

### **3. Justification des choix au regard de l'environnement**

---

- 3.1. Le projet
- 3.2. Les éléments de programme
- 3.3. Le zonage et principales
- 3.4. Justification du projet : présentation de l'opération d'intérêt général
- 3.5. Justification des choix retenus par rapport aux autres solutions envisagées
- 3.6. Prise en compte des objectifs environnementaux au niveau international, communautaire et national
- 3.7. Prise en compte des objectifs environnementaux à l'échelle locale

### **3.1. Le projet**

#### **3.1.1. Les origines du projet**

Malgré une croissance constante depuis plus de 30 ans, l'impossibilité répétée de réaliser des constructions (cf. les divers refus de demandes permis de construire dans les années 80, 90 et 2000 au motif du zonage agricole du site au POS puis au PLU incompatible avec les aspects commerciaux des constructions projetées) ont occasionné des préjudices d'exploitation mais aussi commerciaux :

- Une perte d'exploitation des produits impossibles à développer en l'absence de serres adaptées,
- La perte de végétaux en période de gel,
- Un défaut de planning de cultures introduites dans le cadre de nouvelles variétés de végétaux.

L'installation de serres agricoles devait ainsi permettre à la pépinière de :

- Développer et diversifier son activité : nouvelles serres pouvant accueillir de gros sujets, laboratoire phytosanitaire, ... ;
- Concentrer l'activité de la pépinière sur un même site (Gassin) ;
- Améliorer les structures d'accueil du public et les locaux administratifs.

En juillet 2009, une réunion de travail était organisée au sein de la DDTM du Var (DDEA à l'époque) entre la DDTM, la commune et les Pépinières DERBEZ.

Cette réunion confirmait l'impossibilité de réaliser le projet des Pépinières DERBEZ (cf. l'incompatibilité entre la vocation « commerciale » du projet et le caractère « agricole » du site d'implantation) et la nécessité de procéder à une révision simplifiée du PLU à compter du moment où son PADD n'était pas remis en cause.

Cette révision simplifiée devait s'appuyer sur un projet plus argumenté ou structuré à partir d'un concept et de fonctions lisibles tels que proposés ci-après.

#### **3.1.2. Concept et fonctions**

Le projet d'aménagement des Pépinières DERBEZ consiste à réaliser : Une « exposition / vitrine permanente » de l'univers du jardin sous la forme d'un parc paysager intégré. Le projet repose sur 4 fonctions complémentaires sur un même site <sup>6</sup> :

##### **1. « Exposition / Événementiel »**

Le parc paysager expose tout ce qui est relatif à l'univers des jardins tels que :

- le végétal (horticulteurs, pépiniéristes spécialisés, collectionneurs de plantes rares, associations),
- les aménagements extérieurs,
- l'écologie (écoconstruction, énergie, transport, valorisation des déchets),
- l'équipement (motocultures, machines, outils, techniques),

---

<sup>6</sup> De fait, il s'apparente à un projet portuaire réunissant sur un même site les fonctions de production (chantiers navals, réparation, ...), de stockage (bassins, port à sec, ...), de vitrine commerciale (exposition), de loisirs (promenade sur les quais, ...), d'événementiel (diverses manifestations, visites de tel ou tel grand bateau ou voilier, etc.), ...

## 2. « Conception / Administration »

La deuxième fonction est une fonction « tertiaire » de conception, administration et négoce justifiant des locaux pour accueillir :

- le Bureau d'études et de conceptions,
- la Direction, la Comptabilité, les Services administratifs et commerciaux,
- des salles de réunions, bureaux, ...
- ...

C'est le cœur de l'activité commerciale.

Outre ces locaux, deux unités d'habitation pour les gardiens et la sécurité sont nécessaires, de même que des locaux affectés au personnel (salle de repos, réfectoire, ...).

## 3. « Production »

Il s'agit ici de surfaces de stockage et d'élevage, notamment des essences et sujets exceptionnels.

C'est le cœur de l'activité agricole.

Elle est à ciel ouvert ou « sous serres ».

## 4. « Logistique et technique »

C'est la 4<sup>ème</sup> fonction dite « logistique et technique ».

Elle repose sur des constructions (locaux techniques, ateliers, garages, cuves, hangars, ...) ou des aménagements au sol pour accueillir les espaces de stationnements (matériel, personnel, visiteurs).

### 3.1.3. Les évolutions générées par le projet

Dans son avis du 5 décembre 2011, la Chambre d'Agriculture souhaitait que « *la nature et les caractéristiques du développement économique attendu soient détaillés* » en précisant :

- « *le poids économique de l'entreprise (chiffre d'affaires, nombre de sites sur le Var, nombres d'emplois par site),*
- *les retombées économiques attendues par la diversification de l'entreprise (évolution de la part des différentes activités et nombre d'emplois prévisionnel sur le site de Gassin),*
- *la part de l'activité de production de végétaux, seule activité considérée comme agricole, et donc l'adéquation du projet avec la zone agricole alentour* ».

Dans son avis du 12 décembre 2011, la DDTM souhaitait que le dossier « *renforce la motivation sur l'intérêt général que présente le projet sur la commune ; ce qui peut se traduire par l'exposé des évolutions générées par le projet sur :*

- *l'activité des secteurs de « production » et de « vente exposition »,*
- *de la production sur site et de l'importation,*
- *l'emploi,*
- *la fréquentation du site,*
- *les avantages du projet dans la limitation des impacts sur l'environnement* ».

## **1. L'entreprise DERBEZ**

Avec un Chiffre d'Affaires (CA) cumulé de 11 200 000€, le groupe DERBEZ regroupe 5 activités principales :

- Création de jardins (48% du CA),
- Pépinière et horticulture (29% du CA),
- Entretien de jardins (17% du CA),
- Événementiel (4% du CA),
- Valorisation des déchets verts (2% du CA).

Dans le Var, l'activité horticole est répartie sur 32 hectares en 7 sites dont un centre de production de petits végétaux à La Crau, un centre de valorisation des déchets verts à Grimaud et 5 sites de stockages, valorisation et production de gros végétaux sur les communes de Gassin, Cogolin et Grimaud. S'y ajoute une pépinière située en Espagne.

Le site de Gassin représente une superficie de 12 hectares dont :

- 1 hectare à destination technique ou de locaux et de bureaux,
- 11 hectares à vocation de parc d'accueil afin de présenter les végétaux.

## **2. Les motivations du projet**

La pépinière DERBEZ, support de l'activité du groupe, est devenue une marque incontournable dans le Golfe de Saint-Tropez et sur la commune de Gassin plus particulièrement du fait de deux paramètres essentiels :

- La situation géographique et la visibilité du site avec une fréquentation en croissance constante. Le Conseil Général chiffrait en 2010 à une moyenne annuelle de 14 600 véhicules jours passant sur le rond-point où se trouve le siège de la pépinière, sur la commune de Gassin.
- Le succès du salon « Rencontres de Jardins » créé en 2004, faisant temporairement de la pépinière un immense parc d'exposition autour du monde du jardin, de la décoration extérieure, de l'écologie, ... ce qui permet également de répondre aux attentes de la clientèle (13 000 visiteurs en 2010 et 2011) avec une offre globale autour des végétaux.

La pérennisation de l'exploitation agricole passe par :

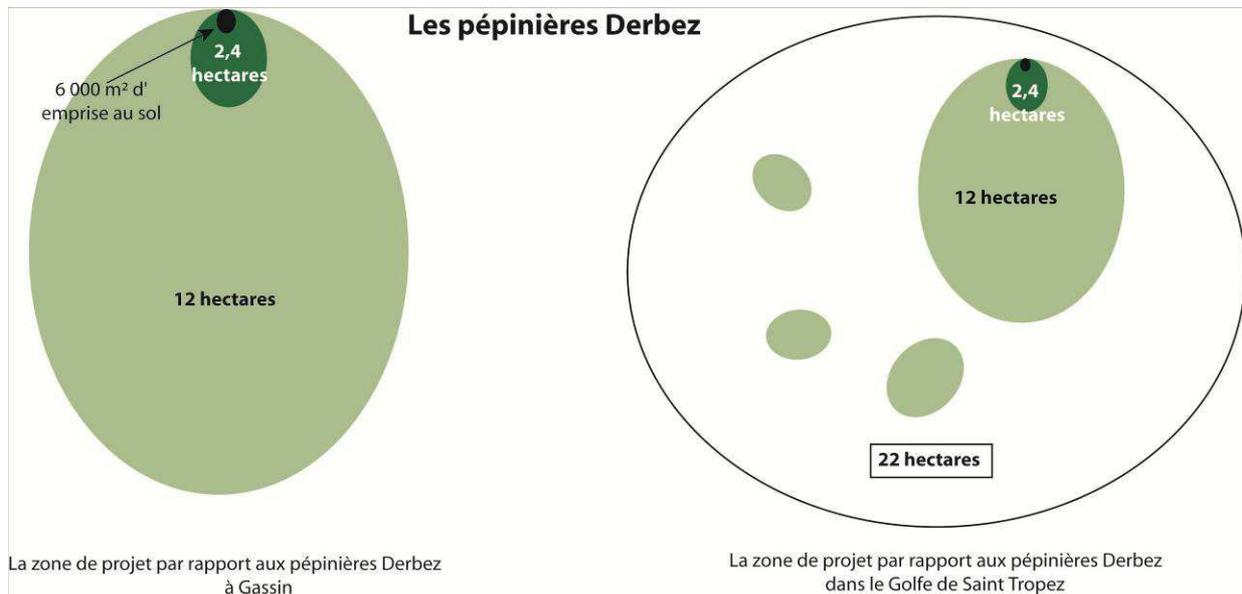
- La capacité pour la pépinière à disposer de locaux adaptés (bureaux et locaux techniques),
- Le renforcement de sa capacité à pouvoir offrir à sa clientèle haut de gamme une offre globale autour du jardin (aménagement, végétaux, écologie) ; une offre qui est aujourd'hui indispensable pour continuer à proposer les végétaux d'exception qui sont la particularité de l'entreprise.

Il est à noter que la production et la vente de végétaux, activité de pépiniériste du groupe, est le cœur même des entreprises DERBEZ, d'une part du fait de son histoire, et d'autre part du fait de son positionnement sur des sujets d'exception. Ce positionnement fait des établissements DERBEZ un site unique en France puisque 17 000 gros végétaux y sont stockés et élevés, pour la plupart plusieurs années, en pépinière afin de pouvoir y produire des sujets d'exception.

Le projet permettra la construction des bâtiments nécessaires à la poursuite et la pérennisation des activités ; étant entendu que l'emprise au sol des constructions représenteront quelques 6 000 m<sup>2</sup> à comparer aux :

- 2,4 hectares (25%) du secteur Ap, objet de la présente révision simplifiée,

- 12 hectares (5%) des pépinières DERBEZ à Gassin,
- 22 hectares (2,7%) des pépinières DERBEZ dans le Golfe de Saint-Tropez,
- 32 hectares (1,88 %) des pépinières DERBEZ dans le Var.



### 3. Les perspectives d'emplois

La société DERBEZ emploie 103 personnes, et jusqu'à 150 en saison haute. La masse salariale représente 4 000 000 €.

Le groupe est donc l'un des tous premiers employeurs privés du Golfe de Saint-Tropez, sans compter l'ensemble de ses sous-traitants directs (arrosage automatique, maçonnerie de jardin, aménagement extérieur en bois ou en pierre, bassins naturels, ...) dont le volume d'activité issu de l'activité DERBEZ est de 1 500 000 €.

La pépinière emploie à elle seule 25 personnes à l'année et représente un volume d'activité de 3 100 000€.

Ce volume d'activité est construit comme suit :

- Production interne (71% du CA) dont 26% issue de produits achetés en France et 45% issue de produits achetés à l'Étranger (Espagne et Italie principalement) ;
- Négoce de plantes (29%) dont 6% issue de produits achetés en France et 23% issue de produits achetés à l'Étranger (Espagne et Italie principalement).

La création d'un parc paysager sur la parcelle de 2,4 ha permettra d'envisager dans un premier temps la création :

- d'une trentaine d'emplois directs sur le site ;
- d'environ une centaine d'emplois indirects résultant des partenariats qui seront mis en place.

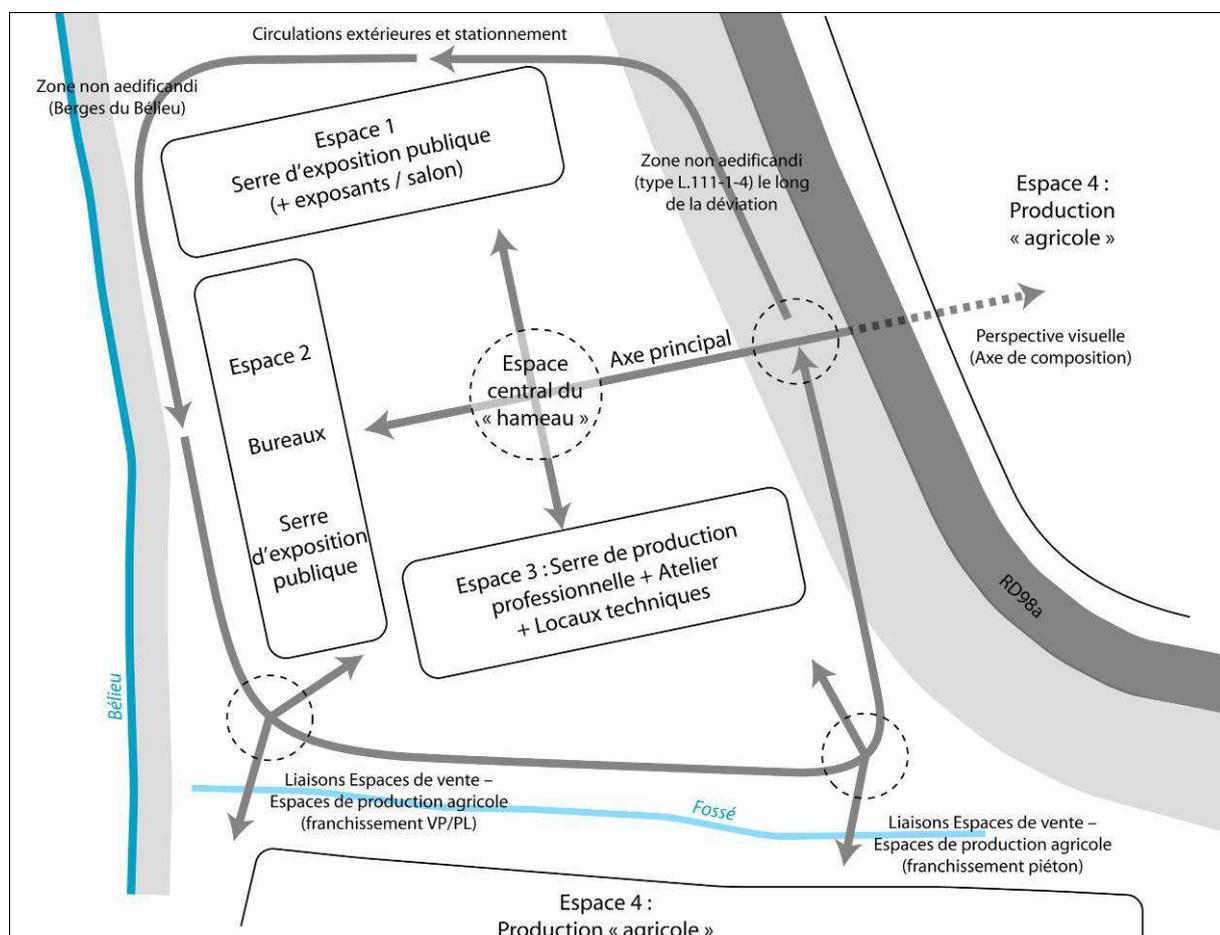
### 4. L'aménagement d'une entrée de ville de Gassin, point de passage obligé dans le golfe de Saint-Tropez

Les pépinières DERBEZ constitueront une entrée paysagère, d'une part par la servitude non aedificandi constituant le recul de 25 mètres par rapport à la route départementale (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme), et d'autre part par le réaménagement de l'entrée principale (visiteurs) sur la déviation de la RD98a avec vitrine « commerciale et paysagère ».

### 3.1.4. Parti d'aménagement

A partir du concept présenté ci-dessus et des fonctions complémentaires proposées, une organisation dans l'espace plus fonctionnelle était recherchée avec :

- Le réaménagement de l'entrée principale (visiteurs) sur la déviation de la RD98a avec vitrine « commerciale et paysagère » le long de la voie dans le respect des marges de recul imposées par le Conseil Général,
- L'inconstructibilité de cet espace « commercial » le long de la voie départementale, exceptions faites d'aménagements paysagers, jardins en vitrine, ... respectant ainsi le principe de protection des abords des routes inscrit au SCOT,
- La réalisation d'un axe de composition majeur débouchant sur une place centrale (« espace public piétonnier ») et offrant une perspective sur les constructions en fond de parcelles et sur les produits exposés,
- Des circulations viaries faisant le tour de la parcelle avec stationnements linéaires plantés et dessertes techniques à l'arrière des bâtiments,
- Une répartition des constructions dans l'espace en fonction du PPRi (zones blanches, bleues B1 et rouges R2) et de leurs usages (ERP commercial, espaces agricoles « privés », zones non aedificandi),
- Le maintien de la frange inconstructible le long du Bélieu préservant la ripisylve du cours d'eau et permettant à terme de réaliser des aménagements hydrauliques par ou en collaboration avec le Syndicat Intercommunal de la Giscle (confortement des berges, ...),
- Une articulation au Sud avec l'espace de production agricole situé en zone Ai du PLU,
- Le réaménagement de l'entrée secondaire (personnel, fournisseurs, ...) au sud accessible depuis la RD61.



## **3.2. Les éléments de programme**

### **3.2.1. Les évolutions réglementaires dans les documents d'urbanisme**

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le choix du zonage se justifient par :

- la prise en compte des évolutions du territoire des Pépinières, et au-delà, à plus grande échelle ;
- la mise en cohérence du document d'urbanisme avec les dispositions réglementaires des lois « Littoral » (1986), « Solidarité et Renouveau Urbains » (2000), « Urbanisme et Habitat » (2003) et les lois « Grenelle I et II » (2009 et 2010) ;
- L'apparition de la surface de plancher définie par l'ordonnance du 16 novembre 2011 ;
- la mise en œuvre des orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD.

