

GASSIN (83) - Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

**REUNION PUBLIQUE
DU 24/09/2021**



POULAIN URBANISME CONSEIL
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
Tel: 06 27 22 13 86 ;
Email: contact@poulain-urbanisme.com



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

SOMMAIRE DE LA REUNION

1. *POINT SUR LA PROCEDURE*
2. *PRESENTATION RAPIDE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL*
3. *PRESENTATION RAPIDE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*
4. *LA PHASE DE CONCERTATION*
5. *LE PROJET COMMUNAL (PADD)*
6. *ECHANGES / DEBAT AVEC LA POPULATION*





LA PROCEDURE





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



LES GRANDES ETAPES DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU DE GASSIN



Prescription de la procédure
(Délibération du Conseil Municipal – CM – du 16 juin 2019)



Diagnostic – État Initial de l'Environnement
(Mise en évidence des atouts et contraintes, et des enjeux de territoire)



Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
(Véritable projet communal dont les orientations générales sont débattues CM)



Phase réglementaire jusqu'à l'Arrêt de la procédure
(Traduction du projet politique dans les pièces prescriptives du PLU et prise en compte des contextes supra-communaux et législatifs - Délibération du CM pour arrêt du projet PLU)



Enquête Publique



Modifications « mineures » du dossier
(Délibération du CM pour approbation du PLU)





CONCERTATION – ENQUETE PUBLIQUE REVISION DU PLU DE GASSIN



Concertation en continue :
→ Courriers
→ Bulletins d'informations
→ Registre
→ Documents de travail
→ Affichage, exposition
→ Réunions publiques
→ Etc.

DIAGNOSTIC – E.I.E.
Mise à disposition des documents



PADD
Réunion publique + Mise à disposition des documents



Arrêt du projet PLU
Réunion publique + Mise à disposition des documents

*A l'arrêt, le Conseil Municipal **tire le bilan de la concertation***



*Au moins 4 mois après l'arrêt :
Enquête Publique (Durée : 1 mois)*





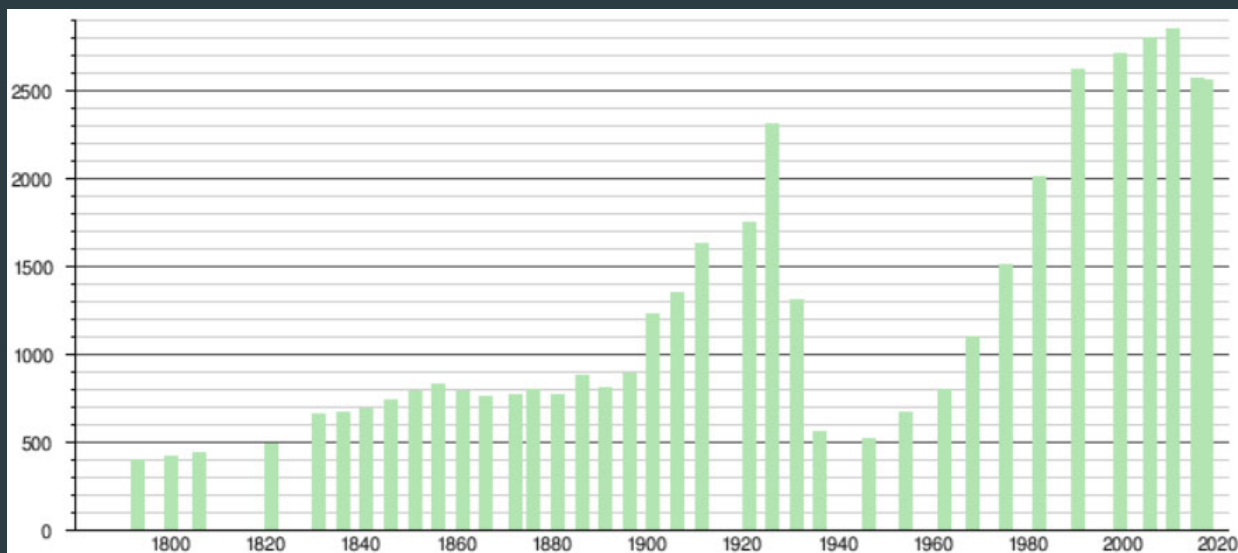
LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



Evolution démographique (source : INSEE)

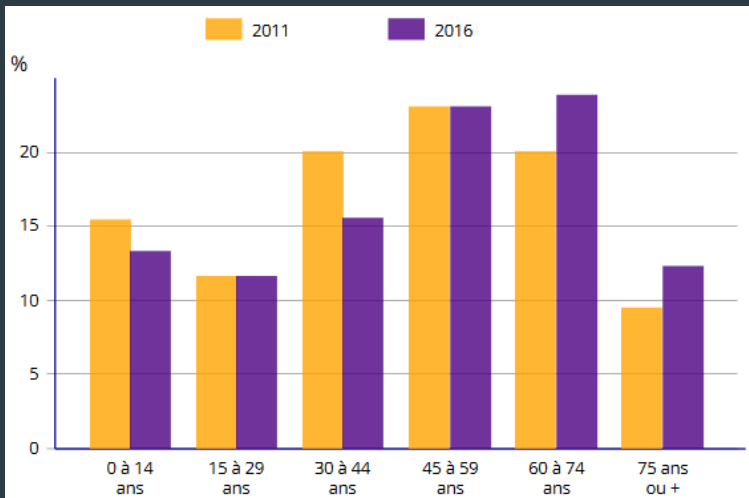
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	1 107	1 519	2 017	2 622	2 710	2 859	2 832	2 557
Densité moyenne (hab/km²)	44,7	61,4	81,5	106,0	109,5	115,6	114,5	103,4

Evolution démographique (source : INSEE)

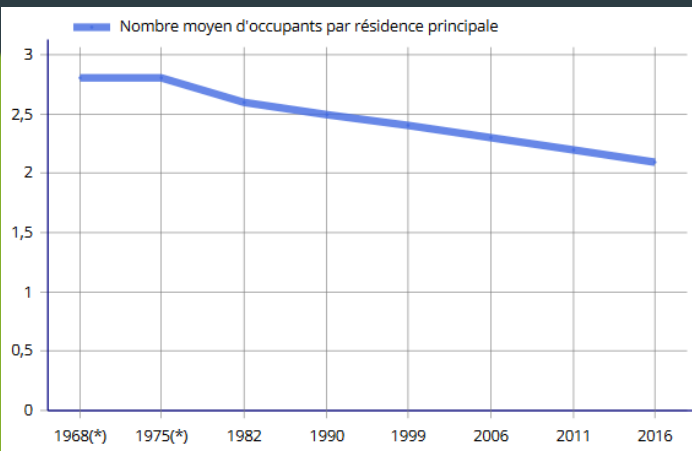


REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

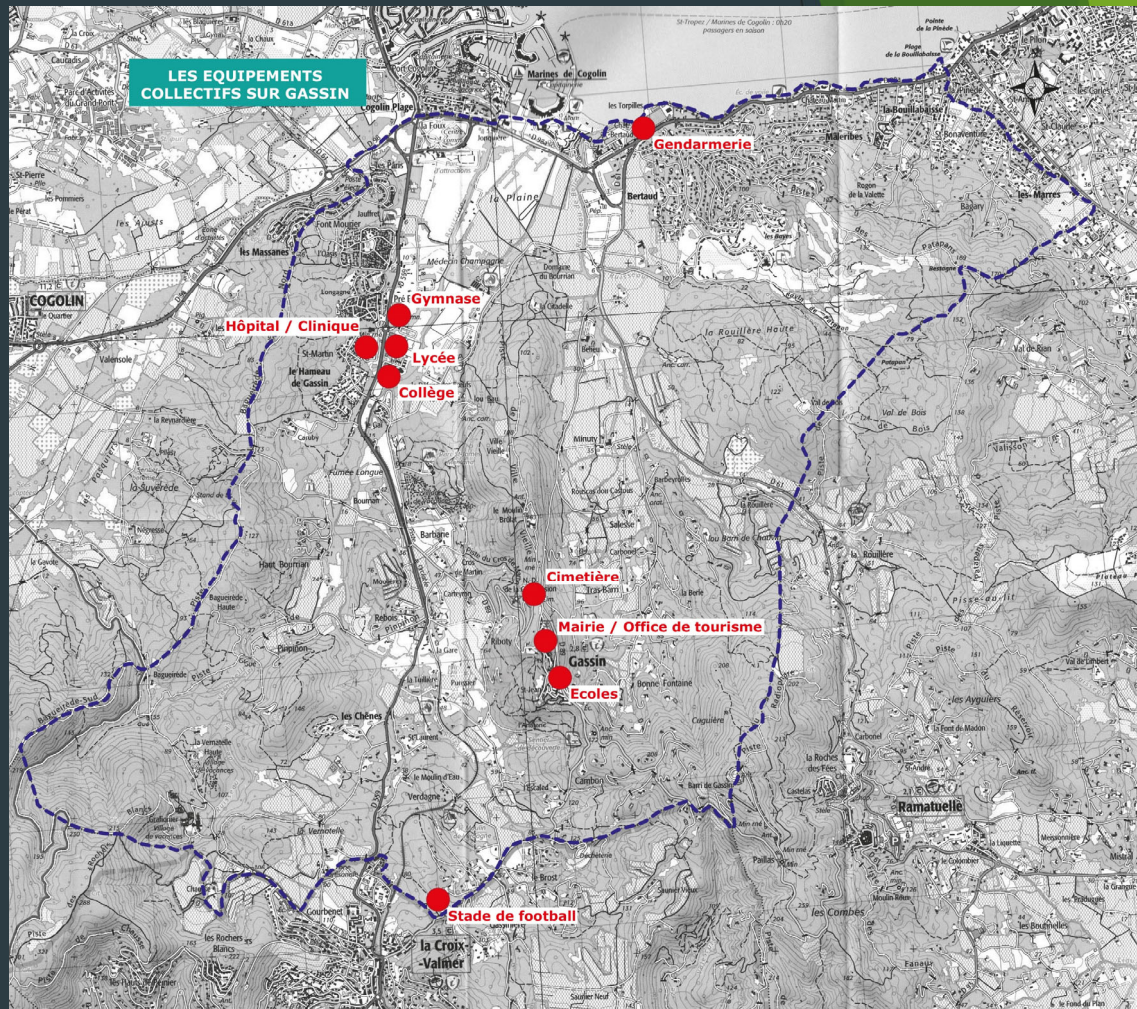
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



Age de la population (source : INSEE)



Taille des ménages (source : INSEE)



Equipements collectifs



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

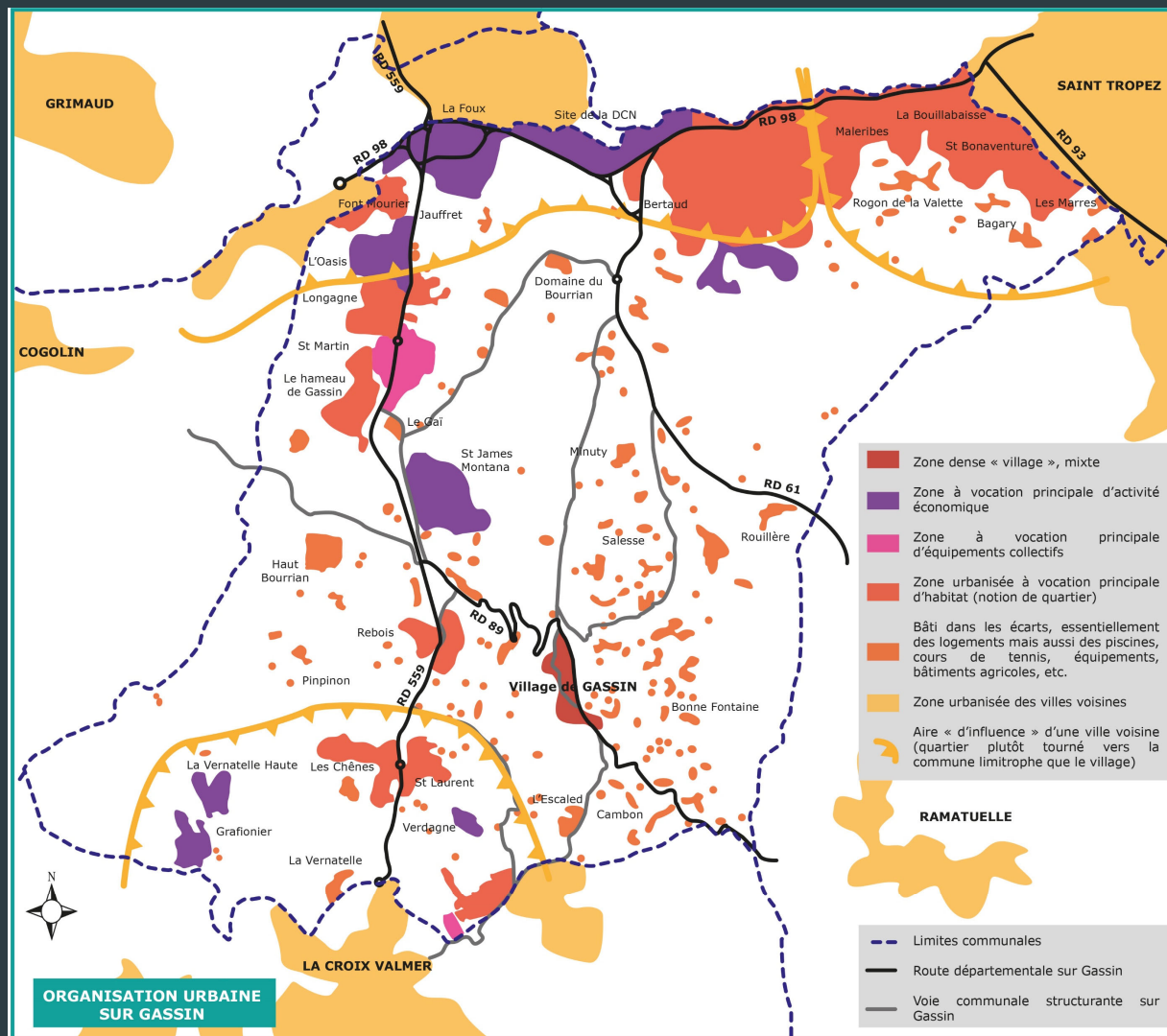
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Ensemble	753	1 056	2 253	2 317	2 906	3 784	3 889	3 425
Résidences principales	389	538	732	1 054	1 135	1 234	1 285	1 202
Résidences secondaires et logements occasionnels	330	502	1 448	1 111	1 268	2 498	2 557	2 144
Logements vacants	34	16	73	152	503	52	47	79

Evolution bâtie (source : INSEE)

Résidence	Gestionnaires	Nombre total de logements	T1	T2	T3	T4	T5
Hameau du Gai	Var Habitat	40	0	3	18	17	2
L'Alartane	Var Habitat	18	0	3	10	5	0
Logis Familial	(Vieux village)	24	3	6	8	7	0
Neptune	Var Habitat	30	0	11	14	3	2
Les Jardins de la Vernatelle	SFHE	20	0	3	13	3	1
Total		132	3	26	63	35	5

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



Organisation urbaine



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

Permis autorisés et réalisés ou en cours	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total
Logements	5	8	4	5	4	39	51	7	8	9	5	145
Res. tourisme / Chbres hôtels (+logt fct)	92			33								125
Total	97	8	4	38	4	39	51	7	8	9	5	270

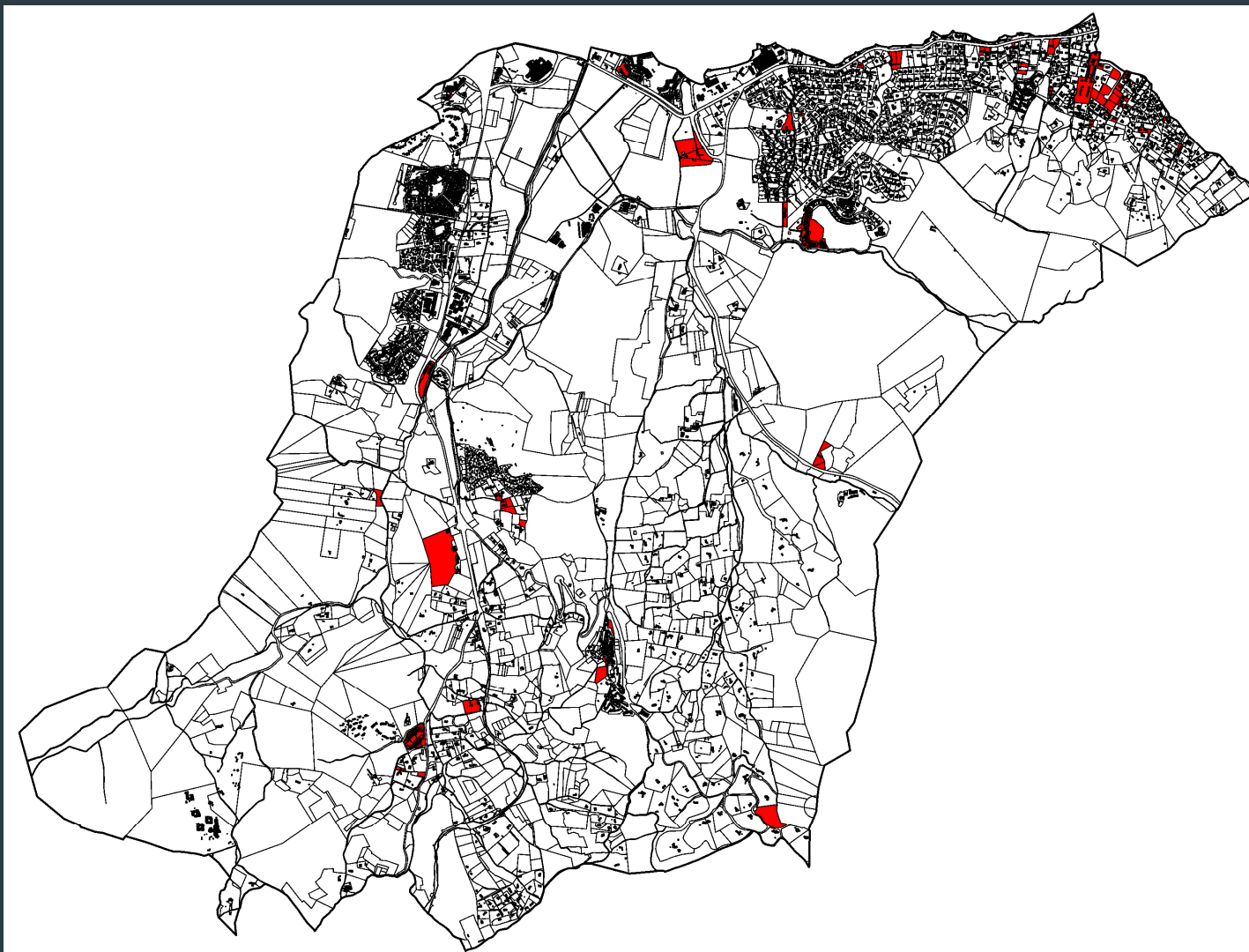
Permis autorisés

Consommation foncière (m²)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Total (m²)
Logements principaux, secondaires et touristiques	62 430	10 644	5 432	10 056	19 637	12 646	17 640	15 026	9 027	8 840	6 898	178 276
Projets économiques hors résidences touristiques (chenil, centre équestre, hôtel, pépinière, cave viticole, etc.)	11 741	0	0	3 602	32 117	0	56 275	0	0	7 987	0	111 722
Equipements collectifs	0	9 755	0	0	0	0	0	0	1 857	0	0	11 612
Total	74 171	20 399	5 432	13 658	51 754	12 646	73 915	15 026	10 884	16 827	6 898	301 610

Consommation foncière

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

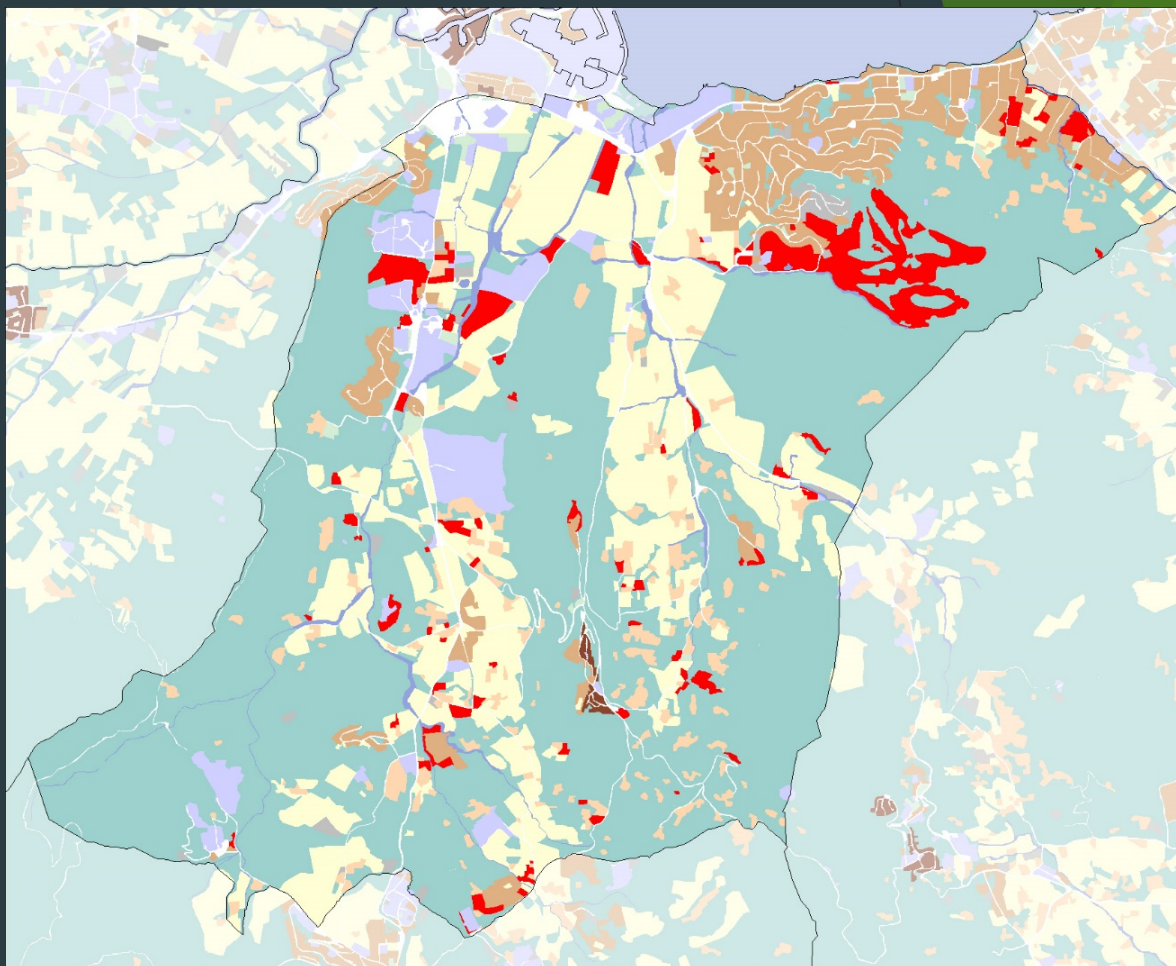
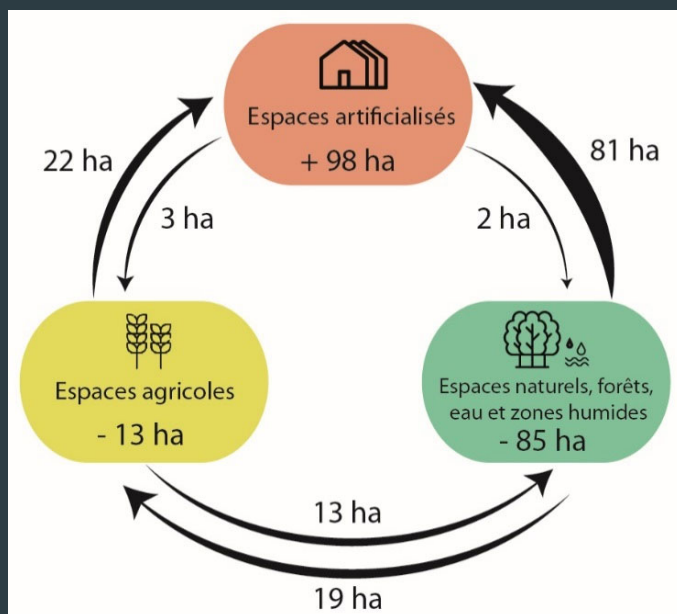


