

Commune de GASSIN (83)

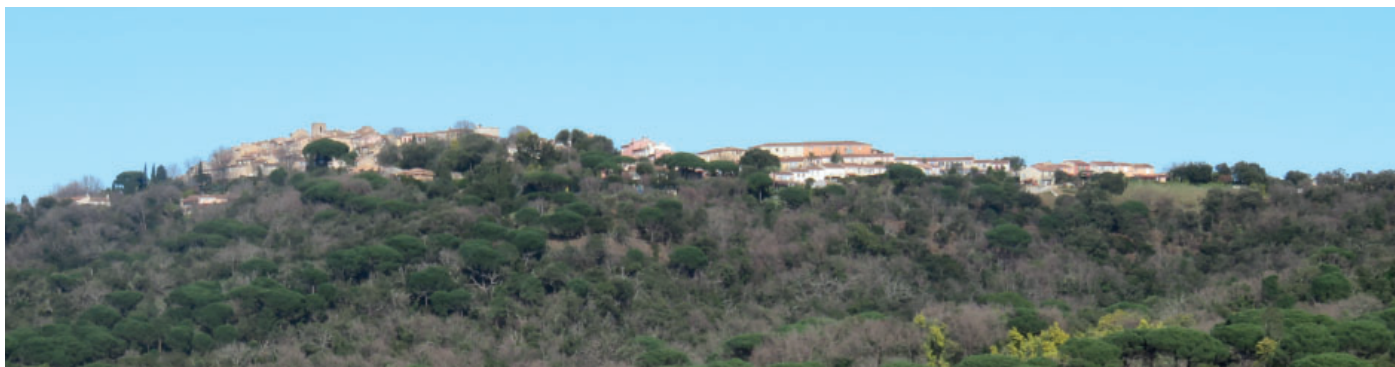
Place de la Mairie, 83580 GASSIN

Tel : 04 94 56 62 00

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



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



D. BILAN DE LA CONCERTATION

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

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com

ANNEXE 1 A LA DELIBERATION DU 30/03/2023

BILAN DE LA CONCERTATION

MODALITES DE LA CONCERTATION ENVERS LE PUBLIC

La délibération du 13/06/2019 a fixé les modalités de la concertation, à savoir :

- Mise en place d'un registre de concertation en mairie (la Commune prend également en compte les courriers et courriels envoyés ayant pour objet le PLU)
- Organisation de réunions publiques à des étapes importantes de l'avancement du projet
- Communication d'informations sur le site Internet et par voie de presse lors des étapes importantes de l'avancement du projet

De plus, les élus se sont tenus à la disposition du public pour toute demande de rendez-vous et chacun pouvait s'exprimer par courrier ou courriel.

MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Le registre de concertation a été ouvert dès le 14/06/2019. Les courriers et courriels y ont été consignés.

Des affiches A3 concernant la procédure de PLU ont été publiées à compter de décembre 2020. Le site Internet de la Commune a par ailleurs été mis à jour au fur et à mesure de la procédure. A partir de juillet 2022, le projet réglementaire a été mis en ligne.

Des articles sont parus dans la presse au fur et à mesure de la procédure : Var Matin du 29/06/2019, Bulletin Municipal de janvier 2021, Var Matin du 13/09/2021, Var Matin du 23/09/2021, Var Matin du 26/09/2021, Var Matin du 24/01/2022, Var Matin du 24/06/2022, Var Matin du 01/07/2022 et Var Matin du 10/07/2022.

Deux réunions publiques ont eu lieu les :

- 24/09/2021 : Présentation du diagnostic et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 01/07/2022 : Présentation de la traduction réglementaire du PADD.

BILAN DE LA CONCERTATION

Tenue de 2 réunions publiques (cf. comptes-rendus de réunion annexés)

Durant la réunion du 24/09/2021 sur le diagnostic et le PADD (cf. compte rendu annexé au bilan), les échanges avec le public ont essentiellement eu trait à :

- La question des élèves et notamment des besoins en lycée hôtelier ou lycée agricole ;
- La question des logements saisonniers ;
- Les futurs coefficients d'emprise au sol ;
- Les délais de procédure et l'avancée du SCoT ;
- Des modalités de concertation ;
- Le contexte législatif et supra-communal ;
- Le déclassement de certains Espaces Boisés Classés ;
- La zone des Marres ;
- La réhabilitation des logements vacants ;
- Les Marines de Gassin ;
- La zone industrielle sur le site des Torpilles ;
- Le carrefour de la Foux ;
- Le relevé patrimonial ;
- L'association des architectes à la démarche.

Durant la réunion du 01/07/2022 sur le projet réglementaire (cf. compte rendu annexé au bilan), les échanges avec le public ont permis d'aborder les thématiques suivantes :

- La précision des documents mis en ligne
- Les modalités pour s'adresser à la Commune durant la phase de concertation
- Le projet de giratoire sur la RD 559 et les contacts pris avec les propriétaires limitrophes
- Le devenir des parcelles contre la RD 559 au regard du plan d'alignement passé et du projet de piste cyclable

Bilan de la concertation

Analyse des demandes reçues

Date réception	Demandeur	Demande	Prise en compte / Justification
27/06/2019	Olivier LAMIT	Rendre constructible la parcelle A 2623	NON : Rendre urbanisable cette parcelle irait à l'encontre du PADD du PLU et du SCoT en projet de la CCGST. Ce quartier est inscrit en secteur naturel au PLU en vigueur pour interdire tout nouveau logement sur ce site encore très rural, d'intérêt paysager. Le PLU répond au besoin en logements via le comblement des dents creuses au sein des zones urbaines existantes (villas essentiellement) et via la zone AUB (mixité typologique et sociale). Il n'est pas nécessaire de consommer d'autres espaces naturels et de réduire des EBC.
04/09/2019	Guillaume DUVAL	Rendre constructible la parcelle A 1843	NON : Rendre urbanisable cette parcelle irait à l'encontre du PADD et des enjeux paysagers et écologiques mis en évidence sur le territoire. Le secteur avait déjà été inscrit en zone naturelle N au PLU approuvé en 2009. Le PLU répond au besoin en logements via le comblement des dents creuses au sein des zones urbaines existantes (villas essentiellement) et via la zone AUB (mixité typologique et sociale). Il n'est pas nécessaire de consommer d'autres espaces naturels et de réduire des EBC.
10/09/2019	SCI Les Frégates et SCI Les Cormorans	Rendre constructible une plus large partie des parcelles A 5 110, A 5317 et A 5316 (agrandir la zone UB et réduire l'EBC)	NON : Au regard des enjeux paysagers et écologiques ainsi que du risque feu de forêt, le choix des élus a été de stopper l'urbanisation du territoire vers les collines boisées bordant le littoral. Aucune zone naturelle et aucun espace boisé classé n'est réduit pour permettre de nouveaux logements au nord du territoire.
13/09/2019	SCI Les Hauts de Mailleirbe	Rendre constructible la parcelle A 4843	NON : Cette parcelle a été inscrite dans le PLU en vigueur en zone naturelle et EBC pour des raisons paysagères et écologiques. Rendre urbanisable cette parcelle pour lutter contre le risque feu de forêt serait un non-sens (au contraire, on augmenterait la pression sur les boisements alentours). Plus une zone urbanisable s'étend, plus la surface à défricher alentours s'agrandit.
17/09/2019 et 18/02/2022	Elyette AYCARD	Rendre constructible la parcelle A 735	NON : Le quartier de la Barbarie a dû être déclassé au PLU car jugé en discontinuité au titre de la Loi Littoral et pas assez dense pour constituer un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au SCoT. Le quartier n'ayant pas été retenu comme un SDU au SCoT de la CC du Golfe de Saint Tropez, le PLU ne peut maintenir la zone urbaine. De plus, la défense extérieure contre l'incendie est insuffisante (avec notamment une voie privée trop étroite). Les permis de construire sont actuellement refusés dans ce quartier.



Bilan de la concertation

30/09/2019, 18/09/2021 et 22/11/2021	Jean-Marc BILGER	Rendre constructible la parcelle B 677	NON : Rendre urbanisable cette parcelle irait à l'encontre du PADD du PLU et du SCoT en projet de la CCGST (coupure d'urbanisation avec La Croix Valmer). L'urbanisation passée ne doit pas être confortée (les parcelles alentours ont déjà été déclassées au PLU de 2009).
01/10/2019, 21/07/2020 et 10/02/2022	SARL MP3C / Pascal DEMENEZ	Rendre constructible la parcelle A 80	NON : Le passage de personnes sur une parcelle n'est pas un motif suffisant pour la rendre constructible. Par ailleurs, au regard de sa disposition sur le territoire, il n'est pas prévu de renforcer l'urbanisation de Font Mourier (cf. PADD).
29/11/2019 et 05/05/2021	Virginie GRIDEL	Rendre constructible la parcelle A 5148	NON : Rendre urbanisable cette parcelle irait à l'encontre du PADD du PLU et du SCoT en projet de la CCGST : Il participe à la trame verte du territoire ainsi qu'aux éléments paysagers caractéristiques de Gassin. Tout espace n'a pas vocation à s'urbaniser et le déclassement de l'EBC ne paraît pas défendable auprès de la CDNPS.
23/01/2020 et le 10/10/2022	Serge PAILLON, gérant d'Azur Park	Permettre d'améliorer la structure économique existante via la création d'une zone UL	OUI : Un secteur de taille et de capacité limitées Nt4 a été défini.
09/02/2020	Philippe LACANAU	Ne pas sur-densifier la ville au prétexte des 25% de logements locatifs sociaux. Prendre en compte la nature en ville et la non imperméabilisation des sols	OUI : C'est un des objectifs affichés de la Commune. Les élus ne souhaitent pas que tous les quartiers urbanisés puissent se densifier à outrance impactant les paysages, la nature en ville, les relations de voisinage, etc.
17/02/2020	Constant SERRA	Rendre constructible la parcelle B 1008	NON : Rendre urbanisable cette parcelle irait à l'encontre du PADD du PLU et du SCoT en projet de la CCGST (coupure d'urbanisation avec La Croix Valmer). L'urbanisation passée ne doit pas être confortée (les parcelles alentours ont déjà été déclassées au PLU de 2009).
19/03/2020	Yves CASALTA, Hôtel La Bastide d'Antoine	Revoir les possibilités de construire la parcelle A 1223 pour les hébergements hôteliers	NON : Il n'a pas été défini de règles différentes pour les hôtels au regard de leur impact possible sur les paysages alentours (vues depuis la mer, depuis les parcelles voisines, etc.) et sur le risque d'un changement de destination future.
22/06/2020	Sophie DANIMBE	Simplifier le règlement de la zone UH entre règles écrites et polygones dessinés pour comprendre où peuvent être implantées les piscines	OUI : Les polygones ne sont plus imposés dans le règlement du PLU.



