores.....	137
4.7.1. Incidences positives et négatives .....	137
4.7.2. Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation .....	137
4.7.3. Indicateurs.....	137
<b>5. RESUME NON TECHNIQUE ET METHODOLOGIE EMPLOYEE.....</b>	<b>138</b>
5.1. Résumé non technique .....	139
5.1.1. Préambule.....	139
5.1.2. Etat initial de l'environnement .....	139
5.1.3. Justification des choix au regard de l'environnement .....	144
5.1.4. Incidences sur l'environnement et mesures envisagées.....	145
5.2. Méthodologie employée .....	148
<b>6. ANNEXE – PLAN DE LA PEPINIERE ET INVENTAIRE DES SUJETS.....</b>	<b>149</b>

## **0. Présentation**

---

0.1. Contexte et objectifs de la révision

0.2. Evaluation environnementale

## 0.1. Contexte et objectifs de la révision

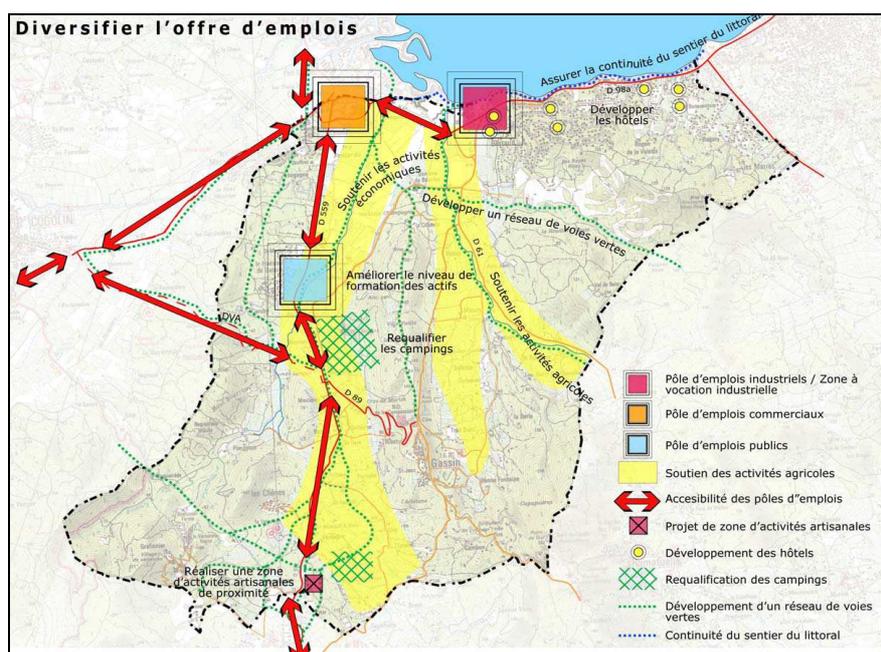
Le PLU de Gassin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2009 puis modifié par délibération du Conseil Municipal en date du 1<sup>er</sup> avril 2010.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU s'organise en 4 orientations générales dont :

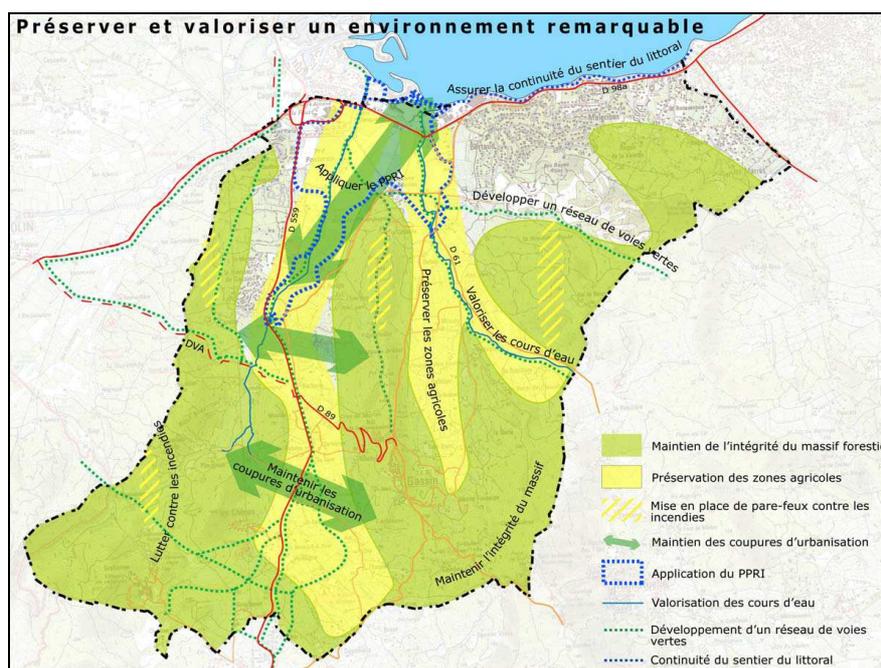
- Une orientation n°2 visant à garantir un cadre de vie de qualité en aménageant les abords des voies à grande circulation sur les secteurs de développement dans un souci de sécurité, de réduction des nuisances et d'une plus grande qualité architecturale, urbanistique et paysagère de ses entrées de ville (objectif 3.2.),



- Une orientation n°3 visant à diversifier les emplois, en soutenant les activités économiques existantes et en favorisant les projets des principaux pôles d'activités afin de maintenir le dynamisme économique local et les emplois (objectif n°1).

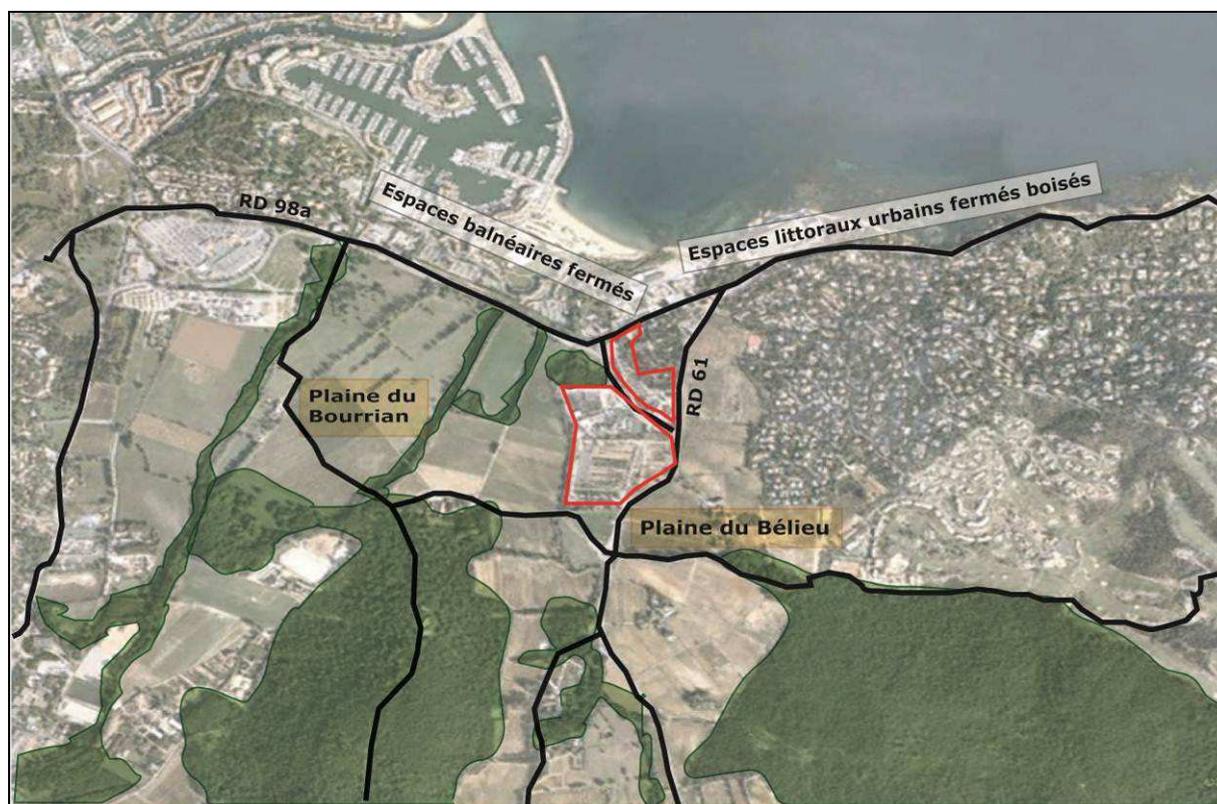


- Une orientation n°4 visant à préserver et valoriser un environnement remarquable en favorisant notamment le développement des activités agricoles (objectif n°4).



