

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 01/07/2022



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 01/07/2022

SOMMAIRE :

- Point sur la procédure et les pièces du PLU
- Déclinaison de l'orientation n° 1 du PADD
- Déclinaison de l'orientation n° 2 du PADD
- Déclinaison de l'orientation n° 3 du PADD
- Déclinaison de l'orientation n° 4 du PADD
- Les points en suspens... Un cadre législatif et supra-communal qui ne cesse de se durcir
- Débat et échanges avec le public

L'objectif de la réunion est d'échanger au maximum sur la philosophie du projet PLU. Aussi, il ne sera pas possible d'aborder les cas personnels (déjà 46 demandes écrites)





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

POINT SUR LA PROCEDURE ET LES PIECES DU PLU





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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



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*)



Les demandes dans le cadre de la concertation

28 demandes avaient été 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

Au 27/06/2022, 46 demandes reçues dont :

- 27 demandes pour voir des terrains devenir constructibles
- 13 demandes pour augmenter le droit à construire sur des parcelles en zones urbaines
- 2 demandes de simplification du règlement écrit
- 1 demande pour préserver le cadre de vie local
- 1 demande pour bloquer la constructibilité du voisin
- 2 demandes à visée économique

87,0% des demandes

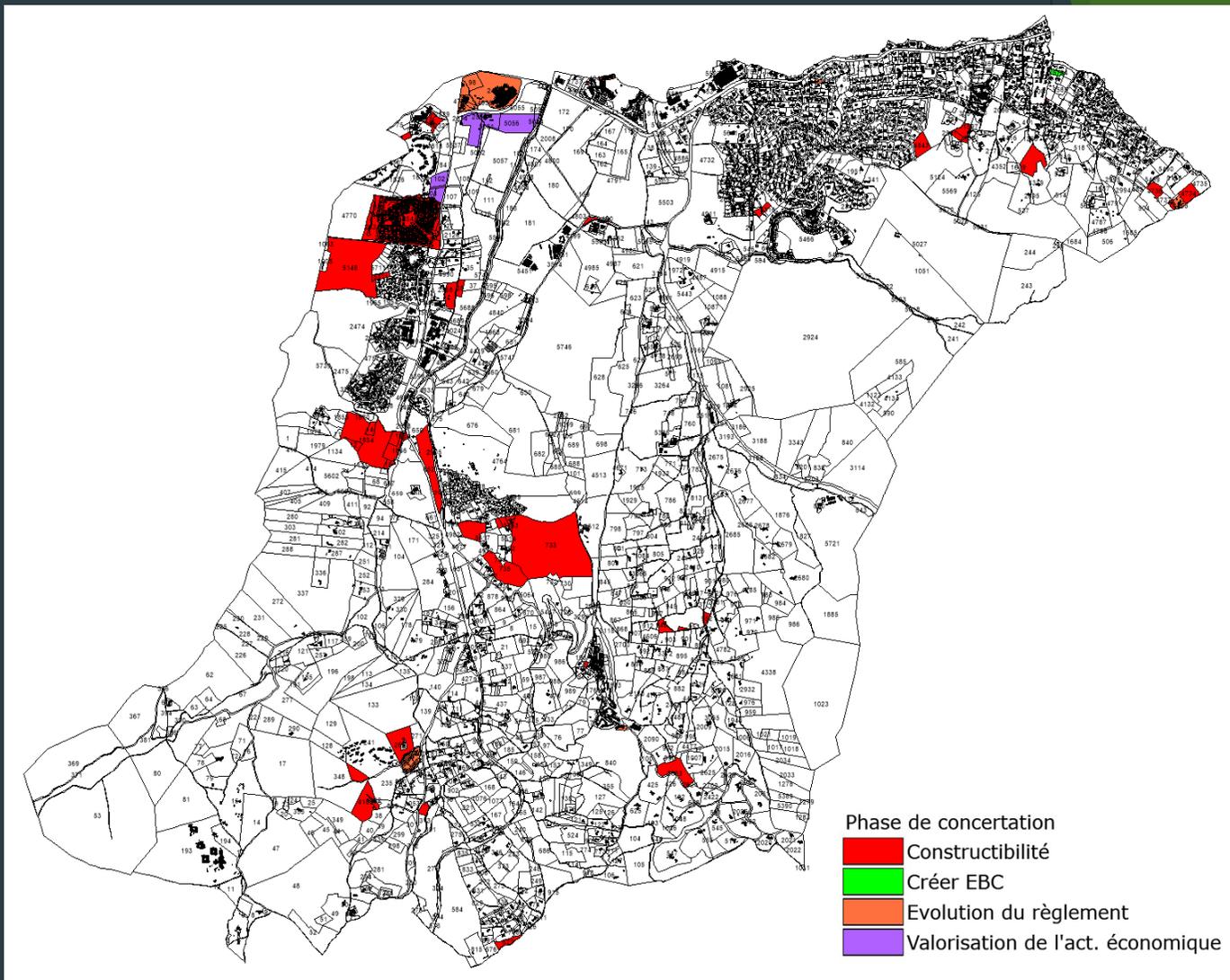
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

Concertation : 80,92 ha
devraient passer
constructibles pour du
logement

PADD : Un peu plus de 2 ha
d'extension urbaine

Concertation : 7,80 ha à
des fins économiques (mais
activités existantes)



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

REGLEMENT GRAPHIQUE



Zones ou secteurs du PLU (partout) :

U : Urbaines
AU : A Urbaniser
A : Agricole
N : Naturelles

Prescriptions (par endroits) :

Emplacements réservés
Espaces Boisés Classés
Espaces Paysagers
Zones inondables
Secteurs à orientation d'aménagement
....



REGLEMENT ECRIT (partout) :

Destinations autorisées ou non
Modalités constructibles
Les conditions de desserte

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (par endroits) :

Contraintes particulières à un îlot, une parcelle,
un quartier, etc. : Destination figée, hauteur
limitée, espace vert renforcé, etc.





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

DECLINAISON DE L'ORIENTATION N° 1 DU PADD



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

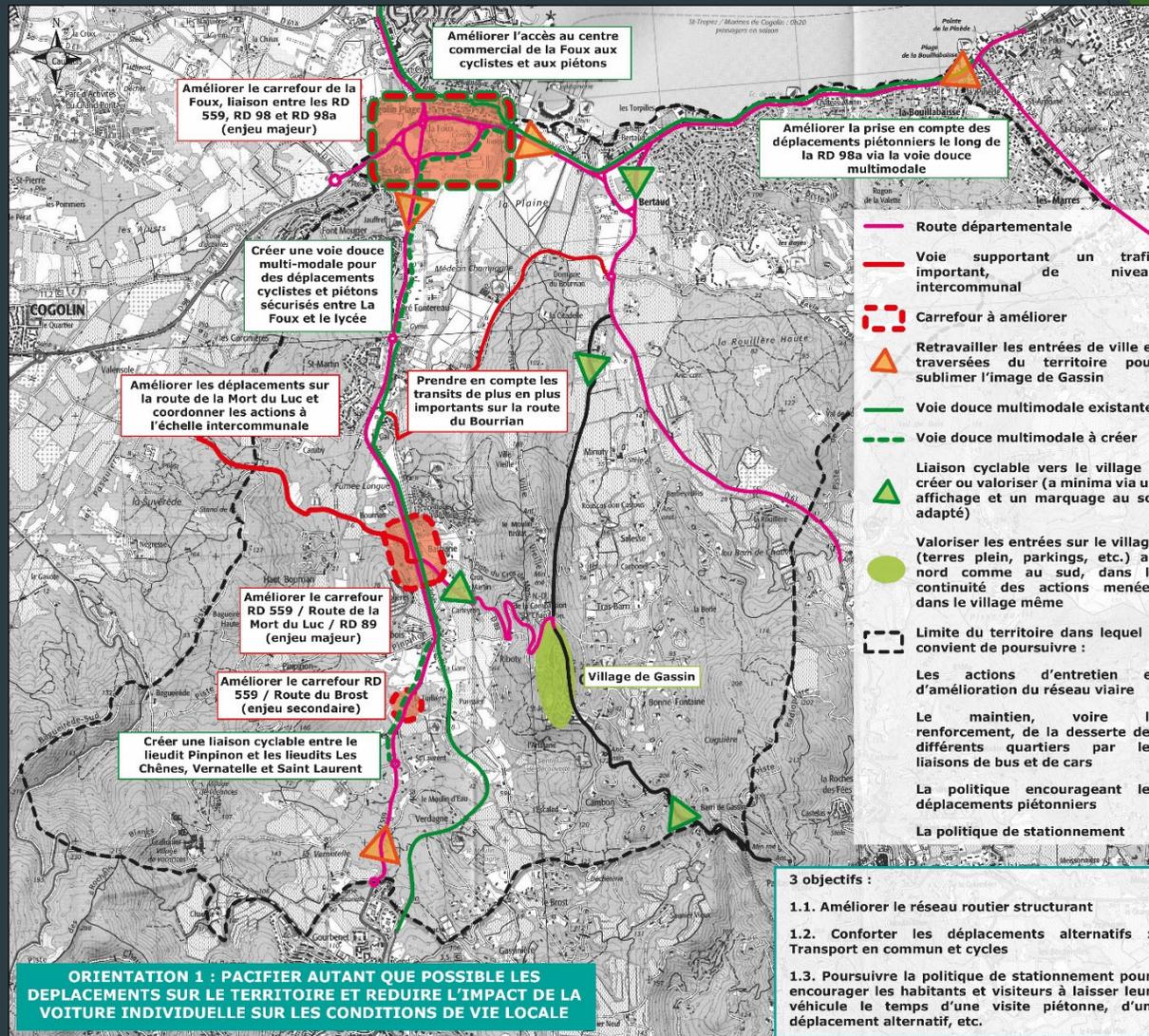


Illustration de l'orientation 1



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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