06/07/2020	SCEA Le Caruby	Créer un pôle urbain d'environ 3,5 ha sur des espaces autrefois destinés à de la vigne (projet abandonné) au lieu-dit Caruby	NON : Un tel projet aurait trois impacts forts : Réduction d'un corridor écologique déjà mis à mal et que le PADD vise à protéger ; Consommation de terres cultivables (l'ancien projet de vignes démontre leur intérêt) ; Poursuite d'une urbanisation vers le sud contrairement au SCoT et au PADD (étalement urbain, impact paysager de traversée de territoire, etc.)
20/07/2020	Arts et Industrie, M et Mme Fischer	Rendre constructible la parcelle A 4304	NON : La zone à urbaniser au PLU en vigueur ne peut plus être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification de PLU (délais dépassés). Au regard de sa localisation stratégique, une zone à urbaniser stricte est cependant rétablie dans le PLU en projet. Cela laisse peu temps (6 années maximum) aux différents propriétaires et à la Commune pour s'entendre sur un projet d'ensemble. Pour l'heure, plusieurs conditions doivent être levées pour définir une zone à urbaniser réglementée et dotée d'une orientation d'aménagement : 1. La définition d'un projet assez précis d'intérêt général (équipements de services ? logements saisonniers ? etc.), ce point étant en cours de réflexion 2. L'entente entre les différents propriétaires fonciers pour pouvoir travailler sur une emprise suffisante, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble 3. Les études de site, notamment écologiques et pluviales, pour définir les secteurs à éviter, ceux pouvant accueillir des bâtiments, etc. Quoiqu'il en soit, la zone n'a pas vocation à accueillir des logements privés a priori.
21/07/2020	SARL MP3C	Ne pas bloquer la surface d'une construction à 500 m ² en zone UC	OUI : Cela a été pris en compte dans le règlement écrit.
28/07/2020	Barbara et Jean-Philippe GALLANT	Rendre constructible les parcelles 335, 338, 1594, 1597, 1719, 2541 et 5124p (environ 9 790 m ²)	NON : Cette parcelle a été inscrite dans le PLU en vigueur en zone naturelle pour des raisons paysagères et écologiques. Il n'est pas prévu d'étendre les zones urbanisables le long du littoral. Au contraire, les côtes boisés doivent être maintenus. Le développement urbain (programme de logements mixtes) est pensé le long de la RD 559, à proximité des équipements collectifs.
16/10/2020	Didier DEGNIROL	Permettre l'implantation d'activité type jardinier / paysagiste sur les parcelles C 418, 420 et 421 du lieu-dit La Vernatelle	NON : Le secteur fait l'objet de nombreux enjeux écologiques et la zone AU proche est abandonnée. De plus, il est jugé en discontinuité urbaine dans une commune soumise à Loi Littoral. Pour les activités économiques (artisans, services, etc.), il est plus approprié de renforcer les secteurs existants, voire d'étudier le devenir du secteur des Marres (zone AU du PLU).

Bilan de la concertation

20/10/2020	Olivier MARFAING et Sébastien LAMY	Inscrire un EBC sur la parcelle A 5753 pour la partie limitrophe à la parcelle A 5583 et A 5582	NON : La demande concerne une parcelle qui appartient à un voisin. Il y a déjà un EBC qui grève pour partie la parcelle A 5753, cette dernière se trouvant, comme les parcelles A 5582 et 5583, en zone urbaine. Le site est par ailleurs occupé par une vigne sans intérêt écologique particulier. Des outils vont néanmoins être mis en œuvre pour limiter la densification du quartier sans pour autant interdire de nouveaux projets (M MARFAING et M LAMY ont pu en profiter par le passé).
22/10/2020	Laetitia Jérémie VOGELWEITH et	Modifier le règlement de la zone UZ2 pour permettre le changement de destination d'activités en logement (parcelle A 4040), la destination ayant déjà évoluée dans les faits	OUI : Cela a été pris en compte dans le règlement écrit.
18/01/2021	Norma MILLET	Régulariser un abri de 4 m ² sur la parcelle AC 78	NON : Le PLU n'a pas vocation à régulariser telle ou telle construction. Dans le PLU en vigueur, le site est inscrit en secteur Np1 dédié aux parcs résidentiels de loisirs. Il garde cette vocation dans le PLU en révision (Nt4) et ne peut accueillir d'habitations et leurs annexes. Des HLL sont possibles sous conditions.
26/01/2021	SCI BMO	Ne plus faire mention de l'ancien PAZ de la ZAC des Marines de Gassin et permettre des changements de destination	OUI : Parallèlement à la procédure PLU, l'ancienne ZAC a été supprimée. Les bâtiments pourront plus aisément changer de destination ou s'améliorer via la réglementation du PLU.
14/04/2021	Marc GILLES	Rendre constructible une partie de la parcelle C 348 (8,24 ha) pour permettre une habitation	NON : Lors de la création du lotissement de la Vernatelle, il a été acté avec les services de la Préfecture que les zones urbanisables ne pouvaient plus continuer à avancer vers le sud au regard des enjeux écologiques. La zone AUC du PLU en vigueur (limitrophe à la parcelle A 348) est donc abandonnée au PLU en projet (classement en zone naturelle N). La parcelle A 348 restera donc en zone agricole au PLU. A noter que le projet PLU vise à renforcer les pôles urbains et stopper l'étalement urbain.
11/05/2021	Julien MOURET	Rendre constructible la parcelle A 733	NON : Cette parcelle de 17,63 ha se trouve en discontinuité de l'urbanisation dans une commune soumise à Loi Littoral (tout le quartier de la Barbarie a dû être déclassé à cause de cette disposition). De plus, le développement urbain visé au SCot et au PLU concerne les abords de la RD 559, à proximité des équipements collectifs.

Bilan de la concertation

14/05/2021 et 22/11/2021	SNC Parc Oasis	Permettre la destruction / reconstruction de HLL et la création de logements dans les actuels secteurs Np1 et Np2 (zones UO1, UO2 et UO3) ; Déclasser un EBC	OUI et NON : Le PLU vise à maintenir le caractère de loisirs du site. Il sera possible de détruire / reconstruire des HLL mais en aucun cas de créer des logements sur ce site. Les espaces à vocation collective et le caractère paysager du site doivent être préservés.
01/06/2021	Mercialys	Permettre l'amélioration du bâtiment commercial sur La Foux	OUI : Le PLU permettra la rénovation de ce site (enjeux économiques et sociétaux). Mais tout droit à construire sera associé à une amélioration de la desserte piétonne et cyclable. Il est impératif de sécuriser ces déplacements.
14/06/2021	SCI César Invest	Revoir la règle sur les hauteurs en zone UC (Bouillabaisse) pour permettre des dérogations notamment en cas de cours anglaise (A 2997)	OUI : Le cas des cours anglaises a été pris en compte mais de manière très encadrée pour éviter tout abus.
15/07/2021	Sébastien Christophe BRUNO	Rendre constructible la parcelle A 5568 sur 6 000 m² environ	NON : Le quartier de la Barbarie a dû être déclassé au PLU car jugé en discontinuité au titre de la Loi Littoral et pas assez dense pour constituer un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au SCoT. Le quartier n'ayant pas été retenu comme un SDU au SCoT de la CC du Golfe de Saint Tropez, le PLU ne peut maintenir la zone urbaine. De plus, la défense extérieure contre l'incendie est insuffisante (avec notamment une voie privée trop étroite). Les permis de construire sont actuellement refusés dans ce quartier.
16/09/2021	SCI Millon Hervé	Permettre des travaux et changement de destination sur les Marines de Gassin	OUI : Parallèlement à la procédure PLU, l'ancienne ZAC a été supprimée. Les bâtiments pourront plus aisément changer de destination ou s'améliorer via la réglementation du PLU.
28/09/2021	Mireille PAGET	Rendre constructible la parcelle A 5311	NON : Aucun EBC n'a été déclassé au PLU au profit de logements (seuls des aménagements publics ont justifié des déclassements). Les collines jouent dans le paysage Gassinois un rôle essentiel. Elles présentent par ailleurs des enjeux écologiques mais aussi des aléas feu de forêt. La pression urbaine ne doit pas être accentuée dans ces espaces.
30/09/2021	Michel BIZET	Rendre constructible les parcelles A 4734 et A 4736	NON : La zone à urbaniser au PLU en vigueur ne peut plus être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification de PLU (délais dépassés). Au regard de sa localisation stratégique, une zone à urbaniser stricte est cependant rétablie dans le PLU en projet. Cela laisse peu temps (6 années maximum) aux différents propriétaires et à la Commune pour s'entendre sur un projet d'ensemble.

