

## Commune de GASSIN (83)

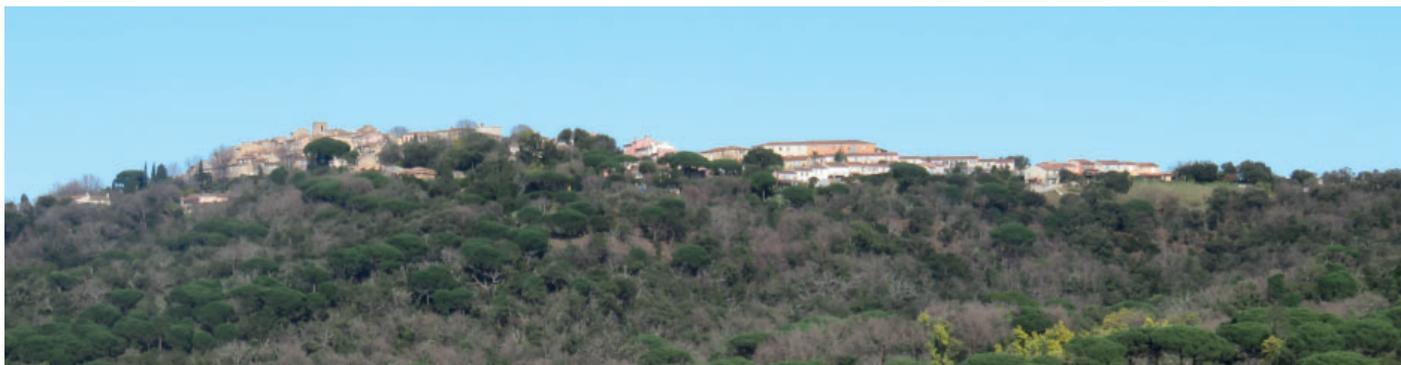
Place de la Mairie, 83580 GASSIN

Tel : 04 94 56 62 00

Site Internet : <https://www.mairie-gassin.fr/>



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



## 1c. ANNEXE N°2 : DOSSIER DE PRESENTATION A LA CDNPS DU 19/01/2023 POUR DEFINITION DES EBC SIGNIFICATIFS

### 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](mailto:contact@poulain-urbanisme.com)

## SOMMAIRE

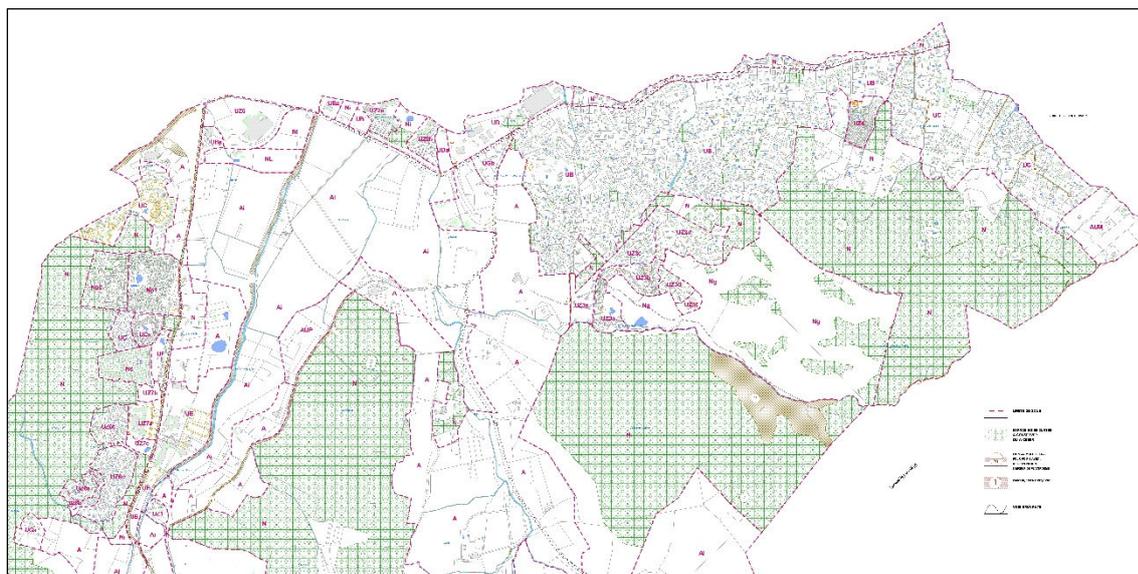
<b>1. PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR ET DE SES EBC .....</b>	<b>2</b>
1.1. LE PLU EN VIGUEUR .....	2
1.1.1. RAPPEL DU CONTEXTE PROCEDURAL .....	2
1.1.2. LES ZONES DU PLU .....	6
1.2. LES EBC INSCRITS AU PLU .....	8
<b>2. EVOLUTION DES EBC AU PLU EN PROJET.....</b>	<b>10</b>
2.1. LES REDUCTIONS D'EBC .....	10
2.1.1. LES MARINES DE GASSIN ET LA GESTION DU BOURRIAN .....	10
2.1.2. LE VILLAGE ET LES AMENAGEMENTS PUBLICS.....	12
2.1.3. LE HOP OVER SUR LA RD 559 (LIEUDIT JAUFFRET).....	14
2.1.4. LA CREATION D'UN RESERVOIR D'EAU POTABLE.....	17
2.1.5. LA CREATION D'UN NOUVEAU LOCAL POUR LE CCFF ET LA LUTTE CONTRE LES INCENDIES DE FORET.....	20
2.2. CREATION / EXTENSION D'EBC.....	22
2.2.1. LE HOP OVER SUR LA RD 559 (LIEUDIT JAUFFRET).....	22
2.2.2. REDUCTION DES SURFACES AMENAGEABLES AU SUD-EST .....	22
2.2.3. UNE AUGMENTATION D'EBC AU NORD-EST .....	23
<b>3. DISTINCTION ENTRE LES EBC SIGNIFICATIFS ET LES EBC ORDINAIRES</b>	<b>24</b>
3.1. LES EBC SIGNIFICATIFS AU PLU.....	24
3.1.1. RAPPELS LEGISLATIFS .....	24
3.1.2. LA METHODOLOGIE EMPLOYEE .....	24
3.1.3. LES EBC SIGNIFICATIFS PROPOSES.....	27
3.2. LES EBC CLASSIQUES AU PLU.....	29
<b>CONCLUSIONS : EVOLUTIONS SURFACIQUES .....</b>	<b>31</b>

# 1. PRESENTATION DU PLU EN VIGUEUR ET DE SES EBC

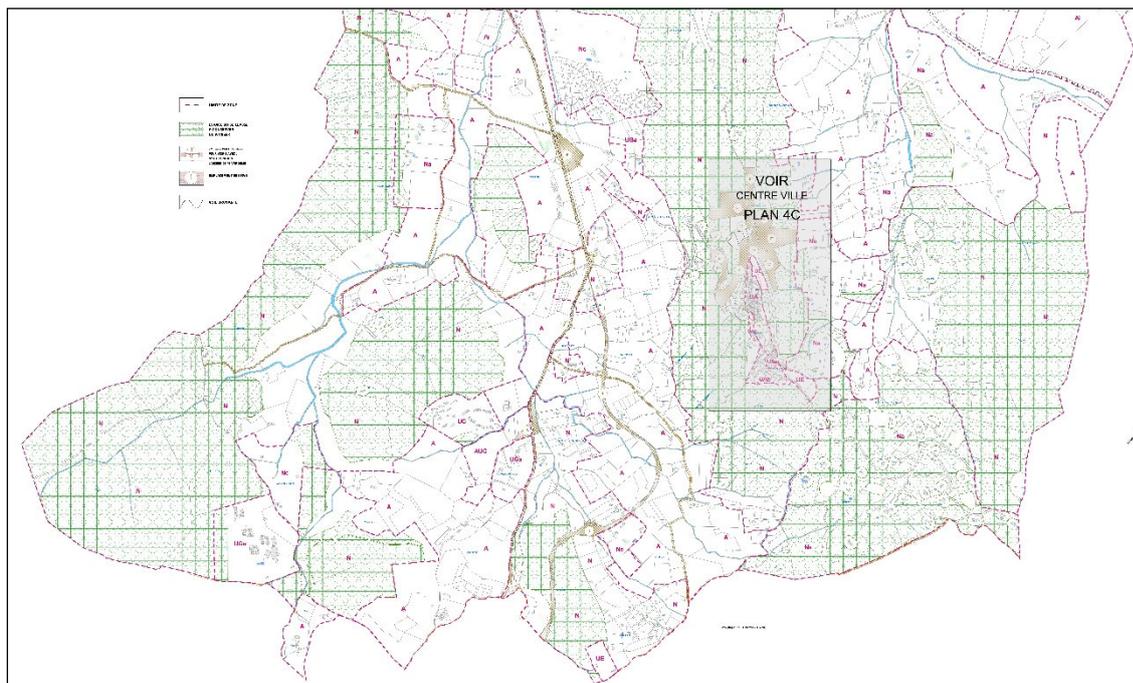
## 1.1. LE PLU EN VIGUEUR

### 1.1.1. RAPPEL DU CONTEXTE PROCEDURAL

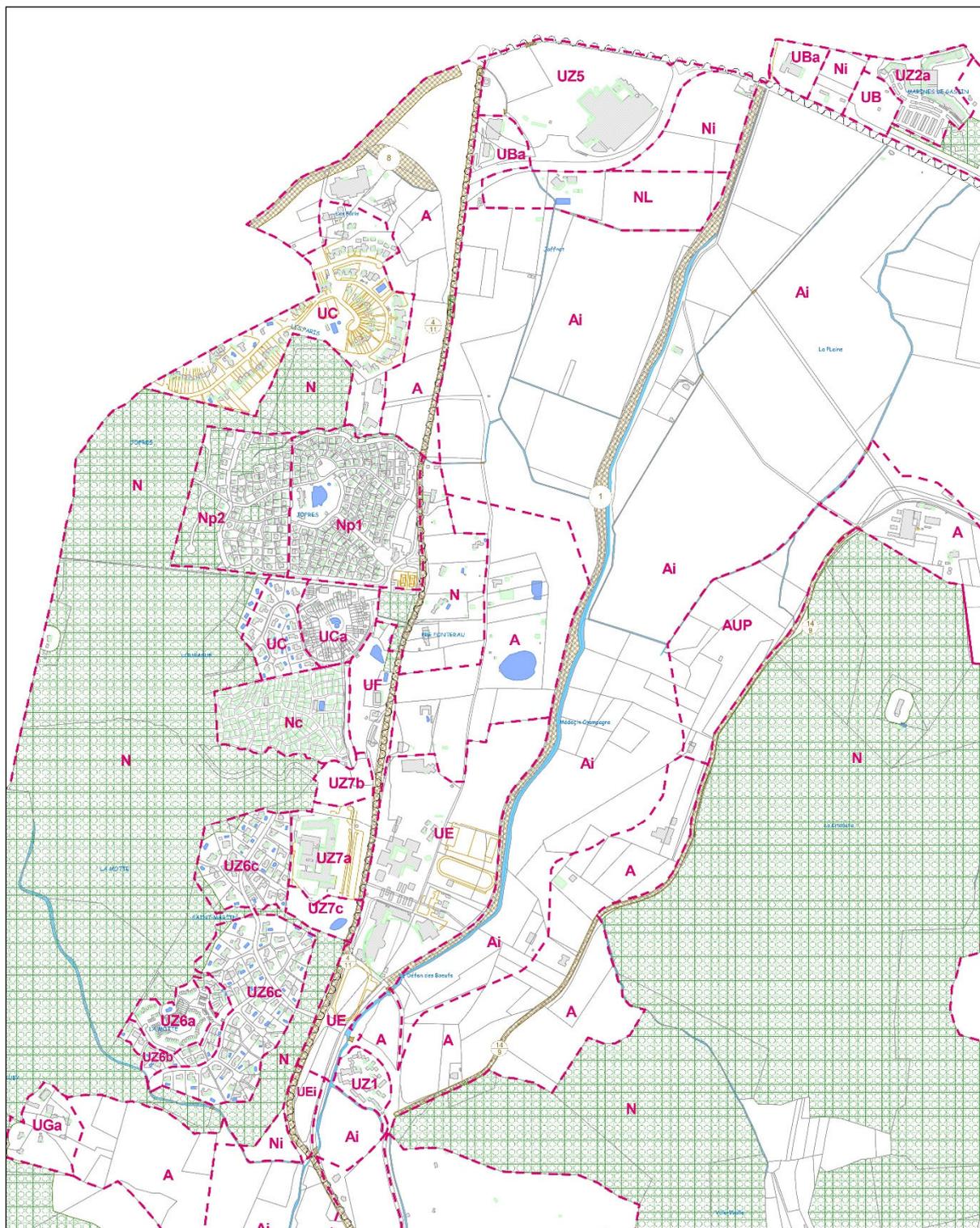
Par délibération du 25/10/2007, le Conseil Municipal de Gassin avait approuvé son Plan Local d'Urbanisme qui succédait ainsi à l'ancien Plan d'Occupation des Sols. Cette délibération ayant été annulée par le Tribunal Administratif (au regard des conditions de convocation du Conseil Municipal), une nouvelle délibération approuvant le PLU a été prise le 18/06/2009.