C'est dans ce contexte que la modification n°1 du PLU a été approuvée en avril 2010 transformant la zone AUP du « Polo-club Saint-Tropez » en zone UP du « Pole équestre de Gassin ».

C'est dans la même logique que la commune de Gassin souhaite aujourd'hui réviser son PLU pour faire émerger « un **Pôle paysager** » sur le site des Pépinières DERBEZ au croisement des RD98a et RD61.



Créée en 1956, cette entreprise « historique » de Gassin, implantée dans une zone agricole, a connu un développement continu depuis son origine (activités, chiffres d'affaires, emplois, surfaces occupées, ...). Aujourd'hui, pôle d'emplois d'importance pour la commune, elle exerce plusieurs activités complémentaires dans « l'univers de jardins » et souhaite continuer son développement et la diversification de ses activités. De fait, son statut à la fois agricole et commercial ne lui permettant pas de se développer en zone agricole (A), une révision du document d'urbanisme était ainsi rendue nécessaire.

Relevant d'une opération, à caractère privé et présentant un intérêt général pour la commune (aménagement d'une « entrée de ville » de la commune, développement économique et de l'emploi, préservation des berges du Béliou, ...), c'est la procédure de révision simplifiée du PLU (cf. les articles L. 123-13 et R. 123-21-1 du Code de l'Urbanisme) qui a été retenue pour mettre en œuvre le projet d'aménagement d'un pôle paysager sur le site des pépinières DERBEZ.

Il s'agissait en outre d'un projet d'extension de zones constructibles ne portant pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et ne comportant pas de graves risques de nuisance, comme l'ont mis en évidence l'Evaluation Environnementale et l'Etude des Incidences Natura 2000 produites à l'occasion de la révision simplifiée.

#### Article L.123-13 du Code de l'Urbanisme

*« Le plan local d'urbanisme est (...) révisé par délibération (...) du conseil municipal après enquête publique (...).*

*Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative (...) du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.*

*La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9.*

*Le dossier de l'enquête publique (...) est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.*

*Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance ».*

#### Article R.123-21-1 du Code de l'Urbanisme

*« Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision simplifiée (...), le maire (...) saisit le conseil municipal (...) qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 300-2.*

*Le débat prévu à l'article L. 123-9 peut avoir lieu au cours de la même séance lorsque la révision implique de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable.*

*L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du maire (...), avant l'ouverture de l'enquête publique. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au maire (...).*

*Le projet de révision simplifiée, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le maire (...) dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement. (...)*

*La délibération qui approuve la révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2 ».*

Dans ces conditions, la présente procédure de **révision simplifiée n°1 du PLU** de la commune Gassin s'organise en plusieurs étapes successives :

1. Elaboration d'un dossier technique préalable
2. Conseil municipal : Prescription de la révision simplifiée, définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation prévues à l'article L.300-2 et débat sur les effets de la révision sur les orientations du PADD,
3. Elaboration du dossier de révision simplifiée comprenant :
  - Une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général (cf. le présent Rapport de Présentation)
  - Les pièces réglementaires relatives à la révision (zonage et règlement)
4. Examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) <sup>1</sup>
5. Enquête publique (articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement),
6. Conseil municipal (bilan de la concertation et approbation de la révision simplifiée).

---

1

Article L121-4 : « L'Etat, les régions, les départements, les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux chapitres II et III. Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. (...) »

Article L121-5 : « Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L. 141-1 du code de l'environnement sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur et des plans locaux d'urbanisme. Elles ont accès au projet de schéma ou de plan dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal. »

Article L123-6 : (...) « La délibération qui prescrit l'élaboration du PLU et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L. 300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4 (SCOT) ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L. 121-4 (...) ».

## **0.2. Evaluation environnementale**

En outre, lorsque les dispositions d'un PLU sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, une évaluation environnementale doit être réalisée, conformément aux articles L.121-10 et R.121-14 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.121-16 du Code de l'Urbanisme, une révision simplifiée doit faire l'objet d'une évaluation environnementale :

- Si elle a pour objet d'autoriser la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements susceptibles d'avoir des incidences notables sur un site Natura 2000 situé sur le territoire communal ou à proximité ;
- Si elle crée, dans des secteurs agricoles ou naturels, des zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 ha.

Les récentes évolutions réglementaires ont renforcé cette démarche d'évaluation des effets des documents d'urbanisme sur l'environnement. En effet, la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite loi Grenelle 2, de juillet 2010, a renforcé la prise en compte des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme, élargissant d'une part, le champ des plans et programmes, en particulier les documents d'urbanisme soumis à Evaluation Environnementale, et d'autre part, le champ des études d'incidences Natura 2000.

Les PLU n'étaient jusqu'à présent pas soumis à l'évaluation des incidences Natura 2000. Depuis le décret du 9 avril 2010, les PLU soumis à évaluation environnementale, sont également soumis à évaluation des incidences Natura 2000, pour les PLU approuvés à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011 (article R.414-19 du Code de l'Environnement).

Dans l'attente de parution des décrets d'application, les dispositions transitoires précisées par la DREAL PACA, avril 2011, indiquent que « *il est recommandé de soumettre à évaluation environnementale :*

- *Tous les PLU et leurs révisions simplifiées,*
- *Les modifications et mises en compatibilité lorsqu'elles prévoient des changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.*

*Il en découlera l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 pour les documents approuvés à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011. »*

Ainsi, la présente révision simplifiée du PLU de Gassin fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une étude d'incidences simplifiée (en raison de l'éloignement des sites Natura 2000 par rapport au territoire communal).

L'Évaluation Environnementale vise à évaluer les incidences du projet de PLU sur l'environnement. Elle permet de s'assurer de la pertinence des choix effectués au regard des enjeux environnementaux et de développement durable.

Le PLU en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale initiale, la présente évaluation portera donc sur les enjeux environnementaux liés au motif de la révision simplifiée et sur un secteur plus restreint que l'ensemble du territoire communal ; tout en prenant en compte les effets indirects et cumulés du projet de révision.

L'article R.414-23 du Code de l'Environnement précise quant à lui le contenu attendu de l'étude d'incidences Natura 2000 et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en

présence. En raison de l'absence de site Natura 2000 sur le territoire communal ou à proximité, l'analyse des incidences sur le réseau Natura 2000 sera simplifiée.

Cette évaluation environnementale sera constituée des éléments suivants :

- Un état initial de l'environnement, ses enjeux et ses perspectives d'évolution ;
- Une justification des choix au regard des objectifs de protection de l'environnement : compatibilité avec le PADD, avec les lois et normes supérieures, avec les plans et programmes relatifs à l'environnement ;
- Une évaluation des incidences sur l'environnement et la définition de mesures réductrices, correctrices, voire compensatrices ;
- Une évaluation de la présence ou non d'incidences sur le réseau Natura 2000 ;
- Un résumé non technique et la méthodologie employée.

***NB :** Il ne s'agit pas de réaliser l'étude d'impact du projet visé par la révision simplifiée. La démarche d'évaluation environnementale ne porte pas sur le même objet et le degré de précision attendu diffère. En effet, l'objectif de l'évaluation environnementale de la révision simplifiée est de définir si :*

- *L'utilisation du sol proposée dans le zonage et le règlement est compatible avec les enjeux environnementaux de la zone ;*
- *Les politiques portées sur la zone sont conciliables.*

Cette évaluation a été produite par le cabinet EVEN Conseil (Toulon) en anticipation des décrets d'application de la loi « Grenelle II », et en application des dispositions transitoires précisées par la DREAL PACA, en avril 2011, qui indiquent qu'« *il est recommandé de soumettre à évaluation environnementale tous les PLU et leurs révisions simplifiées, les modifications et mises en compatibilité lorsqu'elles prévoient des changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement. Il en découlera l'obligation de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 pour les documents approuvés à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011.* »

## **1. Diagnostic**

---

- 1.1. Foncier
- 1.2. Activités
- 1.3. Les emplois et retombées économiques
- 1.4. Fonctionnement et dysfonctionnements  
du site
- 1.5. Synthèse

## **1.1. Foncier**

Les Pépinières DERBEZ occupent 12 hectares (119 582 m<sup>2</sup>) sur 17 parcelles dont 100 825 m<sup>2</sup> (85%) en propriété et 18 757 m<sup>2</sup> en location (15%).