Pour l'heure, plusieurs conditions doivent être levées pour définir une zone à urbaniser réglementée et dotée d'une orientation d'aménagement :			
4. La définition d'un projet assez précis d'intérêt général (équipements de services ? logements saisonniers ? etc.), ce point étant en cours de réflexion 5. L'entente entre les différents propriétaires fonciers pour pouvoir travailler sur une emprise suffisante, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble 6. Les études de site, notamment écologiques et pluviales, pour définir les secteurs à éviter, ceux pouvant accueillir des bâtiments, etc. Quoiqu'il en soit, la zone n'a pas vocation à accueillir des logements privés a priori (des appartements, villas mitoyennes et villas individuelles seront cependant créées dans la zone AUB pour répondre aux besoins des actifs souhaitant vivre sur la commune).			
06/10/2021, 17/03/2022 et 08/08/2022	Pascal GALASSO	Augmenter le droit à construire de la parcelle B 747	EN PARTIE : Au PLU, la parcelle est inscrite en zone UAa constructible.
08/10/2021	Isis BIZET et Maureen MAZARS	Permettre une extension de l'habitation sise parcelle A 4305	OUI : Des extensions mesurées et des annexes sont autorisées dans le règlement écrit. A voir après Arrêt quel sera l'avis de M le Préfet.
26/10/2021	Gérard Danièle JOUVE	Rendre constructible la parcelle C 269	NON : Seul le quartier existant a été retenu comme un Secteur Déjà Urbanisé au SCoT. Le PLU ne peut donc étendre les zones urbaines au nord de la Vernatelle. De plus, le projet communal vise à renforcer les abords de la RD 559 avec des programmes de mixité sociale notamment.
28/10/2021	GFA Continent du Bourrian	Permettre la création d'un hangar de 190 m ² pour pouvoir abriter des pièces de collection (avion et tracteurs) sur les parcelles A 4802 et A 5565	NON : Un tel projet nécessiterait la création d'un secteur de taille et de capacité limitées (stecal) à vocation touristique ou de hangar. Or, la plaine doit demeurer à vocation agricole. De plus, en discontinuité d'urbanisation, il n'est plus possible de créer des stecal.
19/11/2021	SCI Pichot	Augmenter le droit à construire pour les parcelles A 4305 et A 4306	OUI : Des extensions mesurées et des annexes sont autorisées dans le règlement écrit. A voir cependant si les capacités maximales n'ont pas d'ores et déjà été utilisées.
23/11/2021	Rolande ROCCHIETTA	Rendre constructible tout ou partie des parcelles A 952, 948, 949, 3335, 3336, 3334 et 3333	NON : Ces 3 ha de terrains se trouvent en zones naturelles et agricoles, en discontinuité de l'urbanisation dans une commune soumise à Loi Littoral. De plus, le développement urbain visé au SCoT et au PLU concerne les abords de la RD 559, à proximité des équipements collectifs.

20/12/2021	Sylvie DURBEC	Rendre constructible les parcelles A 38 et A 2566	EN PARTIE : La zone urbanisable du PLU a été définie dans le prolongement des équipements collectifs mais en s'appuyant sur la voie existante comme limite claire d'urbanisation. Ainsi, la parcelle A 2566 est inscrite en zone AUB avec un emplacement réservé afin de mener une politique publique de logements. La parcelle A 38 reste en zone agricole.
22/12/2021	Bernadette DURBEC	Permettre la pérennisation du camping à la ferme de Jauffret	OUI : Le camping présente un enjeu économique et permet de diversifier l'offre d'hébergement sur la Commune. Un secteur spécifique a été défini.
14/01/2022, 26/08/2022 et 21/09/2022	Prosper BENEDETTO	Rendre constructible les parcelles A 5348, 5349, 5351 et 5352	NON : La seule extension urbaine projetée se trouve au nord des équipements collectifs, le long de la RD 559 (pour notamment accueillir des logements diversifiés). Les villas sont possibles au sein des zones U existantes au PLU. Le quartier des Paris n'a pas vocation à se densifier dans le présent PLU. Ultérieurement, le devenir du quartier pourrait se poser en fonction des besoins (zone économique ? logements sociaux ?) au travers d'une nouvelle révision générale du PLU. C'est l'ensemble des parcelles entre le carrefour de la Foux et le lotissement existant qui seraient à étudier (en fonction également du devenir de ce carrefour problématique aujourd'hui).
04/02/2022	Anne Marie et Christian BARRERE	Rendre constructible la parcelle D 200	NON : Comme précisé dans le PADD, le caractère patrimonial du village doit être préservé. Il n'est pas prévu de l'étendre. Au contraire, la ceinture verte doit être préservée. Les seuls EBC déclassés concernent des parcelles communales pour des aménagements publics.
11/02/2022	SCI Vanyna	Permettre l'implantation d'une piscine sur les parcelles A 273 et A 274 (réduire le retrait par rapport à la RD)	NON : Les retraits par rapport aux routes départementales répondent aux exigences du Département. Il n'a pas été prévu de dérogation pour les piscines.
18/02/2022	Patrick Dalia	Rendre constructible la parcelle A 652 pour des équipements sportifs et de loisirs	NON : Les équipements liés à l'activité du Parc Montana doivent être réalisés au sein des parcelles inscrites en secteur Nc au PLU. Située en discontinuité d'urbanisation, nécessitant de franchir une route communale d'importance et bordant la voie majeure de transit qu'est la RD 559 (impact paysager et nuisances), la parcelle A 652 ne paraît pas adaptée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs.
19/04/2022	Sophie DANIMBE	Permettre la création de piscine ainsi que l'installation de pergolas en zone UH La Vernatelle	EN PARTIE : Le PLU ne fait plus référence à des polygones d'implantation. Le quartier est inscrit en secteur UCa. Les parcelles sont cependant étroites et il faut maintenir des espaces non imperméabilisables.

Bilan de la concertation

25/04/2022	Maurice Corinne DRIANCOURT	Permettre la création de mur de 1,60 m de haut au hameau Saint Martin	NON : Le PLU interdit les murs clôture en toutes zones du PLU. Les grillages doublés de haie sont privilégiés.
22/06/2022	SCI Barbarie et Famille CLOSSET	Rendre constructible les parcelles A 4113, 4125, 5462, 5463 et 5465 sur Barbarie	NON : Le quartier de la Barbarie a dû être déclassé au PLU car jugé en discontinuité au titre de la Loi Littoral et pas assez dense pour constituer un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au SCoT. Le quartier n'ayant pas été retenu comme un SDU au SCoT de la CC du Golfe de Saint Tropez, le PLU ne peut maintenir la zone urbaine. De plus, la défense extérieure contre l'incendie est insuffisante (avec notamment une voie privée trop étroite). Les permis de construire sont actuellement refusés dans ce quartier.
06/07/2022 et 29/07/2022	Serge BERENGUIER	Rendre constructible les parcelles A 87, 2326 et 2327.	NON : La seule extension urbaine projetée se trouve au nord des équipements collectifs, le long de la RD 559 (pour notamment accueillir des logements diversifiés). Les villas sont possibles au sein des zones U existantes au PLU. Le quartier des Paris n'a pas vocation à se densifier dans le présent PLU. Ultérieurement, le devenir du quartier pourrait se poser en fonction des besoins (zone économique ? logements sociaux ?) au travers d'une nouvelle révision générale du PLU.
08/07/2022	François VIEILLECROZE, architecte DPLG	Prendre en compte les nouvelles contraintes liées à la réglementation environnementale 2020	OUI : Le règlement écrit prévoit un article spécifique aux dérogations au regard du décret n°2016-802. De plus, les contraintes sur les toitures terrasses et les panneaux photovoltaïques ont été allégées.
20/07/2022	Serge BERENGUIER	Rendre constructible les parcelles A 4990 et 4991	EN PARTIE : Le site est stratégique et inscrit en zone AUB au PLU. Il est cependant soumis à d'importantes contraintes (densité minimale, logements sociaux, emplacement réservé, etc.) pour encadrer au mieux son devenir et limiter la consommation foncière sur le territoire.
12/08/2022	Lucette VIDAL	Améliorer l'accessibilité piétonne depuis le parc Oasis vers La Foux ou le lycée (traversée de la RD 559 + mutualisation de la future piste cyclable	SANS LIEN AVEC LE PLU : les modalités de traversée de la RD et la création de la voie partagée seront étudiées par le Conseil Départemental lors des études inhérentes au projet et lors des travaux. C'est indépendant du PLU.
01/09/2022	Cohnen HORST	Maintenir constructible les parcelles A 4120 et A 4122 sur Barbarie	NON : Le quartier de la Barbarie a dû être déclassé au PLU car jugé en discontinuité au titre de la Loi Littoral et pas assez dense pour constituer un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au SCoT. Le quartier n'ayant pas été retenu comme un SDU au SCoT de la CC du Golfe de Saint Tropez, le PLU ne peut maintenir la zone urbaine. De plus, la défense extérieure contre l'incendie est insuffisante (avec notamment une voie privée trop étroite). Les permis de construire sont actuellement refusés dans ce quartier.

Bilan de la concertation

22/09/2022	Matthieu OTT	Permettre le développement des centrales photovoltaïques	NON : La Commune n'est pas opposée au développement du photovoltaïsme et allège les contraintes sur les panneaux photovoltaïques en toiture. Cependant, le développement de ferme n'est possible que dans des secteurs strictement délimités au PLU, après étude des impacts (notamment écologiques, paysagers, pluviaux, etc.). Aucun projet précis n'a été soumis à la Commune. Au regard des contraintes du territoire (EBC significatifs, Espaces Proches du Rivage, discontinuité, terrains agricoles, etc.), de tels projets vont avoir du mal à émerger.
28/09/2022	Isabelle SENECA et Guillaume DE ROODENBEKE	Augmenter les droits à construire en zone UCb (revoir le règlement)	NON : Concernant la modification souhaitée de la règle sur le calcul des hauteurs, la Commune a choisi de garder une règle qui fonctionne bien et qui a évolué au gré du temps, avec le retour d'expérience. De même, il n'est pas question de passer la hauteur de 6,5 à 7 m au regard des enjeux paysagers en secteurs UCb et UCbr et du retour d'expérience. Concernant la suppression souhaitée des sous-secteurs, cela irait à l'encontre des enjeux urbains. En effet, les secteurs UCa sont plus denses (quartiers existants) que les zones UC, UCb ou UCbr. Ces deux derniers sont à l'inverse moins denses et doivent le rester car soumis à des enjeux paysagers. La justification des secteurs sera détaillée dans le rapport de présentation. Concernant l'augmentation de l'emprise au sol en secteur UCb, des calculs de densité ont été réalisés et des scénarios ébauchés pour juger de l'impact des constructions. Dans les Espaces Proches du Rivage, le choix a été fait de ne pas densifier de manière trop importante les zones urbaines.
19/10/2022	Elyette AYCARD	Augmenter les droits à construire dans le secteur NP3 de Roche Parc (115 emplacements et non 100, 60 m² par HLL et non 35)	NON : La situation de Roche Parc doit d'abord être régularisée.
19/10/2022	Société Bouygues télécom	Supprimer les contraintes d'éloignement des antennes téléphoniques par rapport aux logements	OUI : Il convient d'améliorer l'offre en téléphonie mobile.



