° Favoriser les opérations de logements locatifs sociaux dans le parc existant
° Encourager l'adaptation des logements existants au vieillissement et au handicap
° Connaitre et suivre le potentiel de mutation en résidence principale des copropriétés de résidences secondaires et les résidences de tourisme

• Orientation 3 – Répondre aux besoins en logements spécifiques et hébergements
° Répondre aux obligations d'accueil des Gens du Voyage
° Diversifier la gamme des structures et produits adaptés aux ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement et notamment les ménages en difficultés financières, les travailleurs saisonniers et les jeunes
° Poursuivre le développement des structures adaptées et accessibles financièrement aux personnes âgées et/ou handicapées

• Orientation 4 – Donner les moyens à la Communauté de Communes de mettre en oeuvre les actions du PLH et de suivre ses résultats
° Mettre en place un pôle dédié à la mise en oeuvre du PLH
° Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier
° Assurer le suivi et l'évaluation du PLH en réalisant des bilans réguliers
° Accompagner les communes dans leur projet habitat
° Mobiliser les partenaires pour échanger et communiquer sur les actions menées

° *LA COMPATIBILITE PLU / PLH*

Le PLU tient parfaitement compte du PLH en définissant notamment les objectifs suivants dans le PADD :

• Stopper la chute des ménages et maintenir une moyenne 2,1 pers/logt en 2034, soit un besoin en résidences principales de 64 logements (6,4 par an, proche des 8 annoncés au PLH)

• Tenir compte du phénomène très important des résidences secondaires (63,5% du parc en 2019) en prévoyant 64 autres logements qui seront certainement à usage secondaire (50% de la production à venir)

• Parmi les 64 résidences principales, prévoir la création de 33,3% de logements locatifs sociaux, soit 22 LLS (30% en PLAI minimum, 40% en PLUS environ et 30% en PLS au maximum), logements qui seront nécessairement occupés à l'année

Pour mener à bien l'objectif de création de logements sociaux, difficiles à réaliser au sein du tissu urbain existant, il a été défini une zone à urbaniser AUB dotée d'un emplacement réservé et d'un secteur de mixité sociale avec un taux de 50% minimum de logements sociaux attendus.

Par ailleurs, en parallèle du PLU, se poursuivent les discussions sur le projet de gendarmerie et de logements associés (projet porté par Erilia sur un terrain de la CCGST).

Enfin, rappelons que la Commune oeuvre au quotidien pour hébérger des actifs, notamment les salariés de l'hôpital. Ainsi, deux projets sont en cours : deux villas sur Caruby et un foncier toujours à disposition au sud immédiat de l'hôpital (contigu).

4.1.4. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

4.1.4.1. LES RISQUES RECENSES SUR LE TERRITOIRE

Les nombreux risques recensés sur le territoire sont présentés au chapitre 1.4.3. du rapport de présentation (cf. pages correspondantes). En conclusion de ce chapitre 1.4.3., il est noté les points suivants :

• 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 09/01/2023)

• 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

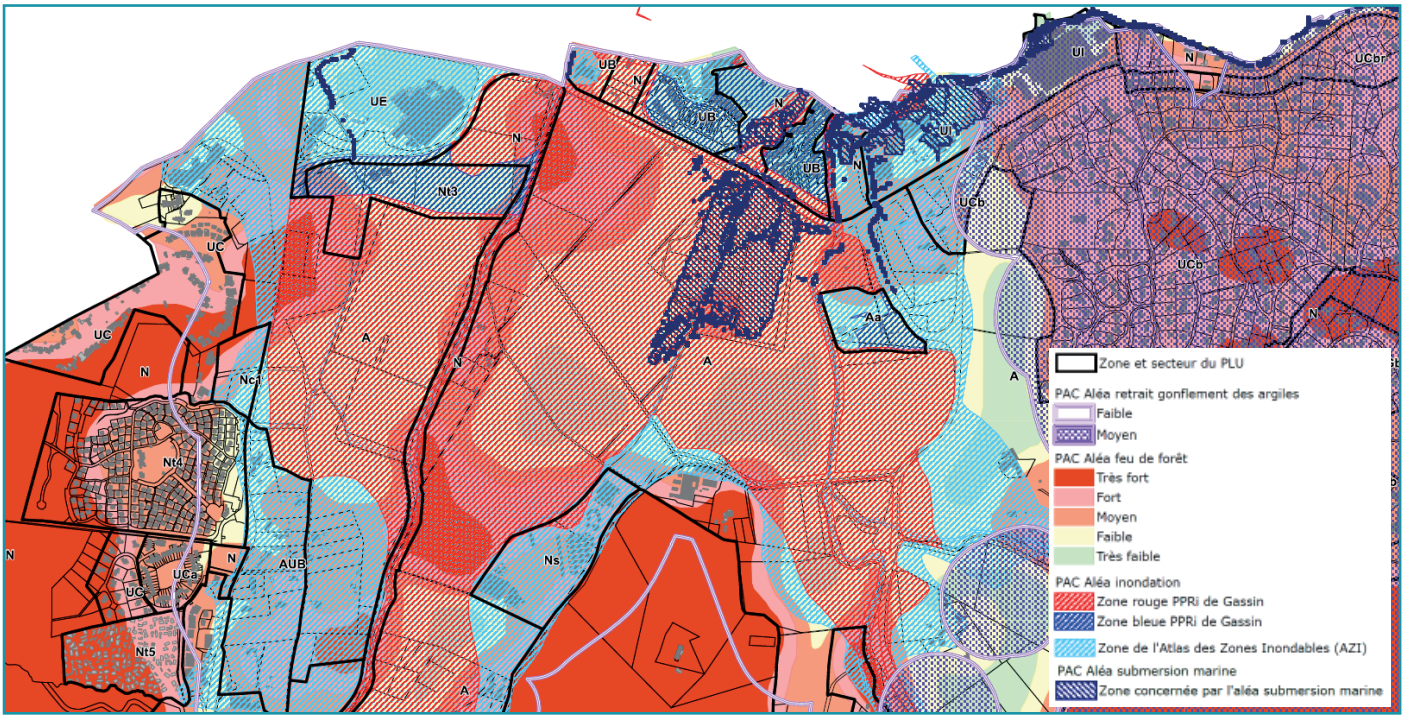
• 3 sites industriels (non SEVESO) : Activité de stockage au lieudit Lou Baou ; Minuty SA Route de la Berle ; SCA Les Maîtres Vignerons de la Presqu'île de Saint Tropez

4.1.4.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Au PLU, au-delà du rapport de présentation qui recense les risques du territoire, quatre mesures importantes ont été mises en oeuvre (cf. chapitre 5.2 du rapport de présentation) :

• Le règlement écrit rappelle les risques présents et précise plusieurs mesures à prendre concernant notamment le risque inondation (article PG.6.1), le risque lié au retrait-gonflement des argiles (article PG.6.2), le risque sismique (article PG.6.3), le risque feu de forêt (article PG.6.4) et le risque lié au radon (article PG.6.5).

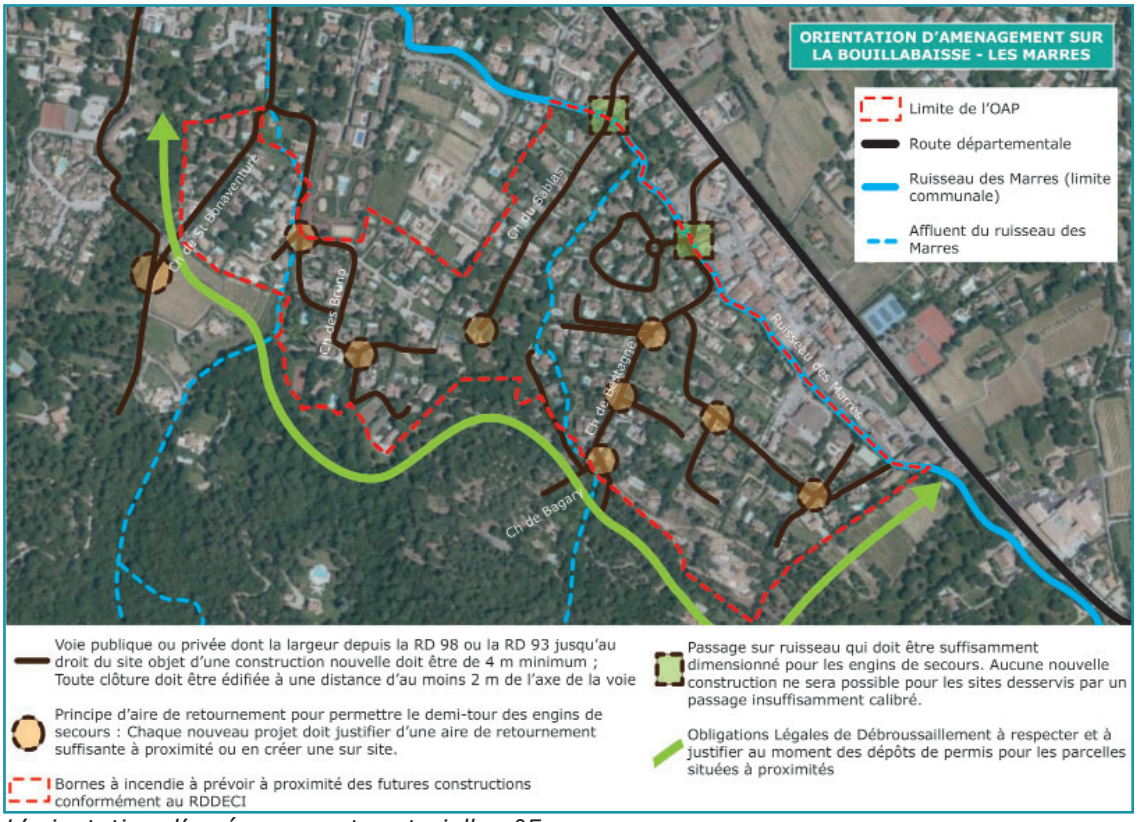
• Deux planches du règlement graphique (planches 4h et 4i) permettent de reporter sous le zonage PLU plusieurs aléas liés aux risques (cf. extrait joint ci-après) : aléas faible et moyen du phénomène de retrait - gonflement des argiles, aléas très fort, fort, moyen, faible et très faible feu de forêt, zones rouge et bleue du PPri ainsi que la zone de l'AZI concernant le risque inondation ou encore la zone concernée par l'aléa submersion marine.



Extrait du règlement graphique 4h

• En annexes du PLU sont intégrés : le PPRi de Gassin au titre des servitudes d'utilité pulblique, le RDDECI du Var et plusieurs porter à connaissance : PAC risque de submersion marine, PAC risque sismique et PAC retrait-gonflement des argiles.

• Une partie du quartier de La Bouillabaisse / Les Marres a été déclassée de la zone urbaine en zone à urbaniser au regard de l'insuffisance de la Défense Extérieure Contre l'Incendie. C'est notamment lié à l'étroitesse des voies privées et aux constructions (habitations, garages, clôtures, etc.) qui ont été édifiées en limite de la voie. Aujourd'hui, des permis sont refusés dans ces quartiers pourtant urbanisés. Aussi, les constructions seront autorisées en zone AUCb au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels que prévus dans l'orientation d'aménagement.



L'orientation d'aménagement sectorielle n°5

4.2. LA GESTION DES ZONES AGGLOMEREES

4.2.1. LE VILLAGE ET SES ABORDS

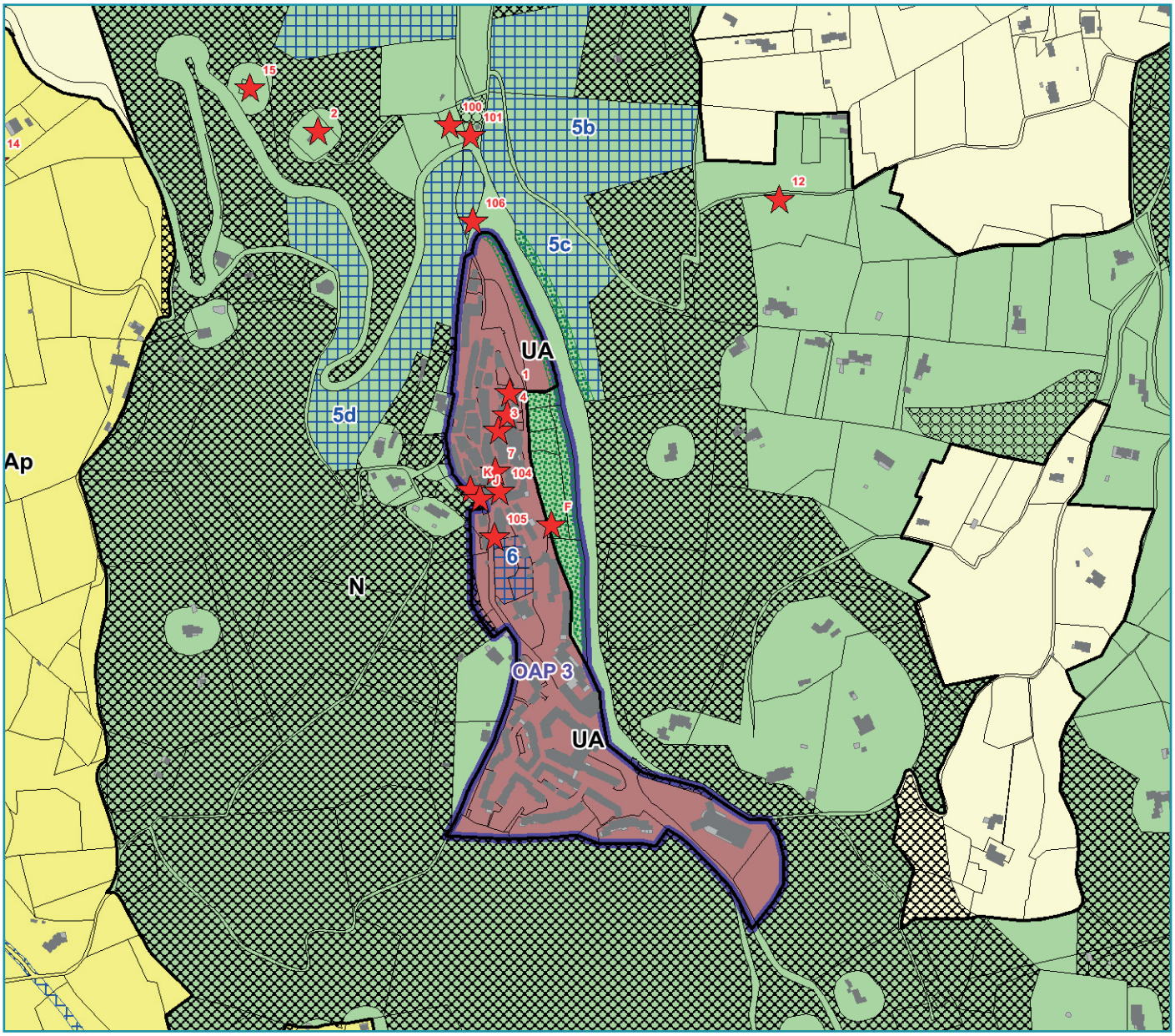
4.2.1.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

° *LES ZONES*

Comme précisé au chapitre 3, la superficie des zones urbanisables n'évolue pas. Le village reste dans son emprise existante. Il n'a cependant été défini qu'une seule et unique zone UA (et non plus une zone UA, deux secteurs UE, un secteur UAa, un secteur UAb et un secteur UAc). Les différences réglementaires autrefois appliquées n'ont plus de raisons d'être : Soit les projets ont été réalisés, soit les parcelles sont communales.

Il s'agit de rendre plus compréhensible le PLU et d'éviter la multiplication de règles sans intérêt. Cependant, une orientation d'aménagement vient compléter ce règlement graphique et écrit (cf. chapitre 4.2.1.3.).

Autour du village, les zones naturelles sont toutes des zones N dorénavant (il n'y a plus de disctinction entre zones N et secteurs Na qui correspondaient aux anciennes zones NB du POS). Là encore, il s'agit de simplifier et clarifier les règles (toute construction dans les écarts est soumise aux mêmes règles au PLU).



Extrait du règlement graphique au droit du village

° *LES PRESCRIPTIONS SURFACIQUES ET PONCTUELLES*

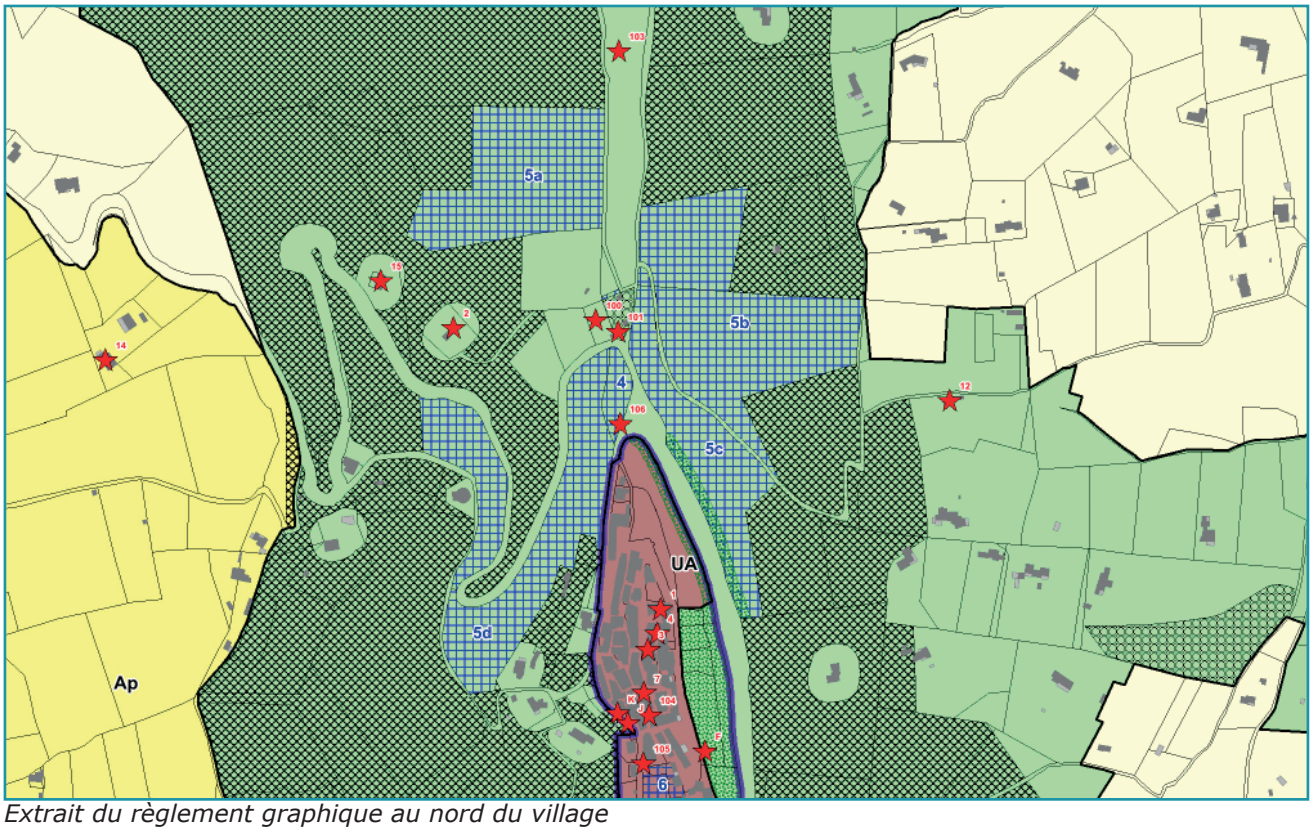
Au sein du village, un espace paysager inconstructible est défini entre la place et les parkings, d'une part, et la route des Moulins de Paillas, d'autre part. Cet espace remplace un espace boisé classé pour permettre la création d'un cheminement piétonnier sans pour autant remettre en cause le couvert forestier. Les abords boisés entre la route et le village sont ainsi préservés.

Des espaces paysagers sont par ailleurs définis de part et d'autre de la route des Moulins de Paillas au nord pour maintenir un écran paysager le long de la route. Au nord et à l'est, l'emplacement réservé n°5 pour un espace vert et l'emplacement réservé n°4 pour une aire de stationnement paysager sont maintenus.

Aux alentours, les espaces boisés classés alentours sont maintenus au PLU et sont inscrits comme significatifs.

En outre, plusieurs éléments patrimoniaux sont inscrits au PLU :
- Eglise Notre Dame de l'Assomption, Parcelle D 162, Le Village
- Porte des Sarrazins, Rue de l'Eglise, Le Village
- Passage sous bâti, parcelle D 144, le village
- Mairie, parcelle D 88, le village
- Puits Neuf, Rue du Puits, Le Village
- Puits rue Saint Jean Baptiste, Le Village
- Jardin botanique de Mme l'Hardy-Denonain, parcelle D 216, place Dei Barri
- Micocoulier place Neuve
- Pin place Neuve

Au nord immédiat du village, plusieurs éléments patrimoniaux sont également recensés :
- Chapelle Notre Dame de la Consolation, Parcelle A 727, Abords du village
- Bâtisses parcelles A 912 et 913, lieudit Tras Barri
- Domaine de Carteyron, parcelle B10, lieudit Carteyron
- Bergerie de Magnetto, Parcelle A 725, RD 89
- Le cimetière communal, Parcelles A 703, 2165, 2285 et 3291, Abords du village
- Le Monument aux Morts, Parcelle A 2285, Abords du village
- Moulin du Brûlat, parcelle A 2282, route Ville Vieille
- Oratoire Saint Joseph, parcelle D 210 entrée du village



Extrait du règlement graphique au nord du village

4.2.1.2. LE REGLEMENT ECRIT

° *LA DESTINATION DES ZONES*

En zone UA, sont autorisées les destinations suivantes : Habitation (logement et hébergement), artisanat et commerce de détail (sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les quartiers alentours), restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau, centre de congrès et d'exposition, et cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont seulement interdits l'exploitation agricole et forestière, le commerce de gros, l'industrie et l'entrepôt.

° *LES MODALITES CONSTRUCTIVES*

Au regard de la configuration du village, le retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation n'est pas réglementé en zone UA. Concernant le retrait par rapport aux limites parcellaires, il est possible de s'édifier en continuité ou en retrait de 4 m (retrait de 4 m imposé pour les piscines).

La hauteur des constructions existantes ne peut pas être modifiée. En cas de démolition/reconstruction, la hauteur initiale devra être respectée. La hauteur des extensions ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

Au regard de la densité du village, l'emprise au sol maximale des constructions et l'emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) ne sont pas réglementées.

° *AUTRES ELEMENTS DU REGLEMENT ECRIT*

La zone UA est réglementée de la même manière que les autres zones concernant l'aspect extérieur des constructions (les permis, rares dans le village, sont soumis à avis de l'ABF). Seule les toitures font l'objet d'une prescription spécifique :

« Sont seuls autorisées les toitures à pentes comprises entre 27% et 35%. Elles devront être recouvertes de tuiles comparables à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public et s'ils sont intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les panneaux photovoltaïques doivent se trouver en retrait de 50 cm de la limite de toiture. »

Concernant la desserte, la zone UA fait l'objet de quelques spécificités :

• Afin d'intégrer au mieux les piscines, son revêtement de fond sera réalisé dans une teinte neutre : Nuances d'ocre, gris ou vert.

• Si le projet de piscine prévoit la mise en place d'un volet de sécurité, il devra être discret. En cas de réalisation d'une barrière périphérique de sécurité, il conviendra de choisir un grillage de teinte foncée (vert, gris). Les abris télescopiques ou de type « véranda », les bâches rigides de couleurs blanches et bleues, et les barrières en aluminium avec ou sans panneaux transparents sont interdits car trop perceptibles dans l'environnement.

• Les enrochements cyclopéens et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont interdits sauf en cas de nécessité technique liée à une parcelle trop étroite.

• Le stationnement des véhicules légers n'est pas réglementé.

4.2.1.3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTORIELLE

° *PRINCIPES ET ENJEUX*

Sur le village de Gassin, les enjeux sont nombreux et peuvent être regroupés en trois grandes thématiques :
• Les enjeux patrimoniaux : Il s'agit de préserver la silhouette du village perché, son écrin paysager et de respecter ses caractéristiques architecturales et paysagères. Les vues offertes vers le golfe mais aussi les vues offertes depuis l'extérieur vers le village sont d'importance.
• Les enjeux sociétaux avec le maintien d'un maximum d'équipements collectifs, le développement des commerces et restaurants, etc.
• Les enjeux liés aux déplacements avec notamment la question du stationnement et des circulations piétonnes

Concernant le volet patrimonial, le règlement écrit et graphique suffit : le village fait l'objet d'une réglementation particulière, aucune extension n'a été projetée au PLU et les espaces boisés classés ou les espaces paysagers assurent la préservation de l'écrin de verdure.

Pour les autres enjeux, l'orientation sectorielle n°3 permettra de mieux encadrer les futurs projets et de bien s'assurer que certains principes soient respectés.

° *LES MESURES A PRENDRE EN COMPTE*

L'orientation n°3 permet de cibler certains sites et d'en figer la destination, indépendamment du règlement écrit. Ainsi, l'orientation d'aménagement impose :

• Un vaste site paysager inconstructible où seuls peuvent être aménagés des déplacements doux. Il s'agit de la ceinture verte en limite est du village.

• Des espaces privatifs dans lesquels de nouveaux bâtiments ne peuvent être construits. Ces espaces doivent garder une vocation de jardins. Y sont possibles des accès ou encore des piscines.

