Commne de GASSIN (83)
Place de la Mairie, 83580 GASSIN
Tel : 04 94 56 62 00
Site Internet : https://www.mairie-gassin.fr/

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

0. PIECES DE PROCEDURE

Dates :

PLU approuvé par DCM du 18/06/2009
PLU modifié et révisé par DCM en date des 01/04/2010, 30/10/2012, 07/11/2013, 28/01/2016, 15/12/2016, 30/05/2017 et 22/03/2018
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 13/06/2019
Débat sur les orientations générales du PADD le 20/01/2022
PLU arrêté par DCM du 30/03/2023
PLU approuvé par DCM du ...

DCM : Délibération du Conseil Municipal
PLU : Plan Local d'Urbanisme

DOCUMENT ARRETE - 30/03/2023

POULAIN URBANISME CONSEIL
78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com

VILLE DE GASSIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix neuf
le : treize juin
Le Conseil Municipal de la Commune de Gassin dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, en Mairie, sous la présidence de Madame WANIART Anne-Marie, Maire,

Date de convocation du Conseil Municipal : 7 juin 2019

PRESENTS : MM. CELSE Jean-Claude, VILLETTE Séverine, BOYENVAL Brigitte, MARTIN Agnès, VARINOT Siriane, SIMONI Jean-Jacques, MARCELLINO Anne-Marie, CASCANT Mélanie, SILVE Didier, PATURLE Caroline, BESSE Pierre et BEC Florence.

Nombre de Conseillers :	
en exercice	23
présents	13
votants	19

Certifié exécutoire
Sous Préfecture
le :
Publiée ou Affichée
le : 19 JUIN 2019

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur AUDIFFREN Henri à Madame BOYENVAL Brigitte.
Madame SOLER Béatrice à Madame MARCELLINO Anne-Marie.
Monsieur BERNE Hervé à Monsieur BESSE Pierre.
Madame CIGANA Marie à Madame MARTIN Agnès
Madame CAVASSE Isabelle à Madame WANIART Anne-Marie.
Monsieur MARDELLE Thierry à Monsieur SILVE Didier.

Absents : MM. GUILLEC Eric, OLLIVIER Christian, REY-BROT Damien, GURNARI Elsa.

Secrétaire de séance : Madame VILLETTE Séverine.

N° 19/42	**OBJET : PRESCRIPTION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME, DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE CONCERTATION**

Monsieur Jean-Claude Celse, Adjoint au Maire expose :

- Que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, approuvé par délibération du conseil municipal du 18 juin 2009, a aujourd'hui près de 10 ans. Ce document a fait l'objet de trois procédures de modification, une procédure de modification simplifiée, deux révisions (simplifiée ou selon des modalités simplifiées) et une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

- Que depuis 2009, plusieurs Lois sont entrées en application, dont notamment la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 1 », la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « Loi ALUR » et plus récemment la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN ». S'y ajoutent des ordonnances, décrets et arrêtés, qui ont également contribué à l'évolution des PLU, tant sur le fond que sur la forme. A noter, par exemple, le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

- Qu'au regard de ces textes, et des multiples procédures qui ont fait évoluer le PLU de Gassin, une actualisation juridique s'avère nécessaire.

- Que l'analyse des résultats de l'application du PLU de 2009, prévue par l'article L153-27 du code de l'urbanisme, ayant fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 4 avril 2019, a montré que, s'il avait été efficace dans certains domaines, le PLU présentait de marges de progression, notamment sur la question des déplacements, et la répartition entre emplois, habitat, commerces et services, en lien avec les problématiques d'émission des gaz à effet de serre et de la lutte contre le changement climatique, sur la réponse aux besoins en matière d'habitat en lien avec la maîtrise de l'énergie et l'amélioration des performances énergétiques, sur la revitalisation du village, et sur les continuités écologiques.

- Que le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez est en cours de révision et sur le point d'être approuvé. S'appliquera alors le délai de mise en compatibilité du PLU de 3 ans, visé à l'article L131-6 du Code de l'urbanisme.

Il est donc proposé aux membres de l'assemblée délibérante de prescrire une procédure de révision générale du PLU selon les dispositions de l'article L153-32 du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L153-33 du code de l'urbanisme la révision est effectuée selon les mêmes modalités que l'élaboration du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article L153-11, la délibération de prescription doit préciser les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

Exposé des objectifs poursuivis :
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 St-Tropez et de l'attractivité touristique qu'il génère.
Principale porte d'entrée de St-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 touristique 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'agri-tourisme comme vecteur de diversification des revenus agricoles.