Bilan de la concertation

10/11/2022	René PEYRASOL	Maintenir constructible la parcelle A 4768 sur Barbarie	NON : Le quartier de la Barbarie a dû être déclassé au PLU car jugé en discontinuité au titre de la Loi Littoral et pas assez dense pour constituer un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) au SCoT. Le quartier n'ayant pas été retenu comme un SDU au SCoT de la CC du Golfe de Saint Tropez, le PLU ne peut maintenir la zone urbaine. De plus, la défense extérieure contre l'incendie est insuffisante (avec notamment une voie privée trop étroite). Les permis de construire sont actuellement refusés dans ce quartier.
25/01/2023	SCEA Le Caruby	Modifier la règle sur l'implantation d'une nouvelle habitation (« à proximité immédiate d'un bâtiment d'exploitation »)	NON : Le logement doit être nécessaire à l'activité agricole et se justifie le plus souvent par la création d'un bâtiment d'exploitation lors de la conception du projet ou lorsqu'un bâtiment d'exploitation existe déjà. Il s'agit le plus souvent de bâtiments d'élevage (la présence de vignes sur 3,5 ha ne permet pas de justifier la création d'un nouveau logement). Le PLU ne permet pas la création de nouveaux logements isolés en zone agricole pour stopper le phénomène de mitage.
23/02/2023	Société Mercialys	Augmenter les hauteurs autorisées et diminuer les normes en matière de stationnement sur La Foux	NON : Parvenue tardivement, la demande n'a pu être analysée collectivement par les élus avant Arrêt du PLU. La demande pourra être réitérée lors de l'enquête publique.

Au total, 58 demandes ont été reçues à la date du 30/03/2023 dont :

- 31 demandes pour voir des terrains devenir constructibles
- 15 demandes pour modifier les prospects, hauteurs et/ou les emprises au sol et ainsi augmenter le droit à construire sur une parcelle déjà occupée (logements, régularisation d'une annexe, activité économique, etc.)
- 8 demandes d'amélioration / simplification du règlement écrit
- 1 demande pour le développement de parcs photovoltaïques
- 1 demande pour préserver le cadre de vie local
- 1 demande sur les déplacements doux
- 1 demande pour bloquer la constructibilité du voisin

CONCLUSIONS

Les réunions publiques ont fait l'objet d'échanges diversifiés : Problèmes de circulation, cadre législatif, secteur des Marres, patrimoine, enjeux économiques, logements pour saisonniers, lutte contre la vacance, etc. Les demandes écrites sont pour leur part beaucoup plus ciblées sur de nouveaux droits à bâtir : 93% des demandes écrites concernent un classement en zone urbanisable, une augmentation des droits à construire, un maintien en zone constructible ou un allègement des contraintes réglementaires.

Le PLU étant orienté sur une meilleure prise en compte de l'environnement et des paysages avec une forte chute de la consommation foncière dans les prochaines années, de nombreuses demandes personnelles n'ont pu être prises en compte. Aussi, 38 demandes n'ont pu être suivies, 5 n'ont été suivies que partiellement et 1 n'avait pas de rapport direct avec le PLU. 75,9% des demandes ne reçoivent donc par une réponse favorable.

A l'inverse, le projet de PLU répond à la demande de nombreux administrés car il conduit à renforcer la protection des espaces paysagers en agglomération, à limiter la densification des zones littorales (Espaces Proches du Rivage), à préserver les paysages collinaires, à lutter contre la vacance, à développer des logements diversifiés pour les familles notamment, à préserver la diversité économique (La Foux, le site des Torpilles, les sites touristiques, etc.), à préserver le patrimoine local, etc.

En conclusion, les modalités de la concertation ont été respectées et les observations ont été prises en compte dans les limites de l'intérêt collectif et de la législation en vigueur.

Le bilan de la concertation reste positif.

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

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE SUR LE DIAGNOSTIC ET LE PROJET COMMUNAL (PADD) LE 24/09/2021

Date et lieu : 24/09/2021 à 18h00 en salle des fêtes Espéridou de GASSIN

Personnes présentes :

- Anne Marie WANIART, Maire de Gassin
- Agnès MARTIN, 1^{ère} adjointe au maire de GASSIN
- Didier SILVE, 4^e adjoint délégué à l'urbanisme de GASSIN
- Elisabeth DIGNAC, Conseillère Municipale de GASSIN
- Chantal SIMONI, Conseillère Municipale de GASSIN
- Serge VOTA, Conseiller Municipal de GASSIN
- Didier CARCASSON, Directeur Général des Services de GASSIN
- Sandrine PERRET, Responsable du service urbanisme de GASSIN
- Environ 70 habitants de GASSIN
- Frédéric POULAIN, urbaniste, Bureau d'études Poulain Urbanisme Conseil

La réunion débute à 18h00.

Présentation de la procédure

Mme le Maire remercie les personnes présentes et c'est avec plaisir que la réunion publique de ce soir a pu être organisée afin d'échanger sur un projet d'importance : Le Plan Local d'Urbanisme.

Pour rappel, les élus ont tiré le bilan du PLU actuellement en vigueur 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.

Cette révision apparaît aujourd'hui nécessaire pour prendre en compte les évolutions législatives et les documents supra-communaux (dont le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez) mais aussi et surtout pour poursuivre les améliorations du document d'urbanisme. Il s'agit de proposer un développement cohérent du territoire pour les 10-12 prochaines années dans la continuité des actions autrefois entreprises.

Dans la délibération, les enjeux de la procédure sont mentionnés. Cinq secteurs stratégiques sont également évoqués : les abords de la RD 559, le pôle d'équipements, le village emblématique, la façade littorale et le quartier excentré des Marres. En outre, il sera important de valoriser le cadre naturel et l'enjeu économique lié à l'agriculture, deux éléments identitaires forts.

La réunion de ce soir permettra à M POULAIN de présenter succinctement le diagnostic territorial puis le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Par la suite, un temps d'échanges avec les habitants aura lieu.

M POULAIN précise tout d'abord que la procédure de révision de PLU (légèrement interrompue durant le confinement de 2020) se divise en 4 phases distinctes :

- Phase 1. Elaboration du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement
- Phase 2. Elaboration du PADD



- Phase 3. Traduction règlementaire du PADD et Arrêt du dossier de PLU
- Phase 4. Enquête publique puis approbation du dossier de PLU

Les habitants sont invités à s'exprimer durant toute la phase de concertation qui a débuté dès la prescription du PLU et qui prendra fin au moment de l'Arrêt de la procédure (le conseil municipal tirant le bilan de la concertation). Au-delà de l'Arrêt, les habitants et associations pourront s'exprimer lors de l'enquête publique.

Durant la phase de concertation, les habitants et associations peuvent notamment :

- Venir écrire sur le registre mis à leur disposition en mairie
- Ecrire par courrier, à l'attention de Mme le Maire ou l'adjoint à l'Urbanisme
- Prendre rendez-vous avec Mme le Maire ou l'adjoint à l'Urbanisme
- S'exprimer durant les réunions publiques
- Prendre connaissance des informations et documents mis à leur disposition au fur et à mesure de la procédure. Le diagnostic complet, au format pdf, sera ainsi bientôt téléchargeable sur le site internet de la commune. Il en va de même pour le PADD.

Synthèse du diagnostic territorial

Concernant les **évolutions et prévisions démographiques**, la synthèse est la suivante :

- Territoire peu à peu amputé et réduit suite à la création des communes de Saint Tropez (fin du Moyen-Age) et surtout Cavalaire sur Mer et La Croix Valmer au 20^e siècle (essor du tourisme) ; Population de fait réduite de moitié dans les années 1930
- Baisse démographique jusqu'en 1946 (521 habitants) puis réaugmentation avec des taux de croissance élevés entre 1968 et 1990 ; Croissance moindre entre 1990 et 2006 (entre +0,4% et +0,8% annuel) ; Légère baisse de population depuis 2006 qui souligne la difficulté des familles à s'installer sur le territoire à l'année (coût de l'immobilier notamment) et la forte présence de résidences secondaires
- Vieillesse en cours de la population ; Poursuite de la chute de la taille des ménages (2,1 personnes par logement en moyenne en 2016)
- En 2016, 2 557 habitants ; Population attachée à son territoire avec 16,7 années d'emménagement en moyenne (20,4 années pour les propriétaires) ; 1 196 ménages recensés dont 873 sans enfant (73,0%)
- Très nombreux équipements collectifs sur le territoire avec une portée intercommunale et structurante : Pôle de santé (avec hôpital et clinique), collège, lycée, gendarmerie mais aussi écoles, mairie, salle polyvalente, etc.
- Nombreuses associations locales et office de tourisme dynamiques ; Plusieurs manifestations culturelles et sportives sur le territoire

Concernant **l'évolution bâtie et l'analyse urbaine**, les points à retenir sont :

- De 1968 à 2011, développement du parc bâti avec croissances annuelles particulièrement fortes entre 1968 et 1975 (+5,7%), entre 1975 et 1982 (+16,1%), entre 1990 et 1999 (+2,8% annuel) et entre 1999 et 2006 (+4,3%) ; Urbanisation par « à coups », au gré des opérations d'urbanisme ou économique (ZAC, village vacances, etc.)
- Chute inexpiquée de 464 logements entre 2011 et 2016 selon les recensements INSEE (aucune fermeture de villages vacances, aucune opération de rénovation

urbaine, etc. pour justifier ces chiffres) ; Dans le même temps (2011-2015), le cadastre et Filocom mettent en évidence +59 logements sur le territoire