• Des espaces à vocation d'équipements ou aménagements publics, au nord, au centre ou au sud (aplat bleu). A l'exception de l'aplat bleu central (emplacement réservé au PLU), les autres espaces ont d'ores et déjà une vocation d'espace public qui ne devrait pas évoluer (parkings au nord, mini-stade au sud, salle polyvalente et école au sud-est, etc.)

• Au cœur du village et de son extension sont définis deux sites dans lesquels le Droit de Préemption Urbain renforcé doit être mis en œuvre (aplat orange). Il s'agit de renforcer la présence en rez-de-chaussée des équipements collectifs, des commerces et de l'artisanat de proximité, des bureaux, des activités accueillant du public ou encore de la restauration. Il s'agit de limiter la création de nouveaux logements et de garages.

En outre, l'orientation d'aménagement impose de :
• Maintenir / valoriser des déplacements piétonniers (homogénéisation de l'espace public, de la signalétique, etc.)
• Création de places de stationnement et d'une zone « 30 » en limite est du village
• Maintien d'essences arborées dans le village
• Secteur où les hauteurs sont limitées à 3 m au-dessus du niveau de la voie
• Permettre, dans un secteur au sud du village, de déroger aux règles sur les hauteurs et les prospects pour les équipements collectifs sans que cela n'impacte la qualité paysagère des lieux.
• Prendre des dispositions particulières pour garantir la défendabilité du site vis-à-vis du feu de forêt sur le site à vocation d'équipements collectifs au centre du village

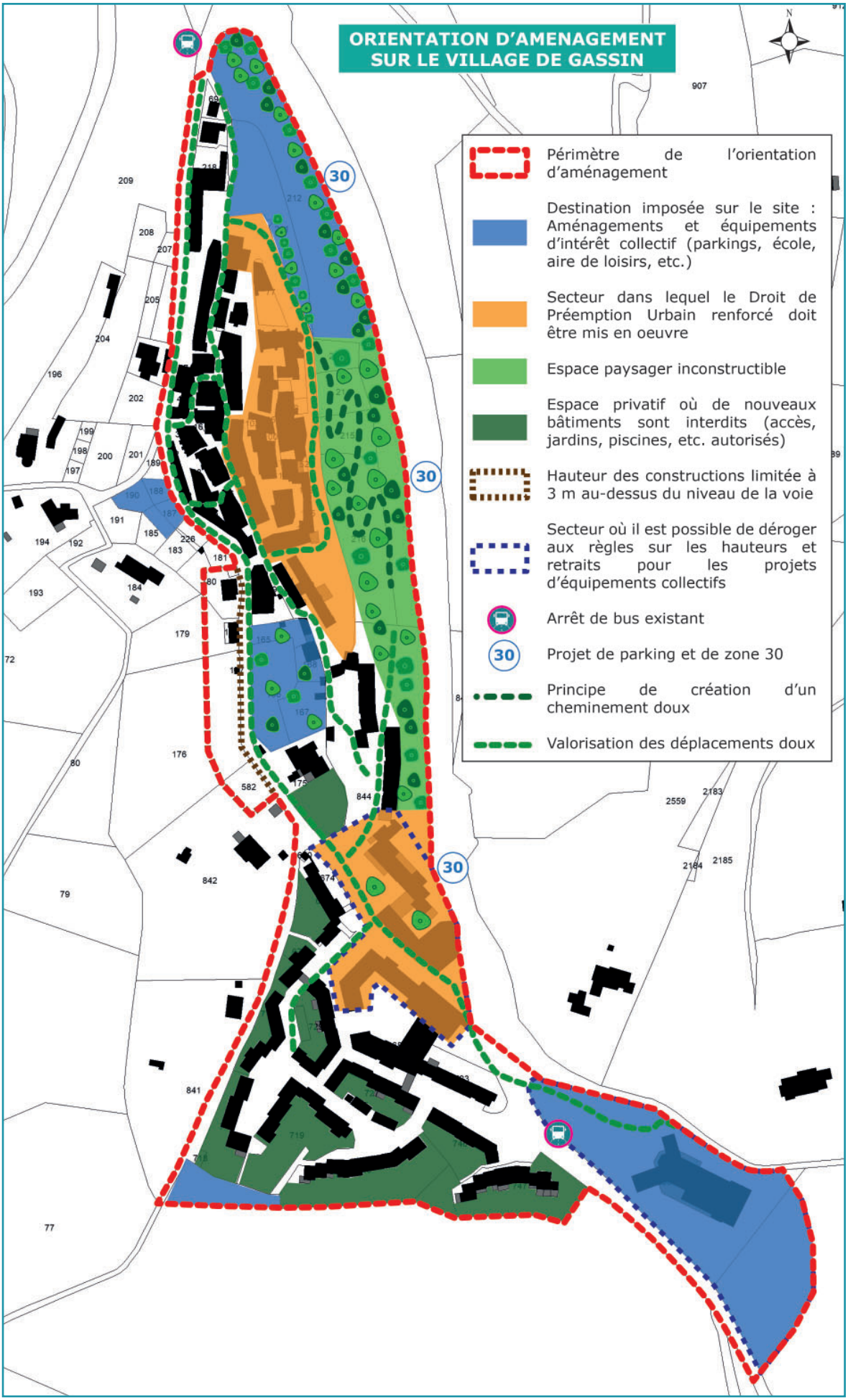


Schéma de l'orientation sectorielle n°3 sur le village

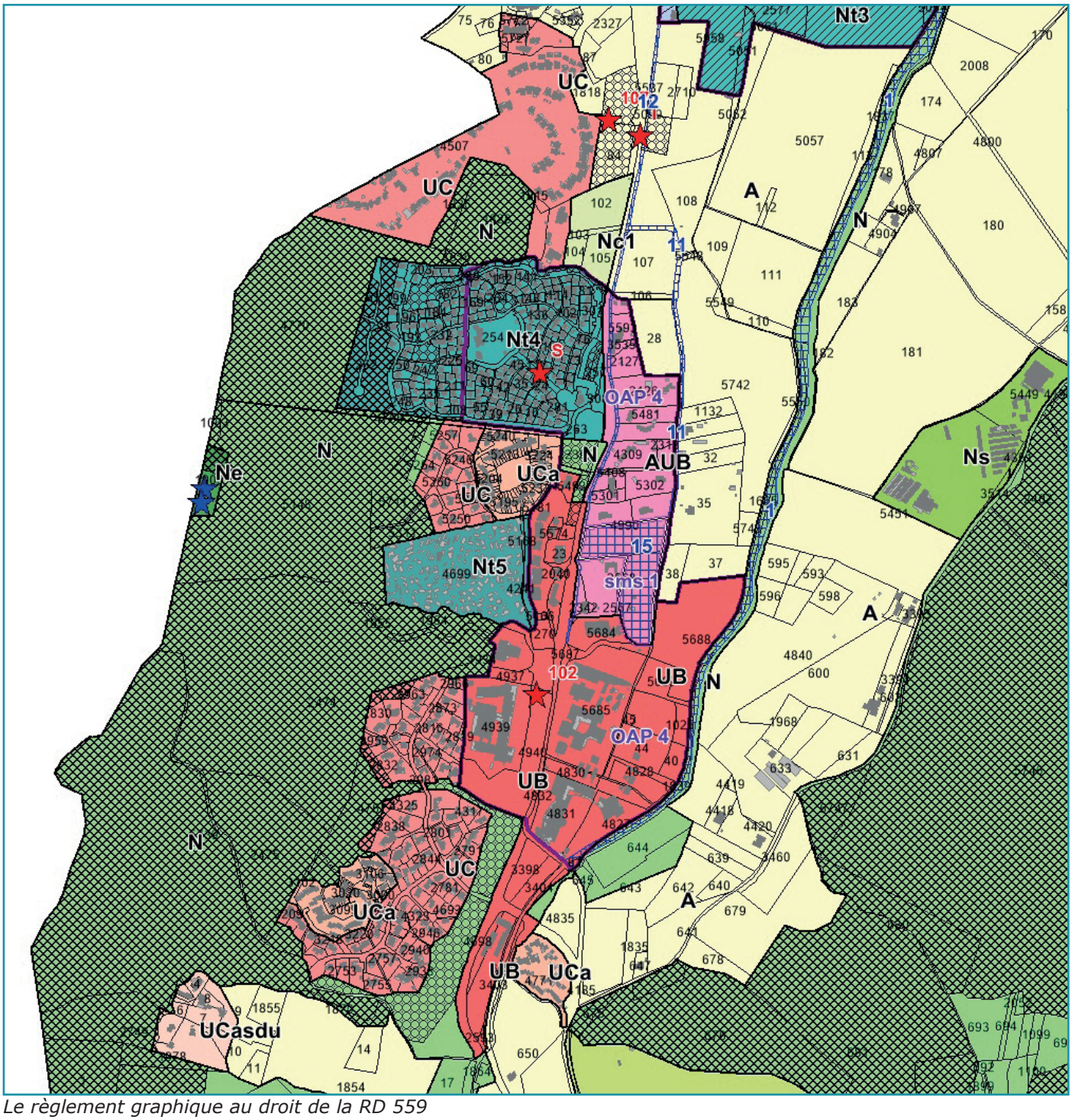
4.2.2. LE POLE URBAIN AUTOUR DE LA RD 559

4.2.2.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

° LES ZONES

L'urbanisation s'est développée ces dernières années le long de la RD 559. Le PLU en vigueur réglemente les différents quartiers qui composent ce nouveau pôle urbain. Au PLU en projet, la limite des zones U et la limite des zones naturelles touristiques n'évolue pas. Seule une zone à urbaniser est ajoutée entre le lycée au sud et les habitations au nord pour compléter ce quartier et répondre aux besoins en matière de logements sociaux (pas d'autres disponibilités en zones urbaines).

La zone AUB constitue l'évolution la plus importante entre les deux documents d'urbanisme. Elle englobe des zones A et N du PLU approuvé en 2009 (cf. chapitre 3).



Le règlement graphique au droit de la RD 559

Les quartiers existant de Font Mourier (au nord), de Longagne (au centre) et de Saint Martin (au sud) ont été inscrits en zones UC ou UCa à vocation de logements (plus ou moins dense en fonction de la densité des quartiers). Ils se trouvent tous à l'ouest de la RD 559. Le hameau de Gaï, à l'est de la RD 559, est pour sa part en secteur UCa.

Les sites touristiques de l'Oasis et des Chênes Lièges (tous deux à l'ouest de la RD 559) ont été respectivement inscrits en secteurs naturels touristiques Nt4 et Nt5 (au PLU approuvé en 2009, l'Oasis est en secteur Np1 et Np2 tandis que les Chênes Lièges sont en Nc). Une poche N, en EBC, demeure au coeur du quartier.

Les équipements collectifs (centre technique municipal, lycée, collège, hôpital, gymnase, etc.) ainsi que le site de la future gendarmerie et des logements associés se trouvent en zone urbaine UB (ils sont déjà en zone urbaine au PLU de 2009).

S'ajoute donc une zone à urbaniser AUB en continuité de la zone UB. Elle permet d'englober un garage existant, plusieurs habitations existantes (en zone N au PLU de 2009) et surtout deux terrains vierges sur environ 2,07 ha. Ils permettront de répondre aux besoins en matière de logements à l'année (dont au moins 50% de logements sociaux).

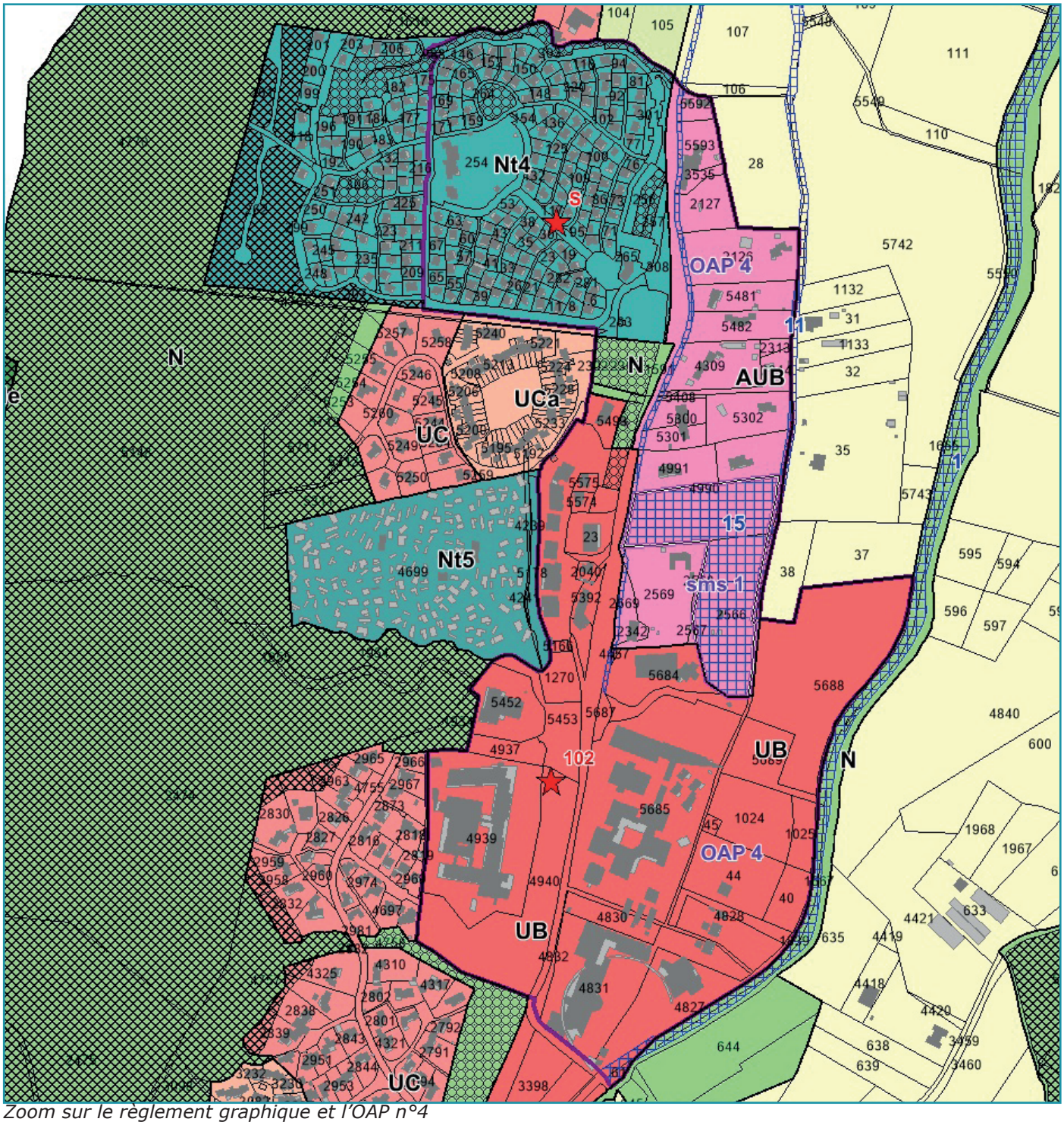
Vue aérienne de la zone AUB

° *LES PRESCRIPTIONS SURFACIQUES*

Les Espaces Boisés Classés existants le long de la RD 559 n'ont pas été réduits. Quelqu'uns ont été ajoutés sur le site de l'Oasis pour préserver les pins parasols qui constituent un enjeu paysager majeur en entrée de ville. Deux éléments patrimoniaux ont été ajoutés pour préserver l'alignement boisé montant sur l'oasis et le puits au droit de l'hôpital.

Au coeur du pôle l'emplacement réservé n°15 (au bénéfice de la Commune) vise la création de logements sociaux (au moins 50% des logements à venir) et aménagements publics. Il s'étend sur 20 377 m². Il est doublé d'un secteur de mixité sociale sms 1 qui impose 50% de logements sociaux. Ainsi, même si la Commune ne parvient pas à se porter acquéreur du site, les logements sociaux se feront malgré tout.

Plusieurs autres emplacements réservés sont également mis en place : L'ER n°1 vise l'aménagement d'un parcours de promenade sur le tracé de l'ancienne voie ferrée à l'est. Il est au bénéfice de la Communauté de Communes. L'ER n°12 vise la création d'une voie douce le long de la RD 559. Il est au bénéfice du Conseil Départemental. Enfin, l'ER n°11 au centre permettra l'élargissement du chemin du Pré Fontereau et l'amélioration de la sortie sur la RD 559.



Zoom sur le règlement graphique et l'OAP n°4

4.2.2.2. LE REGLEMENT ECRIT

° *LA DESTINATION DES ZONES*

Se regroupent donc autour de la RD 559 les zones urbaines et à urbaniser suivantes :
• La zone urbaine UB dense et de mixité fonctionnelle le long de la RD 559 et de la RD 98, ces zones étant concernées par des orientations d'aménagement sectorielles
• La zone urbaine UC principalement destinée à de l'habitat
• Le secteur UCa à vocation principale d'habitat et où les densités sont plus importantes
• La zone à urbaniser AUB qui concerne l'extension urbaine entre la RD 559 et le chemin du Pré de Fontereau, au nord du pôle d'équipements publics (quartier mixte)

S'y ajoutent les secteurs naturels Nt lié aux activités touristiques de la Commune avec les sous-secteurs Nt4 de l'Oasis et Nt5 des Chênes Lièges. Les zones N et A seront traitées ultérieurement dans le rapport de présentation.

En zone UC et secteur UCa, sont seuls autorisés les habitations (logement et hébergement) et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les quartiers étant en réalité déjà comblés, il y a peu de constructions qui seront édifiées dans les années à venir.

Pour la zone UB, il est possible d'édifier : des habitations (mais pour tout projet de 4 logements ou plus, 30% de la superficie doit être destinée à des Logements Locatifs Sociaux), de l'artisanat et commerce de détail (sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les quartiers alentours), de la restauration, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des hôtels et autres hébergements touristiques, un cinéma, des équipements d'intérêt collectif et services publics, des bureaux ou encore un centre de congrès et d'exposition.

La destination de la zone AUB est identique à celle de la zone UB.

Sont autorisés en secteur Nt4 dans le respect de l'orientation d'aménagement sectorielle :
• Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) dans le cadre de Parcs Résidentiels de Loisirs et sous réserves que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif et que leur emprise au sol individuelle ne dépasse pas 25% de l'emplacement
• Des constructions nécessaires à l'activité touristique (accueil, sanitaire, piscine collective, etc.) dans l'emprise dédiée dans l'orientation d'aménagement (toute habitation étant strictement interdite)

Sont autorisés en secteur Nt5 :
• Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) dans le cadre de Parcs Résidentiels de Loisirs et sous réserves que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif
• Des bâtiments communs / collectifs nécessaires à l'activité touristique (accueil, sanitaire, piscine collective, etc.) dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (toute habitation étant strictement interdite).

° *LES MODALITES CONSTRUCTIVES*

Concernant le retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation, les règles diffèrent d'une zone à l'autre pour tenir compte d'un existant ou des densités attendues. Ainsi, les règles sont :

• UB et UC : 25 m de l'axe de la RD 61, RD 93, RD 98, RD 98a et de la RD 559 ; 5 m des limites d'emprise des autres voies
• UCa : Non réglementé
• AUB : 25 m de l'axe de la RD 559 sauf indication contraire dans l'orientation d'aménagement ; 4 m des limites d'emprise des autres voies
• Nt1 et Nt2 : 35 m et 25 m de l'axe de la RD 559 pour, d'une part, les constructions à usage d'habitation et, d'autre part, les autres destinations ; 10 m de l'axe et 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation

Par rapport au retrait vis-à-vis des limites parcellaires, là aussi plusieurs règles vont s'appliquer :
• UB et UC : Retrait équivalent à la hauteur du bâtiment divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m
• UCa : En continuité ou au moins 2 m (retrait de 2 m imposé pour les piscines)
• AUB : Implantation en continuité en cas de logements semi-groupé (villas mitoyennes) ou en retrait équivalent à la hauteur de la construction divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m

• Nt1 et Nt2 : Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. Les piscines et leurs plages doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites.

Plusieurs aménagements sont possibles au sein des marges de recul (cf. règlement écrit)

Pour les hauteurs, les règles sont les suivantes :
• UB : 10 m sauf prescriptions plus limitées dans l'orientation d'aménagement sectorielle
• UC et UCa : 7 m
• AUB : 10 m (R+2) pour les sites à vocation d'équipements collectifs et de logements sous forme collective (aplats violets et orangé de l'OAP) et 7 m (R+1) pour les sites à vocation de villas (aplats jaune de l'OAP)
• Nt1 et Nt2 : 3 m à l'égout du toit

Enfin, concernant les emprises au sol, le règlement écrit précise les points suivants :

• L'emprise au sol des constructions est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée. N'entre pas dans le calcul l'emprise des terrasses, des pergolas, des escaliers extérieurs, des voiries et rampes d'accès et des piscines.
• L'emprise des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est une emprise minimale qui ne peut être réduite.
• Les accès, terrasses, places de stationnement, pergolas, escaliers extérieurs, etc. (toute autre surface aménagée) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.

Pour chaque zone, la règle est la suivante :

• UB :
° Emprise au sol maximale des constructions : 50%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 20%

• UC :
° Emprise au sol maximale des constructions : 20%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 60%

• UCa :
° Emprise au sol maximale des constructions : 30%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 40%

• AUB :
° Emprise au sol maximale des constructions : 50%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 20%

Cet aspect n'est pas réglementé en secteurs Nt.

4.2.2.3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTORIELLE

° *PRINCIPES ET ENJEUX*

Les abords de la RD 559 portent les enjeux urbains du PLU. Comme spécifié au Schéma de Cohérence Territoriale en cours de modification sur le Golfe de Saint Tropez, ce site est destiné à se densifier, en complément du pôle d'équip(ements et de logements existants. Il permettra notamment de répondre aux besoins en matière de mixité sociale sur le territoire.

La densification du site est également l'occasion d'en améliorer l'aspect paysager, notamment pour les parcelles bordant la RD 559.

Les questions de desserte et de stationnement sont également centrales : La création d'une gendarmerie et des logements associés en face du lycée va générer une augmentation des flux (déjà tendus au droit du site) et la disparition d'un espace utilisé comme parking par les étudiants. La densification de la zone AUB ne peut s'envisager sans action concrète pour améliorer le maillage du site. De plus, c'est l'occasion de trouver de nouveaux emplacements de stationnement.

° *LES MESURES A PRENDRE EN COMPTE*

• Les prescriptions paysagères :

L'orientation vise à améliorer la traversée du territoire communal en imposant plusieurs actions le long de la RD 559 et notamment :

• Les espaces boisés et les aménagements collectifs en contre-bas de l'Oasis, sites directement perceptibles depuis la RD 559, doivent être maintenus et entretenus.

• Deux alignements boisés sur le site de l'Oasis le long des voies de dessertes doivent être préservés.

• Il faut accompagner paysagèrement la piste cyclable le long de la RD 559.

• Pour la partie nord de la zone AUB, dévolue à des logements individuels ou semi-groupés, des haies végétales denses doivent être plantées en accompagnement de tout nouveau projet de construction (que la parcelle soit déjà ou non bâtie). Il s'agit d'améliorer l'existant et d'accompagner la densification du site.

• Dans la partie sud de la zone AUB, il convient de créer des haies de part et d'autre des sites à densifier pour en atténuer l'impact

• Il convient de préserver les pins parasols situés derrière l'actuel garage automobile, à l'Est de la RD 559.

• Le rideau boisé existant le long du Bourrian doit être maintenu.

• L'implantation des immeubles et autres constructions ainsi que leur aspect extérieur (façades, toitures, etc.) et le traitement des abords (notamment les clôtures) devront être discutés en amont avec l'Architecte des Bâtiments de France à deux titres : le site de l'OAP 4 se trouve dans le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez et il constitue une entrée de ville majeure avant d'atteindre notamment les équipements collectifs puis le village perché de Gassin.

• Des esquisses paysagères avec des vues prises depuis la RD 559 et depuis le village notamment sont imposées pour tout projet afin de démontrer leur bonne intégration dans le site ainsi que les mesures de préservation et de valorisation du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez prises en compte

• Les mesures en matière de déplacements :

En matière de déplacements, les mesures sont les suivantes :

• Il convient de créer deux voies cyclables à double sens : le long de la RD 559 (maîtrise d'ouvrage : Conseil Départemental) et le long du Bourrian (maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez).

• Aucun nouvel accès sur la RD 559 ne sera possible. A l'Est, les habitations nouvelles devront être desservies depuis le chemin du Pré Fonterau (des servitudes de passage seront parfois à prévoir avant de diviser un terrain ou autre). Pour le site C longeant la route départementale, une entrée depuis la RD 559 est possible (mais la sortie se fera nécessairement sur le chemin du Pré Fonterau).

• Aucun nouveau logement individuel ne sera autorisé à l'Est de la RD 559 (secteur en aplat jaune) tant que la desserte viaire ne sera pas améliorée avec :
° L'élargissement du chemin du Pré Fonterau (voie à double sens) ou la création d'un sens unique sur ce chemin (dans les deux cas, il faudra un accotement piétonnier).
° La création d'un carrefour sécurisé au nord, entre la RD 559 et le chemin du Pré Fonterau (carré en pointillé bleu sur le plan).