Le changement entre le PLU et la présente révision est l'instauration de la surface de plancher (SP), définie par l'ordonnance du 16 novembre 2011 :

*« L'article L. 112-1 du code de l'urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes : (...) Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation » (Article 1<sup>er</sup>) ».*

Les conditions de la mise en œuvre de cette réforme sont précisées par le décret du 29 décembre 2011. Celui-ci complète la définition de la surface de plancher :

*« (...) Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».*

*(Article 1)*

Il définit également l'emprise au sol des constructions comme étant « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.* »

Ainsi, la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est remplacée par la Surface de Plancher (SP), et de fait, la Surface Hors Œuvre Brut (SHOB) disparaît également. Toutefois, la notice du décret indique que « *la notion d'emprise au sol a pour objet de maintenir, compte tenu de leur importance, un contrôle préalable sur certaines constructions qui sont exclues du calcul de la surface de plancher, telles les constructions non closes comme les hangars ou les constructions dédiées au stationnement.* »

### 3.2.2. Les bâtiments nécessaires à l'activité commerciale de l'entreprise

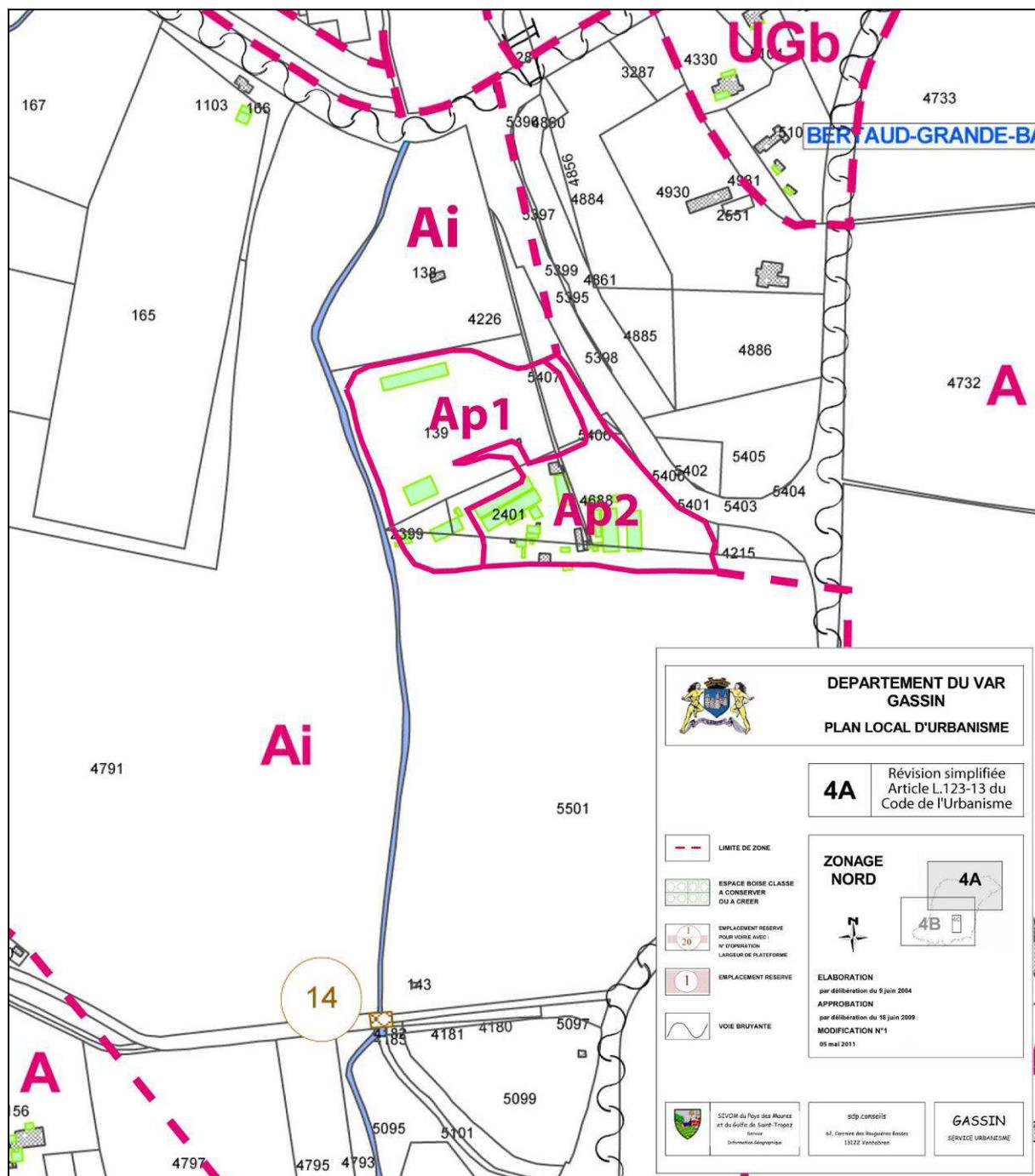
Au total, répartis entre plusieurs bâtiments en fonction de leur situation au regard du PPRi, ce sont quelques 6 290 m<sup>2</sup> de SP qui sont nécessaires à la mise en œuvre du projet, détaillés ci-après :

<b>Espaces</b>	<b>Définition</b>	<b>SP (m<sup>2</sup>)</b>
<b>1.</b>	Serre d'exposition publique	2 100
<b>2.</b>	Serre d'exposition publique	1 500
	Locaux tertiaires / bureaux	300
	Locaux techniques	90
	Logement Personnel / Gardiens	80
<b>Total Ap1</b>		<b>4 070</b>
<b>3.</b>	Serre de production professionnelle	1 600
	Bureaux de chantier	40
	Locaux du personnel	60
	Locaux techniques + stockage	200
	Garage/ Atelier	320
<b>Total Ap2</b>		<b>2 220</b>
<b>Total</b>		<b>6 290</b>

Ces constructions s'organiseraient en 3 modules de 2 000 à 2 200 m<sup>2</sup> auxquels s'ajouteraient une construction affectée aux logements permanents et sous réserve de compatibilité avec les termes du PPRi un garage / atelier distinct.



**Projet de PLU  
(projet de révision simplifiée n°1 - 2012)**



Avec l'inscription de la révision du PLU au titre de l'article L.123-1-5 14°) du Code de l'Urbanisme, le secteur Ap nécessaire au projet d'aménagement des pépinières DERBEZ comprendrait ainsi :

- un sous-secteur Ap1 (« Exposition / vente ») correspondant aux constructions (serres) « commerciales » et aux bureaux de la pépinière sur 1,4 hectare ;
- un sous-secteur Ap2 (« Production ») correspondant aux constructions agricoles (serres) et de stockage sur 1,0 hectare.

### 3.3.2. Dispositions réglementaires

La révision simplifiée du PLU s'inscrivant dans le dispositif prévu par la Loi Grenelle II (Article 19), le règlement de la zone agricole est précisé avec la création d'un secteur Ap au sein de la zone A.

#### **TITRE 4 - CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

##### **Caractère de la zone A :**

Cette zone comprend les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend trois secteurs :

- Ai, secteur inconstructible ;
- **Ap**, secteur pour la création d'un pôle paysager à vocation horticole sur le site des pépinières DERBEZ, conformément à l'article L.123-1-5 14°) du Code de l'Urbanisme<sup>7</sup> comprenant :
  - un sous-secteur **Ap1**, correspondant aux constructions de serres « commerciales d'exposition publique » et aux bureaux de la pépinière ;
  - un sous-secteur **Ap2**, correspondant aux constructions agricoles (serres) et de stockage de la pépinière.

#### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article A 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits**

- Toutes occupations et utilisations du sol interdites à l'exception de celles prévues à l'article A 2.
- L'extraction de terres y est strictement interdite.
- Les hélistations autres que celles rendues nécessaires pour les besoins des services publics.

##### **Dispositions particulières au secteur Ai :**

Toutes constructions et installations sont interdites.

##### **Dispositions particulières aux secteurs Ap :**

A l'exception des constructions visées à l'article A2, les constructions et installations de toute nature, les lotissements et les changements de destination sont interdits.

Toute construction est interdite :

- dans une bande de 25 m depuis l'axe de la RD 98a,
- dans une bande de 20 m depuis l'axe du Bélieu.

##### **Article A 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières**

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions :
  - Les bâtiments techniques.
  - Les constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions qui leurs sont complémentaires. La SHOB maximale autorisée est de 500 m<sup>2</sup>, dont 350 m<sup>2</sup> de SHON, sous réserve de l'existence légale d'un bâtiment technique dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée. Les constructions à usage d'habitation accueilleront les sièges d'exploitation.
  - La transformation, l'extension ou le changement de destination, s'il est nécessaire à l'activité agricole, des constructions légalement autorisées et existantes avec une SHOB maximale autorisée de 500 m<sup>2</sup>, dont 350 m<sup>2</sup> de SHON par bâtiment, extension comprise.
  - Les piscines non couvertes et locaux annexes sous réserve qu'ils soient réalisés à proximité de la construction d'habitation et que l'annexe, située près de la piscine, ait une superficie n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre brute.
  - Les abris de jardin à condition d'être limité à une implantation par habitation, de ne pas excéder

<sup>7</sup> « Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

- une hauteur de 2 mètres et une superficie de 12 m<sup>2</sup> hors œuvre brut, et d'être réalisés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.
- Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole :
  - Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et que, dans le secteur Ai, ils n'augmentent pas le risque inondation.
- A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation sans porter atteinte au caractère de la zone :
  - Les ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées.
- Les extensions, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées et existantes à la date d'approbation du PLU :
  - Les extensions et aménagements à condition qu'ils ne dépassent pas 30% de la SHON existante dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Ce plafond de 250 m<sup>2</sup> de SHON peut être dépassé pour des aménagements dans des volumes existants à la date d'approbation du PLU.
  - Les piscines non couvertes et locaux annexes sous réserve qu'ils soient réalisés à proximité de la construction d'habitation et que l'annexe, située près de la piscine, ait une superficie n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> de superficie hors œuvre brut.
  - Les abris de jardin à condition d'être limité à une implantation par habitation, de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres et une superficie de 12 m<sup>2</sup> hors œuvre bruts, et d'être réalisés à moins de 30 mètres de la construction d'habitation.

Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus sont admises sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

#### **Dispositions particulières aux secteurs Ap :**

Sont seuls autorisés :

4 070 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dans le sous-secteur **Ap1** :

- 3 600 m<sup>2</sup> de serres « commerciales d'exposition publique »,
- 300 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires et bureaux,
- 80 m<sup>2</sup> de logements de fonction (gardiennage),
- 90 m<sup>2</sup> de locaux techniques (chaufferie, électricité).

2 220 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dans le sous-secteur **Ap2** :

- 1 600 m<sup>2</sup> de serres de production,
- 100 m<sup>2</sup> de bureaux de chantier et locaux du personnel,
- 200 m<sup>2</sup> de locaux techniques et de stockage,
- 320 m<sup>2</sup> d'atelier et garages.

Sous réserve d'être compatible avec le PPRi, sont par ailleurs autorisés :

- les bassins d'agrément décoratifs ;
- les infrastructures et locaux techniques tels que cuves à fuel et forages nécessaires à l'activité du Pole paysager ;
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.421-19, k) du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 – Accès et Voirie**

#### Accès

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. (avec un minimum de 4).
- Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière qu'une visibilité vers la voie – convenable à la sécurité et tenant compte de l'intensité de la circulation – soit assurée.
- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Voirie

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection brancardage, etc. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

#### **Article A 4 – Desserte par les réseaux**

##### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### 2. Assainissement

###### a) Eaux usées :

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'assainissement urbain :

- Les eaux usées doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux résiduaires doivent être épurées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré conformément à la réglementation en vigueur et dont l'élimination sera assurée dans les conditions réglementaires.
- L'évacuation des eaux résiduaires et effluents épurés ou non dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau, est interdite.

###### b) Eaux pluviales

- Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux de piscine, doivent être conduites par des canalisations enterrées, dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

##### 3. Réseaux divers

Les réseaux de distribution d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

#### **Article A 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article A 6 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies**

1. Sauf marges spéciales de recul portées au plan, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD559, de la RD98a et de la RD61.
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes publiques à modifier ou à créer.

2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, dans le cas d'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A 2 ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

3. Toutefois, à l'intérieur des marges de reculement, sont admis les aménagements paysagers tels que les bassins d'agrément, les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des murs en matériaux dit « cyclopéens »), les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément, les escaliers non accolés aux constructions.

#### **Article A 7 – Implantation des constructions et des piscines par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions et les piscines susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres.
- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A 2.

**En Ap**, des implantations différentes peuvent être admises dans l'hypothèse d'un même bâtiment à cheval sur deux unités foncières contiguës.

#### **Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les constructions non contiguës susceptibles d'être admises dans la zone doivent être édifiées de telle

manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas d'aménagement de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article A 2 ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

**En Ap**, les débords des toitures, auvents, coursives, ombrières, passages couverts des constructions ne sont pas réglementés.

### **Article A 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article A 10 – Hauteur des constructions**

#### Conditions de mesure

- Le terrain naturel avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.
- La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égout des couvertures.
- Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :
  - Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal, (50 % maximum **en Ap**).
  - Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faitage.

#### Hauteur absolue

a) Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder :

- 6,50 mètres hors sol à l'égout des couvertures
- 2 niveaux hors sol.

b) Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les aménagements de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur déjà supérieure à celle visée à l'alinéa a) ci-dessus ; la hauteur au faitage initiale ne doit alors en aucune manière être dépassée.

Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc.).

**En Ap**, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faitage.

### **Article A 11 – Aspect extérieur**

#### Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles doivent être adaptées au sol afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration. Les murs de soutènement ne pourront excéder 2 mètres (sauf contraintes techniques).

Par ailleurs, les piscines devront être implantées parallèlement aux courbes de niveaux (sauf impossibilité technique).

**En Ap**, des constructions de type serres : serres agricoles, Baltard, Garnier, ... seront privilégiées.

#### Dispositions particulières

##### a) Toitures

- Les terrasses ne peuvent être admises que sur des parties mineures des constructions, et si elles sont accessibles.
- La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %, (50 % **en Ap**)
- Les tuiles utilisées pour les couvertures en pente doivent être apparentées à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles canal ou romane, à l'exclusion de tous autres matériaux.

**En Ap**, pour les constructions autres que les serres, la couverture en tuiles est recommandée.

b) Nonobstant les dispositions visées aux paragraphes ci-dessus, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (construction solaire par exemple) sont admis.

#### c) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculemment doivent être aussi discrètes que possible. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les clôtures pleines sont autorisées avec un retrait de 0,80 mètre par rapport à la limite séparative et des plantations de haies entre la clôture et la limite séparative ; elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.

Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre. En aucun cas la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre au-dessus du niveau du sol.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.

**En Ap**, dans les espaces identifiés au PPRi, les clôtures devront respecter les dispositions du règlement du PPRi et seront donc « constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m. »

Dans les espaces non identifiés au PPRi, les clôtures tant à l'alignement que sur les marges de reculemment, doivent être aussi discrètes que possible. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0,80 m de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive dans ce retrait.

Elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades des constructions correspondantes.

Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.

#### c) Façades

**En Ap**, la longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 80 mètres.

#### d) Enseignes

**En Ap**, les enseignes feront l'objet d'une autorisation de la part de la Mairie. Le projet d'enseigne soumis au Maire précisera sa dimension, sa couleur et son emplacement.

#### e) Climatiseurs

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres, confrontant les voies ouvertes à la circulation ou les emprises publiques, doivent être encastrés sans débordement du nu de la façade. Ces équipements peuvent être admis pour les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition que leur installation soit aussi discrète que possible.

### **Article A 12 – Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

**En Ap**, tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit être traité avec des plantations.

Pour les constructions susceptibles d'être admises, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Les stationnements affectés aux différentes constructions (personnel) et ceux relevant de la fréquentation générale du site (visiteurs) pourront être délimités et/ou aménagés indifféremment sur l'un ou l'autre des secteurs et sur toute la zone Ap ; le nombre total de ces stationnements (personnel/visiteurs) aménagés ou délimités ne devant être inférieur à 150.

### **Article A 13 – Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**En Ap**, tout parc de stationnement, doit être traité avec des plantations et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL**

**Article A 14 – Coefficient d’occupation des sols**

*Sans objet*

**Dispositions particulières au secteur Ap :**

*La Surface de Plancher est fixée à 4 070 m<sup>2</sup> dans le sous-secteur **Ap1** et 2 220 m<sup>2</sup> dans le sous-secteur **Ap2**.*

### 3.3.3. Compatibilité du projet avec l'article L.123-1-5 14 du Code de l'Urbanisme

*L'article L.123-1-5 14°) du Code de l'Urbanisme*

« dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Le tableau ci-après analyse la compatibilité du projet de révision simplifiée n°1 du PLU de Gassin avec ce nouvel article du Code de l'Urbanisme issu de l'article 19 de la Loi du 12 juillet 2010 portant "Engagement National pour l'Environnement" dite Loi Grenelle II.

<b>Article L.123-1-5 14°) du Code de l'Urbanisme</b>	<b>Projet de révision simplifiée n°1 du PLU de Gassin</b>
--	---

**« Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter :**

<b>... des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ...</b>	<p>La révision simplifiée du PLU crée un secteur Ap au sein de la zone agricole A avec deux sous-secteurs de taille limitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un sous-secteur Ap1 (« Exposition / vente ») correspondant aux constructions (serres) « commerciales » et aux bureaux de la pépinière sur une surface de 1,4 hectare ;</li> <li>• Un sous-secteur Ap2 (« Production ») correspondant aux constructions agricoles (serres) et de stockage sur une surface de 1,0 hectare.</li> </ul> <p>Le projet de pôle paysager a une vocation économique agricole et horticole, il ne constitue pas un projet de logements créant ainsi une nouvelle capacité d'accueil, exception fait d'un logement de fonction.</p>
<b>... dans lesquels des constructions peuvent être autorisées ...</b>	<p>Le règlement du secteur Ap n'autorise que 6 290 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher strictement encadrés avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 070 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dans le sous-secteur Ap1 répartis entre : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 600 m<sup>2</sup> de serres « commerciales d'exposition publique »,</li> <li>• 300 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires et bureaux,</li> <li>• 80 m<sup>2</sup> de logements de fonction (gardiennage),</li> <li>• 90 m<sup>2</sup> de locaux techniques (chaufferie, électricité).</li> </ul> </li> <li>- 2 220 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dans le sous-secteur Ap2 répartis entre: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 600 m<sup>2</sup> de serres de production,</li> <li>• 100 m<sup>2</sup> de bureaux de chantier et locaux du personnel,</li> <li>• 200 m<sup>2</sup> de locaux techniques et de stockage,</li> <li>• 320 m<sup>2</sup> d'atelier et garages.</li> </ul> </li> </ul>

**... à la condition qu'elles ne portent atteinte ...**

<p><b>... ni à la préservation des sols agricoles et forestiers</b></p>	<p>L'emprise au sol des constructions du projet ne représente que 6 000 m<sup>2</sup> environ à comparer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux 2,4 ha de la zone de projet (soit 25%),</li> <li>- aux 12 ha du site agricole des pépinières DERBEZ à Gassin (soit 5%),</li> <li>- aux presque 700 ha de zone agricole de la commune.</li> </ul> <p>L'aménagement projeté vise justement à mettre en valeur l'activité (et les sols) agricoles de la pépinière.</p>
<p><b>... ni à la sauvegarde des sites, naturels et paysages</b></p>	<p>Les pépinières DERBEZ constitueront une entrée paysagère, d'une part par la servitude non aedificandi constituant le recul de 25 mètres par rapport à la route départementale (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme), et d'autre part par le réaménagement de l'entrée principale (visiteurs) sur la déviation de la RD98a avec vitrine « commerciale et paysagère ».</p> <p>A terme, le Permis de Construire présentera un projet d'enseigne qui précisera sa dimension, sa couleur et son emplacement et fera l'objet d'une autorisation de la part de la Mairie.</p> <p>La nouvelle entrée de ville sera embellie par le projet qui réhabilite un site de fait « dégradé » avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la suppression des constructions actuelles et autres containers présents sur le site,</li> <li>- le réaménagement de l'entrée principale (visiteurs) sur la déviation de la RD98a avec vitrine « commerciale et paysagère »,</li> <li>- le raccordement aux réseaux publics imposé dans le règlement.</li> </ul> <p>Par ailleurs, l'architecture des bâtiments est réglementée dans l'article A11 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des constructions de type serres : serres agricoles, Baltard, Garnier, ... seront privilégiées,</li> <li>- pour les constructions autres que les serres, la couverture en tuiles est recommandée, et les toitures terrasses sont admises.</li> </ul> <p>A noter que les pépinières sont spécialisées dans la production de végétaux exceptionnels (gros sujets) qui s'élèvent entre 7 à 12 mètres, voire 15 mètres de haut et seront exposés à l'extérieur des bâtiments. Ils atténueront ainsi la hauteur du bâti en créant un écran végétal devant les constructions.</p> <p>De plus, la zone de projet se trouvant dans le périmètre du site inscrit de la Presqu'île de Saint-Tropez, le Permis de Construire des constructions du site des pépinières DERBEZ seront soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).</p>

**Le règlement précise les conditions :**

<p><b>... de hauteur ...</b></p>	<p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faitage.</p>
<p><b>... d'implantation et de densité des constructions ...</b></p>	<p>Le règlement du secteur Ap organise l'implantation des constructions :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Par rapport aux voies</li> </ol>

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres de l'axe de la RD98a et de la RD61, affectés d'une servitude non aedificandi ;
- 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise de toutes les autres emprises et voies existantes publiques à modifier ou à créer.