Extrait du zonage approuvé en 2009 (partie nord)



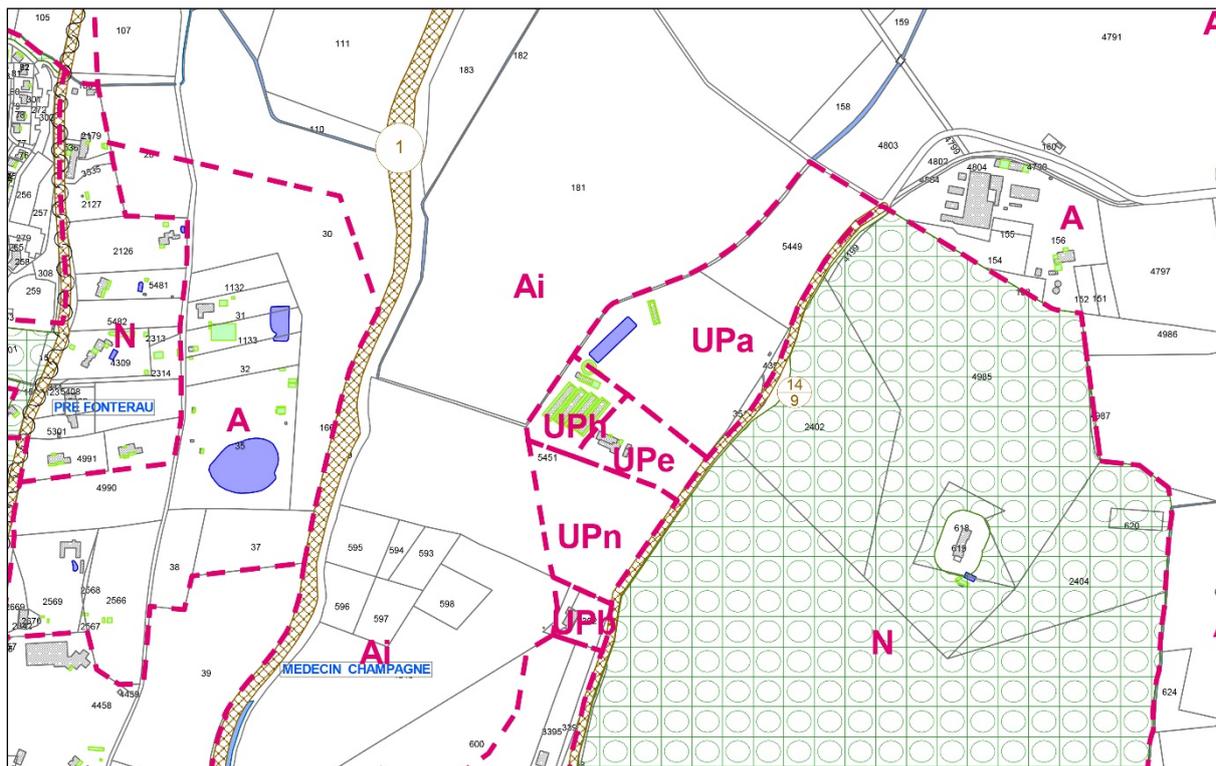
Extrait du zonage approuvé en 2009 (partie sud)



Extrait du zonage (le long de la RD 559) approuvé en 2009

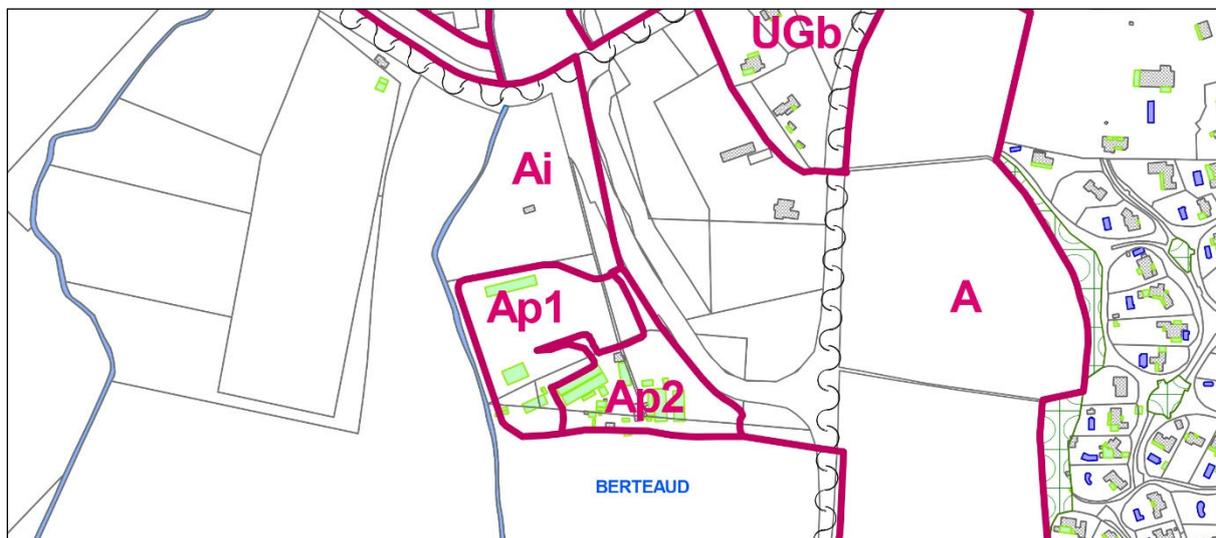
Depuis, le PLU a connu plusieurs évolutions.

Ainsi, par délibération en date du 01/04/2010, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°1 du PLU. Cette dernière a permis d'ouvrir à l'urbanisation la zone AUP et ainsi renforcer l'activité économique du centre équestre / Polo. Des secteurs UPa, UPb, UPe, UPn sont venus s'ajouter au règlement graphique et écrit du PLU.



De nouvelles zones urbaines créées en 2010 sur Médecin Champagne

Par délibération en date du 30/10/2012, le Conseil Municipal a approuvé la révision simplifiée n°1 du PLU confortant ainsi l'activité économique des pépinières Derbez. Une zone agricole a été déclassée au profit de deux secteurs agro-économiques Ap1 et Ap2 au lieudit Bertaud.



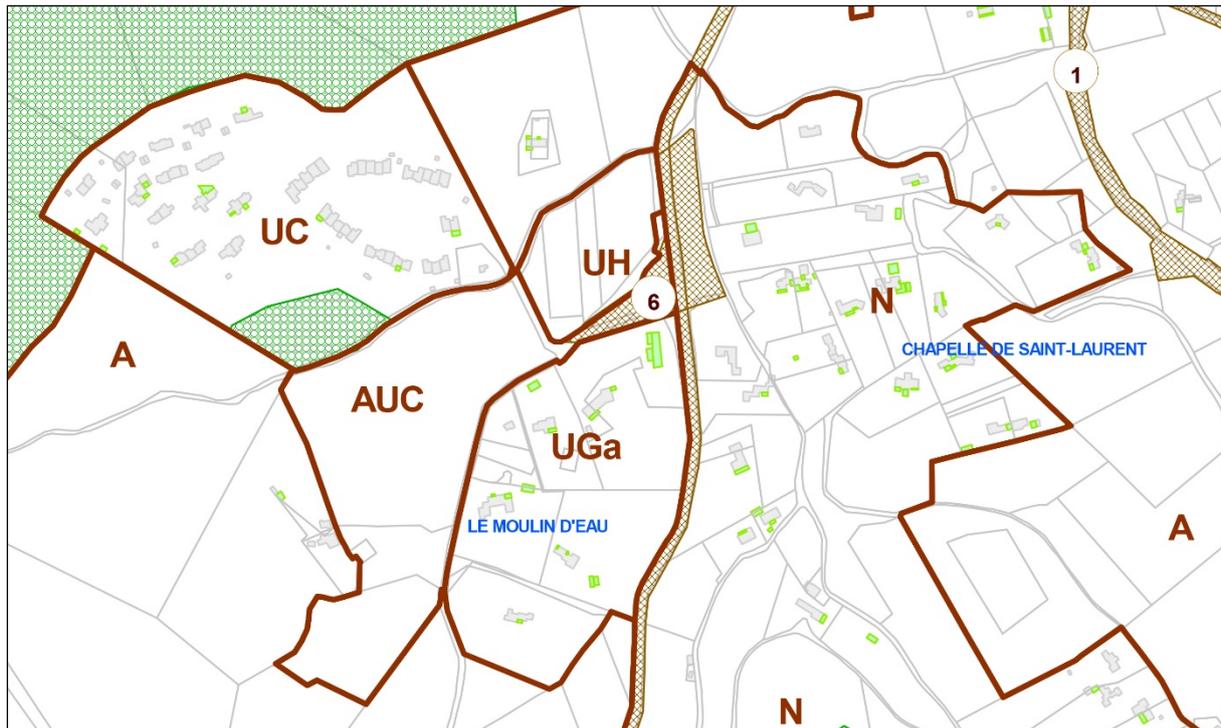
De nouveaux secteurs économiques et paysagers sur Bertaud en 2012

Le 07/11/2013, le Conseil Municipal a approuvé la modification n°2 du PLU permettant d'améliorer le règlement écrit et graphique tout en supprimant 4 emplacements réservés (les n°15, 16, 20 et 21).

Le 28/01/2016, le Conseil Municipal a approuvé la mise en compatibilité du PLU n°1 permettant une opération de logements sur la Vernatelle / Les Chênes. Une partie de la zone AUC a ainsi été inscrite en zone UH.

L'opération envisagée sur le site de la Vernatelle consistait en la réalisation d'un bâtiment d'habitat collectif comportant une quinzaine de logements et de 35 maisons individuelles, l'ensemble représentant environ 3 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Plus précisément, l'opération comprenait (elle a été réalisée depuis) :

- Un programme de logement aidés dont 20 logements locatifs sociaux et 30 logements en accession sociale à prix maîtrisé,
- 100 places de stationnement, dont 41 places couvertes et 56 places aériennes, avec 3 places pour personnes à mobilité réduite,
- Une place d'accueil minéralisée, un espace de jeux, une voie de desserte interne, des locaux techniques et deux bassins de rétention.



Le nouveau secteur UH

Le 15/12/2016, le Conseil Municipal a également approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU concernant une nouvelle fois le haras de Gassin. Les limites des secteurs UPh et UPa ont légèrement évolué (sans impact sur les zones agricoles alentours).

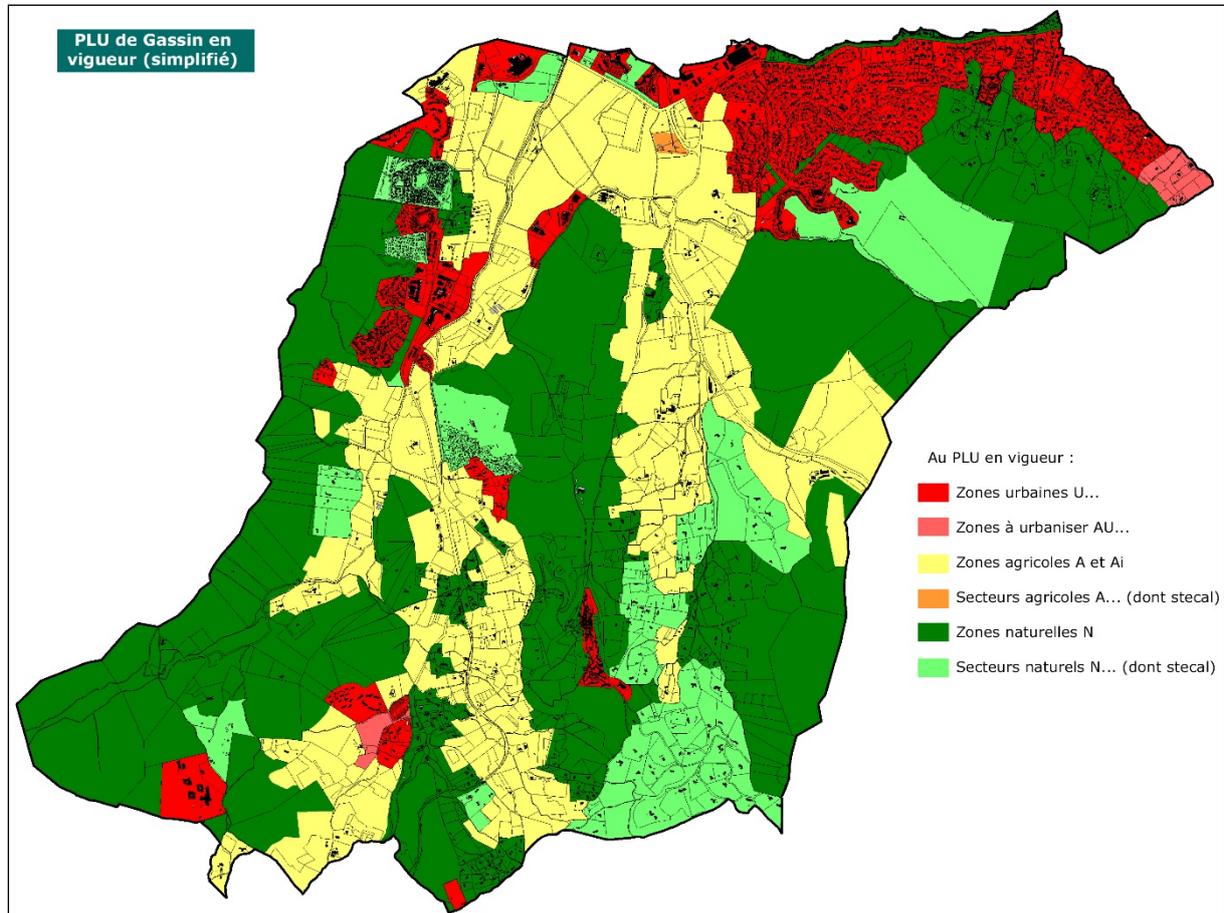
Le 30/05/2017, la modification n°3 du PLU a été approuvée pour palier pour partie les impacts de la Loi Alur (suppression des COS, des tailles minimales de parcelles, etc.).

