

VILLE DE GASSIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix neuf

le : quatre avril

Le Conseil Municipal de la Commune de Gassin dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, sous la présidence de Madame WANIART Anne-Marie, Maire,

Date de convocation du Conseil Municipal :

PRESENTS : MM. CELSE Jean-Claude, VILLETTE Séverine, BOYENVAL Brigitte, MARTIN Agnès, VARINOT Siriane, CASCANT Mélanie, OLLIVIER Christian, SOLER Béatrice, BERNE Hervé, CAVASSE Isabelle, SILVE Didier, PATURLE Caroline, BESSE Pierre et BEC Florence.

Nombre de Conseillers :

en exercice	23
présents	15
votants	20

Certifié exécutoire

Sous Préfecture

le :

Publiée ou Affichée

le : 05 AVR 2019

Absents ayant donné pouvoir :

*Monsieur SIMONI Jean-Jacques à Madame VARINOT Siriane,
Madame MARCELLINO Anne-Marie à Madame Anne-Marie WANIART,
Monsieur AUDIFFREN Henri à Madame Agnès MARTIN,
Madame CIGANA Marie à Monsieur Hervé BERNE,
Madame GURNARI Elsa à Madame Isabelle CAVASSE.*

Absents :

Messieurs GUILLEC Eric, REY-BROT Damien, MARDELLE Thierry.

Secrétaire de séance : Madame VILLETTE Séverine.

N° 19/16

OBJET : ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU DE 2009

Monsieur Jean-Claude CELSE, Adjoint au Maire, expose :

En vertu des dispositions de l'article L153-27 du code de l'urbanisme, le PLU de 2009 doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application.

Considérant l'analyse des résultats présentée en annexe,

LE CONSEIL MUNICIPAL, ouï l'exposé de son rapporteur,

- **PREND ACTE** de l'analyse et décide de s'engager dans une procédure de révision du PLU dont la prescription sera mise à l'ordre du jour d'un prochain Conseil.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Toulon dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

Copie conforme au registre des délibérations.

Gassin, le 5 avril 2019

Le Maire,

Anne-Marie WANIART



Vu pour être annexé à la délibération n° 13/16 du 04/04/2019

COMMUNE DE GASSIN

BILAN DU PLU DE 2009

Conformément aux dispositions de l'article L153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU de Gassin doit faire l'objet d'une évaluation.

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, (...) le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 (...).

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération (...) du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Le parti-pris méthodologique retenu dans cette note consiste en une analyse en deux temps. Dans un premier temps, la note propose de dresser le bilan des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au regard des projets réalisés.

Dans un second temps, les réalisations du PLU sont confrontées aux objectifs visés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

BILAN DES ORIENTATIONS DU PADD

1. FAVORISER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET URBAINE MAITRISEE

1.1	Conforter la structuration de l'espace multipolaire et cloisonnée	Consacrer les séquences naturelles et les espaces interstitiels et ne pas urbaniser en continu
		Conforter les polarités (quartiers périphériques et village)
		Rechercher des liaisons fonctionnelles entre les quartiers
		Reconquérir les dents creues dans le village
		Densifier les secteurs déjà urbanisés (littoral, long de la RD559, les Chênes)
		Ouvrir à l'urbanisation sous forme de hameaux intégrés (les Gourbenets, les Marres)
		Reclasser les zones NB pour mettre un frein à l'habitat diffus
1.2	Relancer une croissance démographique raisonnable	Accueillir de nouveaux ménages d'actifs pour maintenir les équipements existants et générer de nouveaux besoins
1.3	Retrouver un équilibre dans la production de logements	Construire 1 logement principal pour 1 logement secondaire
1.4	Réaliser des opérations de logements pour actifs et logements aidés	Secteur du Gourbenet / La Vernatelle
		Secteur des Marines de Gassin
		Secteur des Marres

1.1 Conforter la structuration de l'espace multipolaire et cloisonnée.

Remarque : Il s'agit d'une particularité géographique gassinoise. Pour autant cette orientation est étroitement liée à la Loi Littoral et aux orientations du projet de SCoT.

Entre 2009 et 2019, la structuration de l'espace gassinois n'a pas été modifiée. Les séquences naturelles et agricoles ont été préservées. Le reclassement des zones NB a permis de mettre en frein à l'étalement urbain et à l'habitat diffus. La densification est restée très limitée.