### 2. Par rapport aux limites séparatives

Les constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres. Des implantations différentes peuvent être admises dans l'hypothèse d'un même bâtiment à cheval sur deux parcelles contiguës.

### 3. Les unes par rapport aux autres

Les constructions non contiguës susceptibles d'être admises dans la zone doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.

Les débords des toitures, auvents, coursives, ombrières, passages couverts des constructions ne sont pas réglementés.

Par ailleurs, le projet vise une organisation de l'espace plus fonctionnelle :

- le réaménagement de l'entrée principale (visiteurs) sur la déviation de la RD98a avec vitrine « commerciale et paysagère » le long de la voie dans le respect des marges de recul imposées par le Conseil Général,
- l'inconstructibilité de cet espace « commercial » le long de la voie départementale, exceptions faites d'aménagements paysagers, jardins en vitrine, ... respectant ainsi le principe de protection des abords des routes inscrit au SCoT,
- la réalisation d'un axe de composition majeur débouchant sur une place centrale (« espace public piétonnier ») et offrant une perspective sur les constructions en fond de parcelles et sur les produits exposés, des circulations viaires faisant le tour de la parcelle avec stationnements linéaires plantés et dessertes techniques à l'arrière des bâtiments.

Le projet prend également en compte le PPRi, en termes :

- de répartition des constructions dans l'espace (zones blanches, et bleues B1)
- d'implantation des constructions puisque « *les constructions, lorsqu'elles pourront être autorisées seront orientées, dans leur plus grande longueur, dans le sens du courant* ».

Enfin, la zone de projet n'englobant pas les berges du Bélieu, ceci permet de les préserver la ripisylve du cours d'eau, et aussi de permettre à terme des aménagements hydrauliques sous l'égide du Syndicat Intercommunal de la Gisle.

<p><b>... permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement ...</b></p>	<p>Le projet ne comporte pas de graves risques de nuisance, ce qui a été notamment mis en évidence par l'Evaluation Environnementale et l'Etude des Incidences Natura 2000 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les berges, du ruisseau du Bélieu en zone Ai, inconstructible, vont permettre de préserver la ripisylve du ruisseau, qui fait partie intégrante de la Trame Verte et Bleue du PLU ;</li> <li>- La répartition des constructions dans l'espace en fonction du PPRi (zones blanches et bleues B1) et de leurs usages (ERP commercial, espaces agricoles « privés », zones non aedificandi). Au moment de demander les autorisations d'urbanisme nécessaires à la mise en œuvre du projet, des dossiers de déclaration et/ou autorisation Loi sur l'Eau, intégrant les études hydrauliques nécessaires, seront produits et présentés aux administrations concernées.</li> </ul>
<p><b>... et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</b></p>	<p>Le règlement du secteur Ap affirme clairement la vocation horticole du pole paysager (y compris les « serres commerciales »).</p> <p>Pour rappel, l'emprise au sol des constructions ne représente que 6 000 m2 environ à comparer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux 2,4 ha de la zone de projet (soit 25%),</li> <li>- aux 12 ha du site agricole des pépinières DERBEZ à Gassin (soit 5%),</li> <li>- aux presque 700 ha de zone agricole de la commune.</li> </ul>

### **3.4. Justifications du projet : présentation de l'opération d'intérêt général**

#### 3.4.1. Rappel des principales caractéristiques de l'opération

Créée en 1956, les Pépinières DERBEZ, entreprise « historique » de Gassin, sont implantées dans une zone agricole.

Après avoir connu un développement continu depuis son origine (activités, chiffre d'affaires, emplois, surfaces occupées, ...), elles exercent plusieurs activités complémentaires dans « l'univers des jardins » et souhaite continuer son développement et la diversification de ses activités. La pépinière DERBEZ, support de l'activité du groupe, est devenue une marque incontournable dans le golfe de Saint-Tropez et sur la commune de Gassin plus particulièrement du fait de deux paramètres essentiels :

- La situation géographique et la visibilité du site avec une fréquentation en croissance constante. Le Conseil Général chiffrait en 2010 à une moyenne annuelle de 14 600 véhicules jours passant sur le rond-point où se trouve le siège de la pépinière, sur la commune de Gassin.
- Le succès du salon « Rencontres de Jardins » créé en 2004, faisant temporairement de la pépinière un immense parc d'exposition autour du monde du jardin, de la décoration extérieure, de l'écologie, ... ce qui permet également de répondre aux attentes de la clientèle (13 000 visiteurs en 2010 et 2011) avec une offre globale autour des végétaux.

Il est à noter que la production et la vente de végétaux, activité de pépiniériste du groupe, est le cœur même des entreprises DERBEZ, d'une part du fait de son histoire, et d'autre part du fait de son positionnement sur des sujets d'exception. Ce positionnement fait des établissements DERBEZ un site unique en France puisque 17 000 gros végétaux y sont stockés et élevés, pour la plupart plusieurs années, en pépinière afin de pouvoir y produire des sujets d'exception.

La pérennisation de l'exploitation agricole du site passe par :

- La capacité pour la pépinière à disposer de locaux adaptés (bureaux et locaux techniques),
- Le renforcement de sa capacité à pouvoir offrir à sa clientèle haut de gamme une offre globale autour du jardin (aménagement, végétaux, écologie) ; une offre qui est aujourd'hui indispensable pour continuer à proposer les végétaux d'exception qui sont la particularité de l'entreprise.

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 pour permettre la mise en œuvre d'une opération, à caractère privé et présentant un intérêt général pour la commune.

La révision simplifiée du PLU s'inscrivant dans le dispositif prévu par la Loi Grenelle II (Article 19), la présente révision a comme effet de créer un nouveau secteur dans la zone Agricole (Ap de 2,4 hectares) réparti en :

- Un sous-secteur Ap1 (« Exposition / vente ») correspondant aux constructions (serres) « commerciales » et aux bureaux de la pépinière sur 1,4 hectare ;
- Un sous-secteur Ap2 (« Production ») correspondant aux constructions agricoles (serres) et de stockage sur 1,0 hectare.

Ce projet de création de ce secteur Ap ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entreprise locale au fonctionnement départemental (plusieurs sites) et international (plusieurs marchés), elle s'est spécialisée à Gassin dans la production de gros et très gros sujets (ou sujets exceptionnels), toutes variétés confondues.

Offrant jusqu'à 40 emplois à Gassin, elle connaît cependant un certain nombre de 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.

Dans ces conditions, le projet d'aménagement des Pépinières DERBEZ consiste à réaliser une « exposition / vitrine permanente » de l'univers du jardin sous la forme d'un parc paysager intégré. Le projet repose sur 4 fonctions complémentaires sur un même site :

1. « Exposition / Événementiel »      Le parc paysager expose tout ce qui est relatif à l'univers des jardins tels que le végétal (horticulteurs, pépiniéristes spécialisés, collectionneurs de plantes rares, associations), les aménagements extérieurs, l'écologie (écoconstruction, énergie, transport, valorisation des déchets), l'équipement (motocultures, machines, outils, techniques).
2. « Conception / Administration »      La deuxième fonction est une fonction « tertiaire » de conception, administration et négoce justifiant des locaux pour accueillir le Bureau d'études et de conceptions, la Direction, la Comptabilité, les Services administratifs et commerciaux, des salles de réunions, bureaux, ... Outre ces locaux, deux unités d'habitation pour les gardiens et la sécurité sont nécessaires, de même que des locaux affectés au personnel (salle de repos, réfectoire, ...). C'est le cœur de l'activité commerciale.
3. « Production »      Il s'agit ici de surfaces de stockage et d'élevage, notamment des essences et sujets exceptionnels. C'est le cœur de l'activité agricole. Elle est à ciel ouvert ou « sous serres ».
4. « Logistique et technique »      C'est la 4<sup>ème</sup> fonction dite « logistique et technique ». Elle repose sur des constructions (locaux techniques, ateliers, garages, cuves, hangars, ...) ou des aménagements au sol pour accueillir les espaces de stationnements (matériel, personnel, visiteurs).

A partir du concept présenté ci-dessus et des fonctions complémentaires proposées, une organisation dans l'espace plus fonctionnelle était recherchée avec :

- La réalisation d'une entrée principale (visiteurs) sur la déviation de la RD98a avec vitrine « commerciale et paysagère » le long de la voie dans le respect des marges de recul imposées par le Conseil Général,
- L'inconstructibilité de cet espace « commercial » le long de la voie départementale, exceptions faites d'aménagements paysagers, jardins en vitrine, ... respectant ainsi le principe de protection des abords des routes inscrit au SCOT,
- La réalisation d'un axe de composition majeur débouchant sur une place centrale (« espace public piétonnier ») et offrant une perspective sur les constructions en fond de parcelles et sur les produits exposés,

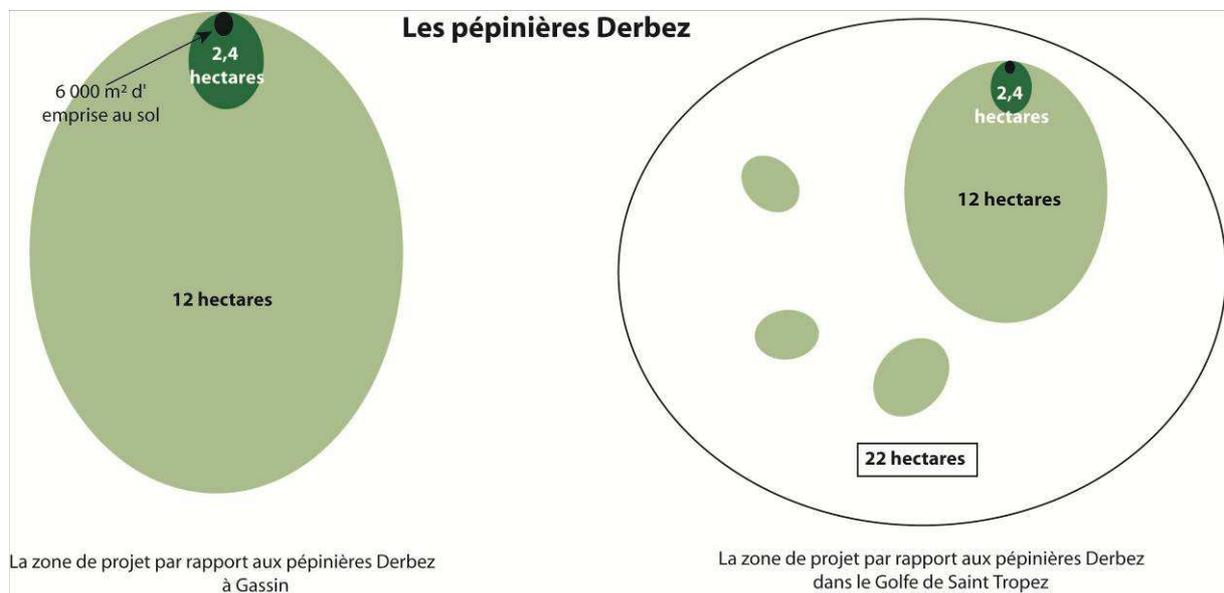
- Des circulations viaires faisant le tour de la parcelle avec stationnements linéaires plantés et dessertes techniques à l'arrière des bâtiments,
- Une répartition des constructions dans l'espace en fonction du PPRi (zones blanches, bleues et rouges) et de leurs usages (ERP commercial, espaces agricoles « privés », zones non aedificandi),
- Le maintien de la frange inconstructible le long du Béliou préservant la ripisylve du cours d'eau et permettant à terme au Syndicat Intercommunal de la Giscle de réaliser des travaux et aménagements hydrauliques (confortement des berges, ...),
- Une articulation au Sud avec l'espace de production agricole situé en zone Ai du PLU,
- Une entrée secondaire (personnel, fournisseurs, ...) au sud accessible depuis la RD61.

Au total, répartis entre plusieurs bâtiments en fonction de leur situation au regard du PPRi, ce sont 6 290 m<sup>2</sup> de SP qui sont nécessaires à la mise en œuvre du projet :

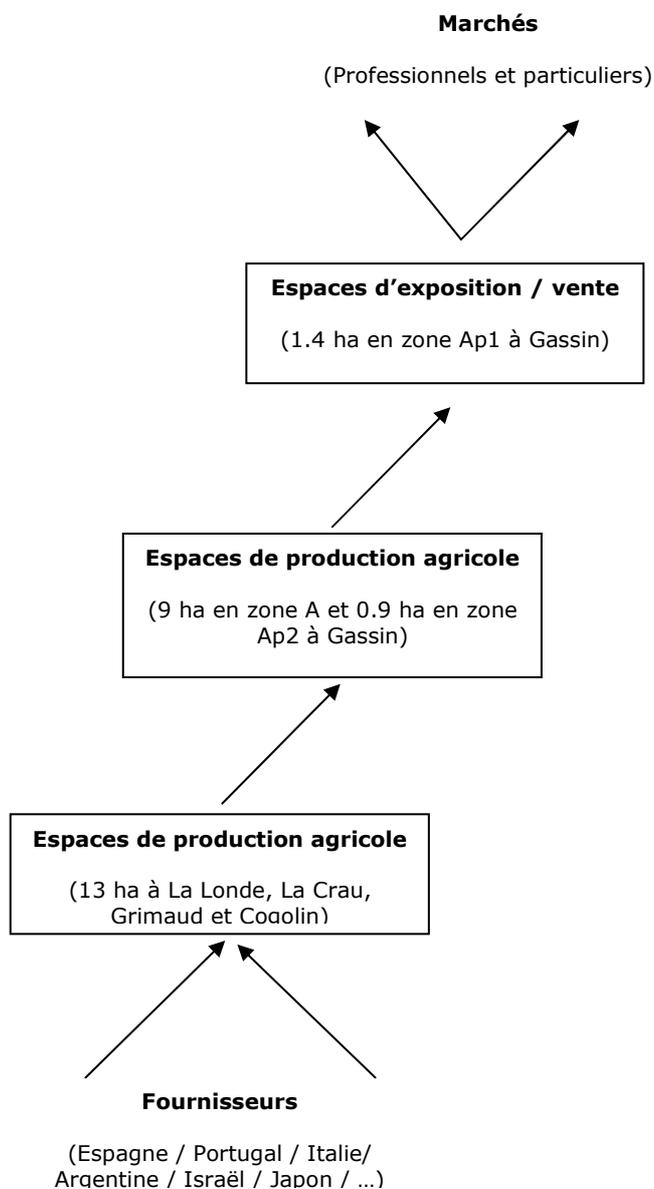
- 4 070 m<sup>2</sup> dans le sous-secteur Ap1 (serres « commerciales d'exposition publique », locaux tertiaires / bureaux, locaux techniques, logements Personnel / Gardiens),
- 2 220 m<sup>2</sup> dans le sous-secteur Ap2 (serres de production professionnelle, bureaux de chantier, locaux du personnel, locaux techniques et de stockage, garage/ atelier, logements Personnel / Gardiens).

Par ailleurs, l'emprise au sol des constructions représenteront quelques 6 000 m<sup>2</sup> à comparer aux :

- 2,4 hectares (25%) du secteur Ap, objet de la présente révision simplifiée,
- 12 hectares (5%) des pépinières DERBEZ à Gassin,
- 22 hectares (2,7%) des pépinières DERBEZ dans le Golfe de Saint-Tropez,
- 32 hectares (1,88 %) des pépinières DERBEZ dans le Var.



Ainsi, avec un site reconfiguré, l'objectif du projet d'aménagement des Pépinières DERBEZ est d'en améliorer les fonctionnalités et d'offrir une meilleure organisation et, de fait, une meilleure vitrine commerciale.

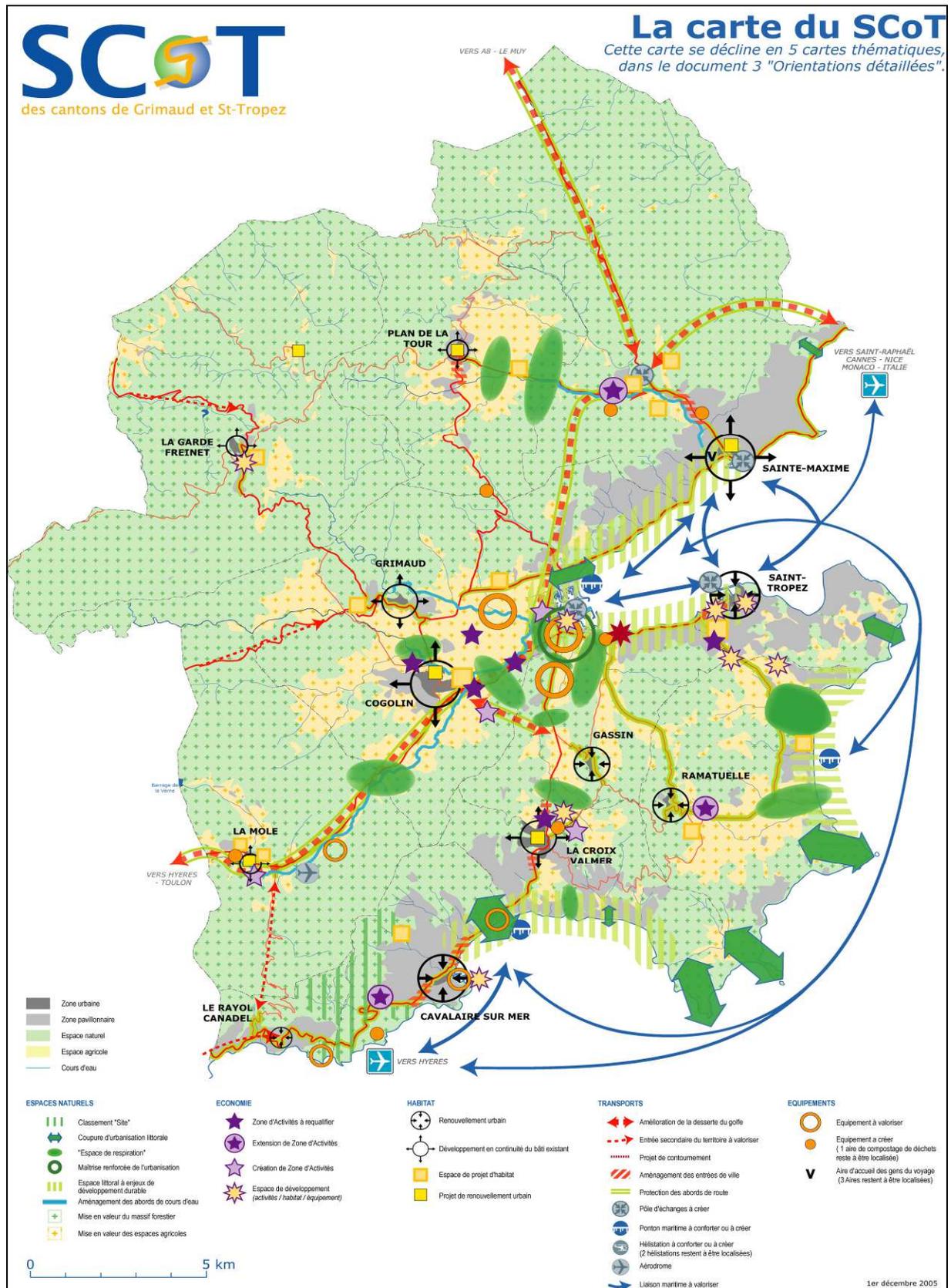


Cette réalisation permettra par ailleurs de requalifier une « entrée de ville » de Gassin et un nœud stratégique de la presqu'île (le rond-point qui porte son nom au croisement des RD98 a et RD 61). Les pépinières DERBEZ constitueront une entrée paysagère, d'une part par la servitude non aedificandi constituant le recul de 25 mètres par rapport à la route départementale (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme), et d'autre part par le réaménagement de l'entrée principale (visiteurs) sur la déviation de la RD98a avec vitrine « commerciale et paysagère ».

