

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

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 01/07/2022 SUR LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Date et lieu : 01/07/2022 à 18h30 en salle polyvalente de Gassin

Personnes présentes :

- Anne Marie WANIART, Maire de Gassin
- Didier SILVE, 4^e adjoint délégué à l'urbanisme de GASSIN
- Siriane VARINOT, 5^e adjointe au maire de GASSIN
- Serge VOTA, Conseiller Municipal de GASSIN
- Didier CARCASSON, Directeur Général des Services de GASSIN
- Sandrine PERRET, Responsable du service urbanisme de GASSIN
- Sylvain COMBE, Acheteur public / Contrôleur de gestion de GASSIN
- Environ 20 habitants de GASSIN
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

Le présent compte rendu a vocation à retranscrire aussi fidèlement que possible les échanges ayant ont lieu ce jour. Il s'agit néanmoins d'un élément de synthèse, les propos ne pouvant être repris dans leur intégralité.

La réunion débute à 18h40.

La procédure

Mme WANIART remercie les habitants pour leur venue lors de cette seconde réunion publique concernant le Plan Local d'Urbanisme. La révision générale du PLU a été lancée en 2019. Les élections municipales, la pandémie liée au covid et un cadre législatif de plus en plus contraignant ont quelque peu étendus les études liées à ce projet d'importance.

En septembre 2021, au cours d'une première réunion publique, ont été présentés le diagnostic territorial ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce dernier a été débattu lors du Conseil Municipal du 20/01/2022.

La Commune est aujourd'hui en mesures de présenter les principales lignes de la traduction réglementaire de ce PADD au public : les zones du PLU, les orientations d'aménagement ou encore les principales prescriptions du règlement écrit.

Comme le précisera M POULAIN par la suite, le PLU est soumis à une législation de plus en plus dure et certaines incertitudes demeurent sur le projet que les élus souhaitent arrêter à la rentrée puis approuver au premier semestre 2022.

Aussi, il est important de comprendre que les documents projetés ce soir restent des documents de travail susceptibles d'évoluer d'ici l'arrêt du PLU ou au-delà, suite aux avis des personnes publiques associées.

Au-delà des contraintes administratives, les élus ont toujours défendu l'idée d'un PLU cohérent, respectueux du cadre de vie, de ses espaces agricoles et naturels. La prise en compte des risques fait également partie du quotidien communal.

Aussi, comme cela a été annoncé dès la réunion sur le PADD, de très nombreuses demandes de constructibilité ne pourront être suivies. L'idée de ce soir est d'échanger



sur le devenir du territoire et de ses quartiers. Nous ne rentrons pas dans les cas individuels pour telle ou telle parcelle.

Mais par la suite, les documents de travail seront mis en ligne et chacun pourra consulter le projet et nous en faire retour. Vis-à-vis des architectes qui nous avaient fait remonter le souhait de participer au projet de règlement, aucune proposition concrète n'a été émise. Mais avec le règlement écrit mis en ligne, il sera toujours possible d'en faire une analyse et de nous en faire retour.

Madame le Maire passe ensuite la parole à M POULAIN qui rappelle la phase de concertation (les modalités, les demandes reçues, etc.) avant de présenter les grandes lignes du projet avant que des échanges avec la salle puissent se faire. Pour information, la phase de concertation a fait émerger le souhait de propriétaires de pouvoir rendre constructible plus de 80 ha alors que dans le même temps, le PADD évoque un besoin de seulement 2 ha en extension urbaine. La quasi-totalité des demandes ne pourra être suivie.

Le document projeté en réunion est joint au présent compte rendu.

Traduction réglementaire de l'orientation 1

L'orientation n°1 vise à « pacifier autant que possible les déplacements sur le territoire et réduire l'impact de la voiture individuelle sur les conditions de vie locale ». Cette orientation se scinde en trois objectifs :

- Objectif 1.1 : Améliorer le réseau routier structurant
- Objectif 1.2 : Conforter les déplacements alternatifs : transport en commun et cycles
- Objectif 1.3 : Poursuivre la politique de stationnement pour encourager les habitants et visiteurs à laisser leur véhicule le temps d'une visite piétonne, d'un déplacement alternatif, etc.

Concernant cette orientation, l'exposé souligne les points suivants :

- Un emplacement réservé est maintenu entre la RD 559 et la route de la Mort du Luc. Les élus insistent au cours des différentes réunions avec le Conseil Départemental pour que des contacts soient établis avec les propriétaires des terrains riverains et que soient lancés les travaux.
- Un emplacement réservé pour un léger élargissement est projeté route du Brost
- Une piste cyclable est actée via un emplacement réservé entre La Vernatelle et Pimpinon (bénéficiaire : La Commune)
- Deux emplacements réservés pour voie douce sont projetés entre la Foux et le lycée, le premier au bénéfice du Conseil Départemental (le long de la RD 559) et le second au bénéfice de la Communauté de Communes (le long de l'ancienne voie ferrée)
- Une orientation d'aménagement sectorielle sur La Foux vise à requalifier cette entrée de ville, tant au niveau paysager que de la sécurité routière. Ainsi, aucun nouveau permis ne sera accordé sur le site tant que les accès piétonniers et cyclistes n'auront pas été sécurisés.