Les polarités ont été relativement confortées par la construction d'équipements (agrandissement du Lycée, construction du centre technique municipal dans le quartier du pôle d'équipements, ou la construction d'une école maternelle et d'une salle polyvalente au village. La polarité du littoral a été confortée par la construction de logements : les marines de Gassin.

Les liaisons fonctionnelles entre les différents quartiers n'ont pas fait l'objet de recherches particulières. De plus cette notion de liaison fonctionnelle n'est pas clairement compréhensible.

Les dents-creuses du village n'ont pas fait l'objet d'un travail d'identification ouvrant la voie à de possibles reconquêtes. Les secteurs urbanisés n'ont pas fait l'objet d'une densification importante. La modification du règlement suite à la suppression des Coefficient d'Occupation des Sol (COS) et des superficies minimales s'est plutôt inscrite dans le sens d'une volonté de limiter la densification. Par ailleurs, la Loi Littoral a limité la densification dans plusieurs secteurs.

En ce qui concerne les ouvertures à l'urbanisation, la zone AUC du secteur de la Vernatelle, route du Goubernet a été en partie aménagée. En revanche la zone AUM des Marres n'a fait l'objet d'aucun aménagement.

1.2 Relancer une croissance démographique raisonnable

Le projet de PLU visait une croissance démographique en hausse par rapport aux décennies précédentes (1990-2000) et une population de 3 030 habitants en 2020.

Année de référence	2006	2010	2016
Population totale	2 912	2 853	2 620

Bien qu'il ne soit pas possible de connaître avec précision la population actuelle, les derniers chiffres de recensement de l'INSEE montrent une tendance à la baisse assez éloignée des perspectives d'évolution visée dans le PADD. Au lieu de gagner 300 habitants sur la période, la commune en a perdu à peu près autant, d'où un écart significatif par rapport aux projections.

1.3 Retrouver un équilibre dans la production de logements

Le PADD s'est fixé comme objectifs de construire une résidence principale pour une résidence secondaire. Le bilan du SCoT a déterminé que cet objectif était très difficilement réalisable.

Les chiffres de l'INSEE ne semblent pas constituer un indicateur fiable pour le suivi de cet objectif, dans la mesure où ils présentent une chute significative et inexplicable du nombre de logements. Les autres indicateurs (cadastre et Filocom) montrent d'ailleurs une légère augmentation du nombre de logements (Cf. Tableaux ci-dessous). Ceux-ci ne permettent toutefois pas de mesurer les différences entre résidences principales et secondaires.

INSEE	1999	2010	2015
Résidences principales	1 135	1 282	1 201
Résidences secondaires	1 268	2 552	2 143
Logements vacants	503	47	79
<i>Total logements</i>	<i>2 906</i>	<i>3 881</i>	<i>3 423</i>

Cadastre	2011	2015
<i>Total Logements</i>	<i>3 604</i>	<i>3 663</i>

Filocom	2011	2015
<i>Total logements</i>	<i>3 296</i>	<i>3 355</i>

1.4 Réaliser des opérations de logements pour actifs et logements aidés

Deux opérations d'envergure, à l'échelle de la commune, ont été réalisées :

- Les Marines de Gassin, en zone UB : 30 logements
- La Vernatelle, en zone AUC : 50 logements

Soit 80 logements au total à destination des ménages qui éprouvent des difficultés à se loger, et notamment des actifs.

Comme exprimé plus haut, le secteur des Marres n'a fait l'objet d'aucun aménagement.

2. GARANTIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE

2.1	Valoriser l'identité gassinoise au sein des différents quartiers	Veiller à la qualité architecturale et paysagère des espaces publics
		Inventorier et protéger les éléments du patrimoine
		Favoriser l'implantation ou l'amélioration d'équipements de proximité
		Mettre en place une charte et un règlement de publicité
2.2	Renforcer les pôles d'équipements et garantir leur accessibilité	Renforcer les pôles d'équipements existants et opérer des regroupements
		Délocaliser les services municipaux
		Réaliser une déchetterie
		Délocaliser la caserne de pompier sur le site de la DCN
		Réaliser une école maternelle et une salle polyvalente en continuité du village
		Réaliser le gymnase du collège
		Agrandir le lycée du Golfe
		Localiser préférentiellement les nouveaux équipements sur les axes principaux de communication
2.3	Assurer la cohérence du réseau routier	Accompagner et soutenir les projets de restructuration
		Réaménagement de la route de la Mort du Luc
		Réaménagement de la RD98a
		Réaménagement de la RD559
		Réaménagement de la RD89
		Aménager les abords des voies à grande circulation
2.4	Favoriser les transports en commun	Sécuriser les routes confidentielles
		Aménager des arrêts de bus
		Aménager des intersections multimodales
2.5	Mettre en place un réseau maillé « modes doux »	Aménager des parkings
		Accompagner les partenaires dans la réalisation des différents projets
		Aménager et baliser un réseau de voies vertes
		Réalisation d'un parcours cyclable de la Croix-Valmer au littoral
		Réalisation d'une trame verte Cogolin / Grimaud
2.6	Satisfaire les besoins en stationnement	Assurer la continuité du sentier du littoral
		Répondre à la demande non satisfaite sur la RD98a
		Répondre à la demande non satisfaite le long du littoral
		Répondre à la demande non satisfaite en entrée Nord du village
		Réaliser de petites aires de stationnement au départ des promenades

2.1 Valoriser l'identité gassinoise au sein des différents quartiers

La qualité dans l'aménagement des espaces publics comme la qualité des paysages sont des préoccupations majeures pour la municipalité. Cette qualité est notamment une garantie de l'attrait touristique. Une grande partie du territoire communal fait partie du site inscrit de la Presqu'île de St-Tropez, alors que le village et ses abords bénéficient également d'une protection en site inscrit.

Les éléments du patrimoine ont fait l'objet d'un recensement dans le rapport de présentation. Cette identification n'a pas trouvé de traduction réglementaire.

Remarque : L'article L151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Il n'y a pas à ce jour de démarche engagée en vue de la mise en place d'une charte ou d'un règlement de publicité.

2.2 Renforcer les pôles d'équipements et garantir leur accessibilité

D'une manière générale, et bien que tous les projets n'aient pas aboutis, de nouveaux équipements ont complété l'offre existante en respectant les orientations du PADD, à savoir le renforcement des pôles existants, le regroupement et l'accessibilité :

- Le lycée a été agrandi
- Le centre technique municipal a été construit dans le pôle d'équipement
- La maternelle et la salle polyvalente ont été construites au village
- Un nouvel office de tourisme est en cours de réalisation au village
- Un projet de gendarmerie, initialement envisagé sur le site de Nava Group, est attendu dans le pôle d'équipements

Parmi les équipements envisagés dans le PADD, qui n'ont pas vu le jour : le gymnase du collège, la déchetterie intercommunale ou encore la délocalisation des pompiers.

2.3 Assurer la cohérence du réseau routier

De nombreux (ré)aménagements routiers ont été réalisés entièrement ou partiellement : route de la Mort du Luc, RD98a, RD559, etc.

Ex : un giratoire a été aménagé sur la RD559, pour garantir l'accès au quartier de la Vernatelle / Les Chênes.

Les abords de plusieurs voies à grande circulation ont également fait l'objet d'aménagement.

2.4 Favoriser les transports en commun

Malgré une politique d'accompagnement en faveur des transports en commun (aménagement d'arrêt de bus de voirie, etc.), l'offre reste trop faible. La compétence relève de la Communauté de communes et de la Région.

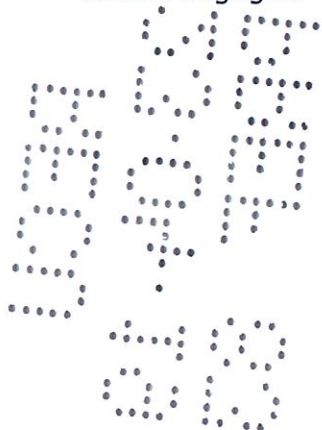
2.5 Mettre en place un réseau maillé « modes doux »

La commune a accompagné ses partenaires (Département, Communauté de communes) dans la réalisation des aménagements piétons et cyclables. Plusieurs tronçons ont ainsi pu être aménagés en bordure des voies existantes (RD98, RD559, etc.). Le parcours cyclable de la Croix-Valmer au littoral a été réalisé presque intégralement (il manque un tronçon entre le pôle d'équipements et le littoral).

A ce jour, la continuité du sentier du littoral ne peut être assurée pour des raisons foncières (Naval Group), la présence d'aménagements illégaux et une problématique érosion très importante.