Enfin, la création d'un parc paysager sur la parcelle de 2,4 ha permettra d'envisager dans un premier temps la création :

- d'une trentaine d'emplois directs sur le site ;
- d'environ une centaine d'emplois indirects résultant des partenariats qui seront mis en place.

### 3.4.2. L'opération au regard du SCOT

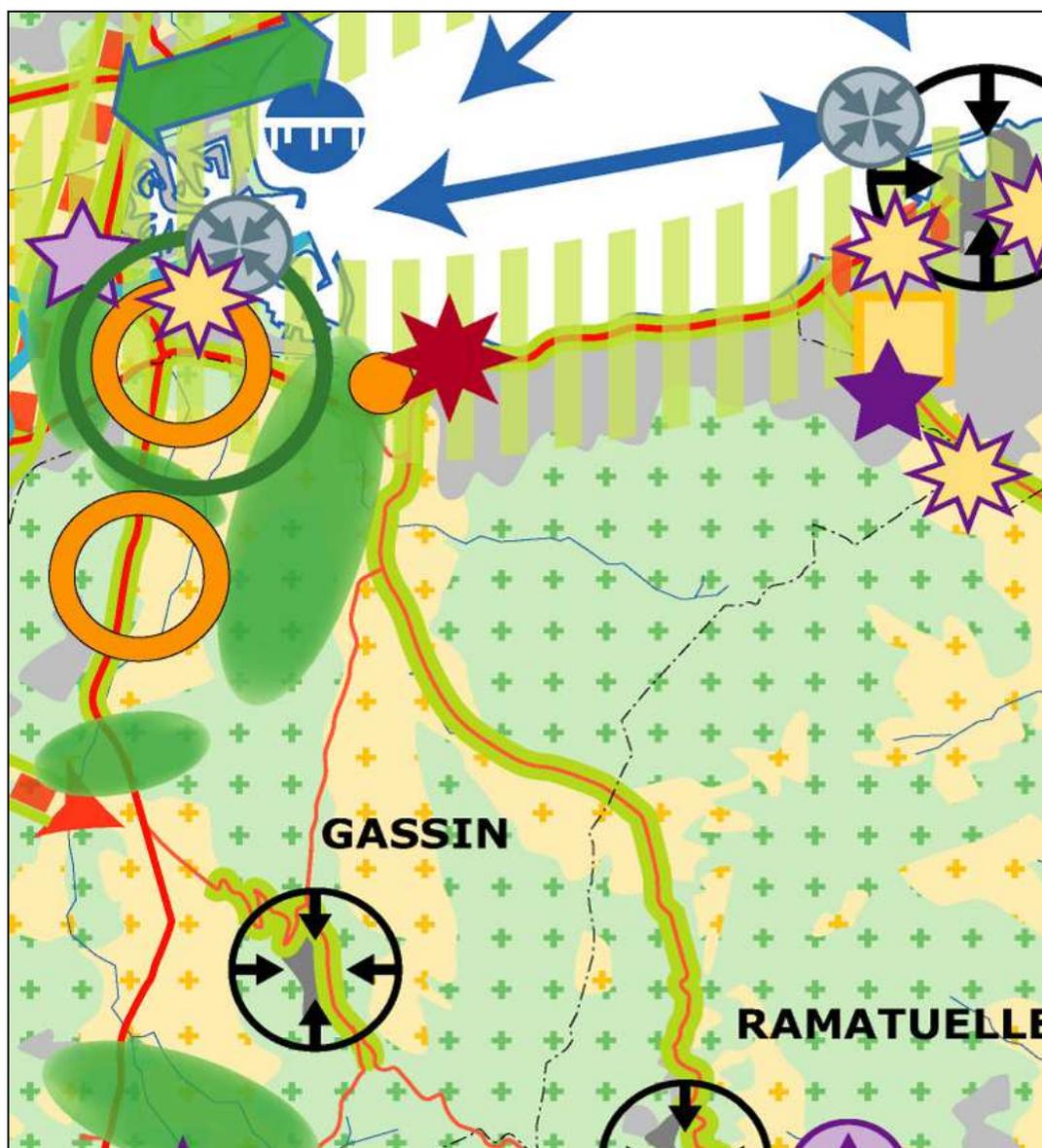


Le SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez développe 5 orientations (DOG) :

1. Préserver et mettre en valeur l'environnement ;
2. Renforcer le tissu économique ;
3. Réguler la pression démographique ;
4. Développer les transports ;
5. Mieux équiper le territoire.

De fait, en prenant en compte la Loi Littoral, en mettant en valeur des espaces agricoles, en n'impactant pas l'espace de respiration de la plaine du Bourrian qu'il tangente, en préservant de toutes constructions les abords du Béliou et en réussissant un aménagement paysager aux abords de la déviation de la RD98a, la présente révision simplifiée du PLU de Gassin s'inscrit parfaitement dans l'orientation n°1 visant à « *préserver et mettre en valeur l'environnement* ».

En valorisant l'économie touristique du territoire et en créant de fait un nouveau pôle de loisirs, en réhabilitant un espace agricole d'activités préexistant, le projet de Pôle paysager de Gassin s'inscrit aussi dans l'orientation n°2 du SCOT visant à « *renforcer le tissu économique* ».



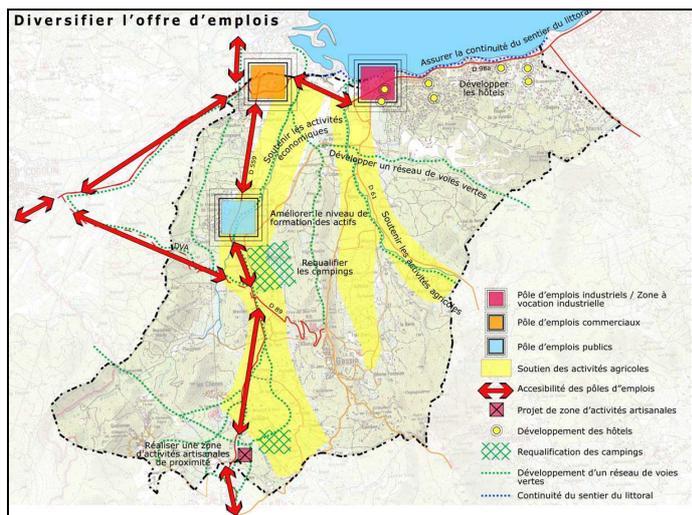
### 3.4.3. L'opération au regard du PLU

En participant des orientations n°2, 3 et 4 du PADD du PLU, le projet d'aménagement d'un Pôle paysager sur le site des Pépinières DERBEZ s'inscrit parfaitement dans sa mise en œuvre, tout en y développant une activité agricole spécifique.

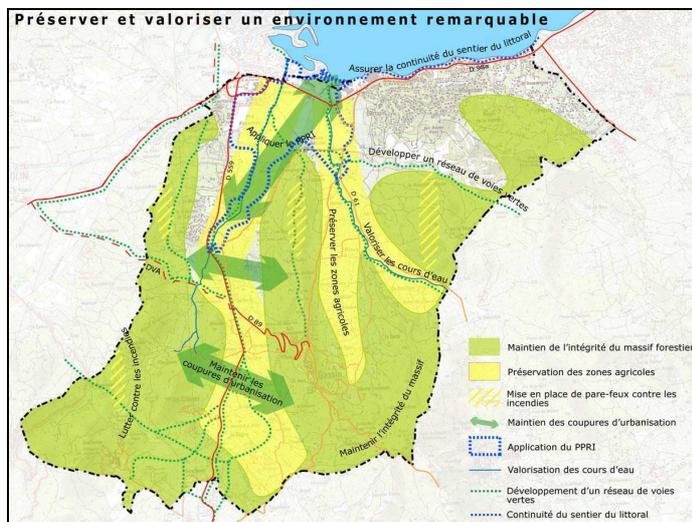
De fait, le projet s'inscrit dans l'orientation n°2 visant à garantir un cadre de vie de qualité en aménageant les abords des voies à grande circulation sur les secteurs de développement dans un souci de sécurité, de réduction des nuisances et d'une plus grande qualité architecturale, urbanistique et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



De fait, le projet s'inscrit dans l'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).



De fait, le projet s'inscrit dans l'orientation n°4 visant à préserver et valoriser un environnement remarquable en favorisant notamment le développement des activités agricoles (objectif n°4).



### **3.5. Justification des choix retenus par rapport aux autres solutions envisagées**

L'évaluation environnementale impose de justifier les choix retenus, par rapport aux autres solutions envisagées. Aucun autre scénario n'ayant été envisagé, la comparaison est faite par rapport au scénario de référence.

Au regard des effets du scénario de référence, le projet de révision simplifiée du PLU de Gassin marque une amélioration de par la restructuration et le réaménagement du site et de ses alentours, notamment à travers :

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère du site ;
- La fonctionnalité de l'espace ;
- La préservation des espaces agricoles et naturels alentours, notamment le Bélieu ;
- La gestion du stationnement ;
- La gestion des eaux (potable, usées, pluviales, arrosage, ...).

D'autre part, les choix effectués dans le cadre de cette révision doivent également répondre aux objectifs du PADD et être compatibles.

La commune de Gassin a la volonté d'asseoir le site d'activités de la pépinière DERBEZ, en tant que « pôle paysager », dans la même logique que le « pôle équestre » dans la plaine du Bourrian.

En effet, ce projet, d'initiative privée, répond également à un intérêt public en permettant de réaménager une entrée de ville de la commune, de développer l'économie et l'emploi, mais aussi de préserver et d'aménager les berges du Bélieu.

Ce projet fait ainsi écho à trois des orientations du PADD :

- Orientation n°2 : « Garantir un cadre de vie de qualité »

Un des objectifs (objectif n°3.2.) vise à aménager 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.

L'objectif n°5 prévoit la mise en place d'un réseau maillé de modes doux, notamment par la création et l'aménagement de voies vertes.

- Orientation n°3 : « Diversifier l'offre d'emplois »

La diversification des emplois passe par le soutien aux activités économiques existantes (notamment agricoles) et aux projets des principaux pôles d'activités, permettant de maintenir le dynamisme économique local et les emplois (objectif n°1).

- Orientation n°4 : « Préserver et valoriser un environnement remarquable »

L'objectif n°4 vise à préserver et à conforter les activités agricoles, en mettant en place une politique partagée.

Ainsi, les objectifs visés par le projet sont compatibles avec les objectifs fixés par le PADD.

### **3.6. Prise en compte des objectifs environnementaux au niveau international, communautaire et national**

Ce chapitre, conformément aux dispositions régissant le contenu du rapport de présentation, expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national.

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales.

Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par celui des politiques nationales et des outils de déclinaisons territoriales.

### **3.7. Prise en compte des objectifs environnementaux à l'échelle locale**

#### **3.7.1. Les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement**

##### **3.7.1.1. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée**

En application de la législation (loi de 1983 et décret de 1988), le Département a la compétence pour l'établissement d'un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) en liaison avec les communes, l'Etat, les établissements publics gestionnaires de l'espace naturel et les associations représentant les utilisateurs.

Ce plan vise à garantir la validité et la pérennité d'un réseau départemental des viabilités piétonnières (sentiers, chemins ou pistes) ouvertes au public pour la pratique de la promenade et de la randonnée.

Le PDIPR du Var représente 1 752km de sentiers (dont 197km de sentier du littoral et 735km de GR). Il est multi-activités : les sentiers sont praticables à pied, à cheval ou à VTT.

Sur la commune de Gassin, le sentier du littoral est inscrit au PDIPR du Var.

#### **Prise en compte dans le projet de révision**

Le projet de révision ne remet pas en question l'intégrité du sentier du littoral, ni même des espaces naturels et agricoles alentours.

##### **3.7.1.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée 2010-2015**

Les SDAGE ont été institués par la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. Ils ont pour objet de définir ce que doit être la gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin. Les SDAGE sont des documents de planification ayant une certaine portée juridique.

Porté par l'Agence de l'Eau Rhône -Méditerranée - Corse, le SDAGE Rhône Méditerranée a été approuvé le 20 décembre 1996. Il a été révisé et approuvé le 20 novembre 2009 par le Préfet coordonnateur de bassin.

Le nouveau SDAGE 2010 - 2015 est entré en vigueur le 21 décembre 2009 pour une durée de 6 ans et porte maintenant uniquement sur le bassin Rhône - Méditerranée (le bassin de la Corse ayant été détaché depuis 2003). Il traduit la Directive Cadre Européenne sur l'Eau et décline les objectifs et les orientations qui permettront d'atteindre une bonne qualité des eaux et des milieux aquatiques d'ici 2015.

Les principes généraux portés par le SDAGE restent fondés sur une gestion équilibrée de la ressource en eau, à l'échelle du bassin versant, avec la participation de l'ensemble des acteurs de l'eau.

*Les huit orientations fondamentales du SDAGE 2010 – 2015 :*

- Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux.
- Gestion locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.
- Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé.
- Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques.
- Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

*Des objectifs environnementaux*

Le bon état doit être atteint en 2015. Dans certains cas, l'objectif de bon état ne peut être atteint en 2015 pour des raisons techniques ou économiques ; le délai est alors reporté à 2021 ou au plus tard à 2027.

Objectif global en 2015 :

- 66 % des eaux superficielles en bon état écologique
- 82 % des eaux souterraines en bon état écologique

*Le programme de mesures*

Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le terrain pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques ; il en précise l'échéancier et les coûts.

*Le programme de surveillance*

En cohérence avec la Directive Cadre sur l'Eau, le suivi de l'état des milieux a été renforcé à travers le programme de surveillance. Il permet d'une part d'évaluer l'état actuel des masses d'eau et de constituer un état des lieux de référence pour le SDAGE et son programme de mesures ; d'autre part, il permet de vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre dans le cadre du programme de mesures.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Le SDAGE ne fait pas l'objet d'une traduction locale par un SAGE ou un contrat de milieux concernant le territoire de Gassin.

### Prise en compte dans le projet de révision

Le projet de révision ne porte pas atteinte au ruisseau du Bélieu. A termes, le Syndicat Intercommunal de la Giscle pourra y réaliser des travaux d'aménagements hydrauliques (confortement des berges, ...).

D'autre part, les dispositions réglementaires imposent que toute construction soit raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

### **3.7.1.3. Le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés et des déchets de l'assainissement du Var**

Le Plan de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés, et des déchets de l'assainissement du Var a été approuvé le 24 janvier 2004. Il est en cours d'actualisation afin d'intégrer les orientations actées par la délibération du Conseil Général : « *L'amélioration du tri des déchets en amont, le principe de territorialisation, l'émergence privilégiée de projets sous maîtrise d'ouvrage publique* ».

L'objectif du plan est d'assurer une cohérence départementale dans la gestion des déchets, notamment par la mutualisation des équipements (centres de tri, déchetteries, centres de stockage) prévue par zone de regroupement.

Ce plan présente un état des lieux de la gestion des déchets dans le département. Il fixe des objectifs de valorisation à l'horizon 2005 et 2010, ainsi que des mesures permettant d'atteindre ces objectifs. Ainsi, les principaux objectifs pour le département du Var sont de :

- supprimer les décharges brutes (70 dans le Var) : elles seront soit supprimées, soit transformées en dépôts d'inertes voire en déchetteries,
- rechercher des solutions de valorisation ou de mise en décharge pour gravats et inertes,
- développer les collectes sélectives de verre, carton, plastiques et métaux,
- collecter séparément les déchets fermentescibles contenus dans les ordures ménagères,
- collecter séparément les déchets verts,
- séparer les déchets industriels banals,
- réutiliser et recycler les emballages et matériaux recyclables, déchets organiques, boues d'épuration,
- récupérer et réutiliser l'énergie contenue dans les déchets,
- valoriser les mâchefers,
- stocker les déchets ultimes.

Par ailleurs, le plan départemental de gestion des déchets du Bâtiment et des Travaux Publics du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 avril 2010. Il remplace le précédent plan approuvé en 2006 et propose de nouvelles pratiques, la mise en place de nouveaux équipements ainsi que des mesures d'accompagnement afin d'optimiser la gestion des déchets de chantier du Var.

### Prise en compte dans le projet de révision

Le projet lié à la révision prévoit la réorganisation du site, notamment pour le stockage et les locaux techniques, dont les aires de stockage des déchets (tri, ordures ménagères, etc.).

#### **3.7.1.4. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels**

Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels (PREDI) en Provence- Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral du 1er août 1996 et sert de cadre décennal. Les objectifs du Plan peuvent être résumés en quatre points :

- Assurer l'adéquation entre les besoins et les capacités de traitement, après évaluation des flux de production actuels et prévisibles
- Promouvoir la création d'au moins un centre de stockage pouvant accueillir les déchets industriels spéciaux et les déchets ultimes pour toute la région PACA
- Mettre en œuvre le principe de proximité pour la localisation et l'utilisation des centres de traitement qui apparaîtront nécessaires
- Veiller à une bonne information des partenaires concernés et des populations locales, tout en assurant les concertations souhaitables

#### **3.7.1.5. Les documents d'objectifs des SIC Natura 2000 « Corniche Varoise » et « Plaine et Massif des Maures »**

Le DOCOB du site de la « Corniche Varoise » est en cours d'élaboration. Il a été confié à l'Observatoire Marin du Syndicat Intercommunal du littoral des Maures.

L'inscription de sites naturels au Réseau Natura 2000 constitue une démarche d'adéquation entre les usages et le milieu fréquenté, afin de préserver le patrimoine naturel, en favorisant une gestion durable des activités qui s'y déroulent.

#### Prise en compte dans le projet de révision

Le projet de la révision simplifiée du PLU n'est pas concerné par ces sites Natura 2000. Il s'en trouve relativement éloigné. Il n'y a pas d'interférences entre les usages du site des pépinières DERBEZ et les objectifs de préservation du patrimoine naturel du réseau Natura 2000.

### 3.7.2. Autres documents, plans et programmes relatifs à l'environnement

#### **3.7.2.1. Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies**

Les Plans Départementaux de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) ont pour objectifs d'une part, la diminution du nombre d'éclosions de feux de forêts et des superficies brûlées, d'autre part, la prévention des conséquences de ces incendies sur les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels (article R 321-15 du Code Forestier). Les PDPFCI doivent permettre à terme la mise en cohérence des différentes politiques qui concourent à la protection des personnes et des biens, ainsi que des milieux naturels et des espèces remarquables. Ils constituent un plan d'actions visant à diminuer le nombre et la surface des feux de forêt ainsi qu'à prévenir leurs conséquences. Ils sont établis pour 7 ans sur la base d'une analyse du risque et d'un bilan des actions de prévention menées.

Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre des Incendies (PDPFCI) du Var a été approuvé le 29 décembre 2008, après consultation de la Commission Départementale de Sécurité et d'Accessibilité (CCDSA) le 15 septembre 2008, de la Commission Régionale de la Forêt et des Produits Forestiers (CRFPF) le 5 décembre 2008 et des collectivités territoriales du 29 septembre au 29 novembre 2008. Le territoire varois est divisé en différents massifs : la commune de Toulon est comprise dans le périmètre du massif « sud-ouest », identifié comme moyennement sensible.

Le PDPFCI du Var vise quatre objectifs prioritaires :

- Continuer à diminuer le nombre de départs de feux
- Continuer à améliorer la maîtrise des feux de forêts naissants
- Renforcer la protection des biens et des personnes
- Améliorer la qualité du réseau d'équipements et assurer l'entretien des ouvrages

Ces objectifs sont déclinés en 24 fiches actions, qui concernent notamment l'intégration du risque d'incendie dans les documents d'urbanisme et la création et mise aux normes des équipements DFCI. Le massif « sud », auquel appartient la commune de Gassin, est un massif prioritaire pour 23 de ces 24 actions.

Sur la commune de Gassin, un Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) est mis en œuvre par le SIVOM du Pays des Maures et du Golfe de Saint-Tropez. Ce plan, réalisé avec l'ensemble des partenaires de la DFCI, détermine l'emplacement des coupures de combustibles en tenant compte des exigences de sécurité, des enjeux divers et l'historique des grands incendies. Ainsi, 400 hectares de débroussaillages et 55 kilomètres de pistes sont en moyenne réalisés chaque année.

#### Prise en compte dans le projet de révision

Le secteur du projet de la révision simplifiée du PLU n'est pas concerné par le réseau et la réglementation DFCI.

### **3.7.2.2. Le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau**

En 2006, le Conseil Général du Var a élaboré le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau (SDRAE) afin de garantir une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante à l'horizon 2015. Le schéma comporte un diagnostic recensant les besoins et les potentialités pour aboutir à des conclusions qui orienteront la politique d'accompagnement du Département en matière d'aides financières aux communes. Le SDRAE du Var vise quatre objectifs :

- Etablir un état des lieux de la situation actuelle, évaluer la situation future en matière de ressource et d'alimentation en eau potable dans le Var et évaluer les besoins en eau à l'horizon 2015.
- Dégager les priorités majeures et planifier les actions et équipements à prévoir pour l'assurance d'une alimentation en eau de qualité et en quantité suffisante, dans les règles de gestion durable de la ressource.
- Evaluer les enveloppes budgétaires nécessaires à prévoir pour la prochaine décennie.
- Donner l'état des indicateurs de la ressource et de l'alimentation en eau.

#### Prise en compte dans le projet de révision

Les dispositions réglementaires du secteur Ap, objet de la révision simplifiée, imposent que toute construction soit raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. En outre, la vocation et l'utilisation du site ne changent pas ; les besoins en eau seront du même ordre.

### **3.7.2.3. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air PACA**

Conformément à la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) de 1996, la Région PACA s'est dotée d'un Plan Régional pour la Qualité de l'Air, dont l'objectif principal est l'amélioration de la qualité de l'air en réduisant les pollutions atmosphériques. Le PRQA a été approuvé par le Préfet de Région le 10 mai 2000.

La principale orientation du PRQA est le développement de la surveillance de la qualité de l'air. Il fixe des objectifs en matière de réseau de surveillance et de dispositifs de mesure des polluants. Il impose également l'information de la population et le suivi de l'état de santé par un système de veille sanitaire. Enfin, il fixe des objectifs de réduction des émissions polluantes d'origines humaines en vue d'améliorer et de préserver la qualité de l'air.

#### **3.7.2.4. Le Plan de Protection de l'Atmosphère du Var**

Le décret du 25 mai 2001 prévoit des Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) dans les agglomérations de plus de 250 000 habitants et pour les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être.

Le PPA du Var a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 mai 2007. Il prévoit des mesures locales de connaissance et de réduction des émissions polluantes de sources fixes (industrielles et urbaines) et de sources mobiles (transports), mais aussi des mesures d'urgence en cas de pollution à l'ozone.

Le site du projet de révision simplifiée reste accessible par la bande cyclable sur la RD98a et la RD61.

#### **3.7.2.5. Le Plan de l'Energie PACA**

La Région PACA dispose depuis 2005 d'un programme en faveur de l'énergie : le Plan « Énergie 2010 ». Il s'agit notamment d'actions orientées sur :

- le développement des énergies renouvelables, avec pour objectif d'être la première région solaire de France en 2010,
- les économies d'énergie.

Ce dispositif a été complété par le programme « AGIR pour l'énergie », adopté fin 2006. Il peut se décliner en Plans Locaux de l'Energie et de l'Environnement au sein des collectivités locales.

#### **3.7.2.6. Le Plan Climat Energie du département du Var**

La loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement adoptée le 21 octobre 2008 à l'Assemblée Nationale et le 10 février 2009 par le Sénat (dite loi Grenelle 1) stipule que « *l'Etat incitera les régions, les départements et les communes et leurs groupements de plus de 50 000 habitants à établir, en cohérence avec les documents d'urbanisme, des plans climat-énergie territoriaux avant 2012* ». Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle de l'Environnement et de la loi « Grenelle 1 ». Pour poursuivre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le Grenelle de l'Environnement renforce les mesures d'économies d'énergie et soutient le développement des énergies renouvelables.

Dans ce contexte, le Conseil Général du Var a choisi de réaliser son Agenda 21 départemental, dont le volet « énergie » correspond au Plan Climat Energie, actuellement en cours d'élaboration. Le premier axe d'intervention du Conseil Général concerne la sécurisation de l'approvisionnement électrique du Département, qui fait l'objet d'un Contrat d'Objectifs Ministériel (COM). Le Plan Climat Energie du Var répondra aux objectifs suivants :

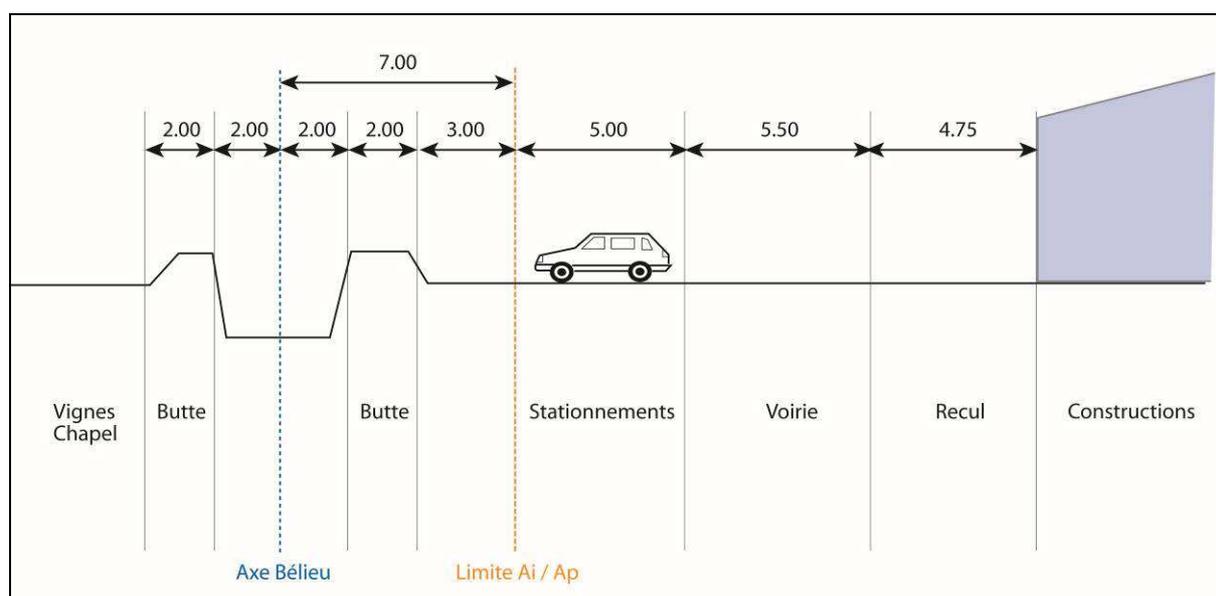
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire varois ;
- Améliorer la qualité de l'air ;
- Valoriser les ressources locales et renouvelables ;
- Améliorer l'autonomie électrique et l'efficacité énergétique du territoire ;
- S'adapter aux effets du changement climatique.

### **3.8. Prise en compte des objectifs environnementaux à l'échelle du site (les berges du Bélieu)**

Le projet de révision simplifiée prévoit de préserver les berges du Bélieu.

Les constructions seront implantées au moins à 20 mètres de l'axe du cours d'eau :

- 2 mètres de l'axe du cours d'eau à la berge,
- 2 mètres de berge,
- 3 mètres de la limite de berge à la zone Ap (espace qui constituerait l'aire de manœuvre pour l'exécution des travaux d'entretien des berges par le Syndicat de la Gisle),
- 13 à 15 mètres en limite extérieure de la zone Ap (espace prévu pour les voiries, stationnements et recul) jusqu'aux façades arrières des constructions.



*Coupe de principe*

Le règlement de la zone Ap introduit ainsi une zone non aedificandi sur une bande de 20 mètres depuis l'axe du Bélieu (cf. Article 1) et les constructions ou installations provisoires éventuellement édifiées dans cette bande seront de fait supprimées, (déplacées ou démolies) avec la mise en œuvre du projet d'aménagement des Pépinières DERBEZ.

#### **4. Evaluation des incidences sur l'environnement et mesures**

---

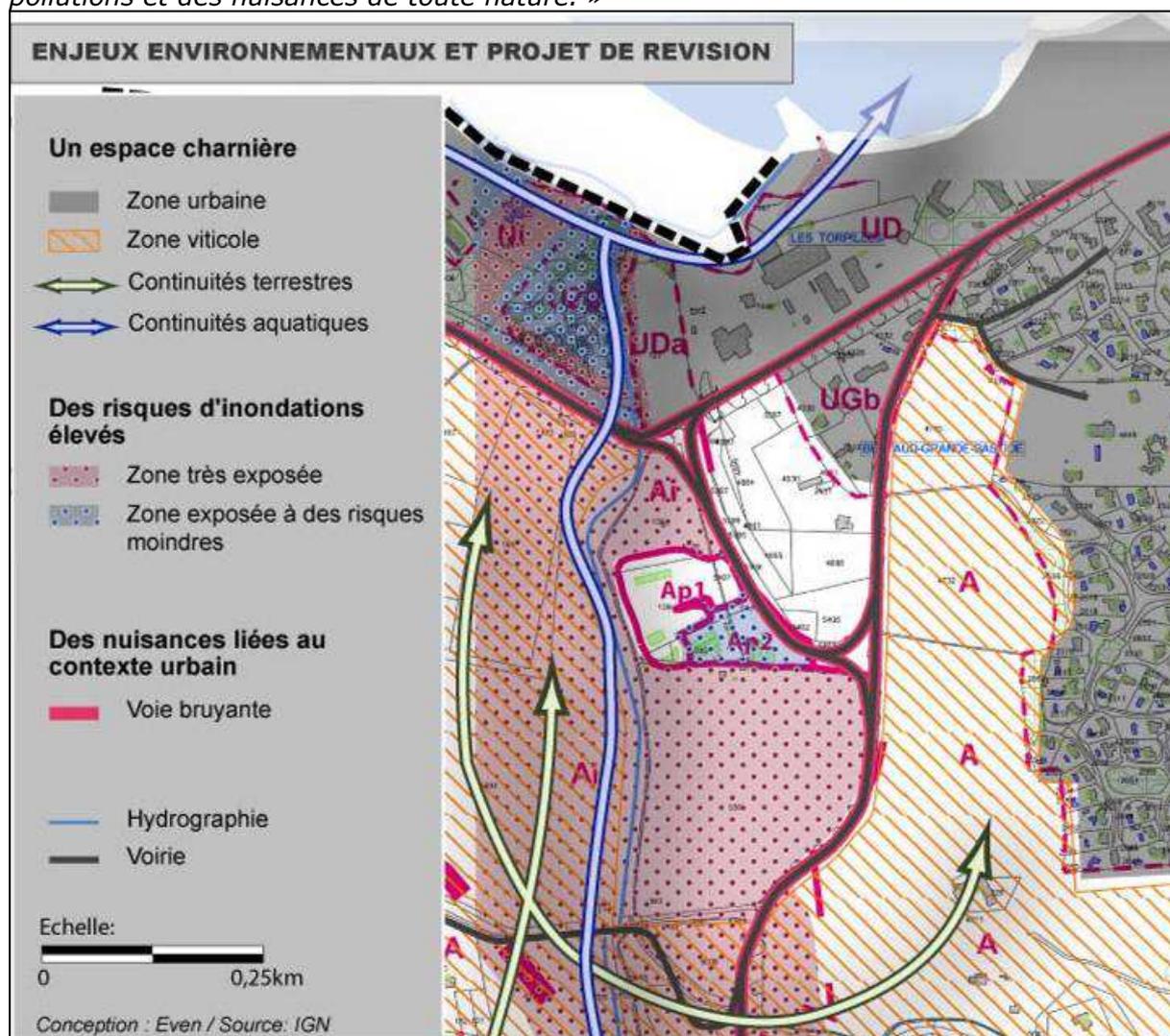
- 4.1. Incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques
- 4.2. Incidences sur les espaces naturels et agricoles
- 4.3. Incidences sur le réseau Natura 2000 et mesures (évaluation simplifiée)
- 4.4. Incidences sur les paysages et le patrimoine
- 4.5. Incidences sur la consommation d'espace
- 4.6. Incidences sur les risques et mesures
- 4.7. Incidences sur la gestion des déchets, la qualité de l'air et les nuisances sonores

La révision simplifiée du PLU va avoir des impacts sur le territoire de Gassin. Ceux-ci peuvent être positifs grâce à une meilleure gestion des besoins, des ressources et une prise en compte environnementale forte. Ils peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, lorsqu'il s'agit par exemple de la consommation foncière, avec un impact réduit par des dispositions prévues dans le règlement de la zone, ou nuls sur d'autres aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, les pages suivantes recensent les impacts de ce changement de zonage et de règlement.

Les orientations du document d'urbanisme respectent toujours les dispositions énoncées par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme à savoir assurer une « gestion économe et équilibrée de l'espace » (3<sup>o</sup> alinéa) :

« Les (...) plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer : (...) une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »



## **4.1. Incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques**

Sources : SdP Conseils, EVEN Conseil

### 4.1.1. Incidences positives et négatives

#### **4.1.1.1. Ressource en eau**

Le projet de révision simplifiée du PLU consiste à créer un secteur Ap de 2,4 hectares dans la zone agricole A, dans la partie déjà aménagée et construite des pépinières. L'emprise de la zone n'est pas modifiée, au regard des zones Ai.

La vocation et l'utilisation de cet espace ne sont pas destinées à changer par rapport à l'existant. Les activités de la pépinière seront semblables à celles d'aujourd'hui, à savoir : production de végétaux, vente, événementiel, tertiaire (bureau d'étude, entretien des jardins, ...). Il s'agit d'une restructuration du site d'exploitation.

Les besoins en eau pourraient augmenter, indifféremment du changement de zonage, en fonction des nécessités de l'activité.

En outre, le règlement de la zone A impose le raccordement au réseau public d'eau potable, et de fait, du secteur Ap. L'arrosage est réalisé à partir de l'eau de plusieurs forages.

Les impacts sur la ressource en eau seront donc liés aux besoins de l'activité, et non aux changements de réglementation dans le PLU.

#### **4.1.1.2. Qualité des milieux aquatiques et maîtrise des rejets**

Les eaux usées sont actuellement traitées sur le site puis stockées dans des fosses septiques. Concernant les eaux pluviales, celles-ci sont collectées dans un réseau souterrain, puis déversées dans le Bélieu. Ce dernier présente des problèmes de fonctionnement hydromorphologique et de pollutions liées aux apports en nutriments et pesticides.

Les dispositions réglementaires concernant les réseaux d'eaux usées et pluviales n'ont pas évolué pour les secteurs créés.

Ainsi, de la même manière que pour la ressource en eau, les impacts sur le Bélieu ne sont pas directement liés au changement de zonage ; ils sont liés à l'exploitation du site. En effet, des risques de pollution des milieux aquatiques peuvent survenir, lors d'épisodes pluvieux, lessivant les sols, chargés de micropolluants, ou en cas d'incidents déversant des produits phytosanitaires.

Par ailleurs, les eaux de pluie rejoignent le réseau pluvial (le Bélieu) comme pour toute la zone du lotissement du golf. Les hydrocarbures sont donc traités à l'identique de ce qui se fait sur toute la commune. Les vidanges se font dans des bacs à huile et carburant vidés 2 ou 3 fois par an.

Les engrais et produits phytosanitaires utilisés sont des produits homologués (Ministère de l'agriculture) et font l'objet de contrôles PVAIR (protection des végétaux) / 2 fois par an (antenne de Hyères)

Les produits sont utilisés hors sol sur la pépinière en zone Ap et sur les plantes en zone A et Ai ; à l'identique de ce qui se passe dans les vignes voisines et partout dans le département.

Début 2012, la pépinière a fait une demande d'installation de « phytobags » avec sable filtrant pour le nettoyage des engins et outils. Cette demande aboutira avec le projet (cf. la phase ultérieure de demande de Permis de Construire).

#### 4.1.2. Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation

##### **4.1.2.1. Préservation des milieux aquatiques**

Les berges, en rive droite, du ruisseau de Bélieu resteront inconstructible (Ai) et permettront ainsi de préserver la ripisylve, mais aussi de réaliser des aménagements hydrauliques tels que le confortement des berges (Syndicat Intercommunal de la Giscle).

##### **4.1.2.2. Fonctionnement hydraulique**

Au moment de demander les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable) nécessaires à la mise en œuvre du projet, des dossiers de déclaration et/ou autorisation Loi sur l'Eau, intégrant les études hydrauliques nécessaires, seront produits et présentés aux administrations concernées.

##### **4.1.2.3. Alimentation en eau potable**

Le réseau d'eau potable sera installé et recalibré conformément aux normes en vigueur.

##### **4.1.2.4. Gestion des eaux usées**

Le système d'assainissement autonome existant sera remplacé par un système autonome neuf et installé conformément aux prescriptions de l'étude hydrogéologique établie par Géhygé. Ce système sera commun à l'ensemble des bâtiments (implantation en zone blanche du PPRi).

Une étude complémentaire sera demandée en cas de changement dans le projet au moment des dépôts de demandes de PC.

##### **4.1.2.5. Gestion des eaux pluviales**

Une étude hydraulique sera menée (conformément aux prescriptions du Conseil Général sur les Permis de 2008/2009).

##### **4.1.2.6. Gestion des produits dangereux**

Un stockage de produits phytosanitaires sera réalisé. Les cuves à fioul et gasoil existantes seront déplacées.