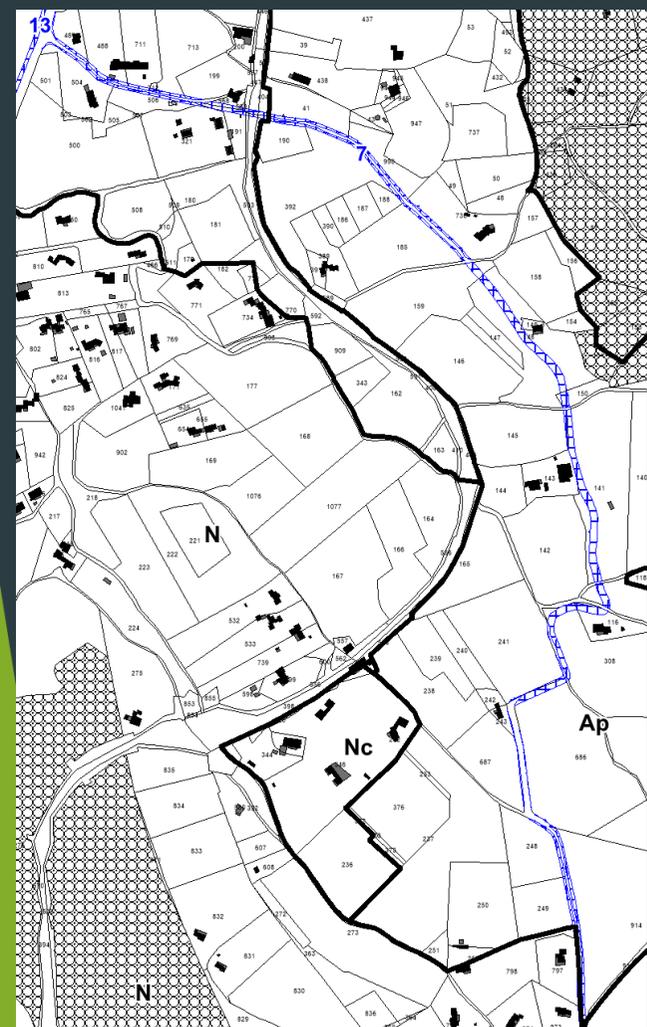


Emplacement réservé RD 559 / Route de la Mort du Luc

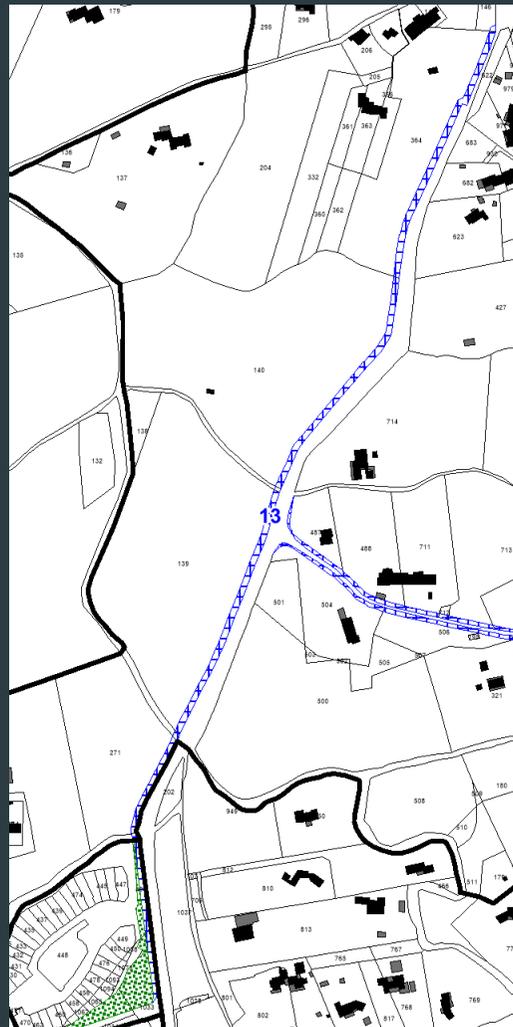


REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

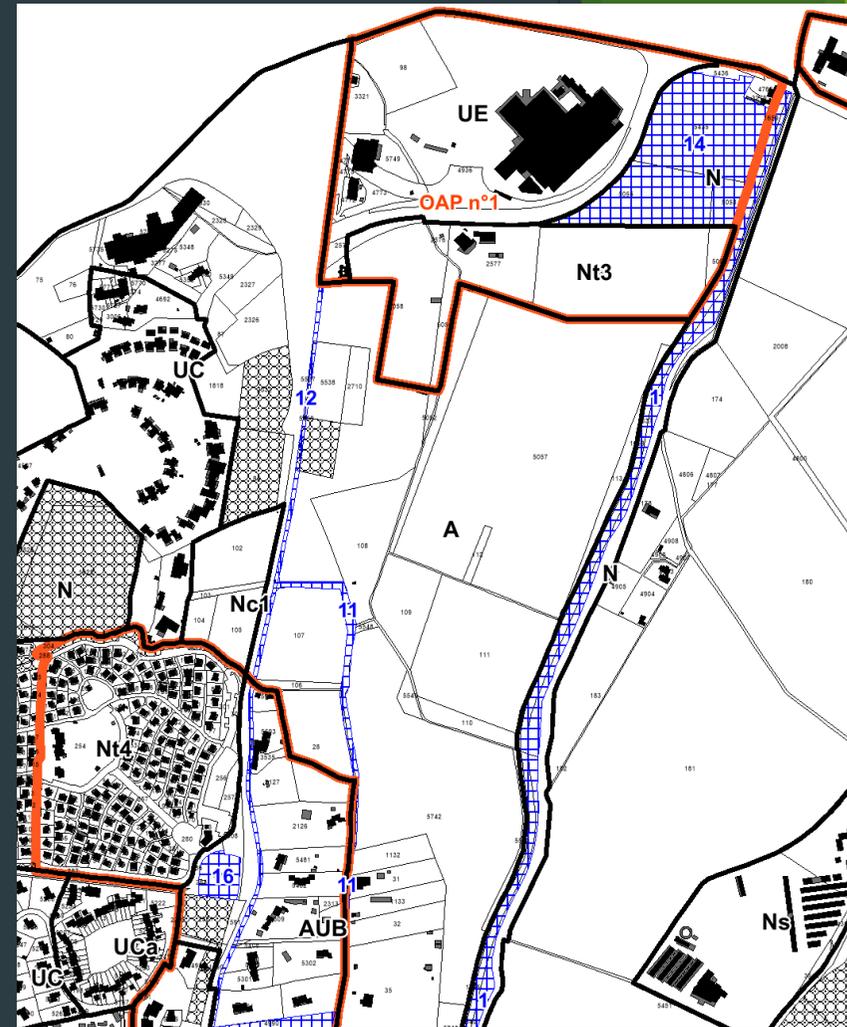
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



ER Route du Bros



Piste cyclable projetée jusqu'aux Vernèdes



Pistes cyclables au nord



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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



Orientation sur La Foux



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

DECLINAISON DE L'ORIENTATION N° 2 DU PADD





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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

02 : 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 01/07/2022

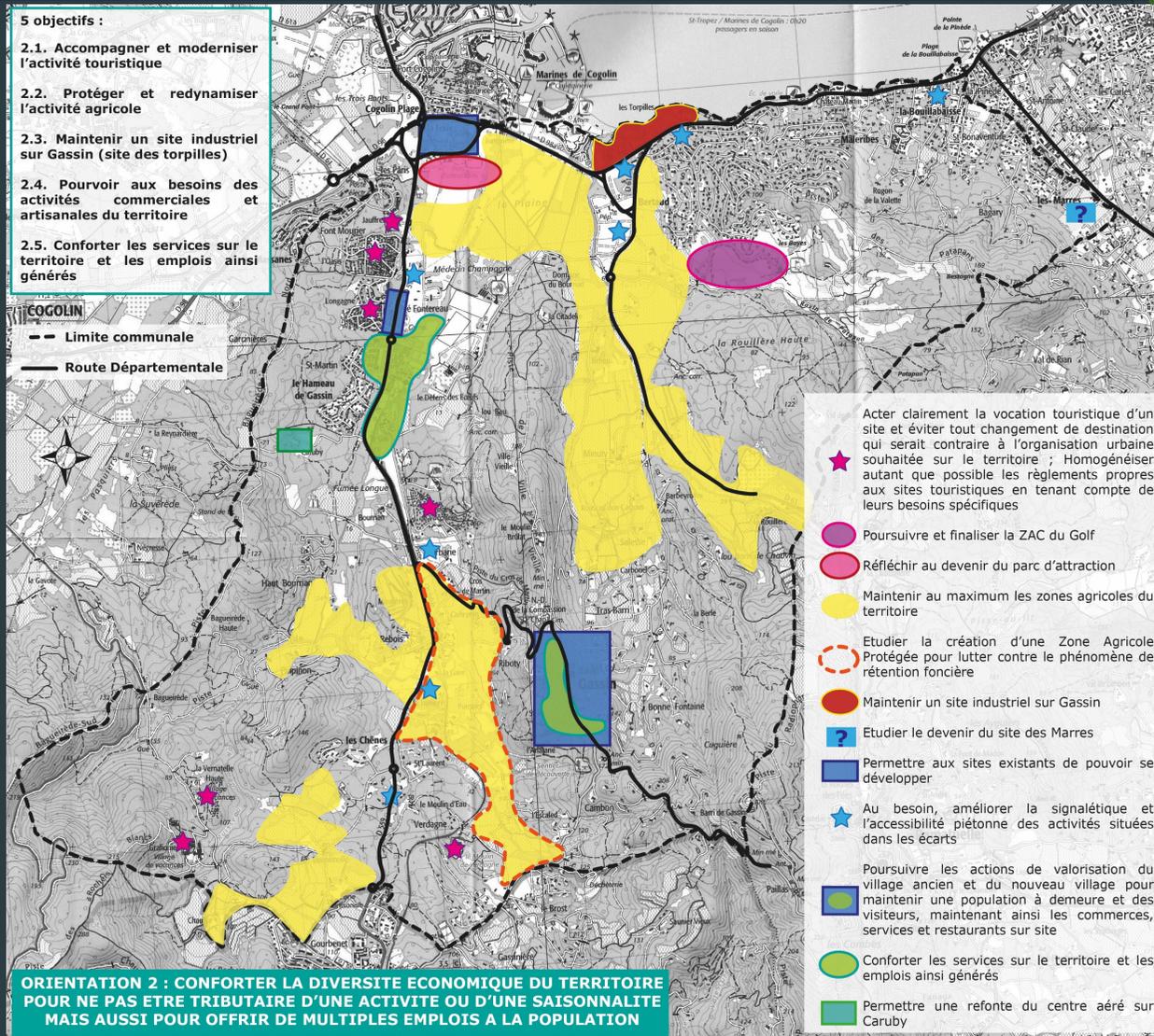
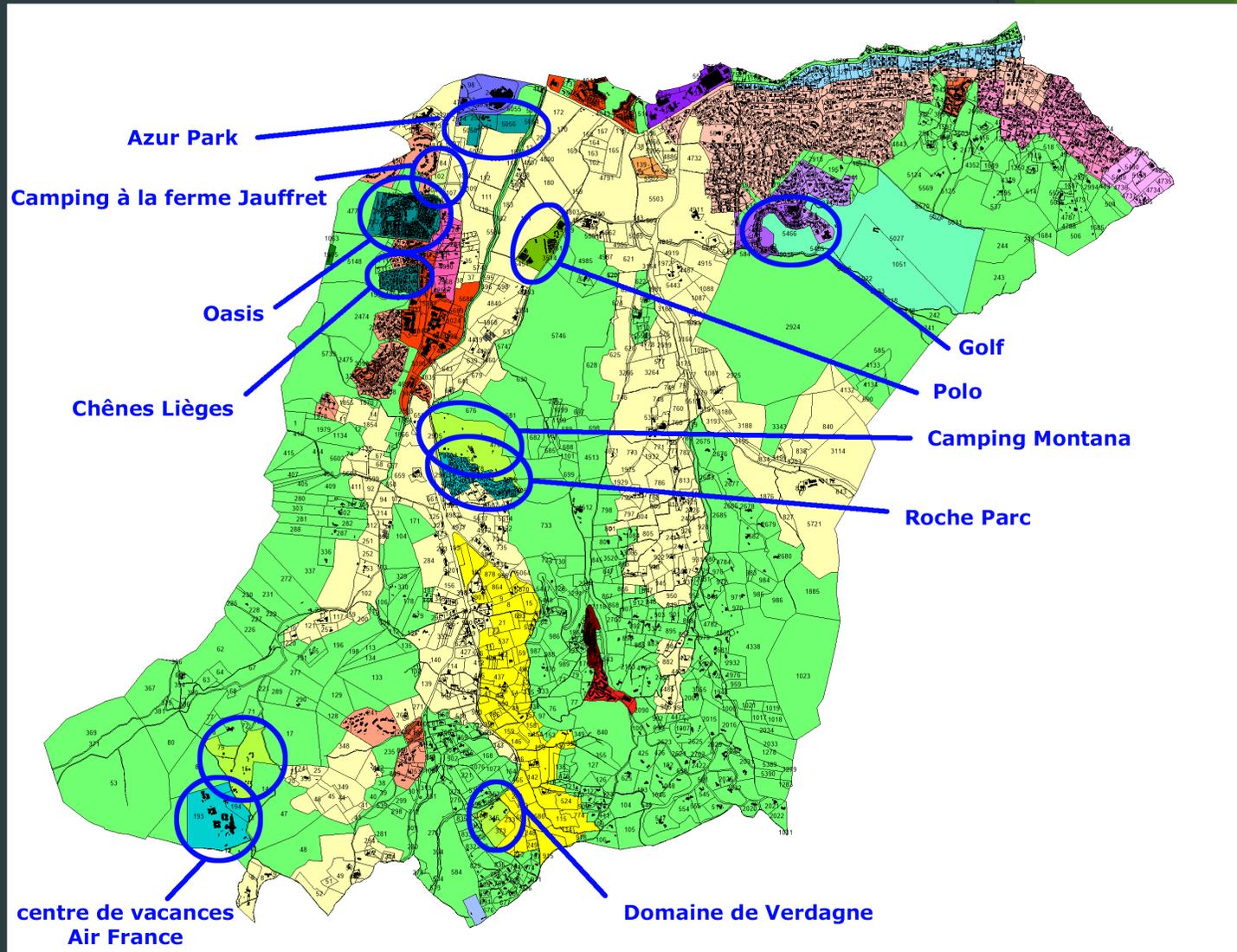


Illustration de l'orientation 2

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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