2.6 Satisfaire les besoins en stationnement

Bien que quelques aires de stationnement aient été réalisées pour répondre aux besoins (ex : parking de la Moune), la problématique du stationnement nécessite une réflexion globale, prenant en compte les effets de saisonnalité. Cette analyse déterminerait les aménagements indispensables, avant que de nouveaux travaux soient engagés.



3. DIVERSIFIER L'OFFRE D'EMPLOIS

3.1	Soutenir les activités économiques	Favoriser les projets des principaux pôles d'emplois
		Maintenir un statu quo commercial dans le secteur de la Foux
		Garantir l'accessibilité routière des pôles d'emplois en améliorant les TC et les stationnements
3.2	Réaliser une zone d'activités artisanales de proximité	Réaliser une ZA en continuité de celle de la Croix Valmer
3.3	Améliorer le niveau de formation des actifs	Réaliser un centre de formation
3.4	Mettre en place une politique touristique gassinoise	Créer un office de tourisme communal
		Aménager et baliser des sentiers de randonnée pédestre et VTT
		Favoriser le développement des hôtels sur la façade littorale
		Favoriser la requalification des campings
		Favoriser la requalification du parc d'attraction de la Foux

3.1 Soutenir les activités économiques

Bien qu'ayant peu d'emprise sur le soutien aux activités économiques, la commune accompagne autant qu'elle le peut les projets qui lui sont présentés, dans la mesure où ceux-ci s'inscrivent dans l'intérêt général. Les principaux pôles d'emplois sont le pôle d'équipements, le Géant Casino et Naval Group. Elle accompagne actuellement un projet de développement sur le centre commercial de la Foux.

3.2 Réaliser une zone d'activités artisanales de proximité

Cette zone d'activité a été envisagée dans le PADD sans trouver de traduction réglementaire dans les documents graphiques du PLU. Ce projet n'est pas envisagé.

3.3 Réaliser un centre de formation

Le Lycée accueille une offre de formation.

3.4 Mettre en place une politique touristique gassinoise

Un office de tourisme communal a ouvert ses portes en 2016. Il a obtenu un classement en catégorie I, ce qui a permis à la commune d'être classée commune touristique. Il va être prochainement déplacé dans de nouveaux locaux neufs.

Les sentiers de randonnée existants ont été valorisés par l'édition de guides. Au moins deux sentiers de randonnée ont été créés.

En revanche, il y a eu peu d'avancée sur le développement des hôtels, la requalification des campings ou la requalification du parc d'attraction de la Foux.

4. PRESERVER ET VALORISER UN ENVIRONNEMENT REMARQUABLE

4.1	Préserver et valoriser le territoire	Maintenir l'intégrité du massif forestier
		Préserver les zones agricoles menacées par l'urbanisation
		Maintenir les coupures d'urbanisation existantes dans la plaine du Bourrian, au niveau du parc Montana, et au sud du village vers la Croix Valmer.
		Valoriser les cours d'eau
4.2	Réaliser des équipements d'environnement	Réalisation d'une déchetterie
		Mise en œuvre du schéma d'assainissement collectif
		Gestion économe de la ressource en eau
4.3	Lutter contre les risques naturels	Appliquer le PPRI
		Utiliser le PIDAF
4.4	Mettre en place une politique partagée pour préserver et conforter les activités agricoles	Déclasser des EBC en zone naturelle en faveur de l'agriculture
		Diversifier l'agriculture
		Engager une politique agricole partagée avec les partenaires (EPCI, SAFER, Chambre d'agriculture, etc.)

4.1 Préserver et valoriser le territoire

Le zonage du PLU a eu un effet bénéfique sur la préservation du territoire. Le massif forestier, comme les zones agricoles ont été préservés. Les coupures d'urbanisation ont été maintenues.

Les cours d'eaux bénéficient de travaux de valorisation par la communauté de communes, qui détient cette compétence.

4.2 Réaliser des équipements d'environnement

Il y a 11 déchèteries, dont une plateforme de valorisation des déchets verts
Il n'y a plus à ce jour de projet de déchèterie sur la commune.

4.3 Lutter contre les risques naturels

Le PPRI et le PIDAF sont appliqués.

4.4 Mettre en place une politique partagée pour préserver et conforter les activités agricoles

Les déclassements d'EBC n'ont eu que peu d'impact sur l'activité agricole. L'agriculture n'a pas été diversifiée et reste mon-orientée vers la viticulture. Il existe une convention de partenariat CCGST / CA83 2016-2020 pour la gestion de l'eau et une convention avec la SAFER pour l'acquisition de terres.

