

Commune de Gassin

SCI Fête de Gassin
Rond-point de La Foux
83 580 Gassin



Requête au PLU de Gassin arrêté le 30 mars 2023

Enquête Publique du 02 octobre au 03 novembre 2023

Sommaire

1. Situation	2
2. Projet de PLU arrêté.....	3
3. Requête	5
3.1. Droits à Construire	5
3.2. Zone d’implantation	5
3.3. Recul par rapport à la RD98a.....	6
3.4. Hangar	6

1. Situation

Créé en 1970 sur le site de la ZAC de la Foux, Azur Park est aujourd'hui un parc d'attractions reconnu dans le Golfe de Saint-Tropez et dans le Département du Var¹.

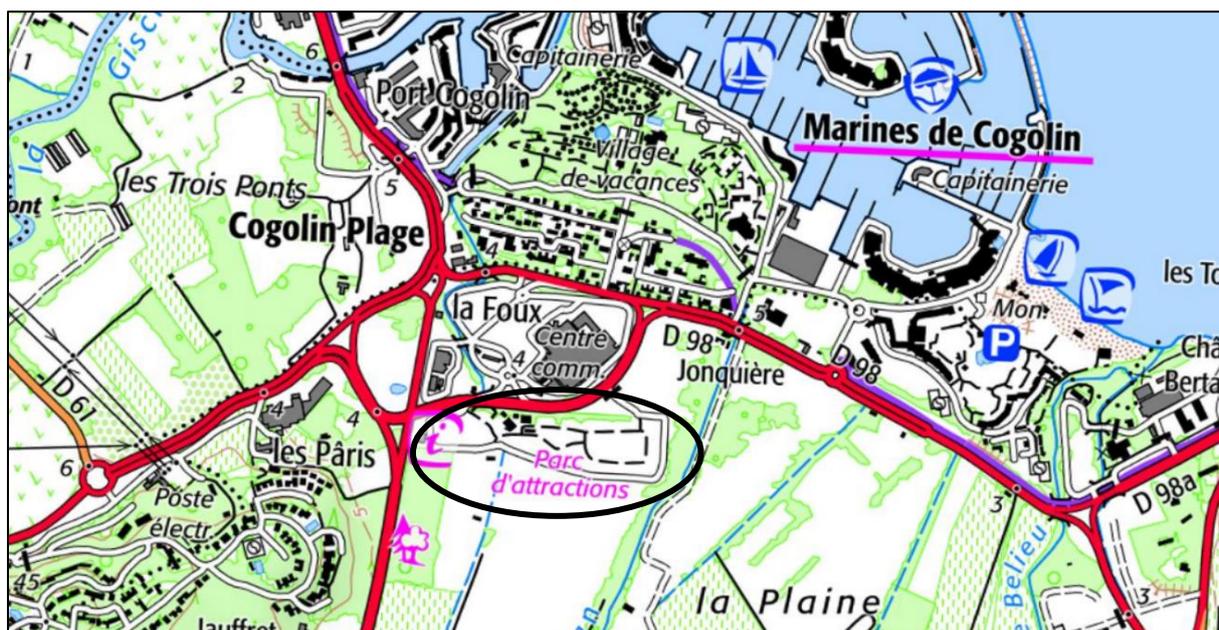
Situé en face du Géant Casino, il se développe sur une superficie de 6 ha en vitrine de la RD 98a dans le quartier de la Foux.

Le parc compte actuellement 40 attractions permanentes et 40 manèges saisonniers, organisés en 3 secteurs / parcours principaux :

- Les manèges Baby,
- Les attractions familiales,
- Les attractions extrêmes.

En plus de ces attractions, le parc possède un mini-golf de deux parcours de 18 trous ainsi qu'un restaurant et un snack.

Le parc est ouvert d'avril à septembre et fonctionne essentiellement le soir (entre 20h et 2h) avec 500 000 entrées annuelles (environ 10 000 visiteurs par jour et 3 000 à 4 000 visiteurs en simultanément).



¹ Dans le département du Var, deux autres équipements du même type sont présents à Fréjus (Luna Park) et à Hyères (Kiddy Parc).

2. Projet de PLU arrêté

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU arrêté le 30 mars 2023 affiche comme objectifs de :

- « **Pérenniser l'activité Azur Park, seul parc de loisirs dans les environs, en tenant compte de ses besoins actuels et futurs (évolution des normes, des comportements, des désirs du public, etc.), tant au niveau des activités (manèges, mini-golf, etc.) que d'accueil qualitatif du public (restaurant, sanitaires, accueil, etc.) ;**
- **Améliorer l'intégration paysagère d'Azur Park dans le site »**
(Objectif 2.1 : Accompagner et moderniser l'activité touristique).