• Aucun nouveau logement collectif ne sera autorisé à l'Est de la RD 559 (secteur en aplat orangé) tant que la desserte viaire ne sera pas améliorée avec deux possibilités :
° Cas n°1 : Il est réalisé l'élargissement du chemin du Pré Fonterau (voie à double sens) ou un sens unique sur ce chemin (dans les deux cas, il faudra un accotement piétonnier) ainsi qu'un carrefour sécurisé au nord, entre la RD 559 et le chemin du Pré Fonterau (carré en pointillé bleu sur le plan).

° Cas n°2 : Il est réalisé l'élargissement du chemin du Pré Fonterau (voie à double sens) depuis le site concerné par l'opération jusqu'à la voie d'accès au lycée (le site A n'est pas concerné par cette prescription). Ce cas n°2 ne sera étudié qu'après avis du Conseil Départemental, s'il juge la sortie sud (rond-point du lycée) suffisamment dimensionnée.

A noter que ces améliorations permettront d'éviter l'engorgement du rond-point existant au droit du lycée (déjà assez saturé). Ainsi, les aménagements projetés répondront aux besoins de la zone AUB et pour partie au site concerné par la future gendarmerie et les logements projetés (gendarmes et accession sociale).

• Les prescriptions en matière de mixité fonctionnelle et sociale :

L'orientation d'aménagement englobe des zones UB, AUB, N et Nt4 de part et d'autre de la RD 559. Au vu des destinations possibles dans les différentes zones concernées au règlement écrit, il paraît essentiel d'encadrer au mieux le devenir du site via la présente orientation d'aménagement.

Aussi, plusieurs parcelles font l'objet d'une action ciblée qui fige les destinations possibles (cf. schéma d'aménagement ci-après). Ainsi, se distinguent :

• Des sites à vocation d'équipement collectif et de services (aplat violet foncé). Dans ces sites, toute autre destination est interdite, notamment les logements.

• Des sites à vocation d'équipements collectifs et de logements pour actifs sous forme collective (appartements). Il s'agit notamment du centre hospitalier, du collège ou encore du lycée. La Commune ou autre acteur public peut y réaliser des logements pour actifs ce qui permet de répondre aux besoins sur Gassin (aplat violet clair).

• Des sites à vocation d'équipements collectifs et de logements sous forme collective (appartements). L'aplat est orangé sur le schéma. Se distinguent trois sites :
° Le site A est dédié au projet de gendarmerie éventuellement complété de logements pour gendarmes et en accession sociale
° Le site B est dédié à des équipements publics (dont stationnement) et/ou à un programme de logements mixtes avec 50% de logements sociaux minimum (locatifs ou BRS) et 50% de logements privés maximum. Les logements locatifs sociaux doivent représenter au moins 50% des logements sociaux à créer.
° Le site C est dédié à un programme mixte de logements : 50% de logements sociaux minimum (locatifs ou BRS) et 50% de logements privés maximum Les logements locatifs sociaux doivent représenter au moins 50% des logements sociaux à créer.

• Un site à vocation de logements sous forme individuelle (villas) dans lequel les nouveaux logements ne pourront être autorisés qu'une fois la sortie routière au nord améliorée et le chemin élargi ou passé en sens unique (cf. prescriptions sur les déplacements). C'est un aplat jaune sur le schéma d'aménagement.

• Des sites à vocation d'aménagements collectifs de l'oasis (piscine, tennis, etc.). C'est un aplat turquoise sur le schéma d'aménagement. Parmi ces sites se distingue un site :
° Le site D est un secteur d'étude. En effet, il pourrait y accueillir un programme de logements diversifiés dans les années à venir, lorsque les sites A, B et C auront été aménagés (une évolution du PLU sera nécessaire)
° Un site à vocation économique (actuellement un garage et un commerce de bouche notamment) avec un aplat bleu clair sur le schéma d'aménagement
° Des espaces verts plantés à préserver (aplat vert)

• Les prescriptions environnementales :

Pour l'ensemble des projets, et notamment les plus denses (sites A, B et C), il est rappelé les recommandations en matière d'éclairage nocturne (cf. pièce 4c, annexe 2 du règlement écrit). Il doit être démontré que des mesures visant à ne pas nuire à la trame noire du territoire et notamment le corridor nocturne constitué par le Bourrian et sa ripisylve sont prises.

Pour le site A (projet de gendarmerie et de logements), une étude faune-flore est exigée en amont de tout dépôt de permis afin, notamment, que des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation spécifiques aux zones humides soient prises. Aucun projet ne sera autorisé en l'absence d'une telle étude.

Sur l'ensemble du site de l'OAP 4, tout projet devra tenir compte de la présence d'arbres âgés. Ces derniers devront être conservés, aucune mesure n'étant pertinente pour les remplacer.

Au regard de la fréquentation de l'axe RD 559, les nouvelles constructions (notamment sur le site C) devront prendre des mesures d'isolement acoustique adaptées. Il est recommandé d'orienter les bâtiments de manière à avoir les pièces de vie à l'opposé de la route afin de limiter l'exposition des futures habitations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air liées au trafic routier.

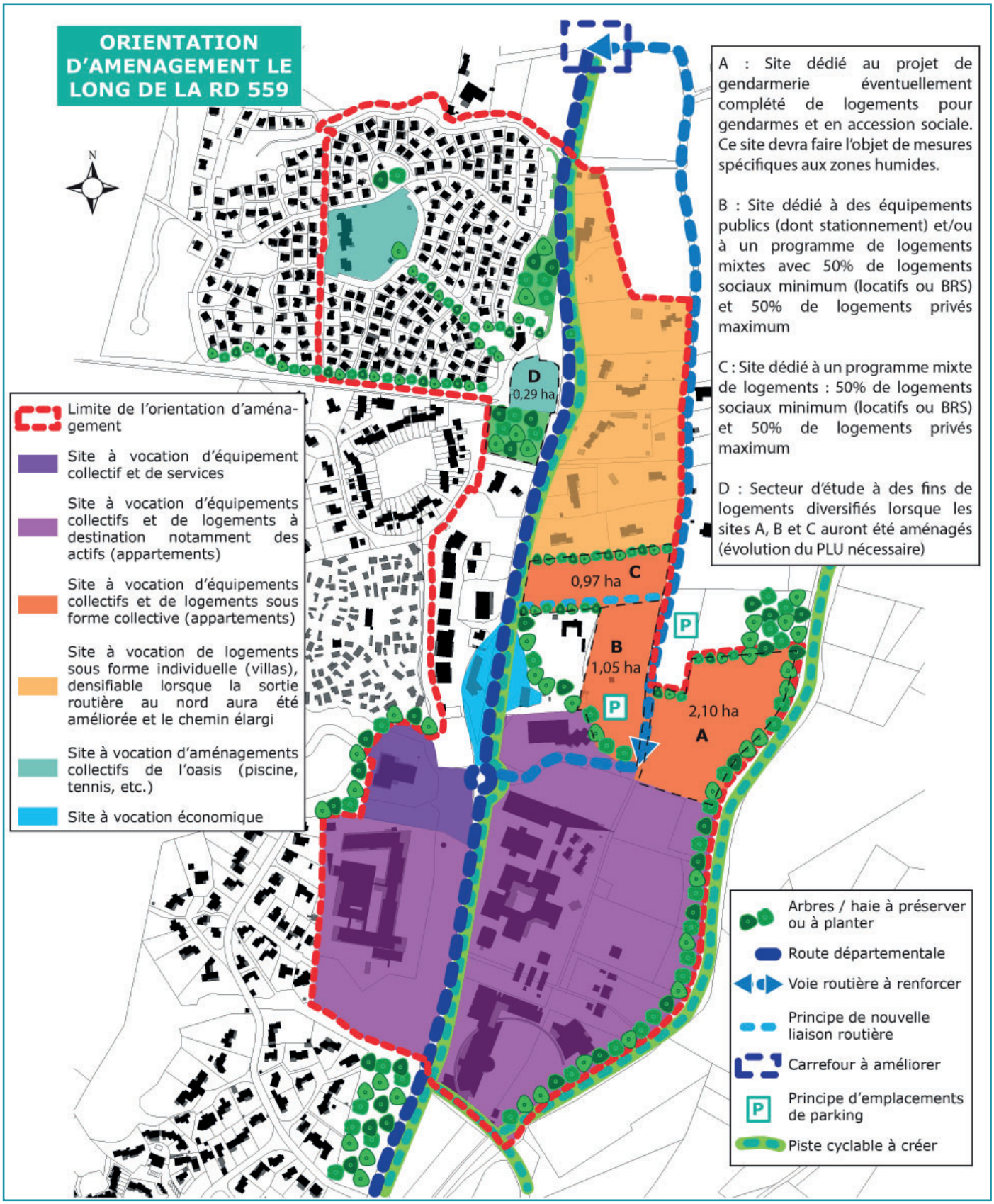


Schéma de l'orientation sectorielle n°4 le long de la RD 559

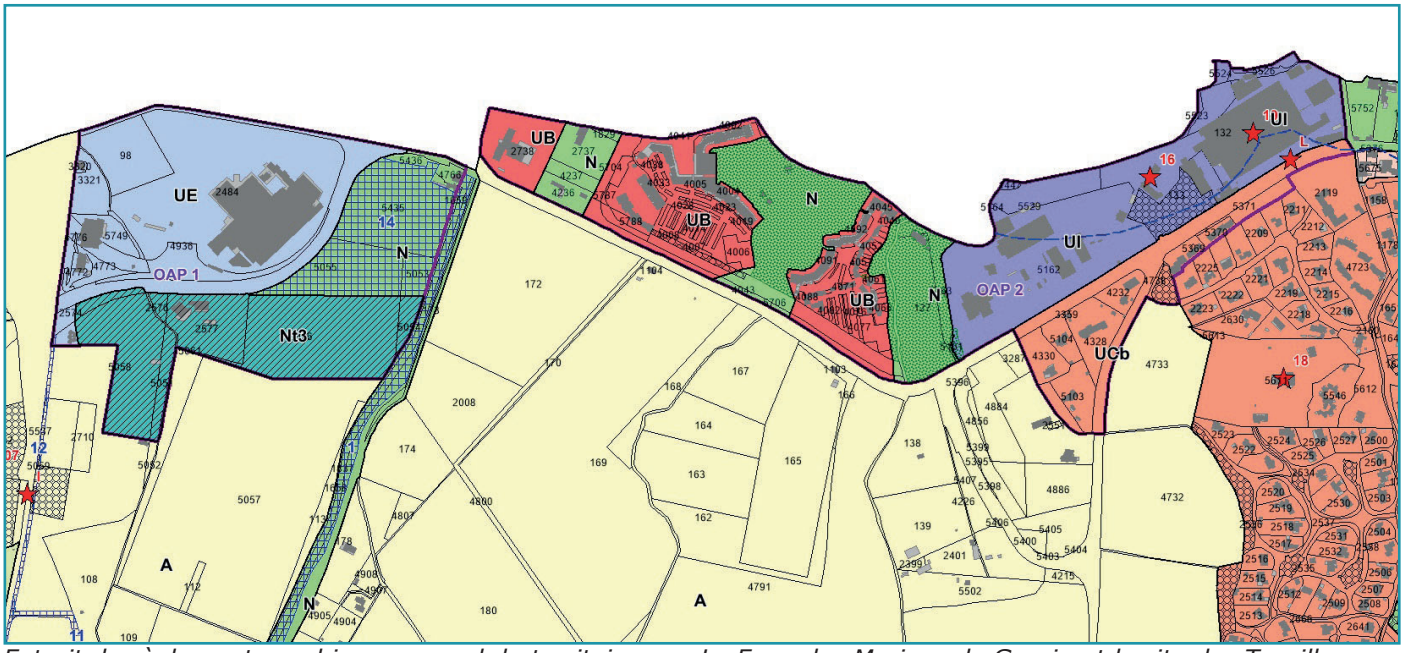
4.2.3. LA FOUX ET LE SITE DES TORPILLES

4.2.3.1. LE REGLEMENT ET ECRIT

° LES ZONES DEFINIES AU PLU

Comparé au PLU en vigueur et comme expliqué au chapitre 3, les zones évoluent assez peu dans leurs emprises. Le secteur naturel d'Azur Park est légèrement agrandi pour englober le parking existant et le mini-golf (mais aucun autre aménagement n'y est possible via l'orientation d'aménagement). Les coupures vertes, notamment de part et d'autre du site des torpilles, sont renforcées via des zones naturelles étoffées et l'inscription d'espaces paysagers inconstructibles.

En définitif, le PLU inscrit des zones urbaines ou naturelles qui correspondent à un existant et à une volonté politique de maintenir leur destination. Ainsi, le carrefour de la Foux doit garder sa vocation économique et le site des Torpilles sa vocation industrielle. Il n'est pas prévu d'y aménager des logements ou résidences hôtelières.



Extrait du règlement graphique au nord du territoire, sur La Foux, les Marines de Gassin et le site des Torpilles

On retrouve ainsi au nord du territoire :

• Une zone urbaine à vocation économique UE sur le carrefour de la Foux qui doit être prochainement réhabilité

• Un secteur naturel touristique Nt3 correspondant à Azur Park avec un règlement et une orientation qui permettent à la structure de se développer tout en améliorant les paysages d'entrée de ville

• Des zones urbaines mixtes UB prenant en compte le site d'EDF et plusieurs immeubles d'habitation (dont les Marines de Gassin)

• Une zone urbaine à vocation industrielle UI sur l'ancien site des torpilles.

• Un secteur UCb pour les bâtiments disposés entre la RD 98 et la RD 98a (en zone UGb au PLU de 2009)

A noter la présence des emplacements réservés n°1 et 12 (voies douces le long de l'ancienne voie ferrée et le long de la RD 559) qui permettent de relier le lycée à la voie douce Sainte Maxime / Saint Tropez.

Il est également prévu un emplacement réservé (ER n°14) au bénéfice de la Commune pour créer des aires de stationnement paysager pour camping-cars et voitures afin de délester la RD 98. Ces parkings ne pourraient pas être occupés toute une nuit. Ils permettraient aux touristes de laisser leur voiture sur site en journée et terminer le dernier tronçon en navette jusqu'à Saint Tropez. Cette action devra être

menée avec l'intercommunalité et la Commune de Saint Tropez notamment. Il s'agit pour Gassin de lutter contre les bouchons incessants sur cet axe d'avril à octobre.

° *LA REGLEMENTATION*

En zone UB, il est possible d'édifier : des habitations (mais pour tout projet de 4 logements ou plus, 30% de la superficie doit être destinée à des Logements Locatifs Sociaux), de l'artisanat et commerce de détail (sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les quartiers alentours), de la restauration, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des hôtels et autres hébergements touristiques, un cinéma, des équipements d'intérêt collectif et services publics, des bureaux ou encore un centre de congrès et d'exposition.

Dans le secteur UCb, sont seuls autorisés des habitations (logement et hébergement) et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour la zone UE, sont possibles de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des bureaux et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Enfin, pour la zone UI, sont possibles :

• De l'industrie et des équipements collectifs
• Un logement mais uniquement s'il est lié et nécessaire à l'activité économique (gardiennage), dans la limite de 70 m² par unité foncière
• De l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et des bureaux si l'activité est liée et nécessaire à l'activité industrielle du site

Sont autorisés en secteur Nt3 dans le respect du PPRi et de l'orientation d'aménagement sectorielle :
• 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

Concernant le retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation, la règle est identique pour l'ensemble des zones urbaines entre la Foux et le site des Torpilles : 25 m de l'axe de la RD 61, RD 93, RD 98, RD 98a et de la RD 559 ; 5 m des limites d'emprise des autres voies.

En secteur Nt3, la règle est la suivante : 35 m et 25 m de l'axe de la RD 559 pour, d'une part, les constructions à usage d'habitation et, d'autre part, les autres destinations ; 10 m de l'axe et 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation

Par rapport au retrait vis-à-vis des limites parcellaires, plusieurs règles ont été définies :
• UB, UE et UI : Retrait équivalent à la hauteur du bâtiment divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m
• UCb : Retrait équivalent à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 m
• Nt3 : Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. Les piscines et leurs plages doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites.

Plusieurs aménagements sont possibles au sein des marges de recul (cf. règlement écrit)

Pour les hauteurs, les règles sont les suivantes :
• UB, UE et UI : 10 m sauf prescriptions plus limitées dans l'orientation d'aménagement sectorielle
• UCb : 6,5 m
• Nt3 : 6,5 m à l'égout du toit. Les manèges dérogent aux règles sur les hauteurs.

Enfin, concernant les emprises au sol, le règlement écrit précise les points suivants :

• L'emprise au sol des constructions est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée. N'entre pas dans le calcul l'emprise des terrasses, des pergolas, des escaliers extérieurs, des voiries et rampes d'accès et des piscines.
• L'emprise des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est une emprise minimale qui ne peut être réduite.
• Les accès, terrasses, places de stationnement, pergolas, escaliers extérieurs, etc. (toute autre surface aménagée) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.

Pour chaque zone, la règle est la suivante :

• UB, UE et UI :
° Emprise au sol maximale des constructions : 50%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 20%

• UCb :
° Emprise au sol maximale des constructions : 15%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 60%

Cet aspect n'est pas réglementé en secteur Nt3.

4.2.3.2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1 DE LA FOUX

° *LES PRINCIPES ET ENJEUX*

Le carrefour de la Foux joue à la fois un rôle fonctionnel et d'entrée de ville majeur. C'est le principal accès à la presqu'île de Saint Tropez avec un système routier complexe et peu adapté, l'entrée sur le territoire de Gassin et un pôle d'activités économiques majeures du golfe avec le centre commercial et Azur Park.

L'entrée de territoire est confuse avec des activités diverses aux abords des routes départementales, le stationnement de forains, peu d'accompagnements paysagers, etc. A cela s'ajoute des bouchons continus en période estivale, des déplacements doux insuffisamment sécurisés, etc.

C'est une réelle problématique à l'échelle du Golfe de Saint Tropez mais il est difficile de concrétiser les volontés nationales, départementales, intercommunales et communales. Pour l'heure, les actions concrètes ont dû mal à émerger malgré de nombreux diagnostics réalisés.

A son échelle, le PLU tente via l'orientation d'aménagement d'agir sur deux thématiques :
• L'amélioration de la fonctionnalité du carrefour
• La valorisation paysagère de l'entrée de territoire

Il conviendra de tenir compte de tous les risques recensés sur le site (inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles ou encore sismique) en adoptant des mesures adaptées (cf. règlement écrit et annexes au PLU). Vis-à-vis du risque feu de forêt, une attention particulière sera apportée au sud (parking et mini-golf) et en limites est et ouest, ces espaces étant en aléa moyen à fort.

° *LES MESURES A PRENDRE EN COMPTE*

<u>• Les mesures en matière de déplacements :</u>

L'orientation d'aménagement n°1 impose les mesures suivantes :

• Une voie douce à double sens doit être créée pour lier celle existante au sud du lycée à celle existant au nord, le long de la RD 98. Le linéaire qui paraît le plus adéquat se situe le long de la RD 559 et de la RD 98 (ce qui permettra de desservir par ailleurs Azur park). Cependant, il ne s'agit que d'un tracé de principe, d'autres scénarios peuvent être étudiés.

• Aucun permis ne sera autorisé au cœur du carrefour de la Foux tant que les deux entrées du site (au nord, nord-est d'une part et au sud d'autre part) n'auront pas été améliorées pour les piétons

et les cyclistes. Les travaux projetés devront avoir été réalisés en amont de tout permis relatif à des constructions ou apparaître dans le projet d'ensemble prévu.

• Dans la partie Est du territoire (aplat vert clair sur le schéma d'aménagement), il est projeté un espace paysager dédié au stationnement. Les plantations devront y être nombreuses pour valoriser ce site. Les accès sur la RD devront être suffisamment sécurisés. Le site pourra être compartimenté avec deux objectifs majeurs à atteindre :
° Accueillir un maximum de camping-cars et de voitures à destination de Saint Tropez pour soulager la RD 98 et éviter l'encombrement des voies et parkings plus à l'est. Il n'est pas prévu de séjour de nuit. Il s'agit de mettre à disposition une navette La Foux – Saint Tropez pour les visiteurs qui souhaite profiter de la presqu'île pendant une journée.
° Encourager le covoiturage au quotidien (toute l'année). Pour cet objectif aussi, il n'est pas prévu de stationnement durant la nuit, le site étant en zone inondable. Il doit pouvoir être fermé aisément en cas de précipitations importantes.

• Les mesures paysagères :

Les mesures d'accompagnement paysager imposées dans l'orientation d'aménagement n°1 sont les suivantes :

• La piste cyclable et tout aménagement nouveau doivent faire l'objet d'une conception paysagère, en tenant compte des perceptions paysagères depuis le site (par exemple les vues offertes depuis la piste cyclable) et vers le site (notamment depuis les sites les plus emblématiques du territoire). Les aménagements paysagers » ne doivent pas se limiter à de simples plantations.

• Aucun nouveau permis en lien avec des constructions ne sera autorisé sur le site du centre commercial tant que les abords n'auront pas été paysagers et plantés comme défini dans l'orientation d'aménagement. Ces aménagements seront réalisés en amont de la demande de construction ou devront apparaître dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

• Le vaste parking du centre commercial doit être planté de façon plus importante avec un arbre tige par tranche de 4 parkings. Les arbres ne doivent pas nécessairement être alignés le long des aires de stationnement. Il peut être envisagé des coulées vertes pour accompagner les piétons de leur voiture jusqu'au centre commercial. Des ilots de verdure peuvent aussi être envisagés. A noter qu'en période de forte chaleur, les arbres jouent un rôle fondamental pour le bien être des usagers.

• 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.

• L'espace paysager dédié au stationnement temporaire et à l'aire de covoiturage à l'est doit faire l'objet d'un réel projet. Il ne doit pas se limiter à des alignements comme sur de trop nombreux parkings. Plusieurs scénarios peuvent être étudiés : des bosquets par endroits, des espaces en friches (intérêt pour la biodiversité), des systèmes de canaux, etc. Les stationnements doivent s'insérer dans le milieu. Ce ne sont pas les arbres qui doivent être insérés entre deux lignes de stationnement.

• Les mesures économiques :

L'orientation fige les destinations suivantes :

• Le site ceinturé de voies (l'actuel centre commercial) est à destination économique (aplat bleu sur le schéma). Seules y sont autorisées les destinations suivantes : commerces et artisanat de proximité, équipements collectif, bureaux, activités accueillant du public, restaurations.

• En cas de reconstruction de bâtiments sur le site du centre commercial, des alignements sont imposés par rapport aux voies externes. Les nombreux visiteurs doivent avoir une image qualitative du site et non les arrières fonctionnels des bâtiments.

• Sur le site d'Azur Park, la destination des différents emplacements est figée, toujours en lien avec l'activité touristique générale du site :

° Aire de stationnement paysager à l'ouest (couleur orange sur le schéma d'aménagement)

° Aménagements touristiques légers au sud : parcours de mini-golf, parcours sportifs, etc. (couleur vert turquoise sur le schéma d'aménagement)

° Site pouvant accueillir les bâtiments liés et nécessaires à l'activité touristique du site (activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail, restauration et bâtiments techniques) dans la limite de 2 000 m² au sol et de 1 500 m² de surface de plancher pour l'ensemble des bâtiments (couleur violet sur le schéma d'aménagement)

° Site à vocation de manèges et autres éléments associés (sanitaires, points de vente, restauration rapide, bâtiments techniques, etc.). Les manèges peuvent déroger aux règles sur les prospects et les hauteurs imposées en secteur Nt3 pour répondre à leurs spécificités techniques.

Schéma de l'orientation sectorielle n°1 sur La Foux

4.2.3.3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2 DU SITE DES TORPILLES

° *LES PRINCIPES ET ENJEUX*

Le long de la RD 98, route du littoral menant à Saint Tropez, les enjeux sont nombreux pour la commune de Gassin :
• Valorisation paysagère de l'entrée de ville (enjeu en lien avec celui l'orientation 1)
• Prendre en compte les vues depuis la mer
• Saturation du réseau viaire en période estivale (cf. orientation 1)
• Développement des transports en commun
• Maintien de la diversité économique du territoire avec le site des Torpilles à vocation industrielle et artisanale
• Maintien / valorisation du cadre de vie avec le développement des espaces verts
• Prise en compte des risques, notamment d'inondation et d'évolution du trait de côte

° *LES MESURES A PRENDRE EN COMPTE*

• Les destinations imposées :

L'orientation permet de cibler certains sites et d'en figer la destination, indépendamment du règlement écrit. Ainsi, l'orientation d'aménagement impose :

• Des sites paysagers inconstructibles ou à créer (lorsque l'activité cessera) : Ils permettent de maintenir des coupures vertes entre les différentes entités bâties le long de la route départementale

• Un site dédié aux équipements collectifs (site actuel d'Enedis) et des espaces dédiés aux aménagements collectifs (cours de tennis)

• Un vaste site à vocation industrielle et activités connexes

• Un site, au sud de la route départementale, où seules des activités économiques (commerces et artisanat de proximité, activités accueillant du public, bureaux, restaurations, etc.) et des équipements publics sont possibles dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Il ne s'agit pas de conforter l'urbanisation du site ou de le voir se transformer en quartier d'habitations

<u>• Les autres prescriptions :</u>

En outre, l'orientation d'aménagement impose de :
• Maintenir / valoriser la piste cyclable existante.
• Renforcer la desserte en transport en commun avec la création d'un nouvel arrêt. L'emplacement dessiné est un emplacement de principe qui devra être étudié pour être le plus sécurisé possible.
• Conserver certains arbres (enjeu paysager d'importance)
• Préserver et renforcer certaines haies et boisements le long du cours d'eau

Il conviendra de tenir compte de tous les risques recensés sur le site (submersion marine, inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles ou encore sismique) en adoptant des mesures adaptées (cf. règlement écrit et annexes au PLU).