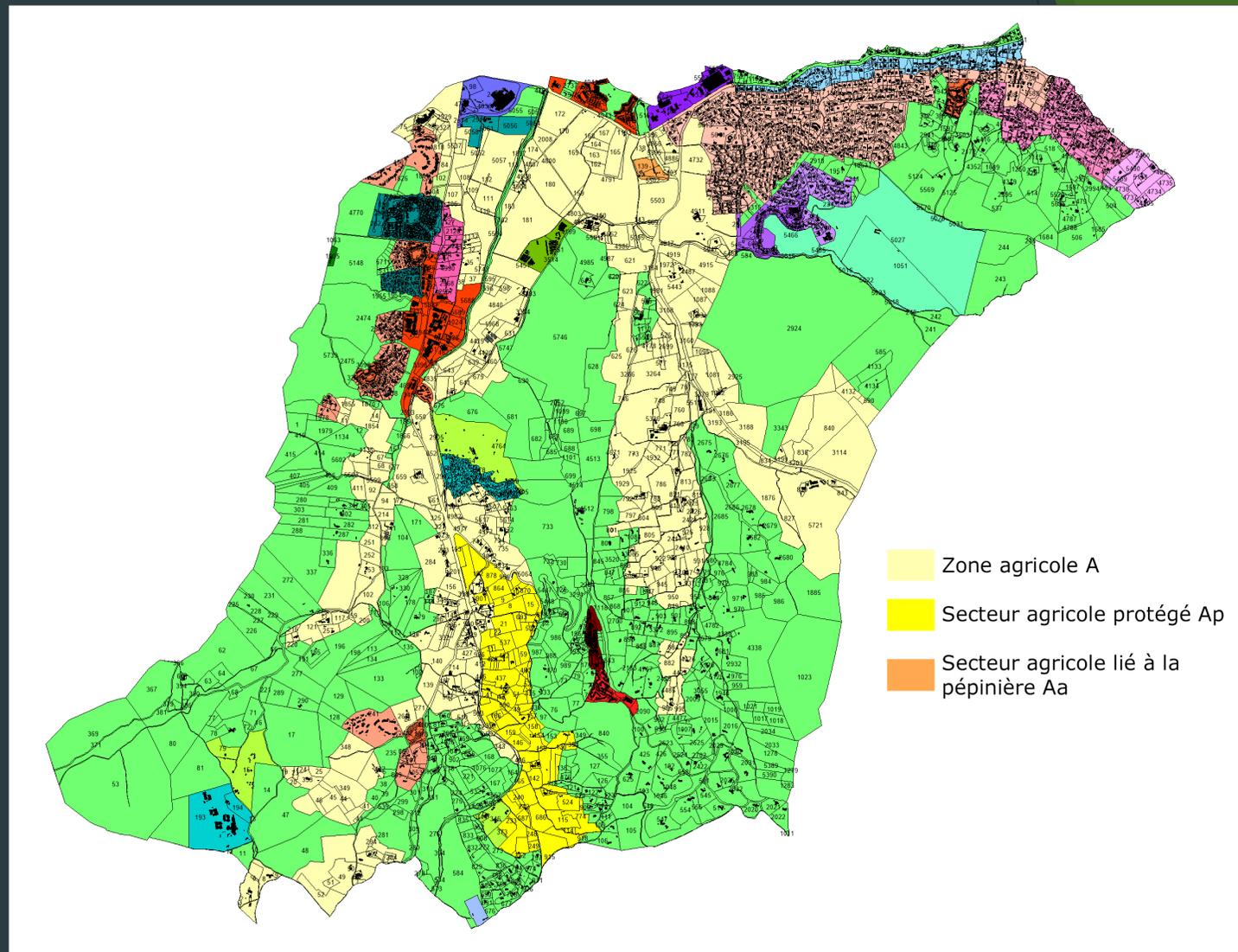


Localisation des sites touristiques



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

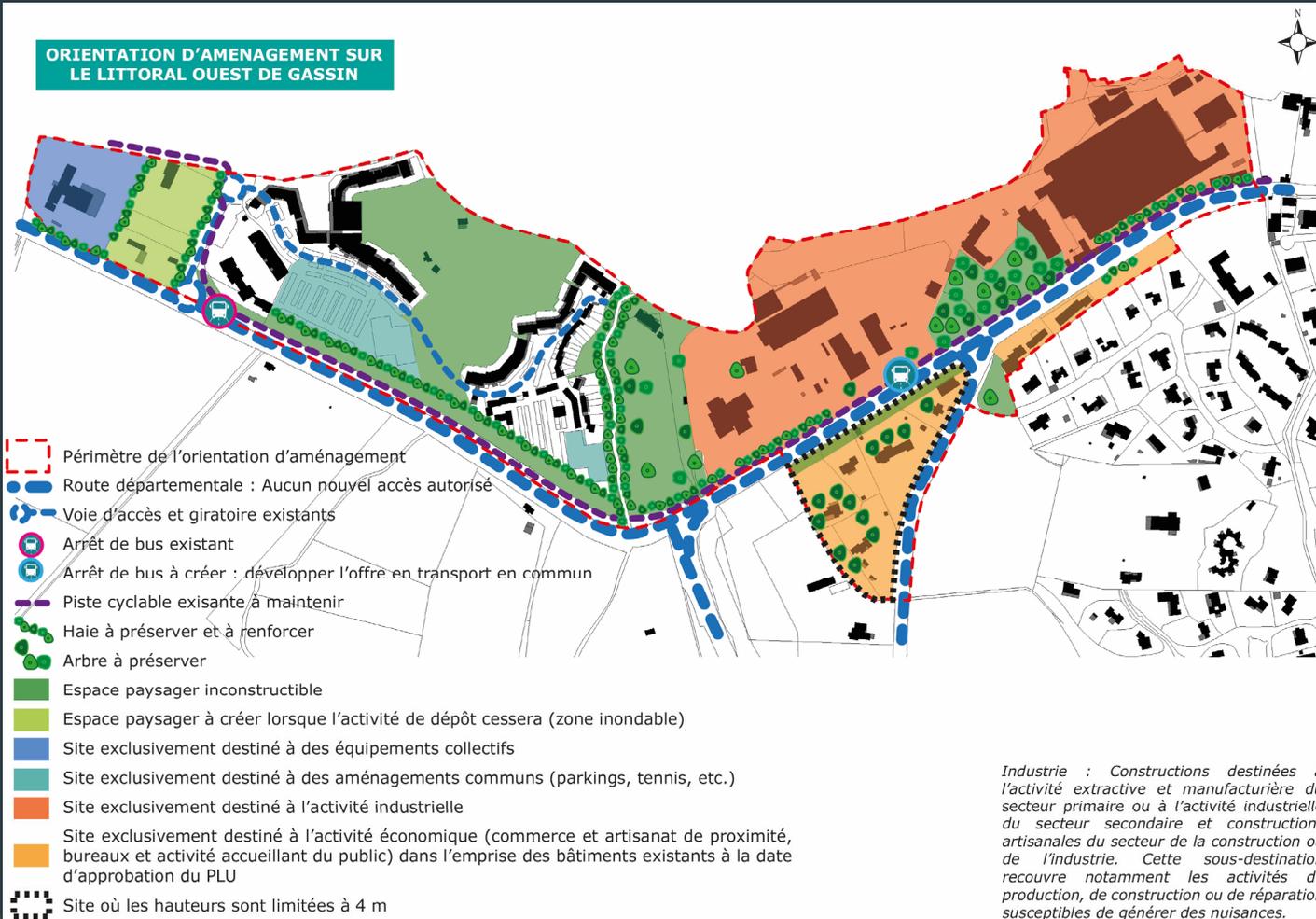
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



Les zones agricoles



ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LE LITTORAL OUEST DE GASSIN



Orientation d'aménagement n°2



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

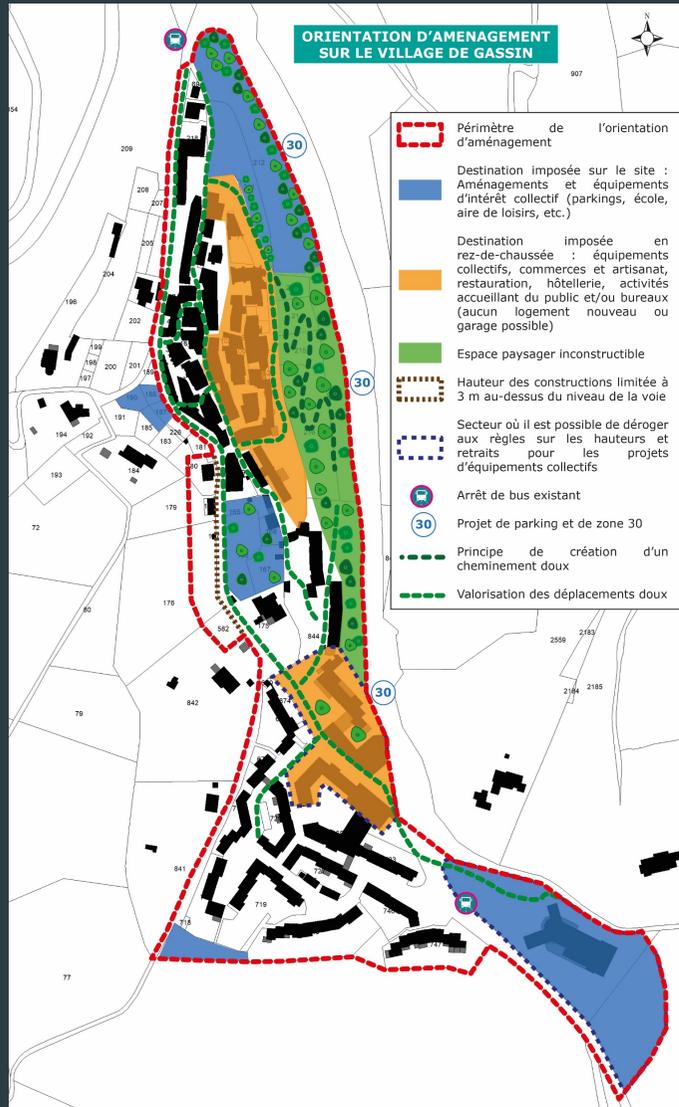
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



Orientation sur La Foux

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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



Orientation sur le village



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

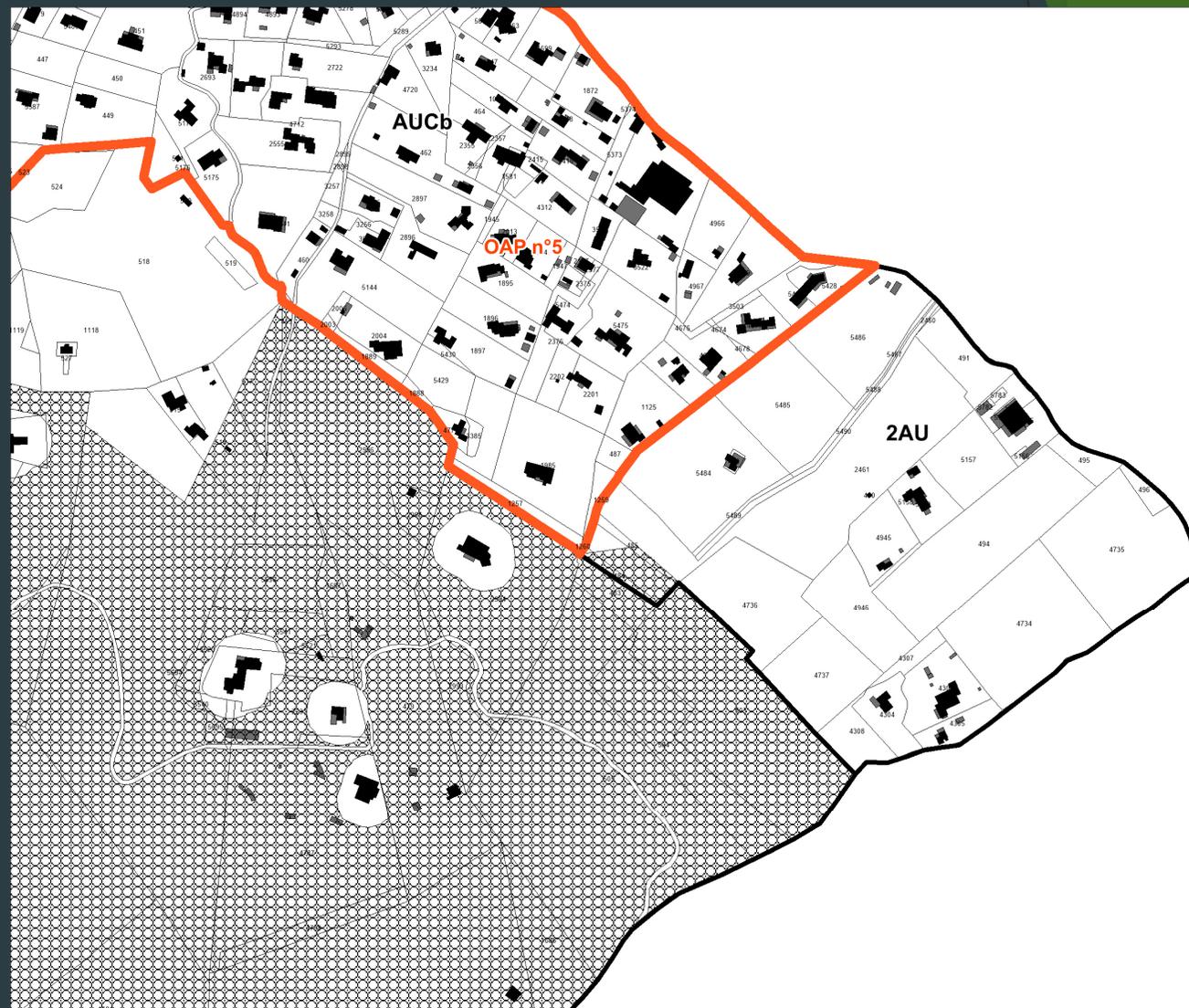
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

Zone qui ne peut plus être ouverte à l'urbanisation via une procédure de modification ou de révision allégée (dans les faits, zone N)

Au PLU, réinscription de cette zone en zone à urbaniser à ouvrir sous 6 années.