Consommation foncière



Près de 100 hectares artificialisés entre 2003 à 2014 (source : AUDAT)

- Rythme moyen : 9 ha/an
- Des espaces consommés plus homogènes et plus importants (en superficie) au nord
- Des espaces de consommation de moindre surface mais plus épars au sud



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

Actualisation 2017 en attente d'un nouveau MOS (source : AUDAT)



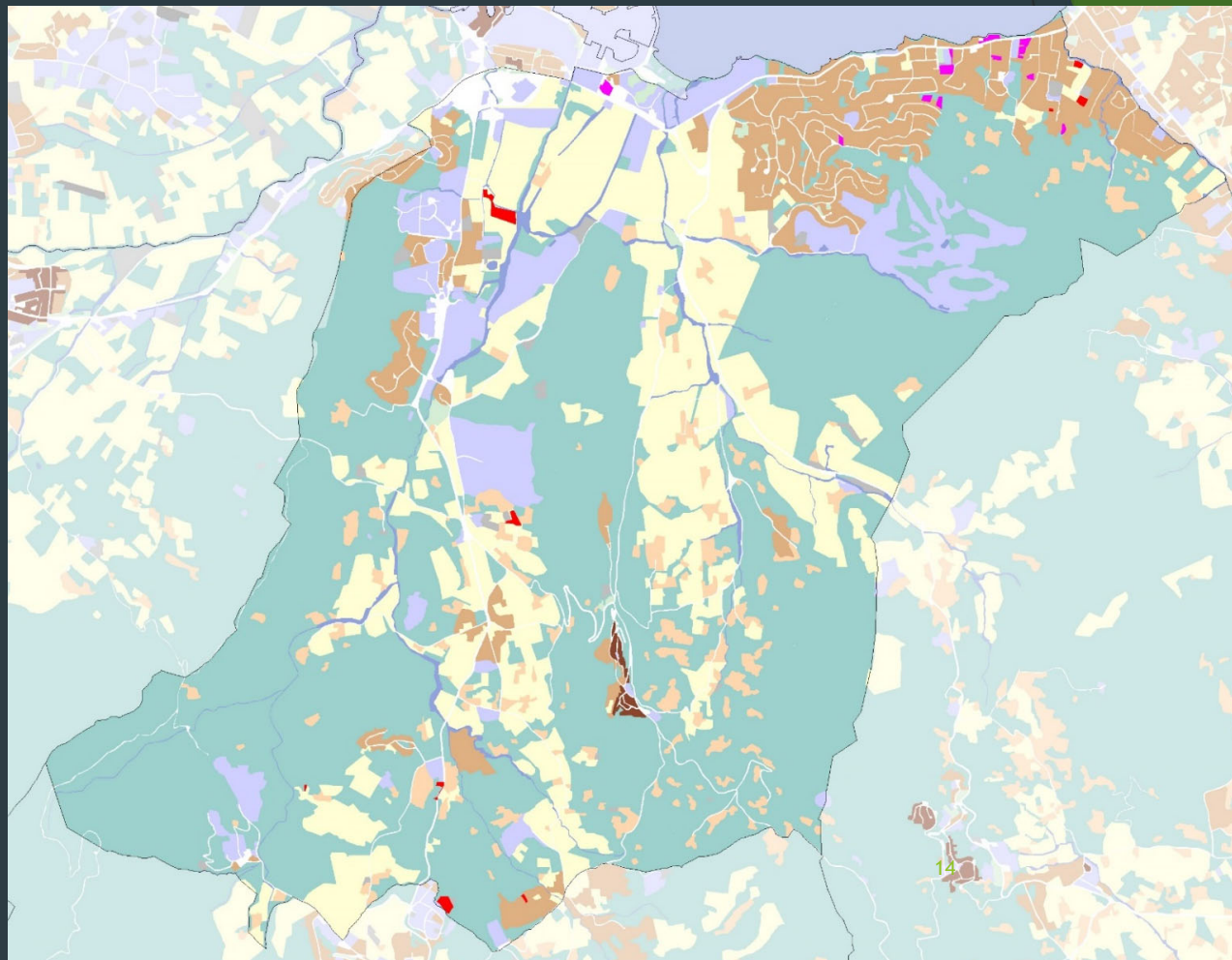
Peu d'espaces agricoles et naturels consommés durant cette période, quelques délaissés agricoles urbanisés (zone UC, UGa)

Près de 4 ha



Urbanisation sous forme de densification et/ou de renouvellement urbain (zone UB, UZ)

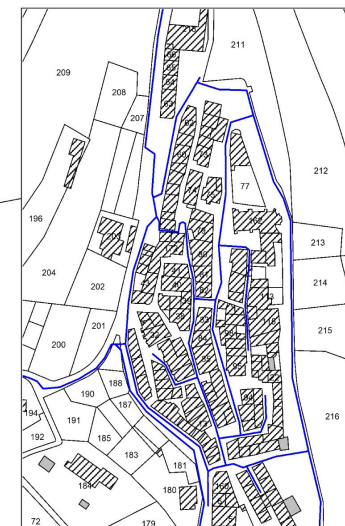
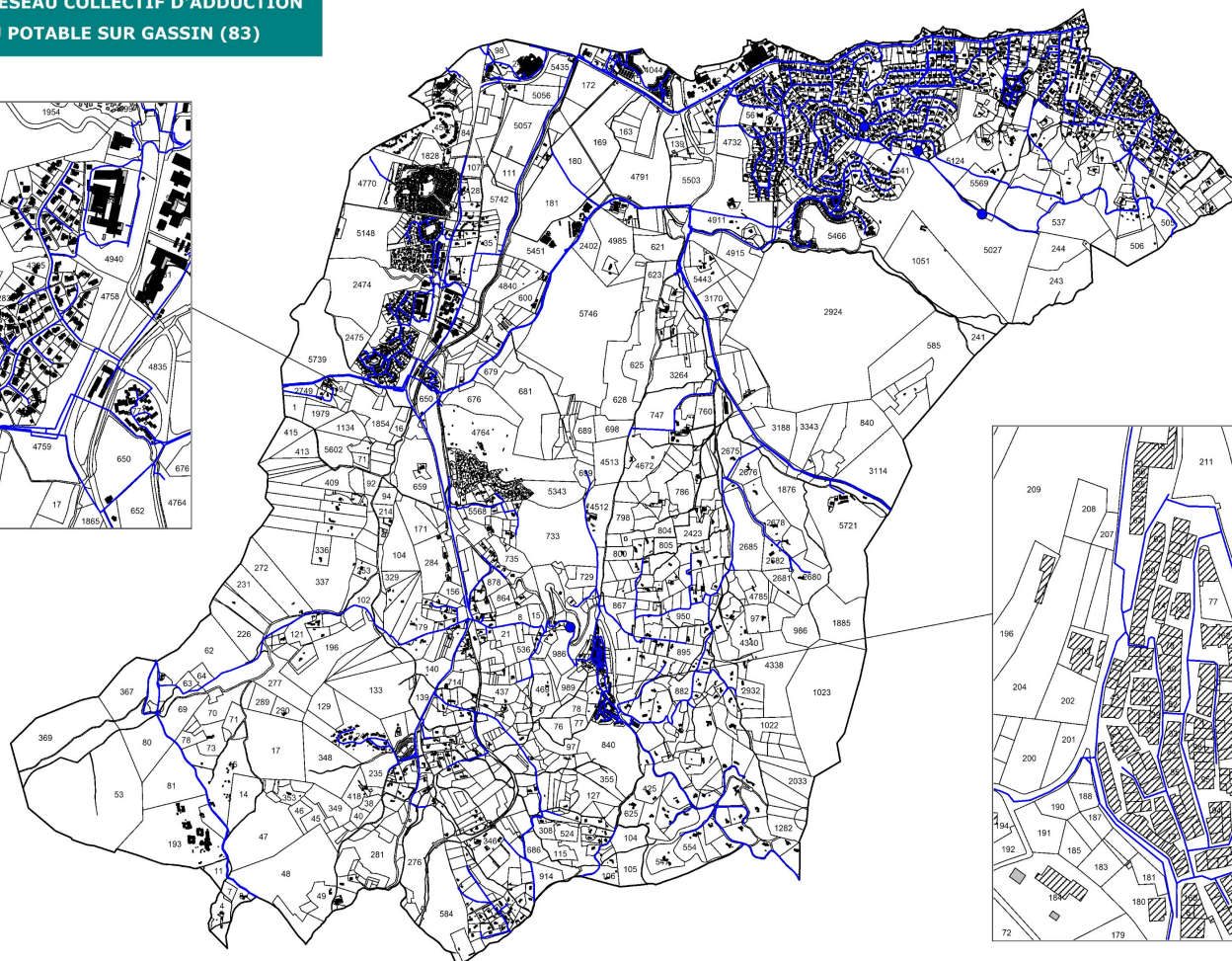
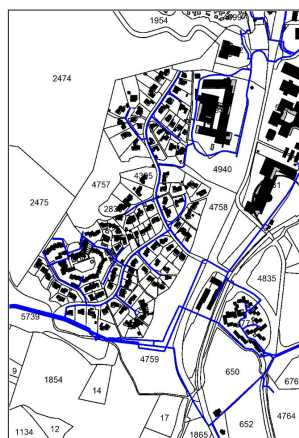
Un peu plus de 3ha



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

PLAN DU RESEAU COLLECTIF D'ADDUCTION D'EAU POTABLE SUR GASSIN (83)



- Réservoir d'eau potable
- Conduite d'eau potable

0 1
kilomètres

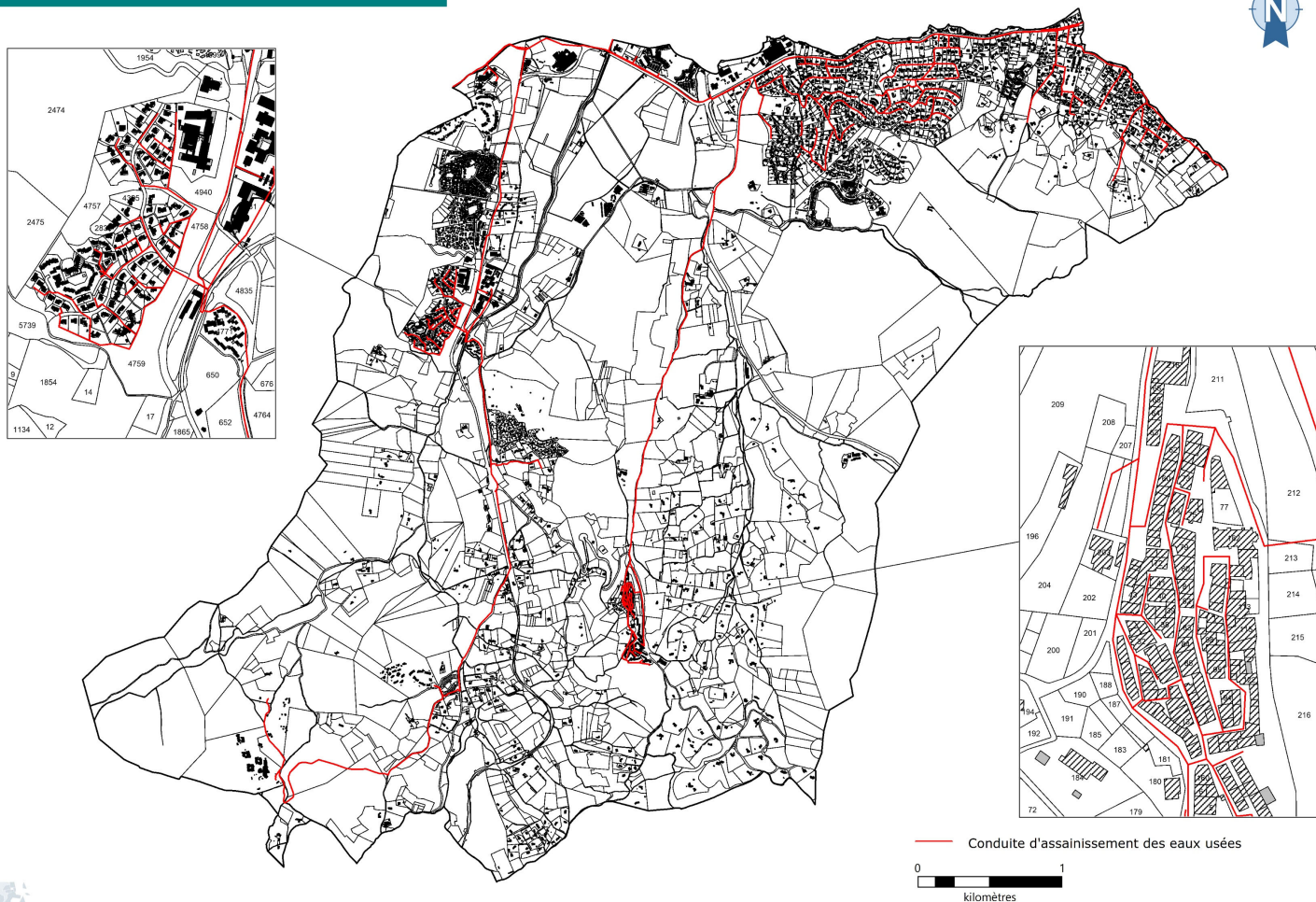
Réseau eau potable



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

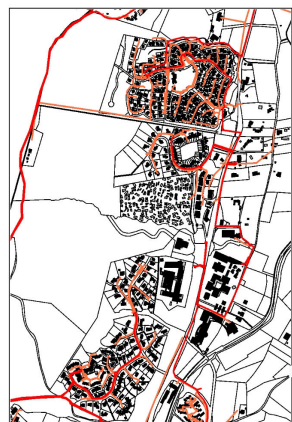
PLAN DU RESEAU COLLECTIF D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES SUR GASSIN (83)



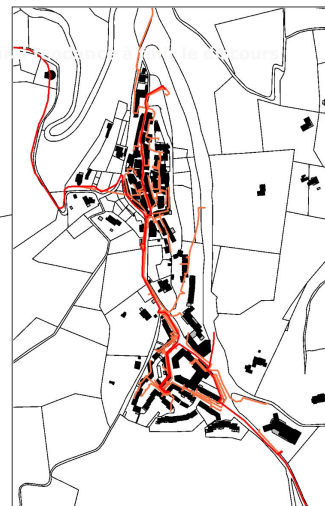
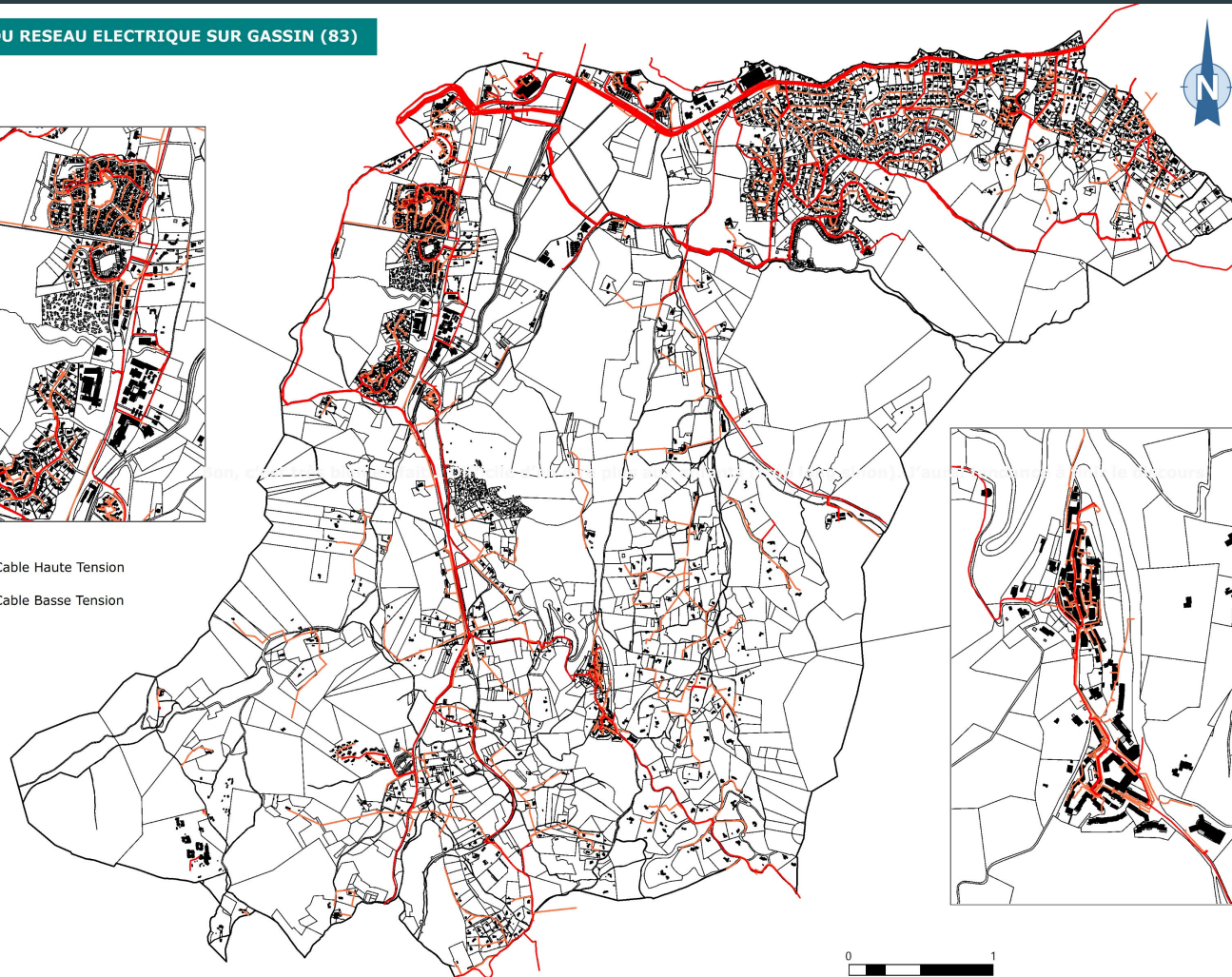
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

PLAN DU RESEAU ELECTRIQUE SUR GASSIN (83)



— Cable Haute Tension
— Cable Basse Tension



0 1
kilomètres

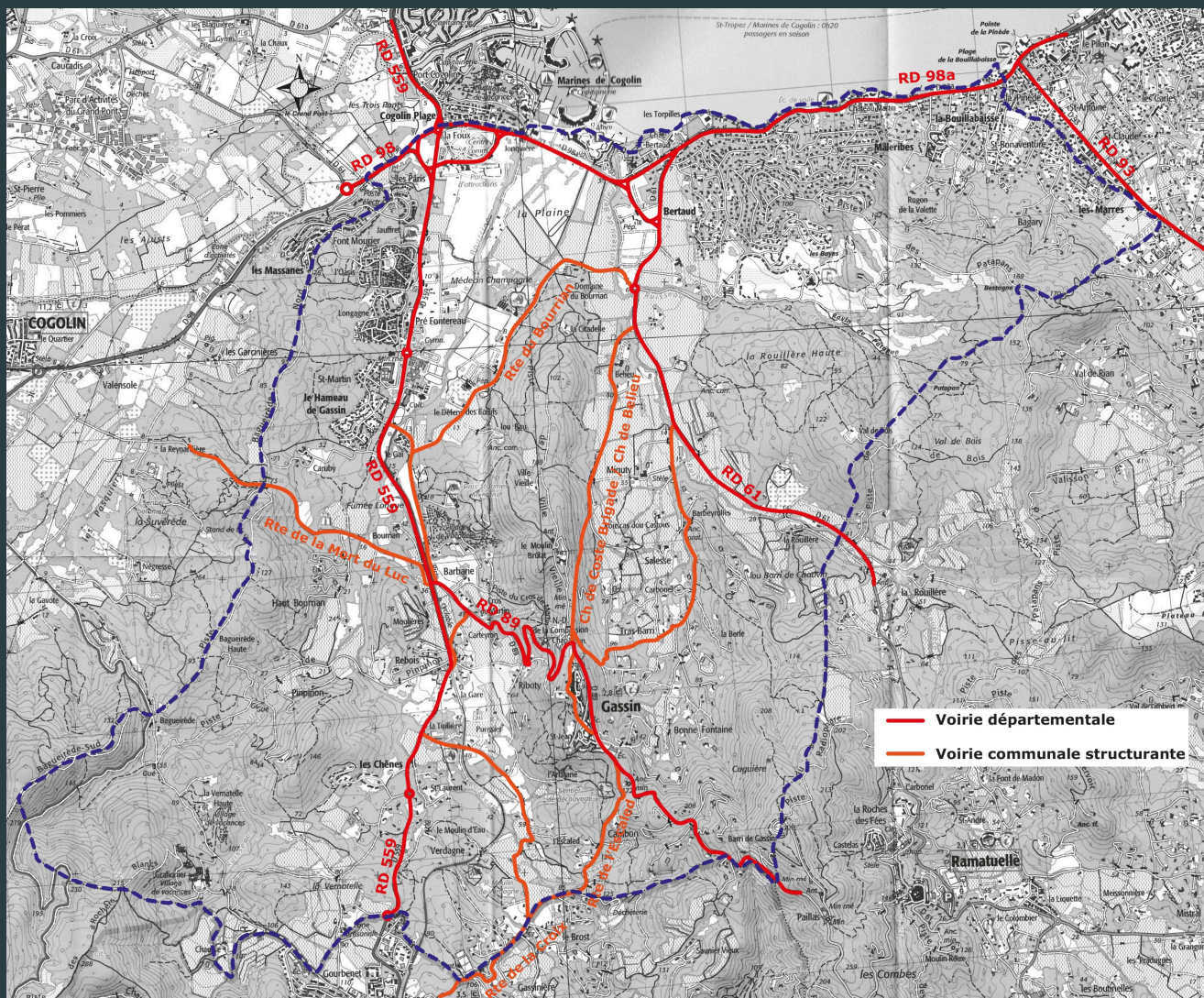
POULAIN URBANISME CONSEIL - REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Réseau électrique