Ainsi, aucune nouvelle construction n'est autorisée en zone d'aléa fort et en zone d'aléa modéré non défendable du risque feu de forêt.

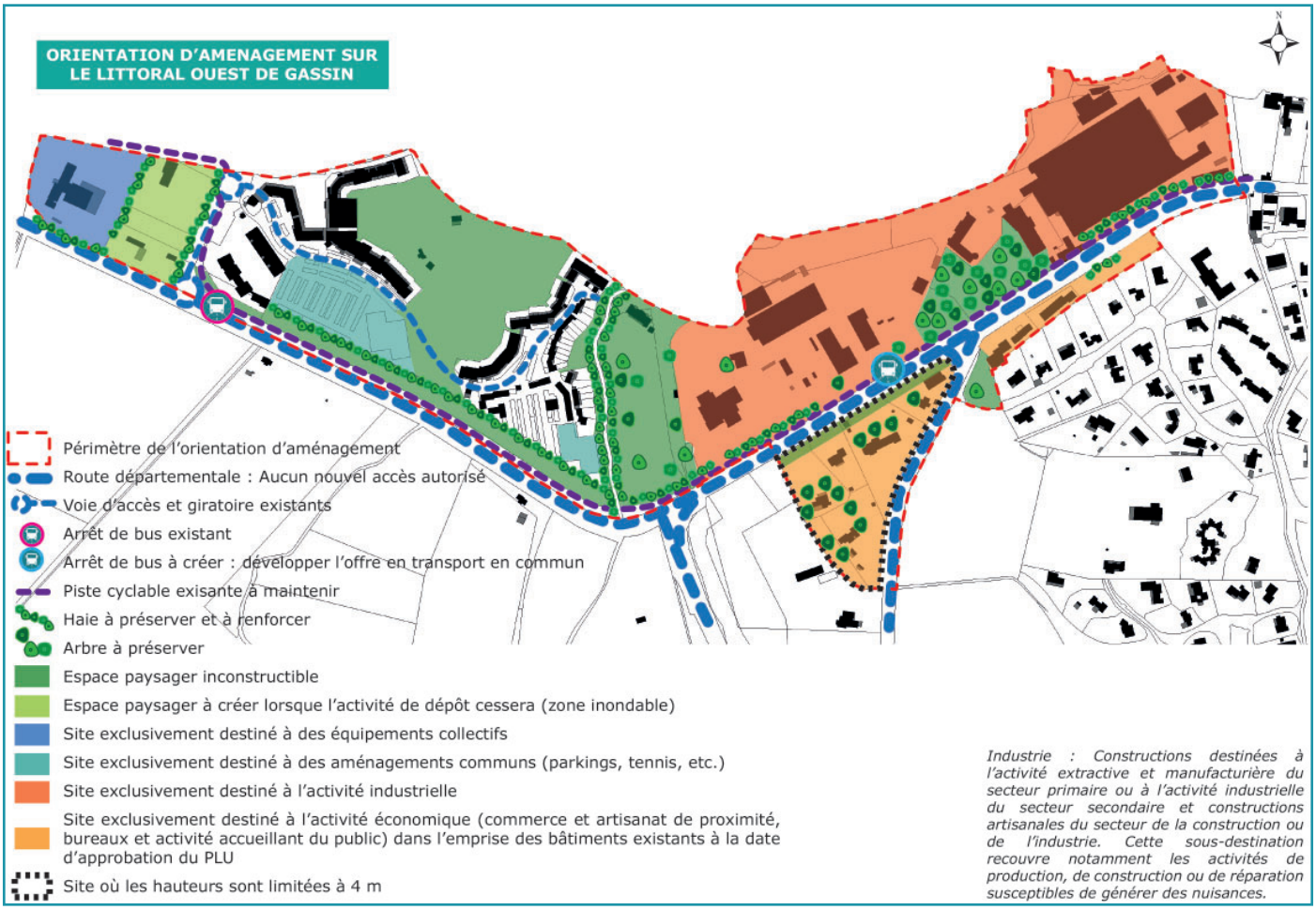


Schéma de l'orientation sectorielle n°2 le long du littoral

4.2.4. LE LITTORAL NORD : MALERIBES, LA BOUILLABAISSE ET LES MARRES

4.2.4.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

° LES ZONES

Au PLU de 2009, les quartiers urbanisés le long du littoral sont divisés en deux grandes zones : Une vaste partie en zone UB à l'Ouest et une partie (moins dense) en zone UC à l'Est. La baisse de densité a été pensée d'Ouest en Est, en s'éloignant du site des Torpilles et en s'approchant de Saint Tropez. A cela s'ajoute un cordon en zone naturelle N au nord, entre la mer et la RD 98. Le PLU de 2009 tenait compte également de deux ZAC avec des secteurs UZ4 et UZ3 (le golf) et d'une possible extension sur Les Marres (zone à urbaniser stricte AUM).

Au PLU révisé, la densité a été étudiée au regard des enjeux paysagers depuis la mer, des Espaces Proches du Rivage mais aussi de la prise en compte du recul du trait de côte. Ainsi, du nord au sud, se succèdent depuis la mer vers les collines :
• Une zone naturelle N, légèrement étendue vers le site des Torpilles, au nord de la RD 98
• Un sous-secteur UCbr dans lequel la densité est moindre pour tenir compte des enjeux paysagers le long de la RD 98 et du recul du trait de côte
• Un secteur UCb correspondant aux zones d'habitat le long du Littoral à la densité moindre et aux enjeux paysagers forts

En outre, le risque feu de forêt a été étudié avec la défense extérieure contre l'incendie dans les différents quartiers. Il en résulte deux mesures :
• L'inscription d'une zone AUCbr dans laquelle la défense extérieure contre l'incendie doit être améliorée
• Le souhait de ne pas étendre l'agglomération au dépend des collines (aucune parcelle N déclassée, aucun EBC déclassé en limite de zone UCb ou AUCb)

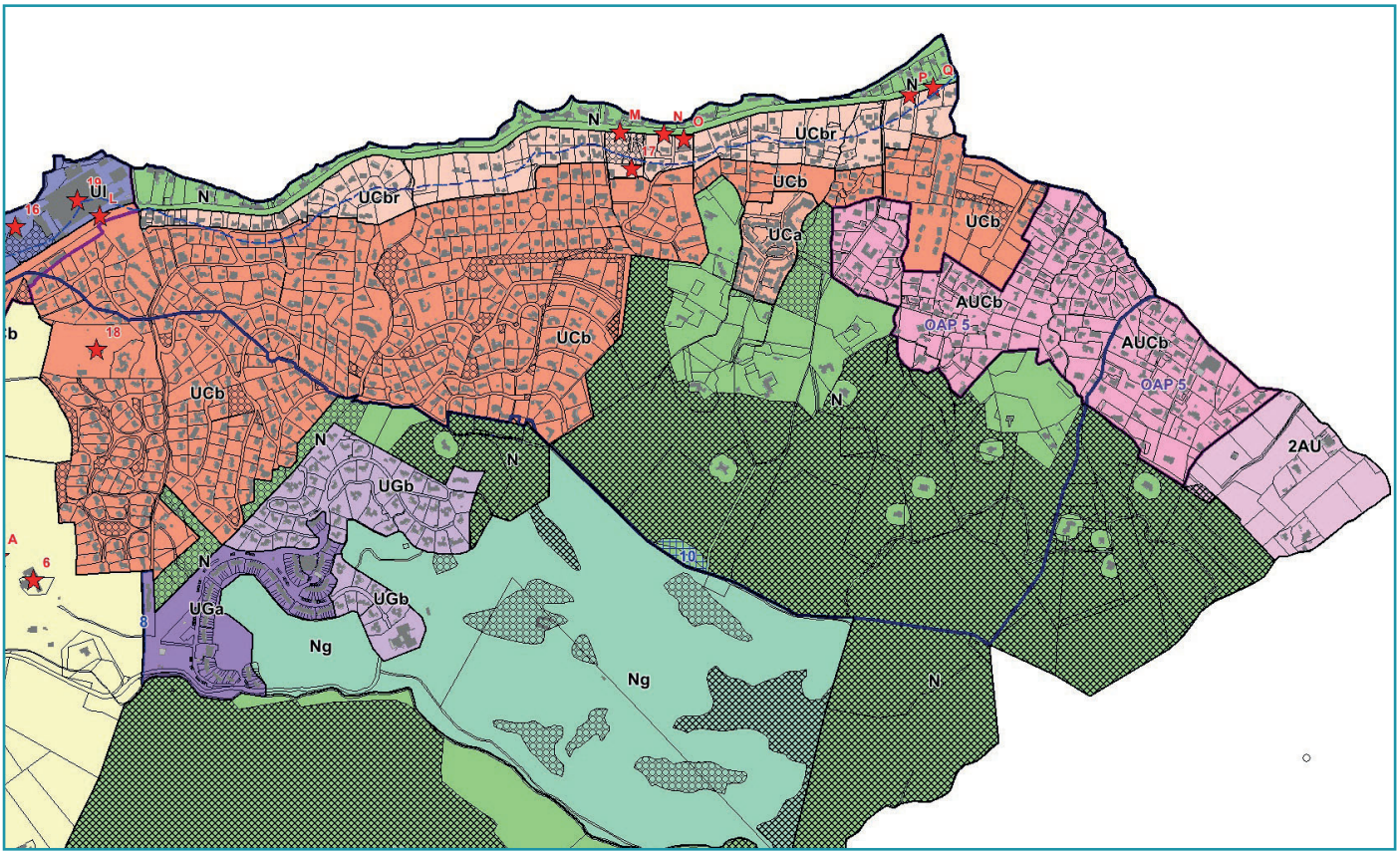
En outre, la zone à urbaniser 2AU a été maintenue aux Marres. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour y implanter des équipements collectifs, des services et des activités accueillant du public. Elle est pour l'heure non réglementée et ne peut accueillir de nouveaux bâtiments. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU doit être ouverte d'ici 4 à 6 années après approbation du PLU. Les conditions de son ouverture sont les suivantes :
• Analyse des enjeux écologiques
• Etude hydraulique pour prendre en compte la gestion des eaux pluviales sur le site
• Définition d'un projet d'ensemble permettant de définir un programme d'intérêt général dans le respect paysager et écologique du site et en tenant compte des risques présents (notamment feu de forêt)
• Etude foncière (acquisition publique ? regroupement des propriétaires ?)
• Mise en place d'un système d'assainissement collectif suffisamment dimensionné
• Mise en place des autres réseaux eaux et secs
• Définition d'une orientation d'aménagement et d'un règlement écrit qui encadreront strictement le devenir du site

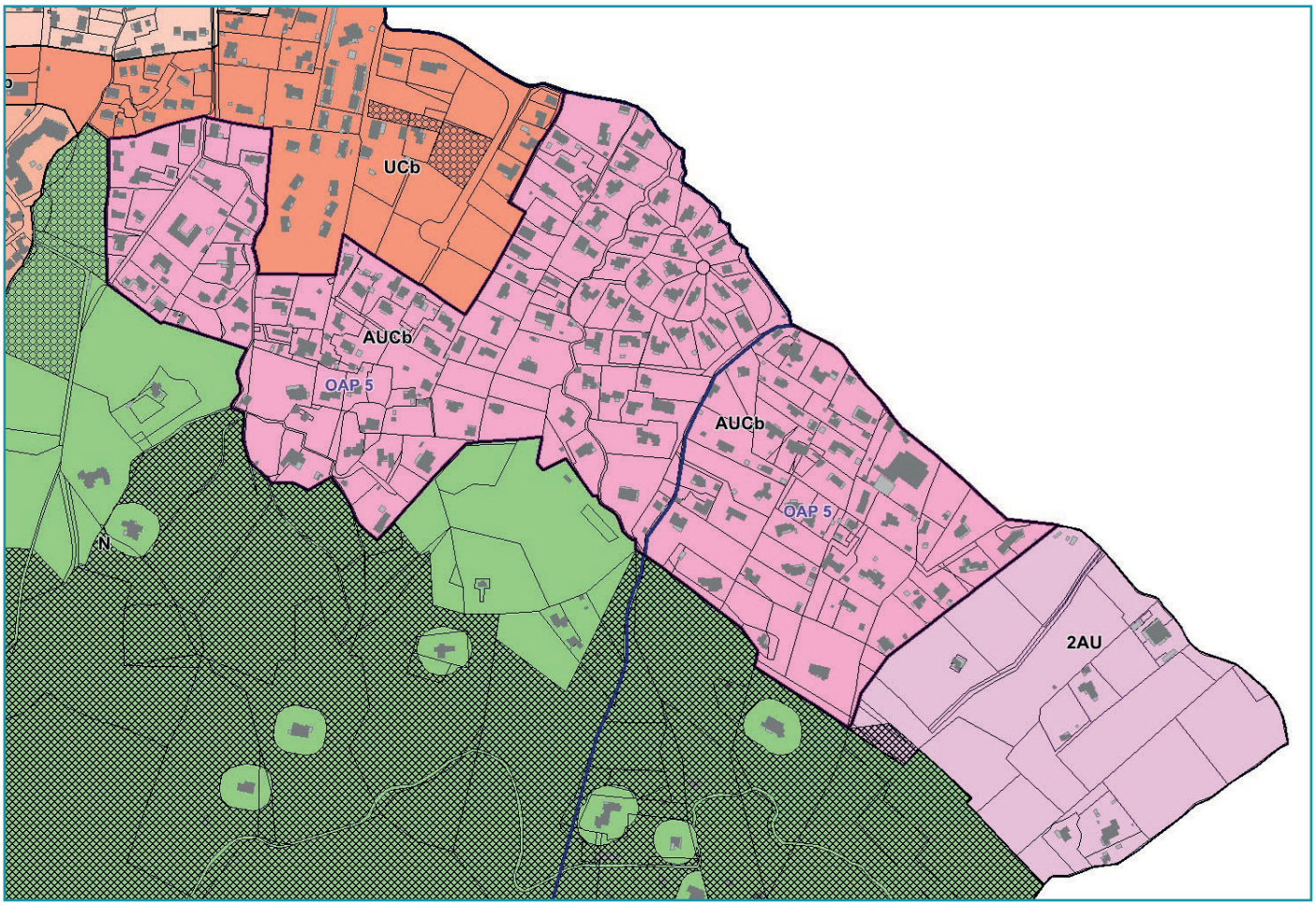
Comme pour le PLU de 2009, les quartiers plus denses (existants) ont été pris en compte avec :
• Un secteur UCa où les densités sont plus importantes (ex zone UZ4)
• La zone urbaine UG relative à l'activité du golf avec un secteur UGa plus dense et un secteur UGb plus relâché(zones UZ3a, UZ3b, UZ3c, UZ3d, UZ3e et UZ3f du PLU de 2009).

Le secteur naturel Ng correspondant au parcours du golf demeure.

A l'exception de la partie Est du lieudit Les Marres, les Espaces Proches du Rivage couvrent le littoral urbanisé de Gassin. Quelques EBC sont présents en zones urbaines. De plus, il a été inscrits au PLU plusieurs éléments patrimoniaux (notamment les pins parasols le long de la RD 98).



Le règlement graphique au nord du territoire



Zoom sur le règlement graphique au nord-est du territoire

° *LA REGLEMENTATION*

Dans les secteurs UCa, UCb et UCbr, sont autorisés des habitations (logement et hébergement) et des équipements d'intérêt collectif et services publics. Sont également autorisés l'extension (y compris par changement de destination) des activités existantes à la date d'approbation du PLU.

Pour la zone AUCb, seuls les logements sont possibles dans le respect de l'orientation d'aménagement sectorielle.

Pour les secteurs UGa et UGb de la ZAC du golf, sont possibles des habitations, de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, des activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un hôtel, d'autres hébergements touristiques et des bureaux dans les bâtiments autorisés à cet effet à la date d'approbation du PLU (bâtis issus de la ZAC du Golf), le changement de destination étant impossible.

Sont seuls autorisés en zone 2AU :

• La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés

• L'extension d'habitation légalement édifiée d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :
° Elle ne permette pas la création de logement
° L'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale sans pouvoir dépasser un total de 150 m² (existant + extension)

• Les piscines condition cumulative que :
° Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière,
° Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m²,
° Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 20 m de l'habitation (non compris la plage)

• Les annexes liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
° Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière,
° Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
° Le point le plus éloigné de l'annexe se situe à moins de 20 m de l'habitation,
° Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet),

En secteur Ng, sont autorisés les aménagements légers liés au golf : parcours de golf, cheminements, etc. sans création possible de surface de plancher.

Concernant le retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation, la règle est identique pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser avec la règle suivante : 25 m de l'axe de la RD 61, RD 93, RD 98, RD 98a et de la RD 559 ; 5 m des limites d'emprise des autres voies. Seul le secteur UGa du golf n'a pas de règle spécifique.

Par rapport au retrait vis-à-vis des limites parcellaires, la règle est identique pour les secteurs UCb, UCbr et AUCb avec un retrait équivalent à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 m. Pour le secteur UGb, le retrait est équivalent à la hauteur du bâtiment divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m. Pour les secteurs UGa et UCa plus denses, il est possible de se mettre en continuité ou au moins à 2 m (retrait de 2 m imposé pour les piscines).

Plusieurs aménagements sont possibles au sein des marges de recul (cf. règlement écrit)

Pour les hauteurs, les règles sont les suivantes : UCa, UGa et UGb : 7 m ; UCb, UCbr et AUCb : 6,5 m ; 2AU : 4m

Enfin, concernant les emprises au sol, le règlement écrit précise les points suivants :

• L'emprise au sol des constructions est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée. N'entre pas dans le calcul l'emprise des terrasses, des pergolas, des escaliers extérieurs, des voiries et rampes d'accès et des piscines.

• L'emprise des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est une emprise minimale qui ne peut être réduite.

• Les accès, terrasses, places de stationnement, pergolas, escaliers extérieurs, etc. (toute autre surface aménagée) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.
Pour chaque zone, la règle est la suivante :

• UCa :
° Emprise au sol maximale des constructions : 30%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 40%

• UCb :
° Emprise au sol maximale des constructions : 15%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 60%

• UCbr :
° Emprise au sol maximale des constructions : 10%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 60%

• AUCb :
° Emprise au sol maximale des constructions : 15%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 60%

• UGa :
° Emprise au sol maximale des constructions : 30%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 40%

• UGb :
° Emprise au sol maximale des constructions : 12,5%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 60%

4.2.4.2. L'ORIENTATION SECTORIELLE N°5 SUR LA BOUILLABAISSE ET LES MARRES

° *LES PRINCIPES ET ENJEUX*

La zone AUCb sur La Bouillabaisse et Les Marres correspond à une zone urbaine au PLU approuvé en 2009. Mais si les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, la Défense Extérieure Contre l'Incendie est insuffisante.

C'est notamment lié à l'étroitesse des voies privées et aux constructions (habitations, garages, clôtures, etc.) qui ont été édifiées en limite de la voie. Or, un terrain privé ne peut en enclaver un second.

Aujourd'hui, des permis sont refusés dans ces quartiers pourtant urbanisés. Aussi, les constructions seront autorisées en zone AUCb au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels que prévus dans l'orientation.

° *LES MESURES A PRENDRE EN COMPTE*

La prise en compte de l'environnement :

Les aménagements et constructions dans le secteur de l'OAP sectorielle 5 « La Bouillabaisse et Les Marres » devront tenir compte de la présence éventuelle d'arbres feuillus de grande taille. Aucun sujet d'un diamètre supérieur à 40 cm ne devra être abattu.

La défense extérieure contre l'incendie :

Chaque parcelle objet d'une nouvelle construction (hors piscine, terrasses et annexes ouvertes type abris bois…) doit être suffisamment desservie au regard de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Aucune nouvelle construction (hors piscine, terrasses et annexes ouvertes type abris bois…) ne sera autorisé tant que les travaux de défendabilité n'auront pas été réalisés.

Au-delà du respect du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (annexé au PLU), chaque projet doit pouvoir justifier des éléments suivants :

• La voie d'accès au site est suffisamment large (4 m minimum) pour les engins de secours (sur tout le linéaire de la voie, depuis la voie départementale jusqu'au droit de la parcelle concernée). Pour rappel, cette largeur permet le passage des engins mais aussi les manœuvres des services de secours auprès de ces engins.

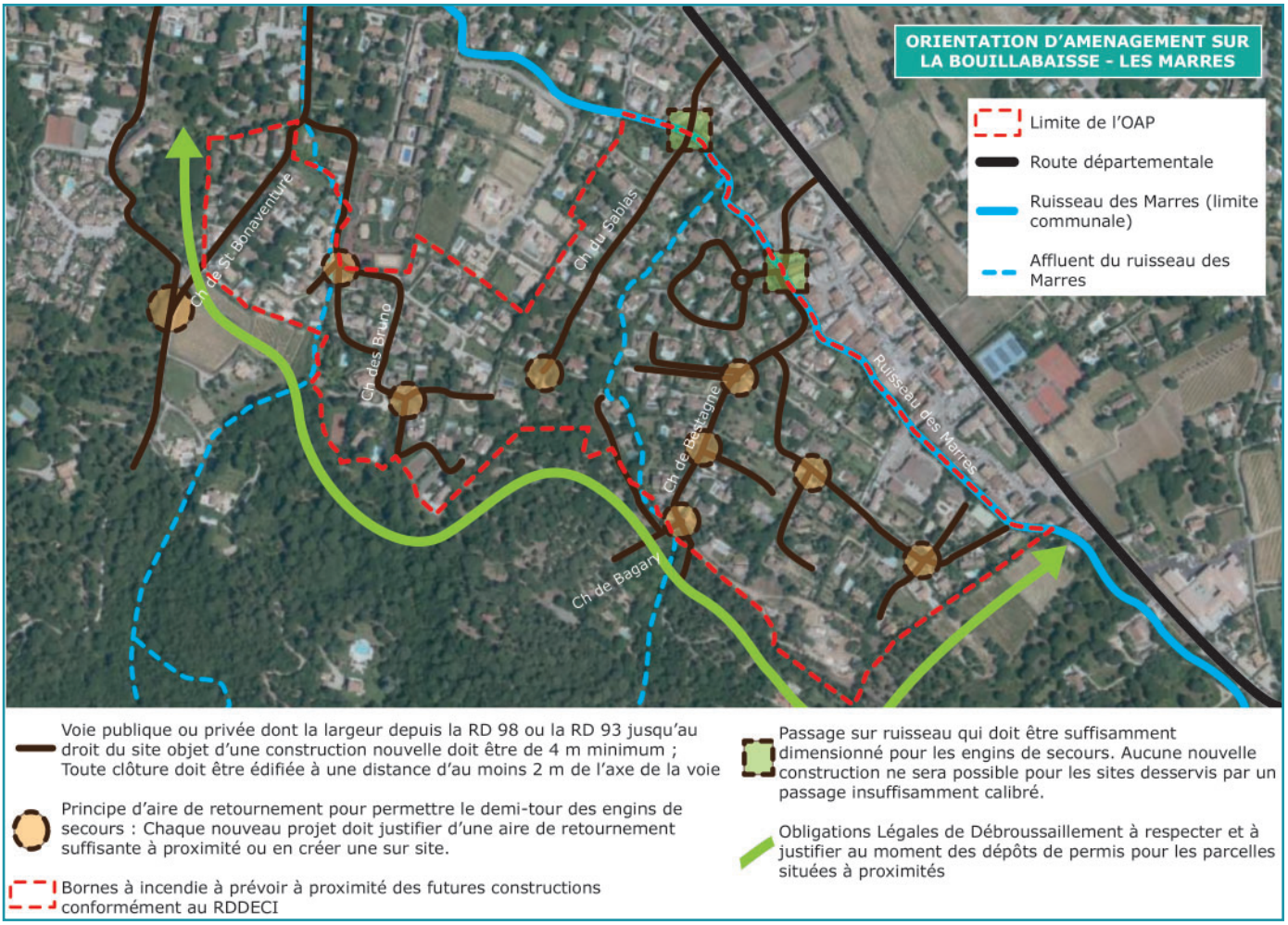
• Les voies d'accès repérées dans le schéma d'aménagement, qu'elles soient publiques ou privées, doivent avoir une largeur minimale de 4 m. De plus, toute clôture et toute construction ne peut être édifiée à moins de 2 m de l'axe de ces voies, indépendamment de la largeur des voies actuelles. Il s'agit de ne pas contraindre de futurs élargissements.

• Les ouvrages d'art sur les cours d'eau doivent être suffisamment dimensionnés pour le passage des engins de secours. Un ouvrage insuffisant bloquera toute nouvelle construction pour les parcelles situées au-delà (les secours doivent pouvoir atteindre les parcelles concernées, qu'elles soient déjà bâties ou non).

• Chaque projet doit justifier d'une aire de retournement suffisante (ou d'un bouclage viaire) à proximité ou en prévoir une dans le projet. Il faut permettre le demi-tour des engins de secours.

• Une borne à incendie doit être disponible à proximité et disposer d'un débit suffisant (ou être en projet)

• Les Obligations Légales de Débroussaillement doivent être parfaitement appliquées (à démontrer lors du dépôt de la demande)



L'orientation d'aménagement sectorielle n°5

4.3. LA GESTION DES ZONES SITUEES HORS AGGLOMERATION

4.3.1. LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES ET QUARTIERS EXISTANTS

4.3.1.1. LES QUARTIERS ET EQUIPEMENTS EXISTANTS

° LE QUARTIER DE CARUBY

Le quartier de Caruby se trouve à l'ouest de la RD 559. Il accueille aujourd'hui plusieurs villas (dont celles de la Ville de Gassin qui sont mises à disposition d'actifs locaux) ainsi que le centre aéré aujourd'hui fermé. Un nouveau projet de centre permettra d'accueillir les enfants dans de très bonnes conditions l'été venu (ils sont aujourd'hui accueillis dans leur école).