Destination :
Equipements collectifs,
services et activités accueillant du public

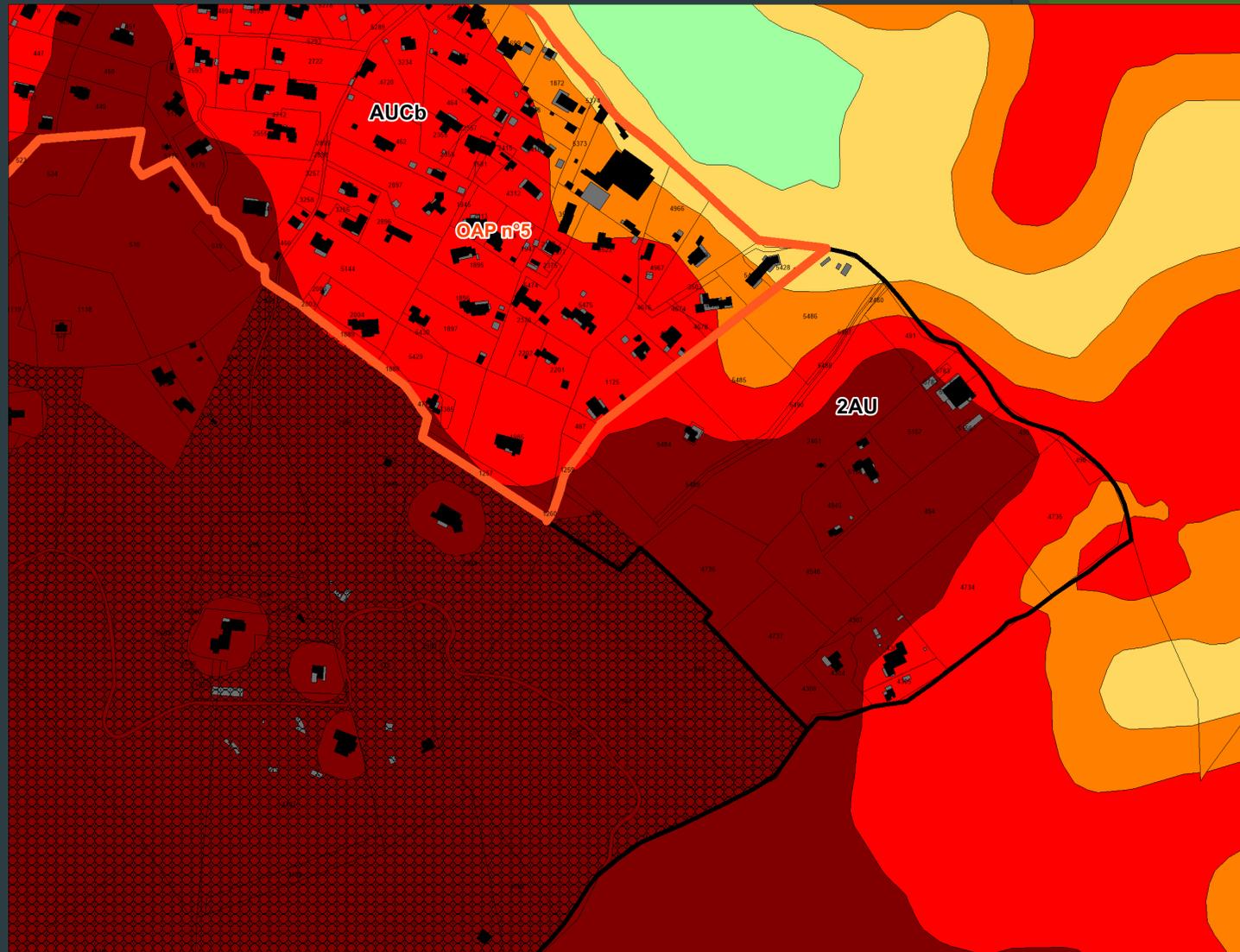
Les Marres





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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



Les Marres – Risque feu 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 01/07/2022

DECLINAISON DE L'ORIENTATION N° 3 DU PADD



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 01/07/2022

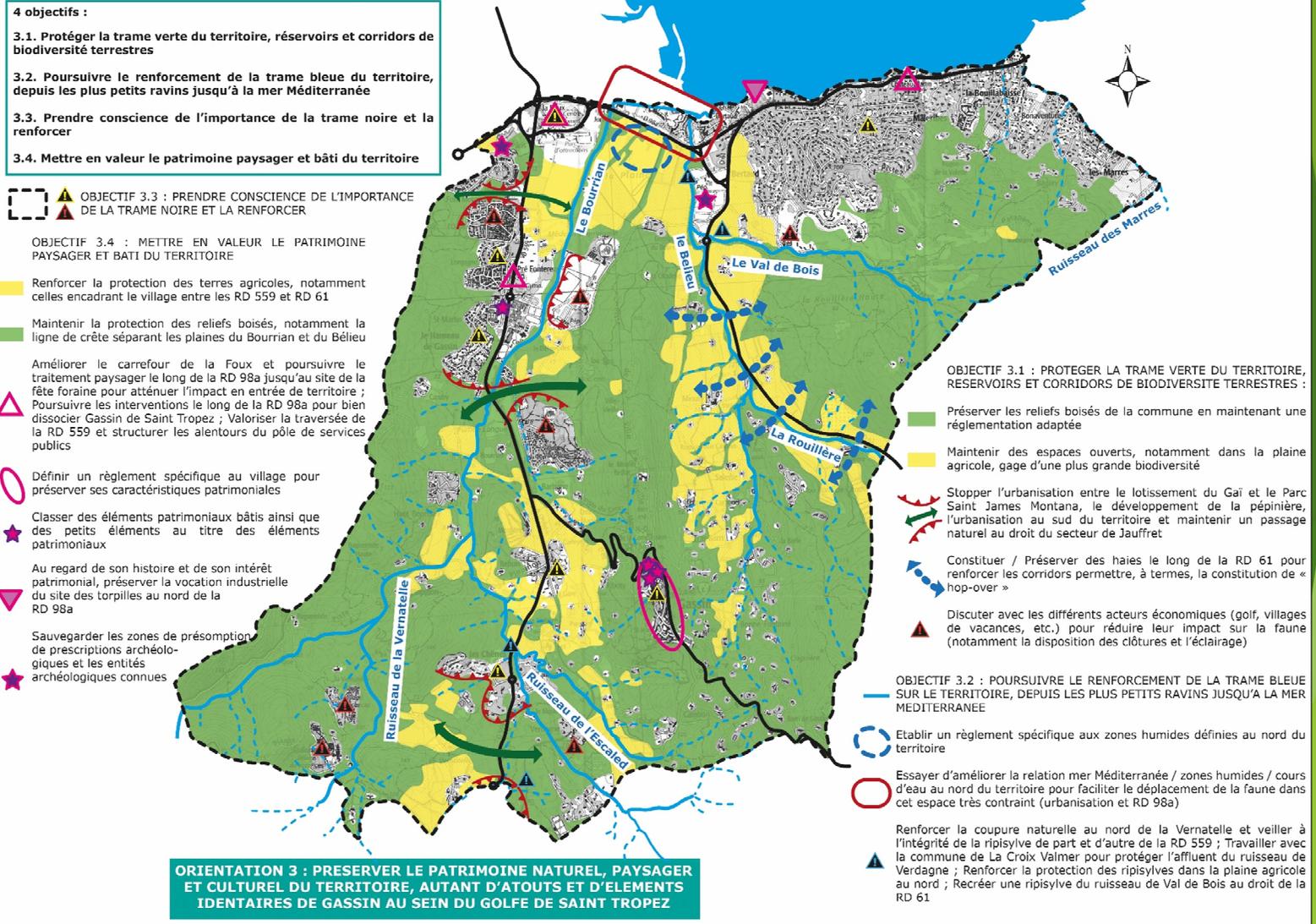
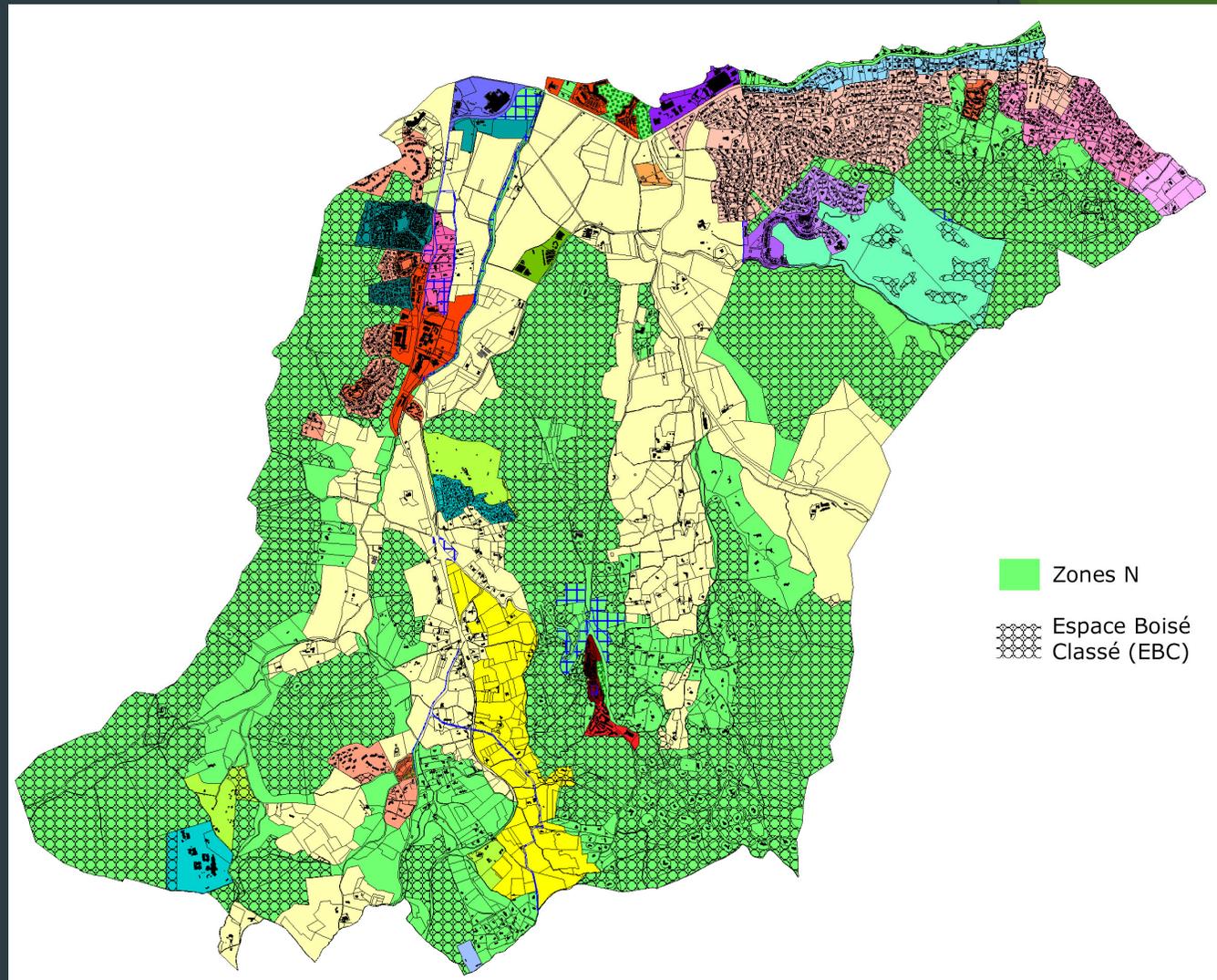


