

## UN PLAN LOCAL D'URBANISME QU'IL CONVIENT DE REVISER

**Par délibération en date du 18/06/2009**, le Conseil Municipal de Gassin a approuvé la transformation de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce premier PLU a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions ponctuelles. Le **04/04/2019**, le Conseil Municipal a tiré **le bilan de PLU** pour mettre en évidence les objectifs qui ont été atteints (totalement ou partiellement), ceux qui nécessitent de nouvelles mesures, etc.

Suite à ce bilan et **par délibération en date du 13/06/2019**, le Conseil Municipal de Gassin a décidé de mettre en révision son PLU. Cette révision apparaît aujourd'hui nécessaire pour prendre en compte les évolutions législatives et les documents supra-communaux (dont le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez) mais aussi et surtout pour poursuivre les améliorations du document d'urbanisme. Il s'agit de proposer un développement cohérent du territoire pour les 10-12 prochaines années dans la continuité des actions autrefois entreprises.

Dans la délibération (consultable en mairie et sur le site Internet), les enjeux de la procédure sont mentionnés. Cinq secteurs stratégiques sont également évoqués : les abords de la RD 559, le pôle d'équipements, le village emblématique, la façade littorale et le quartier excentré des Marres. En outre, il sera important de valoriser le cadre naturel et l'enjeu économique lié à l'agriculture, deux éléments identitaires forts.



*Vue sur le golfe depuis le village de Gassin*

## LA PHASE DE CONCERTATION

L'objectif des élus est de mener une procédure de révision en concertation avec l'ensemble des partenaires institutionnels (Etat, chambres consulaires, communes voisines, etc.) mais aussi la population, les associations locales, les acteurs économiques locaux, les professionnels du tourisme, etc.

Les modalités de cette concertation publique ont été précisées dans la délibération du 13/06/2019 :

- Mise en place d'un registre de concertation en mairie
- Mise à disposition de la délibération de prescription
- Organisation de réunions publiques à des étapes importantes de l'avancement du projet
- Communication d'informations sur le site Internet et par voie de presse lors des étapes importantes de l'avancement du projet

En sus, la Commune enregistre depuis le début de la procédure tous les courriers et courriels qui lui sont envoyés et qui ont pour objet le PLU. Une réponse sera apportée pour chaque demande lors de l'Arrêt du PLU, le bilan de la concertation étant alors tiré par le Conseil Municipal.

De plus, au fur et à mesure de l'avancée des études, des documents intermédiaires seront mis à disposition du public, soit au format papier (consultable en mairie), soit au format pdf (sur le site Internet de la Ville).

Malgré des études lancées dès février 2020, la procédure est ralentie par la crise sanitaire liée au covid 19. Ainsi, il n'a pas encore été possible d'échanger avec la population sur le diagnostic territorial et sur le cadre législatif (Loi Littoral, Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe de Saint Tropez, etc.). **Une réunion (ou une exposition) est espérée en 2021 à ce sujet**. Il est important de concerter avec les habitants sur les atouts et contraintes du territoire mais aussi les difficultés législatives auxquelles est confrontée toute procédure de révision de PLU.

## UNE PROCEDURE LONGUE ET COMPLEXE

La procédure de révision d'un PLU doit respecter un **formalisme important** (sur les étapes, la justification des décisions, les différentes pièces du dossier, etc.) tout en tenant compte des **spécificités locales**.

### 1. ANALYSE DU TERRITOIRE

Cette première phase concerne l'analyse du territoire et ses nombreux aspects : évolution démographique, structure urbaine, ambiances paysagères, écologie, recensement du patrimoine, risques, etc.

Une rencontre a eu lieu le 05/11/2020 avec les personnes publiques associées (services de l'Etat, Chambre d'Agriculture, Communauté de Communes, etc.) pour leur présenter cette analyse et les enjeux qui se dégagent sur le territoire. Le document sera partagé avec la population au cours de l'année 2021.

**Cette analyse n'est pas figée.** Bien au contraire, elle s'enrichit au fur et à mesure de la procédure. Le retour des habitants est donc important : prise en compte d'un élément patrimonial oublié, rappel d'une difficulté pas assez mise en avant dans le rapport, etc. La concertation ne doit surtout pas se limiter à une succession et à un inventaire de demandes de constructibilité.

Cette phase **justifie les objectifs et actions déclinés dans le projet communal** (taux de croissance, sauvegarde du patrimoine, etc.)



### 3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET ARRET DU PLU

Les actions du PADD devront se concrétiser dans les pièces prescriptives que sont le **règlement écrit et graphique** ainsi que **les orientations d'aménagement et de programmation**.

D'importants échanges auront lieu avec les personnes publiques associées et consultées (sur les limites de l'enveloppe urbaine, sur les possibilités d'aménagement possibles dans les zones naturelles et agricoles, sur la requalification des zones, etc.).

Le projet sera présenté à la population au fur et à mesure de la procédure puis **arrêté** par le Conseil Municipal. La phase de concertation se termine.