Traduction réglementaire de l'orientation 2

L'orientation n°2 vise à « conforter la diversité économique du territoire pour ne pas être tributaire d'une activité ou d'une saisonnalité, et pour offrir de multiples emplois à la population ». Cette orientation se décline en cinq objectifs :



- Objectif 2.1 : Accompagner et moderniser l'activité touristique
- Objectif 2.2 : Protéger et redynamiser l'activité agricole
- Objectif 2.3 : Maintenir un site industriel sur Gassin (site des Torpilles)
- Objectif 2.4 : Pourvoir aux besoins des activités commerciales et artisanales du territoire
- Objectif 2.5 : Conforter les services sur le territoire et les emplois ainsi générés

Les objectifs du PADD sont principalement traduits de la manière suivante :

- Chaque site à vocation touristique fait l'objet d'un zonage spécifique qui prend en compte les spécificités de chacun. Par contre, il est strictement interdit d'en faire des logements. La vocation économique doit demeurer.
- Les besoins d'Azur Park ont été pris en compte via l'orientation d'aménagement n°1 sur La Foux.
- Les zones agricoles ont été préservées au maximum tandis qu'un secteur agricole protégé a été défini le long de la route du Brosc.
- Le site des Torpilles est inscrit en zone urbaine à vocation industrielle et artisanale associée.
- Le site de La Foux est à stricte vocation économique.
- Dans le village, les rez-de-chaussée à vocation de commerces, de restaurant, d'artisanat, etc. ne peuvent changer de destination et devenir un logement ou un garage. Une fois transformés, les locaux perdraient définitivement leur vocation économique.
- La zone à urbaniser des Marres ne peut plus être ouverte à l'urbanisation via une procédure de modification ou de révision allégée (dans les faits, c'est devenu une zone N). Au PLU, cette zone est réinscrite en zone à urbaniser à ouvrir sous 6 années. Elle a pour destination principale des activités accueillant du public, des services publics, etc. Ce point sera précisé lors de l'ouverture à l'urbanisation du site mais il n'est pas prévu d'y édifier des logements. Attention, cette zone est concernée par un aléa très fort feu de forêt.

Traduction réglementaire de l'orientation 3

Pour sa part, l'orientation n°3 vise à « 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 ». Elle se décline en quatre objectifs :

- Objectif 3.1 : Protéger la trame verte du territoire, réservoirs et corridors de biodiversité terrestres
- Objectif 3.2 : Poursuivre le renforcement de la trame bleue sur le territoire, depuis les plus petits ravins jusqu'à la mer Méditerranée
- 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

La traduction réglementaire est la suivante :

- Les zones naturelles au PLU sont intégralement préservées.
- Les espaces boisés classés sont réduits à la marge pour des aménagements publics restreints : réservoir d'eau, élargissement d'une voie, etc. En dehors de ces rares exceptions, le caractère boisé de la commune est préservé.



- La trame verte et bleue est renforcée sur le territoire avec une orientation d'aménagement spécifique.
- Le PLU a dû reprendre le périmètre des Espaces Proches du Rivage défini au SCoT (non contesté par l'Etat). C'est une obligation légale qui échappe au bon vouloir de la Commune. Dans ces espaces, les habitations situées en zone naturelle ne peuvent faire l'objet de nouvelles constructions ou d'extension.
- Un important patrimoine a été recensé pour être préservé (domaines agricoles, arbre isolé, oratoire, etc.).
- Le village fait l'objet d'une réglementation particulière permettant de préserver ses atouts architecturaux, urbanistiques et paysagers.

Traduction réglementaire de l'orientation 4

Enfin, l'orientation n°4 complète les trois premières et est volontairement évoquée en dernier lieu. Son intitulé est le suivant « En complément des trois premières orientations, poursuivre la restructuration du tissu urbain et la diversité des logements pour renforcer l'accueil de population à l'année ». Cette orientation se décline en trois objectifs :

- Objectif 4.1 : Promouvoir un développement démographique raisonné mais dynamique en s'appuyant sur la diversité du parc de logements
- Objectif 4.2 : Aseoir l'organisation urbaine du territoire et limiter la consommation foncière (objectifs chiffrés)
- Objectif 4.3 : Accompagner la densification des quartiers en veillant à la qualité du cadre de vie

Cette orientation porte le projet urbain de la Commune. En somme, les zones urbaines vont rester limitées aux emprises existantes au PLU sur le littoral, autour du village ou encore sur Font Mourier (pas d'extension urbaine justifiable au regard des besoins en foncier, des enjeux paysagers et du cadre législatif).