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

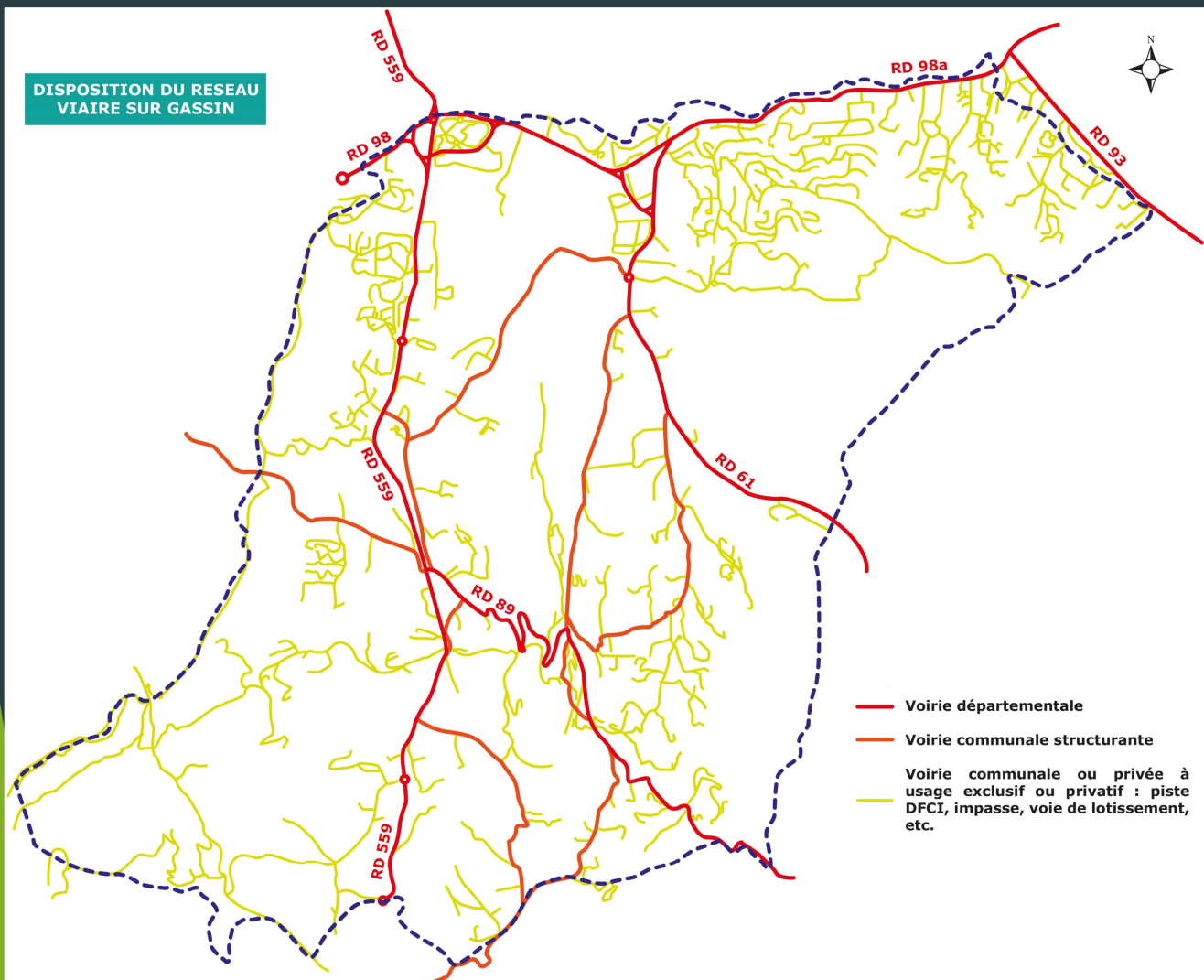
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

DISPOSITION DU RESEAU VIAIRE SUR GASSIN



Réseau routier





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	751	100,0	542	177	18	8	6
Agriculture, sylviculture et pêche	29	3,9	18	8	3	0	0
Industrie	18	2,4	12	4	0	2	0
Construction	70	9,3	43	26	1	0	0
Commerce, transports, services divers	572	76,2	426	128	11	6	1
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	118	15,7	74	40	1	2	1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	62	8,3	43	11	3	0	5

Etablissements 2015, INSEE

	Nombre	%
Ensemble	553	100,0
Industrie	11	2,0
Construction	58	10,5
Commerce, transport, hébergement et restauration	164	29,7
Services marchands aux entreprises	217	39,2
Services marchands aux particuliers	103	18,6

Entreprises 2017, INSEE

	Agriculture	Commerces	Construction	Industrie	Services	Total
Etablissements	12	105	28	14	281	440
Salariés	36	463	43	84	843	1 469

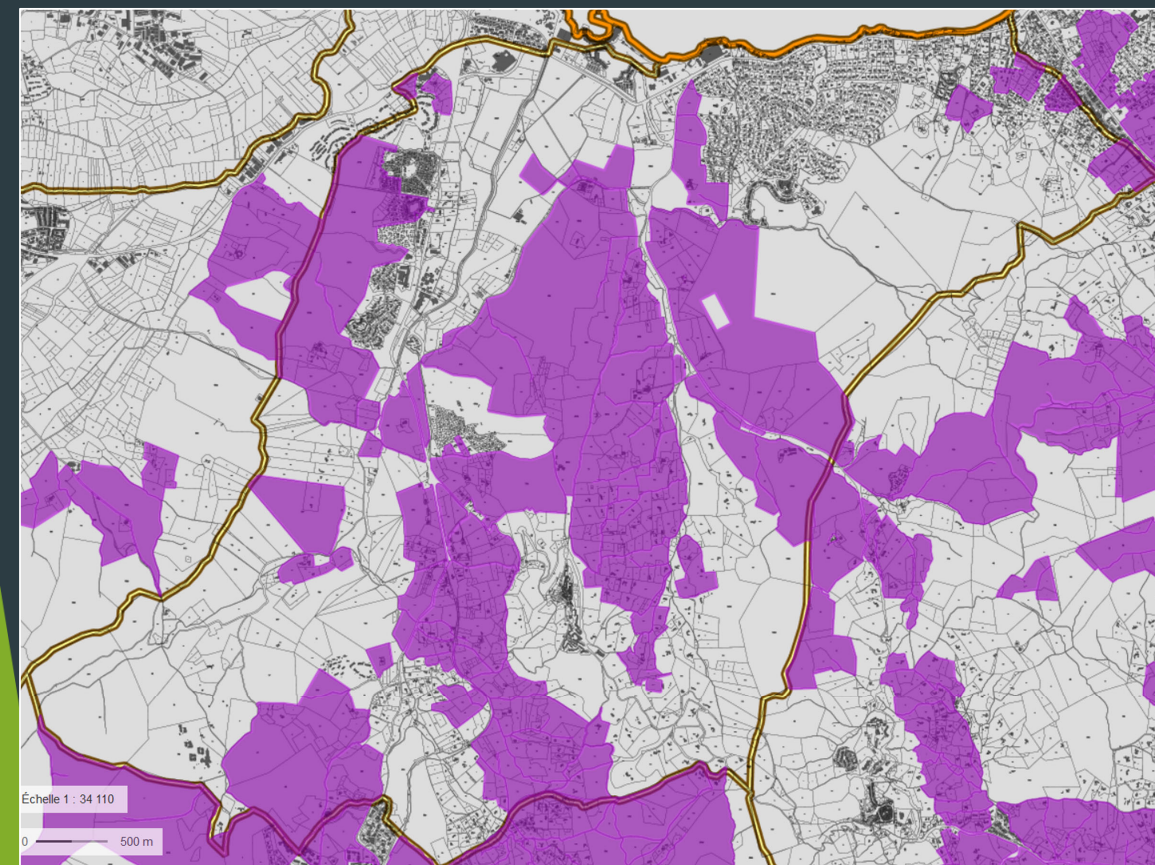
Entreprises 2018, CCI



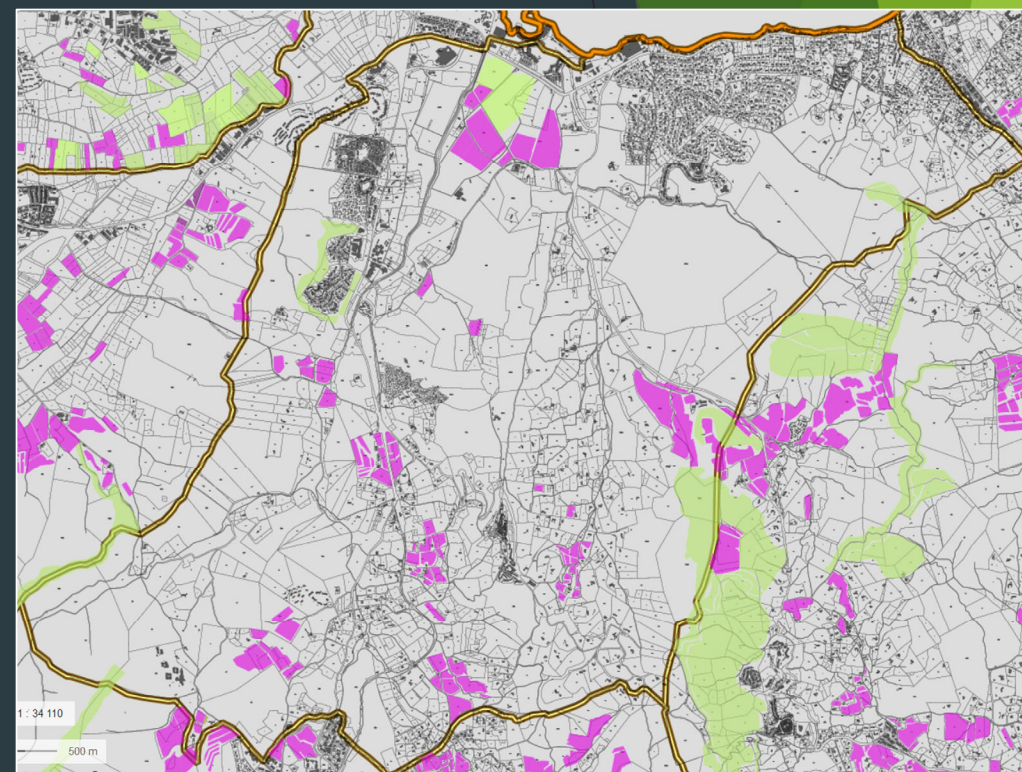


REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



Aire en AOC

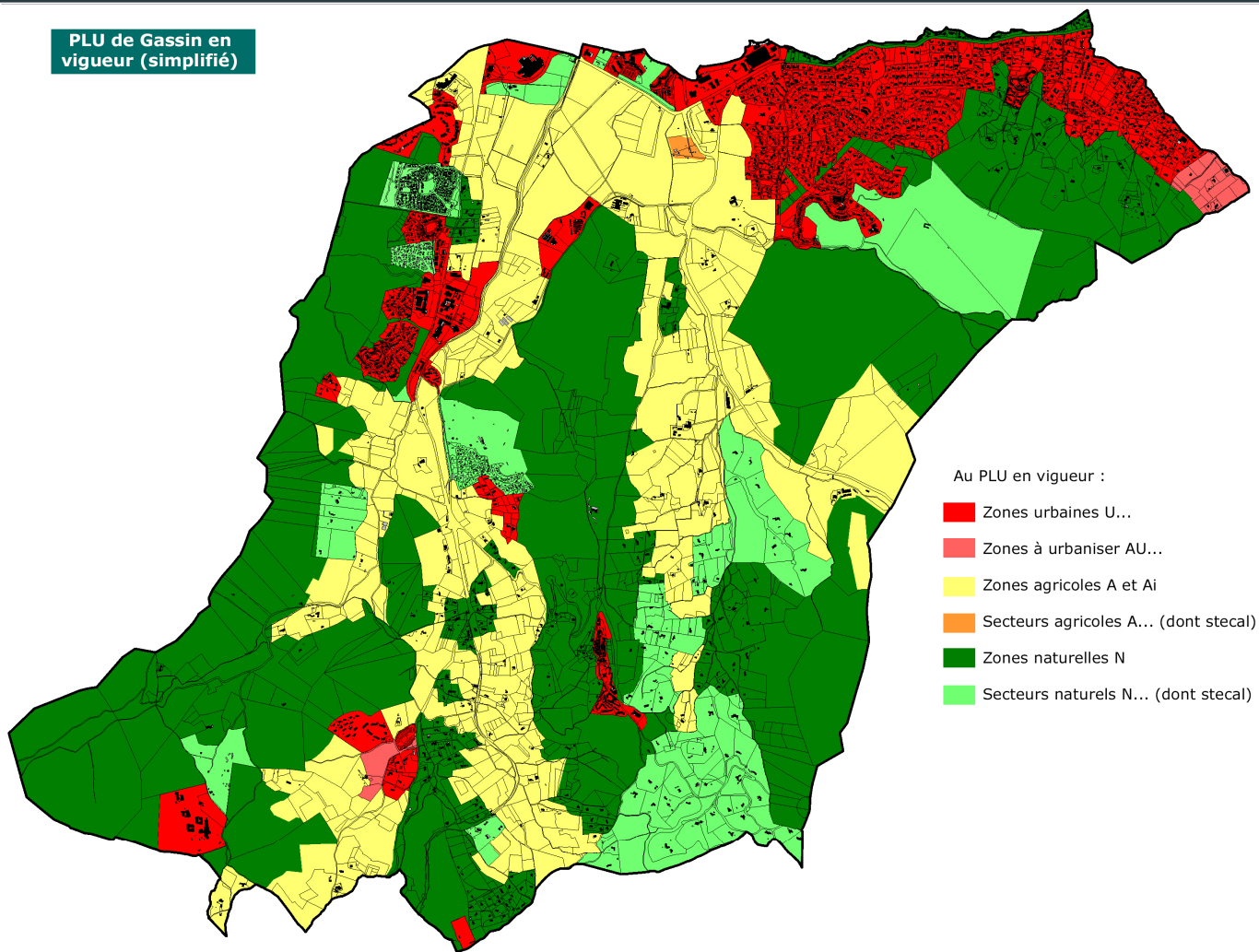


Recensement 2018

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

PLU de Gassin en
vigueur (simplifié)

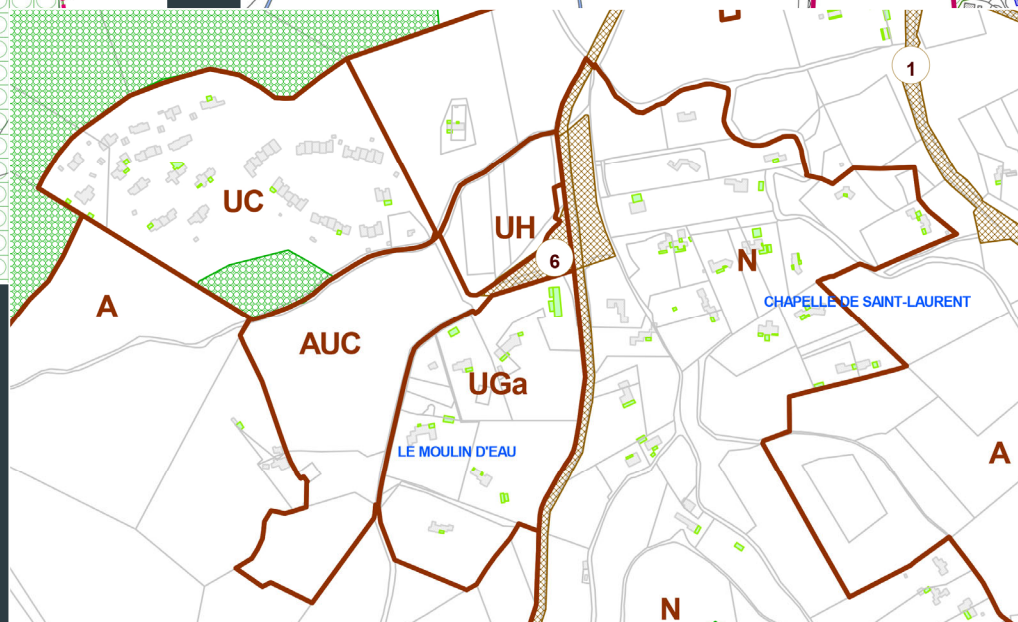
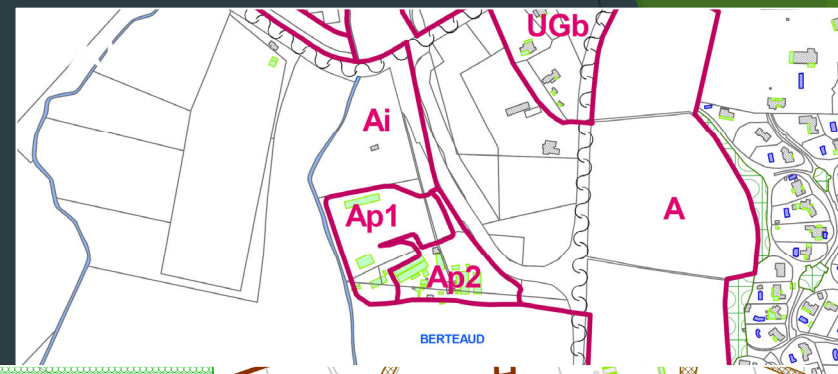
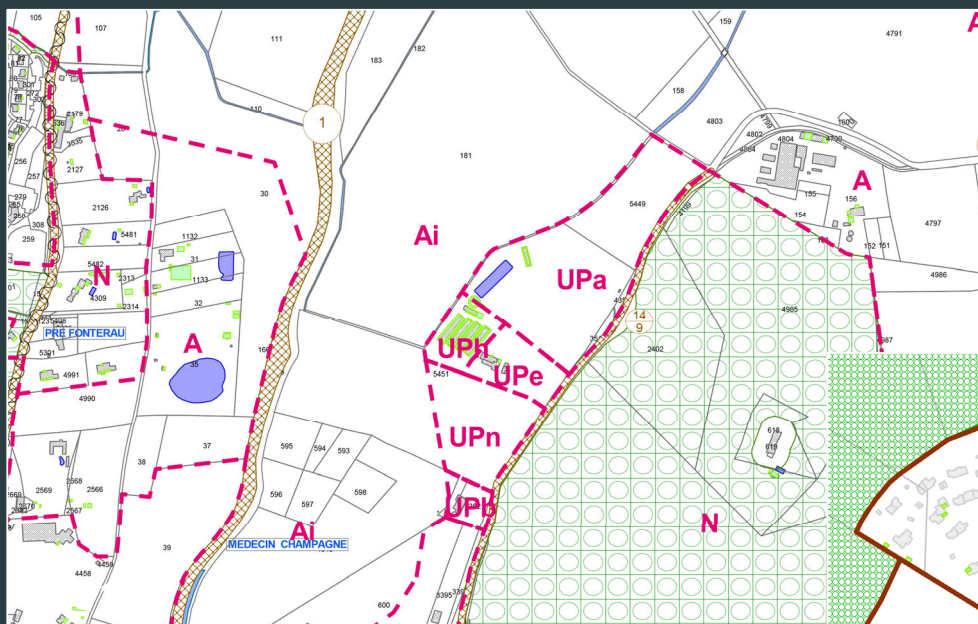


Au PLU en vigueur :

- Zones urbaines U...
- Zones à urbaniser AU...
- Zones agricoles A et Ai
- Secteurs agricoles A... (dont stecal)
- Zones naturelles N
- Secteurs naturels N... (dont stecal)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

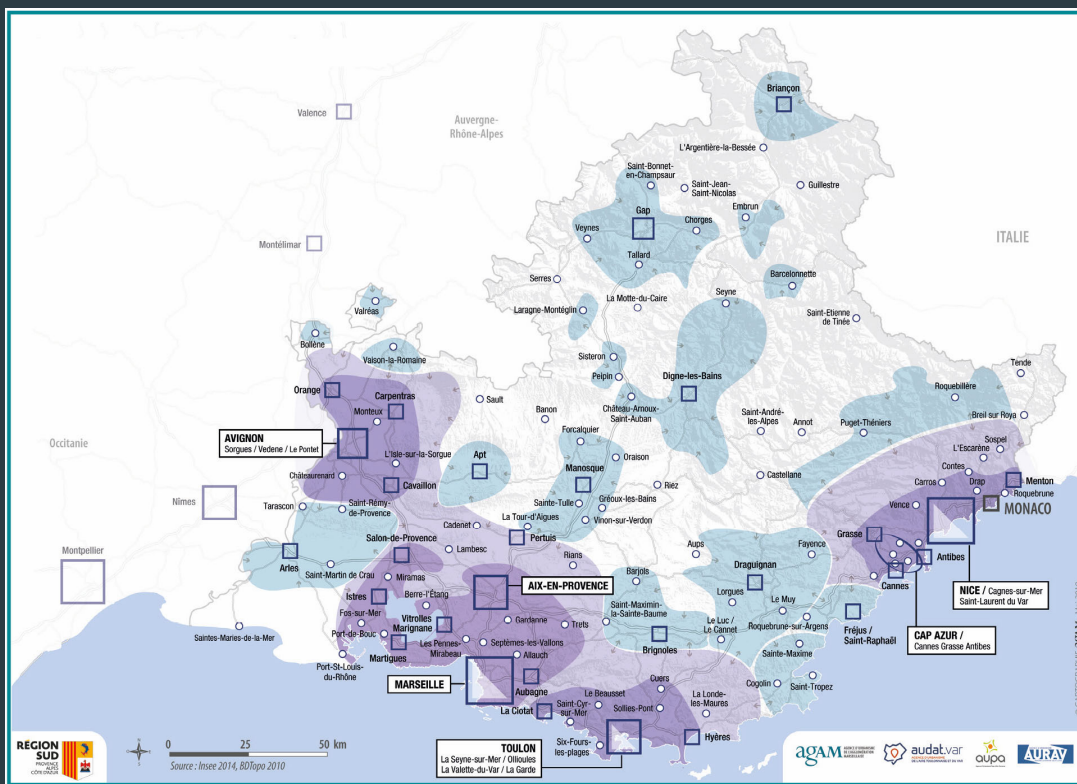
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

PREMIERS RETOURS SUR LE DIAGNOSTIC - CONTEXTE REGLEMENTAIRE :



SRADDET





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

Objectifs

Recherche de préservation optimale

- Trame verte
- Trame bleue
- Zone humide
- Cours d'eau

Recherche de remise en état optimale

- Trame verte
- Trame bleue
- Zone humide
- Cours d'eau



Trame verte et bleue – SCoT du Golfe de Saint-Tropez



Trame bleue

- Réservoirs de biodiversité principaux
- Réservoirs de biodiversité secondaires
- Réservoirs marins de biodiversité

Corridors écologiques marins

- Corridors des zones marines

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité principaux
- Réservoirs de biodiversité secondaires

Corridors écologiques terrestre

- Corridors des zones boisées
- Corridors des zones thermophiles sèches
- Corridors mixtes
- Corridors à préserver
- Corridors à restaurer

Obstacles et points de vigilance

- Espaces artificialisés
- Routes départementales
- COSMA / CESMA
- Obstacles cours d'eau
- Routes maritimes côtières
- Filets
- Points de vigilance

Limites administratives

- Périmètre du SCoT avec la limite des 3 milles nautiques



Sources : IGN BDTOPO, IGN SCAN25, auliat thermummiert - Réalisation : Agence MTD - Septembre 2019