Enfin, le 22/03/2018, la révision allégée n°2 du PLU a été approuvée. Cette procédure permettait la réalisation d'un projet agricole sur le quartier La Rouillère Haute (domaine de Val de Bois). Un stecal Ah a remplacé pour partie une zone A. Une orientation d'aménagement spécifique au site a été créée.

A noter que par arrêté du 05/11/2019, Mme le Maire a engagé la modification simplifiée n°2 du PLU permettant l'accueil de logements de fonction pour la gendarmerie.

### 1.1.2. LES ZONES DU PLU

Les dernières évolutions du PLU ont permis de conforter les opérations d'habitat ou économiques dans les écarts. Le dessin ci-après permet de localiser simplement les zones U, AU, A et N (il n'entre pas dans le détail de chaque zone et secteur).



Les zones simplifiées du PLU

Aujourd'hui, le PLU se caractérise par les éléments suivants :

- Les zones urbaines U se répartissent majoritairement dans la partie nord-est du territoire. On en retrouve également le long de la RD 559 (équipements collectifs, quartiers Les Chênes, etc.), dans les écarts ou sur le village
- Certains villages vacances sont inscrits en zones urbaines U, d'autres en secteurs naturels indicés. Il en va de même pour plusieurs sites assez urbanisés. Cette différenciation est bien souvent issue de l'ancien POS, les zones NB ayant été systématiquement inscrites en zone naturelle N lorsqu'elles ne disposaient pas de l'assainissement collectif.
- Les zones urbaines U couvrent également les sites en Zone d'Aménagement Concerté. Ces dernières sont parfois difficiles à clôturer (programme inachevé, traduction dans un règlement PLU difficile, etc.). Actuellement, des difficultés se posent déjà pour d'anciens lotissements qui ont une vaste unité foncière (Les Chênes ou Font Mourrier par exemple) : Comment attribuer le résiduel urbanisable ? Comment redécouper les lots ? Etc.
- Deux zones à urbaniser existent encore : Les Marres et Les Chênes

Dossier CDNPS – Classement d'EBC significatifs et réduction d'EBC

- Les zones agricoles (A et Ai essentiellement) couvrent les plaines cultivées, souvent soumises à risque inondation, tandis que les zones naturelles occupent les reliefs, bien souvent boisés, de la commune.
- Le littoral, bande étroite entre la mer et la RD 98a, est inscrit en zone naturelle N malgré son caractère urbanisé. Les équipements publics (gendarmerie) et économiques restent inscrits en zones U. Cependant, la gendarmerie va se délocaliser et le site de la DCN risque de fermer. Le devenir de ce secteur est d'importance et il conviendra d'en encadrer le développement.
- Espaces Boisés Classés inscrits sur les parties boisées des zones naturelles mais aucun espace paysager inconstructible ou élément bâti patrimonial au titre du L151-19 du CU
- 24 emplacements réservés définis sur le territoire

ER n°	Destinataire	Désignation	Largeur plateforme	Surface
<b>Voirie</b>				
1	Département	Aménagement d'un parcours cyclable (plateforme 3 m)	3 m	1, 15 ha
2	Département	Création d'un mur de soutènement RD98a (virage du Treizain)	1 m	0,02 ha
4	Département	Aménagement du CD 559	11 m	6 ha
5	Département	Création d'un giratoire La Mort du Luc – CD 559		1, 83 ha
6	Département	Création d'un carrefour – quartier les Chênes	Parcelles 203 et 807	0, 94 ha
7	Département	Aménagement du CD 559 après les Chênes (rectification virage du Gourbenet)	15 m	0, 30 ha
8	Département	Aménagement du carrefour de La Foux – 2 x 2 voies + voie d'évitement	23, 50 m	1, 9 ha
9	Commune	Aménagement et élargissement du chemin de Pinpinon à Bagareide	plateforme 8 m, largeur 4 m	2 ha
10	Commune	Aménagement et élargissement du chemin du Haut Bourrian	plateforme 8 m, largeur 4 m	79 a
11	Commune	Aménagement et élargissement de la Mort du Luc	plateforme 9 m	1,3 ha
12	Commune	Aménagement et élargissement du Chemin du Brost	plateforme 9 m	1,7 ha
13	Commune	Aménagement du chemin de Carteyron	Bande de 9 m	0, 07 ha
14	Commune	Aménagement et élargissement d'une portion du Chemin du Bourrian	plateforme 9 m	1,5 ha
17	Commune	Aménagement jonction du chemin de Saint-Tropez à Ramatuelle	4 m	0, 14 ha
18	Commune	Aménagement portion du chemin de crête du Golf	4 m	0, 10 ha
19	Commune	Aménagement chemin de Cambon à Bonne Fontaine	4 m	0, 49 ha
<b>Ouvrages publics et installations d'intérêt général</b>				
22	Commune	Extension du cimetière (parcelles 2283 et 2284)		0,05 ha
23	Commune	Création d'une aire de stationnement (entrée Nord village)	P. D 210	0, 18 ha
24	Commune	Création d'une aire de stationnement – quartier Carteyron		0, 07 ha
25	Commune	Création d'une maison culturelle et d'un jardin ouvert au public		26 a
26	Commune	Création d'un plan d'eau au lieu dit les Bayes		11 ,25 ha
<b>Espaces verts publics</b>				
27	Commune	Création et aménagement d'un espace vert public autour du village		9, 92 ha

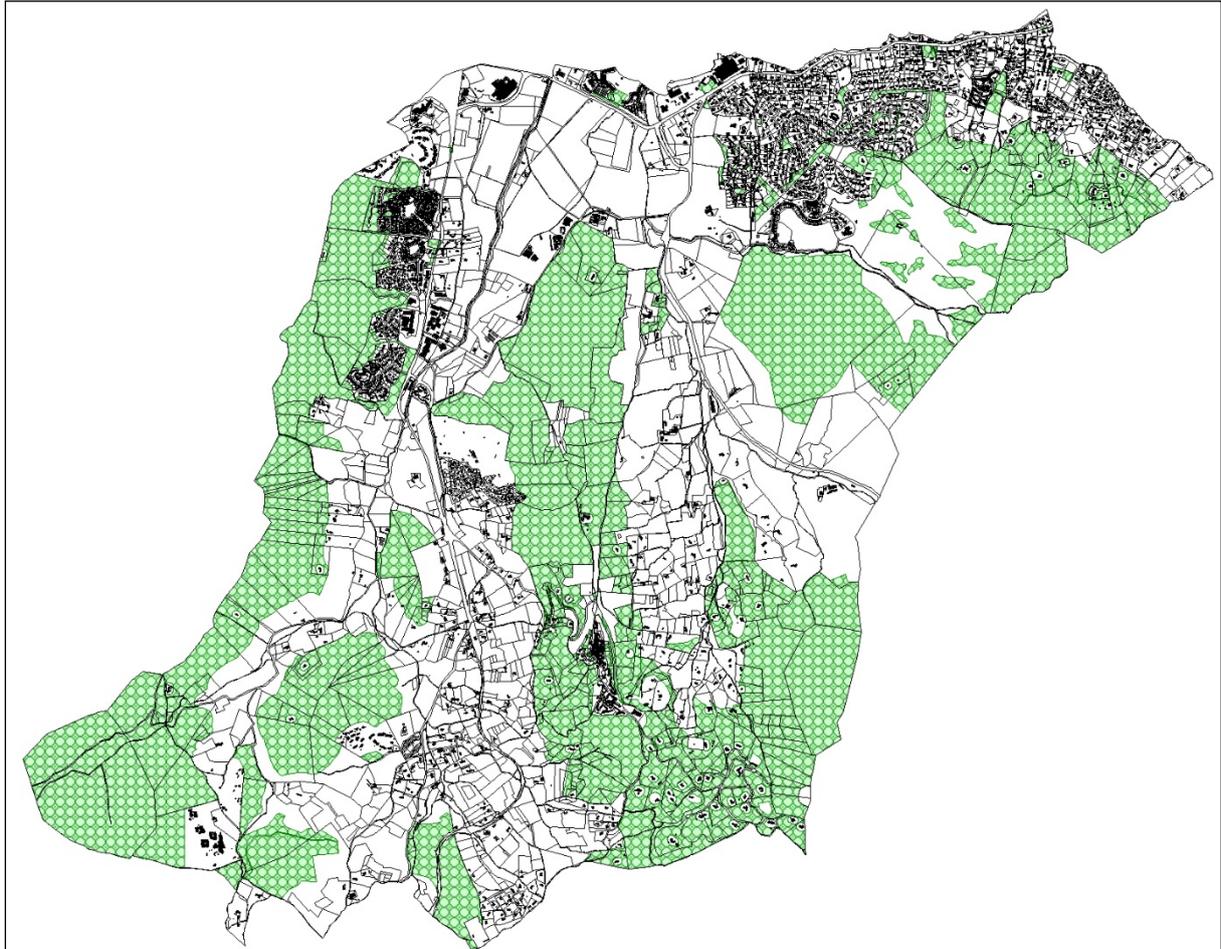
Liste des emplacements réservés



## 1.2. LES EBC INSCRITS AU PLU

Le 30/06/2006, la Commission Départementales des Sites a validé les EBC définis au PLU. La recommandation de rapprocher les EBC autour des habitations existantes (distance de 10 m) n'a pas toujours été suivie. La distance des poches « hors EBC » est variable, souvent de 15 ou 20 m autour des habitations mais parfois plus (dans l'attente de la construction autorisée mais non encore réalisée).

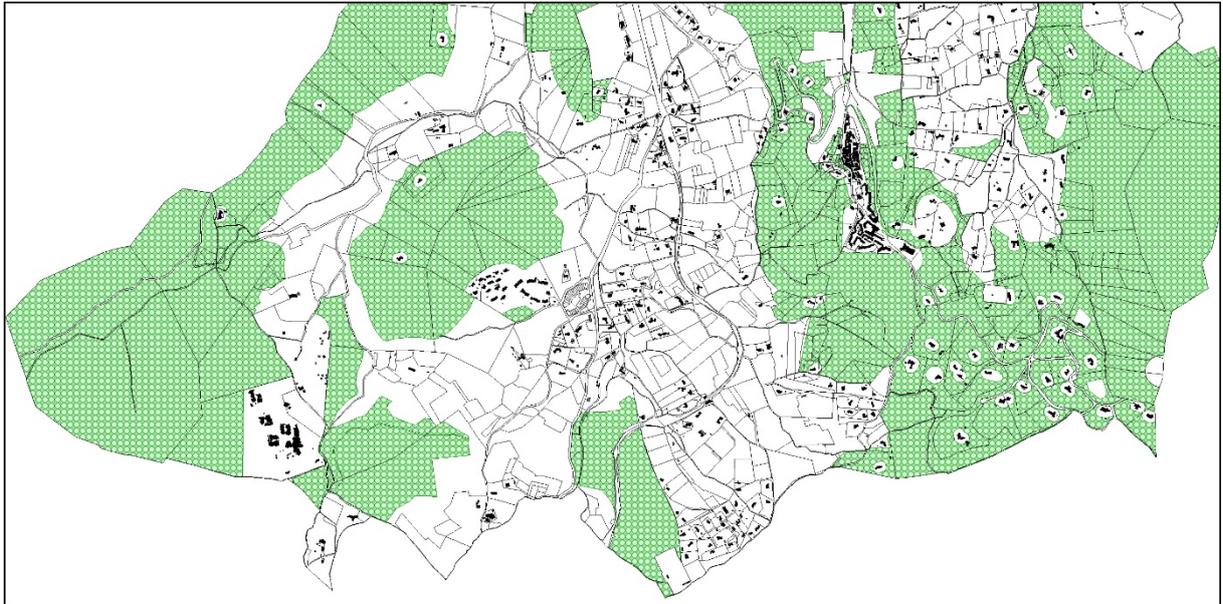
Au total, les EBC s'étendent sur 997,27 ha, soit 9,8% du territoire (source : logiciel mapinfo, la superficie communale étant pour sa part estimée à 2488,72 ha). A noter que le PLU ne distinguait pas alors les EBC ordinaires des EBC significatifs.