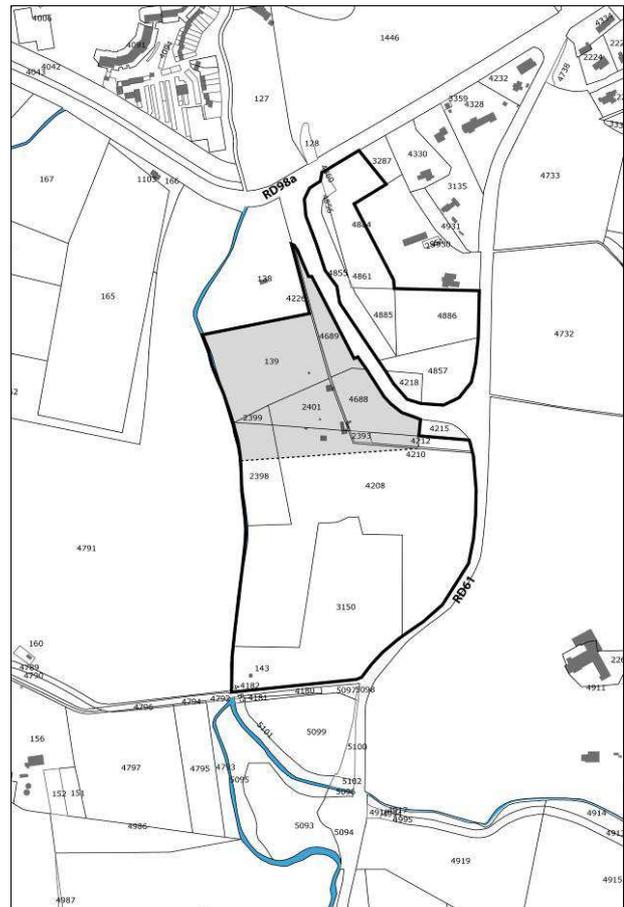
Le site du projet recouvre les parcelles n°4 688, 4 689, 139, 2 398, 2 399, 2 401, 2 393, 4 208 et 4 212.

Il est bordé :

- au Nord par un terrain appartenant à la DCNS (parcelle n°138 de 12 055 m<sup>2</sup>) ;
- au Sud par plusieurs parcelles appartenant à la commune (parcelles n°4 180, 4 181, 4 182, 4 183, 5 093, 5 095, 5 097, 5 099 et 5 101 pour 14 958 m<sup>2</sup>).



Source : Google Earth



Source : DGI

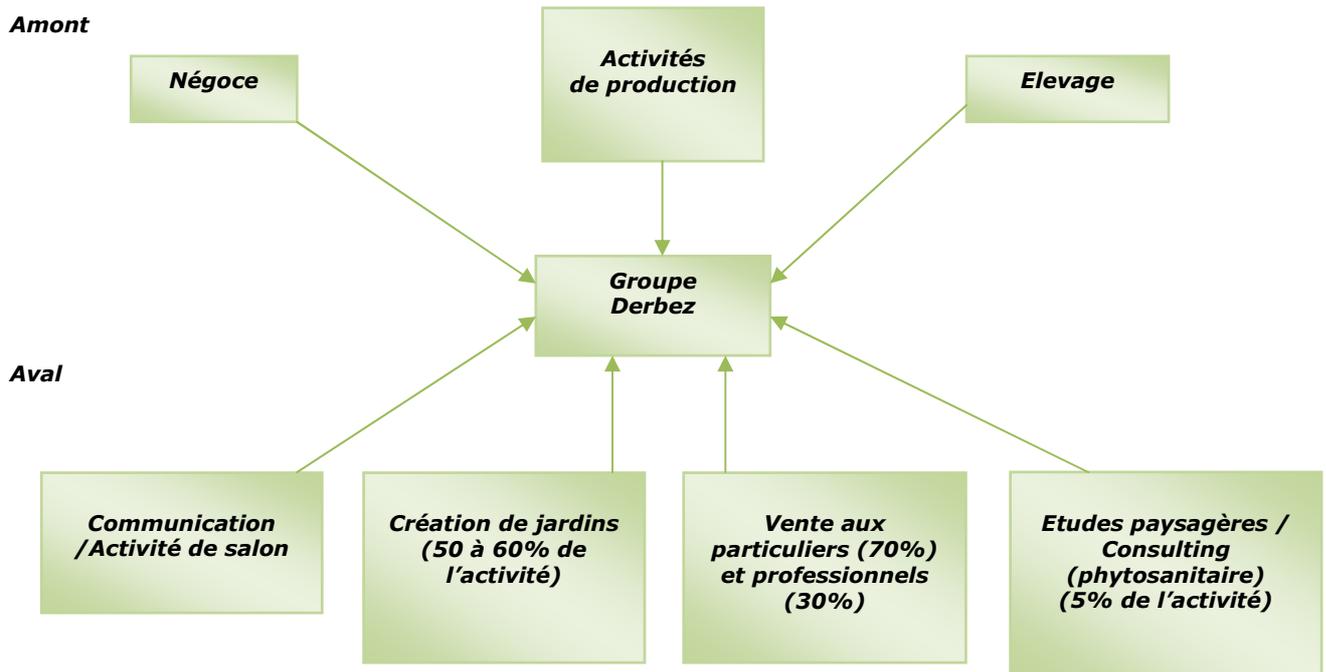
## **1.2. Activités**

### **1.2.1. Une entreprise plurielle**

Pépinière familiale à sa création, l'entreprise DERBEZ s'est largement diversifiée.

C'est aujourd'hui une entreprise artisanale multifonctionnelle, le premier fournisseur pour une clientèle privée de paysagistes et d'entreprises de jardinage.

Seule pépinière dans le Golfe de Saint-Tropez à proposer une large gamme de végétaux, à créer des jardins, à réaliser des études paysagères, ... ses fonctions sont diverses :



De fait, les Pépinières DERBEZ sont à la fois une entreprise agricole (cf. la production de végétaux), une entreprise commerciale (cf. le négoce de végétaux), reposant sur 5 entités complémentaires :

#### **Pépinières DERBEZ :**

- Conseils et choix de végétaux Achat, vente de plantes et végétaux
- Manutention, enlèvement et livraison de sujets d'exception

#### **Jardin Espaces Verts (JEV) :**

- Clôtures et écrans de jardins
- Débroussaillage, élagage, nettoyage, entretien
- Traitements phytosanitaires
- Terrassement, maçonnerie
- Arrosage, éclairage
- Plantation et engazonnement
- Entretien des jardins

Bureau d'études :

- Création et réalisation d'aménagements paysagers
- Rénovation de jardins
- Elaboration de plans, dessins et perspectives, photomontages numériques, aquarelles, croquis techniques
- Conseil en aménagements extérieurs et décoration

Humo Nature :

- Recyclage de déchets verts
- Production, apport et transport de terres végétales
- Enlèvement de déblais terreux
- Location de matériels adaptés (pinces preneuses, bennes individuelles matériaux et végétaux).

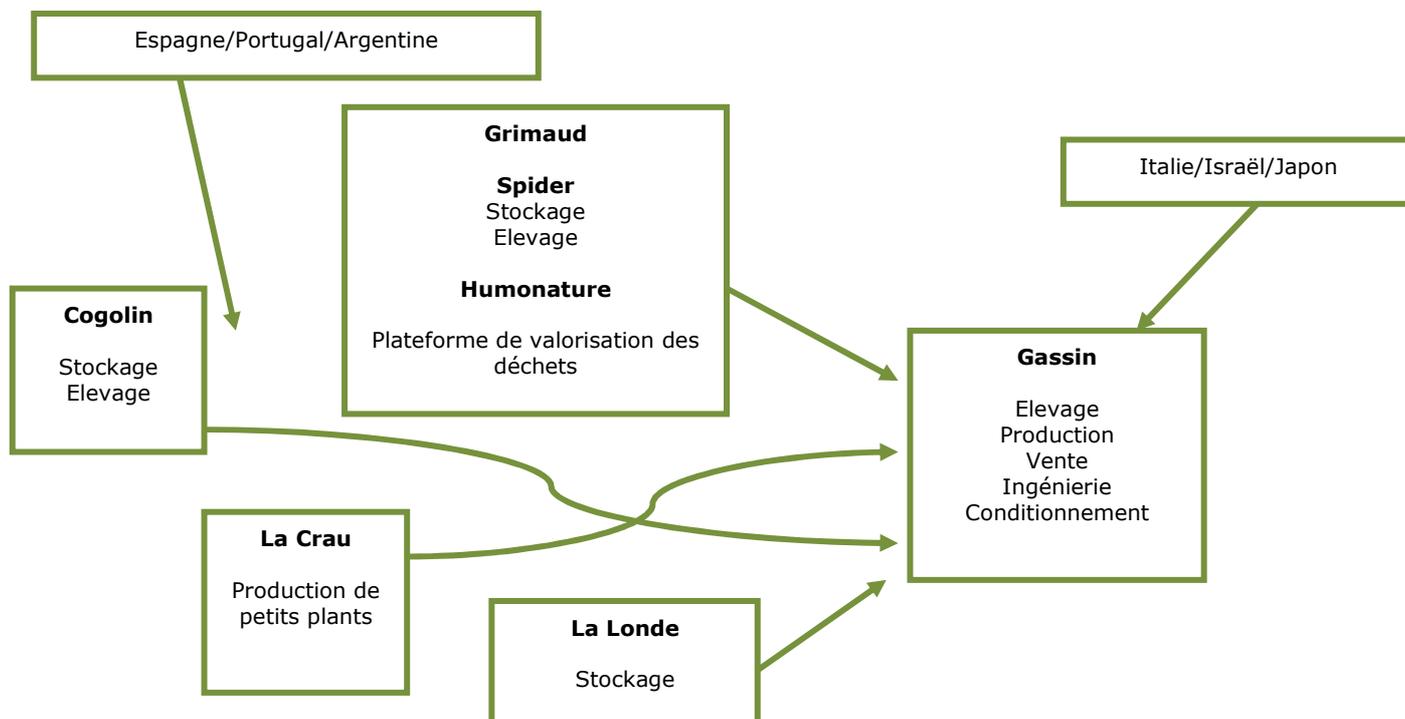
TD Evènements (Espace Naturel Évènementiel) :