- Parc constitué de 3 425 logements en 2016 dont 2 144 résidences secondaires (62,6% du parc) ; Attrait très élevé du golfe qui explique la forte présence depuis les années 60 des résidences secondaires
- Installation à demeure de retraités (résidences secondaires devenant des résidences principales) contrebalancée par le départ de familles à l'année (recherche d'un autre bien, évolution d'une situation professionnelle) remplacées par des résidents secondaires (qui ont les moyens d'acquérir les biens fonciers sur le territoire) ; En conséquence, l'importance des résidences secondaires demeure
- En 2016, 79 logements vacants recensés par l'INSEE (2,3% du parc), donnée à affiner qui semble correspondre à des opérations sorties de terre mais des logements non encore attribués ; Informations complémentaires demandées aux services des Impôts Fonciers
- 1 202 résidences principales en 2016 avec une majorité de villas (près de 80% du parc) ; Taille élevée des logements (4,1 pièces en moyenne pour une villa, 2,8 pour un appartement) et bon confort général (parc récent et bien équipé) ; Peu d'appartements et logements de petite taille (une et deux pièces) mais qui s'explique par la difficulté de les louer, voire leur suroccupation une fois que la famille s'agrandit
- 132 LLS en 2020, soit 6,2% du parc de résidences principales ; Malgré une augmentation du nombre de LLS depuis 1999, chute de leur représentativité au regard de la croissance bâtie parallèle
- Pas d'aire d'accueil des Gens du Voyage sur le territoire et pas de projet défini au SCoT
- En 11 années (2010-2020) : 145 logements autorisés (dont 50 logements locatifs sociaux), 67 logements touristiques, 3 logements de fonction et 27 logements pour le personnel ainsi qu'un hôtel de 33 chambres
- Consommation de 17,83 ha générée par les logements et résidences touristiques ; S'y ajoutent 1,16 ha liés aux équipements collectifs autorisés (ces derniers ont consommé) et 11,18 ha liés aux projets économiques
- Urbanisation éclatée sur le territoire avec un village perché assez isolé (malgré une extension dans les années 90), un littoral urbanisé (continuum bâti jusqu'à Saint Tropez) ou encore de nombreux quartiers le long de la RD 559 ; Mitage important dans les écarts
- Urbanisation éclatée confortée par les choix communaux et intercommunaux ces dernières années : collège (1999), pôle de santé (2004), lycée (2011), lotissement de La Vernatelle (2016) ; Dernières opérations d'urbanisme qui occupent des terres essentiellement alluvionnaires (intérêt agricole), voire inondables
- Partie sud du territoire (Vernatelle, Saint Laurent, Les Chênes, etc.) plutôt orientée vers La Croix Valmer dont le centre ville est très proche ; Partie nord orientée vers Cogolin et Grimaud (Font Mourier, Saint Martin, etc.) ; Partie Nord-Est orientée vers Saint-Tropez et son centre ville très proche (Saint Bonaventure, La Bouillabaisse, Maleribes, etc.)
- Intérêt patrimonial du village (historique et touristique) ; Densité la plus importante ; Diversité des logements ; Importante opération publique de reconquête (office de tourisme, espaces publics, promotion de la vue sur le golfe, etc.) ; Difficultés à maintenir à longs termes les équipements et commerces
- Littoral occupé par des activités économiques, une gendarmerie mais surtout par des lotissements de villas individuelles au sud de la RD 98a ; Lotissements très

étendus dans les reliefs (gestion du pluvial d'importance et impact sur les paysages) et qui fonctionnent avec des systèmes en impasse, caméras de surveillance, haies boisées de plus de 2 m, grilles de protection, etc.

- Quartiers tour à tour pavillonnaires, d'équipements collectifs, de villages vacances le long de la RD 559 ; Dernière opération sur la Vernatelle qui a permis de créer des villas mitoyennes et des appartements en 2016 mais opération assez éloignée du village ou des équipements collectifs structurants (en l'absence de piste cyclable sécurisée le long de la RD 559, usage quasi-exclusif de la voiture)
- Nombreuses opérations qui fonctionnent isolément : Golf international, hameau de Gassin, etc. ; Difficulté, voire impossibilité de créer du lien entre les différentes opérations

Concernant **les réseaux**, il convient de retenir les points suivants :

- Trois ressources en eau pour la Communauté de Communes : Le barrage de la Verne, la nappe alluviale de la Giscle et de la Môle et l'achat à la Société du Canal de Provence (en provenance du barrage de Trapan)
- Pas de problème de ressources en eau mais prélèvements volontairement limités dans la nappe alluviale de la Giscle et de la Môle ; Ressources locales privilégiées du 15 mai au 15 septembre au vu des conditions tarifaires de la SCP mais apport du Verdon essentiel à l'année
- Desserte en eau aujourd'hui sécurisée (bouclage des réseaux, notamment avec Sainte Maxime, et antennes du SCP) ; Rendement du réseau AEP de 85 à 90% ; Réseau très étendu sur Gassin
- A prévoir au PLU : Opération de renforcement du réservoir de Bestagne (priorité 2) ; SDAEP réalisé en 2015 - Révision prévue en 2022-2023
- Réseau AEU développé le long des RD 559, RD 98a, jusqu'au village et vers le sud-ouest et le village vacances d'Air France ; Pas de difficultés particulières sur le réseau mais extensions étudiées et abandonnées par le passé au regard du coût et des contraintes topographiques
- Travaux réalisés sur la station d'épuration de Font Mourier (commune de Cogolin) pour en améliorer le rendement ; Révision du SDA (2004) prévue à compter de 2020
- Etude pluviale amorcée sur le territoire
- Territoire bientôt desservi par la fibre ; 4 opérateurs 3G et 4G de qualité sur le territoire (bonne couverture) ; Déploiement de la 5G en cours
- Réseau électrique étendu sur tout le territoire mais golfe de Saint Tropez sujet à des baisses de tensions en cas de consommations importantes
- Gestion des déchets ménagers et du tri sélectif par la Communauté de Communes

Concernant **les déplacements**, il convient de retenir les points suivants :

- Existence d'un réseau départemental structurant à l'échelle du golfe : la RD98/98a et la RD 559, voies engorgées durant la période estivale ; Attente de données de comptage récentes du Conseil Départemental
- Existence d'un réseau départemental structurant à l'échelle du golfe : la RD98/98a et la RD 559, voies engorgées durant la période estivale ; Difficultés à améliorer le carrefour de La Foux
- RD 61 et RD 89 vers le village à caractère plus rural
- Fort déport des flux de circulation l'été sur les axes secondaires, dont les axes communaux qui ne sont pas dimensionnés à cet effet ; Route de la Mort du Luc particulièrement problématique avec le feu sur le débouché avec la RD 559

- Carrefour RD 559 / chemin du Brost à améliorer mais problématique d'ores et déjà prise en compte dans le PLU en vigueur (emplacement réservé inscrit)
- Essentiel du réseau viaire à usage privatif sur la commune : voies publiques en impasse, voies privées, pistes DFCI, etc. ; Peu de liaisons inter-quartiers
- 24 parkings recensés pour environ 1 300 places mais des difficultés au sein du village
- Aéroports et gares TGV éloignés du territoire ; Absence de voie ferrée aujourd'hui sur Gassin ; Important maillage de bus mais peu d'utilisateurs
- Piste cyclable sur toute la partie sud du territoire (tracé de l'ancienne voie ferrée), depuis La Croix Valmer jusqu'au lycée de Gassin ; Tracé à poursuivre vers le nord (projet inscrit dans le SCoT) par le Conseil Départemental ; Absence de piste cyclable le long de la RD 559 parfois dommageable (notamment au droit du quartier Les Chênes / La Vernatelle)
- Circulation piétonne au sein du village même ou à l'intérieur d'un quartier (trottoirs) ; Sentiers de randonnée pédestres nombreux et mis en valeur par la commune ; Voie multimodale sur l'ancien tracé de la voie ferrée très utilisée par les piétons

Concernant le **volet économique**, les points mis en évidence sont :

- Taux de scolarisation qui n'atteint pas 100% même avant 17 ans ; Personnes de disposant pas de diplômes les mieux représentées au sein de la population (logique au regard de la population retraitée sur le territoire) mais augmentation constante des diplômés
- Population de 15 à 64 ans estimée à 1 512 personnes dont 77,0% d'actifs ; Chômage évalué à 14,4% par l'INSEE (à ne pas comparer avec les données de Pôle Emploi)
- Parmi 1 152 personnes actives en 2016 étudiées par l'INSEE, employés les plus représentés (339 personnes, 29,4%) ; Artisans, commerçants et chefs d'entreprise également bien représentés (288, 25,0%)
- Sur 1 048 personnes ayant un emploi en 2016, 663 salariées (63,2%) et 385 non salariées (36,8%) ; Parmi les 663 salariés, 87,5% titulaires de la fonction publique ou bénéficiant d'un contrat à durée indéterminée (situation professionnelle assez stable)
- 41,2% de la population active travaillant sur la commune mais 71,5% utilisant leur voiture et 10,9% un deux roues pour se rendre sur leur lieu de travail (logique au regard de l'éclatement du tissu urbain et économique)
- 2 032 emplois pourvus sur Gassin selon l'INSEE (indicateur de concentration d'emploi très élevé de 193,9%) dont 1 679 salariés (82,6%) ; Emplois à temps partiels représentant 325 emplois, soit 16,0% des emplois pourvus sur la commune
- Majorité des emplois pourvus aux employés avec 629 emplois (32,0%) ; Suivent les professions intermédiaires (494 emplois pourvus, 25,1%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (343 emplois, 17,4%) ; Ouvriers représentant 296 emplois (15,1%) et les artisans, commerçants et chefs d'entreprise 190 emplois (9,6%)
- Au 31/12/2017, 553 entreprises recensées par l'INSEE sur Gassin dont 217 dans le domaine des services marchands aux entreprises (39,2%), 164 dans les commerces, transports, hébergements et restauration (29,7%), 103 dans les services marchands aux particuliers (18,6%), 58 dans la construction (58) et 11 dans l'industrie
- Au 31/12/2015, 755 établissements (une entreprise pouvant avoir plusieurs établissements) ; 6 établissements ont plus de 50 salariés