SCoT



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

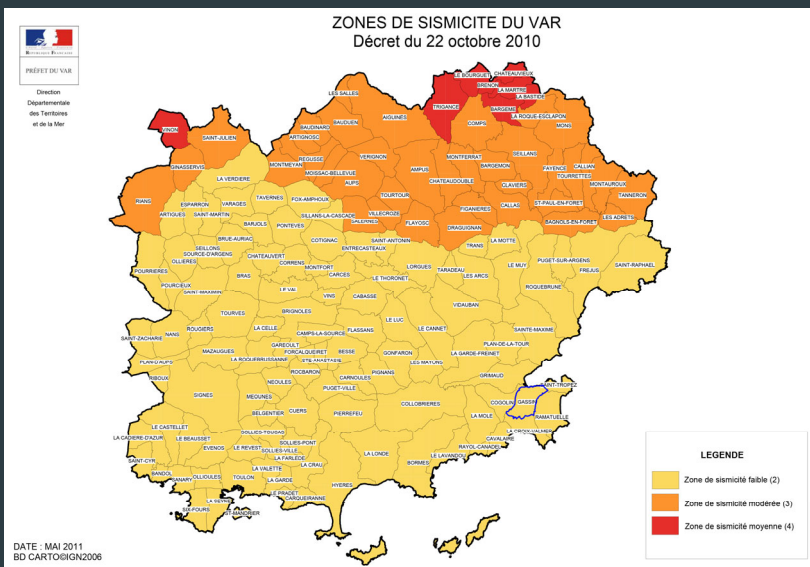
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

Résidences principales	Objectifs pour le PLH 2020-2025			Objectifs SCOT			Projets et potentiels en résidences principales sur 6 ans (horizon 2025) hors logements diffus et projets non encore identifiés lors des rencontres communales en 2017-2018			
	Objectifs annuels	Objectifs sur 6 ans	Poids des pôles et des communes	Objectif annuel en RP	soit sur 6 ans	Poids des pôles	Projets	Potentiels	total	dont logements locatifs sociaux
POLES MAJEURS	146	878	59%	156	936	65%	511	17	528	155
Pôles majeurs Sainte-Maxime	35	210	14%				181	0	181	112
Pôles majeurs Cogolin	105	632	42%				318	17	335	43
Pôles majeurs Saint-Tropez	6	36	2%				12	0	12	0
POLES D'EQUILIBRE	53	320	21%	48	288	20%	434	8	442	68
Pôles d'équilibre Cavalaire	20	120	8%				139	0	139	45
Pôles d'équilibre Grimaud	25	150	10%				295	2	297	68
Pôles d'équilibre Gassin	8	50	3%				0	6	6	0
POLES DE PROXIMITE	50	302	20%	36	216	15%	324	30	354	59
Pôles de proximité Rayol-Canadel	11	68	5%				68	0	68	30
Pôles de proximité Ramatuelle	2	12	1%				0	0	0	0
Pôles de proximité La Croix Valmer	20	122	8%				152	2	154	20
Pôles de proximité La Mole	3	15	1%				11	14	25	0
Pôles de proximité La Garde Freinet	9	55	4%				83	0	83	9
Pôles de proximité Le Plan de la Tour	5	30	2%				10	14	24	0
TOTAL	250	1500	100%	240	1440	100%	1269	55	1324	282
							212	9	221	47



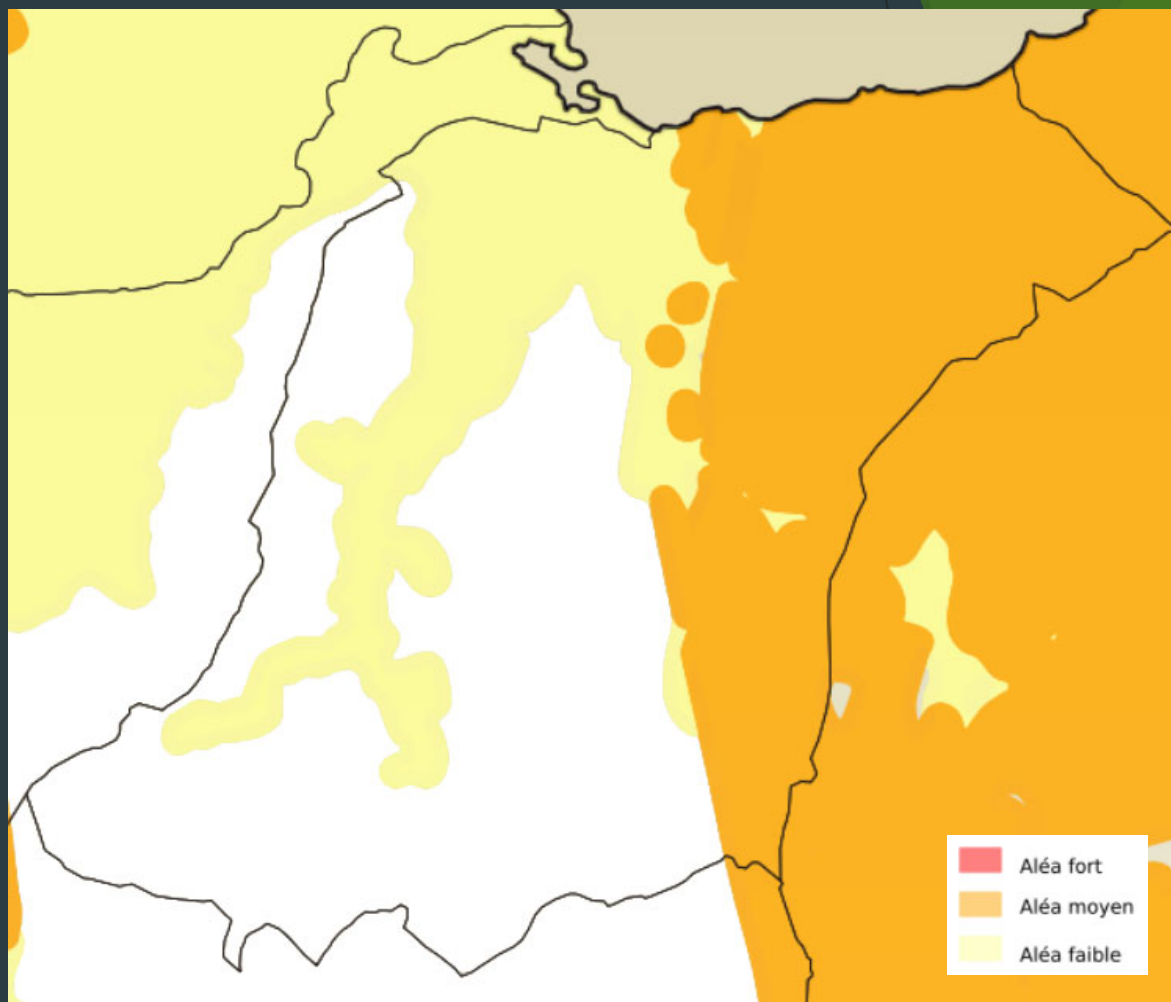
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



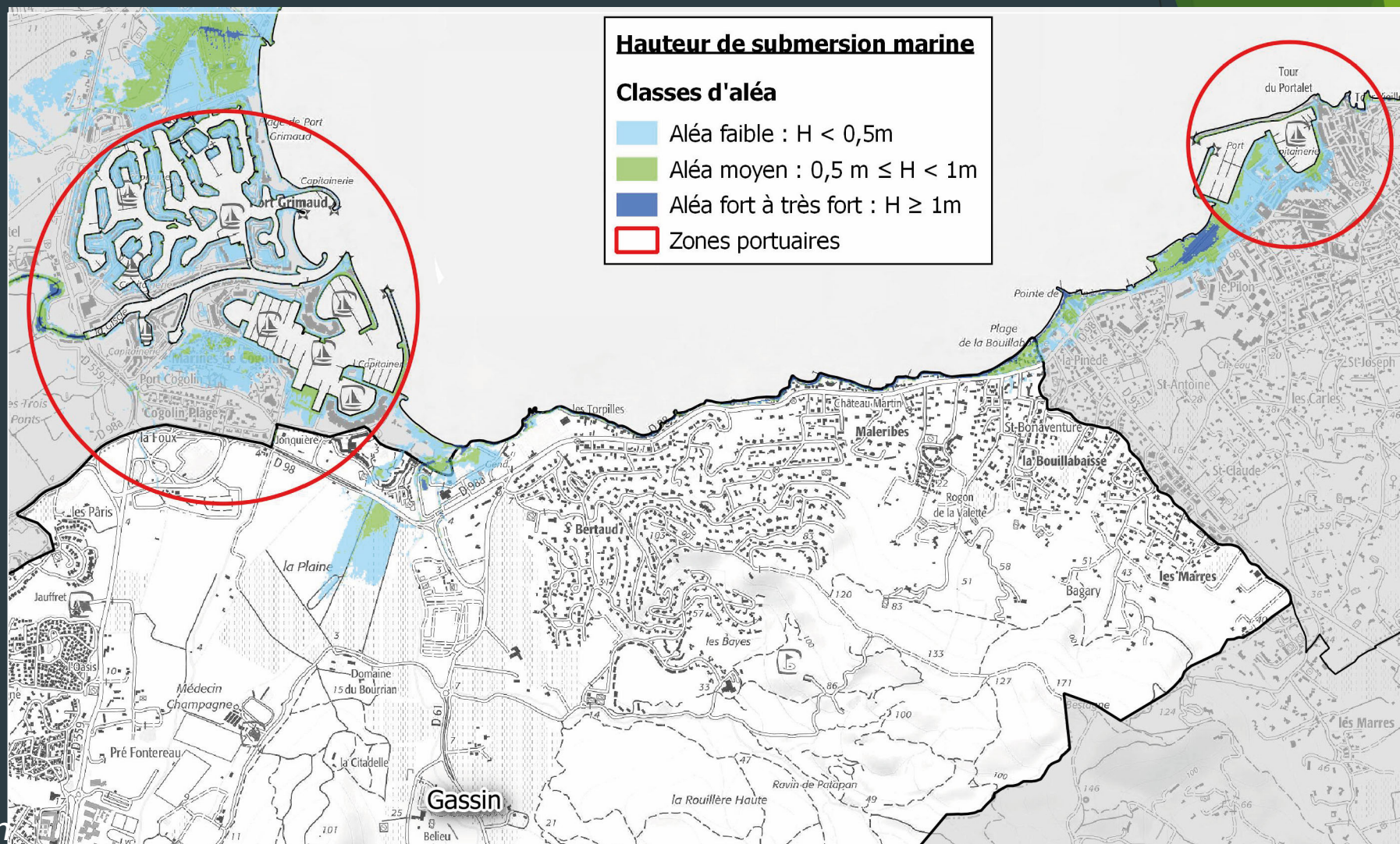
Risque sismique

Risque lié aux mouvements
des argiles



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



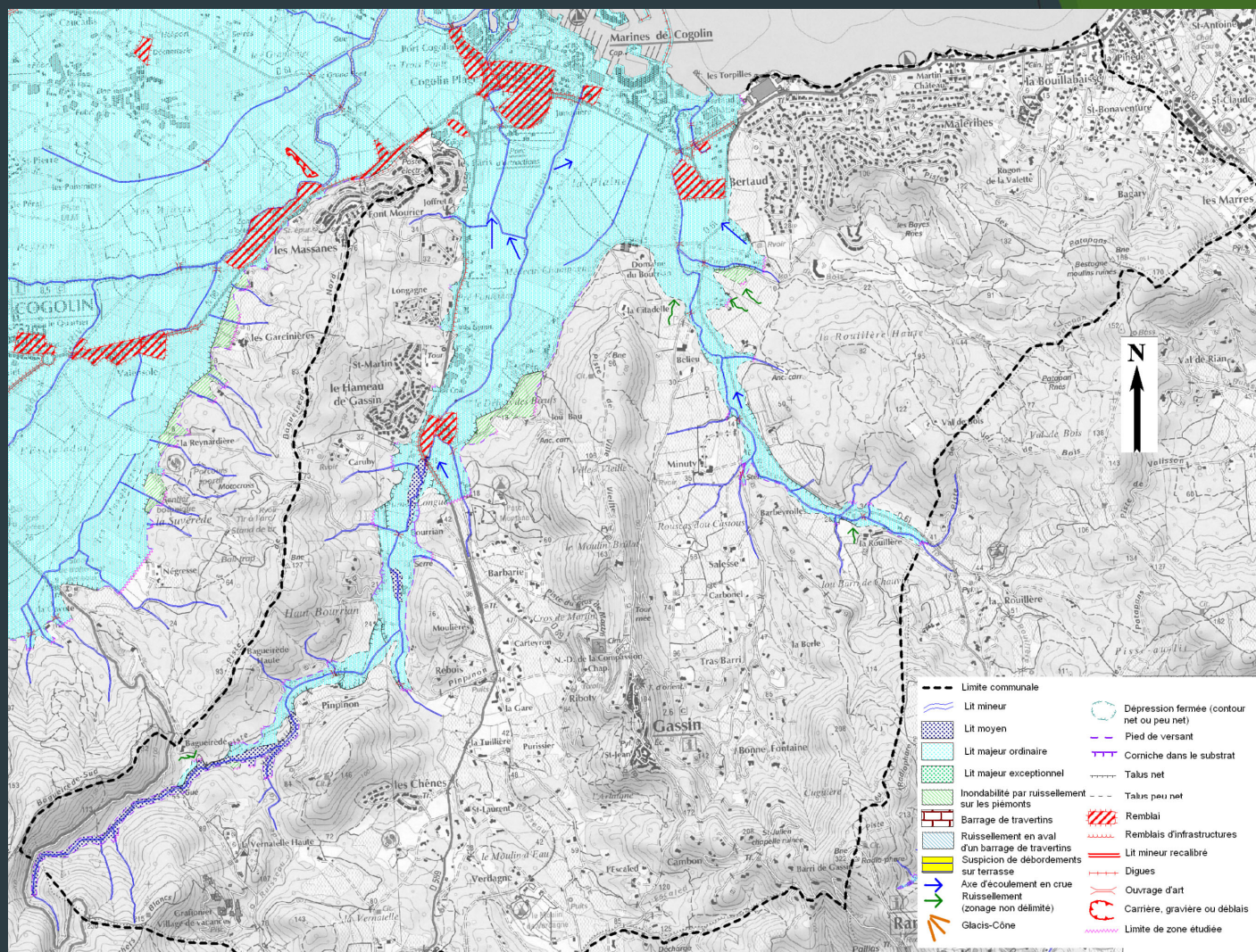
Risque de
submersion



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

Atlas des Zones Inondables

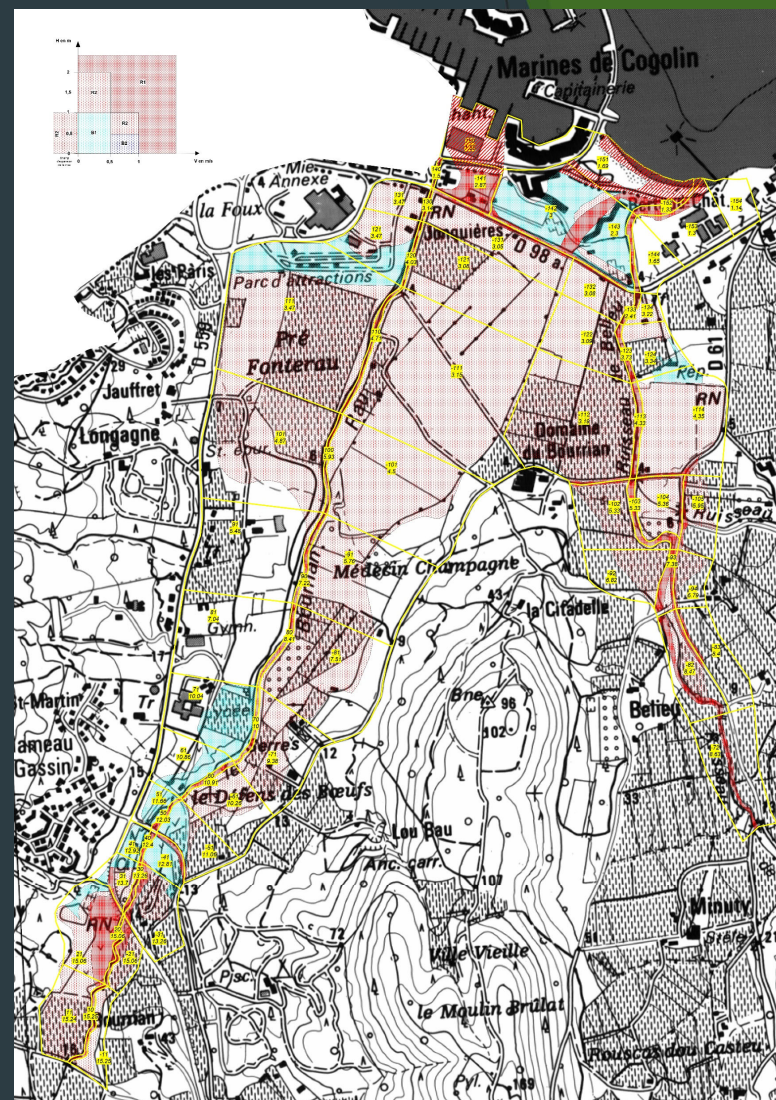


REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

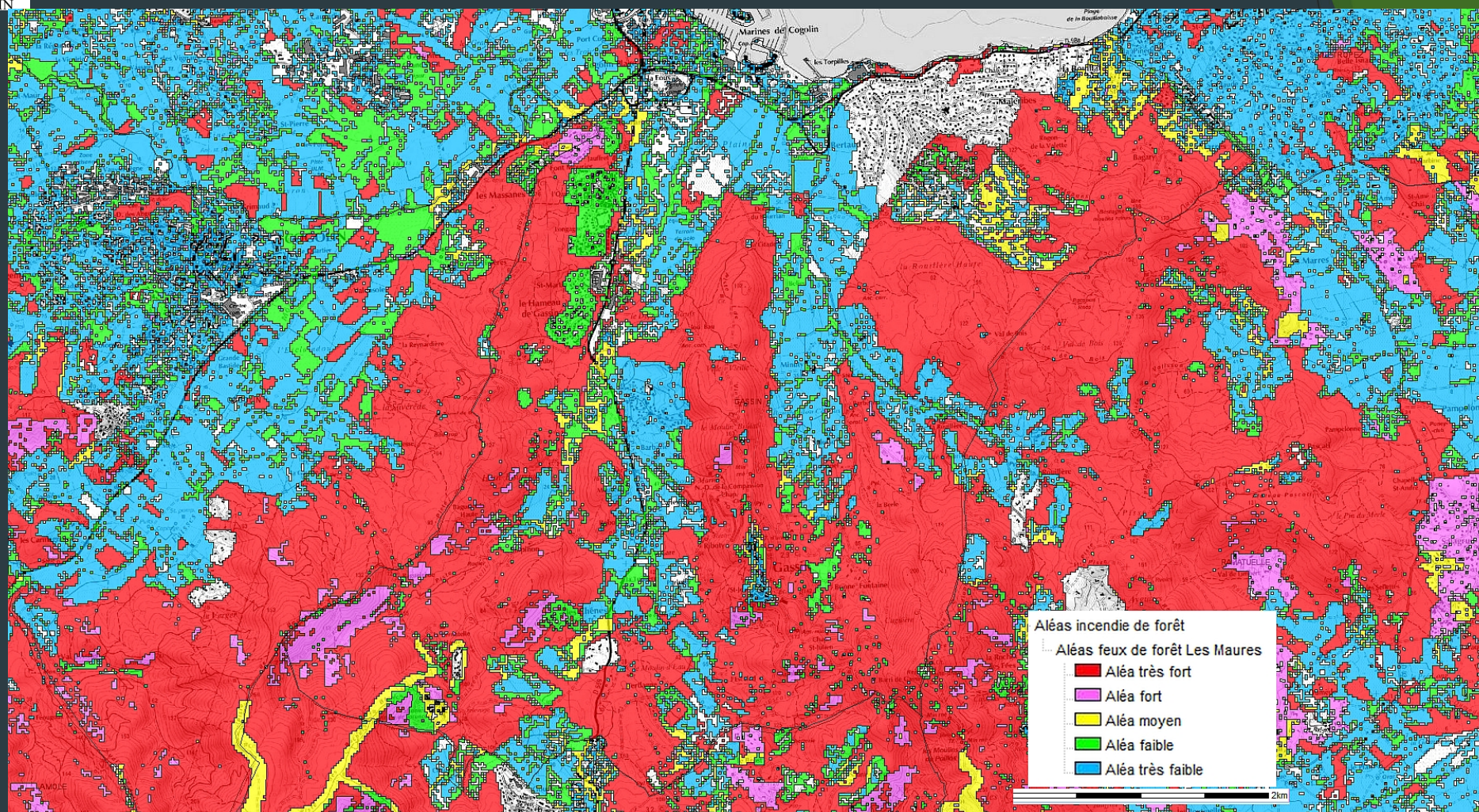
PPRi approuvé en 2005

TRI du PGRI



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



Risque incendie de forêt





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



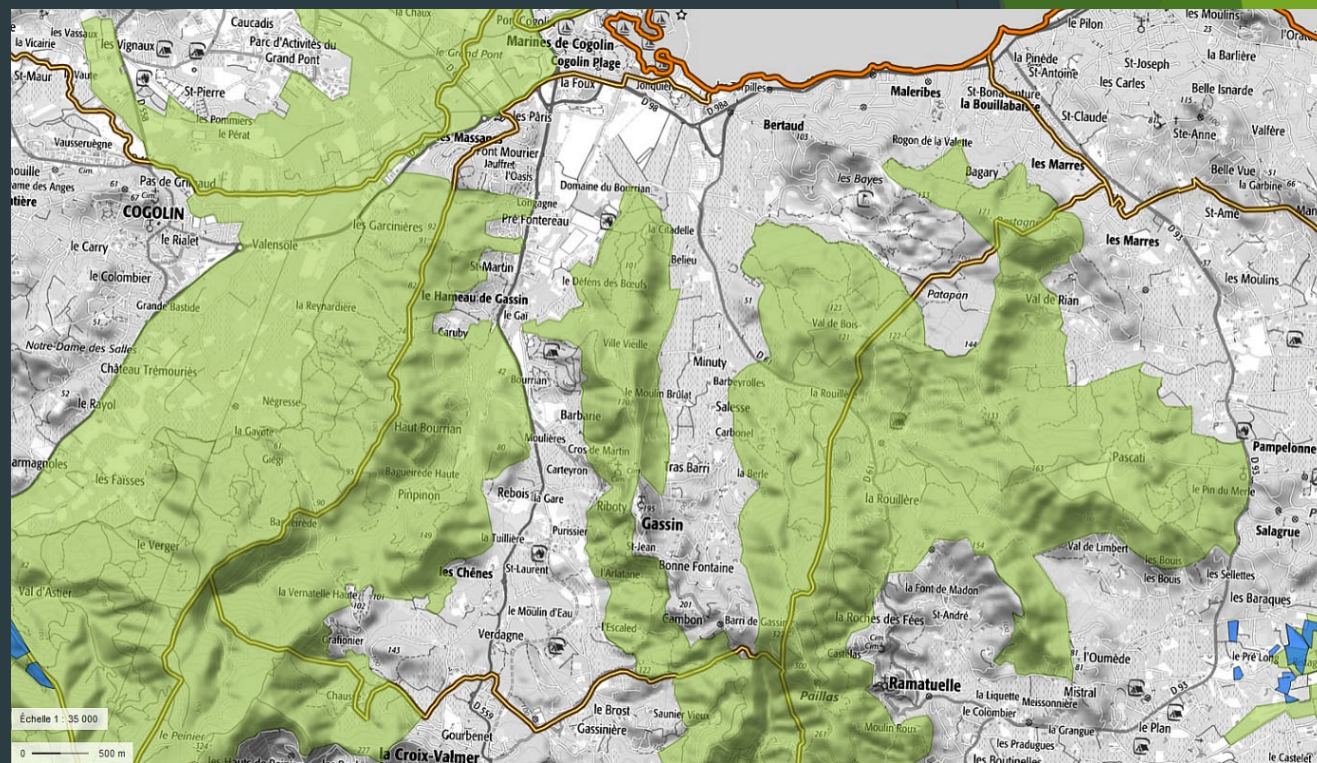
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

- Présentation du volet écologie : Volet réglementaire
- 2 - Inventaire des ZNIEFF

2 ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes :

« 930012516 - Maures » : il s'agit d'une zone très étendue, qui couvre l'ensemble du Massif et de la Plaine des Maures. Il s'agit d'un territoire très riche en habitats naturels et en espèces très rares, d'une grande importance écologique.