Localisation des EBC sur le territoire au PLU approuvé en 2009 (source : CCGST)



Zoom sur les EBC au nord du territoire au PLU approuvé en 2009 (source : CCGST)



Zoom sur les EBC au sud du territoire au PLU approuvé en 2009 (source : CCGST)

## 2. EVOLUTION DES EBC AU PLU EN PROJET

### 2.1. LES REDUCTIONS D'EBC

#### 2.1.1. LES MARINES DE GASSIN ET LA GESTION DU BOURRIAN

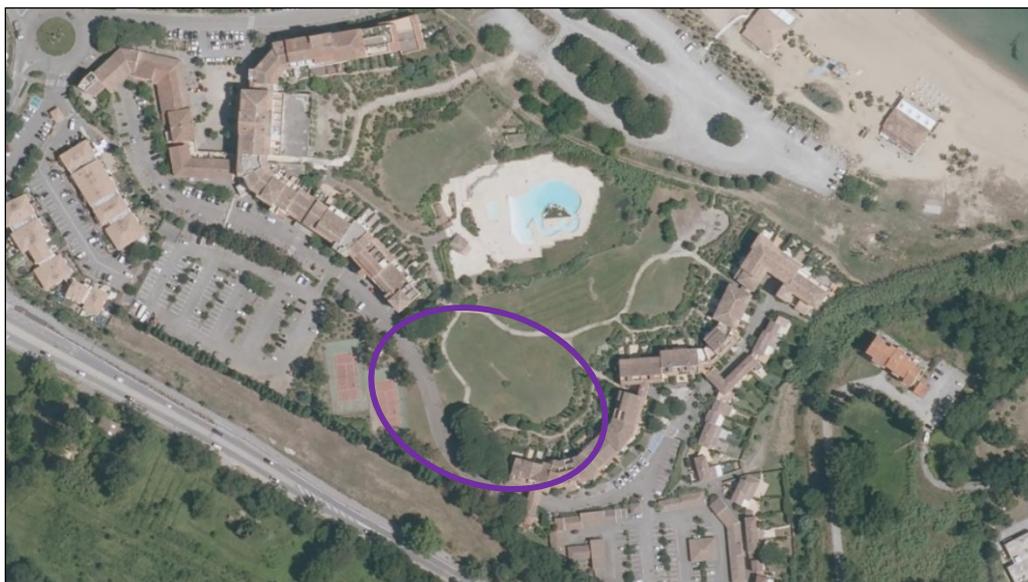
Au débouché du Bourrian, 8 059 m<sup>2</sup> d'EBC sont reclassés en espace paysager inconstructibles car ils concernent un espace vert et une voie d'accès. Seuls les cours de tennis sont sortis de l'EBC sans être intégrés à un espace paysager inconstructible (ils sont cependant encadrés par l'OAP n°2). Pour sa part, la haie arborée le long de la route départementale est maintenue en EBC.

Sur ces parcelles A 4006 et A 4044 doivent notamment être entrepris des travaux sur les berges du Bourrian et ainsi améliorer les écoulements pluviaux. L'EBC empêche ces travaux.

A noter que si la protection d'EBC disparaît, elle est remplacée par une autre protection (espace paysager inconstructible au titre du L151-19 du CU) ce qui interdit toujours de nouvelles constructions.

De plus, les espaces paysagers inconstructibles sont étendus à l'ensemble du parc (ainsi qu'aux alentours des anciens logements de la gendarmerie définis comme coupure verte au SCoT).

SITES	SUPPRESSION D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'UNE PROTECTION REGLEMENTAIRE		
		AJOUT D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS INCONSTRUCTIBLES	AJOUT D'UN ELEMENT PONCTUEL AU TITRE DU L151-19 DU CU
Parc sur Les Marines de Gassin (EBC devenant espace paysager inconstructible)	8 059		26 334	
Espace sous les anciens logements des gendarmes près du site des Torpilles			19 484	



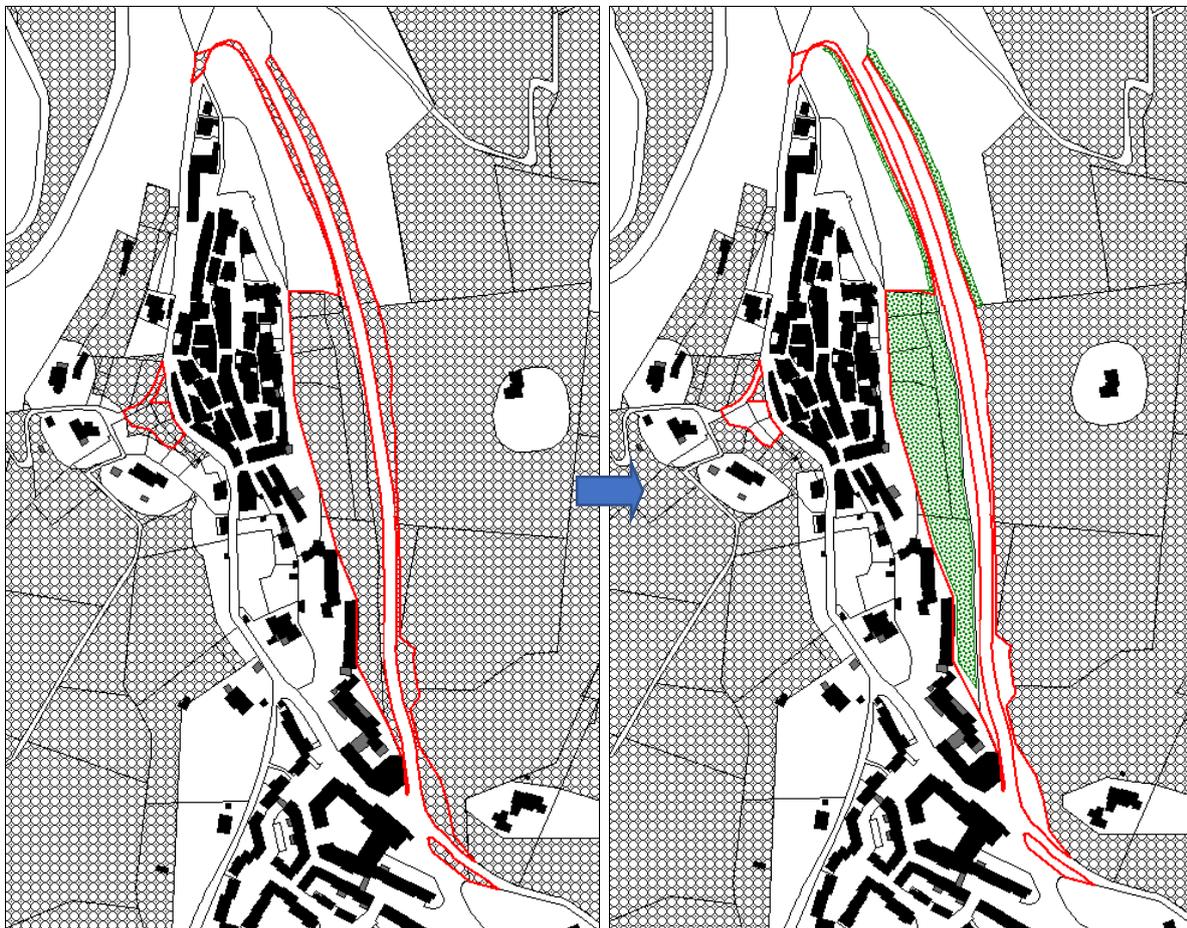
Vue aérienne sur le site en EBC



### 2.1.2. LE VILLAGE ET LES AMENAGEMENTS PUBLICS

Les Espaces Boisés Classés sont « collés » au plus près du village, parfois contre l'école, parfois sur la voirie. Cela contraint la collectivité dans tous ses projets (amélioration de l'école, création d'une aire de bus, aménagement d'un jardin pour enfants, etc.).

Aussi, aux abords sud-ouest et sud-est du village, des EBC vont être déclassés :



Evolution de l'EBC (ronds noirs) et de l'espace paysager inconstructible (ronds verts) au droit du village

SITES	SUPPRESSION D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'UNE PROTECTION REGLEMENTAIRE		
		AJOUT D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS INCONSTRUCTIBLES	AJOUT D'UN ELEMENT PONCTUEL AU TITRE DU L151-19 DU CU
A l'Ouest du village (projet d'aire de jeux pour enfants)	875	1 607		
A l'Est du village, sur le domaine public (route des Moulins de Paillas)	7 121		1 164	
A l'Est, entre le village et la route des Moulins de Paillas	8 731		7 940	

Les raisons sont les suivantes :

A l'Ouest, 875 m<sup>2</sup> vont être déclassés sur des terrains municipaux pour permettre la réalisation d'une aire de jeux paysager pour enfants. Cet espace ne peut avoir d'autres destinations (notamment du logement ou autre) car l'orientation d'aménagement du village encadre strictement son devenir. De plus, les arbres sur site seront maintenus (sauf maladie) car ils apporteront ombre et fraîcheur aux enfants.

A l'Est, 7 121 m<sup>2</sup> vont être déclassés car situés sur le domaine public. Ils sont remplacés au nord, sur les côtés, par des espaces paysagers inconstructibles sur 1 164 m<sup>2</sup>. A noter qu'au nord-est est prévue la réalisation d'un espace vert boisé ouvert au public (emplacement réservé au PLU). Le site va donc garder son ambiance boisée.

Certains délaissés du domaine public sont aujourd'hui occupés par des arbres (au sud-est de la route). Bien que les EBC y soient supprimés (pour ne pas contraindre les interventions publiques), les arbres seront maintenus. Il n'y a pas d'abattage prévu.

A l'Est, entre le village et la voie publique, 8 731 m<sup>2</sup> vont être déclassés et en grande partie remplacés par un espace paysager inconstructible (7 940 m<sup>2</sup>). L'objectif est de supprimer une bande d'EBC de 1,5 m de large tout au long de la route des Moulins de Paillas (parcelles D212p, D217p et B844p) pour permettre des aménagements pour la desserte de bus. Les espaces paysagers inconstructibles nouvellement inscrits tiennent compte pour leur part de la réalité du site (enjeu paysager réel) mais aussi de sa destination (création d'une rampe piétonne pour atteindre plus aisément le village, etc.).

Dans ce site, les abords immédiats de l'école sont déclassés (les EBC longent le bâtiment de la crèche et empiètent pour partie dans la cour d'école). Cela permettra une éventuelle extension de l'école élémentaire sur la cour, voire une liaison avec la crèche. Il n'y a pas d'arbres remarquables au droit de l'école.



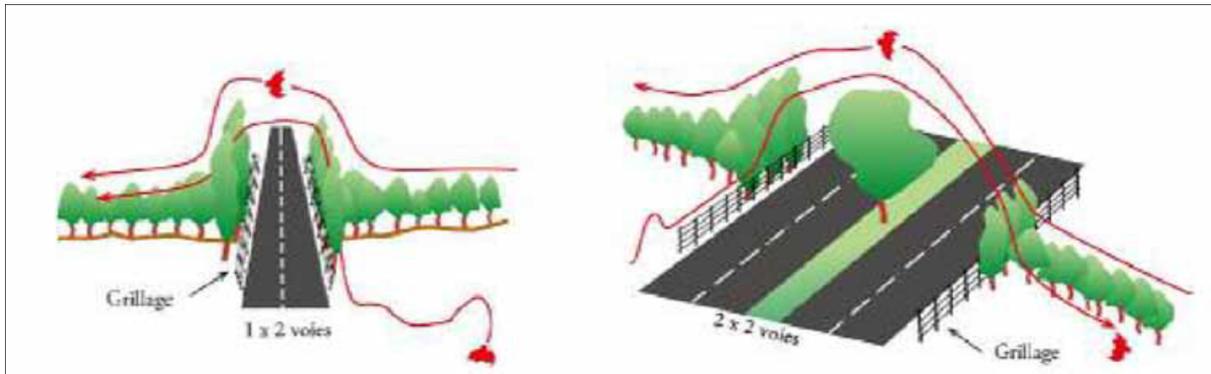
Vue sur l'école élémentaire et l'école (source : googlemap)



Evolution de l'EBC au droit de l'école élémentaire

### 2.1.3. LE HOP OVER SUR LA RD 559 (LIEUDIT JAUFFRET)

Sur Jauffret, il existe un hop over dont l'intérêt écologique a été confirmé lors de l'analyse des trames vertes et bleues locales. Littéralement, ce « tremplin vert » permet à de nombreuses espèces de traverser la RD 559.