- En 2018, selon la CCI, 440 établissements sur Gassin pour un total de 1 469 salariés ; Services dominants le tissu économique ; 53% des établissements ne comptant aucun salarié ; 41% en comptant entre 1 et 9
- Absence de zones d'activités à proprement parlé sur le territoire ; Eclatement du tissu économique le long des RD 559 et RD 98a mais aussi dans les écarts ; 9 gros employeurs locaux (80% des emplois) : supermarché Géant (350 emplois puis 600 l'été), Naval Group (300 emplois), l'hôpital (250 emplois), la clinique (150 emplois), les trois administrations mairie / collège / lycée (plus de 200 emplois), le golf international (80 emplois) et le Belrose (70 emplois)
- Activité touristique importante avec environ 2 150 résidences secondaires et 6 700 lits commerciaux : campings, villages vacances, 10 hôtels, meublés, etc.
- Absence de façade maritime suffisante et accessible qui génère deux conséquences : Trajets touristiques entre les plages et les lieux d'hébergement (ce qui participe à la congestion des voies) et obligation pour la commune de mettre en valeur d'autres aspects du territoire : village patrimonial, paysages et vues emblématiques, golf international, centre équestre, parc de loisirs, etc.
- Pas d'activité sylvicole sur le territoire ; 19 exploitations ayant leur siège sur la commune en 2010 (30 en 2000) ; SAU de 310 ha (343 ha en 2010) dont 298 ha en vigne ; RPG 2017 qui sous-évalue l'importance des étendues agricoles ; Rôle paysager et économique important de la viticulture mais fort impact des constructions dans les écarts (dont de nombreux équipements collectifs et leurs contraintes alentours en matière de traitement phytosanitaires)

Vis-à-vis du **PLU en vigueur**, plusieurs points à retenir :

- PLU approuvé le 25/10/2007 puis le 18/06/2009 ; Cadre législatif et supra-communal ayant considérablement évolué depuis
- PLU ayant évolué à plusieurs reprises pour permettre des projets économiques ou de logements dans les écarts ou pour tenir compte de l'entrée en vigueur de la loi Alur : 01/04/2010 (modification n°1) pour transformer la zone AUP en zones UP du centre équestre / polo ; 30/10/2012 (révision simplifiée n°1) pour créer des secteurs Ap1 et Ap2 pour les pépinières Derbez ; 07/11/2013 (modification n°2) pour améliorer le règlement et supprimer 4 emplacements réservés ; 28/01/2016 (mise en compatibilité n°1) pour inscrire une zone UH et permettre des logements sur la Vernatelle ; 15/12/2016 (modification simplifiée n°1) pour le haras de Gassin ; 30/05/2017 (modification n°3) pour palier pour partie les impacts de la Loi Alur (suppression des COS, des tailles minimales de parcelles, etc.) et 22/03/2018 (révision allégée n°2) pour créer un stecal Ah pour le projet agricole sur le quartier La Rouillère Haute (domaine de Val de Bois) ; Modification simplifiée n°2 du PLU (pour la gendarmerie et des logements) lancée en 2019
- Zones urbaines U majoritairement dans la partie nord-est du territoire mais aussi le long de la RD 559 (équipements collectifs, quartiers Les Chênes, etc.), dans les écarts ou sur le village
- Certains villages vacances inscrits en zones urbaines U, d'autres en secteurs naturels indicés ; De même des quartiers urbanisés inscrits en zones U ou N (certainement au regard des réseaux présents ou non)
- Littoral, bande étroite entre la mer et la RD 98a, inscrit en zone naturelle N malgré son caractère urbanisé ; Equipements publics (gendarmerie) et économiques inscrits en zones U
- Zones urbaines U qui couvrent également les sites en ZAC aujourd'hui réalisées (à clôturer ?) ; Deux zones à urbaniser : Les Marres et Les Chênes
- Zones agricoles (A et Ai essentiellement) sur les plaines cultivées, souvent soumises à risque inondation ; Zones naturelles sur les reliefs, bien souvent boisés

- 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
- Bilan du PLU établi par le Conseil Municipal le 04/04/2019 ; PLU plutôt satisfaisant par rapport aux objectifs qu'il s'était fixé ; Mais PLU qui dispose de marges de progression sur plusieurs points, dont : Les déplacements, et la répartition entre emplois, habitat, commerces et services ; La réponse aux besoins en matière d'habitat ; La revitalisation du village ; Les continuités écologiques

Concernant les **documents supra-communaux**, la synthèse est la suivante :

- SRADDET PACA adopté le 26/06/2019 ; Premier schéma régional avec des objectifs chiffrés ; 11 domaines et 58 objectifs pris en compte ; Intégration d'autres documents régionaux : SRCE, SRCAE, PRPGD, etc. (deux gros documents régionaux aujourd'hui : SDAGE et SRADDET)
- SRADDET avec deux visions : A moyen terme (2030) et à long terme (2050) avec des objectifs de plus en plus ambitieux ; 4 espaces : Azuréen (dont fait partie la Commune), alpin, rhodanien et provençal ; Croissance démographique visée en région PACA : +0,4% annuel en priorisant les alentours immédiats des centralités
- Au SRADDET : 30 000 résidences principales par an à décliner dans les SCoT, voire PLU ; Objectif fort : 50% de rénovation thermique dans le parc ancien (avant 1975) et plus généralement reconquête de la vacance, des centres villes ; Objectif (2030) : -50% de consommation des terres agricoles et naturelles et 0 m² de terres agricoles irriguées puis 2050 : 0 m² d'extension urbaine ; Objectif (2050) : Chute de 50% de la consommation d'énergie primaire et fort développement des parcs photovoltaïques et éoliens
- Compatibilité à démontrer entre le SCoT et le SRADDET ; Pas de DTA dans le Var
- SCoT du Golfe de Saint Tropez approuvé le 02/10/2019 puis annulé par M le Préfet ; Nouvel arrêt prévu dans les mois à venir ; SCoT intégrant le SMVM
- Au SCoT : Objectif (DOO) de 50% au moins de rénovation thermique des bâtiments les plus énergivores (avant 1975), soit 75 logements par an ; Gassin considéré comme pôle d'équilibre ; Densité visée des opérations nouvelles : 25 logt/ha ; 48 résidences par an à créer dans les pôles d'équilibre, soit 16 par commune en moyenne ; Au SCoT, trame verte et bleue du SRCE / SRADDET reprise
- PLH arrêté le 02/10/2019 ; Objectif de 8 logements par an sur Gassin entre 2020 et 2025 ; Pas de programmes de logements locatifs sociaux repérés
- Pas de PDU sur le territoire mais un SCoT qui intègre un important volet déplacement ; Poursuite de la liaison cyclable affichée entre le pôle d'équipements et la Foux ; Amélioration des échanges sur les RD 98, 98a et 559 (axes multimodaux)

DTA : Directive Territoriale d'Aménagement ; PDU : Plan de Déplacements Urbains ; PLH : Programme Local de l'Habitat ; SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale ; SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ; SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer ; SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires ; SRCE : Schéma Régionale de Cohérence Ecologique

Concernant **les risques**, la synthèse est la suivante :

- Aucun mouvement de terrain recensé sur Gassin ; Risque de retrait-gonflement des argiles faible à moyen (partie Est) ; Pas de cavités souterraines recensées ; Zone de sismicité faible ; Zone potentielle de catégorie 3 (la plus élevée) du risque lié au radon
- Risque de submersion recensé avec un aléa variant de faible à moyen ; Plage de la Bouillabaisse concernée par un aléa moyen ; Depuis cette plage jusqu'au site

des torpilles, côte concernée par un aléa faible sur une très faible profondeur ;
Au-droit de la Foux, aléa qui s'étend vers le sud jusqu'au lieudit La Plaine après avoir traversé la route départemental (aléa jugé de faible à moyen)

- A l'AZI (portée non réglementaire), zone du lit majeur ordinaire très étendue : La Foux, la Plaine ou encore Médecin Champagne avant de remonter le long du Bourrian et du Belieu ; Le collège, le lycée et le gymnase dans cette zone inondable ; Zones de remblai existantes au droit du collège ou encore de la Foux
- PPRi des rivières Le Bourrian et Le Bélieu approuvé par AP du 30/12/2005 ; Zones rouges (inconstructibles) et bleues (constructibles sous conditions) sur Gassin ; Zones moins étendues que l'AZI (collège, lycée et gymnase non inondables)
- Au PGRI, Gassin inclus dans le TRI de l'Est Var ; Zones inondables qui recouvrent celles du PPRi globalement ; Plusieurs objectifs proposés pour la stratégie locale du TRI Est Var répartis en 5 catégories
- Risque incendie de forêt important sur le territoire au regard du couvert végétal ; Attente de données sur les citernes, bornes à incendie, etc.
- Risque de rupture de barrage ; RD 98, RD 559 et RD 61 avec un risque lié au transport de matières dangereuses et considérées comme voies bruyantes (AP du 01/08/2014)
- Aucun site pollué ou potentiellement pollué (source : BASOL) ; Pas de secteurs d'information sur les sols (SIS) ; 5 sites industriels, fermés ou en activité, recensés (source : BASIAS) : Société STAPP, dépôt d'hydrocarbures en activité, Dépôt d'essence - activité terminée, Société Antar, station services - activité terminée, Marine nationale, Dépôt d'essence, en activité et partiellement réaménagé, Compagnie Méridionale des Pétroles, station services, en activité
- 3 sites industriels (non SEVESO) recensés : Stockage au lieudit Lou Baou (activité terminée) ; Minuty SA Route de la Berle ; SCA Les Maîtres Vignerons de la Presqu'île de Saint Tropez

AP : Arrêté Préfectoral ; AZI : Atlas des Zones Inondables ; PPRi : Plan de Prévention du Risque Inondation ; PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation ; TRI : Territoire à Risque Important d'Inondation

Synthèse de l'état initial de l'environnement

Vis-à-vis de la **configuration du territoire**, plusieurs points à retenir :

- Commune dominée par son relief avec une colline qui culmine à environ 200 m d'altitude et s'étend du nord au sud scindant le territoire en deux parties ; Village historique « perché » sur cette longue colline ; Deux autres séries de reliefs occupant les limites est et ouest de la commune
- Deux zones de plaine entre les reliefs : Vallée du Bourrian à l'ouest et vallée de la Rouillère à l'Est ; Plaines historiquement occupées par l'agriculture mais peu à peu urbanisées
- Commune sur le socle siliceux qui distingue la bordure est de la Provence ; Zones de plaine avec remplissage d'alluvions récentes (lié à l'érosion des massifs proches) ; Reliefs de la partie ouest constitués de micaschistes ; Reliefs du centre-sud constitués de micaschistes mais surtout d'amphibolites ; Reliefs à l'est constitués de gneiss
- Commune intégralement posée sur la masse d'eau « Socle Massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères » ; Masse d'eau peu perméable ; Pas de prélèvement dans la nappe