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS n°19/42 DU 13 JUIN 2019 (SUITE)

Cinq secteurs stratégiques méritent une attention particulière :
- la RD559, 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,
  - la Foux, principale porte d'entrée du territoire,
- les Marres, un site excentré.
-

Modalités de concertation :

- La mise à disposition, dès la publication de la présente délibération, d'un registre en Mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels. Une information régulière sur l'état d'avancement du projet sera également annexée à ce registre.
- La présente délibération sera mise en ligne sur le site internet de la commune.
- Des réunions publiques seront organisées à des étapes importantes de l'avancement du projet.
- Des informations sur le projet seront communiquées à des étapes importantes de son avancement, sur le site internet de la commune ou dans la presse.

Ainsi,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L132-1 et suivants, les articles L153-1 et suivants et les articles R153-1 et suivants.
Vu le PLU en vigueur, approuvé par délibération du conseil municipal du 18 juin 2009,
Vue la modification du PLU n°1, approuvée par délibération du conseil municipal du 1 avril 2010,
Vue la modification du PLU n°2, approuvée par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2013,
Vue la modification du PLU n°3, approuvée par délibération du conseil municipal du 30 mai 2017,
Vue la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, approuvée par délibération du conseil municipal du 28 janvier 2016,
Vue la modification simplifiée du PLU n°1, approuvée par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016,
Vue la révision du PLU n°2, approuvée par délibération conseil municipal du 22 mars 2018.
Vue la révision simplifiée du PLU n°1, approuvée par délibération du conseil municipal du 30 octobre 2012,
Vue l'analyse des résultats de l'application du PLU de 2009, par délibération du 4 avril 2019,

LE CONSEIL MUNICIPAL, ouï l'exposé de son rapporteur, et après en avoir délibéré, **à L'UNANIMITE des suffrages exprimés, DECIDE :**

-DE PRESCRIRE une procédure de révision générale du PLU de Gassin, selon les dispositions de l'article L153-32 du code de l'urbanisme,
-D'APPROUVER les objectifs poursuivis, ci-dessus exposés,
-D'APPROUVER les modalités de concertation ci-dessus exposées, conformément aux dispositions des articles L103-1 à L103-6 du code de l'urbanisme.

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS n°19/42 DU 13 JUIN 2019 (SUITE)

En outre, **LE CONSEIL MUNICIPAL** :

-AUTORISE Madame le Maire à conduire la procédure, conformément aux dispositions de l'article R153-1 du code de l'urbanisme, à prendre toute décision pour la mener à bien, à missionner et signer tout contrat nécessaire à sa conduite.
-DIT que, conformément aux dispositions de l'article L153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du même code, à savoir :

- Monsieur le Préfet du Var
- Monsieur le Président du conseil régional de la Région Sud, Provence-Alpes Côtes d'Azur
- Monsieur le Président du Conseil départemental du Var
- Monsieur le Président de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez
- Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie
- Monsieur le président de la chambre de métiers
- Monsieur le président de la chambre d'agriculture
- Monsieur le Président du Comité Régional de la Conchyliculture de Méditerranée

-DIT que les personnes et organismes mentionnés aux articles L132-12 et 132-13 du code de l'urbanisme, qui en font la demande, seront consultés.
-DIT que la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois (avec certificat d'affichage de Madame le Maire). Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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

Copie conforme au registre des délibérations.
Gassin, le 17 Juin 2019
Le Maire,
Anne-Marie WANIART

MAIRIE DE GASSIN
83 (Var)

VILLE DE GASSIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt deux
le : Vingt Janvier
Le Conseil Municipal de la Commune de Gassin dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal (salle Espélidou), sous la présidence de Madame WANIART Anne-Marie, Maire,

Date de convocation du Conseil Municipal : 14 Janvier 2022

PRESENTS : MM. MARTIN Agnès, VILLETTE Séverine, SILVE Didier, VARINOT Siriane, DIGNAC Elisabeth, MARCELLINO Anne-Marie, SIMONI Chantal, BERNE Hervé, BRUNET Sylvie, REYNAUD Patrice, BEC Florence, CASCANT Mélanie, MARQUES Florian, AMSTER Anthony, BRUNO Sébastien

Nombre de Conseillers :	
en exercice	23
présents	16
votants	20

Certifié exécutoire
Préfecture
le :
Publiée ou Affichée
le : 27 JAN 2022

Absents ayant donné pouvoir :
Monsieur MURET Philippe à Monsieur SILVE Didier,
Monsieur VOTA Serge à Madame WANIART Anne-Marie,
Monsieur JERIBI Karim à Monsieur SILVE Didier,
Madame PESCH Solène à Madame MARTIN Agnès.