Illustration de l'orientation 3



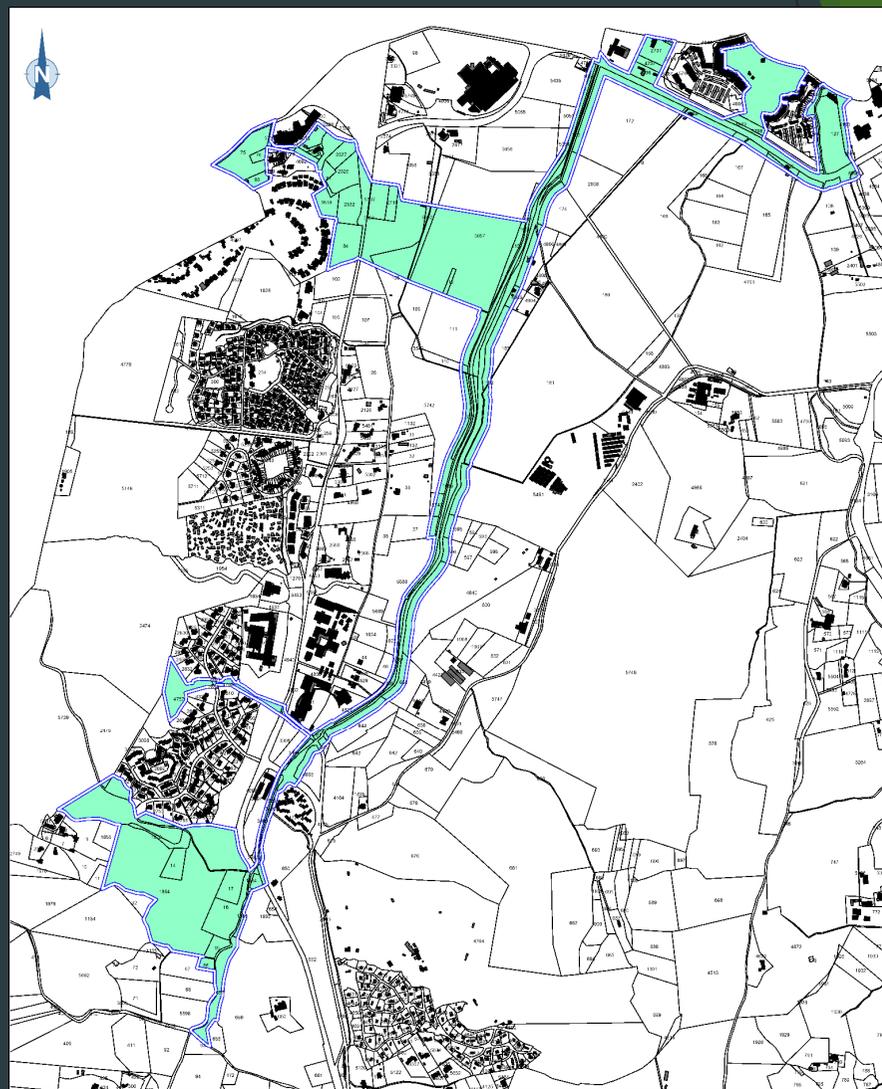
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

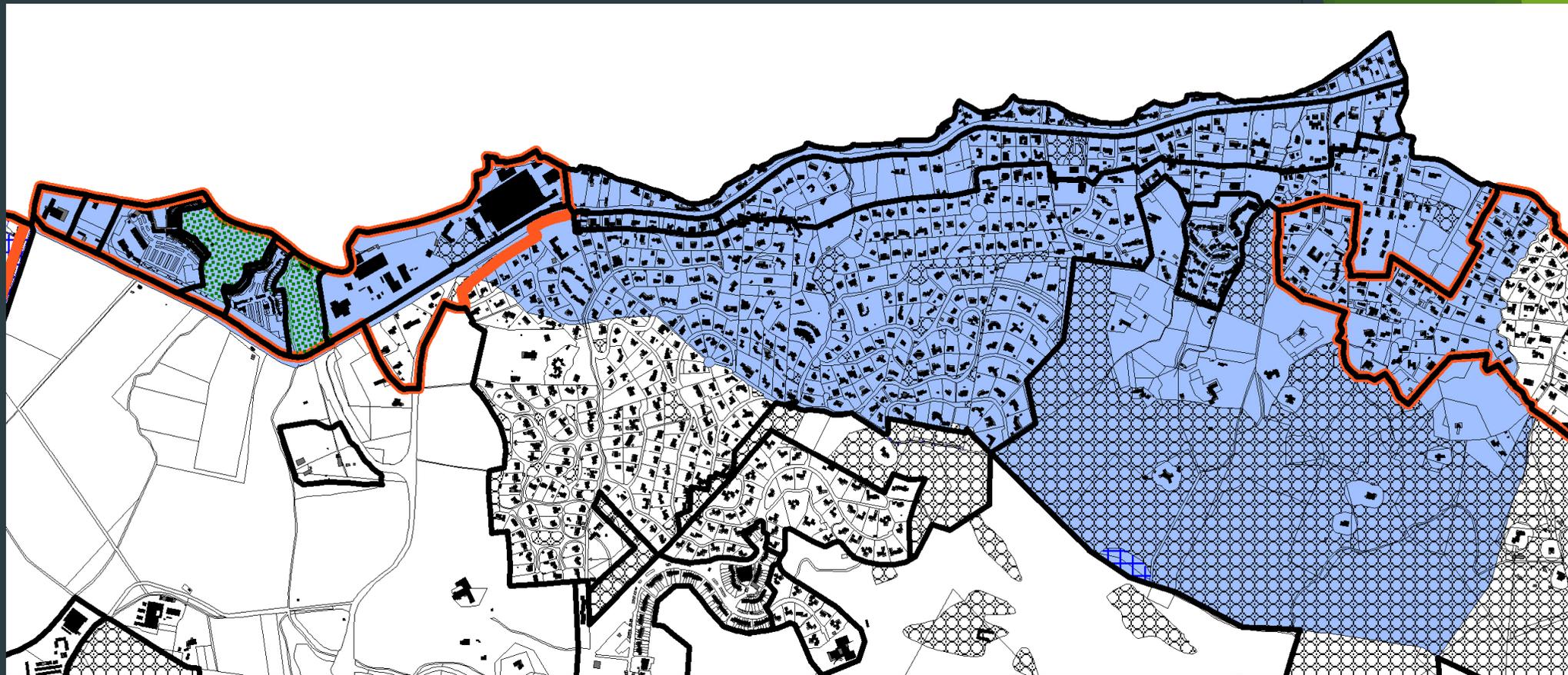


La trame verte et bleue dans les orientations d'aménagement



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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

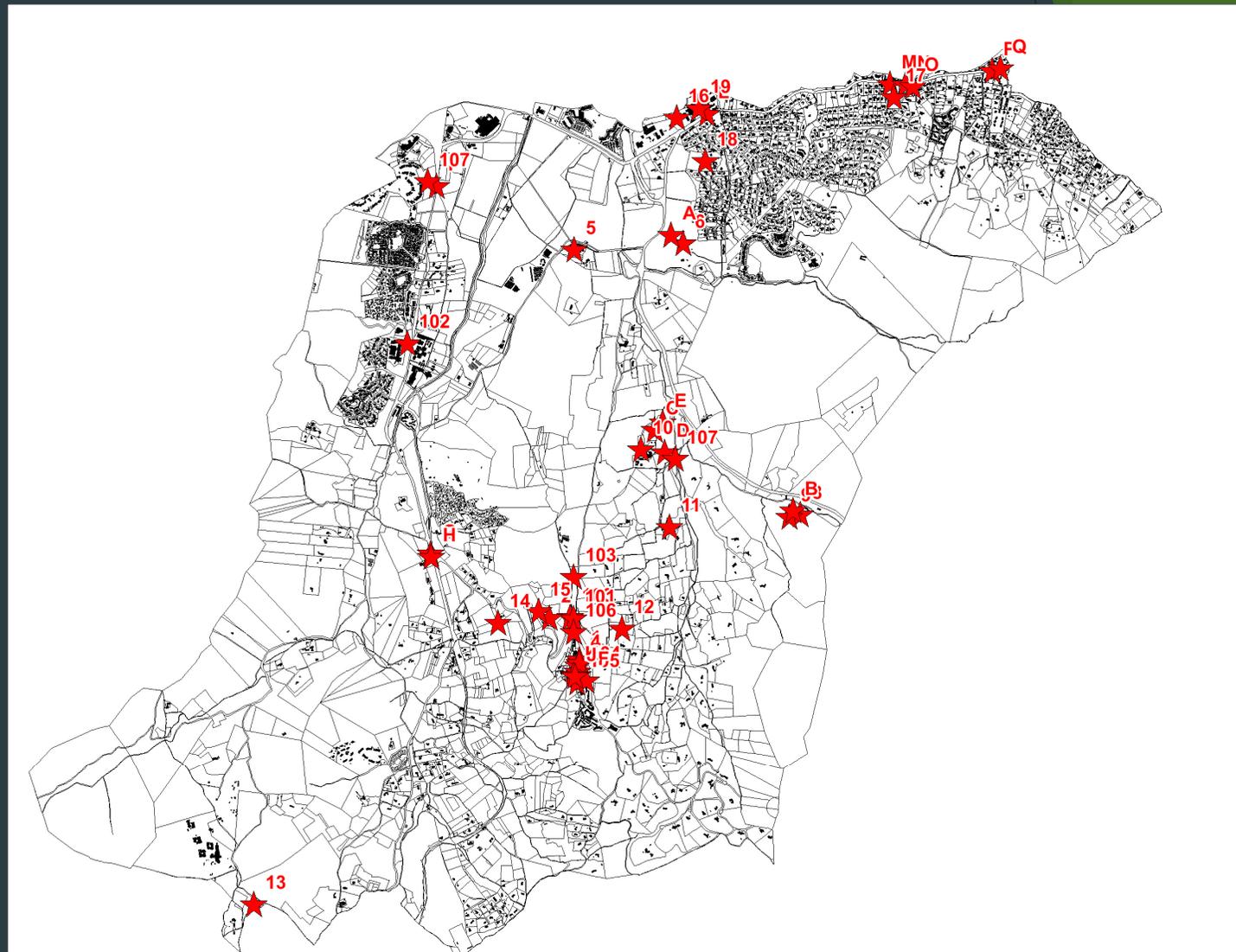


Reprise du périmètre des Espaces Proches du Rivage au SCoT (non contesté par l'Etat)



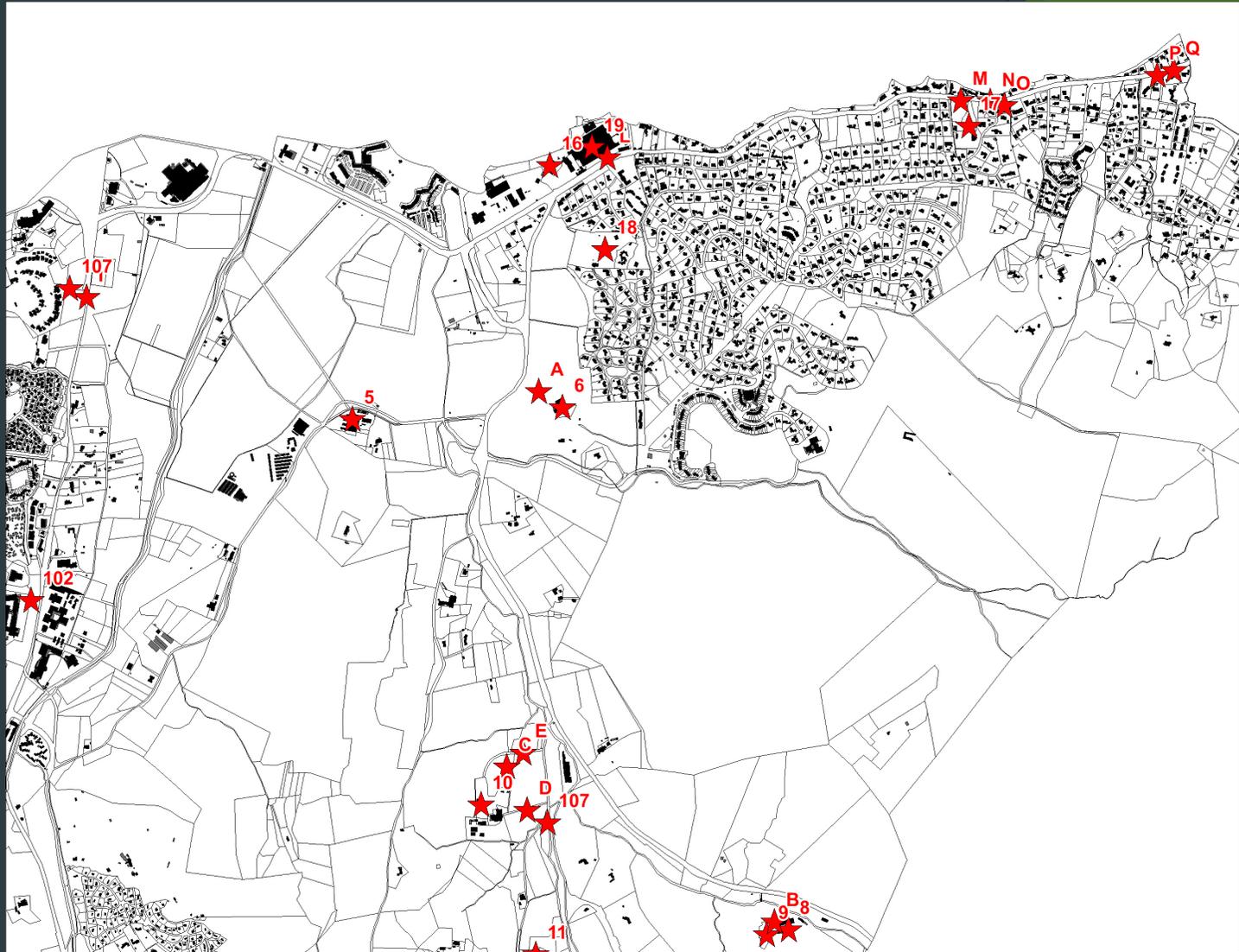
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