Ce quartier est inscrit en zone urbaine au PLU de 2009 et en Secteur Déjà Urbanisé au SCoT. Aussi, il a été inscrit en zone UCasdu au PLU. La Commune porte la création de deux logements pour actifs et d'un centre aéré sur ce site.

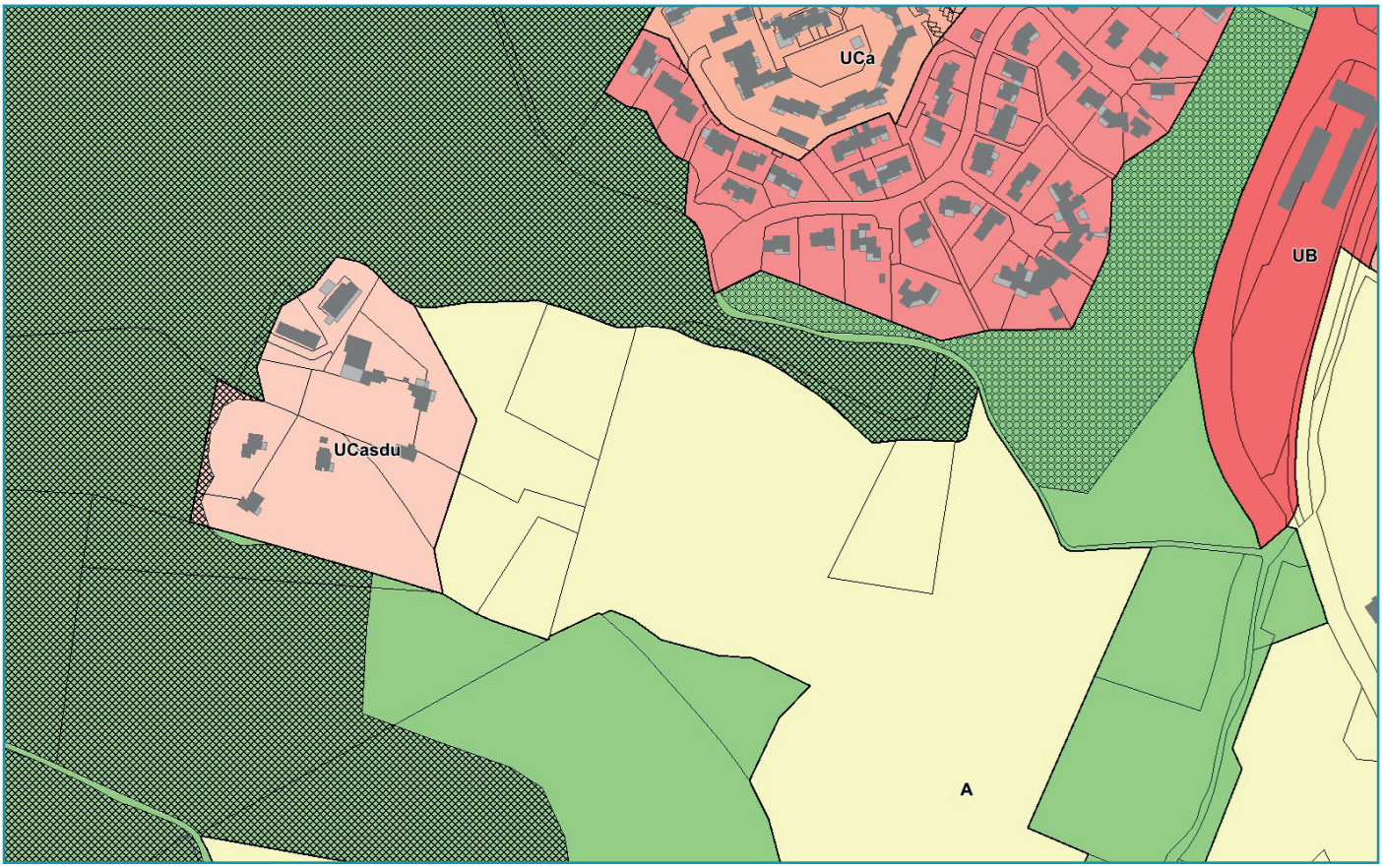
Le règlement du secteur UCasdu est strictement identique à celui de la zone UC (présenté au chapitre 4.2). Seule exception, l'emprise au sol maximale des constructions est de 7,5% en secteur UCasdu contre 20% en zone UC.

Rappelons que les constructions devront se tenir à 5 m des limites d'emprise des autres voies et en retrait équivalent à la hauteur du bâtiment divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m, par rapport aux limites séparatives. La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égoût du toit. L'emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) est de 60%.

Vues sur le quartier de Caruby

A noter que ce quartier est jugé en zone d'aléa très fort feu de forêt. Cependant, il est convenablement défendu (vaste espace défriché à l'Est, voirie dimensionnée, poteaux incendie, etc.). De plus, il est prévu d'améliorer la voie d'accès au niveau du passage à gué pour qu'un camion de secours ne soit pas bloqué

dans sa montée si quelqu'un descend. Le centre aéré sera par ailleurs fermé en cas de risque présumé (les enfants iront à l'école du village).

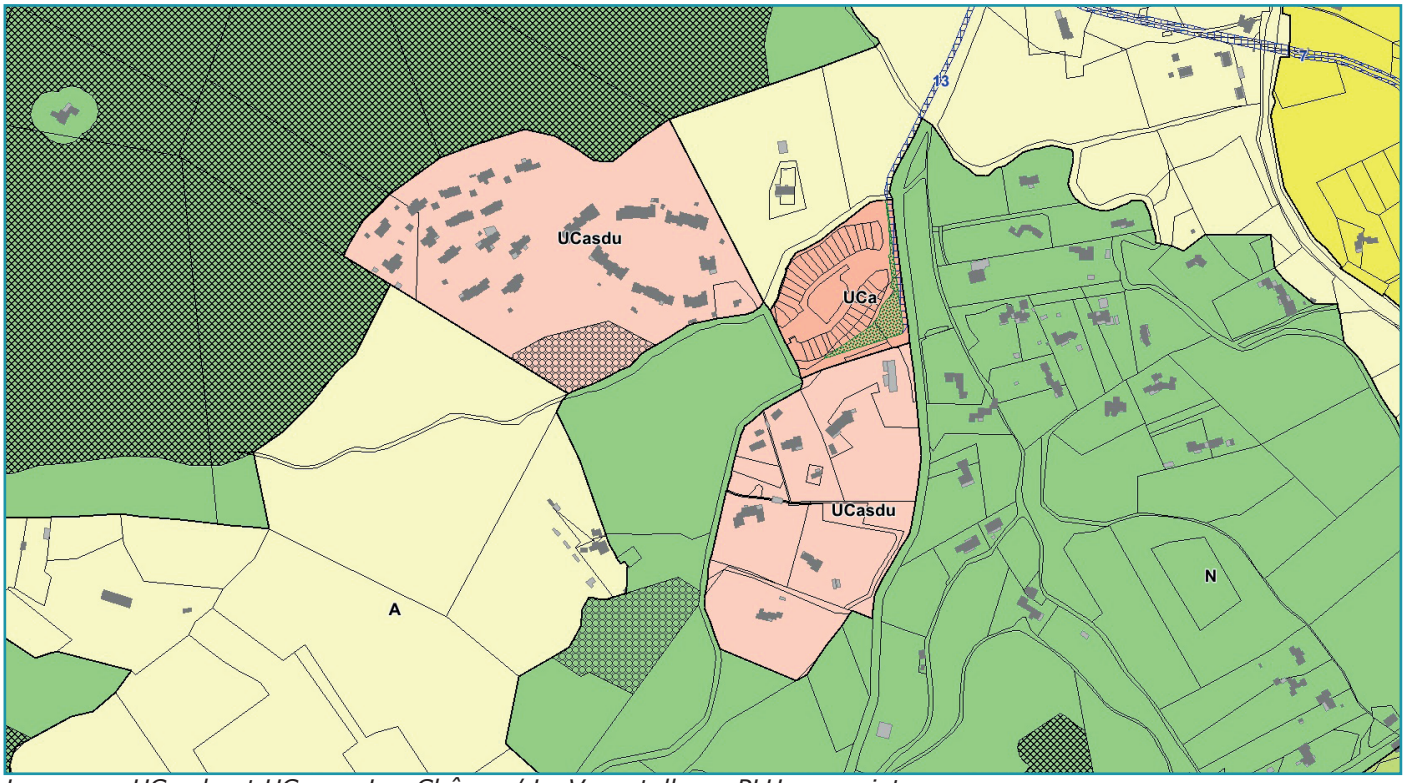


La zone UC sur Caruby au PLU en projet

Vue aérienne sur Caruby

° *LE QUARTIER DE LA VERNATELLE / LES CHENES*

Ce site, également en zone urbaine au PLU en vigueur et qualifié de Secteur Déjà Urbanisé au SCoT, a été inscrit en zones urbaines UCasdu et UCa au PLU. Les immeubles et villas mitoyennes de la Vernatelle ont en effet été maintenus en zone UCa au regard de la densité du programme (le secteur UCasdu est bien moins dense). A noter que la zone AUB à proximité a été supprimée. Le potentiel de densification du quartier est faible, 2 ou 3 logements pouvant encore se faire.



Les zones UCasdu et UCa sur Les Chênes / La Vernatelle au PLU en projet

Vue aérienne actualisée sur Les Chênes / La Vernatelle (source : geoportail.gouv.fr)

Au regard des arbres présents sur site, les zones ont été jugées en zones d'aléa fort à très fort du risque feu de forêt. Ils jouissent cependant de la proximité de la RD 559 et d'une bonne DECI.

Vue sur les zones UCasdu et UCa de la Vernatelle

Vues sur la zone UCasdu des Chênes

° *LE STADE UTILISE PAR LA CROIX VALMER*

Le stade utilisé par la Croix Valmer, en limite sud du territoire de Gassin, est actuellement classé en zone urbaine UE au PLU de 2009. Dans cette zone UE peuvent notamment être autorisés des équipements collectifs.

Au projet de PLU, le site est classé en secteur UCs dans lequel seuls peuvent être autorisés des équipements collectifs si l'assainissement autonome est aux normes et suffisamment dimenssionné. Ainsi, il pourrait être autorisé une amélioration des vestiaires ou des gradins par exemple.

Les constructions devront se tenir à 5 m des limites d'emprise des autres voies et en retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives. La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égoût du toit et l'emprise au sol ne peut dépasser 10%. L'emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) est de 80% ce qui garantit le maintien du stade.

Le site est en zone d'aléa très fort feu de forêt mais ne concerne qu'un stade et ses bâtiments.

Vue aérienne sur le stade

° LE PROJET DE CCFF

Pour améliorer la surveillance de la commune face aux départs de feu et pour améliorer les conditions d'accueil des bénévoles, la Commune de Gassin souhaite aménager un nouveau local pour le Comité Communal Feu de Forêt (CCFF).

Il s'agit de réhabiliter des bâtiments existants sur la ligne de crête, en limite ouest du territoire. Le site est par définition en zone d'aléa très fort feu de forêt. Desservi par une voie est-ouest et une piste nord-sud, il n'est pas destiné à accueillir du public.

Un secteur Ne est ainsi créé. Il est lié à des aménagements collectifs (site du CCFF). Sont seuls possibles au sein d'un bâtiment existant et dans son prolongement :

• Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (bâtiment pour le CCFF) pour une surface de plancher maximale de 150 m² et une emprise au sol maximale de 200 m²

• Un seul et unique logement destiné au gardiennage sans qu'il puisse dépasser une surface de plancher de 50 m² et à condition qu'il soit compris dans le bâtiment principal du CCFF

Les autres règles du secteur Ne sont identiques à la zone N (cf. chapitre 4.3.3).

Le site Ne

4.3.1.2. LES ACTIVITES AGRICOLES ET ASSIMILEES

° LE POLO

Le Polo club de Saint Tropez - Haras de Gassin a bénéficié d'une zone urbaine adaptée au projet dans le PLU en vigueur. Ainsi, plusieurs secteurs urbains sont définis : UPa, UPb, UPe, UPh et UPn. Le site se trouve cependant en discontinuité d'urbanisation et n'est pas repéré au titre des SDU dans le SCoT.

Aussi, le site a été pour partie inscrit en zone agricole A (pour la partie ouets non urbanisée) et pour partie inscrit en secteur naturel indicé Ns (permettant de tenir compte .des activités d'hébergement, de loisir et sportives du polo).

En secteur Ns, sont seuls autorisés :
• La destination de restauration et la sous destination « Autres hébergements touristiques » dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
• Les bâtiments agricoles nécessaires à l'élevage

Les autres règles sont identiques à la zone naturelle N (cf. chapitre 4.3.3).

Le polo club

Evolution du polo entre les deux PLU

° *LA PEPINIERE*

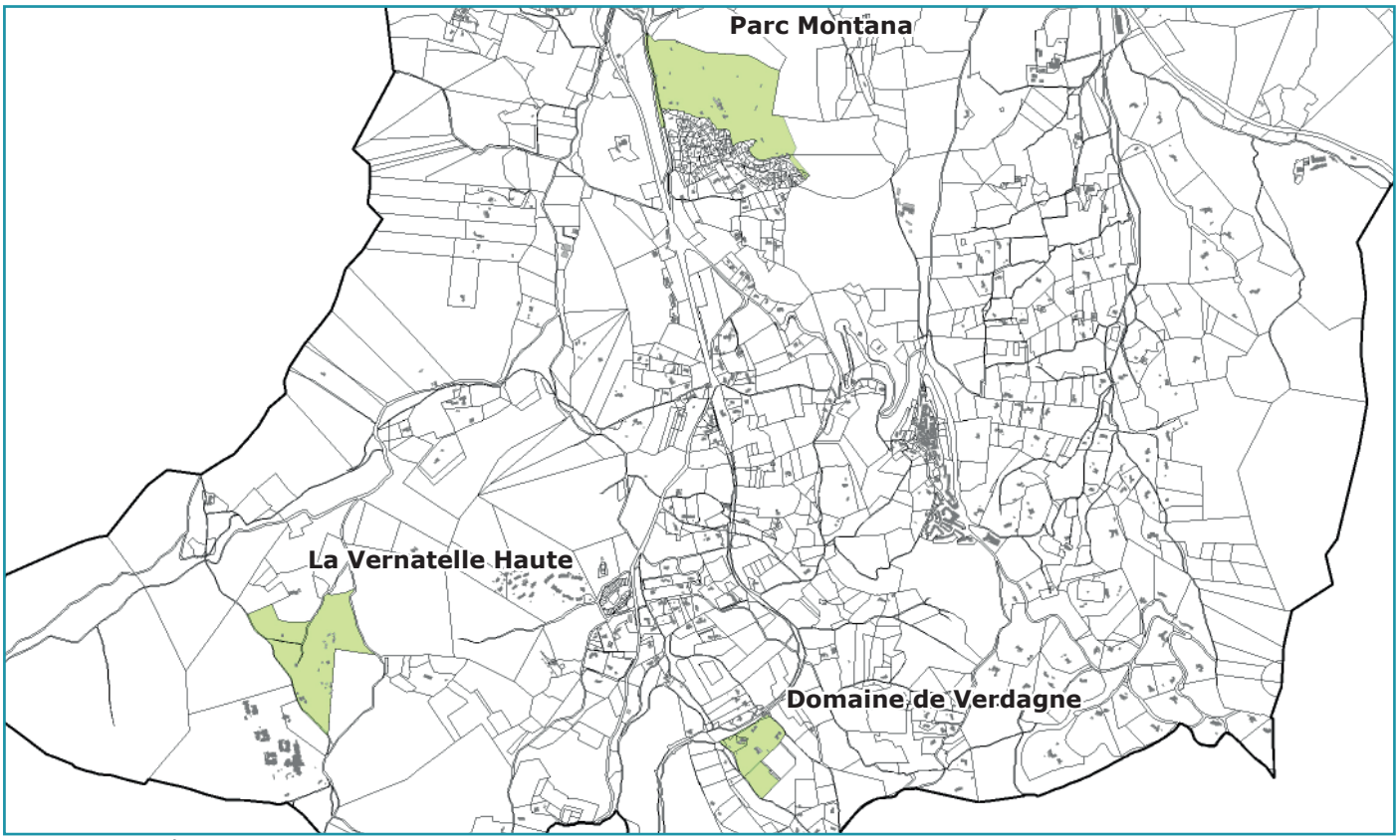
La pépinière Derbez, contre la RD 98a et la RD 61, fait également l'objet d'un réglement adapté au PLU en vigueur avec deux secteurs agricoles : Ap1 et Ap2. Ce sont des stecal qui ont permis d'autoriser les permis propres à l'entreprise.

Aujourd'hui, le site se trouve en dehors de la zone agglomérée au SCoT et au PLU. Aussi, les stecals Ap1 et Ap2 ont été proposé en secteur agricole Aa lié à l'activité de pépinière au PLU arrêté. Suis à l'avis de M le Sous-Préfet, le site a dû être reclassé en zone agricole A (le secteur Aa pouvant s'apparenté à un stecal.

4.3.1.3. LES ACTIVITES TOURISTIQUES

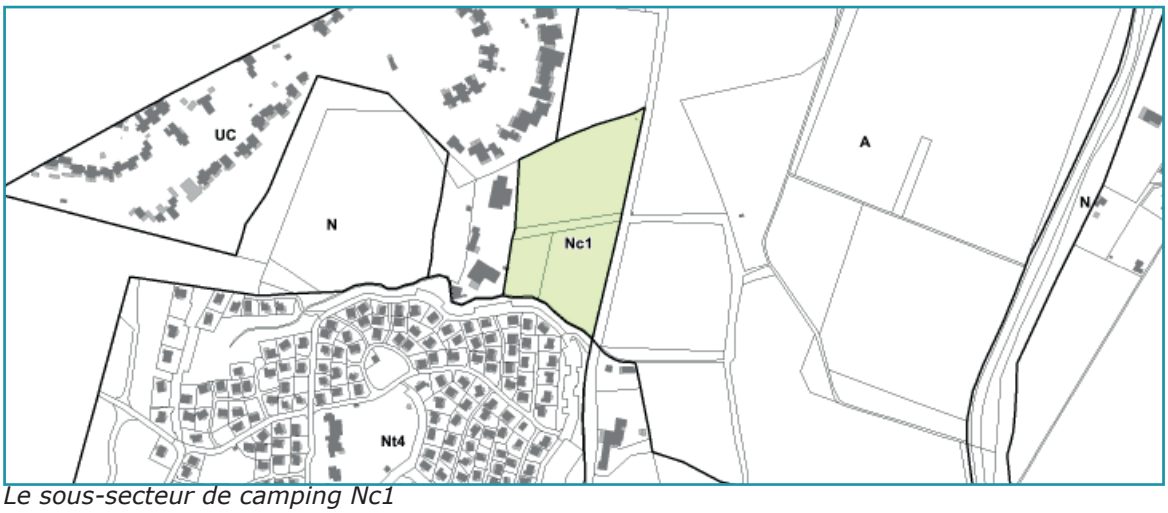
° *LES CAMPINGS (SECTEURS NC ET NC1)*

Les campings existants ont été inscrits en secteur naturel Nc : Le camping de la Vernatelle Haute (Air France), le camping du Domaine de Verdagne et le camping Parc Montana - Saint James. En secteur Nc, sont autorisés les terrains de campings avec des emplacements de tentes, de caravanes et camping-cars (les habitations légères de loisirs et autres cabanes sont interdits) ainsi qu'une piscine liée au camping.



Les secteurs de camping Nc

Il existe par ailleurs un sous-secteur Nc1 lié à l'aire de camping naturelle existante sur Jauffret. Dans ce sous-secteur sont seuls autorisés les terrains de campings avec des emplacements de tentes, de caravanes et camping-cars. Les mobil-home, habitations légères de loisirs et autres cabanes sont interdits.



Le sous-secteur de camping Nc1

° *LE CENTRE DE VACANCES AIR FRANCE ET LE PARC MONTANA*

Il existe cinq secteurs naturels Nt lié aux activités touristiques de la Commune avec les sous-secteurs Nt1 du centre de vacances Air France, Nt2 de Roche Parc, Nt3 d'Azur Park, Nt4 de l'Oasis, et Nt5 des Chênes Lièges. Pour tous ces campings, le PLU permet uniquement de prendre en compte l'existant et les droits à construire octroyés par le passé.

Proches de l'agglomération le long de la RD 559, les sous-secteurs Nt4 et Nt5 ont été présentés au chapitre 4.2.2 du rapport de présentation. Pour partie en zone agglomérée de la Foux, le sous-secteur Nt3 a été présenté au chapitre 4.2.3. du rapport.

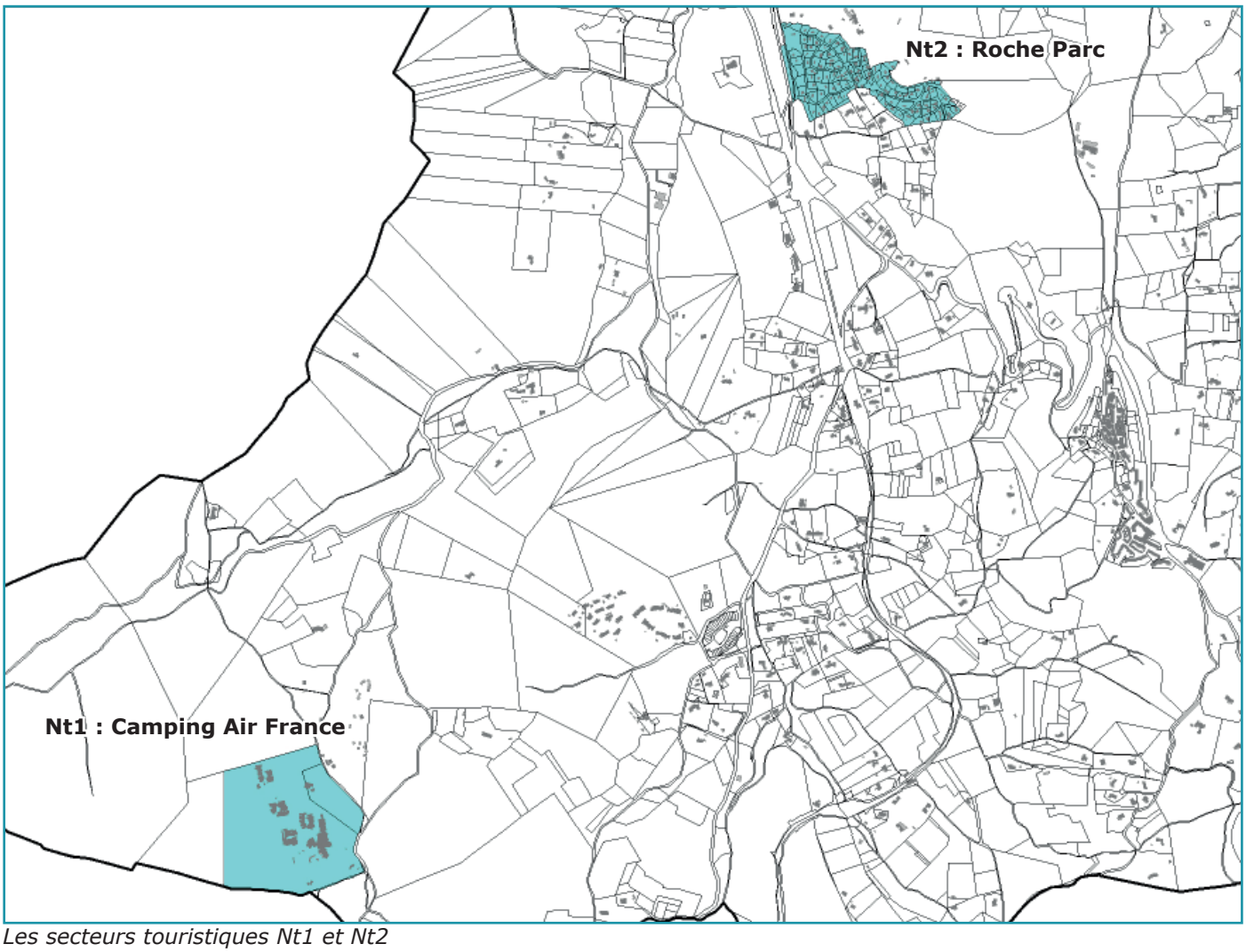
Pour sa part, le secteur Nt1 concerne le centre de vacances Air France au sud-ouest du territoire (inscrit en zone urbaine au PLU de 2009). Y sont seuls autorisés les sous-destinations de restauration, d'hôtel et autres hébergements touristiques dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Pour le secteur Nt2 de Roche Parc, sont autorisés :

• Les terrains de campings avec des emplacements de tentes, de caravanes et camping-cars

• Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) dans le cadre de Parcs Résidentiels de Loisirs et sous réserves que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif, que leur nombre ne dépasse pas 100 unités au total, que leur surface de plancher individuelle ne dépasse pas 35 m² (3 500 m² maximum au total sur le secteur) et que leur emprise au sol individuelle ne dépasse pas 35 m² au sol (3 500 m² au sol au total)

• Des bâtiments communs / collectifs nécessaires à l'activité touristique (accueil, sanitaire, etc.) sans pouvoir dépasser 100 m² d'emprise au sol et 100 m² de surface de plancher (toute habitation étant strictement interdite).