- Location d'espaces d'expositions végétalisés
- Organisation de salons, séminaires, lancement de produits
- Montage et installations techniques
- Mise en scène d'éclairages, jeux d'eau, animations
- Communication et relations publiques

1.2.2. Une entreprise locale au fonctionnement départemental et international

Implantée sur plusieurs sites (Gassin, Grimaud, La Crau, ...), les Pépinières DERBEZ sont une entreprise locale, au rayonnement intercommunal et au fonctionnement national et international.

Des végétaux sont achetés en Amérique du Sud, en Europe et en Asie, transportés dans le Var, puis, depuis le site de Gassin, élevés, reconditionnés et revendus à des professionnels dans le golfe de Saint-Tropez ou intégrés à des aménagements paysagers et des jardins particuliers.

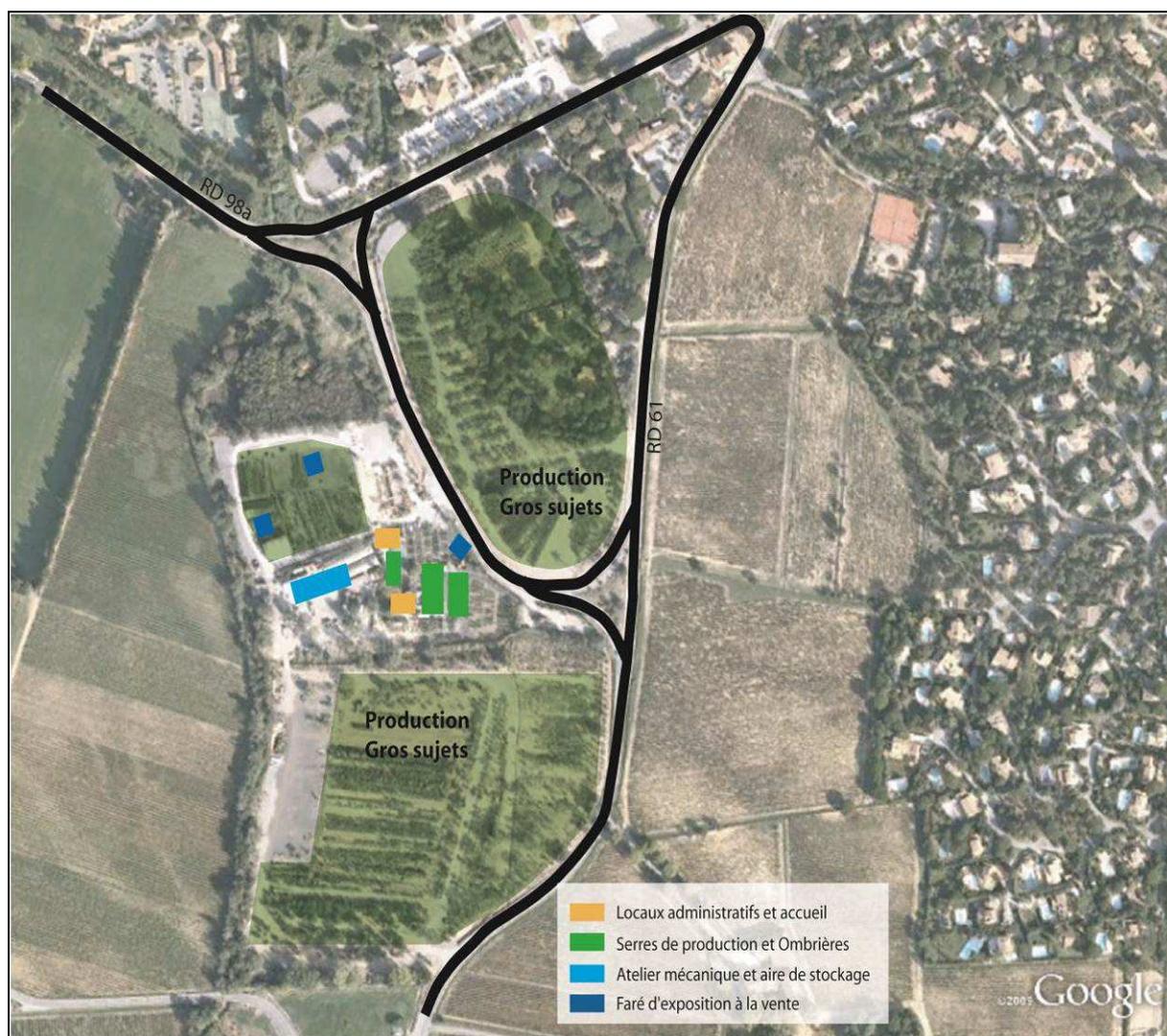


### 1.2.3. Le site de Gassin

A Gassin, sur un site de 12 hectares au total, l'entreprise s'est spécialisée dans la production de gros et très gros sujets (ou « sujets exceptionnels »<sup>2</sup>), toutes variétés confondues. Elle en est le leader en France.

Au total, il existe plus de 800 variétés et plus de 30 espèces d'exposition sur les différents sites d'exposition.

Sont ainsi présents des arbres d'exception à savoir quelques milliers de pins parasol, de figuiers, mûriers, platanes, caroubiers, arbres fruitiers et exotiques mais aussi des arbustes, conifères, topiaires, rosiers, grimpantes, vivaces, aromatiques, graminées, aquatiques, ...



Cf. en annexe le plan de la pépinière et l'inventaire des sujets (mars 2011).

<sup>2</sup> Les sujets exceptionnels représentent 76% du chiffre d'affaire des Pépinières DERBEZ.

***Des sujets exceptionnels***



***Des sujets centenaires***



***Des sujets traditionnels***



***Des compositions particulières***



***Des plantes d'agrément***



### **1.3. Les emplois et retombées économiques**

Les Pépinières DERBEZ emploient aujourd'hui près d'une centaine de salariés (jusqu'à 120 en saison) dont une quarantaine à Gassin.

Ce qui en fait l'un des principaux pôles d'activités dédiés à l'univers des jardins dans le golfe de Saint-Tropez qui compte au total jusqu'à 350 entreprises (sociétés, artisans, jardiniers, ...).

Etant entendu que ces entreprises relèvent de deux catégories très différentes l'une de l'autre :

- Les pépinières,
- Les jardineries.

Les premières (pépinières) sont directement concurrentes : elles fonctionnent de la même manière et développent des végétaux de la même importance.

Les secondes (jardineries) développent plusieurs métiers tels que la jardinerie, l'animalerie et la décoration. Elles ne développent pas leurs propres végétaux et ne possèdent pas de sujets exceptionnels. Elles sélectionnent pour la majorité leurs produits chez des partenaires-producteurs.



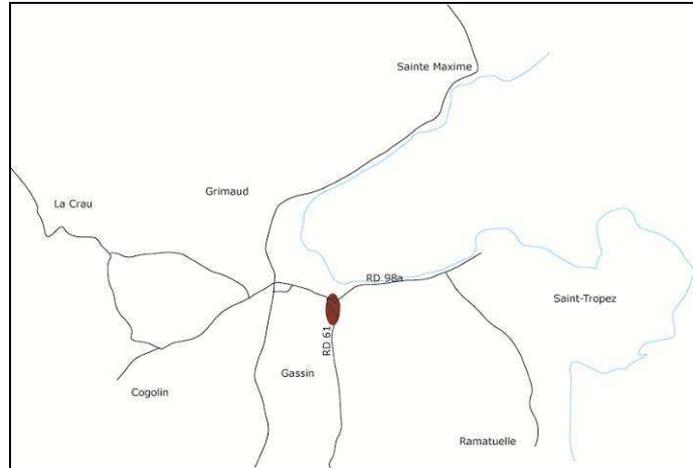
## **1.4. Fonctionnement et dysfonctionnements du site**

### **1.4.1. Accessibilités et stationnements**

Les Pépinières DERBEZ de Gassin bénéficient d'un positionnement géographique idéal dans le golfe de Saint-Tropez avec un accès direct depuis les RD 98a et RD 61.