Principe du hop-over (Source : Sétra/CETE, 2008, Routes & Chiroptères)



Le hop over sur Jauffret

Au PLU en vigueur, le hop over a été inscrit en EBC. Cet EBC s'étend sur 705 m<sup>2</sup> mais il cible la RD 559. Or, celle-ci est dans le domaine public et les trois pins font l'objet d'une attention particulière. Les arbres alentours ne sont par contre pas protégés.

Au PLU en projet, les pins au milieu de la RD 559 sont inscrits comme éléments paysagers et écologiques remarquables au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme (étoile rouge sur le plan). Sur les abords est et ouest sont inscrits 17 592 m<sup>2</sup> d'EBC au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme.

SITES	SUPPRESSION D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'UNE PROTECTION REGLEMENTAIRE		
		AJOUT D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS INCONSTRUCTIBLES	AJOUT D'UN ELEMENT PONCTUEL AU TITRE DU L151-19 DU CU
Hop Over de Jauffret	705	17 592		1

Dossier CDNPS – Classement d'EBC significatifs et réduction d'EBC



Evolution de l'EBC sur Jauffret

#### 2.1.4. LA CREATION D'UN RESERVOIR D'EAU POTABLE

Au schéma directeur d'adduction d'eau potable de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez, la commune de Gassin est concernée par l'opération de renforcement du réservoir de Bestagne, en priorité 2.

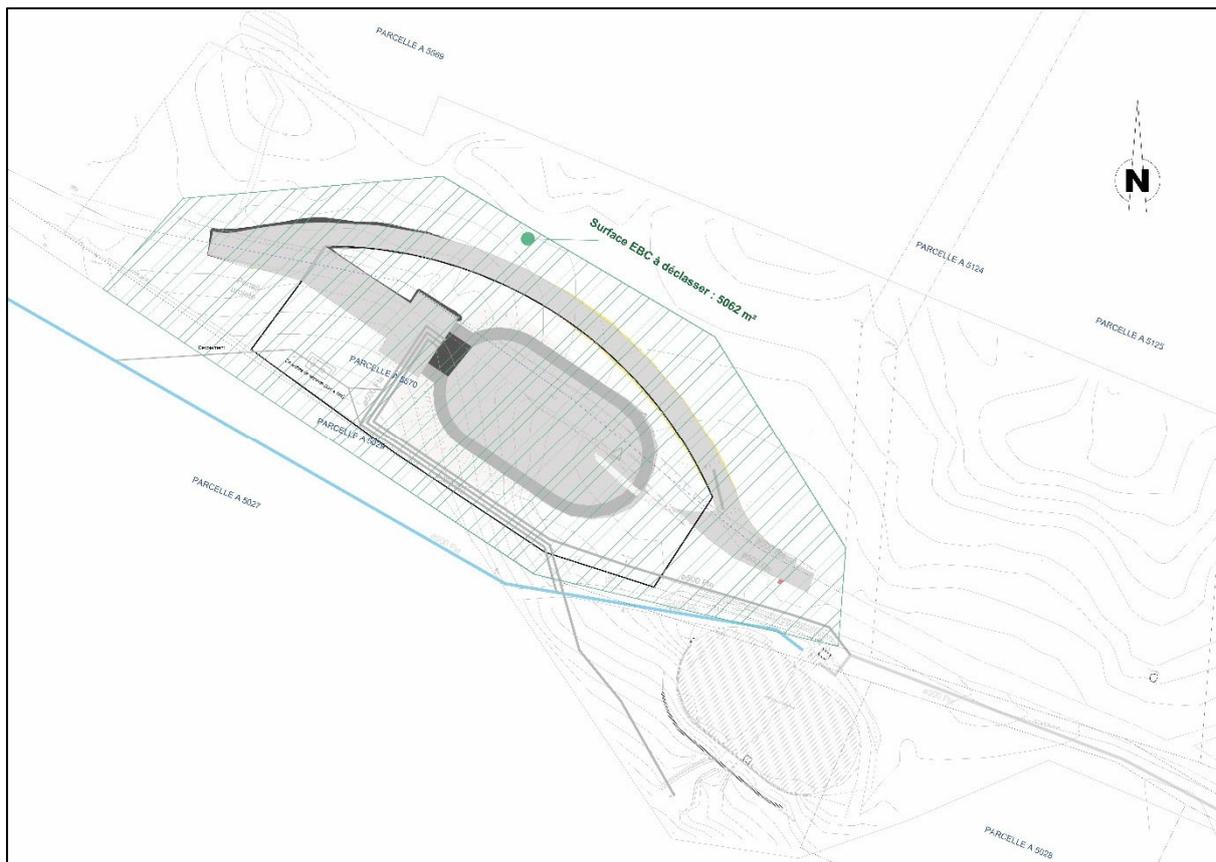
Cette opération concerne la réalisation d'un réservoir de 2 000 m<sup>3</sup> et de sa chambre à vanne à proximité de l'actuel réservoir de Bestagne. Le réservoir existant d'une capacité de 2 000 m<sup>3</sup> reçoit les eaux refoulées depuis l'usine de la Môle par une canalisation de 500 mm de diamètre, situé à la cote 130,6 m NGF (TP), il distribue une partie de Gassin littoral et le secteur de Saint-Tropez.

Or, face à un développement accru des besoins de ce secteur concerné, la réserve de 2 000 m<sup>3</sup> serait insuffisante à l'horizon 2035 pour assurer une autonomie de 12 heures en période de pointe estivale. C'est pourquoi il est prévu d'augmenter la capacité par la construction d'une seconde cuve de 2 000m<sup>3</sup> ce qui portera la capacité de stockage à 4 000m<sup>3</sup>.

Le nouvel ouvrage devra être à proximité immédiate et en équilibre avec l'ouvrage actuel (cote radier et niveau de trop plein identiques). Une étude préliminaire a été réalisée par le bureau d'études MERLIN pour définir l'implantation prévisionnelle de ce futur réservoir et l'intégrer dans les prescriptions du présent PLU (déclassement EBC, emplacement réservé).



*Déplacement souhaité du réservoir*



Le projet de réservoir (source : CCGST)

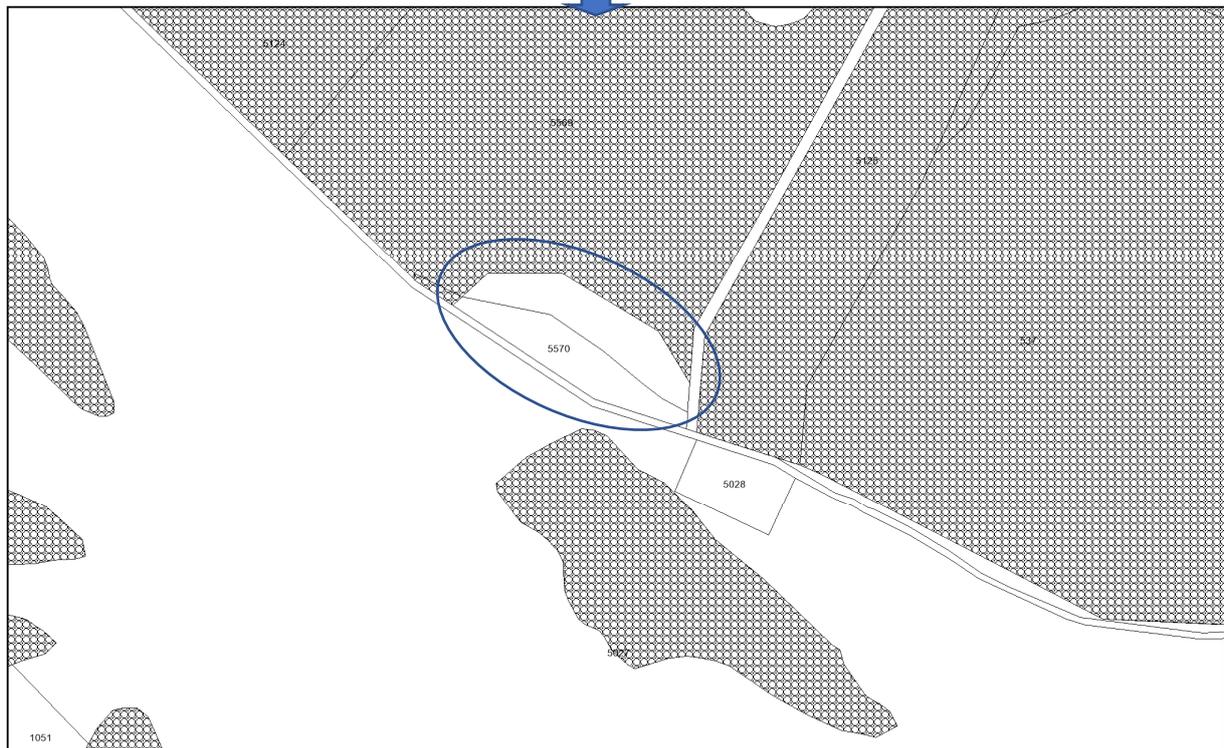
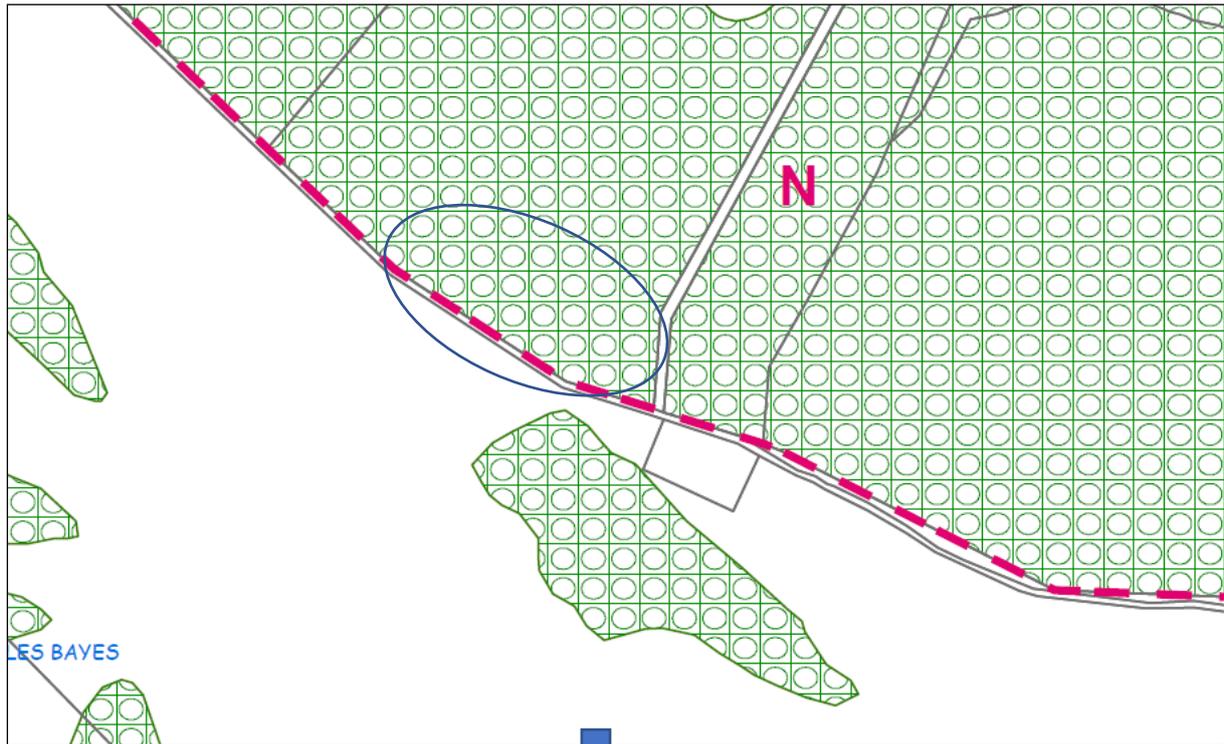
Il y a ainsi une suppression d'EBC sur les parcelles A 5029, A 5570 et A 5569 pour un total de 5 328 m<sup>2</sup> pour permettre la création d'un second réservoir d'eau potable conformément au SDAEP de la Communauté de Communes.