#### 4.1.3. Indicateurs

*Besoins en eau liés à l'activité => volume (en m<sup>3</sup>) consommé par an*

## **4.2. Incidences sur les espaces naturels et agricoles**

*Sources : SdP Conseils, EVEN Conseil*

### 4.2.1. Incidences positives et négatives

Le projet de révision simplifiée du PLU de Gassin ne modifie pas l'économie générale du PADD du PLU approuvé en 2009. Il crée un secteur Ap dans le zonage agricole A sur une

surface de 2,4 hectares, qui est déjà occupée à l'heure actuelle par les constructions et installations des Pépinières DERBEZ.

#### **4.2.1.1. Sites Natura 2000**

La commune de Gassin n'est couverte par aucun site ou proposition de sites Natura 2000. Les deux sites les plus proches restent relativement éloignés ; ils sont situés sur le littoral au Sud de Saint-Tropez au Lavandou (« Corniche varoise ») et à Sainte-Maxime (« Plaine et massif des Maures »).

Le projet de révision ne modifie pas la destination, ni la vocation du secteur ; le site, déjà aménagé, va être restructuré. Il ne porte donc pas atteinte aux habitats, ni aux espèces d'intérêt communautaire (*Cf. Evaluation simplifiée des incidences Natura 2000*).

#### **4.2.1.2. ZNIEFF**

Deux ZNIEFF de type II sont présentes à Gassin : la ZNIEFF « Maures » et la ZNIEFF « Maures de la presqu'île de Saint-Tropez ». Néanmoins, le site de projet n'est pas directement concerné par ces périmètres d'inventaire, qui se situent au sud de la commune. Il se trouve tout de même à proximité (environ 500 mètres) de la ZNIEFF « Les Maures de la Presqu'île de Saint-Tropez » recouvrant les collines boisées.

Le site des pépinières n'a pas le même type d'occupation des sols, que ces ZNIEFF. Il s'agit d'un secteur déjà anthropisé et qui n'aura pas d'effets sur ces espaces naturels boisés.

#### **4.2.1.3. EBC**

Le site de projet ne compte pas d'Espaces Boisés Classés (EBC).

Il n'y a donc pas d'incidences sur ces espaces protégés.

#### **4.2.1.4. Zone de sensibilité de la Tortue d'Hermann**

Le secteur concerné par le projet de la révision, partie la plus aménagée du site des pépinières (centre avec l'accueil, bureaux, ...), est classé en zone de sensibilité très faible (bleue).

Du fait du caractère déjà anthropisé du site et de la faible sensibilité, le projet de révision qui ne change pas la destination du secteur n'aura pas d'impact sur les habitats de la Tortue d'Hermann.

#### **4.2.1.5. Espaces agricoles**

Cette révision crée 2,4 hectares de secteur Ap dans la zone agricole A. Ce secteur concerne la partie du site des pépinières aménagée et utilisée pour les locaux, les containers, ... La plus grande partie du site, de 12 ha au total, soit plus de 9,5 ha, reste classée en zones agricoles A ou Ai, dédiées à la production de gros sujets. Les secteurs conservent donc leur vocation agricole, avec une exploitation liée à la production de végétaux.

L'impact de la révision sur les espaces agricoles est quasi nul puisqu'il s'agit surtout d'un reclassement plus adapté à l'utilisation actuelle du site, qui ne remet pas en cause l'activité et l'exploitation agricole.

#### 4.2.2. Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation

##### **4.2.2.1. Préservation de la Trame Verte et Bleue**

Les berges du ruisseau de Bélieu restant en zone Ai, inconstructible, vont permettre de préserver la ripisylve du ruisseau, qui fait partie intégrante de la Trame Verte et Bleue.

##### **4.2.2.2. Végétalisation du site**

En outre, le règlement du secteur Ap prévoit plusieurs dispositions en faveur de la végétalisation des aménagements (qui n'étaient pas prévues en zone A), notamment :

- La plantation des aires de stationnement ;
- L'aménagement et la plantation des espaces libres, sans compromettre le caractère de la zone.

#### 4.2.3. Indicateurs

*Evolution des périmètres des ZNIEFF => superficie (en ha)*

*Evolution des périmètres des sites Natura 2000 => superficie (en ha)*

*Evolution des zones A du PLU => superficie (en ha)*

#### **4.3. Incidences sur le réseau Natura 2000 (évaluation simplifiée)**

*Sources : EVEN Conseil, DREAL PACA, Portail Natura 2000, INPN – Formulaire Standard de Données*

##### 4.3.1. Rappel des caractéristiques des sites Natura 2000

###### **4.3.1.1. La Corniche Varoise**

Site essentiellement marin, longeant la côte de Saint-Tropez à Cavalaire, il présente une richesse écologique importante liée à la présence d'herbiers de Posidonies notamment, protégé au niveau international et national. La présence du Grand Dauphin, espèce également protégée à divers titres, est également à noter. Certaines espèces terrestres protégées telles que la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe, mais aussi des chiroptères, peuvent aussi être présents sur la partie côtière du site.

Un Document d'Objectifs est actuellement en cours d'élaboration, à partir du 1<sup>er</sup> DOCOB élaboré sur le précédent périmètre.

###### **4.3.1.2. La Plaine et le massif des Maures**

Le 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. Le site constitue un très important bastion pour la Tortue d'Hermann, et dans une moindre mesure pour la Cistude d'Europe. Il est également important pour de nombreuses espèces de chiroptères protégées (Petit et Grand Murins, Petit et Grand Rhinolophes, Vespertilion, ...). On y trouve aussi l'écaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*) qui est une espèce prioritaire de lépidoptère (annexe II de la Directive Habitats).

La démarche d'élaboration du DOCOB est également engagée sur ce site.

#### 4.3.2. Zone d'influence du projet

Le projet de cette révision consiste en une création d'un secteur dans la zone agricole A afin de permettre un réaménagement et une réorganisation du site d'activités des pépinières DERBEZ, notamment la partie centrale aménagée avec les algecos, les containers, ... La vocation initiale de la zone est conservée : il s'agit d'un pôle d'activités paysager constitué par les Pépinières DERBEZ.

Ce secteur est situé au carrefour de la RD 98a et la RD 61, entre les quartiers littoraux et la plaine agricole du Bourrian.

Il reste relativement éloigné des deux sites Natura 2000, situés à l'extérieur de la commune :

- A plus de 7 km, pour le site de la Corniche Varoise, au niveau de la partie littorale est de la commune de Saint-Tropez ;
- A plus de 13 km, pour le site de la Plaine et du Massif des Maures, au niveau de la commune de Collobrières.

Le projet de révision autorise la création de 6 290 m<sup>2</sup> de SP au total sur les 2,4 ha du secteur Ap :

- Des locaux tertiaires, des bureaux, des serres « commerciales d'exposition publique » et des logements de fonction pour le personnel et les gardiens, dans le sous-secteur Ap1, pour un total de 4 070 m<sup>2</sup> ;
- Des serres de production, des bureaux de chantier, les locaux du personnel, les locaux techniques et de stockage, des ateliers, ..., dans le sous-secteur Ap2, pour un total de 2 220 m<sup>2</sup>.

L'aménagement de stationnements est également prévu pour les visiteurs et le personnel.

Or, ces aménagements existent déjà, en partie (locaux administratifs, accueil, serres de production, atelier, aire de stockage, farés d'exposition) ; il s'agit d'un réaménagement du site afin d'améliorer son fonctionnement, sa visibilité, sa qualité esthétique, ...

A termes, ce projet va nécessiter la réalisation de nouvelles constructions, un réaménagement de la voirie interne, la création de nouvelles aires de stationnement plantées, ...

Ainsi, durant la période de travaux notamment, mais aussi en phase d'exploitation, le site pourrait générer des nuisances, des effets négatifs sur l'environnement proche, tels que le bruit, les poussières, les vibrations, des risques de pollutions des sols et des eaux. Des dispositions seront prises lors du dossier loi sur l'eau.

Le projet de révision du PLU, quant à lui, n'a pas d'incidence sur le changement de destination de ce secteur. Il s'agit d'un pôle d'activités, à la fois agricole et commercial.

#### 4.3.3. Incidences sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire

Le site des Pépinières DERBEZ est actuellement aménagé ; il est déjà anthropisé. Le zonage quant à lui conserve la même emprise actuelle du site.

Il n'est pas fait état de la présence d'espèces ou d'habitats d'intérêt communautaire sur ce secteur. En outre, les deux sites se trouvent relativement éloignés du secteur concerné par le projet (plusieurs kilomètres) et souvent séparés par la topographie.

Il n'y a donc pas de destruction ou de détérioration d'habitat d'intérêt communautaire, ni de destruction ou de perturbations d'espèces protégées.

#### 4.3.4. Conclusion

Le projet de révision simplifiée du PLU de Gassin n'a pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 « Corniche Varoise » et « Plaine et Massif des Maures ».

#### **4.4. Incidences sur les paysages et le patrimoine**

Sources : SdP Conseils, EVEN Conseil

##### 4.4.1. Incidences positives et négatives

Parfaitement inséré dans le grand paysage, les Pépinières DERBEZ qualifient le giratoire qui en porte le nom. Elles offrent une typologie paysagère particulière qui sans être celle des jardineries en zone urbaine n'est plus celle des zones agricoles traditionnelles.

Dans un effort de composition, les constructions à édifier viendront qualifier le site en remplaçant le cortège hétéroclite des bâtiments, mobiles homes, algécos et autres containers qui y sont installées aujourd'hui.



Ainsi, le projet de révision, dans le sens où il permet la requalification du site des pépinières DERBEZ, grâce à un réaménagement de la partie centrale du site, a un effet positif sur le paysage et le cadre de vie.

#### 4.4.2. Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation

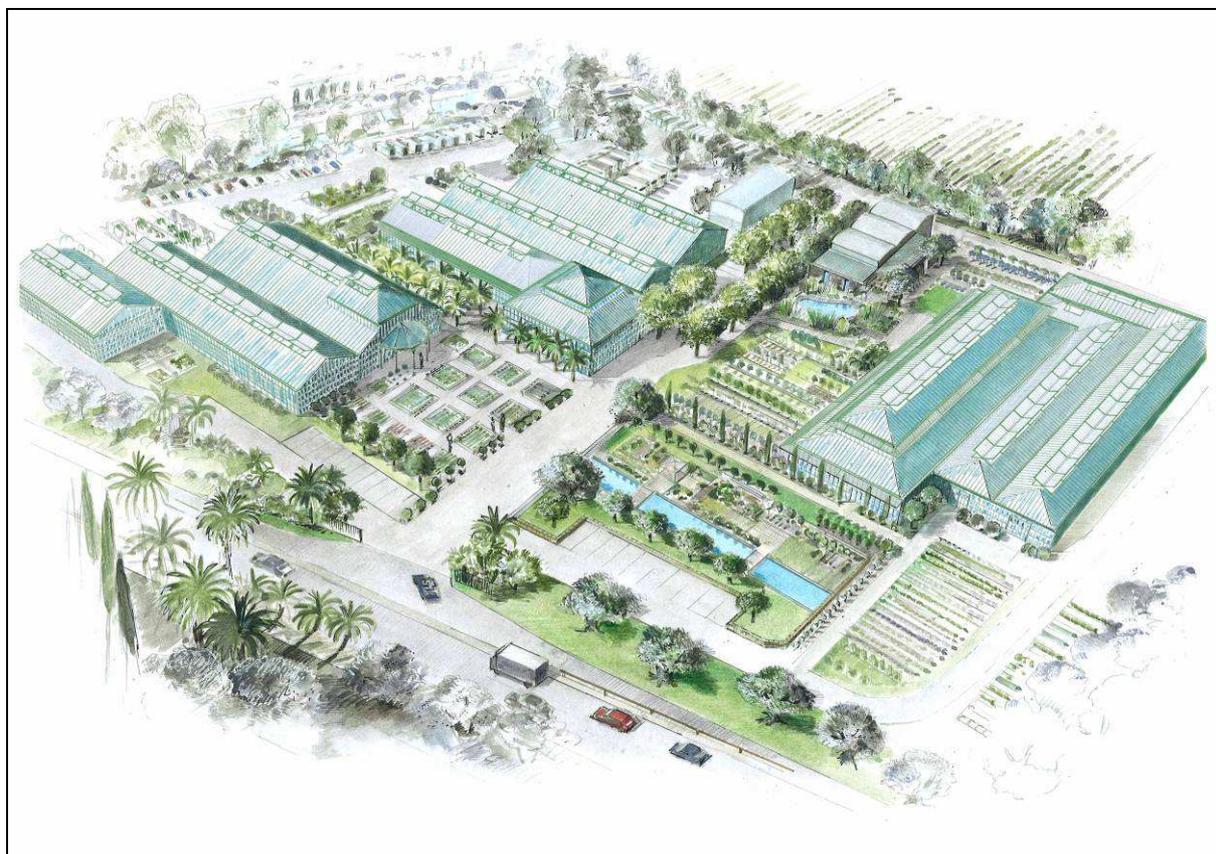
##### **4.4.2.1. Mesures d'intégration paysagère : parti architectural**

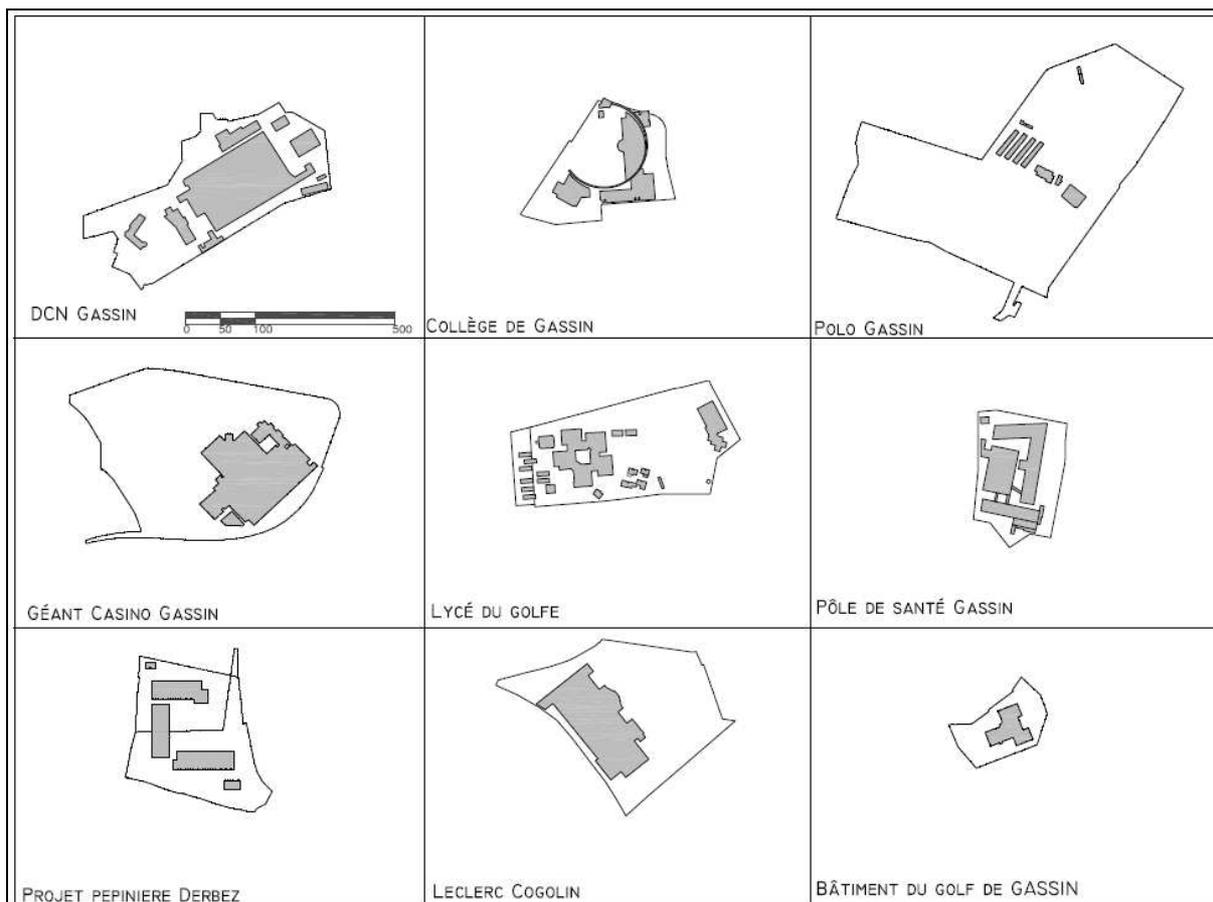
En favorisant une architecture à la fois « moderne » et « traditionnelle » de serres, pavillons, halles, ..., le projet d'aménagement du Pole paysager de Gassin offrira de nouvelles réalisations en référence aux autres constructions « industrielles » ou équipements publics ou privés de la presqu'île de Saint-Tropez.

Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux, bonne économie de la construction, bonne tenue générale de l'agglomération et harmonie du paysage sont les maîtres mots qui guideront les concepteurs du futur projet architectural (article 11 – Aspect extérieur de la zone Ap).



***Illustration (2009)***

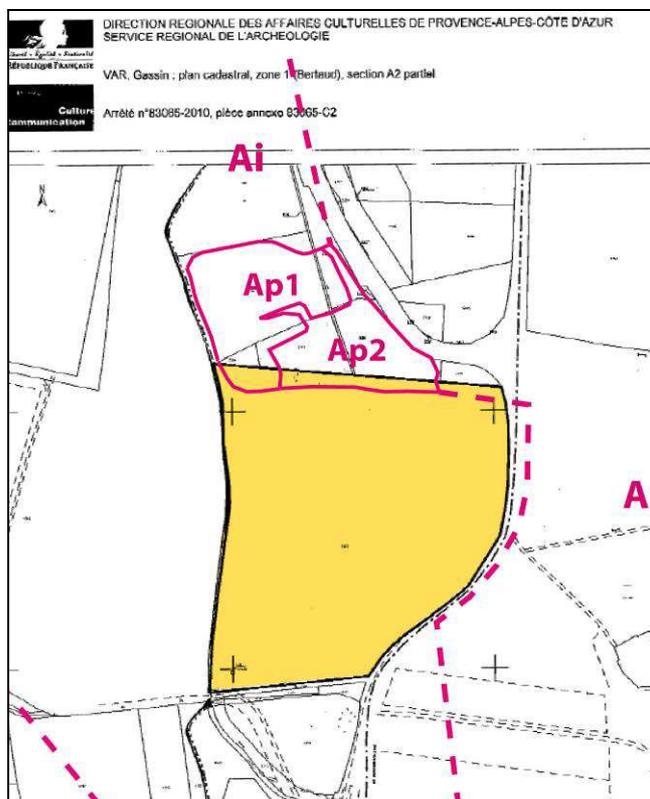




#### 4.4.2.2. Mesures de prévention du patrimoine archéologique

Le site est concerné pour partie par une zone de présomption de prescription archéologique. Le moment venu, les Permis de Démolir et de Construire seront soumis à l'avis de la DRAC PACA. La zone de présomption concerne les surfaces suivantes des 2 sous-secteurs :

	Secteurs PLU	Secteur archéologique
Ap1	1,367 ha	0,099 ha
Ap2	1,029 ha	0,184 ha



#### 4.4.3. Indicateurs

Pas d'indicateurs.