Absents : MM. MATTON François, FUCHS Caroline, HERMELIN Grégory.

Secrétaire de séance : Madame Séverine VILLETTE.

N° 22/01	**OBJET : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMME PREVU A L'ARTICLE L.153-12 DU CODE DE L'URBANISME**

Monsieur Didier SILVE, Adjoint à l'Urbanisme, expose :

La Commune de GASSIN est dotée d'un PLU approuvé le 18/06/2009. Les élus ont tiré le bilan de ce PLU le 04/04/2019. Au regard de ce bilan et par délibération en date du 13/06/2019, le Conseil Municipal a décidé de mettre en révision son PLU.

Les études ont débuté en février 2020 mais ont dû stopper temporairement entre les élections municipales et le confinement lié à la Covid 19. Une première réunion avec les personnes publiques associées a eu lieu le 05/11/2020 pour échanger sur le diagnostic territorial. Une seconde réunion s'est tenue le 11/06/2021 pour échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le 24/09/2021, une réunion publique a été organisée pour présenter ces éléments à la population.

Plusieurs réunions internes ont eu trait au PADD. Cependant, le Code de l'Urbanisme prévoit qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

En conséquence, Madame le Maire et l'ensemble du conseil doivent débattre ce jour, en présence de l'urbaniste Monsieur POULAIN, sur le PADD, PADD qui s'appuie sur quatre orientations générales, à savoir :

- Orientation 1 : Pacifier autant que possible les déplacements sur le territoire et réduire l'impact de la voiture individuelle sur les conditions de vie locale,

- Orientation 2 : 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,
- 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,
- Orientation 4 : 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.

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu, la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU n°2000.1208 du 13 décembre 2000) ;

Vu, la Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi n°2009.1208 du 2 juillet 2003) ;

Vu, la Loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Loi Grenelle 1 n°2009.967 du 3 août 2009) ;
Vu, la Loi relative à l'Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE dite Grenelle 2 n°2010.788 du 12 juillet 2010) ;

Vu, la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR n°2014.366 du 24 mars 2014) ;

Vu, l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

Vu, le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu le Code Général de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, R.123-1 et suivants et L.103-2 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-12 qui précise notamment qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 13/06/2019 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Entendu l'exposé de Monsieur l'Adjoint à l'Urbanisme,

Le Conseil Municipal

Précise que le PADD se structure de la manière suivante (cf. annexe 1 de la présente délibération) :

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.

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS n° 22/01 DU 20 JANVIER 2022 (SUITE)

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.

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.

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 : Asseoir l'organisation urbaine du territoire et limiter la consommation foncière,
- Objectif 4.3 : Accompagner la densification des quartiers en veillant à la qualité du cadre de vie.

PREND ACTE de la tenue ce jour, au sein du conseil municipal, du débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU, ainsi que le prévoit l'article L.153-12 du code de l'urbanisme. Ce débat est retranscrit en annexe 2 de la présente délibération.

AUTORISE Madame le Maire à surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme)

DIT que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

Ampliation de la présente délibération est transmise à Monsieur le Préfet.

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

Copie conforme au registre des délibérations.
Fait et délibéré en séance le 20 Janvier 2022
Le Maire,
Anne-Marie WANIART

MAIRIE DE GASSIN 83 (Var)

Vu pour être annexé à la délibération n° 22b1 du 20/01/2022

DELIBERATION DU 20/01/2022 RELATIVE AU DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

ANNEXE 1 : TRANSCRIPTION DES DEBATS

Le présent compte rendu se veut synthétique et reprend les thématiques et échanges de ce jour. Il ne peut être exhaustif de tous les propos tenus.

Le débat sur le PADD a essentiellement porté sur les points suivants :

Au PADD, il apparaît que le projet urbain va essentiellement concerner les abords de la RD 559 (densification dans le prolongement du pôle d'équipements existant) tandis que des dents creuses pourront se combler en zones urbanisées proche du littoral. De fait, le PADD fait transparaître un futur PLU qui ne répondra pas aux nombreuses demandes de constructibilité reçues dans le cadre de la concertation. Comment l'expliquer à la population ? Quand les pétitionnaires seront ils informés ?