- Deux cours d'eau structurants sur le territoire : Le Bourrian et le Béliu ; Chevelu hydraulique développé avec les ruisseaux de la Vernatelle, de l'Escaled, de La Rouillère et du Val des Bois
- Cours d'eau et eaux du littoral en bon état chimique ; Commune concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée et le Contrat de Milieu « Giscle 2 et Golfe de Saint-Tropez »
- Ambitieux programme du SRADDET : A 2050, -100 % de GES énergétiques fossiles, -75% de GES totaux, une compensation des 25% de GES restants par des exports d'énergie décarbonée vers d'autres régions, et enfin une baisse des émissions non-énergétiques.
- Climat marqué par un ensoleillement important ; Peu de pluies mais irrégulières et brutales ; Mistral vent principal (mais il y a aussi des vents d'Est moins fréquents)
- Pollutions locales de l'air essentiellement liées à l'usage de la voiture, notamment en été (phénomène renforcé par les fortes chaleurs) ; Difficultés de développer des offres de productions énergétiques vertes au regard de la configuration du territoire (notamment le relief) et des enjeux agricoles

GES : Gaz à Effet de Serre ; SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ; SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ; SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

Concernant **l'analyse écologique**, la synthèse est la suivante :

- Commune concernée par le Plan National d'Actions 2018-2027 en faveur de la tortue d'Hermann et par les ZNIEFF de type II (vastes espaces d'intérêt écologique fort) « 930012516 - Maures » et « 930012543 - Maures de la Presqu'île de Saint-Tropez »
- Commune non directement concernée par des sites Natura 2000 mais plusieurs à proximité : ZSC « FR9301624 ; Corniche Varoise », ZSC « FR9301622 ; La plaine et le massif des Maures », ZSC « FR9301613 : Rade d'Hyères », ZPS « FR9310110 ; Plaine des Maures » et ZPS « FR9310020 : Iles d'Hyères »
- Commune concernée par le SRCE (compris dans le SRADDET), sa Trame Verte avec deux Réservoirs de Biodiversité « à remettre en bon état » et une zone de Corridor « à remettre en bon état », et sa Trame Bleue qui comprend des cours d'eau et une vaste zone humide « à préserver » dans le secteur de « La Plaine »
- Diversité importante des milieux avec des enjeux différenciés ; Importance de maintenir cette diversité mais aussi les rôles de corridors (l'intégrité des espaces naturels en elle-même est relativement assurée au PLU existant) ; Présence d'une forêt ancienne au nord du territoire (étudiée par WWF) et d'un site propice à la tortue d'Hermann
- Enjeu maximal pour les habitats « Estuaires » et « Herbiers de posidonies »
- Enjeu fort pour les forêts de chêne liège, les ripisylves à frêne à feuilles aiguës et les maquis (rares et menacés) ; Enjeu modéré à fort pour les « forêts mixtes » ; Enjeu modéré pour les pinèdes à pin pignon, les prairies humides méditerranéennes à grandes herbes et les zones benthiques sublittorales sur sédiments meubles
- Enjeu faible pour les fourrés caducifoliés subméditerranéens franco-ibériques (peu courants ; Enjeu très faible pour les parcs urbains et grands jardins ; Enjeu nul à faible pour les habitats anthropiques ; Enjeu nul à très faible pour les plantations de cèdres ; Enjeu nul pour fourrés de mimosa (très envahissants), les plantations de robiniers et les formations très hautes d'Arundo donax

Vis-à-vis de **l'analyse paysagère**, les points mis en exergue sont :

- Paysages diversifiés et globalement de qualité sur le territoire ; Espaces agricoles (dans la plaine) et naturels (reliefs boisés en arrières plans) véritable richesse du territoire, au caractère identitaire
- Village de Gassin parmi les plus anciens et mieux préservés du golfe ; Village clairement identifiable sur son éperon rocheux avec une ligne de crête boisée de qualité
- Extension récente du village parfaitement intégrée ; PLU en vigueur qui a mis fin à l'étalement urbain sur les reliefs et au mitage lié aux zones NB à l'Est du territoire
- Territoire scindé en trois grandes entités paysagères : Unité 1, le littoral urbanisé le long de la RD 98a ; Unité 2, la plaine agricole et bâtie du Bourrian et unité 3, La plaine du Béliou et le village perché, unité rurale et patrimoniale
- Important travail de valorisation à prévoir au nord (impact du centre commercial, des forains, des quartiers pavillonnaires, pas de limite lisible du territoire, etc.)
- Une traversée de territoire par la RD 559 dont la valorisation est à poursuivre (accompagnement paysager des projets, voies cyclables, etc.) ; Impact des quartiers, équipements collectifs et équipements économiques
- Partie Est du territoire la plus agricole et naturelle ; Village aux caractéristiques patrimoniales dans son écrin naturel
- Absence de monuments historiques inscrits ou classés sur le territoire ; Pas de Site Patrimonial Remarquable ; Absence de sites classés
- Site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez (arrêté ministériel du 15/02/1966) qui s'étend sur environ 1 800 ha englobant notamment la partie du territoire communal située à l'est de la RD 559 ; Inscription qui n'a pas permis de limiter l'urbanisation de la presqu'île
- Village et ses abords également inscrits par arrêté en date du 08/10/1963 ; Site qui a profondément évolué dans les années 1990 avec la création du nouveau village au cœur du site.
- Deux zones de présomption de prescriptions archéologiques : Zones des Pâris (zone n°1) et de Bertaud (zone n°2) ; 27 entités archéologiques
- Plusieurs éléments patrimoniaux recensés dans le village ou dans les écarts avec de nombreux domaines agricoles ; Nombreux éléments aujourd'hui peu visibles à cause d'aménagements extérieurs (clôtures, forestation, extensions disgracieuses, etc.)
- Rôle important de la végétation d'accompagnement

La phase de concertation

Au 26/07/2021, 28 demandes ont été reçues en mairie concernant le PLU. Parmi celles-ci, 18 concernent le souhait de voir son terrain devenir constructible et 8 concernent le souhait d'un changement de réglementation pour augmenter le droit à construire ou régulariser une situation.

92,9% des demandes visent donc à augmenter l'urbanisation sur le territoire. Très clairement, la plupart de ces demandes vont à l'encontre du projet communal qui va être présenté ci-après. Au-delà des limites imposées par le cadre législatif (Loi Littoral, Loi Elan, SCoT, etc.), les élus ne souhaitent pas créer de multiples quartiers et poches urbaines dans les écarts.

A noter qu'une seule demande concerne la préservation du cadre de vie (une dernière demande vise à bloquer la constructibilité du voisin). La Commune invite les personnes

souhaitant la préservation d'un élément patrimonial bâti ou ayant des idées pour préserver le cadre paysager à se faire connaître. La concertation ne doit pas se résumer à une succession de demandes de terrains à bâtir.

Le PADD

M POULAIN présente succinctement le PADD.

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.

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 (objectifs chiffrés)
- Objectif 4.3 : Accompagner la densification des quartiers en veillant à la qualité du cadre de vie

Les échanges et débat avec la population

Les propos repris dans le compte rendu sont bien évidemment une synthèse. Il n'est pas possible de reprendre mot pour mot tout ce qui a été évoqué.

Intervention n°1 : Le PADD n'évoque pas de lycée hôtelier ou de lycée agricole. Ces projets ont-ils été débattus ?

Retour n°1 : Par le passé, la Commune a porté un projet de lycée agricole sur un site proche de l'hôpital. Mais aucune démarche n'a pu aboutir car il faut l'autorisation du Ministère de l'Education Nationale. Or, ce dernier ne souhaite pas créer ce type de lycées dans le secteur. Le lycée agricole d'Hyères lui suffit. De plus, un centre de formation des métiers de l'hôtellerie et de la restauration est en cours sur La Croix Valmer. C'est un véritable besoin pour le Golfe de Saint Tropez. Cependant, si jamais un projet de lycée professionnel devait voir le jour, c'est avec plaisir que la Commune le mettrait en œuvre.

Intervention n°2 : Qu'en est-il de la question des logements saisonniers ?

Retour n°2 : Comme précisé, le PADD prend en compte cette problématique d'importance pour le territoire. Une étude a été confiée à l'Agence d'Urbanisme de l'Aire Toulonnaise pour quantifier les besoins et analyser le site des Marres. Gassin, en qualité de Commune touristique, se doit d'approuver une convention sur le logement saisonnier.

Intervention n°3 : Quelle sera le coefficient d'emprise au sol ?

Retour n°3 : Pour l'heure, ce point réglementaire n'est pas connu. Il différera selon les quartiers en fonction des enjeux paysagers notamment.

Intervention n°4 : Quels sont les délais de la procédure ? Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours de révision n'étant toujours pas approuvé, est-ce utile d'avancer le PLU ?

Retour n°4 : Il reste a minima 6 mois d'études avant l'Arrêt du PLU. Ce dernier aura donc lieu au mieux durant le premier semestre 2022. D'ici là, une nouvelle réunion publique aura été organisée pour échanger sur le projet de règlement écrit et de zonage. Entre l'Arrêt du PLU et l'approbation du document, il faut compter au moins 7 mois (l'enquête publique aura eu lieu entre temps).

Concernant le SCoT, la Commune en connaît les grands principes, les grandes orientations. Les points de blocage sont également connus. Il est donc tout à fait possible de continuer à travailler parallèlement au SCoT et ne pas attendre son approbation définitive (sinon les délais vont véritablement être très longs).

Intervention n°5 : Comment les pétitionnaires seront-ils informés du retour concernant leur demande écrite ? Concrètement, que devient le quartier du Brost (limite sud du territoire) ?

Retour n°5 : Au moment de l'Arrêt, le bilan de la concertation sera tiré et une réponse individuelle sera transmise. D'ici là, une réunion publique permettra de présenter le projet de zonage. Mais dès à présent, le PADD cible les zones à urbaniser. En conséquence, les pétitionnaires qui viendront le consulter auront une idée plus ou moins précise du retour qui leur sera fait officiellement dans quelques mois.

Concernant le quartier du Brost, il n'apparaît pas dans les zones à densifier du PADD. Ce quartier a dû être déclassé en 2009 lors de l'élaboration du premier PLU. Il est aujourd'hui en zone naturelle N. Le quartier se trouve en discontinuité d'urbanisation (Loi Littoral) et n'a pas été retenu au SCoT et au PADD comme quartier prioritaire sur Gassin. Il est bien trop éloigné du village ou du pôle d'équipements publics sur la RD 559 pour se densifier.