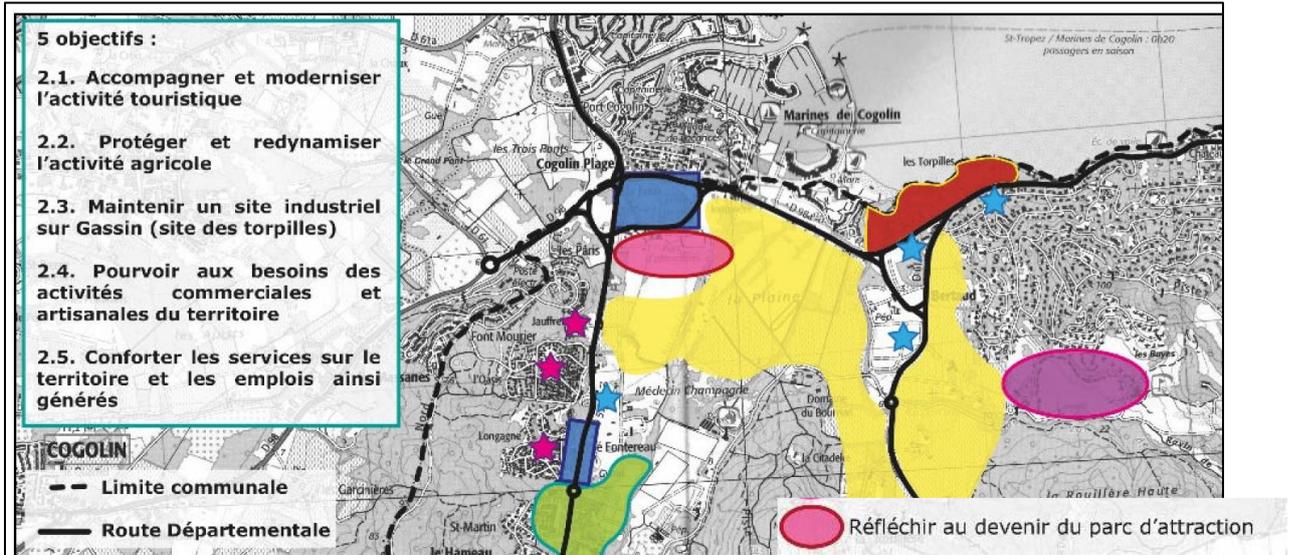


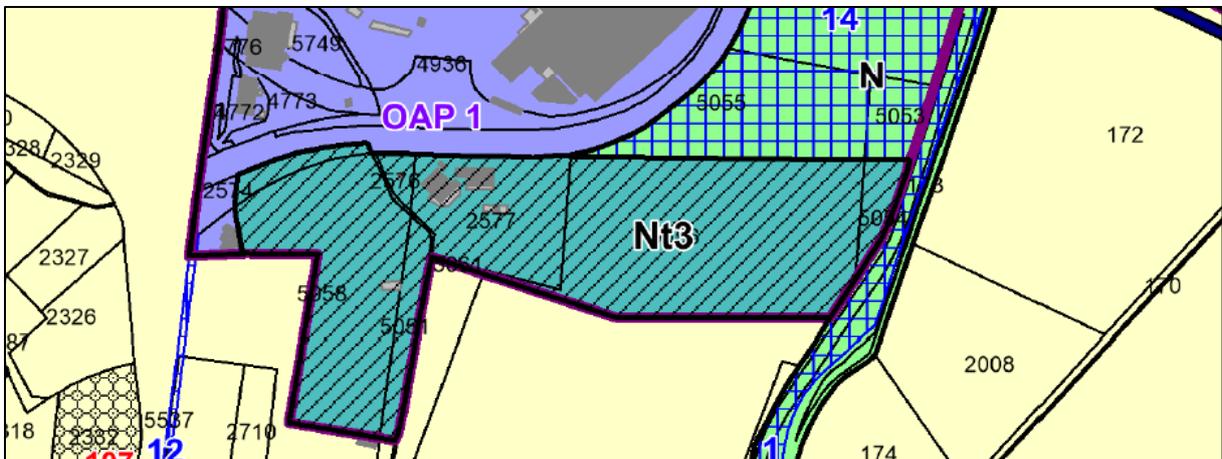
Illustration de l'orientation n°2

« Conforter la diversité économique du territoire pour ne pas être tributaire d'une activité ou d'une saisonnalité et pour offrir de multiples emplois à la population »

Au projet de règlement, le site AZUR PARK est classé en **zone Nt3** :

"Le secteur naturel Nt lié aux **activités touristiques** de la Commune avec :

- o Le sous-secteur Nt1 du centre de vacances Air France,
- o Le sous-secteur Nt2 de Roche Parc,
- o **Le sous-secteur Nt3 d'Azur Park, (...)** »



Projet de zonage

Le projet de règlement :

Autorise :

- « Des bâtiments liés à une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à du commerce de détail et/ou de restauration dans le cadre du projet touristique du site et dans la limite de 2 000 m² au sol et de 1 100 m² de surface de plancher ;
- Des aménagements légers liés à la vocation touristique du site : mini-golf, parkings, etc ;
- Des infrastructures de type manège, attractions, bassins, etc. qui soient liées au projet touristique du site ».