Le tableau ci-dessous présente les résultats de l'application du PLU au regard des principes généraux de l'urbanisme. Pour chaque thématique, le résultat est soit satisfaisant, soit neutre, soit insatisfaisant

LES GRANDS PRINCIPES

En ce qui concerne les grands principes de l'urbanisme, les résultats de l'application du PLU sont plutôt satisfaisants, dans la mesure où celui-ci a mis en œuvre les outils pour un développement urbain maîtrisé et pour une limitation de l'étalement urbain. Il préserve le territoire communal et notamment les sites, les espaces naturels et les espaces affectés aux activités agricoles et forestières. Les ensembles urbains, tels que le village, sont également préservés.

Des marges de manœuvre restent envisageables en termes de revitalisation du village et de renouvellement urbain.

Le patrimoine bâti et paysager pourrait également bénéficier d'une meilleure protection à travers la mise en place de règles adaptées.

En revanche, les résultats sont insatisfaisants en matière de besoins de mobilité, d'une part parce que le PLU n'est pas parvenu à réduire ces besoins en rapprochant les zones d'emplois et les zones d'équipements des zones d'habitat. En 2014, 60% des actifs gassinois vont travailler dans une autre commune du Golfe. Entre 2009 et 2014, les déplacements ont eu tendance à augmenter. Nous ne disposons pas de chiffres plus récents.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Dans ce domaine, les résultats de l'application sont plutôt satisfaisants, bien qu'ils puissent être encore améliorés en ce qui concerne la qualité des entrées de ville, notamment sur la RD98 et sur la RD559.

DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Malgré des efforts et de nouveaux programmes de logements à l'attention des ménages qui éprouvent des difficultés à se loger, et notamment les actifs, la satisfaction des besoins en matière d'habitat reste insuffisante.

Comme vu précédemment, la répartition entre emploi, habitat, commerces et services n'est pas satisfaisante. Le PLU a dû composer avec une géographie cloisonnée et l'héritage d'une situation complexe : des équipements commerciaux concentrés sur le littoral et le long des grands axes, des poches d'habitat réparties sur la commune sans diversité des fonctions et des emplois déconnectées des quartiers d'habitat.

Cette situation, à laquelle s'ajoute un déficit de transports collectifs et de solutions alternatives à la voiture entraîne un résultat insuffisant en matière de diminution des besoins de déplacements motorisés.

SECURITE ET SALUBRITE PUBLIQUE

Cette thématique est difficile à appréhender au niveau du PLU.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS, TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES

Dans ce domaine, les résultats de l'application du PLU sont plutôt satisfaisants.

Le PLU a intégré le PPRI et ses dispositions réglementaires.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES RESSOURCES NATURELLES

Le PLU est vertueux sur toutes les questions liées à cette thématique. Il a mis en place un règlement et un zonage susceptible de protéger les milieux et les paysages, de préserver la biodiversité et les écosystèmes, et les espaces verts. Les Espaces Boisés Classés (EBC) participent de cette protection.

Pour aller plus loin, un travail sur l'identification des continuités écologiques, permettant de mettre en place des outils susceptibles de garantir leur préservation ou leur remise en état, serait nécessaire. Rappelons que la Loi Grenelle a rendu ce travail obligatoire après que le PLU ait été approuvé.

ENERGIE ET CLIMAT

Sur toutes les questions de lutte contre le changement climatique, de réduction de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de production à partir de sources renouvelables, il apparaît que les résultats de l'application du PLU sont insuffisants. Cela s'explique également par le fait que ces thématiques ont été introduites dans la Loi après l'approbation du PLU.

HANDICAP ET AUTONOMIE

Cette thématique nouvelle, introduite par la Loi ELAN, est difficile à appréhender au niveau du PLU.

CONCLUSION

Le PLU dispose de marges de progression sur plusieurs points, dont notamment :

- **Les déplacements, et la répartition entre emplois, habitat, commerces et services, en lien avec la question de l'émission des gaz à effet de serre et de la lutte contre le changement climatique,**
- **La réponse aux besoins en matière d'habitat en lien avec la maîtrise de l'énergie et l'amélioration des performances énergétiques,**
- **La revitalisation du village,**
- **Les continuités écologiques.**