Les secteurs touristiques Nt1 et Nt2

4.3.2. LA GESTION DES ZONES AGRICOLES

4.3.2.1. EVOLUTION DES ZONES

Entre le PLU de 2009 et le PLU révisé, la superficie des zones agricoles évolue globalement peu. La superficie passe de 697,37 ha à 709,05 ha, soit une progression de +11,68 ha (+1,67%).

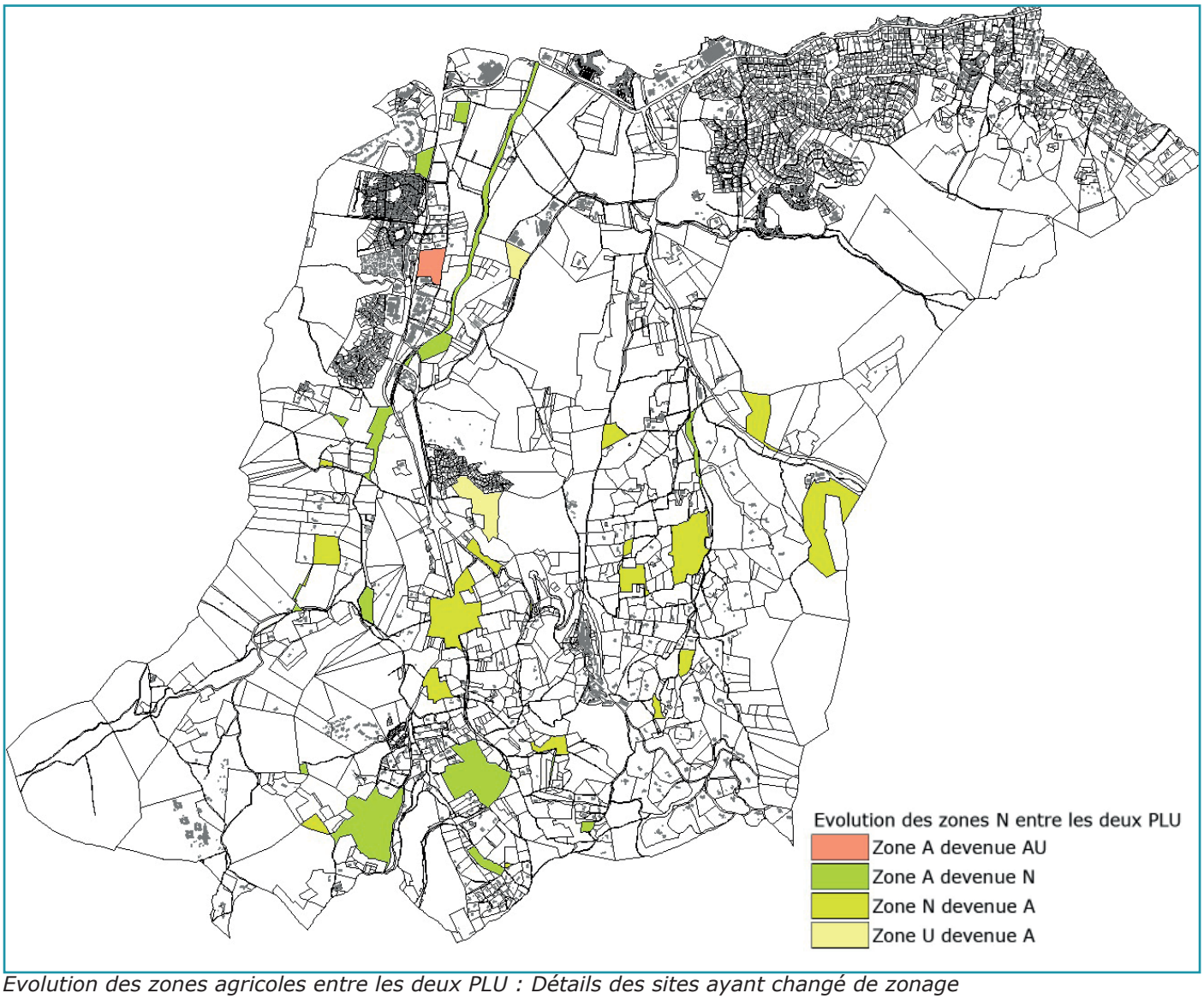
A	526,23
Ai	168,74
Ap1	1,37
Ap2	1,03
Total zones agricoles A	**697,37**

A	631,27
Ap	77,78
Total zones agricoles A	**709,05**

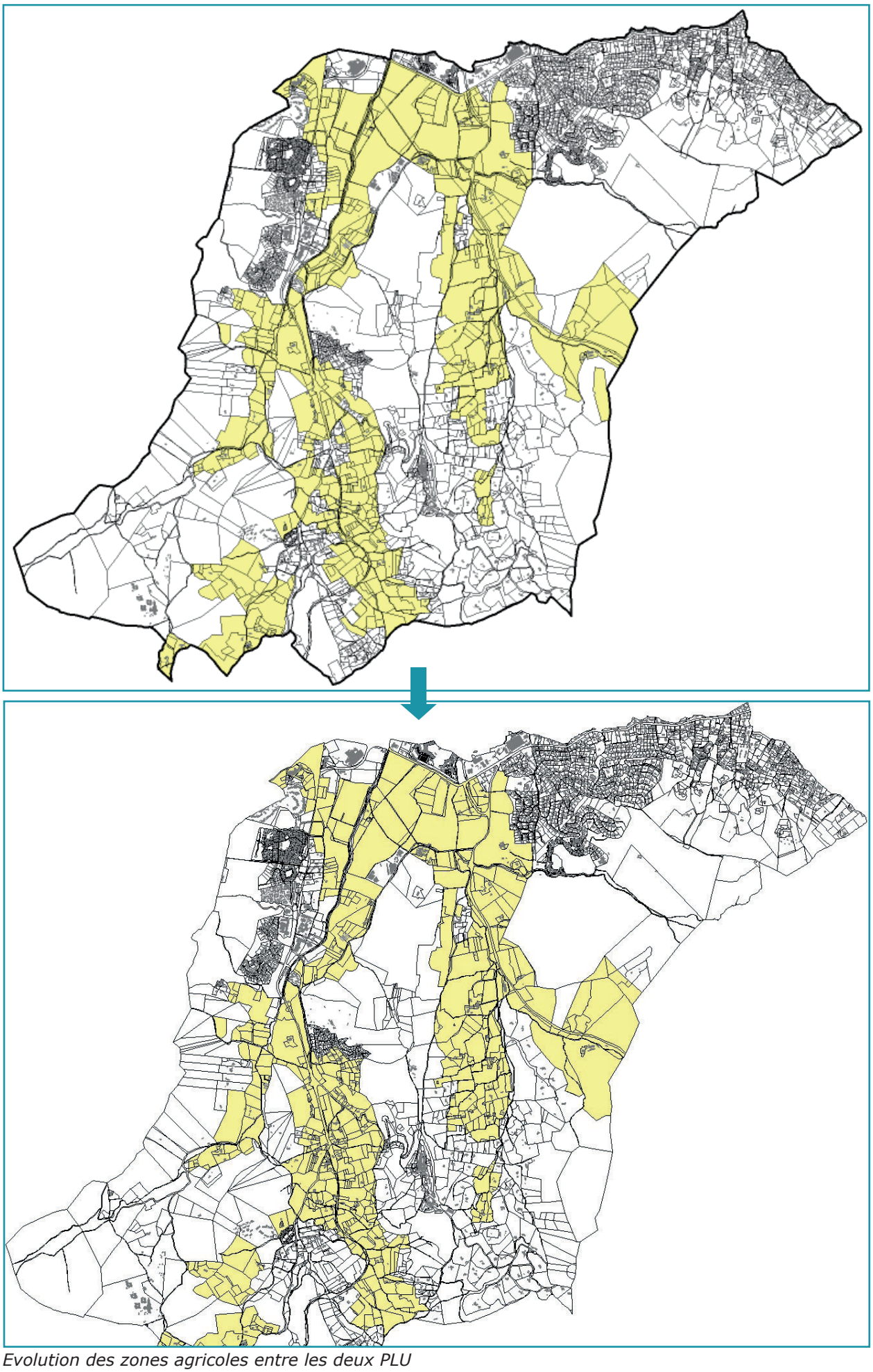
Evolution des zones entre les deux PLU

Dans le détail, les zones agricoles évoluent essentiellement au détriment de zones naturelles (et réciproquement). Les évolutions entre zones A et zones N ont été justifiées après analyse de terrain et de vues aériennes (caractère boisé ou déboisé d'une zone, etc.).

Seules quelques parcelles proches de l'agglomération ont été déclassées au profit de la zone AUB et du programme de mixité sociale (-3,52 ha). A l'inverse des zones urbaines du Polo de Gassin et du quartier de Barbarie ont été classées en zones agricoles et non plus en zones urbaines (+7,90 ha).



Evolution des zones agricoles entre les deux PLU : Détails des sites ayant changé de zonage

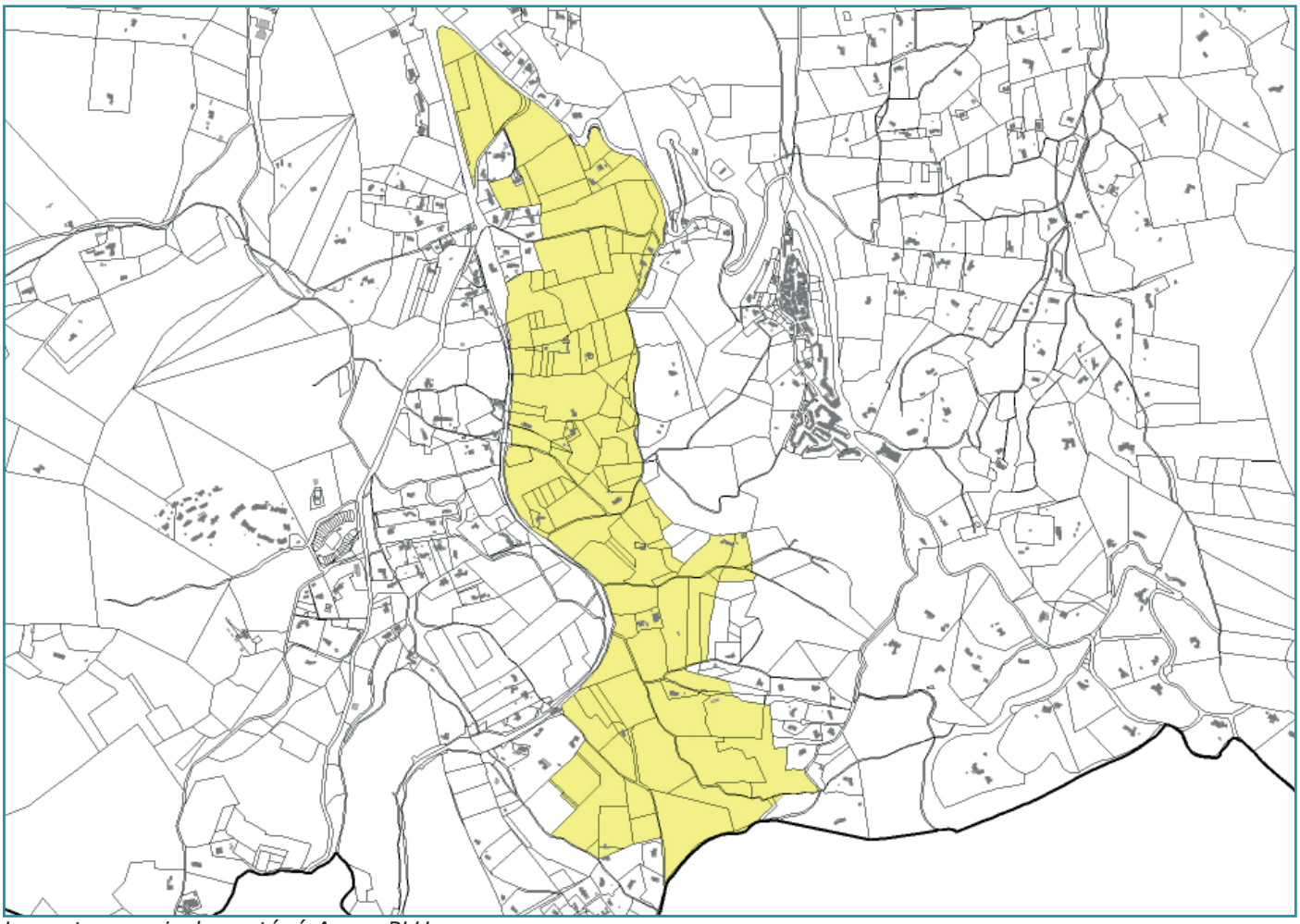


Evolution des zones agricoles entre les deux PLU

Les contraintes inondables sont rappelées dans les prescriptions générales du règlement et les planches graphiques 4h et 4i précisent l'étendue des zones inondables. Aussi, il n'est plus utile de définir un secteur Ai.

Dans le projet de PLU, un nouveau secteur protégé Ap est inscrit pour souligné l'importance de la plaine agricole formant le socle paysager sud-ouest du village (vues majeures depuis la RD 559). Ce secteur, plus strictement protégé, permet de mettre fin à la spéculation foncière sur cet espace. Il s'agit d'y relancer une activité agricole pérenne.

Enfin, les zones Ap1 et Ap2 qui permettaient de nouvelles constructions sont remplacées par un secteur agricole Aa qui ne permet que la réhabilitation des constructions autorisées (cf. chapitre précédent).



Le secteur agricole protégé Ap au PLU

4.3.2.2. LE REGLEMENT ECRIT

° *LA DESTINATION*

Au-delà de l'évolution positive des zones agricoles entre les deux PLU, c'est surtout l'évolution du règlement qu'il convient de mettre en évidence. Dorénavant, les zones agricoles et naturelles sont plus strictement protégées. Ainsi, les extensions et annexes sont plus encadrées en zone A. De plus, le secteur Ap est mieux encadré concernant les nouvelles constructions.

Ainsi, sont autorisées en zone A :
• Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole (dont les bâtiments annexes et les installations classées pour la protection de l'environnement) ;
• Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
• Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.

dans les conditions définies ci-après :
• Elles sont respectueuses du caractère de la zone
• Elles se trouvent en dehors des espaces proches du rivage et des éléments de continuité écologique, et trame verte et bleue au titre du L.151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme
• Elles se situent à proximité immédiate du siège d'exploitation existant de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée)
• L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle

Sont autorisées en secteur Ap les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole si elles se trouvent à moins de 50 m d'un bâtiment existant de l'exploitation.

Sont autorisés dans la seule zone A :

• Les habitations aux conditions cumulatives suivantes : Elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ; Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Elles se trouvent à proximité immédiate d'un bâtiment technique agricole soumis à permis de construire et régulièrement édifié ; La surface de plancher ne dépasse pas 150 m²

• L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

• L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau

• Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Sont autorisés en zone A et secteur Ap :

• La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés

• L'extension d'habitation légalement édifiée d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :
° Elle ne se trouve pas dans un Espace Proche du Rivage
° Elle ne permette pas la création de logement
° Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
° L'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale sans pouvoir dépasser un total de 150 m² (existant + extension)
° L'emprise au sol totale de l'habitation (existant + extension) ne dépasse pas 150 m²
° Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'extension bâtie (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.

• Les piscines condition cumulative que :
° Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière,
° Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m²,
° Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 20 m de l'habitation (non compris la plage)
° Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
° Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de la piscine (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour

• Les annexes liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
° Elles ne se trouvent pas dans un Espace Proche du Rivage,
° Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière,
° Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
° Elles se trouvent en continuité d'un bâtiment existant,
° Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet),
° Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
° Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'annexe (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour

Y sont également autorisées :

• Les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations visées sont notamment :
° Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
° Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées
° Les mats et antennes téléphoniques si leur impact paysager est le moindre possible (prendre en compte notamment les vues depuis la mer et les vues depuis le village).

• L'entretien des installations nécessaires à des équipements collectifs (réseau RTE, etc.) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

° *LES MODALITES CONSTRUCTIBLES*

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation, la règle est identique en toute zone et tout secteur. Toute construction doit respecter un retrait minimum de :
• 35 m de l'axe de la RD 559, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation ;
• 25 m de l'axe de la RD 559, en ce qui concerne les constructions à un autre usage que l'habitation ;
• 25 m de l'axe des RD 98a, RD 98, RD 93 et RD 61 ;
• 10 m de l'axe et 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation

Des implantations différentes sont admises pour :
• Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées avant approbation du PLU, sans que les nouveaux travaux réduisent les distances entre la voie et le bâtiment ;
• Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient

A l'intérieur des marges de recul sont admis les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple).

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. Les piscines et leurs plages doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites.

Des implantations différentes sont admises :
• Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées avant approbation du PLU, sans que les nouveaux travaux réduisent les distances entre la voie et le bâtiment ;
• Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient ;
• En secteur Aa dans l'hypothèse d'un même bâtiment à cheval sur deux unités foncières contigües.

A l'intérieur des marges de recul sont admis les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple). Un recul de 5 m est imposé à toute construction depuis le haut des berges d'un ravin, fossé ou cours d'eau lorsque ces derniers constituent la limite séparative.

Un plan altimétrique est demandé pour juger au mieux de ce retrait. A l'intérieur de cette marge, seuls des équipements techniques d'intérêt général dont la localisation est dûment justifiée peuvent être implantés.

Concernant la hauteur maximale des constructions, les conditions de mesures de la hauteur sont précisées à l'article PG.9 Glossaire. Les projets doivent être implantés au plus près du terrain naturel.

En zone A et secteur Ap, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 m à l'égout du toit. Une annexe nouvelle ne peut dépasser une hauteur de 2,5 m à l'égout du toit. Dérogent aux règles relatives aux hauteurs : Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes électriques, tours de relais hertziens, etc.) et en zone A les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

En secteur Aa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit et 12 m au faitage.

En zone et secteurs agricoles, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée (au-delà des limites fixées par les destinations autorisées et leur superficie au sol).

Il est cependant précisé concernant l'implantation que les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

De plus, concernant la volumétrie, il est précisé que les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

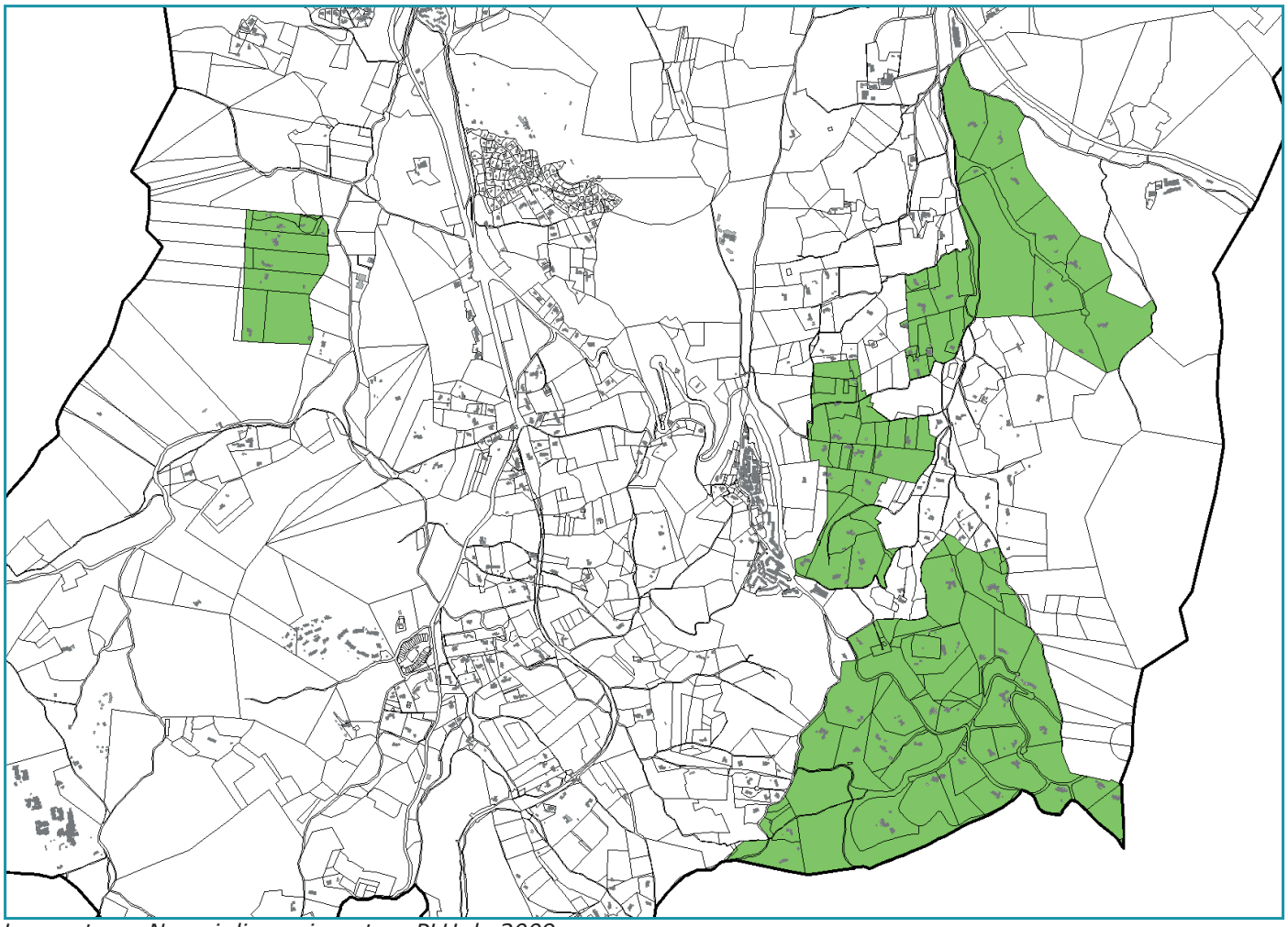
4.3.3. LA GESTION DES ZONES NATURELLES ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

4.3.3.1. LES ZONES NATURELLES N

° LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les zones naturelles évoluent assez peu entre les deux documents d'urbanisme avec une superficie globale progressant de +15,36 ha (+1,05 ha). Cependant, la progression est plus importante en s'intéressant aux seules zones naturelles N. En effet, ces dernières passent de 1 143,66 ha au PLU de 2009 à 1 309,88 ha au PLU en projet, soit une progression de +166,22 ha, soit +14,53%.

Cette progression des zones N est essentiellement liée au déclassement du secteur Na (165,15 ha) qui autorisait d'importantes extensions et annexes dans les anciennes zones NB du POS (une partie de la zone Na est devenue zone A)



Les secteurs Na qui disparaissent au PLU de 2009

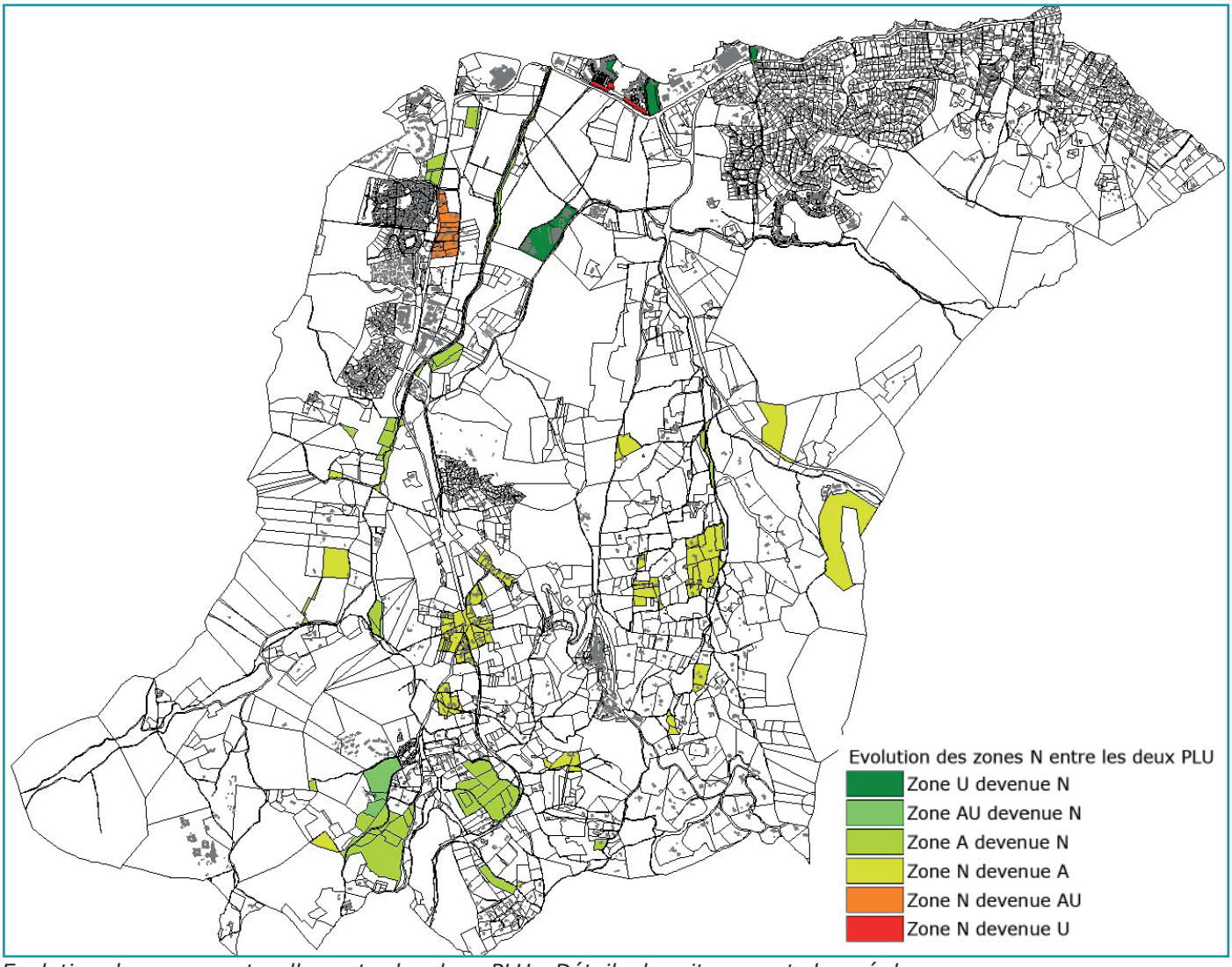
Sur l'ensemble des zones N, on note une progression au dépend des zones urbaines U sur 25,84 ha. Il s'agit des abords du site des Torpilles et des Marines de Gassin où la Commune souhaite renforcer les coupures vertes. Il s'agit également du camping d'Air France ou du Polo de Gassin déclassés de zones urbaines au profit des secteurs naturels indicés (cf. chapitre précédent).