## 4.5. Incidences sur la consommation d'espace

Sources : SdP Conseils, EVEN Conseil

### 4.5.1. Incidences positives et négatives

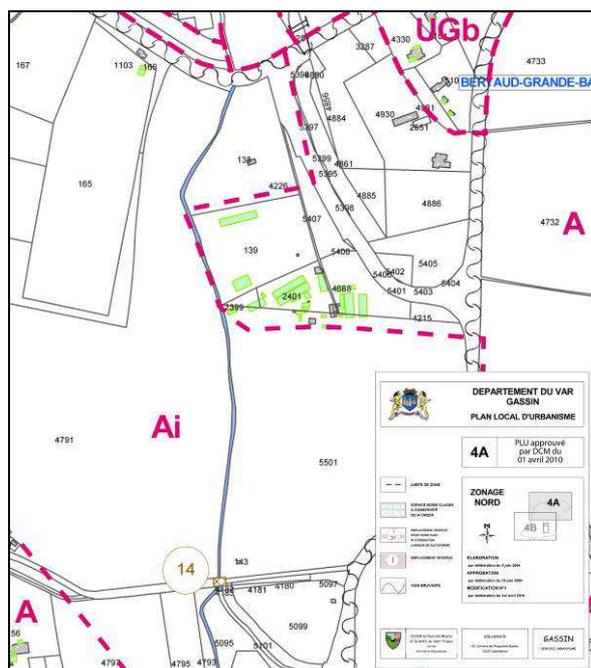
La zone agricole totalise 694,4 hectares au total, soit 27,80% du territoire communal, et comporte un secteur Ai (179,7 ha) inconstructible.

A l'issue de la révision, ce sont 2,4 hectares qui ont été « affectés » d'un indice p, soit 0,35 % de la zone agricole.

Par rapport au PLU approuvé le 18 juin 2009 et modifié le 1<sup>er</sup> avril 2010, la présente révision entraine les évolutions de surfaces suivantes :

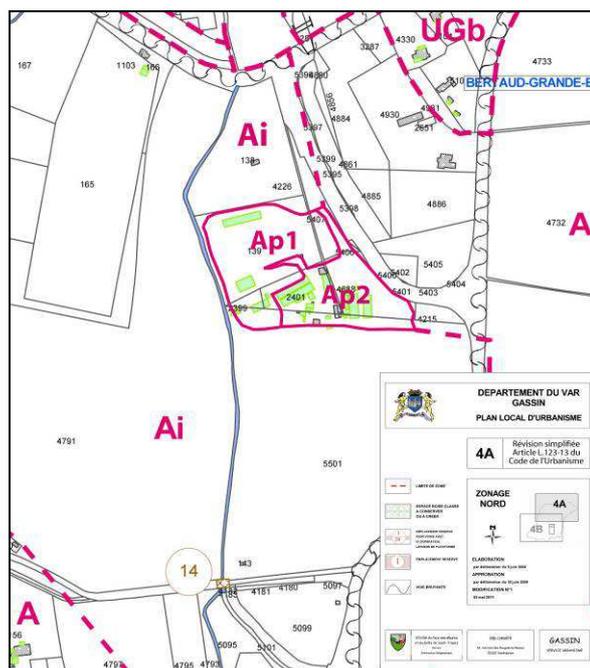
Zonage	PLU au 1 <sup>er</sup> avril 2010	PLU à l'issue de la révision simplifiée	Evolution	
	Surface (ha)		ha	%
A	514,59	509,39	- 5,20	- 1,01%
Ai	179,73	182,53	+ 2,80	+ 1,56 %
Ap	0	2,4	+ 2,40	+ 100%
<b>Total zones agricoles</b>	<b>694,4</b>	<b>694,4</b>		

*NB : La zone Ai a été agrandie sur la zone A d'environ 2,8 hectares pour se mettre en compatibilité avec le PPRi qui interdit toute construction au Nord et à l'Ouest de la zone de projet.*



Le site de projet est actuellement classé en zone agricole :

- 2,5 hectares en zone A,
- 0,5 hectare en zone Ai.



Le site de projet sera reclassé en secteur Ap comprenant :

- 1,4 hectare pour le sous-secteur Ap1,
- 1,0 hectare pour le sous-secteur Ap2.

Ainsi, comme on peut le constater ci-dessus, l'économie générale du PLU n'est pas bouleversée.

Par ailleurs, le secteur Ap ayant une vocation économique, la présente révision simplifiée n'implique aucun accroissement de la capacité d'accueil au sens de la Loi Littoral.

Cette affectation d'un sous-zonage spécifique de la zone agricole permet d'adapter les règles d'urbanisme à l'occupation actuelle du site, à savoir, la partie centrale de 2,4 ha de site d'activités des pépinières regroupant les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation (bureaux, locaux techniques, containers, ...). En outre, il n'y a pas d'extension du site des pépinières sur les espaces alentours, ni modifications des limites de zones.

Les incidences sur la consommation d'espace ne sont donc pas significatives.

#### 4.5.2. Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation

Les dispositions réglementaires du secteur Ap définissent précisément l'occupation future de la zone, selon 2 différents sous-secteurs, avec un plafond de 6 290 m<sup>2</sup> de SP et leur vocation :

4 070 m<sup>2</sup> de SP sont autorisés dans le sous-secteur Ap1 :

- 3 600 m<sup>2</sup> de serres « commerciales d'exposition publique »,
- 300 m<sup>2</sup> de locaux tertiaires et bureaux,
- 80 m<sup>2</sup> de logements de fonction (gardiennage),
- 90 m<sup>2</sup> de locaux techniques (chaufferie, électricité).

2 220 m<sup>2</sup> de SP sont autorisés dans le sous-secteur Ap2 :

- 1 600 m<sup>2</sup> de serres de production,
- 100 m<sup>2</sup> de bureaux de chantier et locaux du personnel,
- 200 m<sup>2</sup> de locaux techniques et de stockage,
- 320 m<sup>2</sup> d'atelier et garages.

Ce qui limite les extensions futures et une consommation d'espace plus importante.

#### 4.5.3. Indicateurs

*Evolution des zones A du PLU => superficie (en ha)*

## 4.6. Incidences sur les risques

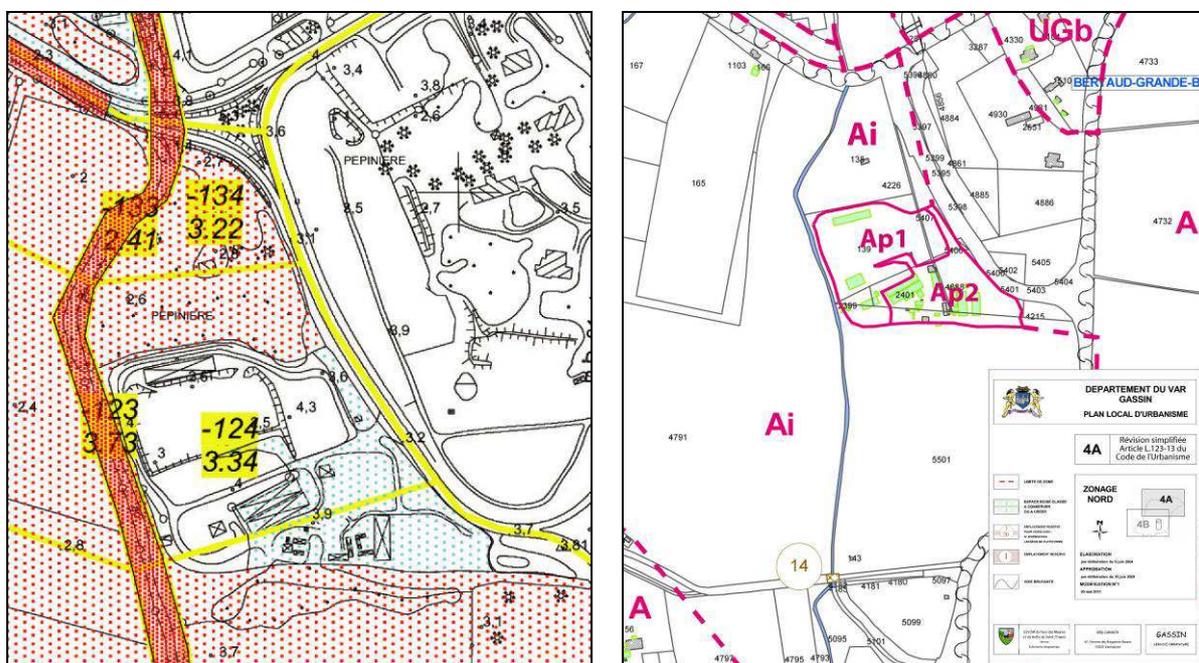
Sources : SdP Conseils, EVEN Conseil

### 4.6.1. Incidences positives et négatives

#### 4.6.1.1. Incidences sur les risques d'inondations dans la plaine du Bélieu

Le projet de révision du PLU « découpe » le territoire concerné de 2,4 hectares, en fonction des dispositions du PPRi :

- Un premier sous-secteur Ap1 (exposition / vente) délimité à partir de la zone blanche du PPRi ; permettant d'accueillir un établissement commercial recevant du public (les visiteurs) et des bureaux et locaux tertiaires.
- Un deuxième sous-secteur Ap2 (production) délimité à partir de la zone bleue du PPRi (zone B1) ; permettant d'accueillir des serres agricoles de production pour les professionnels qui fréquentent le site.



En implantant les constructions « commerciales » (« publiques ») en zone blanche et les serres agricoles (« privées ») en zone bleue B1, le projet respecte précisément le PPRi.

En s'inscrivant parfaitement en conformité avec les normes du PPRi, la présente révision du PLU n'aggrave pas la situation de la plaine du Bélieu.

#### 4.6.1.2. Incidences sur les autres risques naturels et technologiques

Le projet de révision du PLU n'aggrave pas les risques d'incendies de forêt sur ce secteur, déjà peu sensible.

Concernant les risques industriels et de transports de matières dangereuses, des cuves à gasoil et à fioul sont utilisées sur le site (atelier mécanique). Ces infrastructures nécessaires à l'exploitation du site sont autorisées dans le secteur Ap. Elles peuvent être à l'origine de risques (pollutions, incendies, ...), lors des manipulations et du ravitaillement.

#### 4.6.2. Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation

Plusieurs dispositions, dans le cadre du réaménagement du site, seront prises de manière à sécuriser le stockage de produits dangereux :

- Un stockage de produits phytosanitaires sera réalisé.
- Les cuves à fioul et gasoil existantes seront déplacées.
- Une cuve de gaz pour le chauffage des serres (volume à définir) sera implantée.

#### 4.6.3. Indicateurs

*Evolution des risques => nombre d'incidents survenus*

### **4.7. Incidences sur la gestion des déchets, la qualité de l'air et les nuisances sonores**

*Sources : SdP Conseils, EVEN Conseil*

#### 4.7.1. Incidences positives et négatives

Des containers de tri sélectif sont installés dans la pépinière. Les établissements Pizzorno collectent les déchets deux fois par semaine.

Le développement du site pourra générer une hausse des déchets produits. Cependant, les mesures de tri et de valorisation de déchets verts sont maintenues.

D'autre part, les nuisances et pollutions liées à la circulation routière aux abords du site risquent de persister, notamment en raison du carrefour stratégique que constitue le croisement des routes RD 98a et RD 61.

Toutefois, la révision du PLU, en modifiant les règles d'urbanisme sur ce secteur, n'entraîne pas d'aggravation, puisqu'elle ne consiste pas à agrandir le site, mais à le réaménager.

#### 4.7.2. Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation

En vue de développer les énergies renouvelables sur le site, il est prévu d'installer en toiture des constructions des panneaux solaires photovoltaïques, sur les versants arrières Sud et Ouest des bâtiments. Une étude technique sera menée avec EDF (surface maximale des panneaux solaires à définir). Ces panneaux seront intégrés à la toiture sur des bacs acier.

#### 4.7.3. Indicateurs

*Evolution des quantités de déchets produits => volume de déchets produits (m<sup>3</sup>)*

*Evolution des quantités de déchets triés => volume de déchets triés (m<sup>3</sup>)*

*Evolution des quantités de déchets valorisés => volume de déchets valorisés (m<sup>3</sup>)*

## **5. Résumé non technique et méthodologie employée**

---

5.1. Résumé non technique

5.2. Méthodologie employée

## **5.1. Résumé non technique**

### **5.1.1. Préambule**

Par délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2009, la commune de Gassin a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU), modifié par délibération du Conseil Municipal du 1er avril 2010.

Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à préserver et à valoriser un environnement remarquable en favorisant notamment le développement des activités agricoles. En outre, un des autres objectifs consiste à diversifier les emplois, tout en soutenant les activités économiques existantes et en favorisant les projets des principaux pôles d'activités.

Ainsi, la commune de Gassin souhaite réviser son PLU afin de faire émerger un « pôle paysager » sur le site des Pépinières DERBEZ.

Or, son statut à la fois agricole et commercial ne lui permet pas de se développer en zone agricole (A) du PLU ; une révision du document d'urbanisme est ainsi rendue nécessaire.

En outre, les récentes évolutions réglementaires ont renforcé la 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 (décret du 9 avril 2010).

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).

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

#### **Milieu physique**

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

La commune est traversée, du nord au sud, par deux cours d'eau : Le Bourrian et le Bélieu. Ce dernier passe en limite ouest du site des Pépinières DERBEZ.

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

Enfin, la commune est soumise à un climat méditerranéen provençal, avec un fort ensoleillement.

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

- Les dispositions de la Loi Littoral

La commune étant soumise à la Loi Littoral, elle a identifié ses espaces naturels remarquables, ses espaces de respiration et ses espaces proches du rivage dans son PLU,

conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.146-1 à 9) et aux orientations du SCOT.

Ainsi, le site des Pépinières DERBEZ n'est pas concerné par les espaces naturels remarquables, ni par les espaces de respiration. Néanmoins, du fait de sa proximité avec le littoral, il est considéré comme un espace proche du rivage. Cependant, la loi Grenelle II autorise en zone A « *des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels les constructions peuvent être autorisées* »

- Les périmètres d'inventaires et de protections

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 se situent à Saint-Tropez (SIC marin « Corniche Varoise ») et à Collobrières (SIC « Plaine et massif des Maures »).

Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) terrestres sont répertoriées sur le territoire communal, en lien avec le massif des Maures. Toutefois, le site des pépinières DERBEZ n'est pas concerné par ces périmètres, qui recouvrent majoritairement des espaces boisés au sud de la commune.

Concernant les dispositions en faveur de la Tortue d'Hermann, le site du projet de révision est inclus en zone de sensibilité très faible.

En outre, le site n'est pas concerné par des servitudes d'Espaces Boisés Classés (EBC).

- La Trame Verte et Bleue

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.

### **Paysages et patrimoine**

- Site et paysages

Le site des Pépinières DERBEZ constitue un espace interstitiel entre plusieurs quartiers de la commune. Il est déjà aménagé et assure la transition « entre DCNS et RD61 », et « entre la plaine du Bourrian et les quartiers littoraux de Gassin. » Il s'agit donc d'un espace charnière entre la frange littorale urbanisée et la plaine agricole du Bélieu.

En termes paysagers, la pépinière s'insère dans la plaine agricole du Bélieu en lui donnant un caractère « jardiné » et « d'activités » par opposition aux cultures viticoles et boisements alentours.

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

La RD 61 est concernée par les orientations du SCOT, comme étant une voie dont les abords sont à protéger, notamment dans le cadre de la valorisation des entrées de ville. L'aménagement du Pole paysager de Gassin devra intégrer ces dispositions.

- Patrimoine

La commune de Gassin est concernée par le Site Inscrit 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. Dans ce cadre, les futurs aménagements et constructions seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Le site des pépinières DERBEZ est concerné pour partie par une zone de présomption de prescription archéologique. Dans ce cadre, le Ministère de la Culture et de la Communication devra être saisi lors de la réalisation du projet.

Enfin, le site de projet n'est pas concerné par le classement AOC « Côtes de Provence ».

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

- Alimentation en eau potable

Le site de la pépinière DERBEZ est desservi par le réseau public d'eau potable, notamment pour la partie administrative et commerciale. L'arrosage est réalisé avec de l'eau de plusieurs forages et puits installés sur le site.

- Energie

Le site est actuellement desservi en électricité, mais pas pour le gaz de ville.

Les consommations d'énergie les plus importantes dans le Pays des Maures et du Golfe de Saint-Tropez concernent le secteur résidentiel et le secteur des transports. L'agriculture est le poste le moins consommateur.

Sur la commune de Gassin, le développement des énergies renouvelables est en partie freiné, du fait des contraintes paysagères et patrimoniales (site inscrit). En outre, il n'y a pas de zone de développement de l'éolien.

### **Risques naturels et technologiques**

- Risques d'inondations

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

Le site des pépinières DERBEZ se situe en zone inondable et est donc soumis aux dispositions du PPRI : zone bleue B1 et zone rouge R2. Les zones rouges sont inconstructibles.

- Autres risques

Le site n'est pas particulièrement soumis aux risques d'incendies de forêt et n'est pas soumis aux dispositions de la réglementation DFCI (obligation de débroussaillage).

D'autre part, la commune est classée en zone de sismicité 2 (faible), suite aux nouvelles réglementations.

Enfin, le transport routier de carburant pour alimenter les stations-services peut constituer un risque pour l'environnement proche. La présence de cuves à gasoil et à fioul sur le site (atelier mécanique) peut donc être à l'origine de risques (pollutions, incendies, ...), lors des manipulations et du ravitaillement.

### **Pollutions et nuisances**

- Qualité de l'air

A l'échelle de la commune, 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.

- Qualité des eaux et des milieux aquatiques

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 eaux de baignade (plage de la Bouillabaisse), quant à elles, sont de bonne qualité (A) depuis quatre années (2007 à 2010).

- Gestion des eaux usées et pluviales

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

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

- Gestion des déchets

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 déchèterie de la Mole.

- Pollution des sols

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, ...).

- Nuisances sonores

Les routes départementales RD 98a et RD 61 sont classées en voies bruyantes par arrêtés préfectoraux. Le site des pépinières DERBEZ est particulièrement soumis à ces nuisances sonores au nord du site du fait de la proximité avec la RD 98a, classée en catégories 2 et 3, selon les tronçons.

### **Synthèse des atouts et des contraintes (enjeux environnementaux)**

Le projet de réaménagement du site des Pépinières DERBEZ doit répondre à plusieurs types d'enjeux :

- Des enjeux de préservation et de valorisation du cadre paysager et des espaces naturels périphériques (Loi Littoral, Béliou, qualités architecturales et paysagères, intégration, ...) ;
- Des enjeux de gestion et d'exploitation du site, notamment en termes d'économies d'énergie et de développement des énergies renouvelables, mais aussi concernant la gestion de l'eau, des déchets, etc. ;
- Des enjeux de sécurité des biens et des personnes, liés à la présence de risques d'inondations (respect des dispositions du PPRI).

### **Perspectives d'évolution de l'environnement (scénario tendanciel)**

Cette partie a pour objet de définir un scénario tendanciel qui constituera le scénario de référence. 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 événementiel. 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.

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, inconstructible.

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.

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.

### 5.1.3. Justification des choix au regard de l'environnement

#### **5.1.3.1. Justification des choix retenus par rapport aux autres solutions envisagées**

Au regard des effets du scénario de référence, le projet de révision simplifiée du PLU de Gassin marque une amélioration de par la restructuration et le réaménagement du site et de ses alentours, notamment à travers :

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère du site ;
- La fonctionnalité de l'espace ;
- La préservation des espaces agricoles et naturels alentours, notamment le Bélieu ;
- La gestion du stationnement ;
- La gestion des eaux (potable, usées, pluviales, arrosage, ...).

La commune de Gassin a la volonté d'asseoir le site d'activités de la pépinière DERBEZ, en tant que « pôle paysager », dans la même logique que le « pôle équestre » dans la plaine du Bourrian.