Intervention n°6 : Quels sont les documents supra-communaux bloquant le PLU ?

Retour n°6 : Sans parler de blocage, il s'agit surtout d'un cadre législatif très strict qui contraint tout document d'urbanisme. Ainsi, le SCoT est fortement encadré par les lois Littoral, Alur ou encore Elan. Le Préfet va donc imposer, via le cadre législatif, d'importantes contraintes au SCoT qui vont se répercuter sur le PLU.

Intervention n°7 : Dans le PLU actuel, au sud du territoire, il y a des « trous » qui ont été pratiqués dans les Espaces Boisés Classés (EBC) pour rendre constructibles des morceaux de parcelles. Ce n'est pas le cas de tout le monde. Y-a-t-il possibilité de se voir détourner un EBC sur sa parcelle ?

Retour n°7 : Lorsque le précédent PLU a instauré les EBC, il a tenu compte des habitations existantes. Aussi, un recul de 20 m autour de l'habitation a été imposé aux EBC pour permettre aux propriétaires d'agrandir leur bien, construire une annexe, etc. Mais ce n'est pas l'absence d'EBC qui a rendu la construction possible. Le logement existait déjà. Aussi, si une habitation a été oubliée dans le cadre du premier PLU et qu'un EBC la recouvre, il faut profiter de la concertation pour faire remonter cette erreur. Cependant, s'il n'y a aucun logement, il est inutile de détourner l'EBC puisque la zone naturelle est inconstructible.

Intervention n°8 : Est-il prévu de supprimer des EBC le long de la RD 559, là où le développement urbain est prévu au PADD ?

Retour n°8 : A priori ce n'est pas le cas. Au contraire, le projet de développement urbain vise à améliorer le cadre paysager de traversée du territoire.

Intervention n°9 : Le diagnostic est-il définitif ? Est-il disponible ?

Retour n°9 : Le diagnostic comme le PADD sont deux pièces qui seront actualisées en cours de procédure. Elles seront mises à disposition du public dans les jours à venir pour que chacun puisse les analyser et en faire d'éventuels retours.

Intervention n°10 : Pour la zone des Marres, le point d'interrogation sur le PADD pourrait-il disparaître avant l'arrêt du PLU ? S'aura-t-on ce qu'il adviendra du site ?

Retour n°10 : A priori non. La zone à urbaniser fermée devrait demeurer ainsi. L'étude a été lancée récemment pour étudier le devenir du site, notamment au travers du prisme des logements saisonniers. C'est un secteur à fort enjeu (notamment pour les communes de Ramatuelle et Saint Tropez dont l'urbanisation est bloquée par cet espace non bâti). Mais il faut prendre le temps d'en étudier tous les enjeux (paysagers, etc.), de quantifier les besoins et de proposer des solutions adaptées. Tout cela risque de prendre plus de temps que la procédure PLU en elle-même. Il sera par contre possible de modifier par la suite le PLU sur toute ou partie du site en fonction des résultats de l'étude. Quoiqu'il en soit, il n'est a priori pas prévu d'y accueillir des logements. Ces derniers devront se concentrer dans les quartiers existants et les abords de la RD 559.

Intervention n°11 : Le site des Marres n'est pas si éloigné de Saint Tropez. Il faut réfléchir à l'échelle intercommunale. Des logements peuvent y trouver leur place.

Retour n°11 : Un projet d'intérêt général tel que des logements saisonniers semble en effet pertinent au regard de la localisation du site. Peut-être que l'étude de l'AUDAT conclura à d'autres propositions (équipement public intercommunal, etc.). Mais quoiqu'il en soit, il n'est pas question a priori de devenir la zone d'ortoir de Saint Tropez. Lorsque la Commune engage des finances locales pour du logement privé et/ou public, il faut que les futurs habitants puissent avoir accès à des logements financièrement accessibles et proches des équipements collectifs (notamment les écoles, le collège et le lycée).

Intervention n°12 : Sur Les Marres, il y a aussi des enjeux écologiques (serpents, tortues, etc.). Il ne faut pas forcément l'urbaniser !

Retour n°12 : C'est bien la raison pour laquelle une étude d'opportunité a été lancée et que l'ensemble des enjeux sera analysé.

Intervention n°13 : Concernant la réhabilitation des logements vacants, il faut se poser la question du devenir des locaux commerciaux initialement prévus à l'étage dans la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) des Marines de Gassin. Ces locaux n'existent plus et plusieurs logements ont de fait été créés ou pourrait l'être. Qu'en est-il du devenir de ce quartier ?

Retour n°13 : Concernant les Marines de Gassin, la ZAC est achevée. De fait, les élus vont a priori la supprimer. Il ne sera donc plus question de faire référence à son ancien règlement et le PLU pourra adapter plus aisément le règlement écrit et les orientations d'aménagement. A priori, mais ce point sera discuté lors d'une prochaine réunion publique, il ne sera plus question de figer la destination de commerces au premier étage.

Intervention n°14 : Pour les besoins économiques, la Commune s'est-elle rapprochée des différents acteurs ?

Retour n°14 : Dans le cadre de la concertation, la Commune échange avec les chambres consulaires (Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerces et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat). Elle recueille aussi les différentes demandes des acteurs économiques. Si toutes ne peuvent être prises en compte (car les problèmes de discontinuité urbaine touchent aussi les acteurs économiques), plusieurs demandes ont d'ores et déjà été prises en compte dans le PADD et le règlement sera adapté : site d'Azur Park, site de la Foux, etc.

Intervention n°15 : La concertation se poursuit-elle ? Et jusqu'à quand ?

Retour n°15 : La concertation a débuté au moment de la prescription du PLU et prendra fin au moment de l'Arrêt du PLU. D'ici là, chacun peut écrire à l'attention de Mme le Maire ou demander un rendez-vous en mairie.

Intervention n°16 : Pourquoi maintenir une zone industrielle sur le site des Torpilles au regard des enjeux paysagers ?

Retour n°16 : Le site de Naval Group fait vivre plus de 300 familles ! La Commune se doit d'accompagner cette activité ou toute autre activité industrielle ou artisanale sur le site. Il est hors de question de créer un énième hôtel ou des résidences secondaires à la place. Concernant l'aspect paysager, le bâtiment existe déjà. Par contre, le PLU protège le château à proximité et son parc boisé qui permettent de réduire l'impact paysager du bâtiment industriel.

Intervention n°17 : Concernant le relevé patrimonial, les propriétaires seront-ils informés du classement de leur bâtisse afin qu'ils tiennent compte des contraintes inhérentes avant tout travaux ?

Retour n°17 : Non, il n'est pas prévu de prévenir individuellement tous les habitants des changements à venir dans le PLU. Concernant le patrimoine bâti, le diagnostic en fait déjà le recensement. Les propriétaires concernés vont donc rapidement le savoir s'ils lisent le volet paysager du diagnostic. Il faudra par contre attendre la prochaine réunion publique pour évoquer les prescriptions et recommandations liées à ce patrimoine.

Intervention n°18 : Concernant le carrefour de la Foux, c'est en effet un enjeu majeur. C'est très bien que la Commune s'en saisisse. Ce site est aussi dangereux pour les piétons que pour les cyclistes.

Retour n°18 : Les élus en ont parfaitement conscience et des discussions ont lieu quotidiennement avec le Conseil Départemental. Le souhait serait d'aménager au plus vite des passages protégés pour les cyclistes et piétons avant de parler d'une réorganisation plus complète et fonctionnelle du carrefour. Il y a aussi un enjeu paysager, ce site étant la vitrine d'entrée de ville sur le territoire.

Intervention n°19 : Est-il prévu d'associer les architectes à la démarche PLU ? Les règlements sont bien souvent compliqués et peu compréhensibles. Un retour d'expérience serait bienvenu.

Retour n°19 : Dans le cadre de la concertation, la Commune a déjà adressé une telle demande aux professionnels (cf. site Internet de la Commune ou les affiches). Les architectes et autres professionnels sont invités à s'exprimer sur des cas concrets. Un important travail est prévu sur le règlement écrit pour le simplifier et le rendre plus lisible. Cela ne signifie pas qu'il y aura moins de contraintes. Certains secteurs présentent des enjeux forts et il n'est pas question d'autoriser des projets mal conçus ou peu étudiés.

Intervention n°20 : Au niveau législatif, est-ce que la Commune a connaissance de prochaines évolutions ?

Retour n°20 : Pour l'heure, non. Cependant, depuis 20 ans, le cadre se durcit peu à peu. Le PLU intercommunal a été imposé dans les Métropoles (Aix-Marseille et Nice notamment), Métropoles elles-mêmes imposées aux communes. Dans le Golfe de Saint Tropez, les communes ont refusé de déléguer leur compétence en matière d'urbanisme et de passer au PLU intercommunal. Mais de fait, le SCoT y ressemble de plus en plus puisqu'il finit par définir les zones constructibles ou non, les densités, etc. D'années en années, les élus locaux perdent leurs prérogatives mais restent responsables devant les administrés. Il est à craindre qu'en matière d'urbanisme, les marges de manœuvre continuent de se réduire dans les années à venir.

Les habitants n'ayant plus de demandes, Mme le Maire les remercie une nouvelle fois pour leur venue. Elle les invite à revenir lors de la prochaine réunion publique et clôt celle du jour à 19h45.

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

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

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

Personnes présentes :

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

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

La réunion débute à 18h40.

La procédure

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Traduction réglementaire de l'orientation 1

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

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

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

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

Traduction réglementaire de l'orientation 2

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



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

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

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

Traduction réglementaire de l'orientation 3

Pour sa part, l'orientation n°3 vise à « préserver le patrimoine naturel, paysager et culturel du territoire, autant d'atouts et d'éléments identitaires de Gassin au sein du golfe de Saint Tropez ». Elle se décline en quatre objectifs :

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

La traduction réglementaire est la suivante :

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

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

Traduction réglementaire de l'orientation 4

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

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

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

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

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

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

Les points en suspens

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

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

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

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

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

Echanges avec la population

Les échanges avec le public ont trait aux points suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