Impose :

- Un recul des constructions de 25 m depuis l'axe de la RD98 (article N.T2.1.) ;
- Une hauteur de 6,5 m à l'égout du toit, sauf pour les manèges (article N.T2.3.).

Par ailleurs, le site est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 "Entrée de territoire de la Foux".

Cette OAP délimite notamment :

- Une zone d'implantation (en violet sur l'OAP) « à vocation d'accueil, d'équipements, de restaurants etc. liés et nécessaires à l'activité touristique du site ».
- Une zone d'implantation (en rose sur l'OAP) « à vocation de manèges et autres éléments associés (sanitaires, points de vente, restauration rapide, etc.).

Par ailleurs, l'OAP conditionne l'obtention des futurs permis de construire à la programmation / réalisation des haies paysagères projetées en limite de zone :

« Aucun nouveau permis en lien avec des constructions ne sera autorisé sur le site d'Azur Park tant que les haies paysagères projetées en limite de zone n'auront pas été programmées. Ces haies seront réalisées en amont de la demande de construction ou devront apparaître dans la demande d'autorisation d'urbanisme. »



3. Requête

3.1. Droits à Construire

Le règlement du PLU autorise les nouvelles constructions correspondantes au caractère de la zone sous réserve de ne pas dépasser 1 100 m² de surface de plancher au total.

Ceci étant, les constructions existantes² atteignent déjà 1 277 m² de surface de plancher.

Ce plafond ne permettra pas de réaliser les aménagements souhaités à l'intérieur des constructions existantes telle que, par exemple, la réalisation d'une mezzanine dans le restaurant pour y installer des bureaux, de même que pour la réalisation d'un hangar technique pour l'entretien des manèges.

Il est demandé d'augmenter ce plafond de SDP à 1 500 m² pour maintenir et redéployer les droits existants.

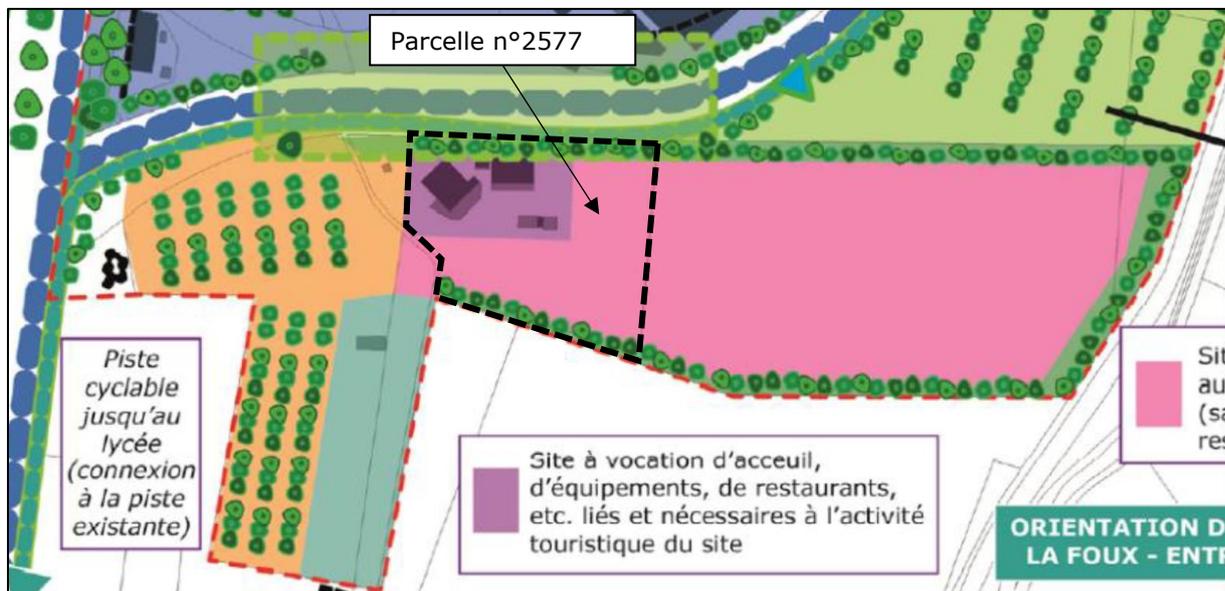
3.2. Zone d'implantation

Le projet d'OAP figure une zone d'implantation stricte d'environ 3 000 m² « à vocation d'accueil, d'équipements, de restaurants, etc liés et nécessaires à l'activité touristique du site » autour des constructions existantes.