En effet, ce projet, d'initiative privée, répond également à un intérêt public en permettant de réaménager une entrée de ville de la commune, de développer l'économie et l'emploi, mais aussi de préserver et d'aménager les berges du Bélieu.

Ce projet fait ainsi écho à trois des orientations du PADD :

- Orientation n°2 : « Garantir un cadre de vie de qualité » ;
- Orientation n°3 : « Diversifier l'offre d'emplois » ;
- Orientation n°4 : « Préserver et valoriser un environnement remarquable ».

Ainsi, les objectifs visés par le projet sont compatibles avec les objectifs fixés par le PADD.

#### **5.1.3.2. Prise en compte des objectifs environnementaux au niveau international, communautaire et national**

Les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire sont en règle générale repris dans les lois et règlements nationaux, ainsi que dans les outils de déclinaison territoriale que constituent les plans et programmes divers des collectivités locales et territoriales.

Le respect des engagements internationaux est ainsi obtenu par celui des politiques nationales et des outils de déclinaisons territoriales.

#### **5.1.3.3. Prise en compte des objectifs environnementaux à l'échelle locale**

Le présent projet de révision simplifiée du PLU prend en compte et est compatible avec les orientations et objectifs des documents, plans et programmes relatifs à l'environnement au niveau local :

- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée 2010-2015
- Le Plan Départemental de Gestion des Déchets Ménagers et Assimilés et des déchets de l'assainissement du Var
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels

- Les documents d'objectifs des SIC Natura 2000 « Corniche Varoise » et « Plaine et Massif des Maures »
- Le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies
- Le Schéma Départemental des Ressources et de l'Alimentation en Eau
- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air PACA
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère du Var

#### 5.1.4. Incidences sur l'environnement et mesures envisagées

Le projet de révision simplifiée du PLU consiste à créer un secteur Ap dans la zone agricole A (2,4 ha), dans la partie déjà aménagée et construite de la pépinière. L'emprise de la zone Ai n'est pas diminuée.

La vocation et l'utilisation de cet espace ne sont pas destinés à changer par rapport à l'existant. Les activités de la pépinière seront semblables à celles d'aujourd'hui, à savoir : production de végétaux, vente, évènementiel, tertiaire (bureau d'étude, entretien des jardins, ...). Il s'agit d'une restructuration du site d'exploitation.

##### **5.1.4.1. Incidences sur la ressource en eau et les milieux aquatiques et mesures**

- Incidences positives et négatives

Les besoins en eau pourraient augmenter, indifféremment du changement de zonage, en fonction des nécessités de l'activité. En outre, le règlement du secteur Ap impose le raccordement au réseau public d'eau potable, comme dans la zone A. Les impacts sur la ressource en eau seront donc liés aux besoins de l'activité, et non aux changements de réglementation dans le PLU.

D'autre part, les dispositions réglementaires concernant les réseaux d'eaux usées et pluviales n'ont pas évolué en zone A. Aussi, les impacts sur le Béliu ne sont pas directement liés au changement de zonage, mais à l'exploitation du site (risques de pollution des milieux aquatiques lors d'épisodes pluvieux, lessivant les sols, ou en cas d'incidents déversant des produits phytosanitaires).

- Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation

Les berges du Béliu restant inconstructible (Ai) permettront ainsi de préserver la ripisylve, mais aussi de réaliser des aménagements hydrauliques (Syndicat Intercommunal de la Gisle).

Au moment de demander les autorisations d'urbanisme (PC, DP) nécessaires à la mise en œuvre du projet, des dossiers de déclaration et/ou autorisation Loi sur l'Eau, intégrant les études hydrauliques nécessaires, seront produits et présentés aux administrations concernées.

Le système d'assainissement autonome existant sera remplacé par un système autonome neuf et installé conformément aux prescriptions de l'étude hydrogéologique. Ce système sera commun à l'ensemble des bâtiments (implantation en zone blanche du PPRi). Une étude complémentaire sera demandée en cas de changement dans le projet au moment des dépôts de demandes de PC.

Une étude hydraulique sera menée (conformément aux prescriptions du Conseil Général sur les Permis de 2008/2009) afin de mieux gérer les eaux pluviales à l'échelle du site.

#### **5.1.4.2 Incidences sur les espaces naturels et agricoles et mesures**

- Incidences positives et négatives

Le site de projet n'est pas directement concerné par les périmètres d'inventaires des ZNIEFF des Maures. En outre, le site des pépinières n'a pas le même type d'occupation des sols que ces ZNIEFF (collines boisées). Il s'agit d'un secteur déjà anthropisé et qui n'aura pas d'effets sur ces espaces naturels boisés.

Du fait de l'anthropisation du site et de sa très faible sensibilité, le projet de révision n'aura pas d'impact sur les habitats de la Tortue d'Hermann.

L'impact de la révision sur les espaces agricoles est quasi nul, puisqu'il s'agit surtout d'un reclassement plus adapté à l'utilisation actuelle du site, qui ne remet pas en cause l'activité et l'exploitation agricole.

- Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation

Les berges, du ruisseau de Bélieu en zone Ai, inconstructible, vont permettre de préserver la ripisylve du ruisseau, qui fait partie intégrante de la Trame Verte et Bleue.

En outre, le règlement du secteur Ap prévoit plusieurs dispositions en faveur de la végétalisation des aménagements (qui n'étaient pas prévues en zone A), notamment :

- La plantation des aires de stationnement ;
- L'aménagement et la plantation des espaces libres, sans compromettre le caractère de la zone.

#### **5.1.4.3. Incidences sur le réseau Natura 2000 (évaluation simplifiée)**

- Le projet au regard des sites Natura 2000

Il reste relativement éloigné des deux sites Natura 2000, situés à l'extérieur de la commune :

- A plus de 7 km du site de la Corniche Varoise, au niveau de la partie littorale est de la commune de Saint-Tropez ;
- A plus de 13 km, du site de la Plaine et du Massif des Maures, au niveau de la commune de Collobrières.

Le projet de révision autorise la création de 6 290 m<sup>2</sup> de SP sur les 2,4 ha de secteur Ap : locaux tertiaires, serres « commerciales d'exposition publique », logements de fonction (gardiens), serres de production, bureaux de chantier, locaux techniques, ateliers, stationnements, ...

Or, ces aménagements existent déjà, en partie (locaux administratifs, accueil, serres de production, atelier, aire de stockage, farés d'exposition) ; il s'agit d'un réaménagement du site afin d'améliorer son fonctionnement, sa visibilité, sa qualité esthétique, ...

Ainsi, durant la période de travaux notamment, mais aussi en phase d'exploitation, le site pourrait générer des nuisances, des effets négatifs sur l'environnement proche, tels que le bruit, les poussières, les vibrations, des risques de pollutions des sols et des eaux. Des dispositions seront prises lors du dossier loi sur l'eau.

Le projet de révision du PLU, quant à lui, n'a pas d'incidence sur le changement de destination de ce secteur. Il s'agit d'un pôle d'activités, à la fois agricole et commercial.

- Incidences sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire

Le site des Pépinières DERBEZ est actuellement aménagé ; il est déjà anthropisé. Le zonage, quant à lui, conserve la même emprise actuelle du site. Il n'est pas fait état de la présence d'espèces ou d'habitats d'intérêt communautaire sur ce secteur. En outre, les deux sites se trouvent relativement éloignés du secteur concerné par le projet (plusieurs kilomètres) et souvent séparés par la topographie.

Il n'y a donc pas de destruction ou de détérioration d'habitat d'intérêt communautaire, ni de destruction ou de perturbations d'espèces protégées. Ainsi, le projet de révision simplifiée du PLU de Gassin n'a pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 « Corniche Varoise » et « Plaine et Massif des Maures ».

#### **5.1.4.4. Incidences sur les paysages et le patrimoine et mesures**

- Incidences positives et négatives

Le projet de révision, dans le sens où il permet la requalification du site des pépinières DERBEZ, grâce à un réaménagement de la partie centrale du site, a un effet positif sur le paysage et le cadre de vie.

- Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation

En favorisant une architecture à la fois « moderne » et « traditionnelle » de serres, pavillons, halles, ..., le projet d'aménagement du Pole paysager de Gassin offrira de nouvelles réalisations, en harmonie avec le paysage.

Le site étant inclus dans une zone de présomption de prescription archéologique, le projet d'aménagement (permis) sera soumis à l'avis de la DRAC PACA.

#### **5.1.4.5. Incidences sur la consommation d'espace et mesures**

- Incidences positives et négatives

A l'issue de la révision, ce sont 2,4 hectares de zones agricoles qui sont affectés d'un sous-zonage spécifique Ap, soit 0,35 % de la zone agricole. Ce nouveau secteur permet d'adapter les règles d'urbanisme à l'occupation actuelle du site (partie centrale de 2,4 ha regroupant les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation).

En outre, il n'y a pas d'extension du site des pépinières sur les espaces alentours, ni modifications des limites de zones. Les incidences sur la consommation d'espace ne sont donc pas significatives.

- Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation

Les dispositions réglementaires du secteur Ap définissent précisément l'occupation future de la zone, selon différents sous-secteurs, avec un plafond de 6 290 m<sup>2</sup> de SP et leur vocation ; ce qui limite les extensions futures et une consommation d'espace plus importante.

#### **5.1.4.6. Incidences sur les risques et mesures**

- Incidences positives et négatives

En implantant les constructions commerciales (« publiques ») en zone blanche et les serres agricoles (« privées ») en zone bleue B1, le projet respecte précisément le PPRi.

En s'inscrivant parfaitement en conformité avec les normes du PPRi, la présente révision du PLU n'aggrave pas la situation de la plaine du Bélieu.

- Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation

Plusieurs dispositions, dans le cadre du réaménagement du site, seront prises de manière à sécuriser le stockage de produits dangereux (produits phytosanitaires, cuves à fioul et à gasoil, cuve de gaz).

#### **5.1.4.7. Incidences sur la gestion des déchets, la qualité de l'air et les nuisances sonores**

- Incidences positives et négatives

Le développement du site pourra générer une hausse des déchets produits. Cependant, les mesures de tri et de valorisation de déchets verts sont maintenues.

D'autre part, les nuisances et pollutions liées à la circulation routière aux abords du site risquent de persister, notamment en raison du carrefour stratégique que constitue le croisement des routes RD 98a et RD 61.

Toutefois, la révision du PLU, en modifiant les règles d'urbanisme sur ce secteur, n'entraîne pas d'aggravation, puisqu'elle ne consiste pas à agrandir le site, mais à le réaménager.

- Mesures d'accompagnement, de réduction ou de compensation

Il est prévu d'installer en toiture des panneaux solaires photovoltaïques, sur les versants arrières Sud et Ouest des bâtiments. Une étude technique sera menée avec EDF (surface maximale des panneaux solaires à définir).

## **5.2. Méthodologie employée**

L'évaluation se fonde sur un état des lieux et une vision prospective qui repose sur les effets attendus de l'application du plan (PLU).

L'évaluation repose sur des critères quantitatifs, factuels, comme sur des critères qualitatifs pour lesquels peut intervenir une plus grande subjectivité. Le paysage est, par exemple, une de ces notions qu'il est difficile de mettre en équation.

L'état initial de l'environnement constitue une base de référence solide pour l'évaluation de l'application du plan dans le temps. Il est construit par rapport aux thématiques habituellement utilisées pour produire un bilan environnemental et par rapport aux problématiques territoriales locales.

Il est basé sur des données factuelles ou quantifiables qui possèdent parfois déjà un historique.

Enfin, l'évaluation aborde les incidences d'un point de vue, à la fois spatial et thématique.

C'est par cette pluralité et ce croisement des approches qu'il est possible de mettre en évidence au mieux les incidences des mesures retenues.

## **6. Annexe – Plan de la pépinière et inventaire des sujets**

---



**Zone A1 : 17 unités**

- 1 platane 500
- 5 faux poivriers 25/30
- 6 chênes verts 500
- 3 trachycarpus 500
- 2 dracaena 400

**Zone A2 : 151 unités**

- 110 oliviers
- 1 chamaerops humilis
- 40 bambous 150

**Zone A3 : 629 unités**

- 130 washingtonia 100
- 80 chamaerops humilis
- 15 erythea armata 0,50 st
- 150 eleagnus 150
- 100 pittosporum 150
- 30 cyprès leylandii 250/300
- 50 cyprès florentins (toutes tailles)
- 40 cyprès florentins 300/350
- 20 pins d'alep 150
- 4 arecastrum 400
- 10 pins parasols 20/25

**Zone A4 : 481 unités**

- 20 chamaerops humilis
- 120 yucca rostrata 150
- 50 dracaena 100/150
- 10 phœnix 50/60
- 10 cyprès leyland 400
- 10 rhyncospermum 300
- 20 cyprès florentins (différentes tailles)
- 1 arecastrum 400/
- 50 lauriers tin 80/100
- 200 lauriers roses 100/125

**Zone A14 : 159 unités**

- 4 chênes lièges
- 50 pins
- 20 phœnix
- 4 phœnix
- 50 chamaerops cerifera
- 1 phœnix dactilifera
- 30 phœnix dactilifera

**Zone A5 : 428 unités**

- 4 bambous 400
- 10 camphriers 300/400
- 14 pins d'alep 300/
- 12 chênes lièges 300
- 3 tilleuls 300
- 80 oliviers tige 150
- 20 arbousiers 250/300
- 30 washingtonias 250/300
- 2 arecastrum 300
- 8 pistachiers tige
- 2 camélia 150
- 5 myrte 150
- 5 oliviers fastigiés 200
- 8 tamaris
- 1 figuier 60
- 20 fruitiers
- 15 cyprès leyland 300/350
- 20 pins d'alep 200
- 30 cyprès florentin
- 8 arecastrum 400
- 5 glycines 500
- 6 eucalyptus 400
- 20 rhyncospermum 300
- 20 cyprès leyland 400
- 50 lauriers roses 150
- 30 pistachier 100

**Zone A8 : 73 unités**

- 34 muriers blancs
- 20 muriers platanes
- 9 platanes
- 2 chênes lièges
- 4 micocouliers
- 1 châtaignier
- 1 arbousier
- 1 faux poivrier
- 1 acacia

**Zone A15 : 599 unités**

- 19 phœnix canariensis
- 1 butia yatai
- 1 arbousier
- 3 oliviers
- 6 phœnix dactilifera
- 2 phœnix dactilifera groupe
- 8 washingtonias
- 1 phœnix
- 100 trachycarpus
- 130 cyprès florentins
- 40 chamaerops humilis
- 65 chamaerops cerifera

**Zone A6 : 454 unités**

- 30 amandiers 35/
- 7 agaves
- 10 chênes verts
- 30 fruitiers
- 3 pampas
- 10 lauriers tins
- 2 magnolia 200/
- 15 pruniers
- 15 muriers 30/
- 3 tamaris tige 20/25
- 14 chênes lièges
- 4 caroubiers 40/
- 2 chênes sessile 20/25
- 1 figuier 40/
- 1 pittosporum tenuifolium var.
- 2 phœnix 0.80 st
- 5 arbousiers 180/
- 1 yucca gloriosa 125/
- 1 tilleul 40/
- 1 yucca 150/
- 30 vignes tiges 100/125
- 50 arbousiers 125/
- 20 phormiums 150/
- 15 filaires 130/
- 60 phormiums 100/
- 30 pittosporums tobira var
- 40 pittosporum tobira 150/
- 30 arbousiers 125/
- 15 gynériums
- 7 cannas
- 10 lauriers tins
- 2 troène tige 150/
- 3 tamaris tige 20/25

**Zone A9 : 41 platanes****Zone A10 : 11 unités**

- 4 phœnix
- 6 oliviers
- 1 arbousier

**Zone A11 : 5 phœnix****Zone A12 : 44 phœnix****Zone A13 : 200 unités**

- 15 chamaerops humilis
- 90 phœnix
- 40 washingtonias
- 4 trachycapus
- 4 phœnix
- 30 phœnix 2m st
- 17 phœnix 2,50m st

**Zone A7 : 278 unités**

- 16 muriers platane
- 4 Arbousiers
- 2 platanes
- 1 chêne vert
- 1 olivier
- 1 butia yatai
- 5 micocouliers
- 4 arbres Judée
- 1 néflier
- 2 jujubiers
- 1 murier pendula
- 6 albizzia
- 2 muriers blancs
- 7 melia
- 1 camphrier
- 1 acacia
- 1 sapin
- 1 laurier tin
- 1 if
- 1 feijoa
- 1 pittosporum
- 1 pittosporum tige
- 2 lauriers roses tige
- 10 bambous
- 4 catalpas
- 3 chênes verts
- 26 dracaena
- 1 cyprès leyland
- 4 eucalyptus
- 60 cyprès florentin
- 2 troènes tige
- 1 agrume
- 17 washingtonias
- 1 livistonia
- 1 micocoulier
- 1 olivier
- 1 yucca
- 2 platanes
- 4 agrumes
- 1 murier blanc
- 9 muriers platane
- 1 magnolia
- 1 poirier
- 2 oliviers
- 1 jujubier
- 1 érable du japon
- 1 cyprès florentin
- 1 arbousier
- 1 tritirax
- 1 albizzia
- 1 catalpa
- 28 bambous
- 20 cannes
- 10 washingtonias

**Ilot central**

- 150 oliviers
- 15 dracaena
- 2 chênes
- 17 arbousiers
- 6 camélias
- 9 cyprès florentins
- 10 lauriers sauces
- 5 peupliers
- 4 muriers platanes
- 1 micocoulier
- 1 pittosporum
- 2 grenadiers
- 1 lagertsroemia

**Zone B1 : 360 unités****Zone B2 : 226 unités****Zone B3 : 100 unités****Zone B4 : 37 unités**

- 14 chênes verts
- 6 photinias
- 9 camélias
- 2 phœnix
- 1 Olivier
- 1 photinia
- 2 bambous 150/
- 1 laurier sauce
- 1 platane

**Zone B5 : 106 unités**

- 40 bambous
- 30 exotiques
- 32 lauriers sauces
- 3 chênes verts
- 1 platane

**Zone B6 : 15 unités**

- 2 pittosporums nains
- 1 chêne vert
- 12 oliviers

**Zone B7 : 72 unités**

- 1 yucca
- 1 pittosporum nain
- 6 oliviers
- 2 westringia
- 31 exotiques
- 3 lauriers sauces tiges
- 1 cyprès tige
- 1 arbousier
- 2 érables du japon
- 2 néfliers
- 1 caroubier
- 4 camélias
- 1 pistachier
- 5 topiaires
- 3 arbustes
- 8 pittosporums nains

**Zone B8 : 1000 plantes****(vivaces, arbustes, fleurs)****Zone B9 : 3200 plantes****(arbustes et fleurs)****Zone C1 :**

- 165 oliviers
- 21 cyprès florentins
- 6 lauriers sauces

**Zone C2 : 11 phœnix****Zone C3 : 500 oliviers****Zone C4 : 14 oliviers****Zone C5 : 130 unités**

- 20 caroubiers
- 80 néfliers
- 30 oliviers
- 80 exotiques divers
- 8 cyprès florentins

**Zone C6 : 86 chênes (lièges et verts)****Zone C9 : 25 oliviers****Zone C10 : 320 unités**

- 75 oliviers
- 83 figuiers
- 80 muriers platanes
- 5 chênes
- 45 grenadiers
- 32 oliviers

**Zone C11 : 60 unités**

- 5 chênes
- 55 oliviers

**Document réalisé par**

---

**sdp.conseils**

62, carraire des Rouguières basse  
13 122 Ventabren

**Octobre 2012**