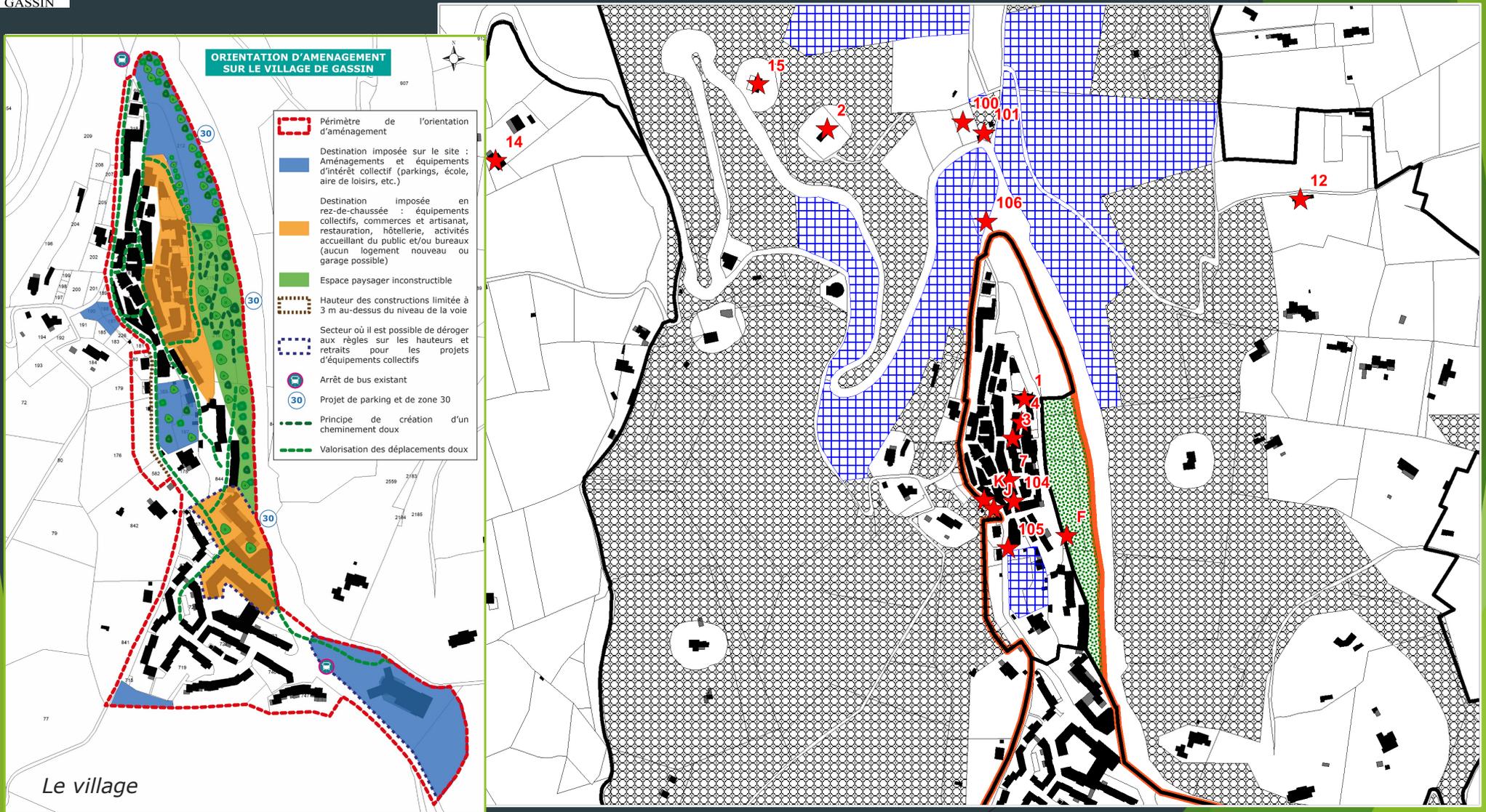


*Zoom sur le patrimoine protégé
au nord du territoire*



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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022





REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

DECLINAISON DE L'ORIENTATION N° 4 DU PADD



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

**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 01/07/2022

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 01/07/2022

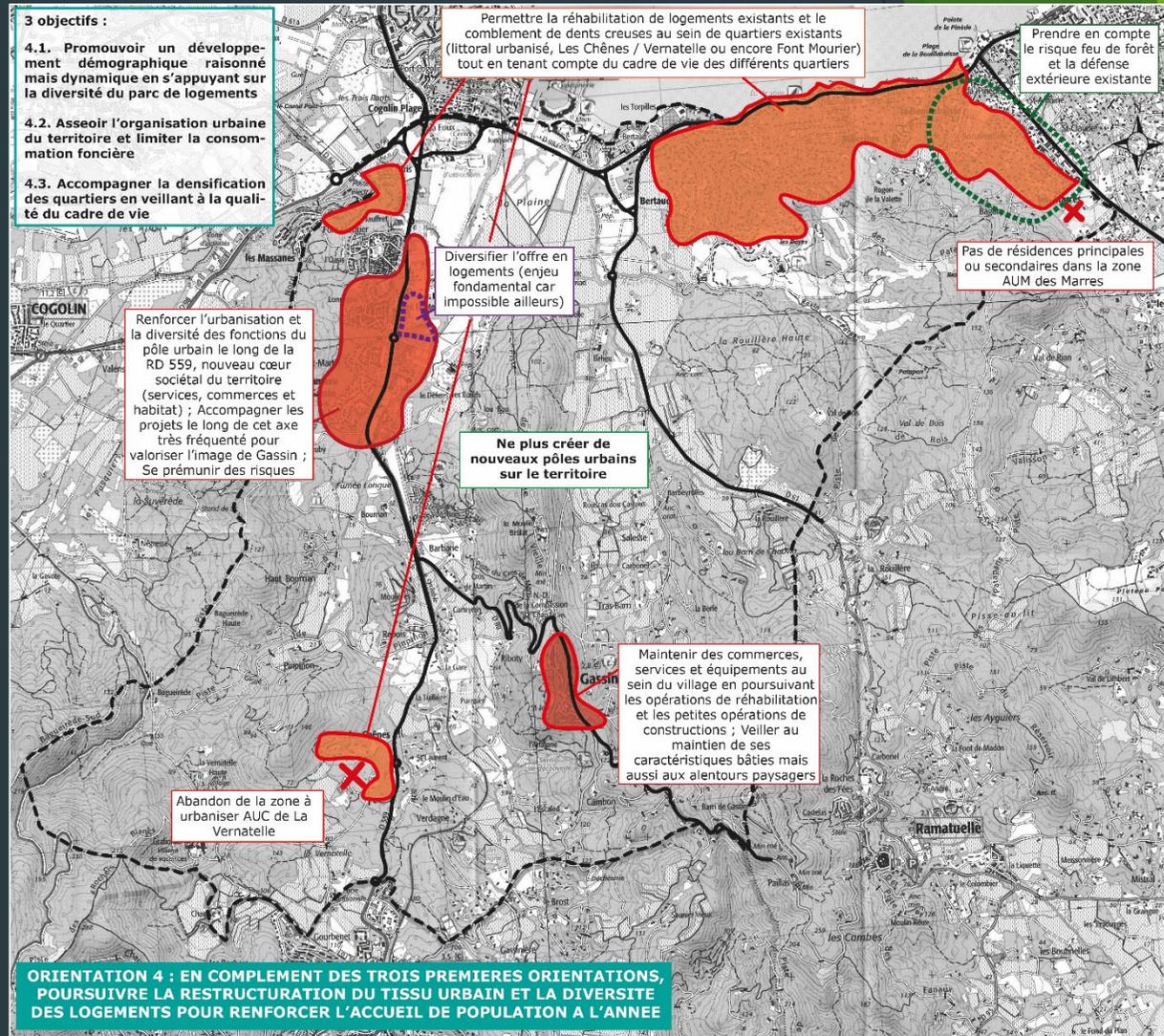
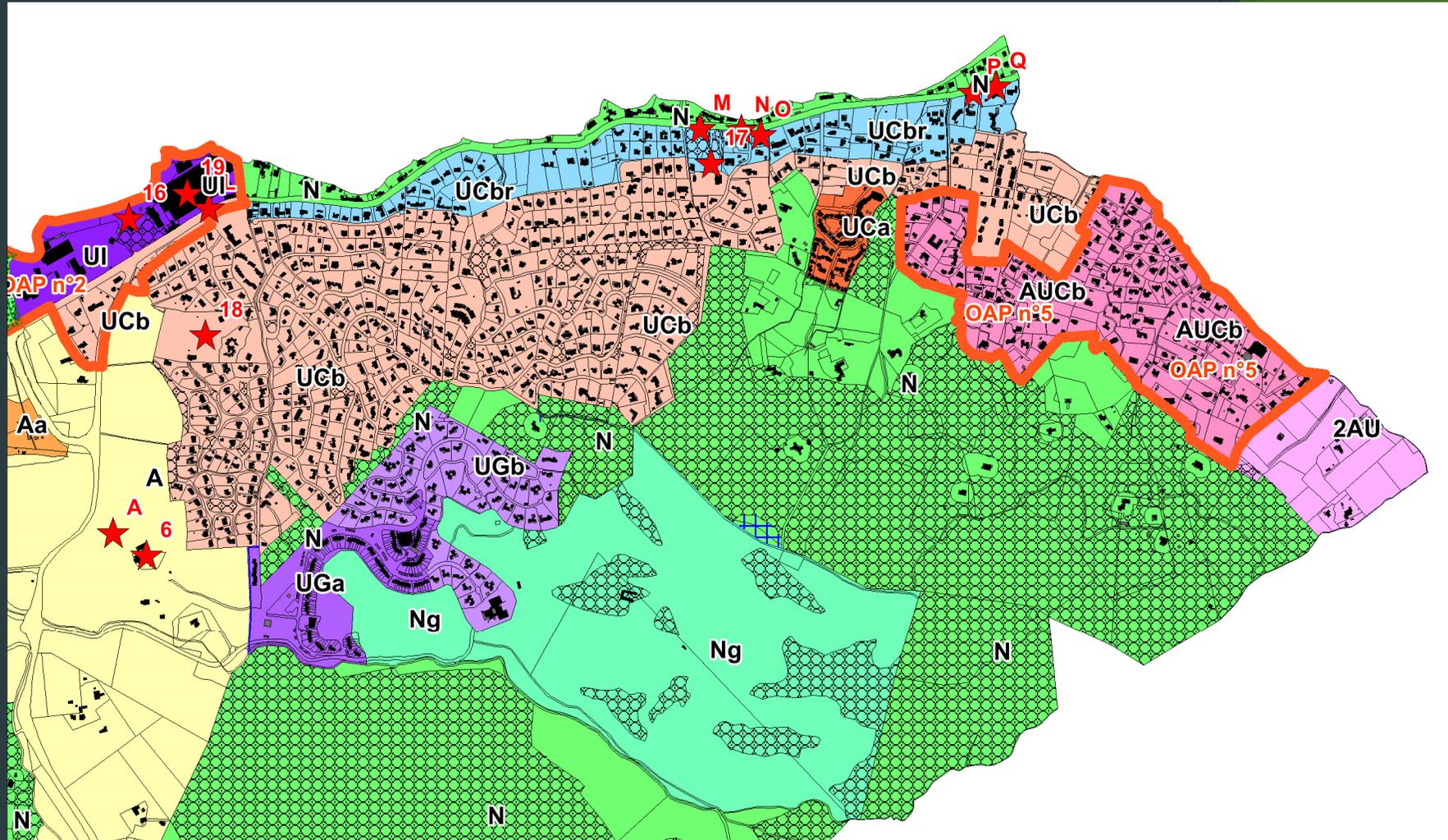


Illustration de l'orientation 4



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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