Pour ne pas être trop contraignant, cette zone pourrait être élargie à toute la zone Nt3 ; ou à défaut à la parcelle n°2 577.

Ce qui permettrait de redéployer les constructions existantes notamment :

- Pour aménager une « place de village » en entrée de site (cf. rapport et esquisse en annexe) ;
- Dans l'hypothèse d'une reconstruction des bâtiments existants en-dehors de la bande des 25 m de la RD98a (cf. partie 3.3. ci-après).



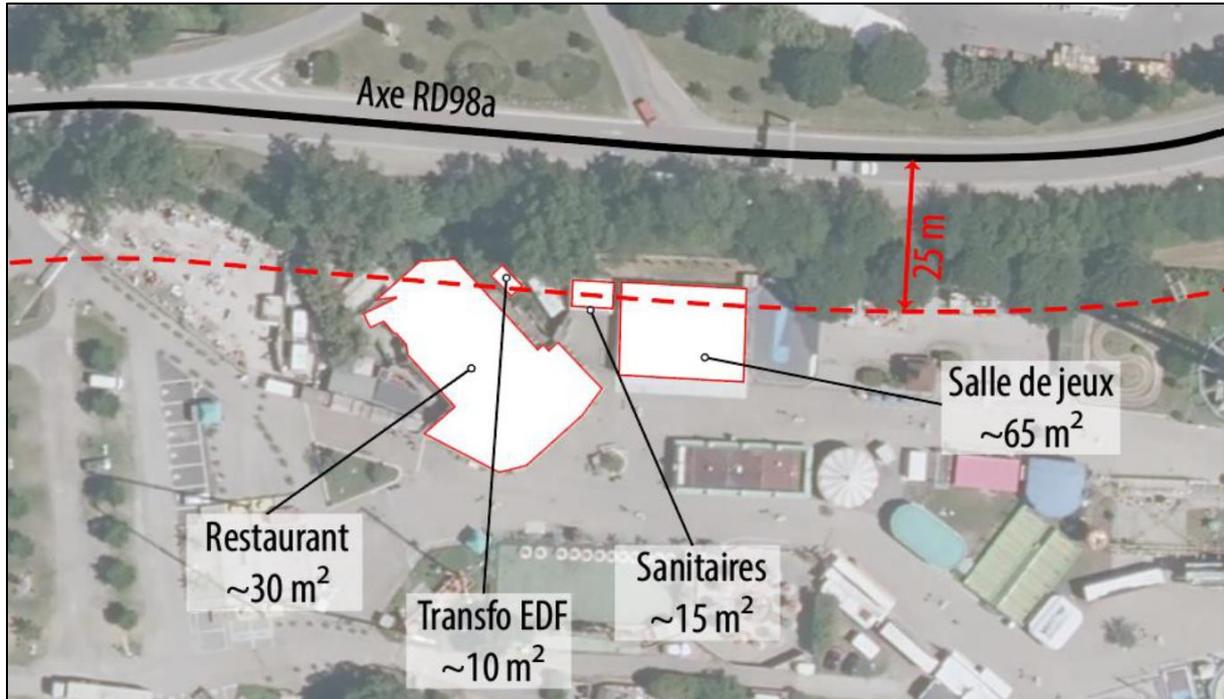
² 600 m² de restaurant, 30 m² de sanitaires, 56 m² de kiosques de vente, 90 m² d'atelier, 300 m² de salle de jeux, 71 m² de stockage et 130 m² de snack/kiosque.

3.3. Recul par rapport à la RD98a

Le projet de règlement impose un recul des constructions de 25 m depuis l'axe de la RD98a.

Ceci étant, certaines parties des bâtiments existants (restaurant, salle de jeux et sanitaires) sont situées dans cette bande non aedificandi.

Le PLU pourrait introduire une dérogation pour les constructions existantes ou réduire ce recul à 20 m.



3.4. Hangar

Enfin, si l'OAP mentionne la possibilité d'implanter des « *bâtiments techniques* », le règlement du projet de PLU ne précise pas explicitement que les « hangars » sont autorisés dans la zone Nt3 (cf. l'article N.T1.1. Destinations et sous-destinations autorisées).

Pour clarifier la situation, le règlement pourrait autoriser explicitement les hangars en Nt3.