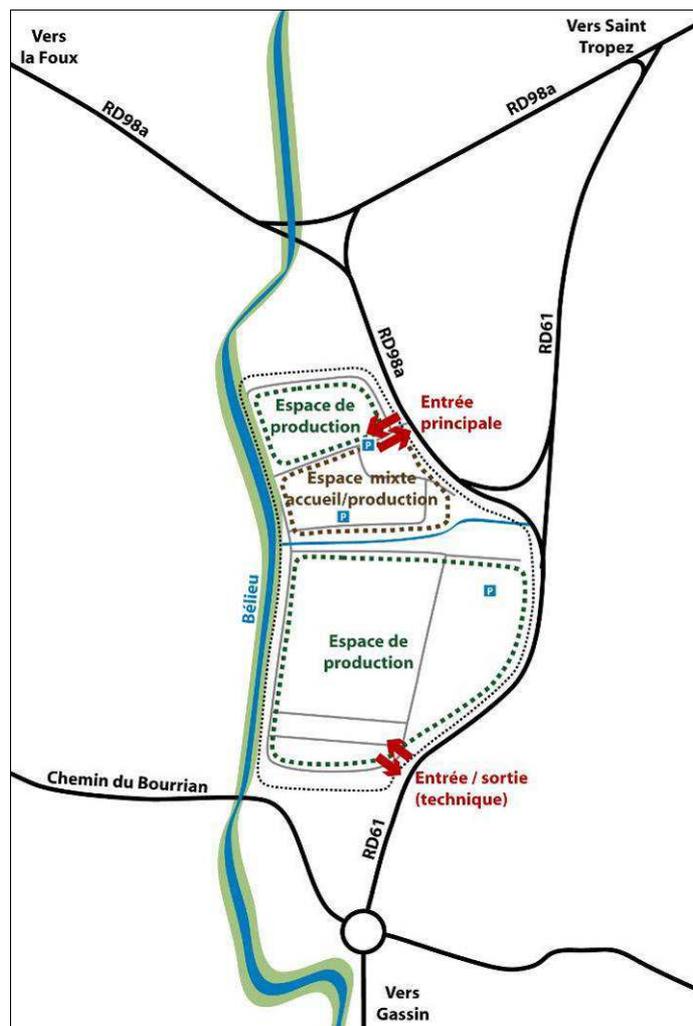
Cette localisation confère un passage régulier et une visibilité optimale (effet vitrine) au cœur d'une importante aire de chalandise à environ :

- 3 km du carrefour de la Foux,
- 5 km de Saint-Tropez,
- 6,5 km de Cogolin,
- 7 km de Ramatuelle,
- 8 km de Grimaud,
- 10 km de Sainte Maxime.



La pépinière dispose de deux entrées :

- l'une au Nord permet l'accès des visiteurs à un espace « mixte » où se côtoient des fonctions administratives, d'accueil et de productions,
- l'autre au Sud est destinée à l'accès des engins techniques aux espaces de production.



Le site bénéficie de 3 espaces de stationnement :

- Un parking à l'entrée de la pépinière destiné aux clients et visiteurs, accessible depuis la RD 98a (30 places),
- Un parking (non goudronné), derrière les locaux administratifs (personnel), accessible depuis la RD 98a et depuis la RD 61 (50 places),
- Un parking « technique » accessible depuis la RD 61 au sud (terrains SC « Terre du Soleil).

De fait, le groupe DERBEZ possède une flotte de véhicules conséquents (camions grues, d'enrochement, bennes, chargeurs, pelles, mini-pelles et véhicules commerciaux) pour un total de 120 cartes grises (dont 8 camions et 5 semi-remorques)