A ce sujet, il est certain que le cadre législatif (loi Littoral notamment) très strict mais aussi le souhait communal de préserver les espaces agricoles et naturels contraignent le projet PLU. Les habitants présents lors de la réunion publique sur le PADD l'ont parfaitement perçu. Il n'est pas possible d'autoriser des constructions sur de multiples sites sur le territoire. De plus, cette évolution irait certainement à l'encontre d'une majorité d'habitants soucieuse de préserver son environnement.

La réponse aux différentes demandes sera adressée lors de l'Arrêt du PLU. Mais la prochaine réunion publique, qui abordera le règlement écrit et graphique notamment, permettra aux intéressés d'avoir une idée de la réponse à venir.

Le projet de création d'un nouveau centre aéré sur Caruby est également débattu. C'est un projet important pour la Commune qui souhaite offrir à nouveau aux enfants un espace à la campagne durant l'été. Il serait possible d'envisager une mutualisation de l'équipement pour les associations lorsque le centre aéré ne serait pas occupé. De plus, deux nouveaux logements communaux pourraient voir le jour à proximité. Il est donc essentiel de le faire apparaître dans le PADD.

Il est cependant vrai que les négociations sont complexes car le site est considéré en discontinuité d'urbanisation par les services de l'Etat. Aussi, une réunion sur le terrain a eu lieu ce jour avec les services de l'Etat et du SDIS pour permettre la réalisation concrète du projet dans les années à venir. Pour l'heure, il n'est pas possible de préciser quels outils seront mis en place mais tout sera fait pour défendre le projet jusqu'au bout.

Les corridors écologiques ont ensuite été évoqués. Tout d'abord, leur traduction réglementaire n'est pas encore connue mais il s'agira essentiellement d'éviter une urbanisation continue sur les sites sensibles repérés lors de la phase diagnostic. Il s'agira de maintenir les coulées vertes entre les zones urbaines avec un classement en zones naturelles ou agricoles, avec le maintien des espaces boisés classés, etc. Une trame spécifique peut également être envisagée avec interdiction d'y construire de nouveaux bâtiments mais cette trame serait définie au plus juste.

Quoiqu'il en soit, il ne s'agit pas d'interdire aux agriculteurs de continuer à exploiter leurs terrains ou encore d'interdire le passage des engins agricoles. L'objectif est de permettre la libre circulation des animaux ce qui est tout à fait possible au travers des vignes par exemple.

A noter que le PLU a été l'occasion de découvrir de nouveaux termes tels « hop-over » (arbres situés de part et d'autre d'une route dont les houpiers se rejoignent permettant le franchissement de la petite faune, des chauves-souris, etc.) ou encore tortue-duc.

L'orientation 1 concernant les déplacements, et notamment l'amélioration des déplacements doux sur La Foux, est partagée par tous. Les discussions sont en cours avec le Conseil Départemental pour poursuivre la piste cyclable jusqu'au carrefour de la Foux puis pour relier la piste existante au nord reliant Sainte Maxime à Saint Tropez.

Le PADD se veut ambitieux et le règlement graphique (via des emplacements réservés au bénéfice du Conseil Départemental ou de la Communauté de Communes) ainsi que les orientations d'aménagement devra traduire concrètement cette ambition. Il est cependant vrai que la compétence « déplacements » échappe à la commune d'où l'importance de poursuivre les discussions indépendamment du PLU.

La trame noire est évoquée ce jour. Pour rappel, il s'agit de lutter contre l'éclairage la nuit pour ne pas impacter les déplacements nocturnes de la faune. Plusieurs recommandations seront évoquées dans le règlement écrit.

Enfin, la question du Schéma de Cohérence Territoriale est abordée. Ce dernier n'est toujours pas approuvé tandis que la procédure PLU se poursuit. Cependant, le PADD tient compte du projet de SCoT et surtout de la Loi Littoral qui s'impose aux deux documents. Ainsi, le quartier de Barbarie est abandonné dans le projet PLU à cause des services de l'Etat. Ce n'est absolument pas un souhait communal. De même, il n'est pas possible d'étendre les zones urbanisables sur Les Chênes au regard de la traduction des Surfaces Déjà Urbanisées par l'Etat.

De fait, indépendamment du SCoT, le PLU peut tout à fait avancer. Les contraintes sont d'ores et déjà connues. Il est par contre important de défendre les intérêts communaux tant au niveau du PLU que du SCoT. Tout projet ne doit pas être abandonné.