De plus, la zone AUC de la Vernatelle du PLU de 2009 a été redéfinie en zone naturelle N sur 4,84 ha.

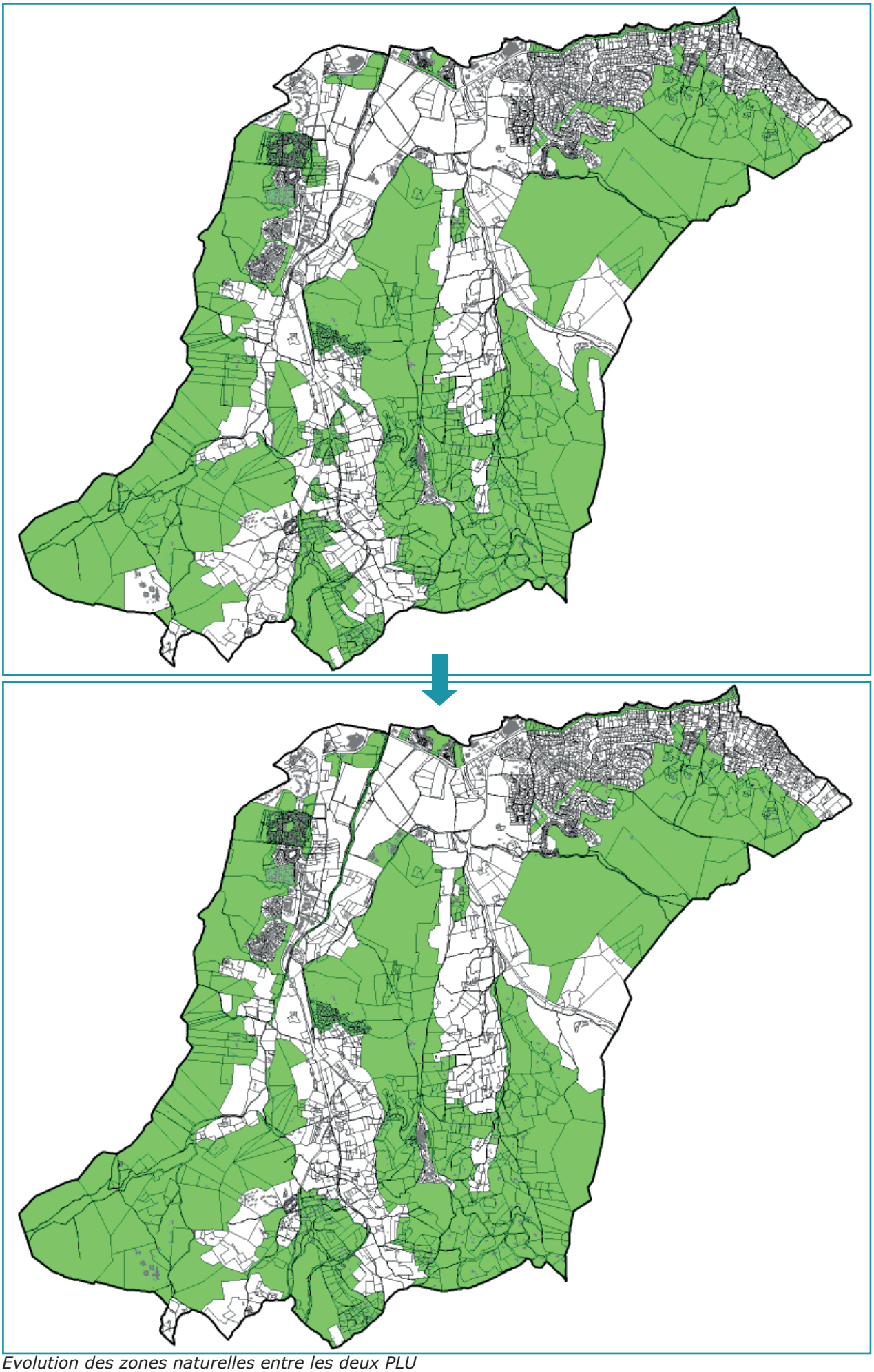
A l'inverse, 1,07 ha de zone N a été classé en zone U (au droit des Marines de Gassin pour tenir compte d'un tennis et de la RD 98) et 5,28 ha en zone AU (prise en compte d'habitations existantes dans la zone AUB).

		PLU révisé				Superficie (ha) PLU en vigueur
		U	AU	A	N	
PLU 2009	U	253,96	31,95	7,9	25,84	319,65
	AU	0,35	11,2	0	4,84	16,39
	A	0	3,2	649,79	44,38	697,37
	N	1,09	5,26	51,36	1 396,60	1 454,31
Superficie (ha) du PLU en projet		255,40	51,61	709,05	1 471,66	2 487,72
Evolution des zones (ha)		-64,25	35,22	11,68	17,35	
Evolution des zones (%)		-20,10%	214,89%	1,67%	1,19%	

Devenir des zones entre les deux PLU



Evolution des zones naturelles entre les deux PLU : Détails des sites ayant changé de zonage



Evolution des zones naturelles entre les deux PLU

° *LE REGLEMENT ECRIT*

Sont autorisés en zone N en dehors des espaces proches du rivage et en dehors des continuités écologiques et éléments de la trame verte et bleue définis au titre du L151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme les exploitations forestières, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (dont bâtiments annexes) et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime dans les conditions cumulatives définies ci-après :
• Elles sont respectueuses du caractère de la zone
• L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Sont en outre autorisés en zone N :

• La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés si la défense incendie sur le site est suffisante

• L'extension d'habitation légalement édifiée d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :
° Elle ne se trouve pas dans un Espace Proche du Rivage
° Elle ne permette pas la création de logement
° Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
° L'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale sans pouvoir dépasser un total de 150 m² (existant + extension)
° L'emprise au sol totale de l'habitation (existant + extension) ne dépasse pas 150 m²
° Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'extension bâtie (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour
° Le bâtiment est suffisamment défendu contre le risque feu de forêt et que les prescriptions du PPRi sont bien prises en compte

• Les piscines condition cumulative que :
° Elle ne se trouve pas dans le périmètre des Espaces Proches du Rivage,
° Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière,
° Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m²,
° Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 20 m de l'habitation (non compris la plage)
° Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
° Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de la piscine (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.

• Les annexes liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
° Elles ne se trouvent pas dans le périmètre des Espaces Proches du Rivage,
° Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière,
° Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
° ° Elles se trouvent en continuité d'un bâtiment existant,
° Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet), l'ensemble des annexes fermées (garage ou autre) ne pouvant dépasser 20 m² d'emprise au sol,
° Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
° Les bâtiments sont suffisamment défendus contre le risque feu de forêt et les prescriptions du PPRi sont bien prises en compte,
° Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'annexe (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.

Comparé au PLU en vigueur, les extensions et annexes sont donc plus encadrées. Elles sont interdites dans les espaces proches du rivage. A noter que les annexes, piscines et extensions sont réglementées de manière similaire en zone agricole A.

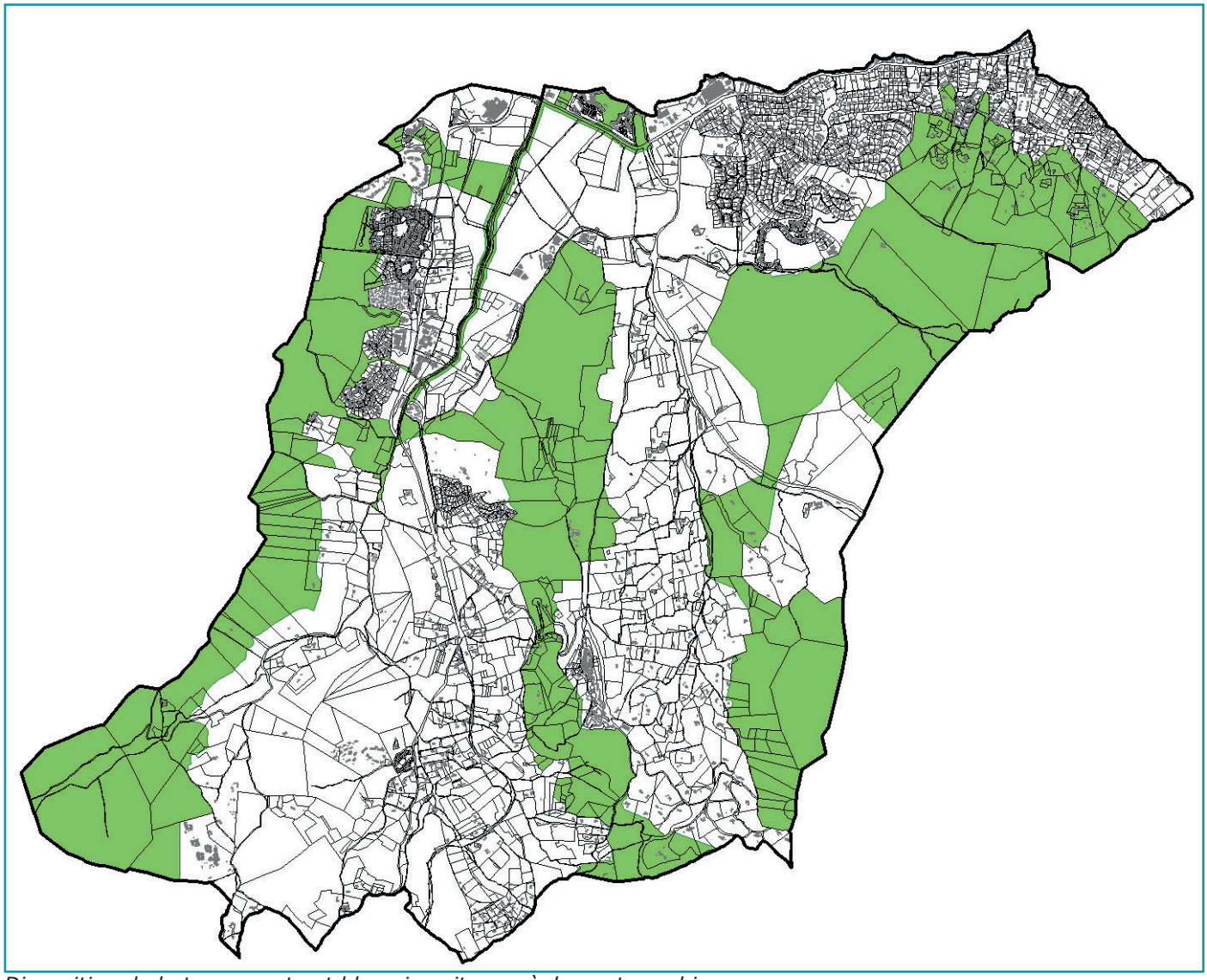
Les règles constructibles (retraits, hauteurs, etc.) sont identiques à la zone agricole (cf. paragraphe 4.3.2).

4.3.3.2. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

° *LE REGLEMENT GRAPHIQUE*

Au règlement graphique sont inscrits les éléments de continuité écologique, et trame verte et bleue au titre du L.151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme. Cette trame écologique est assez étendue, reprenant les conclusions de l'état initial de l'environnement.

Cette trame est majoritairement couverte d'EBC significatifs. Ne peuvent s'y construire des bâtiments agricoles ou forestiers.



Disposition de la trame verte et bleue inscrite au règlement graphique

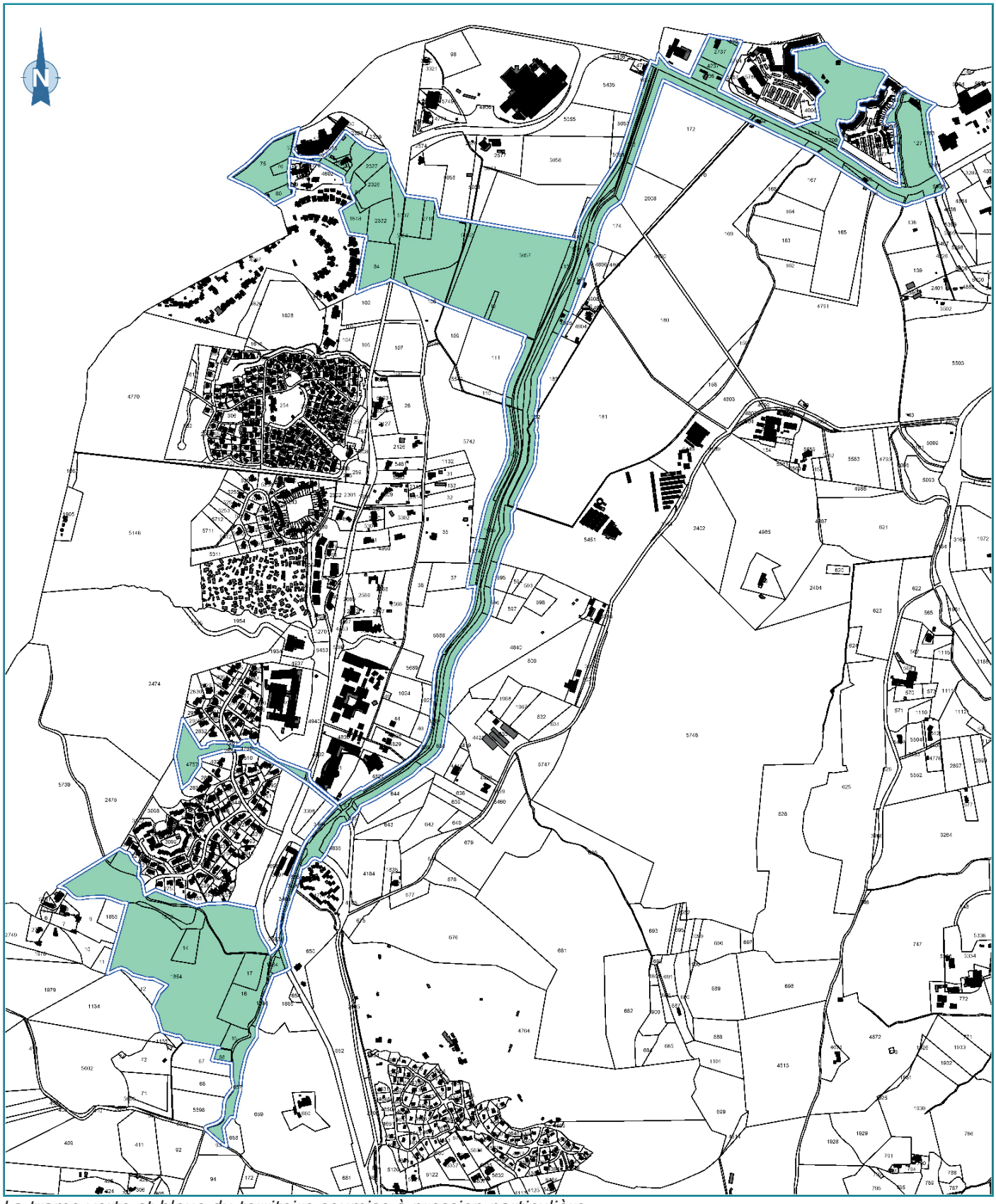
° *L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT THEMATIQUE*

Une orientation thématique concerne la trame verte et bleue. Elle fixe des prescriptions à deux niveaux.

1. Le long de certains corridors (cf. cartographie ci-après) :

Dans ces espaces, il est interdit d'imperméabiliser les sols. En cas de projets de destructions/ reconstructions, il conviendra de revenir à des espaces plus paysagers, de pleine terre.

Aucune nouvelle construction n'est possible sauf nécessité agricole dûment justifiée ou aménagement public indispensable. En cas de logement existant, une extension et des annexes sont possibles conformément au règlement écrit de la zone concernée.



La trame verte et bleue du territoire soumise à pression particulière

De plus, les murs clôtures sont interdits pour ne pas canaliser et aggraver les débits vers l'aval. En cas de projets de destruction / reconstruction, les clôtures devront être remplacées par des systèmes de grillage à mailles larges. Pour rappel, il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain en limite de cours d'eau. Il est recommandé de planter des essences à place d'une clôture.

En limite de ces espaces, les projets devront proposer des espaces plantés ou paysagers. Il s'agit d'intégrer la trame verte et bleue aux zones urbanisables par ailleurs.

La trame verte et bleue du territoire soumise à pression particulière

2. Sur l'ensemble du territoire :

Les projets d'aménagement et de construction doivent participer à la connaissance du milieu et au développement des continuités vertes et bleues. Ils doivent garantir soit la sauvegarde, soit la restitution des continuités écologiques, et proposer des éléments garants d'une diversité et d'une richesse naturelle.

Lors de l'analyse initiale du site et du contexte, il est important de :
• Repérer les arbres et la végétation sur le terrain,
• Mettre en évidence les grands traits du paysage et de la biodiversité : arbres remarquables, alignements, haies structurantes, présence de l'eau, vues dégagées ou refermées, etc.
• L'état écologique du terrain : fort ou faible intérêt / relation avec les trames vertes et bleues riveraines.

Pour être intégré dans le réseau écologique de la commune (nature en ville), le projet doit :

• Prendre en compte l'aspect paysager dès l'amont du projet car il va nécessairement impacter le paysage local et en devenir un élément indissociable. L'intégration paysagère du projet doit être pleinement justifiée lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

• Intégrer la trame verte et bleue du territoire, voire la renforcer. Aussi, les éléments naturels doivent faire partie intégrante de tout projet. Il ne s'agit pas de reliquats de terrains mais bien d'une constituante du projet. Il importe d'analyser les espaces naturels, boisés ou paysagers alentours.

• Favoriser la diversité des essences et l'emploi d'espèces locales.

• Bannir les plantes envahissantes, qui se multiplient rapidement au détriment des espèces locales. Elles réduisent localement la diversité biologique et peuvent dégrader le paysage en homogénéisant le milieu. Elles modifient la dynamique de l'écosystème et entraînent son vieillissement prématuré.

5. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES MISES EN OEUVRE

5.1. EXPOSE DES CONSEQUENCES EVENTUELLES DU PLAN SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

5.1.1. CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

5.1.1.1. TYPOLOGIE DES INCIDENCES

Conformément à l'article R122 du Code de l'Urbanisme et de l'article R122 du Code de l'Environnement, les incidences ont été analysées en fonction de leur caractère temporaire ou permanent, direct ou indirect, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres projets ou documents de planification.

D'une manière générale, les principales incidences potentielles d'un document de planification sur les milieux naturels sont les suivantes :

1.L'urbanisation de nouveaux terrains peut conduire aux effets suivants :

- La réduction de superficie des habitats naturels remarquables,
- La réduction de superficie des habitats d'espèces remarquables,
- La réduction des fonctionnalités des habitats d'espèces remarquables,
- La diminution des populations d'espèces remarquables :
    - ° de manière directe, par atteinte à des individus de ces espèces lors des travaux prévus au titre du plan,
    - ° par atteinte aux habitats d'espèces.

2. L'imperméabilisation des sols peut entrainer :

- Une modification des conditions d'écoulement des cours d'eau en aval des zones imperméabilisées,
- Une modification du fonctionnement des zones humides en aval des zones imperméabilisées.

3. L'urbanisation peut également augmenter les rejets d'eaux usées vers les stations d'épuration ou les dispositifs d'épuration individuels, générant ou aggravant les risques d'eutrophisation des cours d'eau et/ou des nappes.

4. L'extension de l'urbanisation s'accompagne généralement du renforcement de l'éclairage publique nocturne vers les nouvelles zones équipées. Ces éclairages peuvent perturber les cortèges de chiroptères lors de leur alimentation.

5. Les modifications du classement des zones peuvent être à l'origine d'effets indirects :

- Le classement d'une zone naturelle au POS en zone agricole au PLU peut conduire au défrichement de parcelles forestières ou à l'intensification des cultures, ce qui peut générer des risques :
    - ° de lessivage des sols (labours),
    - ° de pollution par des produits phytosanitaires ou des effluents d'élevage,
    - ° de disparition par drainage des zones humides.
- En revanche, le déclassement de zones « à urbaniser » en zones agricoles ou naturelles constitue un effet fortement positif pour le milieu naturel.
- Le déclassement des zones agricoles peut être à l'origine de modifications des bâtiments agricoles, en particulier la transformation des bâtiments d'exploitation ouverts (granges, étables, abris) en bâtiments d'habitation, provoquant la fermeture de gites pour la faune (chiroptères, hirondelles…).

6. L'absence de définition (ou une définition insuffisante) de zones réglementées dans le PLU peut conduire au défrichement des zones « improductives » en particulier les ripisylves des cours d'eau et les maillages de haies. Ces axes de végétation naturelle, généralement boisée, hébergent souvent de vieux arbres. Ils présentent un intérêt majeur pour la faune, la biodiversité et les équilibres écologiques.

7. Les travaux de terrassement accompagnant l'urbanisation sont également de nature à favoriser la dissémination des espèces végétales exotiques envahissantes, au cours des transports de terre ou suite à des plantations.

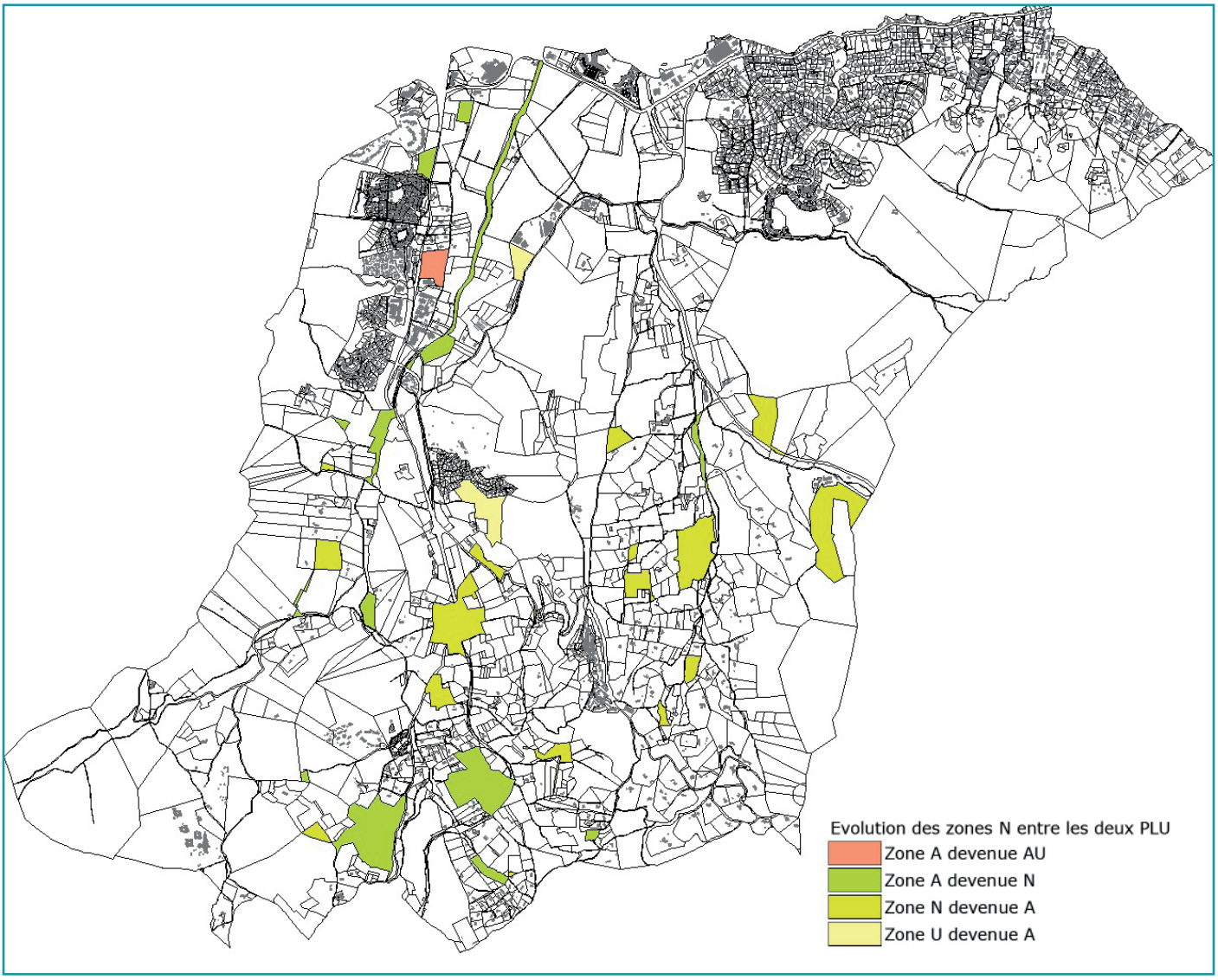
5.1.1.2. LE PARTI D'AMENAGEMENT

Il est rappelé que le PLU ne prévoit pas de bouleversement de la superficie des différentes zones du règlement graphique. Le PADD vise à « asseoir l'organisation urbaine du territoire et limiter la consommation foncière ».