***Parking « visiteurs »***



***Parking « personnel »***



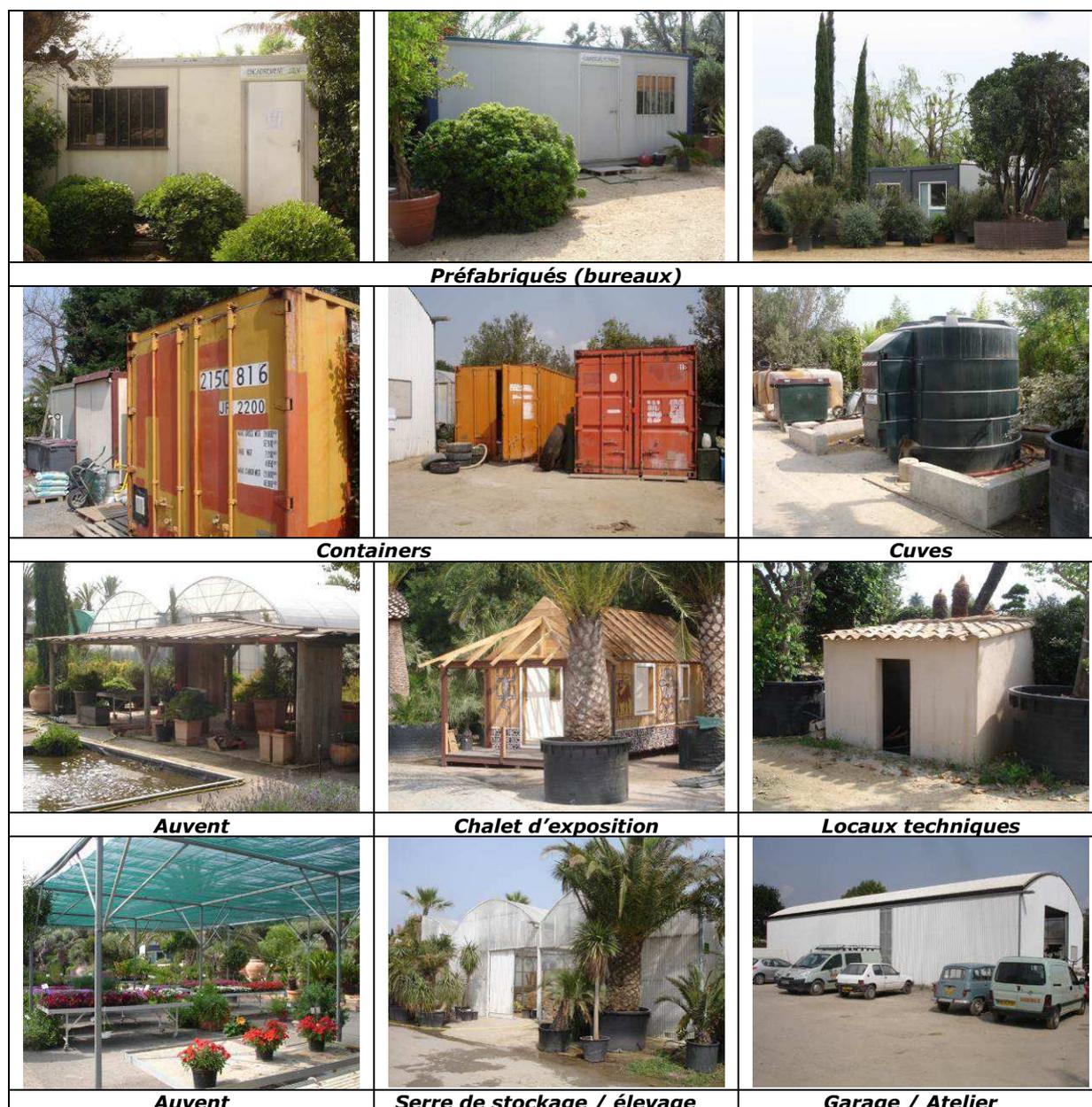
***Parking « technique »***

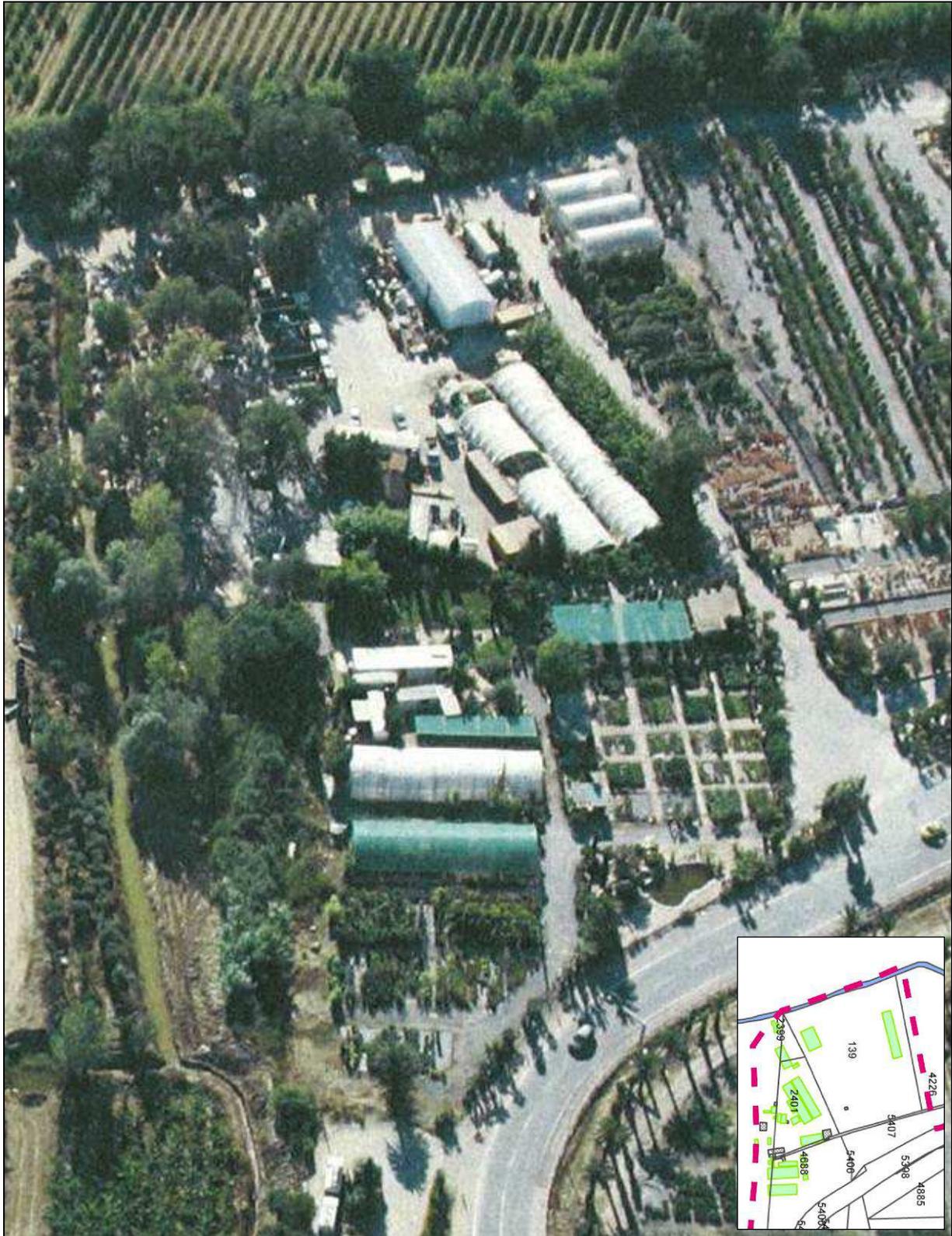
### 1.4.2. Constructions et installations

Les constructions et installations des Pépinières DERBEZ sont pour la plupart des réalisations mobiles ou démontables implantées au fil des années sans véritable fil conducteur : serres agricoles, garage / atelier, préfabriqués (accueil, comptabilité, direction, bureau d'études, ...), containers, mobile home (logements des gardiens), cuves et locaux techniques, ...

Le caractère pour le moins disparate de l'ensemble résulte de l'historique d'un développement spontané, parfois même anarchique. L'ambiguïté du statut autant agricole que commercial de la société l'a empêché pendant longtemps de sortir de cette situation.

Dans ces conditions, le projet d'aménagement du Pôle Paysager de Gassin est l'occasion de réussir un aménagement de qualité en façade sur les RD98a et 61 permettant de supprimer toutes ces constructions et installations en vue d'y implanter de nouveaux bâtiments beaucoup plus fonctionnels et esthétiques.





### 1.4.3. Réseaux

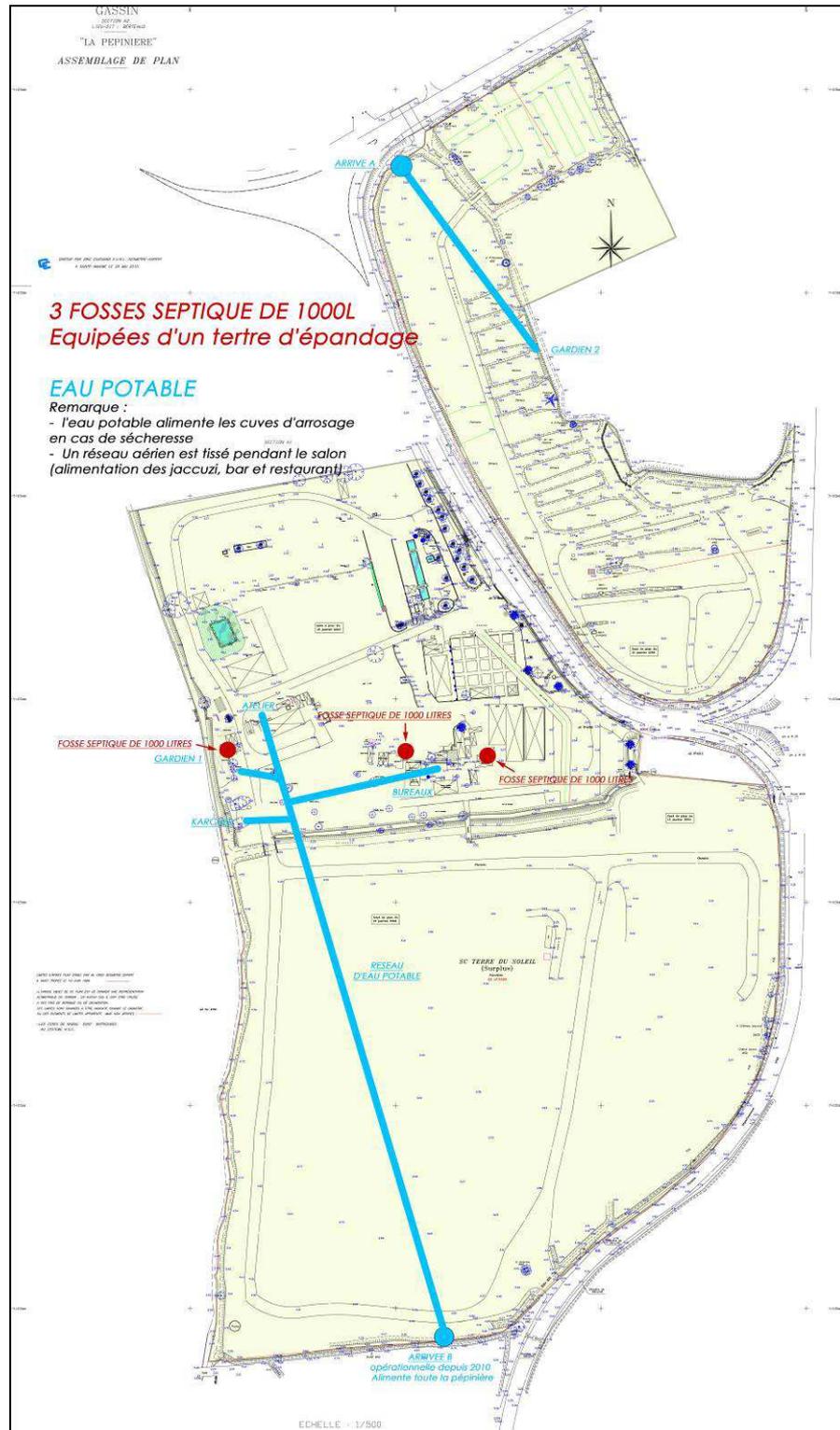
#### Assainissement

Les eaux usées des sanitaires (3) sont traitées par sanibroyeurs et stockées dans 3 fosses septiques situées à la jonction des parcelles n°2 401 et 4 688.

#### Eau potable

Une première arrivée d'eau sur la RD 98a alimente le terrain « Gurnari » (terrain situé à l'intérieur du giratoire). Elle permet de sécuriser l'arrosage des plantes en cas de problèmes avec les forages (basculement sur de l'eau de ville en cas de forages à sec ou de pannes des pompes).

Une deuxième arrivée d'eau alimente les terrains situés entre le Bélieu, la RD 98a et la RD61 (le compteur est situé au sud du site à l'entrée « livraisons »). Elle alimente les bureaux, les habitations des gardiens ainsi que le Salon « Rencontres de jardins » une fois par an.