« 930012543 - Maures de la Presqu'île de Saint-Tropez » : cette zone plus réduite couvre les reliefs de Gassin, La Croix-Valmer, Ramatuelle et Saint-Tropez.



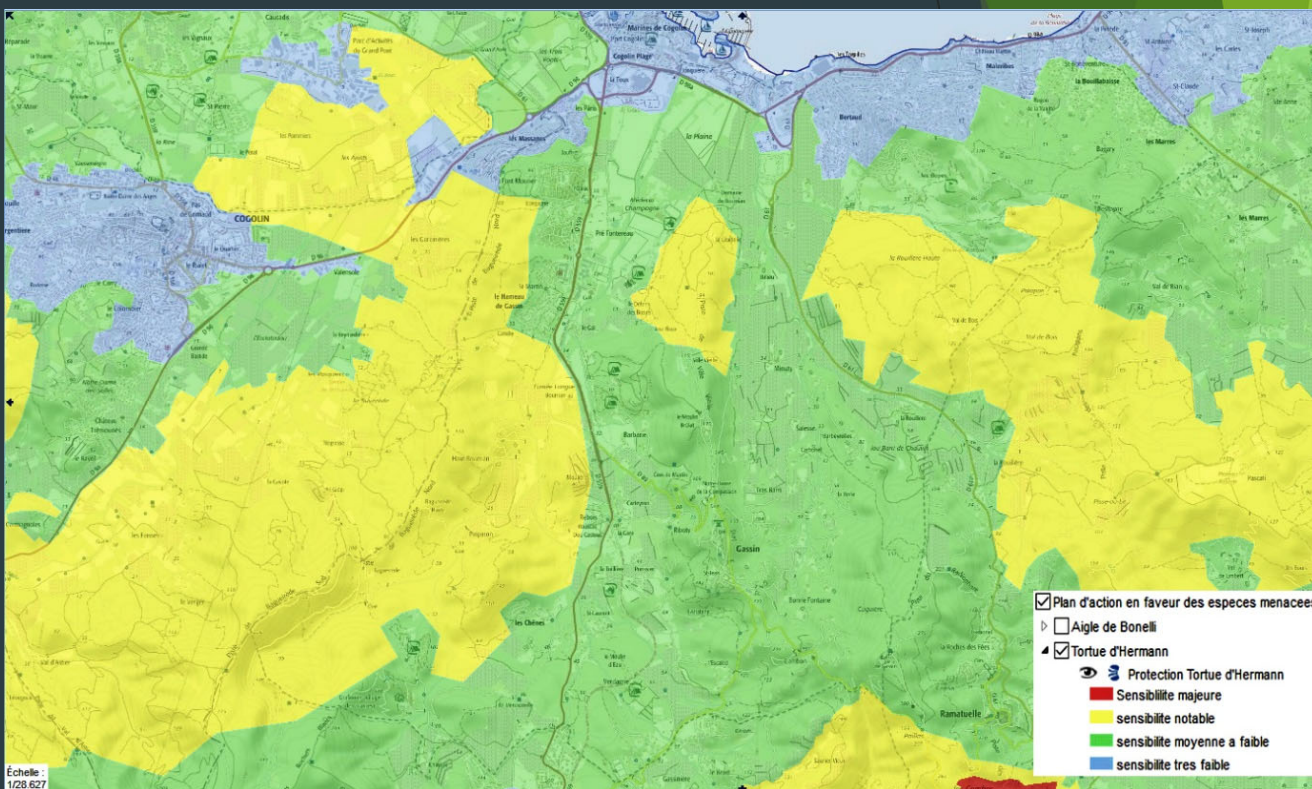
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

- Présentation du volet écologie : Volet réglementaire
- 1 - PNA « tortue d'Hermann »

Périmètre du Plan National d'Actions 2018-2027 en faveur de la tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*).

- La frange littorale est classée « très faible » (zone en bleu sur la carte ci-dessous) ;
- La majorité du territoire est classé « faible » (en vert) ;
- Trois zones situées sur les reliefs, dans les secteurs les moins aménagés, sont classées en zone de sensibilité notable (en jaune).
- Aucune zone n'est classée en sensibilité majeure (en rouge),



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

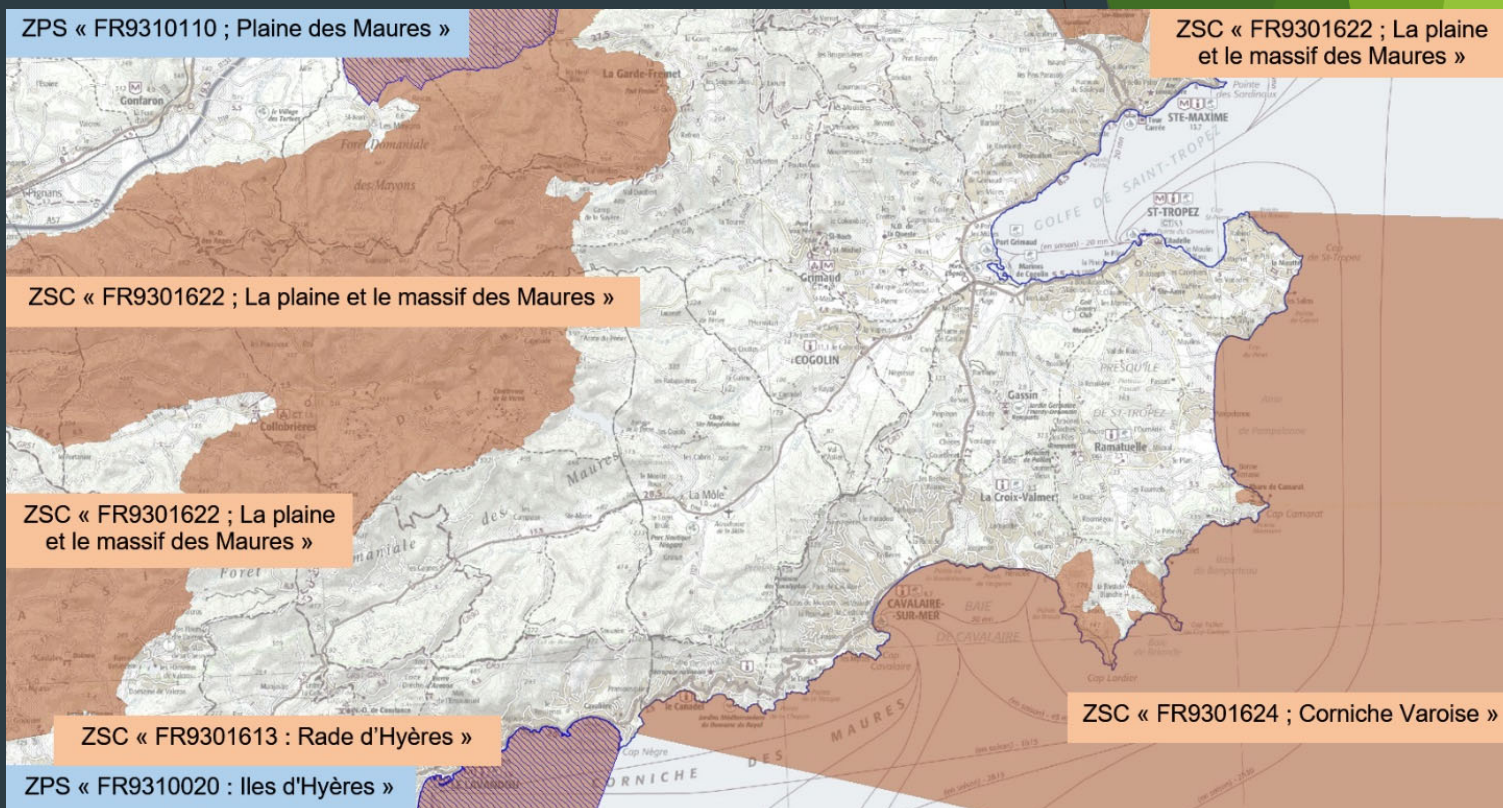
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

- Présentation du volet écologie : Volet réglementaire
- 3 - Natura 2000

La commune n'interfère pas directement avec les sites Natura 2000. Les zones les plus proches sont les suivantes :

3 sites au titre de la Directive Habitats (ZSC):

- « FR9301624 - Corniche Varoise » (>2,5 km)
- « FR9301622 - La plaine et le massif des Maures » (>7 km - fragmentée en plusieurs sous-zones)
- « FR9301613 - Rade d'Hyères » (>11 km)



2 sites au titre de la Directive Oiseaux :

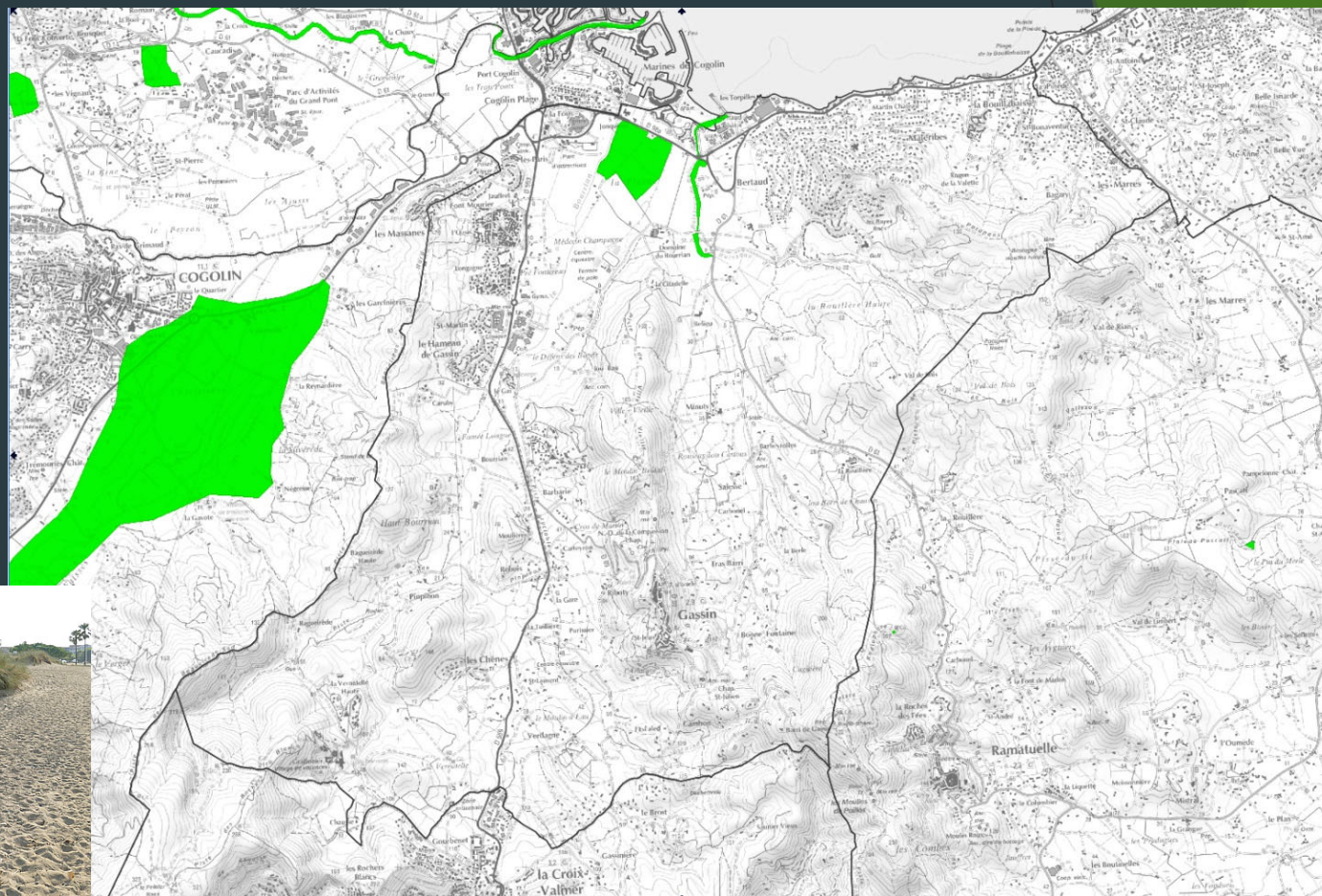
- ZPS « FR9310110 ; Plaine des Maures » (>7 km) ;
- ZPS « FR9310020 : Iles d'Hyères » (>11 km).

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

- Présentation du volet écologie : Volet réglementaire
- ### 4 - Zones Humides

le cours aval du Ruisseau de Belieu et une partie de la zone des Plaines font parties des Zones Humides de la commune.



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

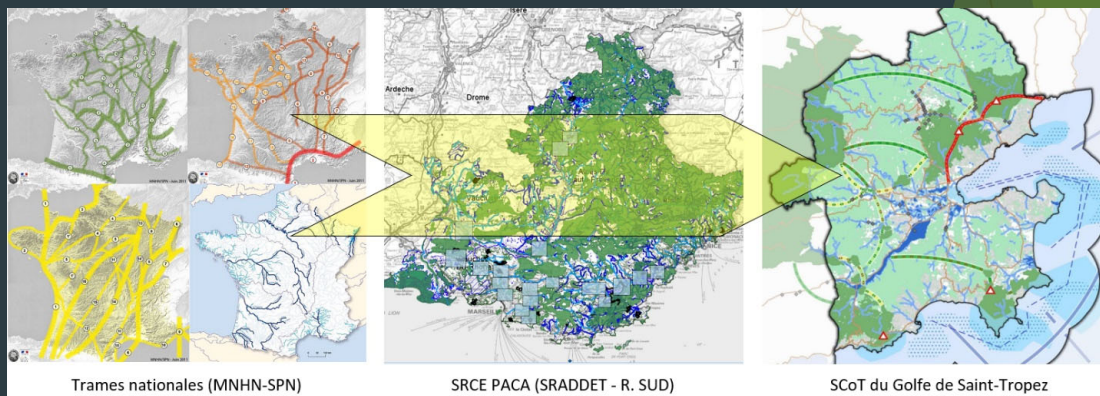
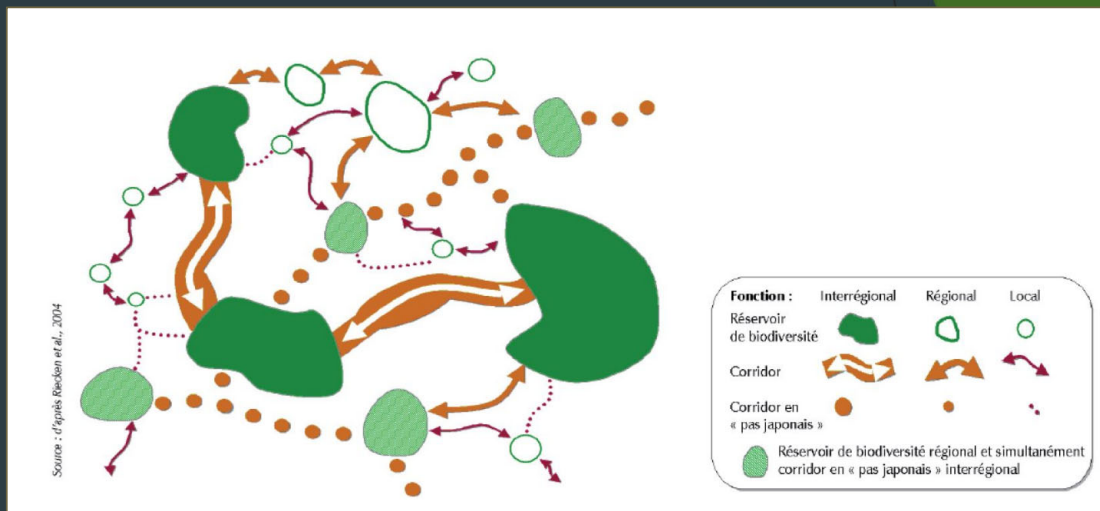
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

• Présentation du volet écologie : Trames Vertes, Bleues et Noires Concepts 1

La Trame verte et bleue distingue deux milieux : le milieu terrestre et le milieu aquatique.

Elle est constituée de deux types d'éléments :

- Des « réservoirs de biodiversité » constituant les zones où la flore et la faune se développent ;
- Des « corridors écologiques » qui vont relier les précédents entre eux et permettre les échanges biologiques nécessaires au bon fonctionnement de la vie sauvage.



• Présentation du volet écologie : Trames Vertes, Bleues et Noires Concepts 2

Trames complémentaires :

- Trame Turquoise
- Trame Brune (réseau pour la biodiversité du sol)
- Trame Aérienne (réseau pour les espèces volantes)
- **Trame Noire**

Pollution lumineuse : effets nuisibles sur l'homme, le paysage, la faune. Ils sont dus :

- quantité de lumière émise (flux, intensité)
- surfaces qui sont éclairées,
- orientation des éclairages
- composition de la lumière émise



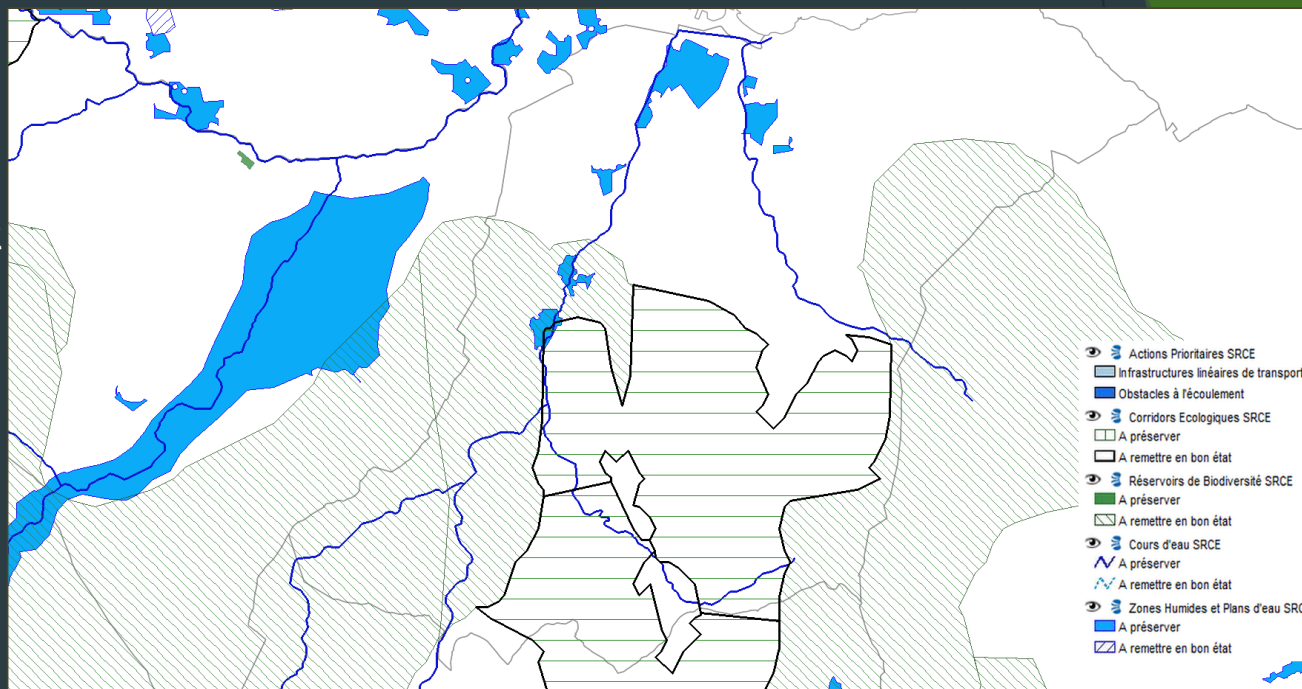
Trame Noire : effets de coupure constatés :

- La zone éclairée repousse les animaux (et constitue ainsi une barrière infranchissable)
- La zone éclairée attire les organismes : c'est notamment le cas des insectes et de leurs prédateurs.



- Présentation du volet écologie : Trames Vertes, Bleues et Noires SRCE

La Trame Verte : 2 Réservoirs de Biodiversité « à remettre en bon état », installés l'un au sud-est et le second au sud-ouest ; Et d'une zone de Corridor « à remettre en bon état », qui joint les deux Réservoirs, couvrant toute la moitié sud de la commune. La partie nord de celle-ci n'est pas comprise dans les éléments de la Trame Verte.



La Trame Bleue (cours d'eau et zones humides) comprend des cours d'eau qui jouent le rôle de Réservoirs de Biodiversité et de Corridors. On observe une vaste zone humide « à préserver » dans le secteur de « La Plaine » ; Ainsi que plusieurs zones humides le long du Bourrian aval et du Belieu aval.

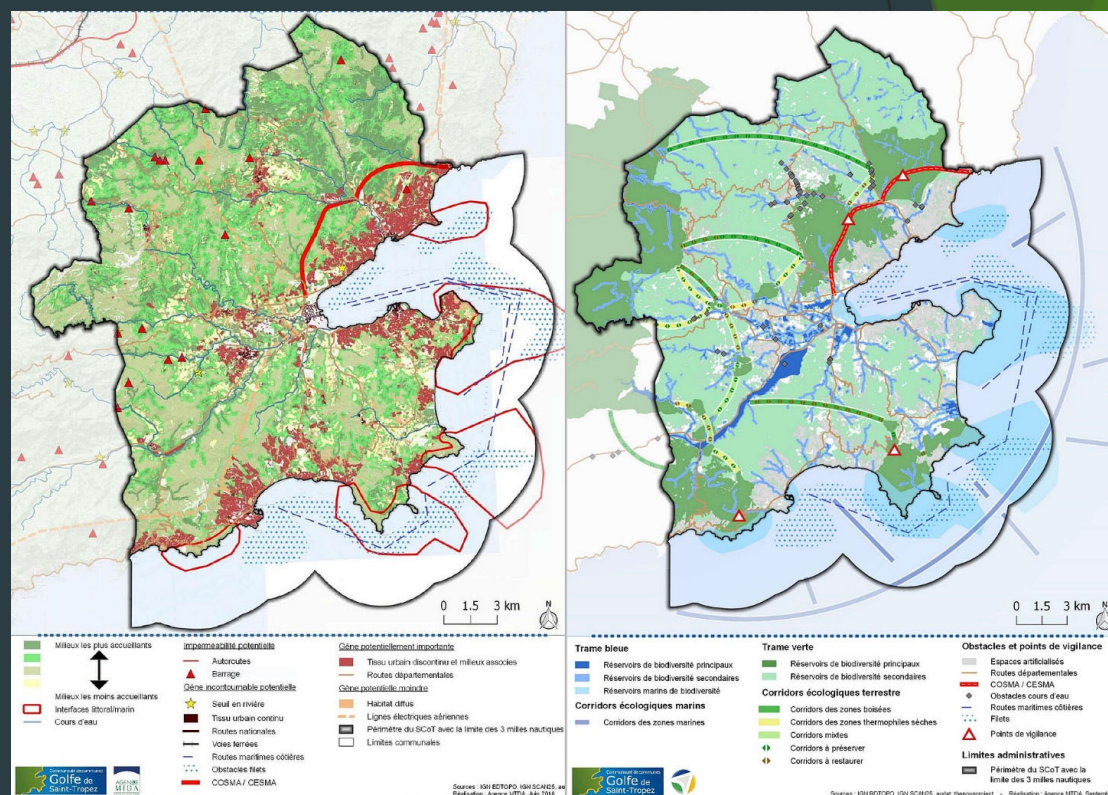
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

• Présentation du volet écologie : Trames Vertes, Bleues et Noires TVB à l'échelle du SCOT

la TVB du SCoT est « assez fonctionnelle » - 4 points de vigilance identifiés :

- 1 point au niveau du Réservoir de Biodiversité des collines de Reverdi et 1 point au niveau du RB du massif des Garonettes concernés par les projets COSMA et CESMA
- 1 point au niveau du RB de la corniche des Maures, entre les communes de Rayol-Canadel et Cavalaire (pression d'urbanisation)
- 1 point de vigilance au niveau du RB des Trois Caps (idem).