Concernant l'ouvrage, la Communauté de Communes a apporté les précisions suivantes :

- Le futur réservoir devra être en équilibre hydraulique avec le réservoir existant situé dans l'emprise du golf de Gassin. Les cotes du radier et du trop-plein sont donc déjà connues : Cote radier = 126,90 m NGF ; Cote trop-plein = 130,60 m NGF
- Un levé topographique sur le site du futur réservoir a été réalisé. L'altimétrie est comprise entre 127 et 131 m NGF. Le réservoir sera donc semi-enterré.
- Au vu de l'aménagement du site et de son accessibilité, la CCGST n'a pas la possibilité de prévoir un aménagement paysager sur le pourtour de l'ouvrage.

SITES	SUPPRESSION D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'UNE PROTECTION REGLEMENTAIRE		
		AJOUT D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS INCONSTRUCTIBLES	AJOUT D'UN ELEMENT PONCTUEL AU TITRE DU L151-19 DU CU
Réservoir d'eau sur Bestagne	5 328			

Dossier CDNPS – Classement d'EBC significatifs et réduction d'EBC



Evolution de l'EBC à l'est du golf





Le site (vue plus large)

### 2.1.5. LA CREATION D'UN NOUVEAU LOCAL POUR LE CCFF ET LA LUTTE CONTRE LES INCENDIES DE FORET

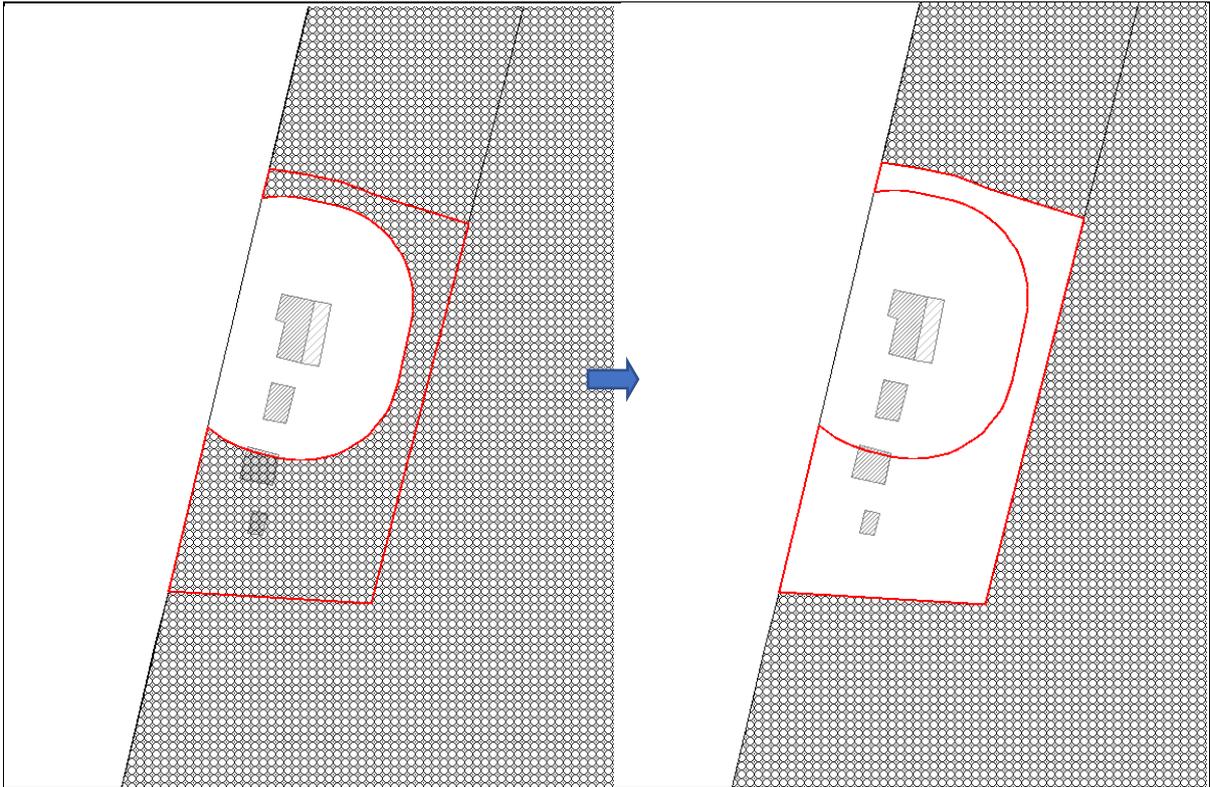
Pour améliorer la défense extérieure du territoire contre les incendies de forêt, la Commune ambitionne de déplacer le local du Comité Communal Feu de Forêt (aujourd'hui à Carruby) sur la ligne de crête formant limite communale, à l'ouest de Longagne.

La parcelle A 1905 est longée par la piste DFCI de Bagueirede Nord (d'orientation nord-sud). Une autre est présente au nord (avec une orientation est-ouest). Ainsi, le site pourra accueillir le local du CCFF et ses engins (place suffisante) tout en jouissant d'une bonne vue sur les alentours et d'une bonne accessibilité.

Cependant, pour se faire, il convient d'inscrire le site en secteur naturel Ne dévolu aux équipements collectifs (non ouverts au public) et de supprimer 1 837 m<sup>2</sup> d'EBC sur la parcelle A 1905.

SITES	SUPPRESSION D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'UNE PROTECTION REGLEMENTAIRE		
		AJOUT D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS INCONSTRUCTIBLES	AJOUT D'UN ELEMENT PONCTUEL AU TITRE DU L151-19 DU CU
Futur local du CCFF	1 837			

Dossier CDNPS – Classement d'EBC significatifs et réduction d'EBC



Evolution de l'EBC au droit du futur bâtiment du CCFF



Vue aérienne sur le site du futur CCFF

## 2.2. CREATION / EXTENSION D'EBC

### 2.2.1. LE HOP OVER SUR LA RD 559 (LIEUDIT JAUFFRET)

Ce cas a été évoqué au chapitre 2.1.3. Il s'agit d'étendre 17 592 m<sup>2</sup> d'EBC au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme pour mieux prendre en compte le hop-over de part et d'autre de la RD 559.



Le nouvel EBC sur Jauffret

### 2.2.2. REDUCTION DES SURFACES AMENAGEABLES AU SUD-EST

Au PLU en vigueur, il a été établi un retrait de 20 m des EBC vis-à-vis des habitations, laissant ainsi la place aux piscines et autres aménagements rendus possibles en zone naturelle.

Par endroit, en se basant sur un permis autorisé et non sur le cadastre (l'habitation n'étant pas encore cadastrée), la « bulle » autour de l'habitation était plus importante. Aujourd'hui, les habitations ayant été réalisées, il est possible d'appliquer la règle de 20 m à tout le monde.

Ainsi, sur 6 sites, les EBC sont légèrement agrandis vers les habitations pour un total de +10 722 m<sup>2</sup> d'EBC.

SITES	SUPPRESSION D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'UNE PROTECTION REGLEMENTAIRE		
		AJOUT D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS INCONSTRUCTIBLES	AJOUT D'UN ELEMENT PONCTUEL AU TITRE DU L151-19 DU CU
EBC dans les collines au sud-est du territoire		10 722		

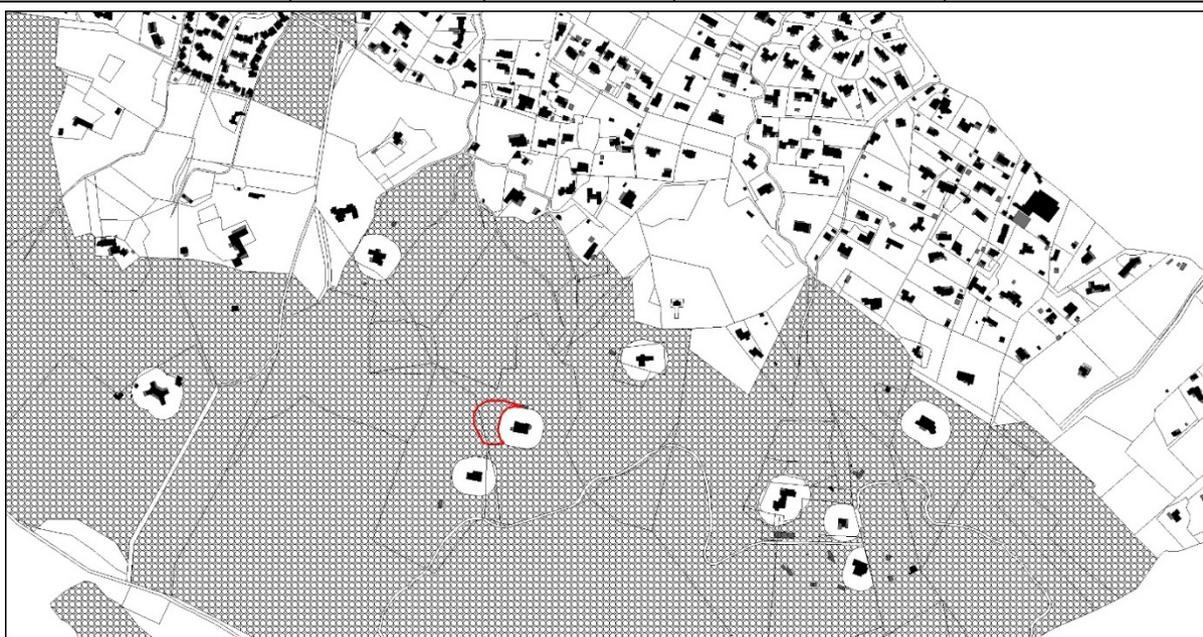


Les EBC étendus dans la partie Sud-Est du territoire

### 2.2.3. UNE AUGMENTATION D'EBC AU NORD-EST

Dans la même logique, un EBC a été agrandi au nord-est du territoire pour se rapprocher à 20 m d'une habitation aujourd'hui existante. Les autres habitations isolées sur le territoire ont été analysées et elles ont toutes un retrait de 20 m d'EBC autour.

SITES	SUPPRESSION D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'UNE PROTECTION REGLEMENTAIRE		
		AJOUT D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS INCONSTRUCTIBLES	AJOUT D'UN ELEMENT PONCTUEL AU TITRE DU L151-19 DU CU
EBC dans les collines au nord du territoire		1 940		



L'EBC agrandi au nord-est

## 3. DISTINCTION ENTRE LES EBC SIGNIFICATIFS ET LES EBC ORDINAIRES

### 3.1. LES EBC SIGNIFICATIFS AU PLU

#### 3.1.1. RAPPELS LEGISLATIFS

L'article L.121-27 du code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme de classer en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Contrairement à l'article L.113-1 qui n'ouvre qu'une faculté, l'article L.121-27 place l'autorité compétente en matière de PLU en situation de compétence liée pour classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes.

En raison de cette différence entre les deux régimes, il convient de distinguer dans le PLU (rapport de présentation ou zonage règlementaire) les espaces boisés classés en application de l'article L.121-27 des espaces boisés "classiques".

Il n'est pas possible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés en application de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes. Dans un tel cas, le déclassement devra, conformément au principe de parallélisme des formes et des procédures, être opéré après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

La commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites est donc consultée lors du classement mais également du déclassement des espaces boisés classés au titre de l'article L.121-27. Il convient de procéder à la consultation avant l'arrêt du projet de PLU lors d'une élaboration ou d'une révision, et avant l'enquête publique dans le cadre d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet.

L'avis de la commission, qui n'est qu'un avis simple, sera joint en annexe au dossier d'enquête.

#### 3.1.2. LA METHODOLOGIE EMPLOYEE

Afin d'apprécier si un parc ou ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, le juge examine (CE, 14 novembre 1990, Dame Collin, n°109154 109372) :

- La configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité) ;
- Le caractère du boisement : il convient d'analyser l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces) ;

Et compare ces différents éléments aux autres espaces boisés de la commune ou du groupement de communes.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes ne sont pas obligatoirement des espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L.121-23.

## Dossier CDNPS – Classement d'EBC significatifs et réduction d'EBC

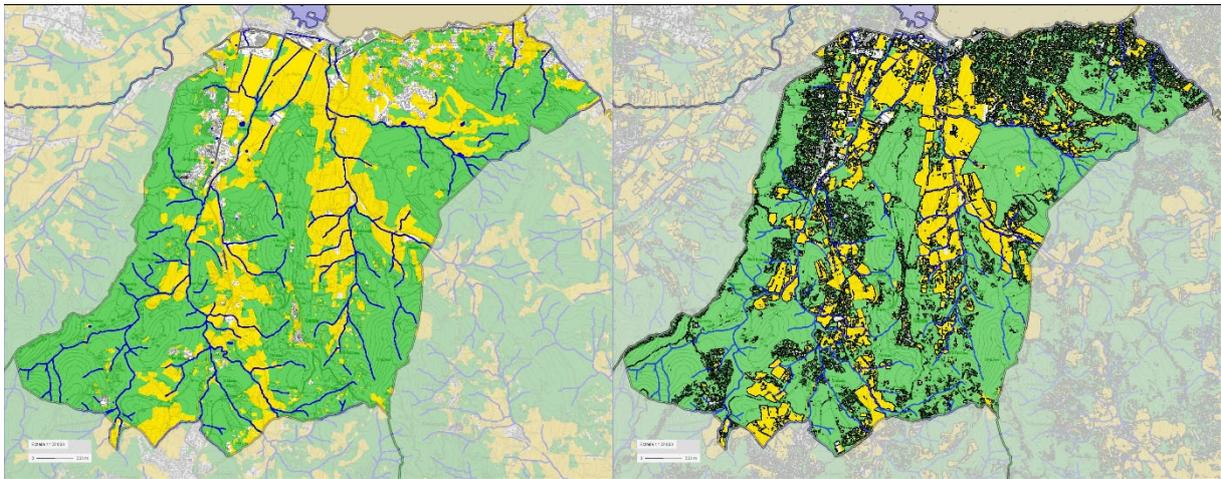
De même, des zones boisées répondant aux critères des espaces remarquables et caractéristiques ne seront pas toujours inclus dans les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes.