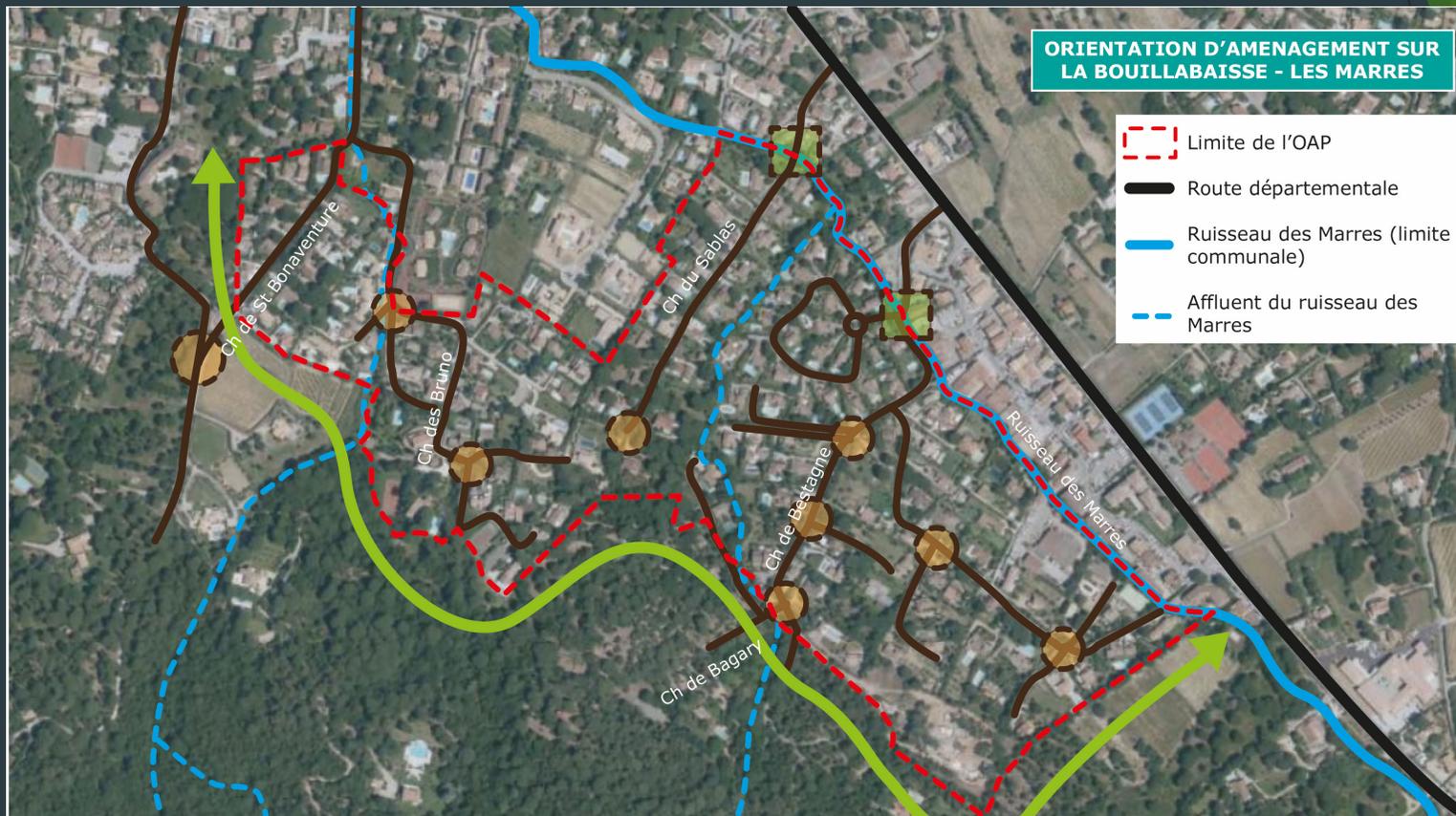


Les zones urbaines le long du littoral

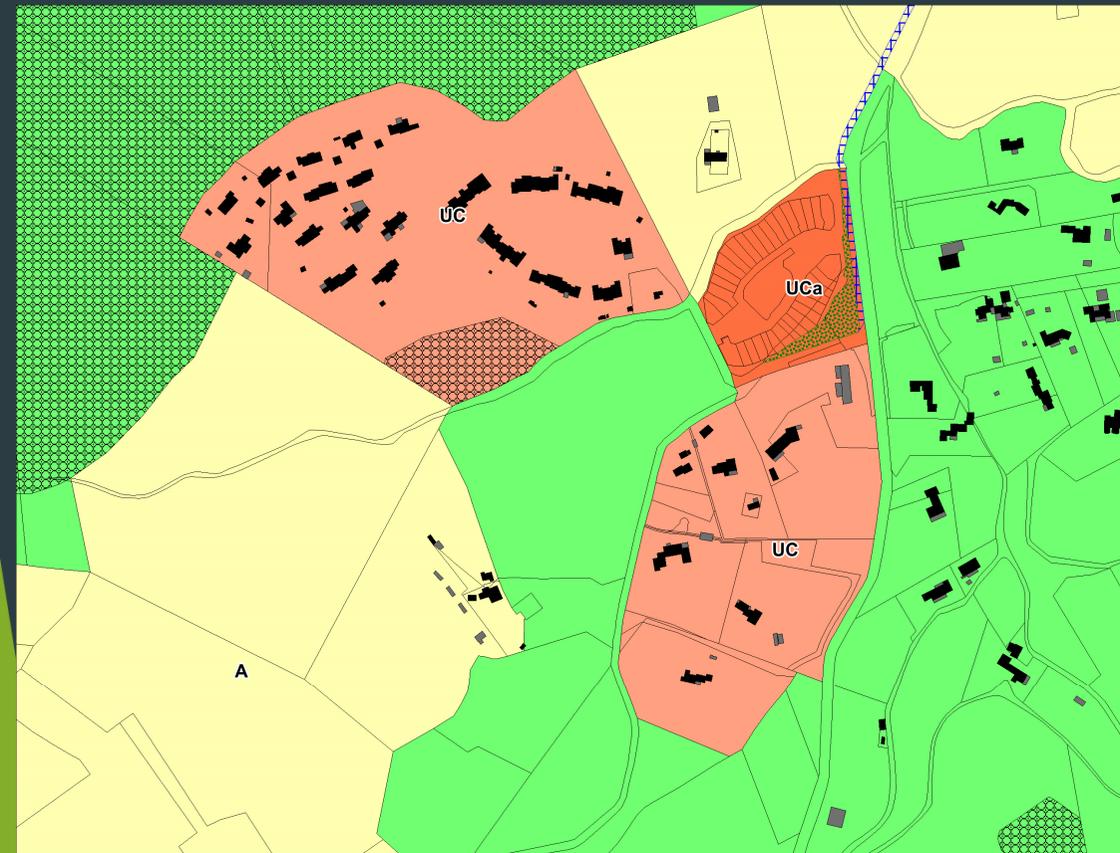


REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

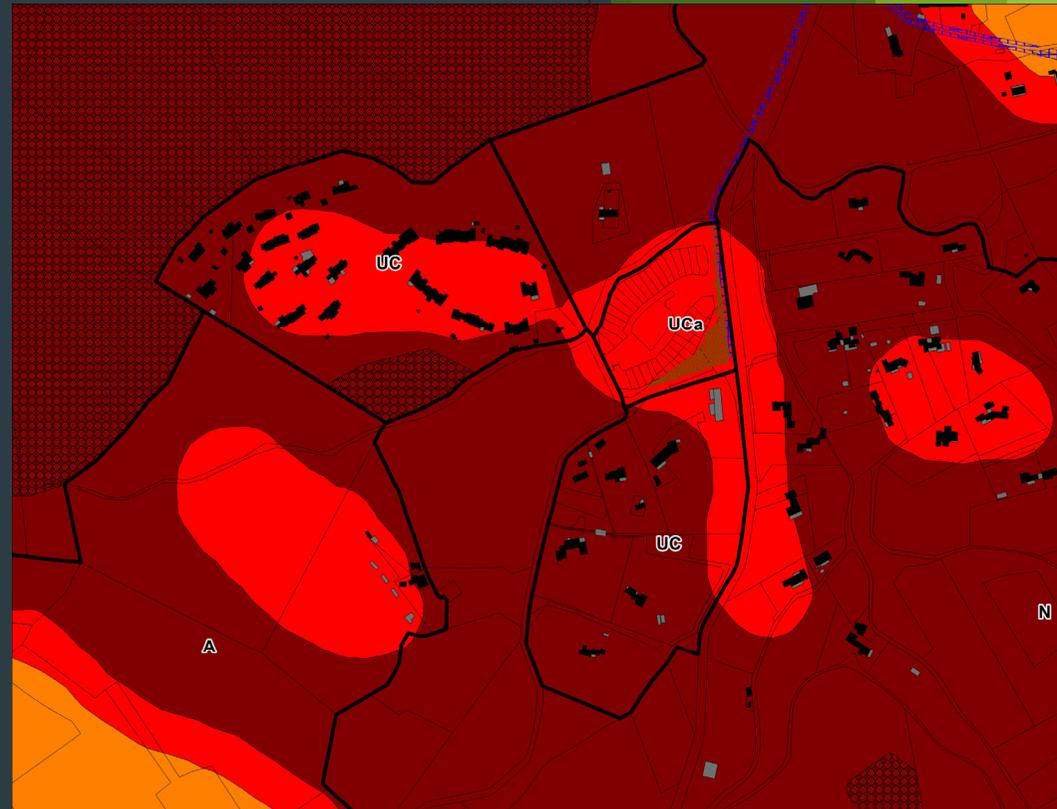
Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



- Voie publique ou privée dont la largeur depuis la RD 98 ou la RD 93 jusqu'au droit du site objet d'une construction nouvelle doit être de 4 m minimum ; Toute clôture doit être édifiée à une distance d'au moins 2 m de l'axe de la voie
- Principe d'aire de retournement pour permettre le demi-tour des engins de secours : Chaque nouveau projet doit justifier d'une aire de retournement suffisante à proximité ou en créer une sur site.
- Bornes à incendie à prévoir à proximité des futures constructions conformément au RDDECI
- Passage sur ruisseau qui doit être suffisamment dimensionné pour les engins de secours. Aucune nouvelle construction ne sera possible pour les sites desservis par un passage insuffisamment calibré.
- Obligations Légales de Débroussaillage à respecter et à justifier au moment des dépôts de permis pour les parcelles situées à proximité



Les Chênes (toujours en SDU au SCoT)





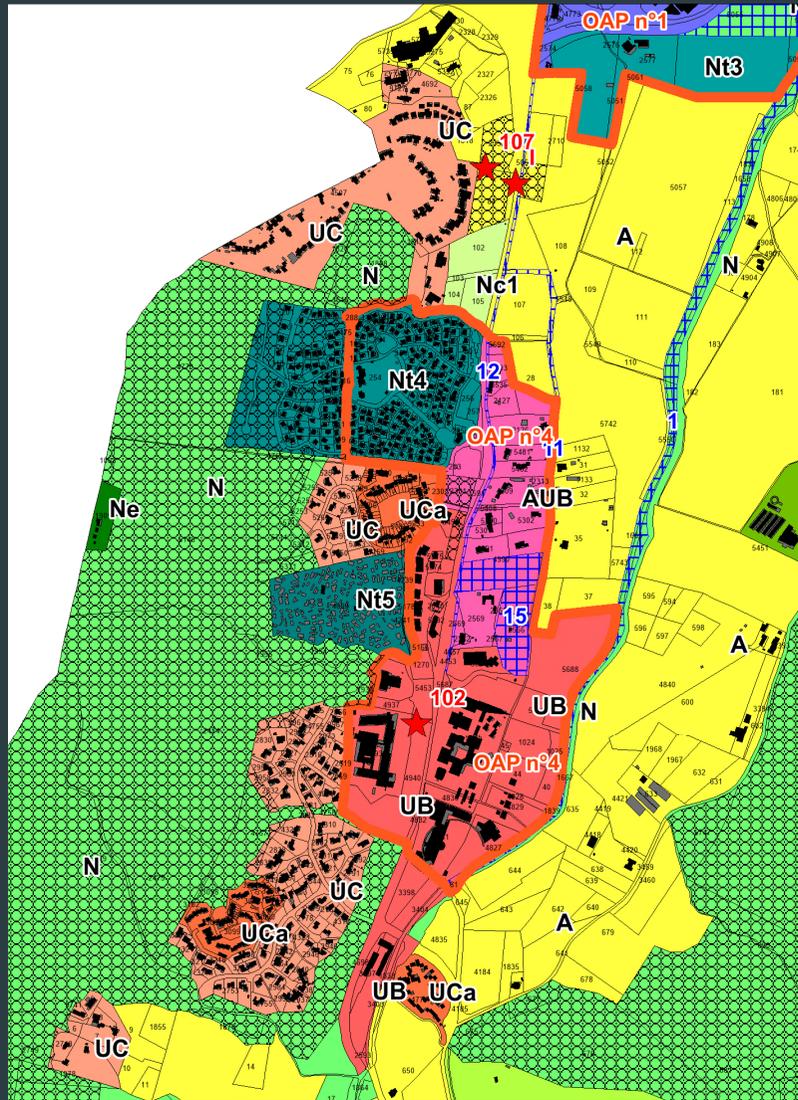
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