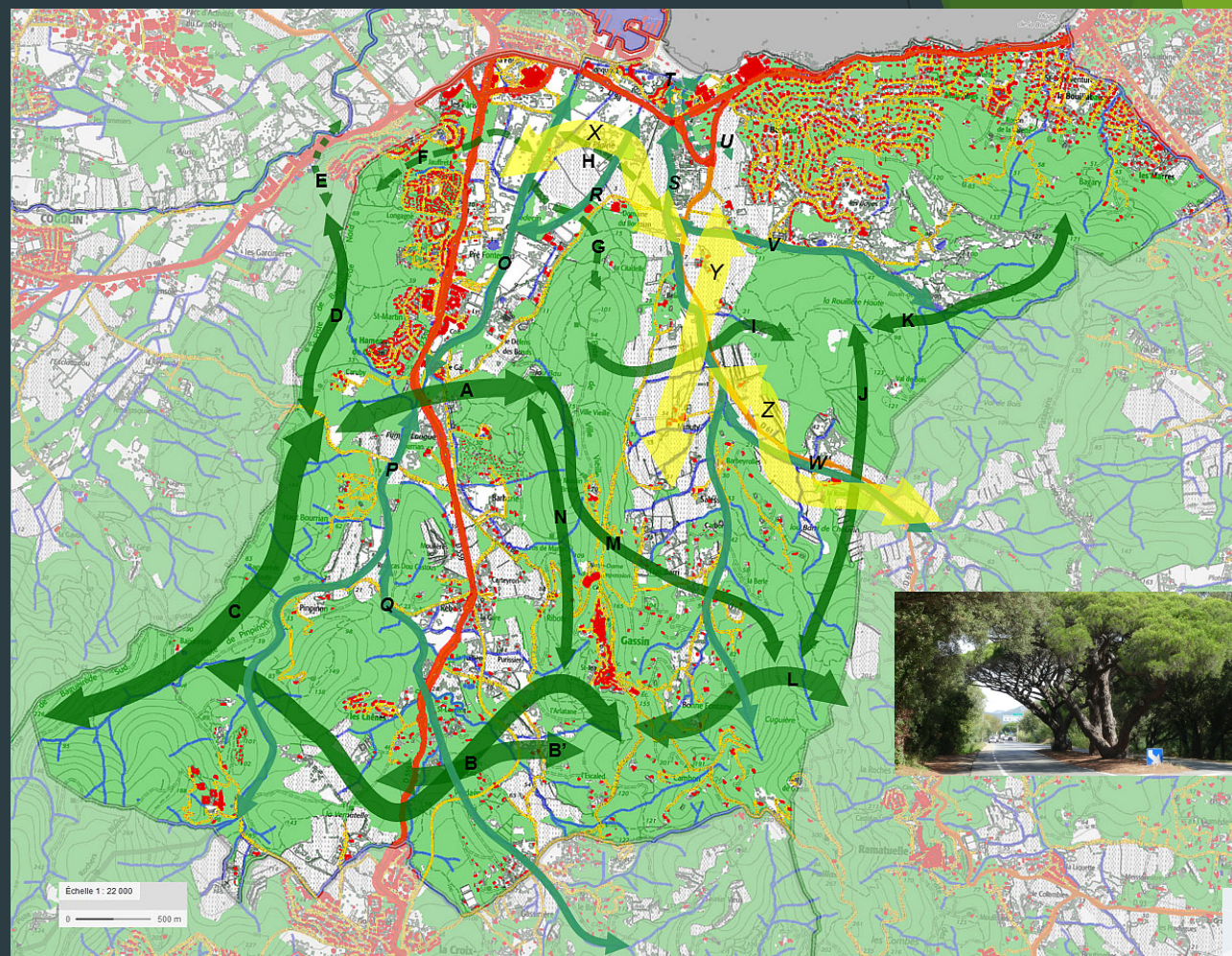


REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

• Présentation du volet écologie : Trames Vertes, Bleues et Noires TVB à l'échelle de la commune

- A : Corridor du chemin de Caruby
- B (B') : Corridor du Moulin d'Eau - Vernatelle
- C : Corridor de Bagueirède - sud
- D : Corridor de Bagueirède - nord
- E : Corridor de Massane
- F : Corridor de Jauffret
- G : Corridor de Médecin-Champagne
- H : Corridor du bocage de La Plaine
- I : Corridor de Belieu - Minuty
- K : Corridor du Golfe
- L : Corridor de Bonne-Fontaine
- M : Corridor de : Corridor nord-ouest - sud-est
- N : Corridor du Bourrian aval
- O : Corridor du ruisseau de Bourrian aval
- P : Corridor du Bourrian amont
- Q : Corridor de Vernatelle
- R : Corridor de La Plaine
- S : Corridor du ruisseau de Belieu
- T : Corridor de la plage ouest
- U : Corridor de Bertaud
- V : Corridor du ruisseau de Val des bois ou de Patapan
- W : Corridor du Ruisseau de la Rouillère
- X : Corridor de La Plaine
- Y : Corridor de Salesse - Bertaud
- Z : Corridor ouvert de La Rouillère

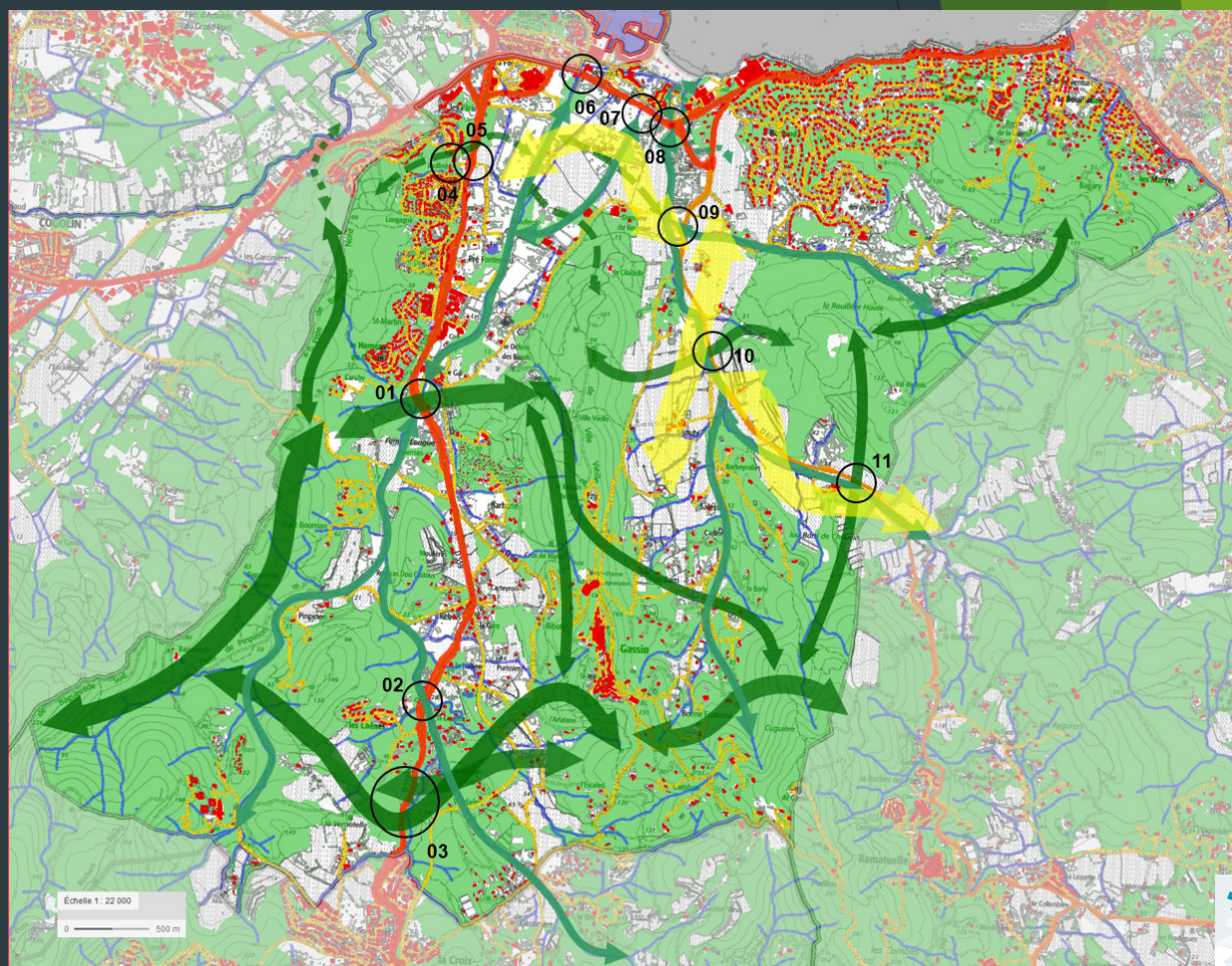


REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

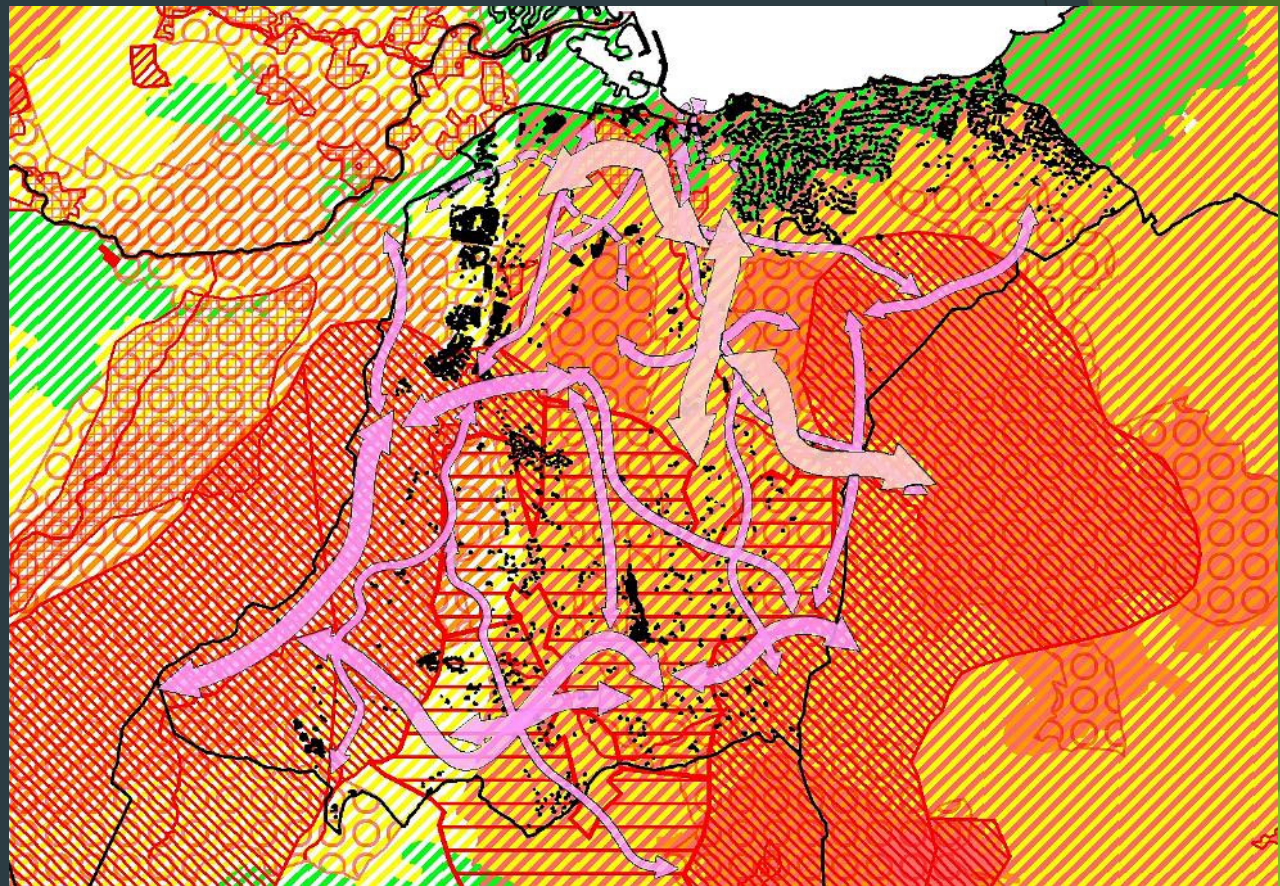
• Présentation du volet écologie : Trames Vertes, Bleues et Noires TVB à l'échelle de la commune

- 01 : Franchissement de la RD 559 par le corridor A
- 02 : Croisement du corridor Q et de la RD 559
- 03 : Franchissement de la RD 559
- 04 : Le secteur de Jauffret
- 05 : Le corridor de Jauffret franchit la RD 559 par un « hop-over »
- 06 - 07 - 08 : Franchissements des RD 98/98A
- 09 : le ruisseau de Val de Bois franchit la RD 61
- 10 : La RD 61 croise le corridor de la Trame Verte I
- 11 : La RD 61 croise le corridor de la Trame Verte J



- Présentation du volet écologie : Réglementaire
Synthèse

Il apparait que la (quasi)-totalité du territoire est concernée, à un titre ou à un autre, par un espace d'inventaire ou de protection des richesses naturelles (y compris le site inscrit). Les espaces « non sensibles » sont extrêmement restreints et ponctuels.



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

• Présentation du volet écologie : Habitats naturels

○ Forestiers:

- ✓ Chênaie liège
- ✓ Chênaies mixtes
- ✓ Pinède à pin pignon
- ✓ Fourré à mimosa

○ Landes:

- ✓ Maquis haut à arbousier
- ✓ Maquis bas à cistes
- ✓ Fourrés à ronces

○ Formations herbacées

- ✓ Prairies sèches
- ✓ Prairies améliorées
- ✓ Friches

○ Autres

- ✓ Agriculture (vigne)
- ✓ Jardins



Présentation du volet écologie : Espèces- Flore (source : Festuca Environnement)

La base de données « Silene flore » recense 263 espèces pour 426 relevés, dont :

- 57 espèces remarquables / 145 observations,
- 32 espèces protégées / 90 observations

La base de données INPN recense 616 espèce

Espèces protégées (Législation nationale)

Ranunculus revellierii Boreau, 1857

Allium chamaemoly L., 1753

Anthyllis barba-jovis L., 1753

Chamaerops humilis L., 1753

Isoetes duriei Bory, 1844

Isoetes histrix Bory, 1844

Ranunculus ophioglossifolius Vill., 1789

Espèces protégées (législation régionale Sud)

Convolvulus soldanella L., 1753

Carex depressa subsp. *basilaris* (Jord.) Kerguelen, 1987

Carex olbiensis Jord., 1846

Cyclamen repandum Sm., 1806

Doronicum plantagineum L., 1753

Echinophora spinosa L., 1753

Eryngium maritimum L., 1753

Exaculum pusillum (Lam.) Caruel, 1886

Phalaris paradoxa L., 1763

Polystichum setiferum (Forssk.) T.Moore ex Woyn., 1913

Ranunculus velutinus Ten., 1825

Zostera noltei Hornem., 1832

Aristolochia clematitis L., 1753

Aristolochia rotunda subsp. *rotunda* L., 1753

Présentation du volet écologie : Espèces - Flore (source : Festuca Environnement)

34 espèces envahissantes (EVEE)

Espèces Végétales Exotiques Envahissantes sur la commune (Source : Silene flore)

Nom scientifique	Niveau de dangerosité
Acacia dealbata Link, 1822	EVEE MAJ
Acacia retinodes Schltld., 1847	EVEpotE AL
Acacia saligna (Labill.) H.L.Wendl., 1820	EVEpotE AL
Agave americana L., 1753	EVEE MOD
Amaranthus albus L., 1759	EVEE MOD
Amaranthus hybridus L., 1753	EVEE MOD
Amaranthus retroflexus L., 1753	EVEE MOD
Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	EVEE MAJ
Bidens frondosa L., 1753	EVEE MAJ
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940	EVEpotE AL
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	EVEE MAJ
Cyperus eragrostis Lam., 1791	EVEE MAJ
Datura stramonium L., 1753	EVEE MOD
Dysphania ambrosioides (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	EVEE MOD

Erigeron bonariensis L., 1753	EVEE MOD
Erigeron canadensis L., 1753	EVEE MOD
Erigeron sumatrensis Retz., 1810	EVEE MOD
Euphorbia maculata L., 1753	EVEE MOD
Euphorbia prostrata Aiton, 1789	EVEE MOD
Galega officinalis L., 1753	EVEpotE AL
Lonicera japonica Thunb., 1784	EVEE MAJ
Opuntia stricta (Haw.) Haw., 1812	EVEE MAJ
Oxalis articulata Savigny, 1798	EVEE MOD
Oxalis pes-caprae L., 1753	EVEE MAJ
Paspalum dilatatum Poir., 1804	EVEE MAJ
Phytolacca americana L., 1753	EVEE MOD
Pittosporum tobira (Thunb.) W.T.Aiton, 1811	EVEE MOD
Pyracantha coccinea M.Roem., 1847	EVEE MOD
Robinia pseudoacacia L., 1753	EVEE MAJ
Solanum chenopodioides Lam., 1794	EVEE MOD
Symphytotrichum squamatum (Spreng.) G.L.Nesom, 1995	EVEE MOD
Veronica persica Poir., 1808	EVEE MOD
Xanthium orientale subsp. italicum (Moretti) Greuter, 2003	EVEE MOD
Yucca gloriosa L., 1753	EVEE MOD

Légende : MAJ : majeur / MOD : modéré / potE LA : potentiellement envahissante - Alerte

Présentation du volet écologie : Espèces - Faune (source : Festuca Environnement)

La base de données de l'INPN dénombre 116 espèces faunistiques.

La base de données compte notamment 68 espèces d'oiseaux, 4 mammifères, 6 reptiles, 1 amphibien, 37 invertébrés. Données manquantes : chiroptères (chauves-souris)

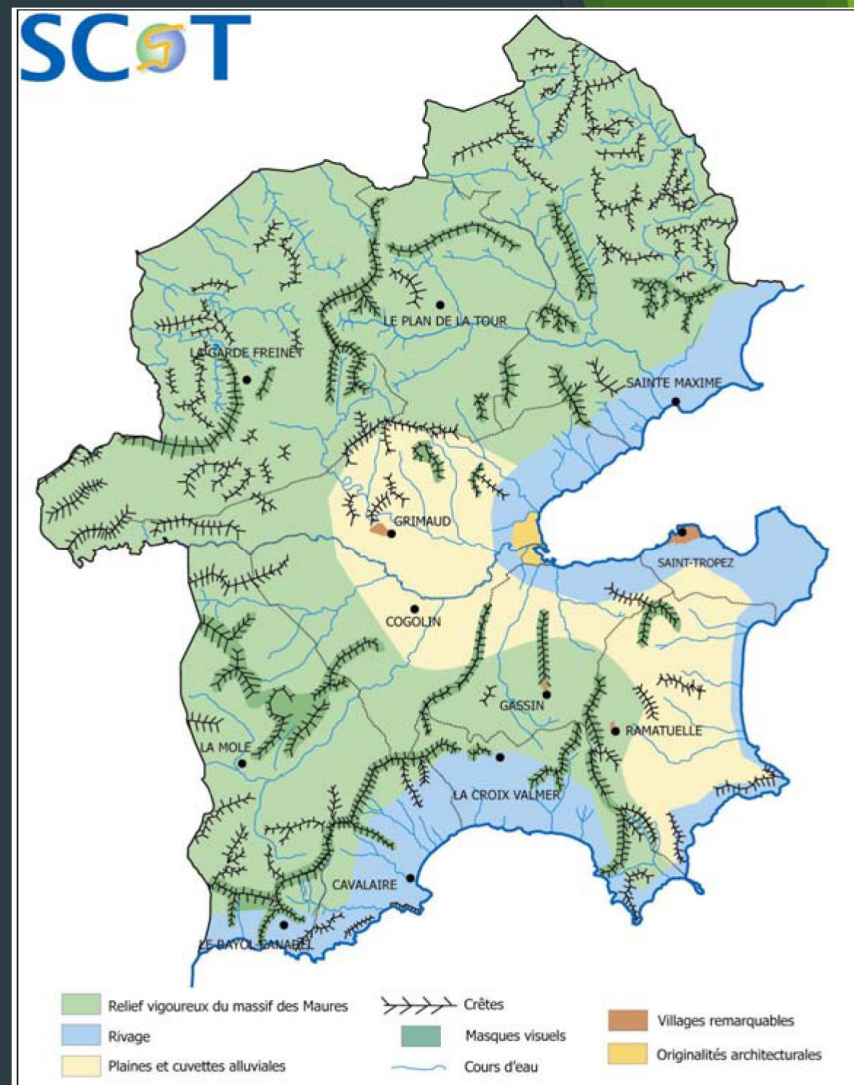
- Tortue cistude ou cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) - Zones humides
- Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*) - Mosaïques d'habitats naturels secs
- Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*) - Vieux chênes
- La diane (*Zerynthia polyxena*) - Végétations herbacées à aristoloches