En conclusion, Mme le Maire rappelle que les élus de la Commission Urbanisme restent à la disposition des autres élus du Conseil Municipal en cas de questionnements. Les termes employés, les contraintes de la procédure, le déroulé de la révision, etc. sont complexes. La commission y travaille depuis deux ans et c'est donc plus simple pour ses membres. Il ne faut pas hésiter à poursuivre les échanges indépendamment des réunions en Conseil Municipal.

Le débat prend fin à 18h30.

PRÉFET
DU VAR
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et du développement durable

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

FORMATION "SITES ET PAYSAGES"

Séance du 19 janvier 2023

COMMUNE	GASSIN
DOSSIER	PLU – Classements et déclassements d'espaces boisés classés
PÉTITIONNAIRE	La commune
RAPPORTEUR	DDTM
TEXTES	Code de l'urbanisme : articles L121-27 et L113-1
PIÈCE JOINTE	Planche DDTM

AVIS DE LA CDNPS

Les membres de la commission suivent, à l'unanimité, l'avis de la DDTM, et répondent favorablement aux trois demandes de classements d'EBC.

Les sept demandes de déclassements font l'objet d'avis et de réserves détaillés ci-dessous.

A) le parc sur les Marines de Gassin et la gestion du Bourrian : avis favorable au déclassement et à sa requalification en espace paysager, sous réserve que cet espace fasse l'objet d'un programme de plantation favorisant la reconstitution d'une frange littorale boisée ;

B) le jardin d'enfants, à l'ouest du village : avis favorable au déclassement de cet EBC et à sa requalification en espace paysager, sous réserve que l'intégralité de cet espace fasse l'objet d'un programme de plantation favorisant la reconstitution d'une frange littorale boisée ;

C) l'est du village : la CDNPS est favorable au déclassement de cet EBC 2 situé sur la voirie, sous réserve de la création d'un espace paysager d'au moins dix mètres de large entre la RD 89 et l'emplacement réservé.

Si l'avis est favorable à l'ajustement des EBC 1 et 3 à l'emprise de la RD, il est néanmoins **défavorable** pour ces mêmes EBC situés hors emprise de cette RD.

Il est demandé que le PLU de la commune de Gassin interdise tout abattage d'arbre ou création d'aire de stationnement sur ces espaces paysagers inconstructibles.

D) à l'est, entre le village et la voie publique :
→ avis favorable pour le déclassement des EBC 5 et 5* et leur requalification en espace paysager, sous réserve que cette action ne porte que sur l'emprise du projet et que le règlement du PLU soit appliqué quant à l'abattage d'arbres et création d'aire de stationnement ;
→ avis favorable pour le déclassement de l'EBC 5**, sous réserve que sa requalification en espace paysager soit étendue aux surfaces non construites mitoyennes, comme indiqué sur la planche DDTM jointe à cet avis ;

→ avis favorable pour le déclassement de l'EBC 6 (crèche, école) ;

→ avis favorable pour le déclassement de l'EBC 7 sur l'emprise de la desserte des bus, soit une bande de 1,5 mètre de large, sous réserve que cette bande réponde aux stricts besoins de l'activité et que la surface restante non concernée par ce projet soit requalifiée en espace paysager ;

→ l'avis est **défavorable** pour le déclassement de l'EBC 8, compte tenu de son intérêt paysager à l'entrée du village. Il serait souhaitable de prolonger cette bande arborée vers le sud pour englober la zone boisée située dans la continuité et constituant l'EBC 9.

E) le hop over de la RD 559 : l'avis est favorable pour le déclassement de cet EBC ;

F) l'extension du réservoir d'eau potable : avis favorable pour le déclassement de cet EBC, sous réserve de la conservation d'une bande d'EBC de dix mètres de large entre le projet et le chemin. Cette réserve pourra être adaptée ou supprimée après le dépôt du permis, si l'insertion du projet n'entraîne pas de perception proche ou lointaine dans le paysage ;

G) le local pour les camions-citernes à l'usage des pompiers : ce déclassement, nécessaire à la préservation du dispositif de lutte contre les incendies reçoit un avis favorable.