Sur Gassin, la grande majorité des EBC correspond à des espaces réellement boisés, naturels ce qui a été confirmé par des visites sur site et l'analyse des vues aériennes. Ces EBC couvrent bien souvent les reliefs collinaires de la Commune.

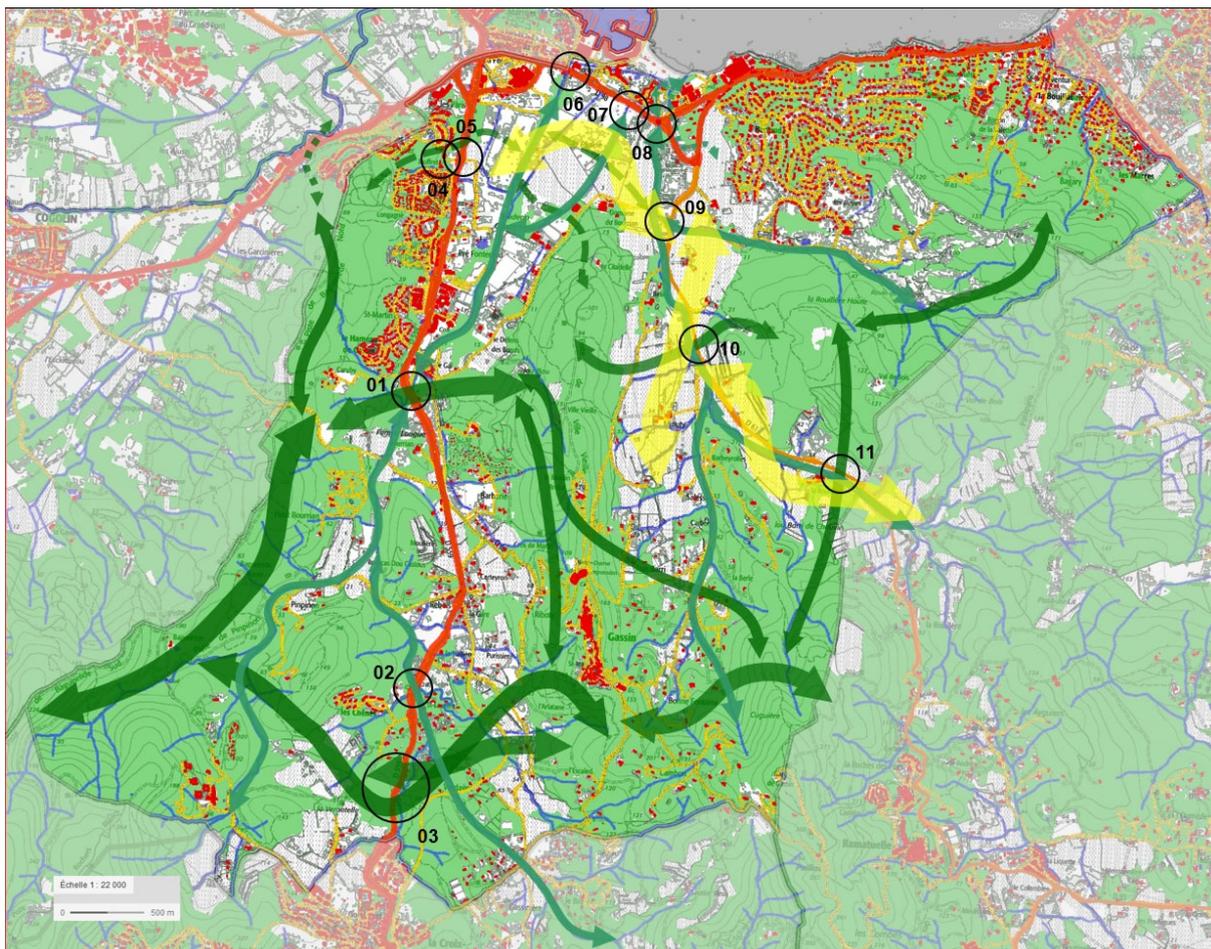
Au nord du territoire cependant, de nombreuses parcelles (de petites dimensions) ont été inscrites en EBC pour préserver leur caractère inconstructible. Il peut s'agir d'espaces verts, de parcs, de parcelles résiduelles, voire de voirie ! L'outil « espace paysager inconstructible » aurait été plus pertinent par endroit.

Dans le cadre du PLU, les EBC significatifs ont été définis en tenant compte :

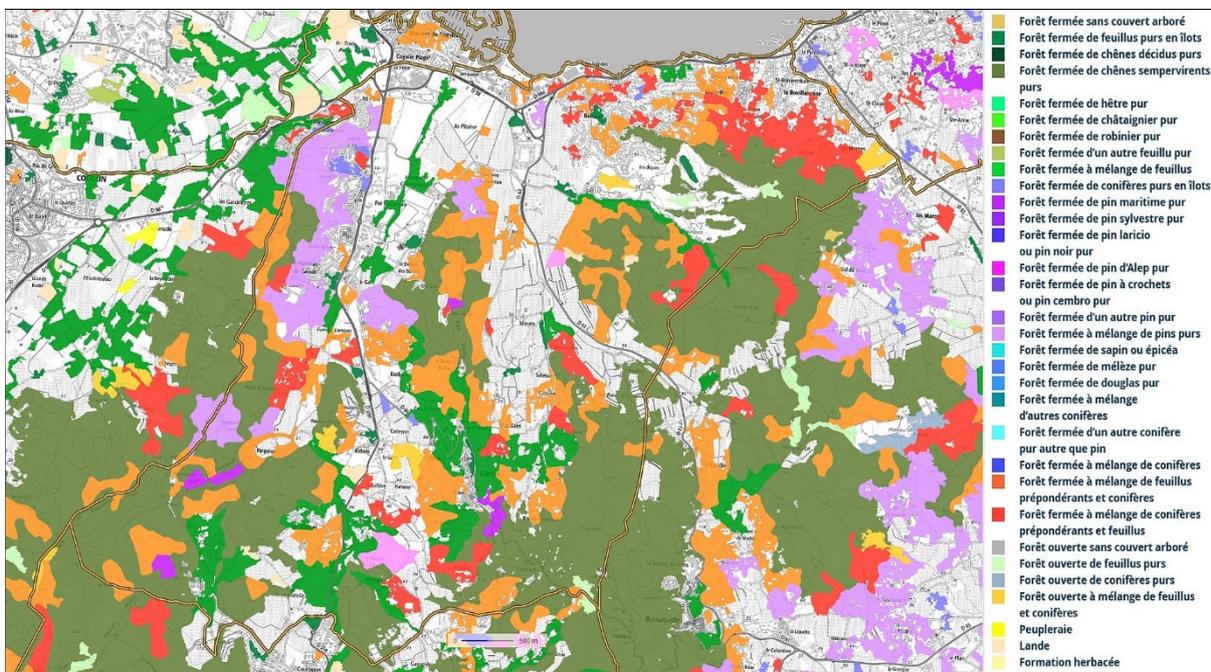
- Du caractère naturel des zones. Ainsi, il apparaît que les collines boisées revêtent un enjeu écologique et paysager supérieur au parcours du golf ou d'un espace vert d'un lotissement.
- De l'étendue des EBC : Même si une route coupe parfois un EBC, il a été jugé dans sa globalité, en tenant compte des parcelles boisées attenantes. C'est bien l'entité boisée dans son ensemble qui a été jugée significative ou pas.
- De l'analyse des trames vertes et bleues principales du territoire, analyse menée dans le cadre de la révision du PLU de Gassin, et notamment du caractère de corridor écologique (flèches vertes pleines dans les cartographies ci-après) de certains EBC.
- De l'analyse de la composition des boisements.



Eléments d'analyse de la trame verte et bleue (cf. rapport de présentation)



Traduction de la trame verte et bleue (cf. rapport de présentation)



Analyse du couvert forestier (cf. rapport de présentation)

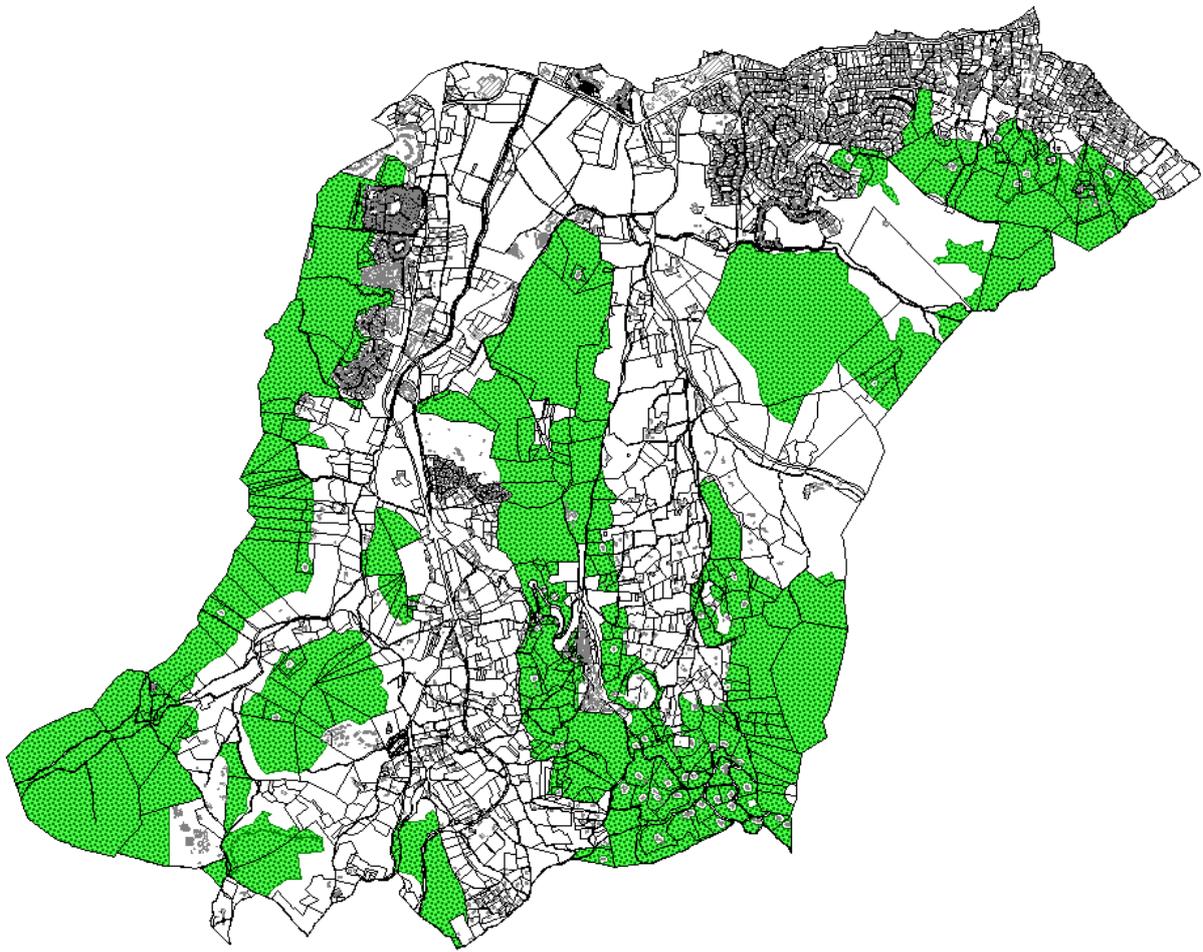
### 3.1.3. LES EBC SIGNIFICATIFS PROPOSES

Dans un premier temps, les EBC ont été retracés en tenant compte du nouveau cadastre (et des nouvelles projections) et en détournant éventuellement le domaine public routier existant. S'en sont suivies les réductions et extensions déclinées au chapitre 2.

Sur les EBC au PLU en projet, 965,01 ha sont inscrits comme significatifs en application de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, soit 97,0% des EBC du PLU.