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

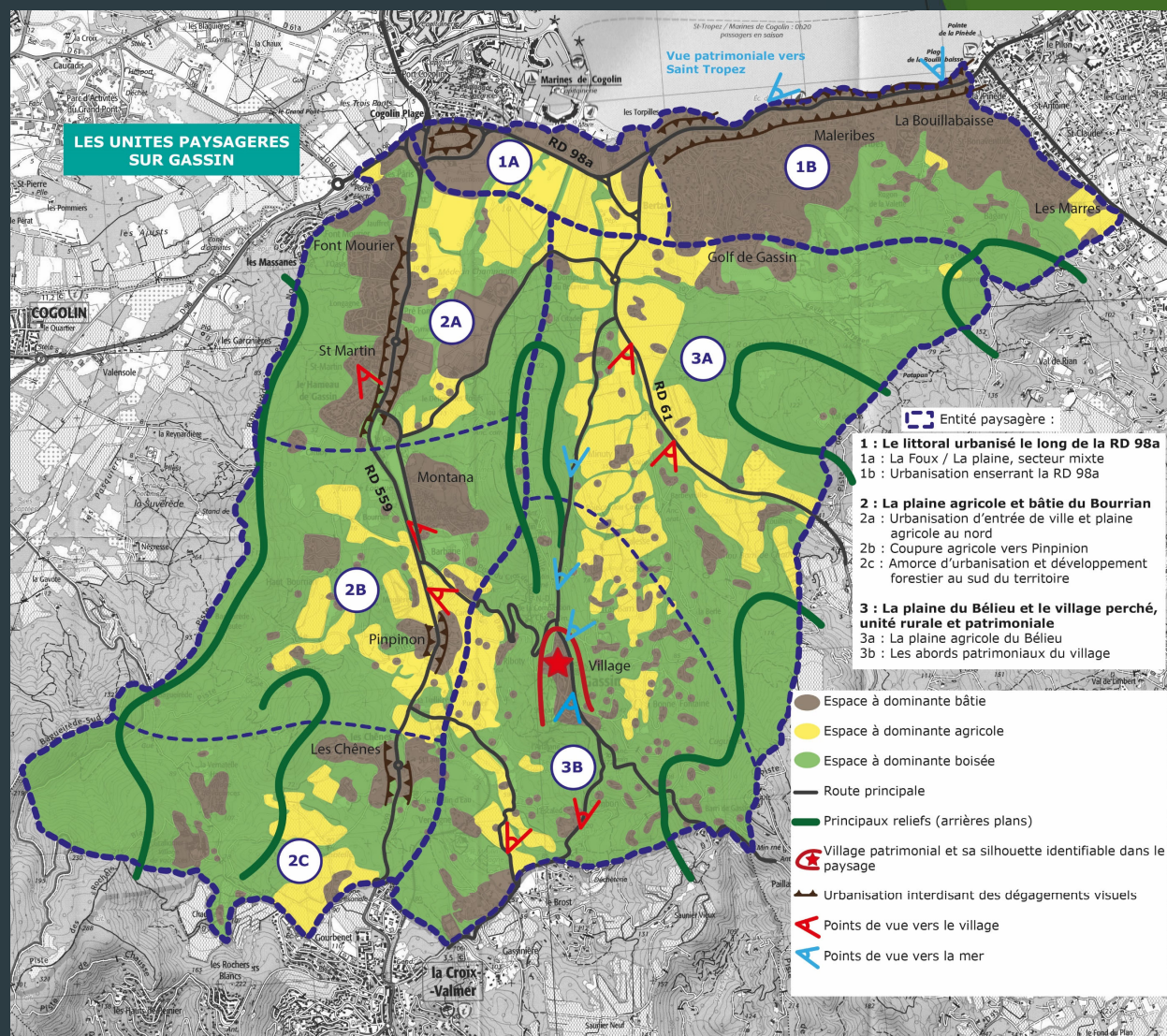
- Atlas Paysager du Var (assez sommaire) avec deux unités sur le territoire : Unité n°7 La Plaine de la Giscle à l'Ouest et Unité n°6 La presqu'île de Saint Tropez à l'Es
- Analyse paysagère sommaire dans le SCoT dans le SCoT en vigueur
- Banalisation des paysages soulignée dans le SCoT en cours de révision mais pas de précisions apportées



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

- Territoire scindé en trois grandes unités et sept sous-unités
- Mise en évidence de l'impact paysager du bâti, des voiries et des occupations diverses le long de la RD 98a
- Plaine du Bourrian à encadrer au mieux (dégradation en cours)
- Plaine du Bélieu et village patrimoniaux



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



Unité 1A

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



Unité 1B

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



Unité 2A



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



Unité 2B

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



Unité 2C



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



Unité 3A

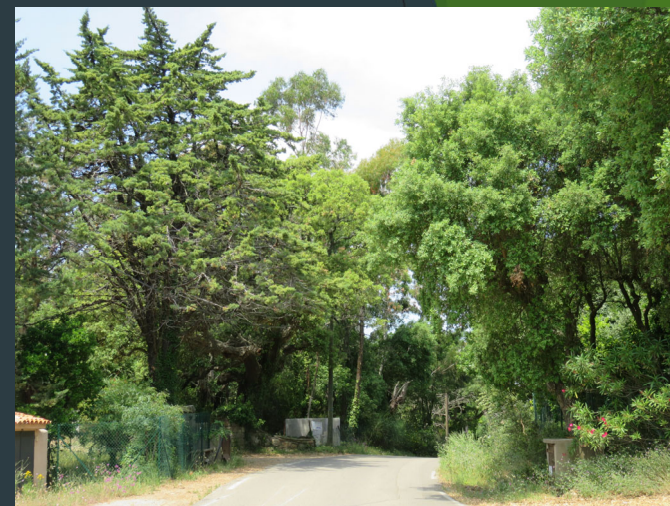


REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



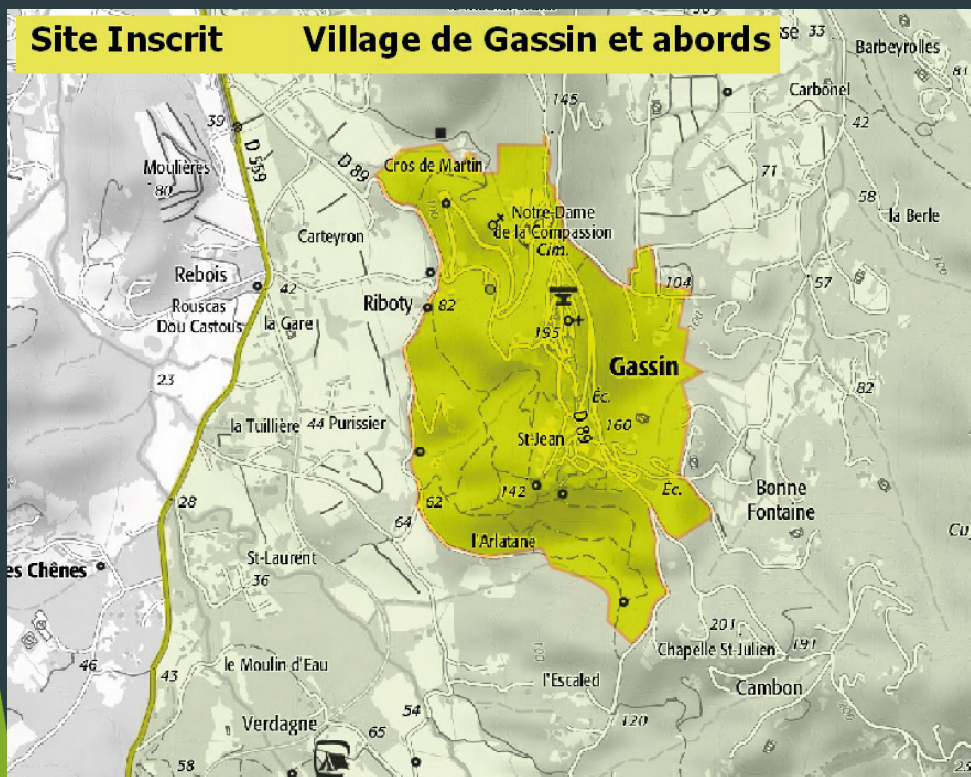
Unité 3B



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

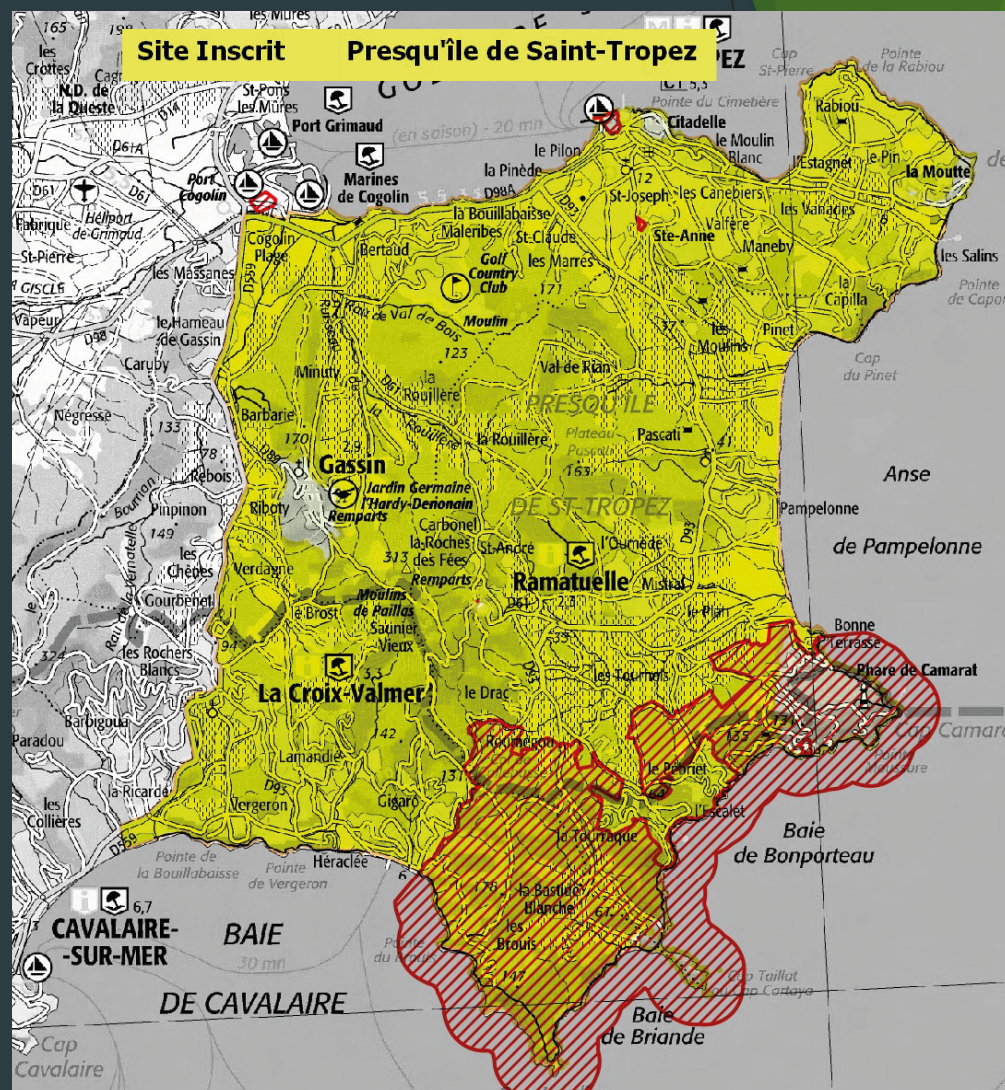
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

Site Inscrit Village de Gassin et abords



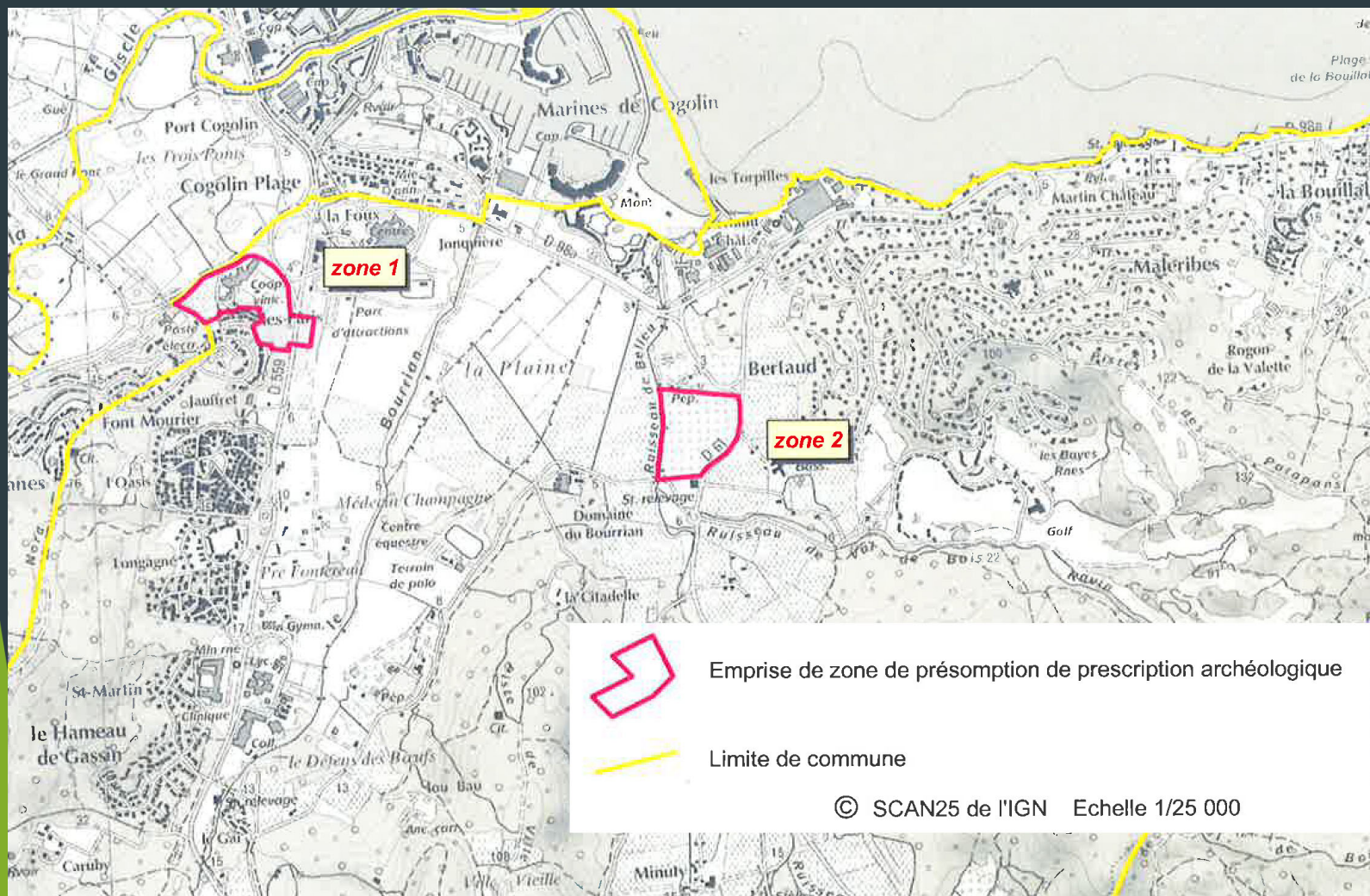
Deux sites inscrits mais aucun de classé, aucun MH ou SPR

Site Inscrit Presqu'île de Saint-Tropez



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

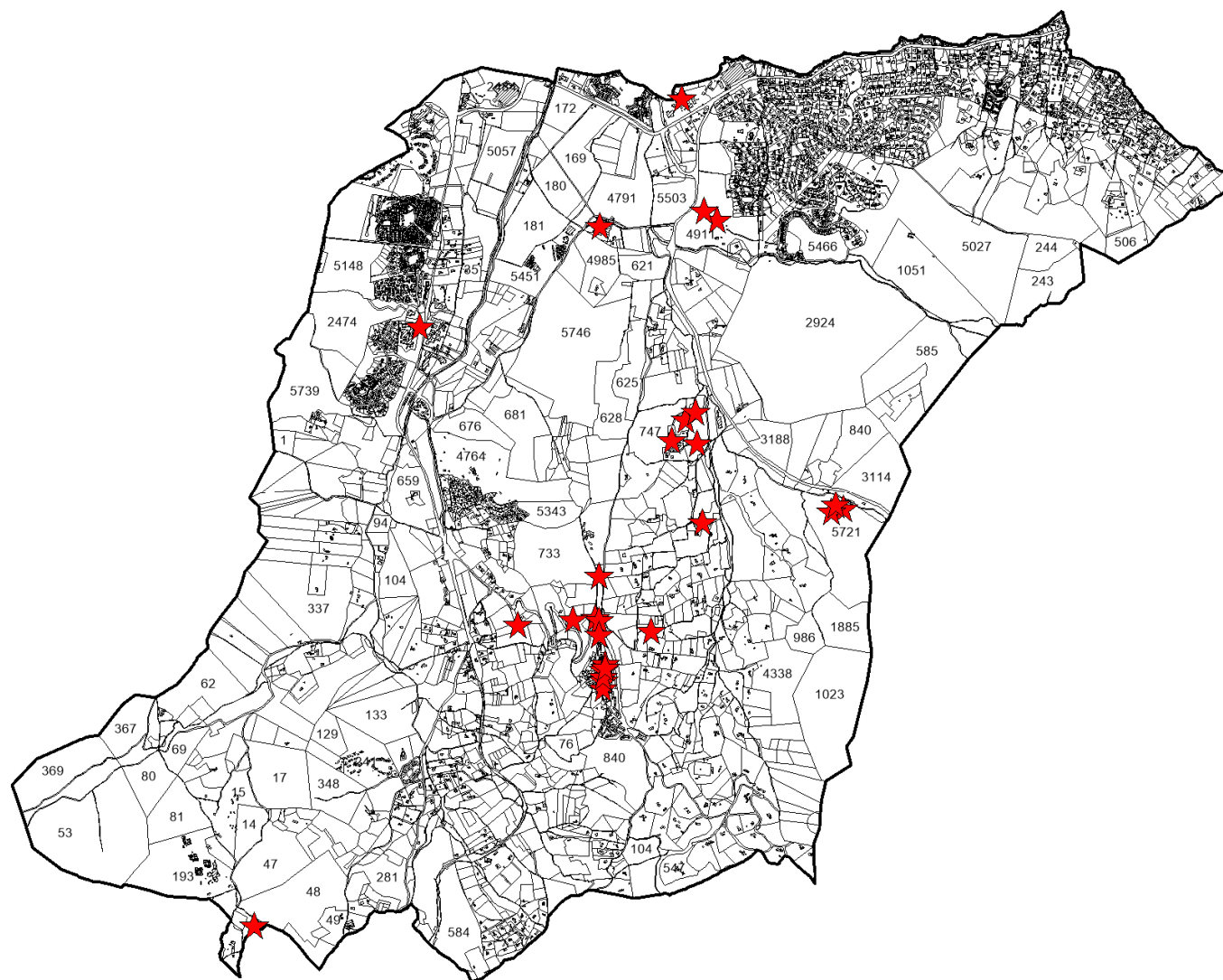


Zone de saisine
archéologique



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



Patrimoine local





LA CONCERTATION



Les demandes dans le cadre de la concertation

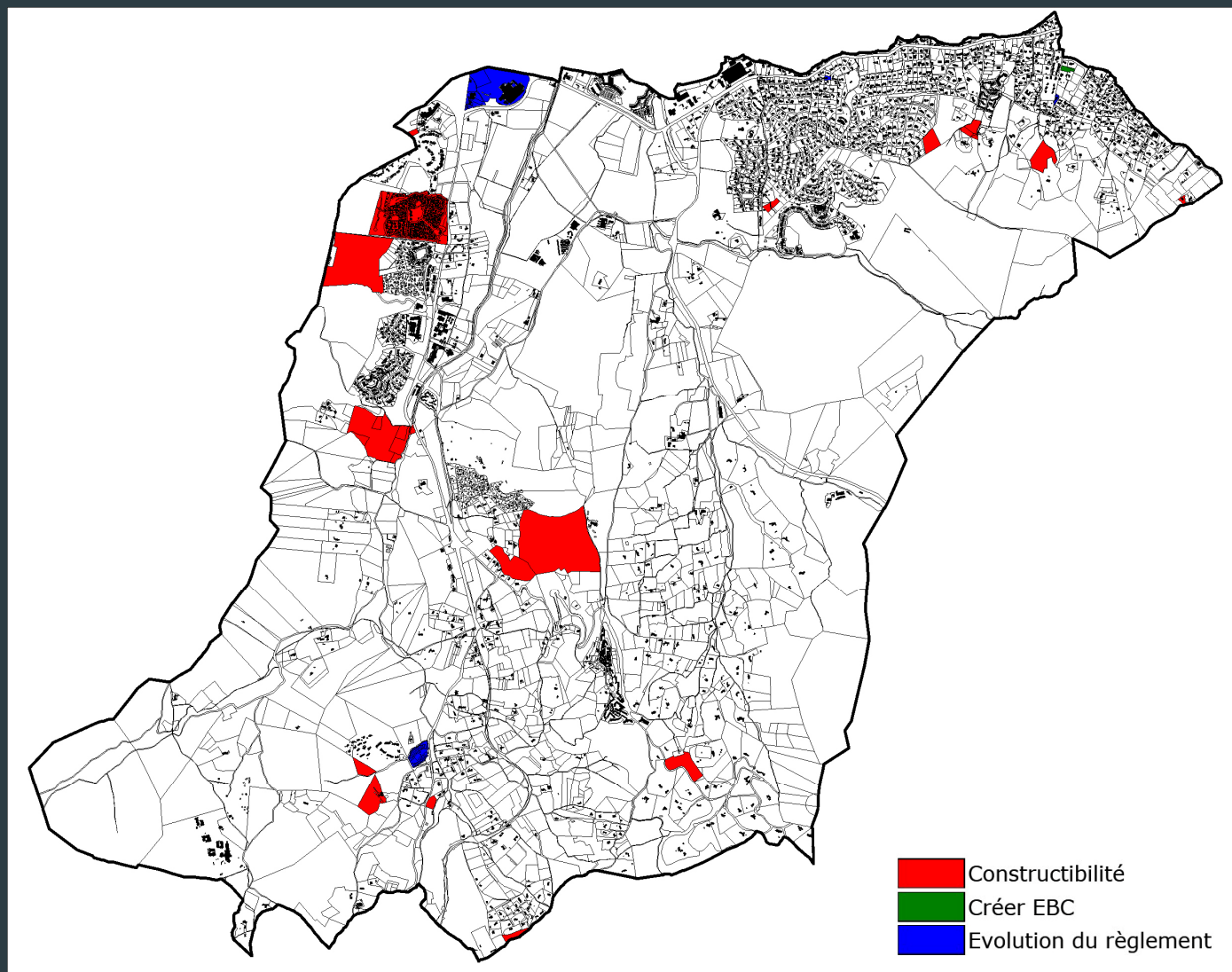
28 demandes reçues à la date du 26/07/2021 dont :

- 18 demandes pour voir des terrains devenir constructibles
- 8 demandes pour augmenter le droit à construire sur des parcelles en zones urbaines
- 1 demande pour préserver le cadre de vie local
- 1 demande pour bloquer la constructibilité du voisin