Ces sites urbanisés sont réglementés au plus juste pour préserver le cadre de vie des quartiers existants (ainsi le littoral est moins densément urbanisable). A noter qu'au sud de la Bouillabaisse, une zone urbaine a dû être déclassée en zone à urbaniser car la Défense Extérieure Contre l'Incendie est insuffisante. Ce site fait l'objet d'une orientation d'aménagement sectorielle n°5.

La seule extension urbaine envisagée (et envisageable au regard du SCoT à l'étude) concerne les parcelles au nord du lycée, entre la RD 559 et le chemin de Pré-Fonterau. L'objectif est d'y accueillir des logements diversifiés. Une orientation d'aménagement impose une mixité sociale pour la parcelle en contre-bas de l'Oasis et pour les terrains situés contre l'entreprise Citroën.

L'amélioration du chemin de Pré-Fonterau est à étudier lors de l'urbanisation du site. Il s'agit notamment de soulager le rond-point au droit du lycée déjà saturé.

Les points en suspens

D'ici l'Arrêt du PLU (ou au-delà avec l'avis officiel des différentes personnes publiques associées), plusieurs points peuvent évoluer. C'est notamment le cas :

- Des extensions en zone naturelle avec une jurisprudence de plus en plus stricte. La DDTM souhaiterait que l'interdiction de construire des annexes ou d'étendre des habitations (applicable dans les Espaces Proches du Rivage) soit généralisée à

l'ensemble des zones naturelles puisque la Commune est une commune littorale. Les élus s'y refusent pour l'heure.

- De la consommation foncière générée par la zone AUB (au nord du lycée) mais surtout par la zone 2AU des Marres au regard du cadre législatif de plus en plus restrictif (Loi Climat et Résilience 2021). Pour l'heure, la Commune n'a pas eu de retour défavorable à ce sujet mais il convient d'attendre l'avis officiel.
- Des sites déjà urbanisés (SDU). Au SCoT, le quartier de Barbarie a dû être supprimé lors des dernières négociations (dans le projet arrêté, le quartier n'apparaissait plus au titre des SDU). De fait, malgré l'opposition des élus, la zone urbaine a dû être supprimée au PLU pour ne pas fragiliser la procédure. La question demeure pour le quartier des Chênes et (surtout) Caruby. Pour l'heure, ces zones sont maintenues au PLU mais l'avis de la Préfecture est attendu à ce sujet.
- Du nouveau porter à connaissance sur le risque feu de forêt mais sans règlement associé. Le PLU en tient a priori bien compte. Mais là aussi, il faudra attendre l'avis officiel de l'Etat.
- Etc.

Aussi, les documents qui vont être mis à disposition du public restent des documents de travail qui peuvent encore évoluer.

Echanges avec la population

Les échanges avec le public ont trait aux points suivants :

Point n°1. La précision des documents mis en ligne :

A partir de la semaine prochaine, le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement seront mis en ligne sur le site Internet de la Commune. Les documents graphiques étant à l'échelle du cadastre, il sera possible de zoomer aisément sur sa parcelle.

Point n°2. Les modalités pour s'adresser à la Commune durant la phase de concertation :

Les personnes sont invitées à écrire à l'attention de Mme le Maire par courrier ou par email. Les habitants peuvent également annoter le registre de concertation mis à disposition au service urbanisme.

Point n°3. Le projet de giratoire sur la RD 559 et les contacts pris avec les propriétaires limitrophes :

A ce sujet, la Commune ne sait toujours pas quand et comment le Conseil Départemental interviendra. Les seules études clairement en cours concernent la piste cyclable entre le lycée et la Foux. Mais pour ce carrefour d'importance, il n'est pas possible d'avoir une réponse claire sur les délais (négociations avec les propriétaires, lancement des études, etc.).

Point n°4. Le devenir des parcelles contre la RD 559 au regard du plan d'alignement passé et du projet de piste cyclable :

Le Conseil Départemental étudie actuellement la conception du projet. Peut-être que l'emprise publique suffira à la réalisation de cette voie douce à double sens. Mais il sera peut-être nécessaire d'élargir le domaine public d'où la création de l'emplacement réservé le long de la RD 559. Quoiqu'il en soit, le Conseil Départemental devra d'abord acquérir les parties de parcelles nécessaires (entre la route et les clôtures) avant tout travaux.



L'orientation précise par ailleurs qu'aucun nouvel accès ne sera possible sur la RD 559. Il s'agit d'obliger les nouveaux projets à sortir sur le chemin existant de Pré-Fonterau et donc d'améliorer ce dernier.

Le public n'ayant pas d'autres remarques, Mme le Maire remercie une nouvelle fois les habitants pour leur venue et clôt la réunion à 19h30.