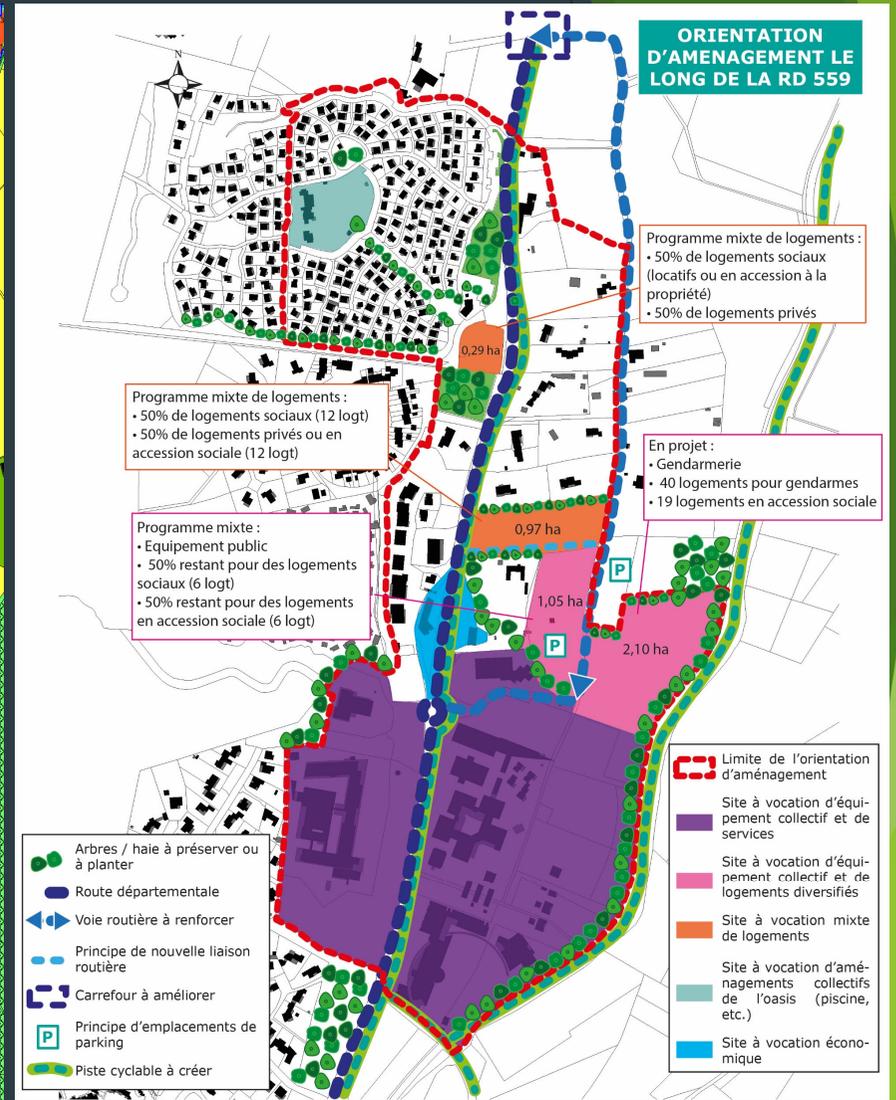


REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



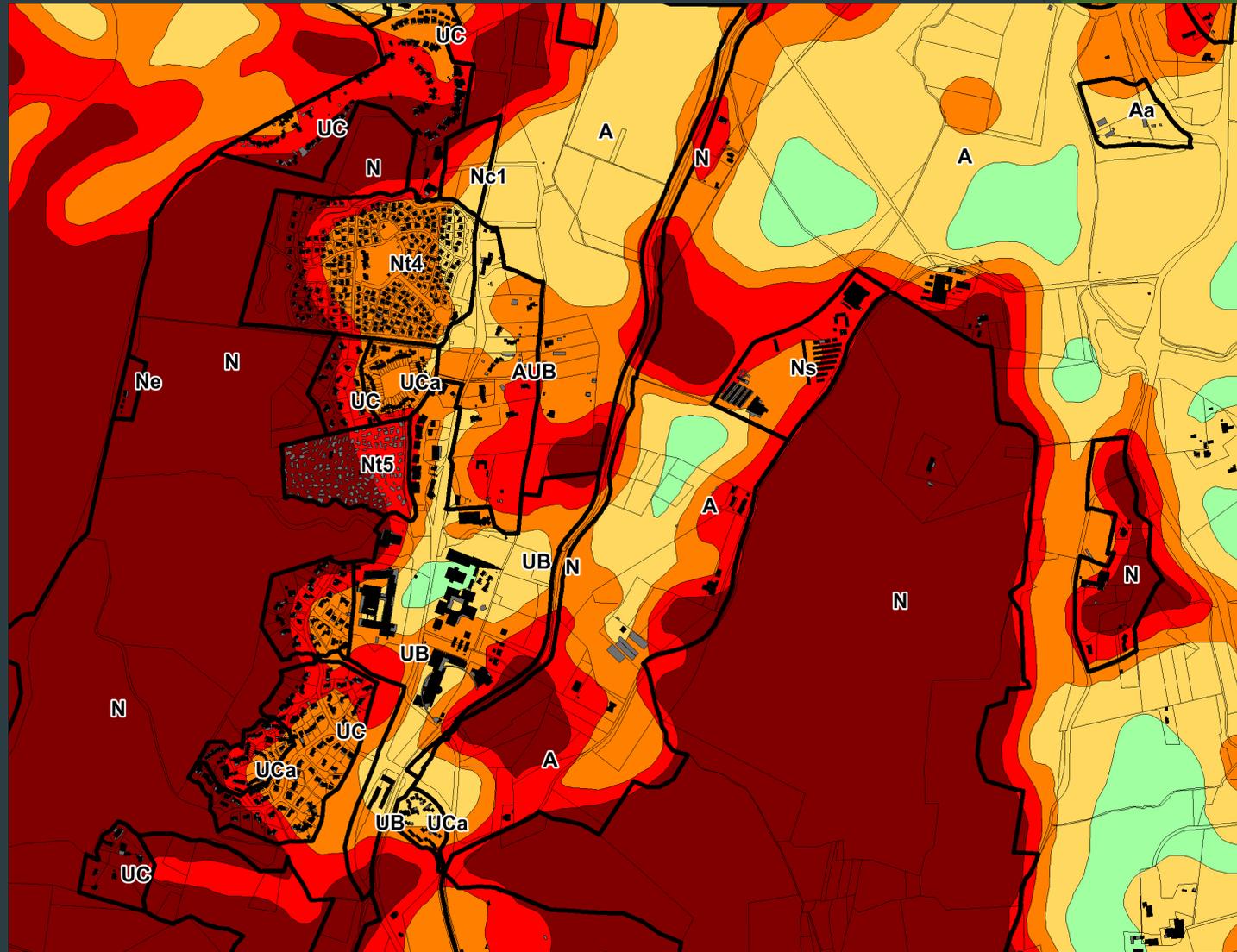
Site stratégique :
La RD 559





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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



Site stratégique : La RD 559



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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

Hauteur maximale	UA	UAa	UB	UC	UCa	UCb	UCbr	UCs	UE	UGa	UGb	UI
La hauteur des constructions existantes ne peut pas être modifiée. La hauteur des extensions susceptibles d'être admises, ne peut excéder 3,00 m.	X	X										
10 m (R+2) sauf prescriptions plus limitées dans l'orientation d'aménagement sectorielle			X						X			X
7 m (R+1)				X	X			X		X	X	
6,5 m (R+1)						X	X					

La hauteur

Emprise au sol des bâtiments	UA	UAa	UB	UC	UCa	UCb	UCbr	UCs	UB	UGa	UGb	UI
Emprise au sol maximale des bâtiments	NR	NR	50%	20%	30%	15%	10%	10%	50%	30%	12,5%	50%
Emprise au sol minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre)	NR	NR	20%	60%	40%	60%	60%	80%	20%	40%	60%	20%

L'emprise au sol



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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022

LES POINTS EN SUSPENS... UN CADRE LEGISLATIF ET SUPRA-COMMUNAL QUI NE CESSE DE SE DURCIR



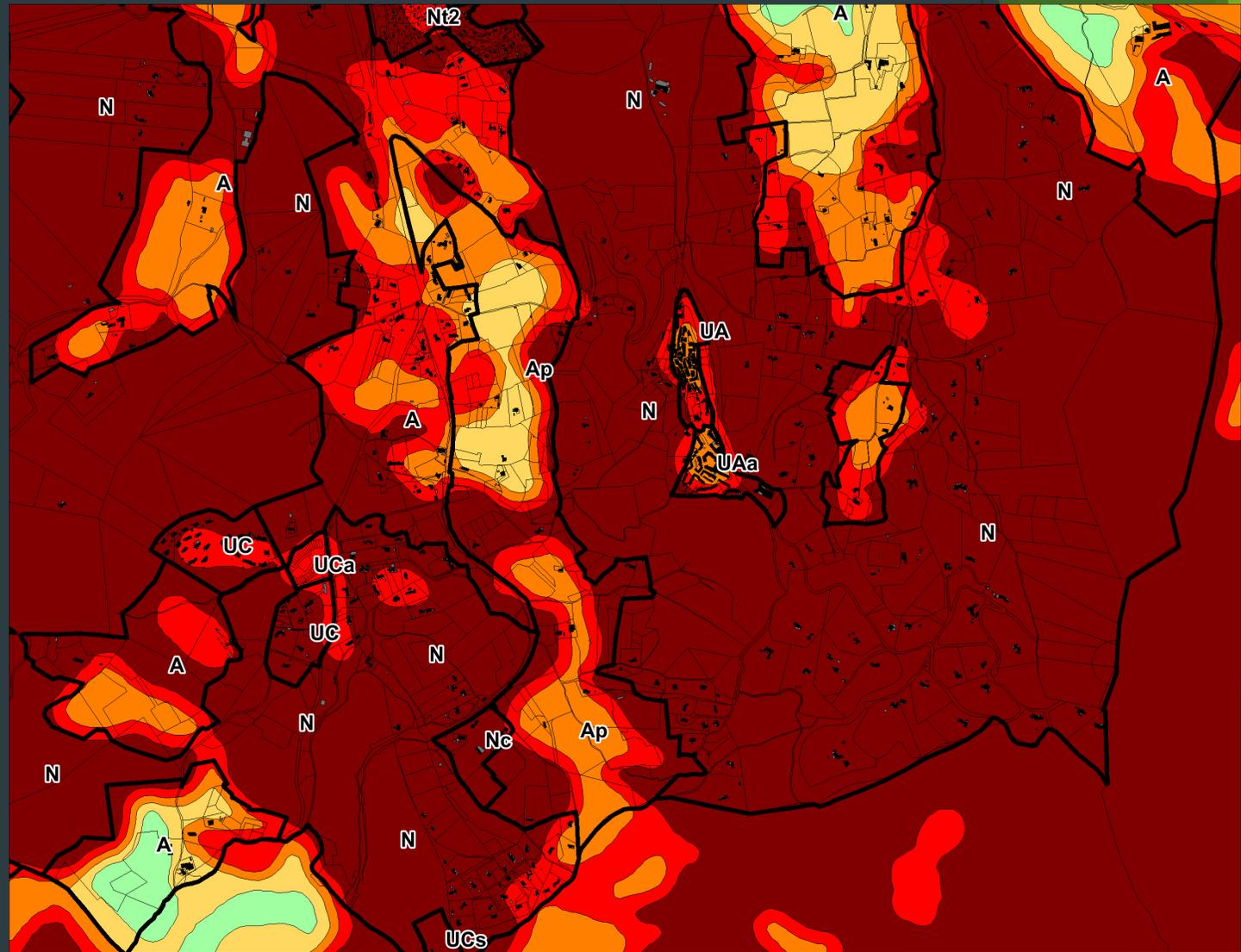
EVOLUTIONS LEGISLATIVES :

- Retour de la DDTM sur l'impossibilité d'étendre des constructions existantes et de créer des annexes en zone naturelle ! Indépendamment de la localisation de la parcelle. Pour l'heure, les élus refusent de généraliser l'interdiction dans les EPR à l'ensemble du territoire.
- Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, Décret ASAP du 13 octobre 2021, ... : Renforcement de la prise en compte de l'environnement dans les projets et surtout objectif de Zéro Artificialisation Nette à atteindre d'ici 2050. Pour l'heure pas de retour défavorable de la zone 2AU (pas de logements) et sur la zone AUB (logements denses et diversifiés)
- Maintien des Chênes et de Caruby en zones U. Pas de nouveaux retours à ce sujet mais à voir vis-à-vis des SDU au SCoT
- La prise en compte du feu de forêt. A priori, pas de souci (pas de retour particulier) mais à voir à l'Arrêt.



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

Place de la Mairie, 83580 GASSIN, Tel : 04 94 56 62 00 // Réunion du 01/07/2022



Quelle contrainte feu 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 01/07/2022

DEBAT ET ECHANGES AVEC LE PUBLIC



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 01/07/2022



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