### 4. ENQUETE PUBLIQUE

Après Arrêt du PLU, le projet sera envoyé aux personnes publiques associées et consultées qui auront alors 3 mois pour **émettre leur avis**. Le projet sera ensuite soumis à **enquête publique**. Le public pourra de nouveau s'exprimer sur le projet.

### 5. APPROBATION

Après modifications mineures éventuelles suite aux remarques et avis du commissaire enquêteur et des personnes publiques, le dossier sera **approuvé** par délibération du Conseil Municipal.

### 1. ANALYSE DU TERRITOIRE



### 2. PROJET COMMUNAL



### 3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL ET ARRET DU PLU



### 4. ENQUETE PUBLIQUE



### 5. MODIFICATIONS MINEURES ET APPROBATION DU PLU

### 2. LE PROJET COMMUNAL

Le PLU doit préciser le projet communal au moyen d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, véritable pierre angulaire du PLU.

Ce PADD présente les orientations du PLU (objectifs démographiques et bâtis sur les 10/12 ans à venir, espaces paysagers à préserver, actions à mener pour limiter la consommation foncière, etc.).

Il devra être présenté aux personnes publiques associées et à la population avant que **ses orientations ne soient débattues** par le Conseil Municipal.



## LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE

Le 13/06/2019, le Conseil Municipal a exposé les objectifs poursuivis dans la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. La délibération précise :

« Fortement marquée par sa géographie, entre les collines du massif des Maures, les plaines et la façade littorale, Gassin bénéficie de l'image internationale portée par le nom emblématique de Saint Tropez et de l'attractivité touristique qu'il génère.

Principale porte d'entrée de Saint Tropez, commune carrefour (et donc de transit), également dotée de nombreux équipements, Gassin subit un trafic considérable. Les actions de la Communauté de Communes, en lien avec la Commune, doivent permettre d'améliorer les conditions de déplacements, de stationnement et de réduire la dépendance à la voiture.

Le poids de la saisonnalité est marquant. Il s'agit donc, d'une part, d'optimiser les conditions d'accueil des touristes et de moderniser l'offre touristiques face aux nouvelles attentes de la clientèle, tout en luttant d'autre part contre la désertification du territoire hors-saison. Le maintien des actifs et des familles est un défi pour le territoire.

Pour assurer un développement maîtrisé, préservant le cadre de vie, les paysages et l'environnement, le projet communal peut s'appuyer sur des atouts : un village à redynamiser et une polarité d'équilibre à structurer en termes d'espaces publics et de déplacements, mais également en termes d'équipements, des opportunités de densification et de mutation pour affirmer la diversification du parc de logements et l'accueil d'activités orientées vers de nouvelles filières économiques ou la réponse à des besoins spécifiques identifiés dans le Golfe.

Gassin reste un territoire au caractère agricole et naturel affirmé. La valorisation de l'agriculture peut s'appuyer sur la recherche de nouvelles opportunités agricoles par reconquête, par la diversification des cultures et par l'encadrement de l'agro-tourisme comme vecteur de diversification des revenus agricoles.

Cinq secteurs stratégiques méritent une attention particulière :

- La RD 559, axe majeur du territoire
- Le pôle d'équipements, une polarité d'équilibre
- Le village, une centralité emblématique
- La façade littorale qui intègre le site de Naval Group (un défi face à la pression immobilière) et La Foux (principale porte d'entrée du territoire)
- Les Marres, un site excentré »



## PRECISIONS SUR LA CONCERTATION

A l'heure où nous publions la présente affiche (mai 2021), nous ne savons pas encore s'il sera possible ou non d'organiser des réunions publiques et dans quelles conditions. Ces réunions sont indispensables pour échanger au mieux sur le projet. D'autres moyens seront mis en oeuvre au besoin.

En attendant d'en savoir plus à ce sujet, deux points peuvent dès à présent être abordés :

**LES HABITANTS QUI ONT EXPRIME UN AVIS OU FAIT UNE DEMANDE CONCERNANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME AVANT LE 13/06/2019 SONT INVITES A REECRIRE A LA COMMUNE A CE SUJET**

(AVANT LE 13/06/2019, LA PHASE DE CONCERTATION N'ETAIT PAS ENGAGEE ET LES DEMANDES NE PEUVENT ETRE PRISES EN COMPTE)

**LES ARCHITECTES QUI OEUVRENT AU QUOTIDIEN SUR NOTRE TERRITOIRE SONT INVITES A S'EXPRIMER SUR LE REGLEMENT ECRIT : QUELLES SONT LES DIFFICULTES QUE VOUS RENCONTREZ ? QUELS SONT LES POINTS DIFFICILES A METTRE EN OEUVRE ?**

BIEN ENTENDU, LA COMMUNE EST MAITRE DE SON DOCUMENT D'URBANISME ET LA PRESERVATION DU CADRE DE VIE RESTERA AU COEUR DE NOS PREOCCUPATIONS. MAIS LA PHASE DE CONCERTATION EST L'OCCASION D'ECHANGES CONSTRUCTIFS POUR ABOUTIR A UN DOCUMENT LE PLUS PARTAGE POSSIBLE