Le président de séance,

Lucien GIUDICELLI

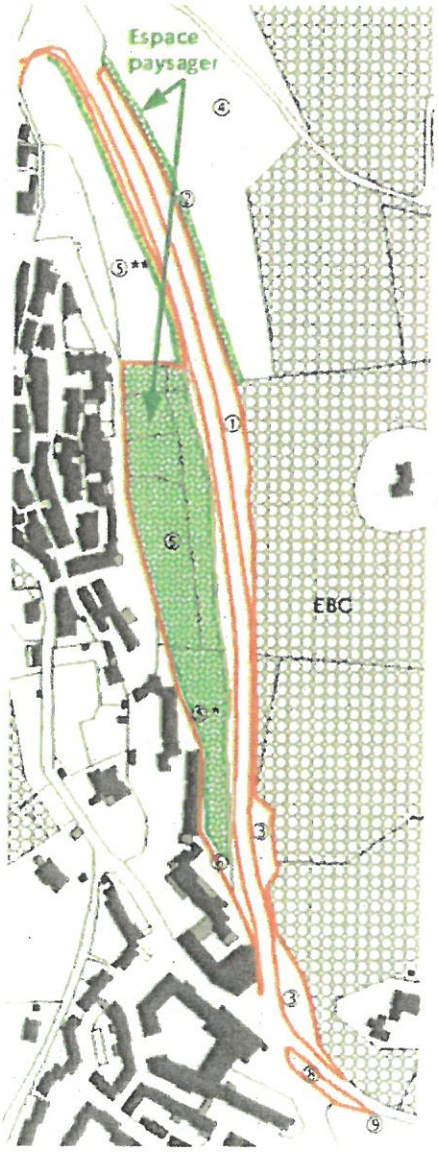
c) À l'Est, entre le village et la voie publique, déclassement de 8 731 m² d'EBC :
La commune souhaite améliorer sa desserte par les transports en commun et envisage la création d'une rampe (⑤) reliant la RD 89 et le village historique. Pour cela, elle demande le déclassement de 8 731 m² dont la majorité (7 940 m²) sont requalifiés en espace paysager inconstructible. Il convient toutefois de noter qu'aucun projet d'aménagement relatif à cette rampe ainsi qu'à la desserte de bus n'est présenté.

Cette requalification permet également d'ajuster la délimitation des zones à protéger, dont certaines sont actuellement situées sur l'emprise de la RD 89.

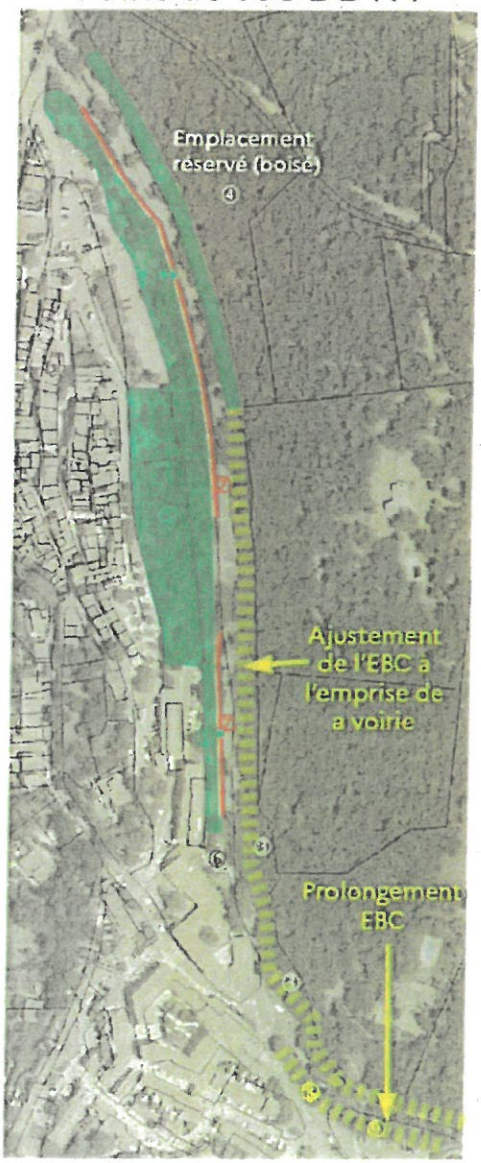
La demande de la commune comprend donc les points suivants :

Situation actuelle

Demande commune



Point de vue DDTM



.e déclassement et la requalification en espace paysager de la zone (⑤) située au pied du 'illage est destinée à accueillir une rampe d'accès. Cette zone constitue l'embase boisée du 'illage de Gassin et représente un élément essentiel du paysage de la commune.