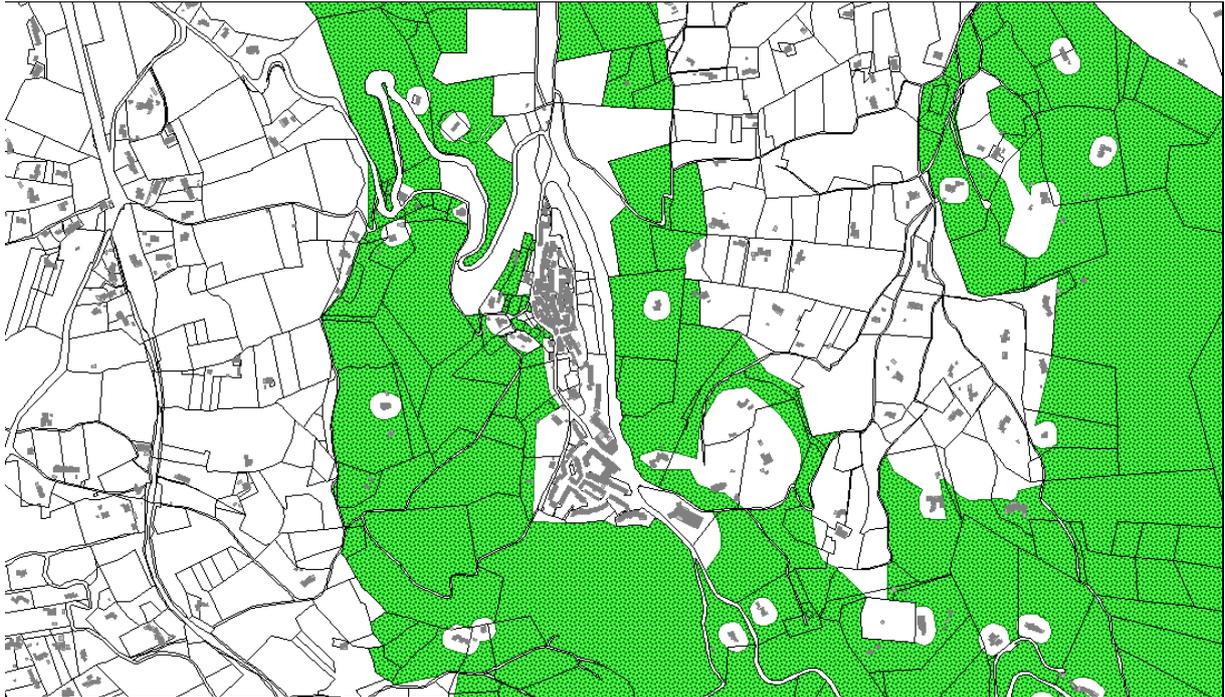
Il s'agit des vastes étendues naturelles des collines à l'ouest, au sud, au centre ou encore à l'est du territoire. On retrouve aisément la trame verte du territoire.

En sus, les espaces boisés classés entre le village et des voiries à l'ouest ont été inscrits comme significatifs car ils prolongent les autres EBC significatifs participant à l'écrin paysager. Cet écrin souligne la silhouette du village perché de Gassin dans le paysage.

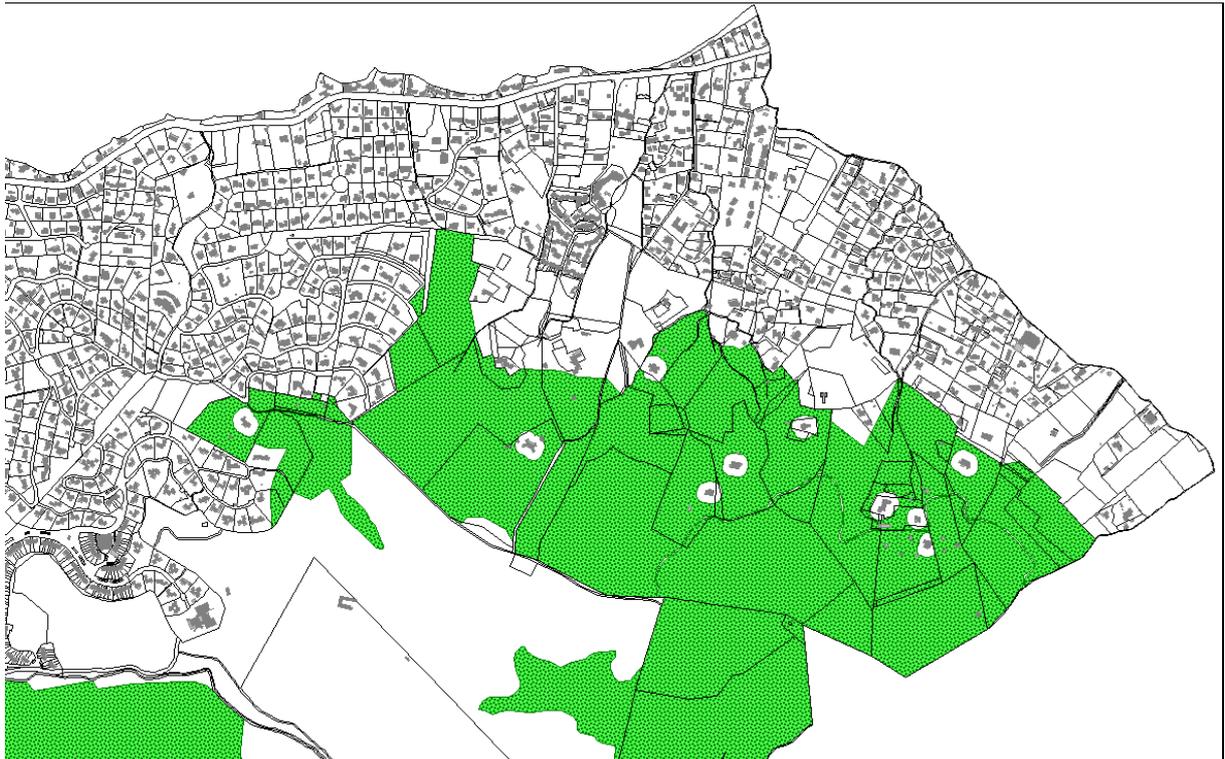


Les EBC proposés comme significatifs au PLU

Dossier CDNPS – Classement d'EBC significatifs et réduction d'EBC



Les EBC significatifs autour du village



Les EBC significatifs dans les collines nord du territoire

### 3.2. LES EBC CLASSIQUES AU PLU

A l'inverse des EBC significatifs, les EBC dits classiques (inscrits au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme), sont plus « fragmentés », « isolés ». Il peut s'agir de résiduels non bâtis dans des lotissements, de parcs, d'îlots boisés dans la plaine agricole ou au sein du golf, etc.

Au total, les EBC inscrits au titre du L.113-1 du Code de l'Urbanisme s'étendent sur 29,89 ha au PLU.



Disposition des EBC classiques au PLU

Dossier CDNPS – Classement d'EBC significatifs et réduction d'EBC



*Disposition des EBC classiques au PLU au nord du territoire*



*Disposition des EBC classiques au PLU le long de la RD 559*

## CONCLUSIONS : EVOLUTIONS SURFACIQUES

Au PLU en projet, il ressort que 3,27 ha d'EBC sont déclassés, toujours pour des motifs d'intérêt général : création d'un réservoir d'eau, aménagement d'une aire de jeux paysager pour enfants, amélioration de l'école, prise en compte d'une route existante, etc.

Ce déclassement est compensé par la création / extension de 3,19 ha environ d'EBC, par la création de 5,49 ha environ d'espaces paysagers inconstructibles et par l'inscription de l'hop-over en élément patrimonial (L151-19 du CU).

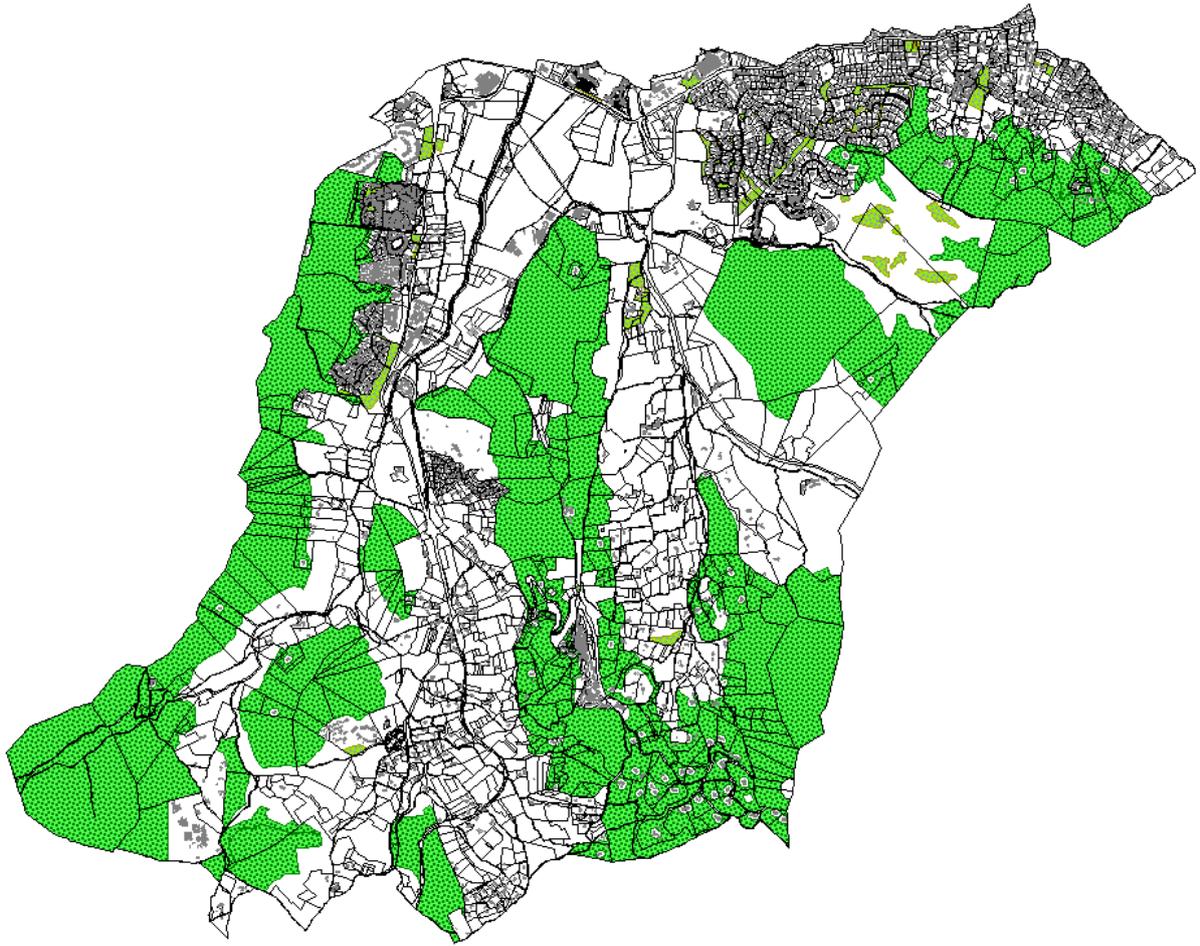
SITES	SUPPRESSION D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'UNE PROTECTION REGLEMENTAIRE		
		AJOUT D'EBC (m <sup>2</sup> )	AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS INCONSTRUCTIBLES	AJOUT D'UN ELEMENT PONCTUEL AU TITRE DU L151-19 DU CU
Parc sur Les Marines de Gassin (EBC devenant espace paysager inconstructible)	8 059		26 334	
Espace sous les anciens logements des gendarmes près du site des Torpilles			19 484	
A l'Ouest du village (projet d'aire de jeux pour enfants)	875	1 607		
A l'Est du village, sur le domaine public (route des Moulins de Paillas)	7 121		1 164	
A l'Est, entre le village et la route des Moulins de Paillas	8 731		7 940	
Hop Over de Jauffret	705	17 592		1
Réservoir d'eau sur Bestagne	5 328			
Futur local du CCFF	1 837			
EBC dans les collines au sud-est du territoire		10 722		
EBC dans les collines au nord du territoire		1 940		
<b>TOTAL</b>	<b>32 656</b>	<b>31 861</b>	<b>54 922</b>	<b>1</b>

Parmi les espaces boisés classés du PLU (994,90 ha), sont proposés :

- 965,01 ha comme EBC significatifs (97,0% des EBC de Gassin)
- 29,89 ha comme EBC classiques / ordinaires

La cartographie présentant ces deux types d'EBC est fournie page suivante.

Dossier CDNPS – Classement d'EBC significatifs et réduction d'EBC



*Disposition des EBC ordinaires (vert clair) et significatifs (vert foncé) sur le territoire*



*Disposition des EBC ordinaires (vert clair) et significatifs (vert foncé) sur la partie nord*