## ERDF

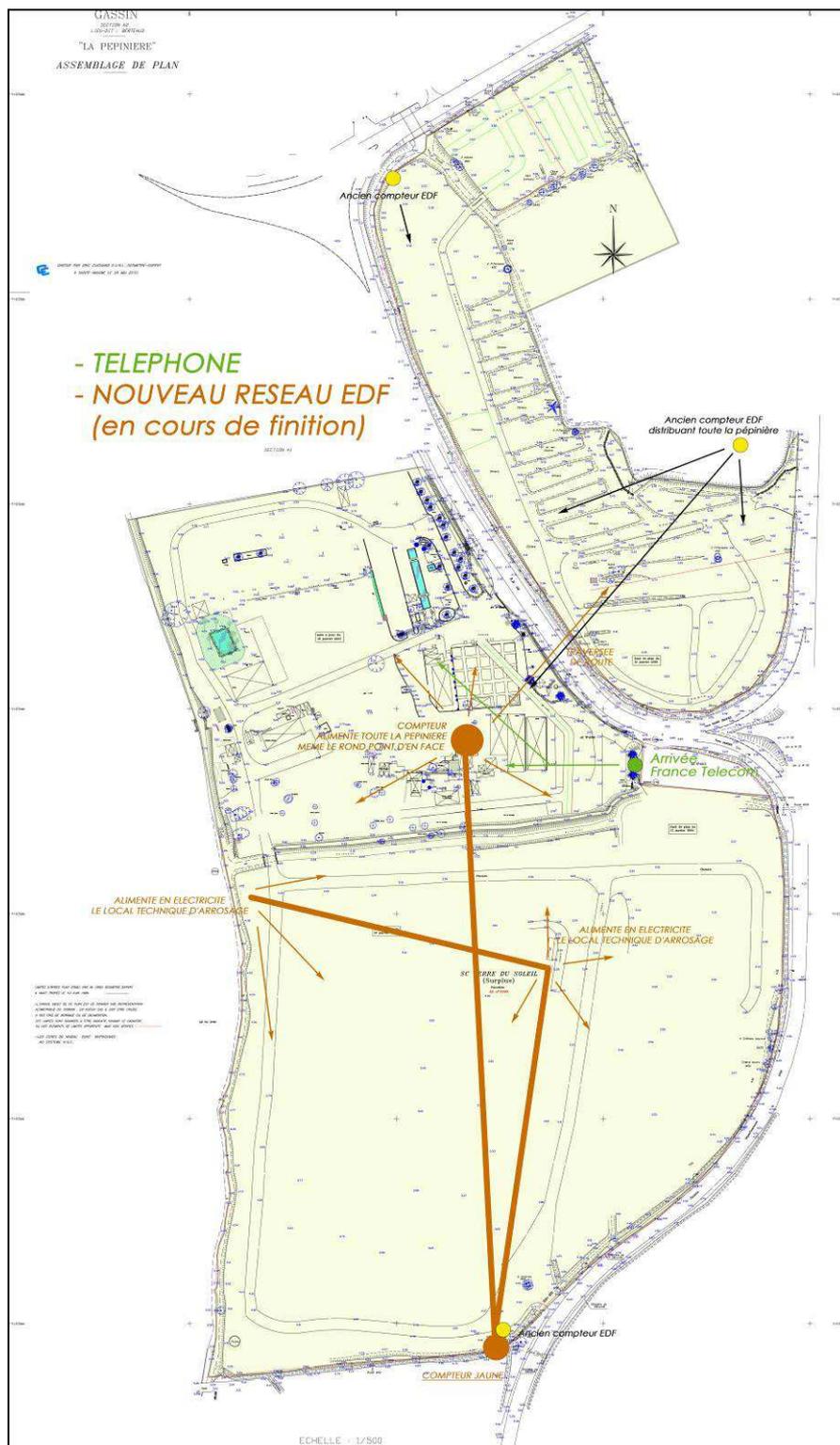
Une première arrivée alimente le terrain dit « Gurnari » (systèmes d'arrosage et d'éclairage) ainsi que les différents bureaux côté « Bélieu » grâce à un câblage passant sous la RD98.

Une deuxième arrivée (le compteur est situé à l'entrée « livraisons ») permet d'alimenter le système d'arrosage ainsi que l'éclairage côté Bélieu.

*NB : Une nouvelle alimentation électrique plus puissante est en cours d'installation, le compteur (tarif jaune) est déjà posé (entrée livraison), elle alimentera toute la partie Bélieu.*

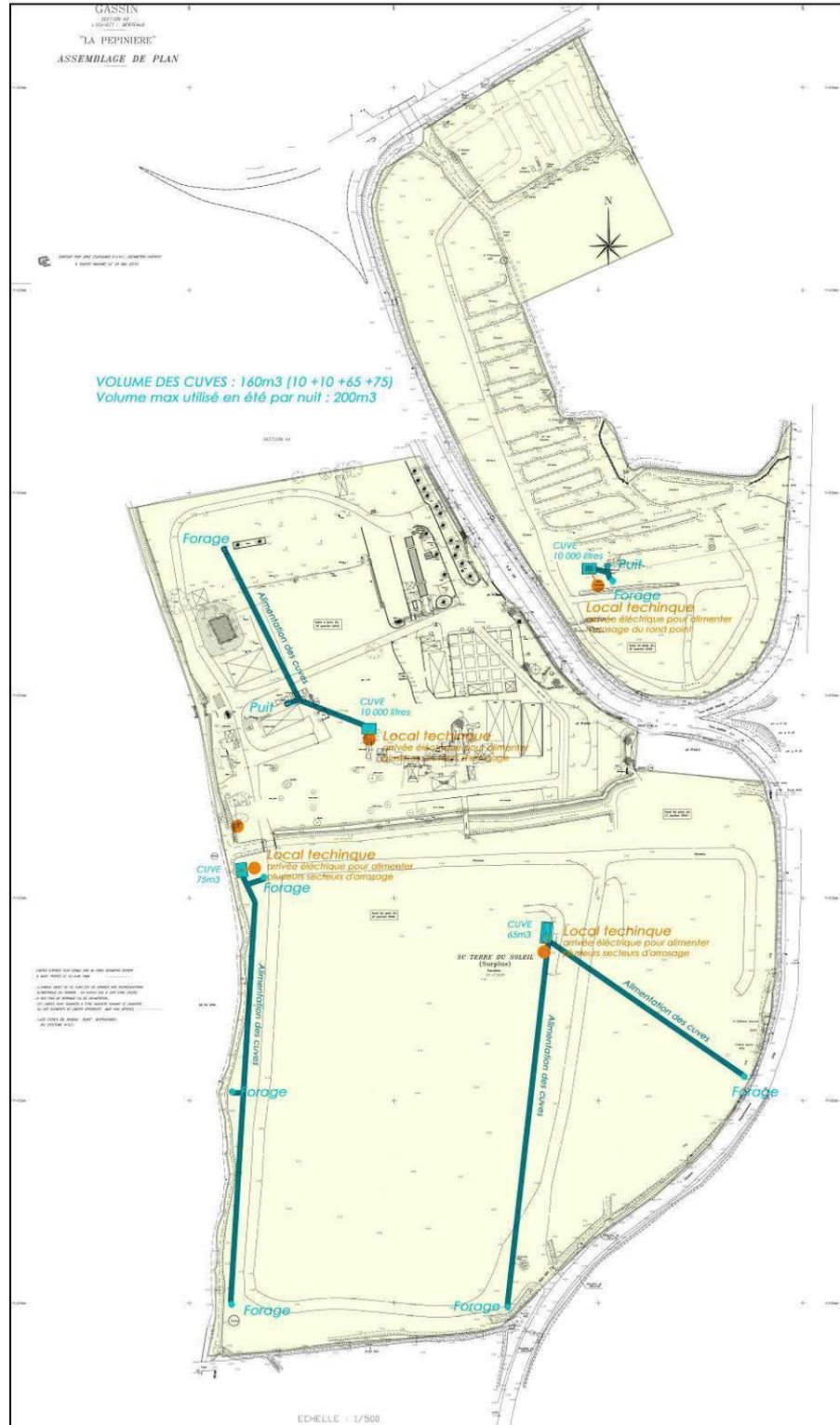
## France Télécom

L'arrivée s'effectue par voie aérienne, un poteau bois est situé à la limite de la parcelle n°4 688 et le terrain « Bruno / Total », elle alimente les bureaux et les habitations des gardiens coté Bélieu.