92,9% des demandes

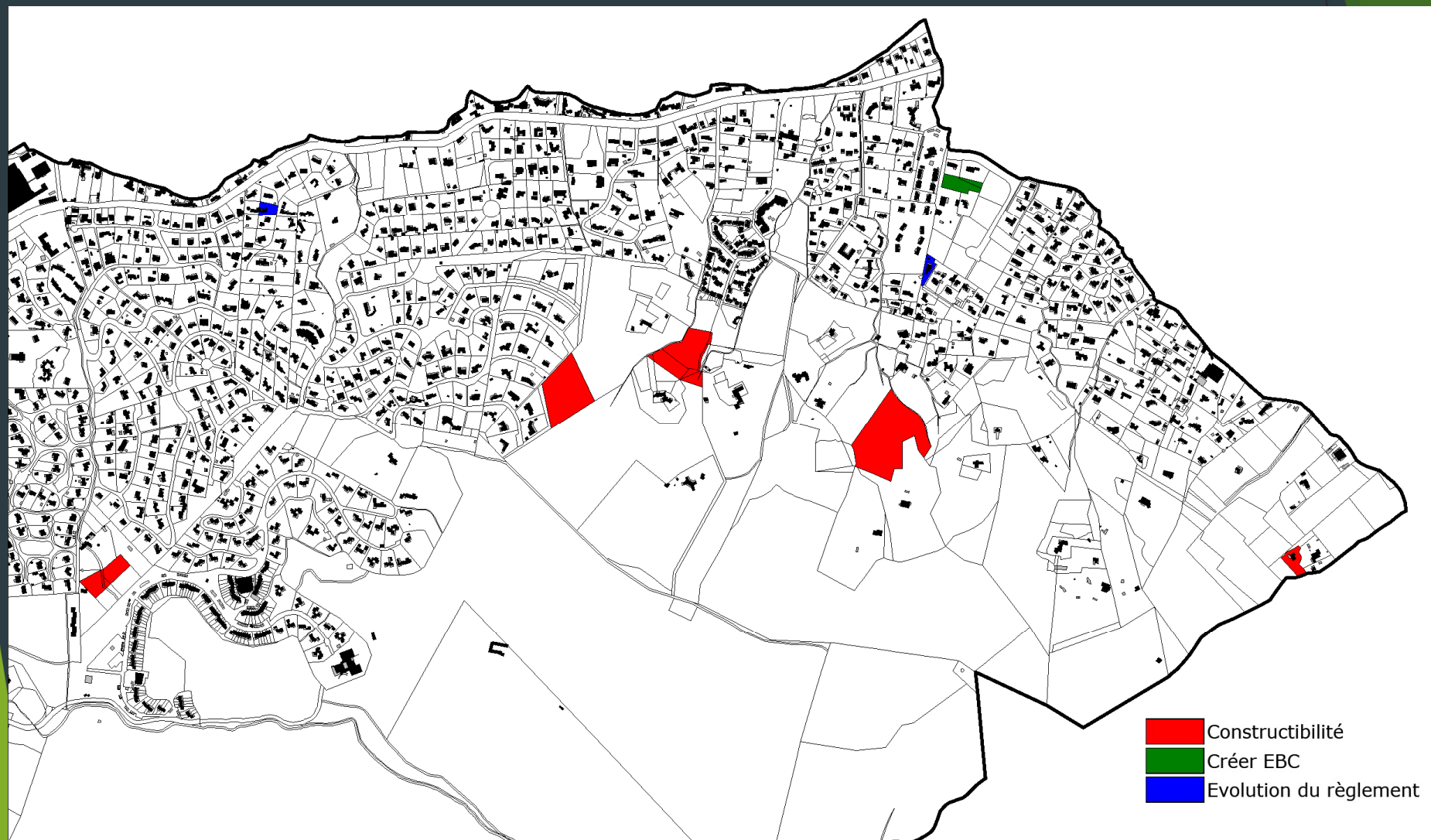
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

LE PADD



Structure du PADD

ORIENTATION 1 : PACIFIER AUTANT QUE POSSIBLE LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE ET REDUIRE L'IMPACT DE LA VOITURE INDIVIDUELLE SUR LES CONDITIONS DE VIE LOCALE

ORIENTATION 2 : CONFORTER LA DIVERSITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE POUR NE PAS ETRE TRIBUTAIRE D'UNE ACTIVITE OU D'UNE SAISONNALITE ET POUR OFFRIR DE MULTIPLES EMPLOIS A LA POPULATION

ORIENTATION 3 : PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET CULTUREL DU TERRITOIRE, AUTANT D'ATOUTS ET D'ELEMENTS IDENTAIRES DE GASSIN AU SEIN DU GOLFE DE SAINT TROPEZ

ORIENTATION 4 : EN COMPLEMENT DES TROIS PREMIERES ORIENTATIONS, POURSUIVRE LA RESTRUCTURATION DU TISSU URBAIN ET LA DIVERSITE DES LOGEMENTS POUR RENFORCER L'ACCUEIL DE POPULATION A L'ANNEE

O1 : PACIFIER AUTANT QUE POSSIBLE LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE ET REDUIRE L'IMPACT DE LA VOITURE INDIVIDUELLE SUR LES CONDITIONS DE VIE LOCALE

OBJECTIF 1.1 : AMELIORER LE RESEAU ROUTIER STRUCTURANT

OBJECTIF 1.2 : CONFORTER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS : TRANSPORT EN COMMUN ET CYCLES

OBJECTIF 1.3 : POURSUIVRE LA POLITIQUE DE STATIONNEMENT POUR ENCOURAGER LES HABITANTS ET VISITEURS A LAISSER LEUR VEHICULE LE TEMPS D'UNE VISITE PIETONNE, D'UN DEPLACEMENT ALTERNATIF, ETC.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

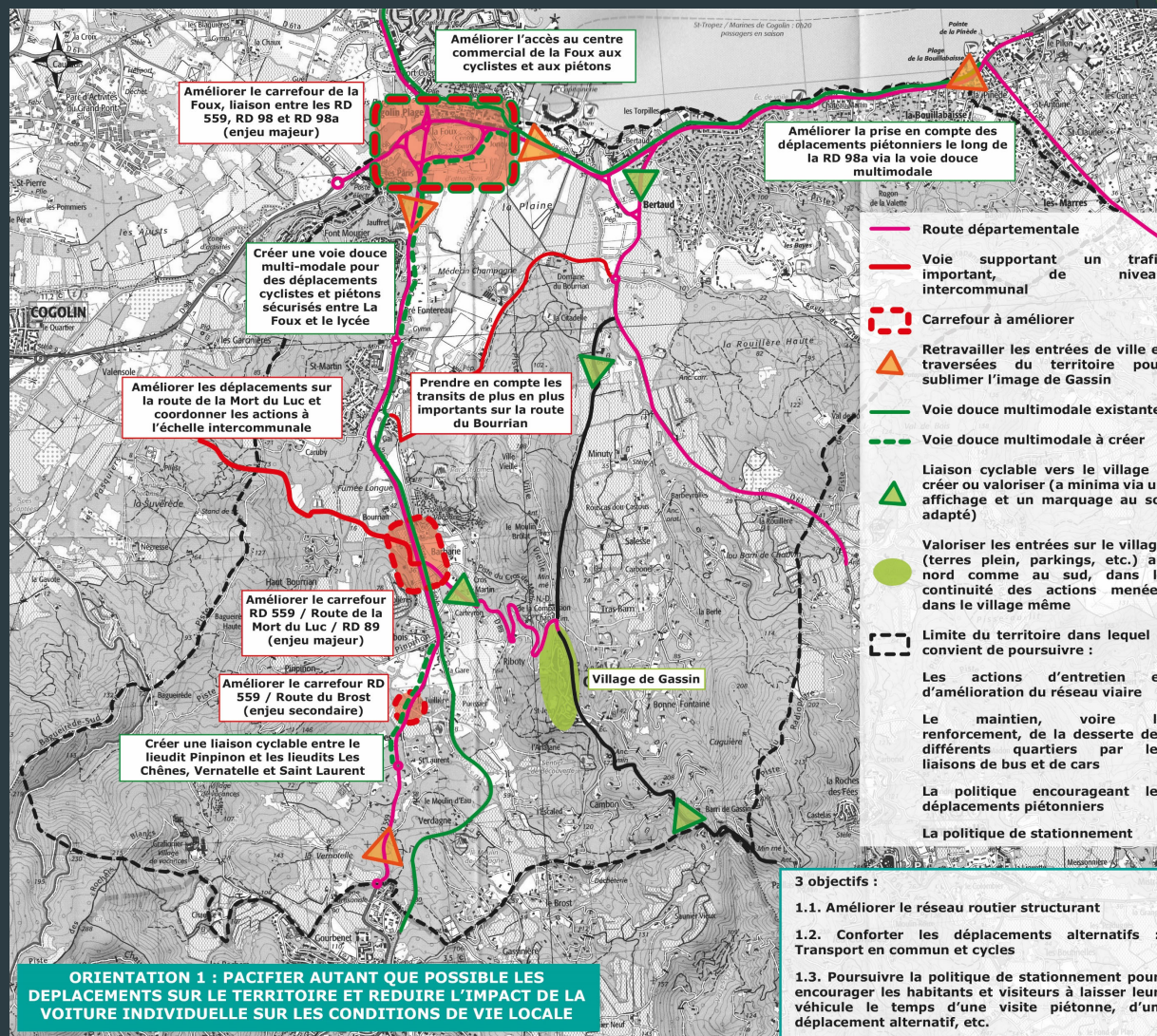


Illustration de l'orientation 1



O2 : CONFORTER LA DIVERSITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE POUR NE PAS ETRE TRIBUTAIRE D'UNE ACTIVITE OU D'UNE SAISONNALITE ET POUR OFFRIR DE MULTIPLES EMPLOIS A LA POPULATION

OBJECTIF 2.1 : ACCOMPAGNER ET MODERNISER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

OBJECTIF 2.2 : PROTEGER ET REDYNAMISER L'ACTIVITE AGRICOLE

OBJECTIF 2.3 : MAINTENIR UN SITE INDUSTRIEL SUR GASSIN (SITE DES TORPILLES)

OBJECTIF 2.4 : POURVOIR AUX BESOINS DES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES DU TERRITOIRE

OBJECTIF 2.5 : CONFORTER LES SERVICES SUR LE TERRITOIRE ET LES EMPLOIS AINSI GENERES

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

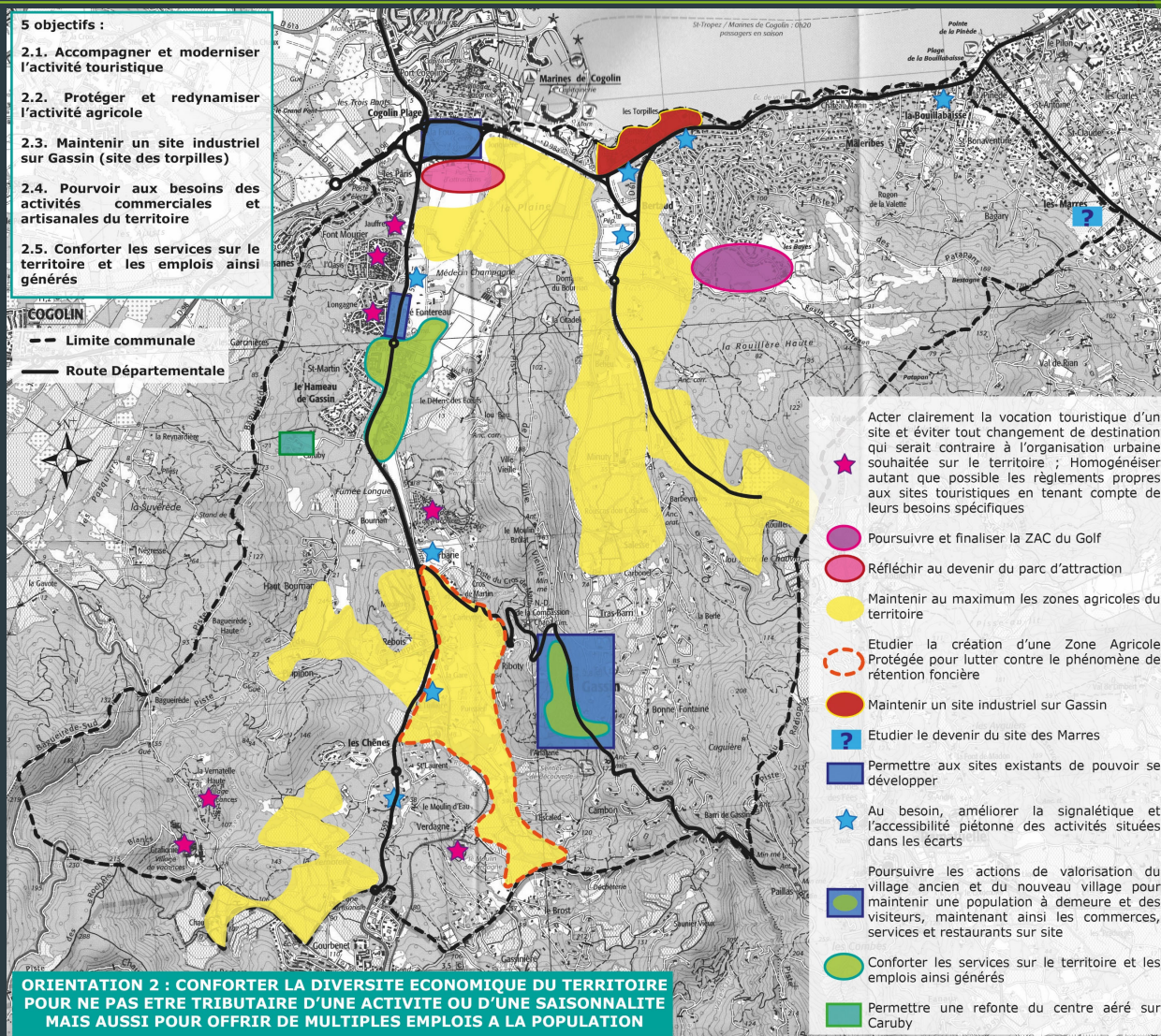


Illustration de l'orientation 2



O3 : PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET CULTUREL DU TERRITOIRE, AUTANT D'ATOUTS ET D'ELEMENTS IDENTAIRES DE GASSIN AU SEIN DU GOLFE DE SAINT TROPEZ

OBJECTIF 3.1 : PROTEGER LA TRAME VERTE DU TERRITOIRE, RESERVOIRS ET CORRIDORS DE BIODIVERSITE TERRESTRES

OBJECTIF 3.2 : POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DE LA TRAME BLEUE SUR LE TERRITOIRE, DEPUIS LES PLUS PETITS RAVINS JUSQU'A LA MER MEDITERRANEE

OBJECTIF 3.3 : PRENDRE CONSCIENCE DE L'IMPORTANCE DE LA TRAME NOIRE ET LA RENFORCER

OBJECTIF 3.4 : METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI DU TERRITOIRE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

4 objectifs :

- 3.1. Protéger la trame verte du territoire, réservoirs et corridors de biodiversité terrestres
- 3.2. Poursuivre le renforcement de la trame bleue du territoire, depuis les plus petits ravins jusqu'à la mer Méditerranée
- 3.3. Prendre conscience de l'importance de la trame noire et la renforcer
- 3.4. Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti du territoire

OBJECTIF 3.3 : PRENDRE CONSCIENCE DE L'IMPORTANCE DE LA TRAME NOIRE ET LA RENFORCER

OBJECTIF 3.4 : METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BÂTI DU TERRITOIRE

Renforcer la protection des terres agricoles, notamment celles encadrant le village entre les RD 559 et RD 61

Maintenir la protection des reliefs boisés, notamment la ligne de crête séparant les plaines du Bourrian et du Bélieu

Améliorer le carrefour de la Foux et poursuivre le traitement paysager le long de la RD 98a jusqu'au site de la fête foraine pour atténuer l'impact en entrée de territoire ; Poursuivre les interventions le long de la RD 98a pour bien dissocier Gassin de Saint Tropez ; Valoriser la traversée de la RD 559 et structurer les alentours du pôle de services publics

Définir un règlement spécifique au village pour préserver ses caractéristiques patrimoniales

Classer des éléments patrimoniaux bâtis ainsi que des petits éléments au titre des éléments patrimoniaux

Au regard de son histoire et de son intérêt patrimonial, préserver la vocation industrielle du site des torpilles au nord de la RD 98a

Sauvegarder les zones de présomption de prescriptions archéologiques et les entités archéologiques connues

OBJECTIF 3.1 : PROTÉGER LA TRAME VERTE DU TERRITOIRE, RÉSERVOIRS ET CORRIDORS DE BIODIVERSITÉ TERRESTRES :

Préserver les reliefs boisés de la commune en maintenant une réglementation adaptée

Maintenir des espaces ouverts, notamment dans la plaine agricole, gage d'une plus grande biodiversité

Stopper l'urbanisation entre le lotissement du Gai et le Parc Saint James Montana, le développement de la pépinière, l'urbanisation au sud du territoire et maintenir un passage naturel au droit du secteur de Jauffret

Constituer / Préserver des haies le long de la RD 61 pour renforcer les corridors permettre, à termes, la constitution de « hop-over »

Discuter avec les différents acteurs économiques (golf, villages de vacances, etc.) pour réduire leur impact sur la faune (notamment la disposition des clôtures et l'éclairage)

OBJECTIF 3.2 : POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DE LA TRAME BLEUE SUR LE TERRITOIRE, DEPUIS LES PLUS PETITS RAVINS JUSQU'À LA MER MÉDITERRANÉE

Etablir un règlement spécifique aux zones humides définies au nord du territoire

Essayer d'améliorer la relation mer Méditerranée / zones humides / cours d'eau au nord du territoire pour faciliter le déplacement de la faune dans cet espace très contraint (urbanisation et RD 98a)

Renforcer la coupure naturelle au nord de la Vernatelle et veiller à l'intégrité de la ripisylve de part et d'autre de la RD 559 ; Travailler avec la commune de La Croix Valmer pour protéger l'affluent du ruisseau de Verdagne ; Renforcer la protection des ripisylves dans la plaine agricole au nord ; Recréer une ripisylve du ruisseau de Val de Bois au droit de la RD 61

ORIENTATION 3 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET CULTUREL DU TERRITOIRE, AUTANT D'ATOUTS ET D'ÉLÉMENTS IDENTITAIRES DE GASSIN AU SEIN DU GOLFE DE SAINT TROPEZ

O4 : EN COMPLEMENT DES TROIS PREMIERES ORIENTATIONS, POURSUIVRE LA RESTRUCTURATION DU TISSU URBAIN ET LA DIVERSITE DES LOGEMENTS POUR RENFORCER L'ACCUEIL DE POPULATION A L'ANNEE

OBJECTIF 4.1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE RAISONNE MAIS DYNAMIQUE EN S'APPUYANT SUR LA DIVERSITE DU PARC DE LOGEMENTS

OBJECTIF 4.2 : ASSEOIR L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE (OBJECTIFS CHIFFRES)

OBJECTIF 4.3 : ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DES QUARTIERS EN VEILLANT A LA QUALITE DU CADRE DE VIE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE +0,5%

Année	Population
2020 (chiffres INSEE 2017)	2 623
2021	2 636
2022 (approbation PLU)	2 649
2023	2 663
2024	2 676
2025	2 689
2026	2 703
2027	2 716
2028	2 730
2029	2 743
2030	2 757
2031	2 771
2032	2 785

BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES D'ICI 2032 (10 ANNEES)

Année	2032
Population estimée	2 785
Population supplémentaire pour la durée du PLU (2022-2032)	135
Taille moyenne foyer en 2032	2,1
Besoin en résidence principale	65
Tenir compte de la demande en résidences secondaires (62% du parc aujourd'hui)	65

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

Résidences au sens INSEE	Répartition	Typologie	Localisation	Densité estimée	Besoin foncier (ha)
65 résidences principales	8 (12,3%)	Appartements	Lutte contre la vacance (10% des 79 logements vacants recensés par l'INSEE)	-	0,00
	44 (67,7%)	Appartements et/ou villas mitoyennes	Extension urbaine : Projet d'aménagement d'ensemble avec 22 logements locatifs sociaux au moins	25 logt/ha	1,76
	13 (20,0%)	Villas	Extension urbaine (pour combler un quartier existant) : 3 villas environ	Parcelle autour de 1000 m ² (densité de 10 logt/ha)	0,30
			Comblement de dents creuses (au sein des quartiers existants) : 10 villas environ	Parcelle entre 500 et 1000 m ² (densité théorique de 13,3 logt/ha)	0,75
65 résidences secondaires	65 (100%)	Villas	Comblement de dents creuses (au sein des quartiers existants)	Parcelle entre 500 et 1000 m ² (densité théorique de 13,3 logt/ha)	4,89
					7,70
Densité moyenne (logt/ha)					16,89
Besoin foncier en extension urbaine pour du logement					2,06

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 24/09/2021

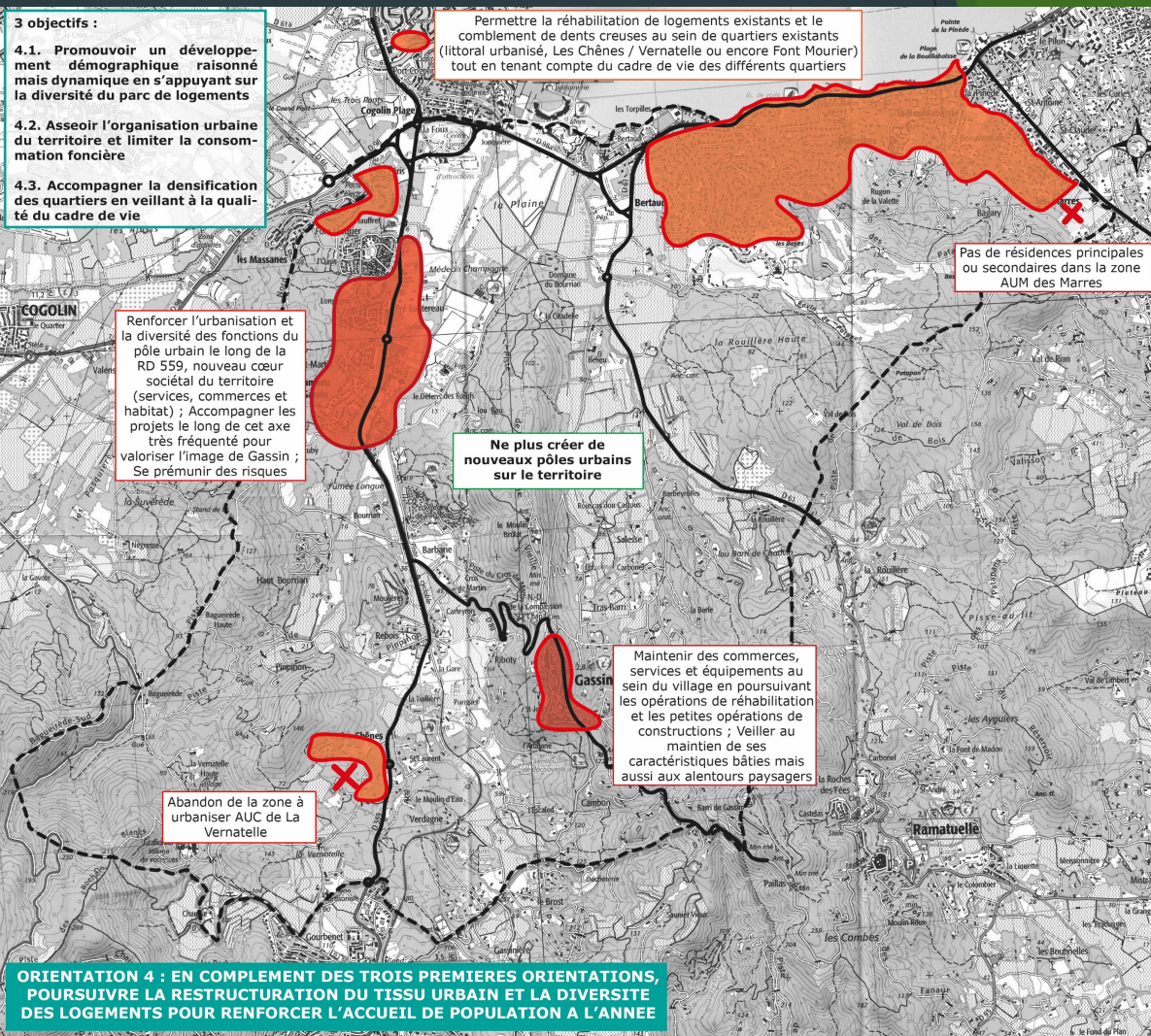


Illustration de l'orientation 4

GASSIN (83) - Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

**REUNION PUBLIQUE
DU 24/09/2021**



POULAIN URBANISME CONSEIL
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
Tel: 06 27 22 13 86 ;
Email: contact@poulain-urbanisme.com