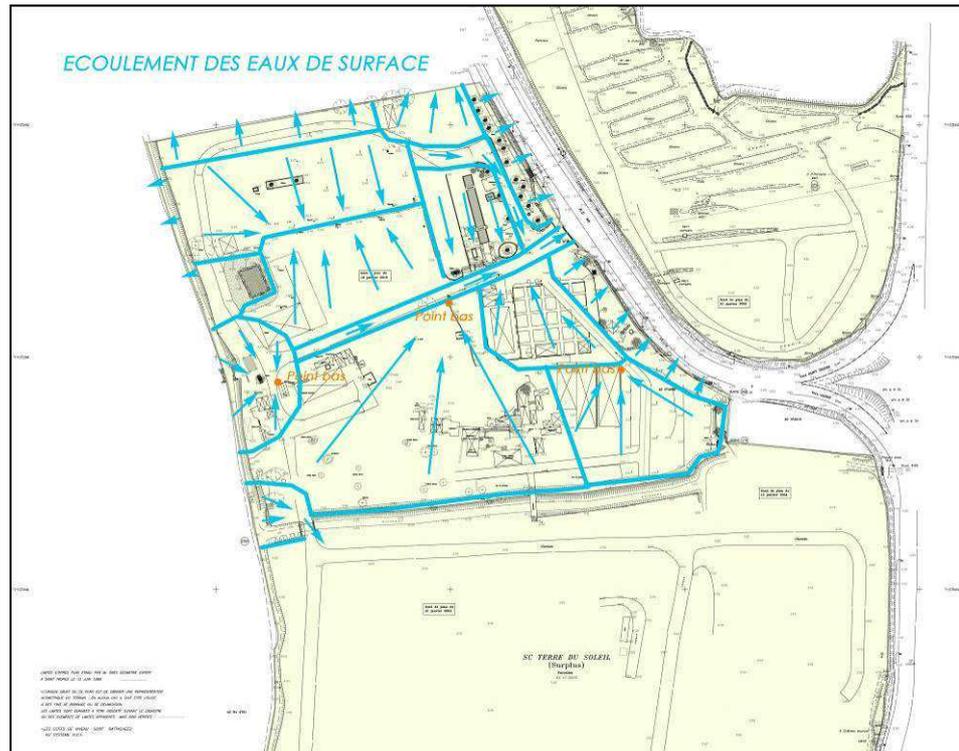
## Arrosage

L'arrosage de la pépinière est assuré par 7 forages et 2 puits. Les eaux sont stockées dans 4 cuves de 10 à 75 m<sup>3</sup>.



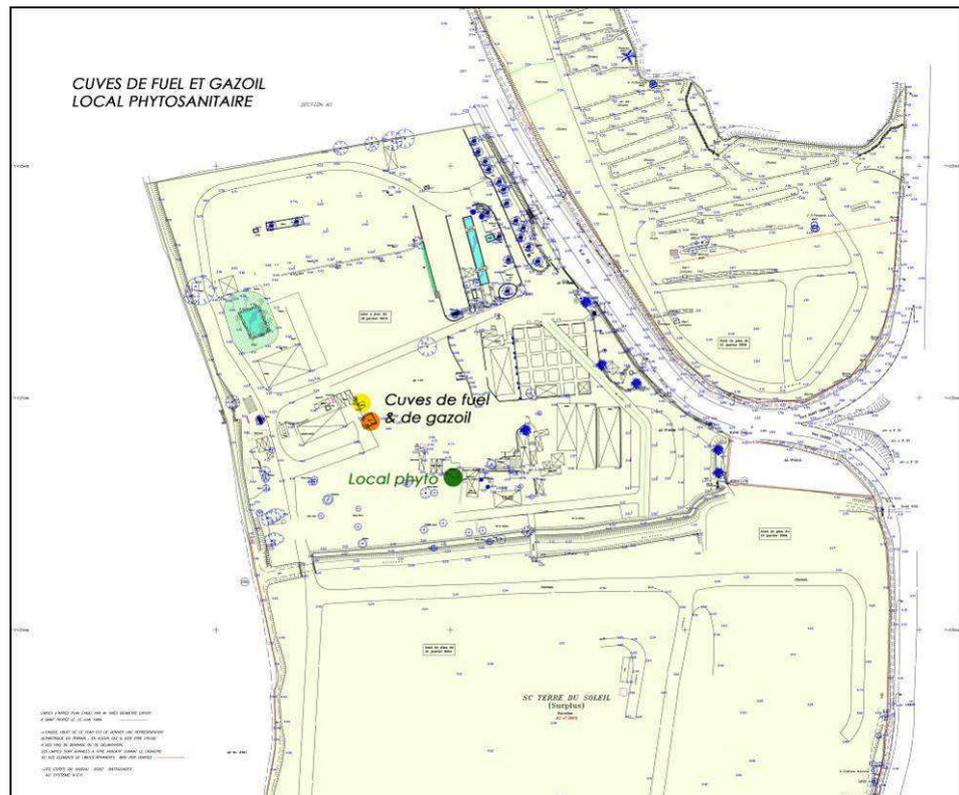
## Pluvial

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



## Divers

Une cuve à gasoil et deux cuves à fuel servant aux véhicules et engins de la société se trouvent devant l'atelier mécanique.



#### 1.4.4. Dysfonctionnements

Au vu du diagnostic exposé ci-dessus, le nombre de dysfonctionnements auquel les Pépinières DERBEZ ont à faire face est important. Il résulte d'une « marche en avant » forcée depuis 30 ans et d'implantations successives et spontanées au fur et à mesure de la croissance de la société.

Il en ressort pour l'essentiel :

- Des préfabriqués exigus et inconfortables,
- Des espaces de stockage assurés par des containers à même le site,
- Des serres agricoles insuffisamment fonctionnelles et offrant une image commerciale dévalorisante,
- Des stationnements inadaptés,
- Des températures hivernales qui peuvent avoir des effets dévastateurs sur certains sujets.

##### 1.4.4.1. Des préfabriqués exigus et inconfortables

Les locaux (notamment les locaux administratifs) de la pépinière sont exigus et inconfortables autant pour les employés que pour les clients.



##### 1.4.4.2. Des espaces de stockage assurés par des containers à même le site

Au fil des ans, plusieurs containers ont été implantés sur le site pour stocker et sécuriser toutes sortes de matériels.



#### 1.4.4.3. Des serres agricoles insuffisamment fonctionnelles et offrant une image commerciale dévalorisante

Implantés de manière spontanée, les équipements agricoles n'offrent pas de fonctionnalités suffisantes et ne sont pas en adéquation avec le marché de la pépinière (sujets d'exception, conception de jardins particuliers, ...).



#### 1.4.4.4. Des stationnements inadaptés

Le stationnement du personnel se fait sur deux parkings en terre relativement inconfortables en période pluvieuse. Les clients et visiteurs quant à eux stationnent devant l'accueil de la pépinière (entrée par la RD 98a).



***Parking visiteurs en entrée***



***Parking du personnel***

#### 1.4.4.6. Des températures hivernales qui peuvent avoir des effets dévastateurs sur certains sujets

La pépinière rencontre certains aléas et contraintes provoqués par les températures hivernales qui peuvent aller jusqu'à -7 à -10°C sur le quartier Bertaud. Les épisodes de gel sont fréquents. Par ailleurs, les fortes variations de températures (associées aux forts vents d'Est et mistraliens), essentiellement pendant les mois les plus froids, fragilisent aussi les sujets.

## **1.5. Synthèse**

En synthèse du présent diagnostic, les principaux éléments suivants peuvent être mis en avant :

- Un périmètre d'occupation de 12 hectares dont 2,4 hectares dédiés au projet d'aménagement du Pole paysager
- Un site bordé au Nord par un terrain DCNS et au Sud par plusieurs parcelles communales.
- Une pépinière familiale à sa création en 1956, une entreprise plurielle aujourd'hui (entreprise à la fois agricole - cf. la production de végétaux, et commerciale - cf. le négoce de végétaux).
- Une entreprise locale au fonctionnement départemental (plusieurs sites) et international (plusieurs marchés).
- Une spécialisation à Gassin : la production de gros et très gros sujets (ou sujets exceptionnels), toutes variétés confondues.
- Une centaine de salariés dont une quarantaine à Gassin.
- Un positionnement géographique idéal dans le golfe de Saint-Tropez avec un accès direct depuis les RD 98a et RD 61.
- 3 espaces de stationnement : clients / visiteurs, personnel et techniques.
- Une flotte de 120 véhicules.
- Une situation vis-à-vis des réseaux qui doit être remise à plat : assainissement, eau potable, pluvial, ERDF, France Télécom, déchets, ...
- Des dysfonctionnements pénalisants le développement de l'activité :
  - Des préfabriqués exigus et inconfortables
  - Des espaces de stockage assurés par des containers à même le site
  - Des serres agricoles insuffisamment fonctionnelles et offrant une image commerciale dévalorisante
  - Des stationnements inadaptés
  - Des températures hivernales qui peuvent avoir des effets très dévastateurs sur certains sujets