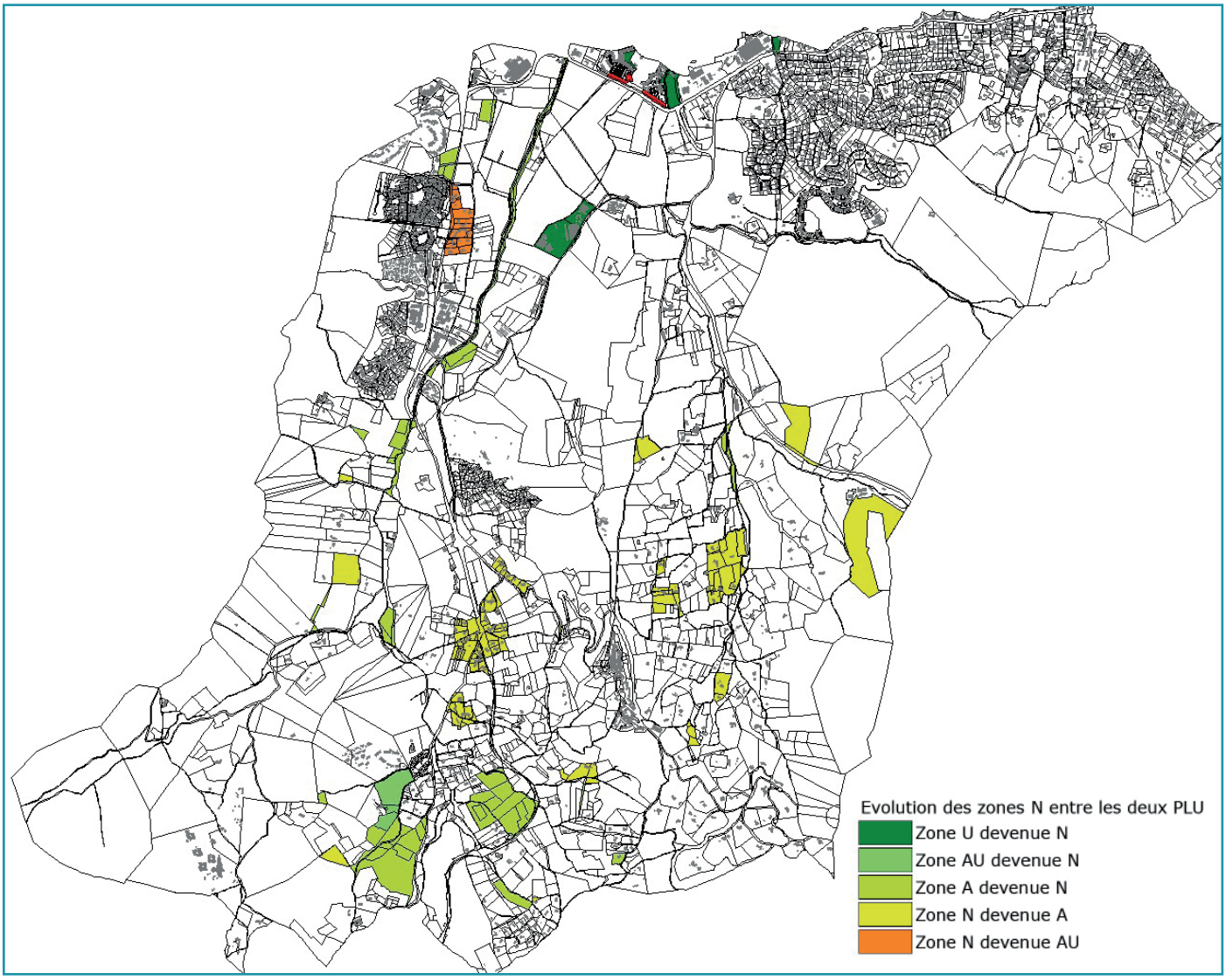
Ainsi, la superficie des zones agricoles et naturelles évoluent peu mais favorablement au dépend des zones urbaines essentiellement. Seule la zone AUB, partiellement bâti, constitue une augmentation des surfaces constructibles au dépend d'une zone N et d'une zone A.

		PLU révisé				Superficie (ha) PLU en vigueur
		U	AU	A	N	
PLU 2009	U	253,96	31,95	7,9	25,84	319,65
	AU	0,35	11,2	0	4,84	16,39
	A	0	3,2	649,79	44,38	697,37
	N	1,09	5,26	51,36	1 396,60	1 454,31
Superficie (ha) du PLU en projet		255,40	51,61	709,05	1 471,66	2 487,72
Evolution des zones (ha)		-64,25	35,22	11,68	17,35	
Evolution des zones (%)		-20,10%	214,89%	1,67%	1,19%	

Devenir des zones entre les deux PLU



Evolution des zones agricoles entre les deux PLU



Evolution des zones naturelles entre les deux PLU

Le PLU introduit par ailleurs la notion de « corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue » (cf. chapitre 4) dans le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement.

Plusieurs actions ont un impact bénéfique pour l'environnement (cf. chapitre 4) :

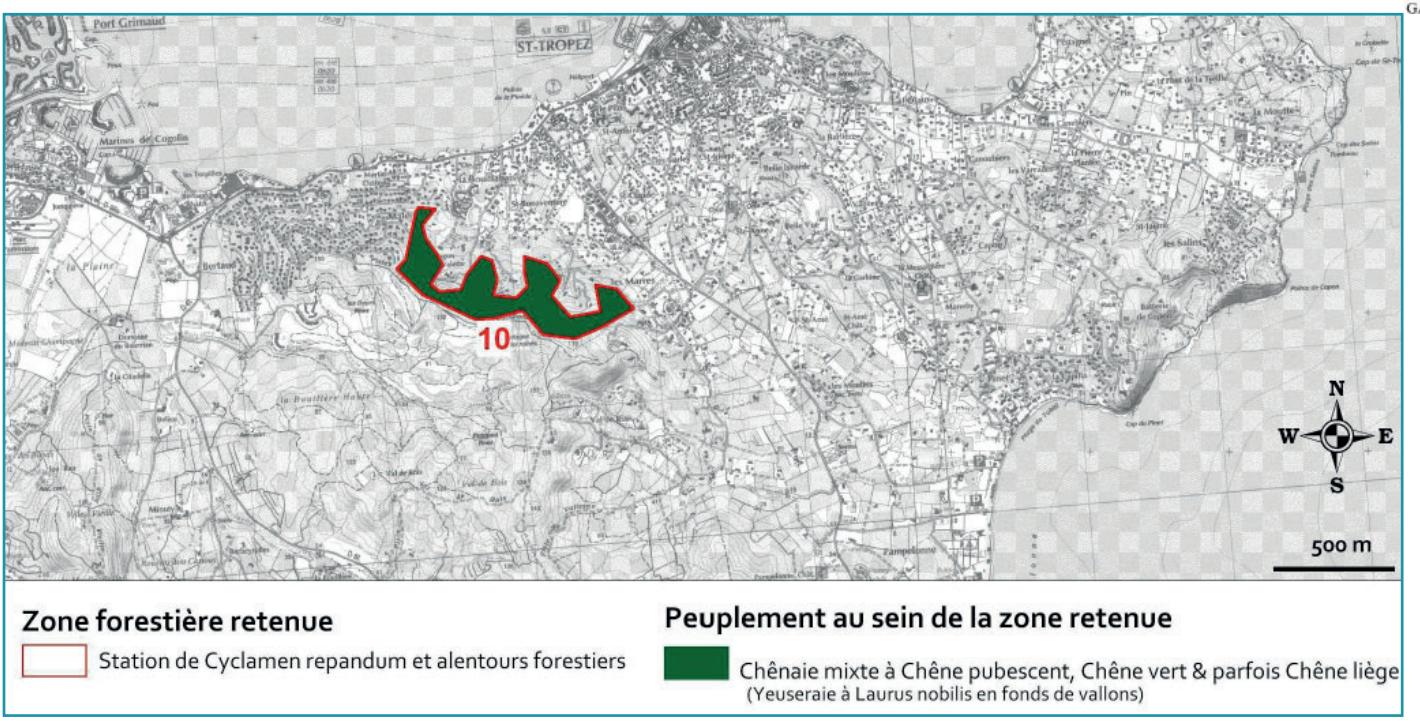
• Abandon des zones urbaines UGa de la Vernatelle Haute - Air France, UGa de Barbarie ou UP du Polo de Gassin

• Abandon de la zone AUC de la Vernatelle

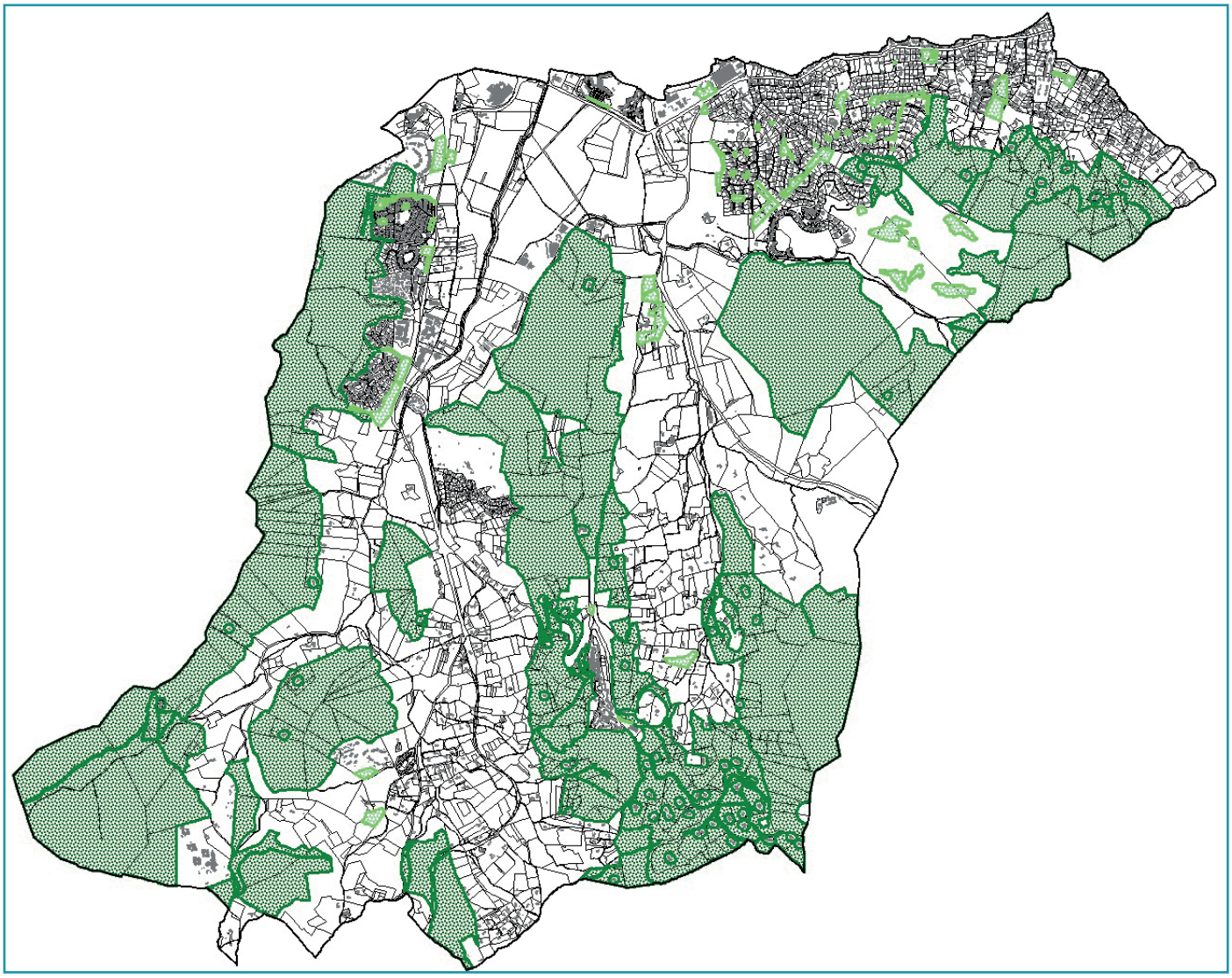
• Abandon de l'emplacement réservé n°26 (pour la création d'un plan d'eau au lieu-dit les Bayes, sur 11,25 ha) sur le secteur du terrain de golf au profit d'une zone N

• Au global, légère augmentation des Espaces Boisés Classés

• Inscription de 965,09 ha d'EBC significatifs (contre 30,82 ha d'EBC ordinaires). A noter que les EBC « significatifs » comprennent notamment un secteur forestier composé de « vieille forêts » de chênes (chêne pubescent – *Quercus pubescens* ; chêne vert – *Quercus ilex* ; chêne liège – *Quercus suber*) abritant des stations de cyclamen du printemps (*Cyclamen repandum*), espèce protégée en Région PACA. Ces stations ont été définies au cours d'une étude visant à recenser les « forêts anciennes » et de les rassembler dans un réseau de préservation (Etude des forêts anciennes du massif des Maures (83) selon le protocole d'évaluation du degré de naturalité (DN) du WWF- MARTIN Maxence - Rapport de stage 2012 Université de Lorraine / CEN PACA).



Situation des peuplements de « vieilles forêts » et stations de cyclamen de printemps



Les EBC définis au PLU

• Réduction des zones urbanisables entre les deux PLU et surtout réduction du potentiel urbanisable tandus que les zones en discontinuité d'urbanisation sont bloquées.

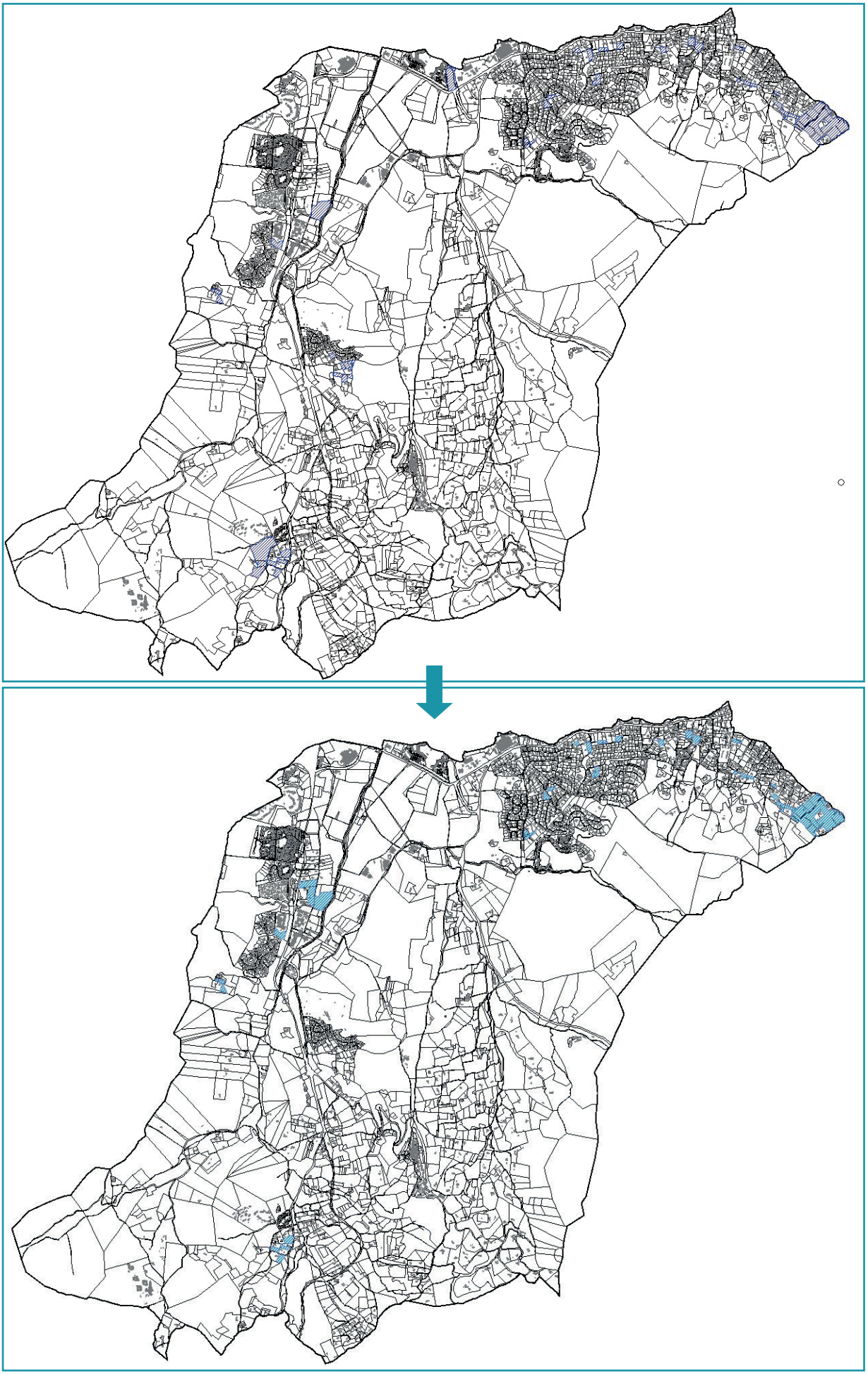
• Réduction de la densification possible dans les Espaces Proches du Rivage avec une réglementation adaptée

• Prise en compte des différents risques et notamment celui du feu de forêt

• Création de 5 orientations d'aménagement sectorielles qui permettent de mieux encadrer le devenir des sites stratégiques sur le territoire.

Quartier	Zone au PLU de 2009	Zone au PLU en projet	Potentiel de densification	Potentiel en extension	Total potentiel PLU 2009	Total potentiel PLU en projet
Caruby	UGa	UC	0,52		0,52	0,52
Les Chênes / La Vernatelle	UC	UC	0,00		0,00	0,00
	UH	Uca	0,00		0,00	0,00
	UGa	UC	1,57		1,57	1,57
La Vernatelle	AUC	-		4,57	4,57	0,00
Le village	UAa, Uab, Uac et UE	UA	0,00		0,00	0,00
Barbarie	UGa	-		1,71	1,71	0,00
Abords de la RD 559 : quartiers existants du hameau du Gaï à Font Mourier	UB, UC, UCa, UZ1 et UZ6	UB, UC et UCa	0,00		0,00	0,00
Abords de la RD 559 et de l'hôpital	UZ7	UB	0,66		0,66	0,66
Abords de la RD 559 et du lycée	UE	UB		2,09	2,09	2,09
	-	AUB		2,07	0,00	2,07
Le Polo	UP	-	0,00		0,00	0,00
La Foux	UBa, UZ5 et NL	UE et Nt	0,00		0,00	0,00
Limite nord - site des Torpilles	UB, UBa, UD, UDa, UGb et UZ2	UB, UI, UCb et N	1,66		1,66	0,00
Limite nord - Bertaud - Maleribes - Bouillabaisse - Bonaventure	UB, UC, UZ3 et UZ4	UGa, UGb,UCa, UCb, UCbr et AUCb	5,75		5,75	5,75
Les Marres	AUM	2AU		9,80	9,80	9,80
					28,33	**22,46**

Evolution du potentiel urbanisable entre les deux PLU



Evolution du potentiel urbanisable entre les deux documents d'urbanisme

5.1.1.3. EFFETS SUR LES HABITATS NATURELS

° *LE TERRITOIRE COMMUNAL*

D'une manière générale, le PLU prévoit :

• Une réduction des zones U et AU, au profit des zones A et N, pour un total de 29,03 ha. Il s'agit d'un effet favorable dans un secteur géographique où la pression foncière est élevée (littoral de la Cote d'Azur)

• Une progression de 11,68 ha des zones A et de 17,35 ha des zones N. A noter que les zones N restent de loin les plus étendues avec 1 471,66 ha, pour 709,05 ha de zones agricoles. Les zones urbaines et à urbaniser ne couvrant qu'un total de 307,01 ha, la commune de Gassin reste une commune peu urbanisée comparé aux alentours.

• Un déclassement de 3,20 ha environ d'EBC pour un classement de 4,45 ha :
° Le plus vaste espace se monte à 0,80 ha, qui est transformé en Espace Paysager Inconstructible (et groupé dans les 2,63 ha du Parc Les Marines de Gassin)
° Les principaux secteurs de classement concernant le « hop over » de Jauffret (1,76 ha environ) et les collines au sud-est du territoire communal (1,07 ha)

• Le classement de 5,69 ha environ d'Espaces Paysagers Inconstructibles.

• Les trames vertes et bleues font l'objet d'une OAP et d'un règlement adapté.

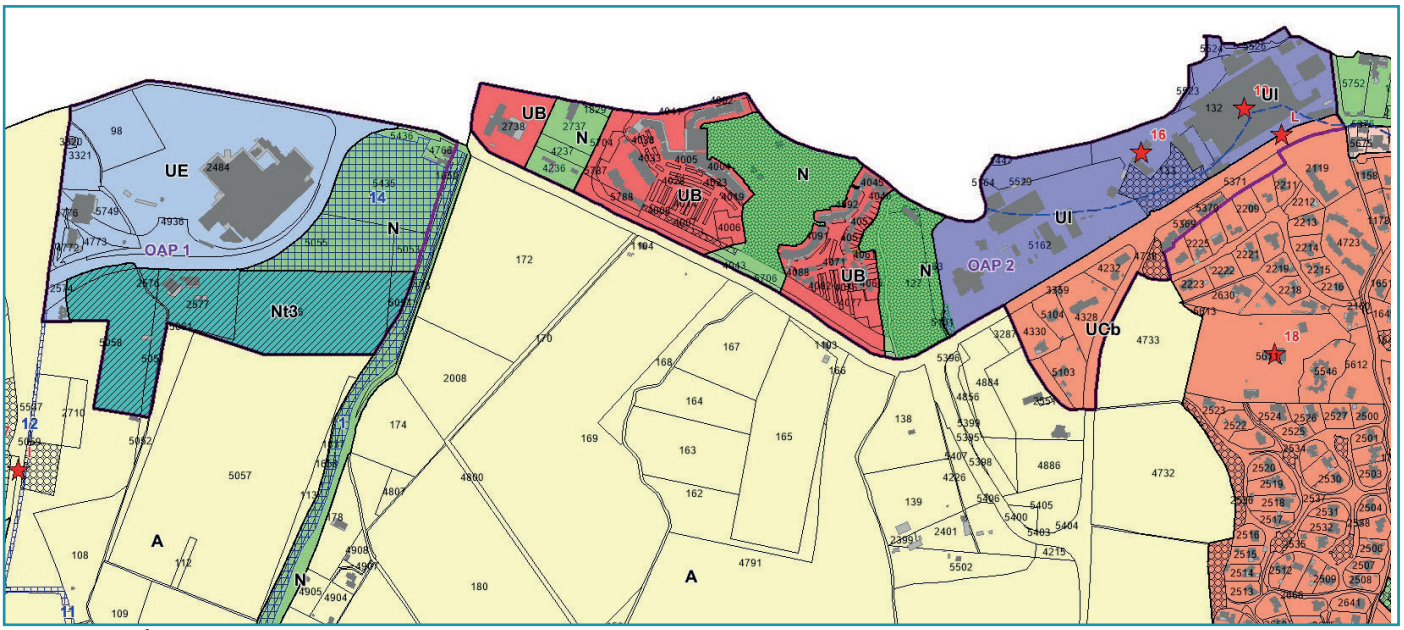
L'évolution global des zonages du PLU génèrera un effet positif sur l'environnement.

° *LA FOUX ET LE SITE DES TORPILLES*

Sur le plan environnemental, les effets du projet seront faiblement positifs sur la Foux :
• Aucun espace naturel ou agricole ne sera déclassé ;
• Aucun habitat naturel ne sera urbanisé ;
• La meilleure fluidité du trafic attendue des aménagements (création d'une voie douce et d'un parking de covoiturage, plantations arborées des aires de stationnement, etc.) permettra de réduire (faiblement) les niveaux de pollution.

Les effets sur le littoral nord (entre La Foux et le site des Torpilles) seront globalement positifs :
• Les espaces en zone U sont des espaces déjà construits ou aménagés (notamment les courts de tennis théoriquement situés en EBC dans le PLU en vigueur) ;
• Le projet classera en Espaces Paysagers Inconstructibles l'ensemble du parking de la plage et surtout, la « coulée verte » existante le long du ruisseau de Bélieu, entre les habitations des Alizées (à l'ouest) et le site industriel des Torpilles (à l'est) ;
• Le projet ne prévoit pas de nouvelles constructions.

Dessin simplifié du PLU en vigueur et du PLU en projet (vert : Zones N, jaune : Zones A, orange : Zones AU, rouge : Zones U)



Extrait du règlement graphique au nord du territoire, sur La Foux, les Marines de Gassin et le site des Torpilles

° *LE VILLAGE*

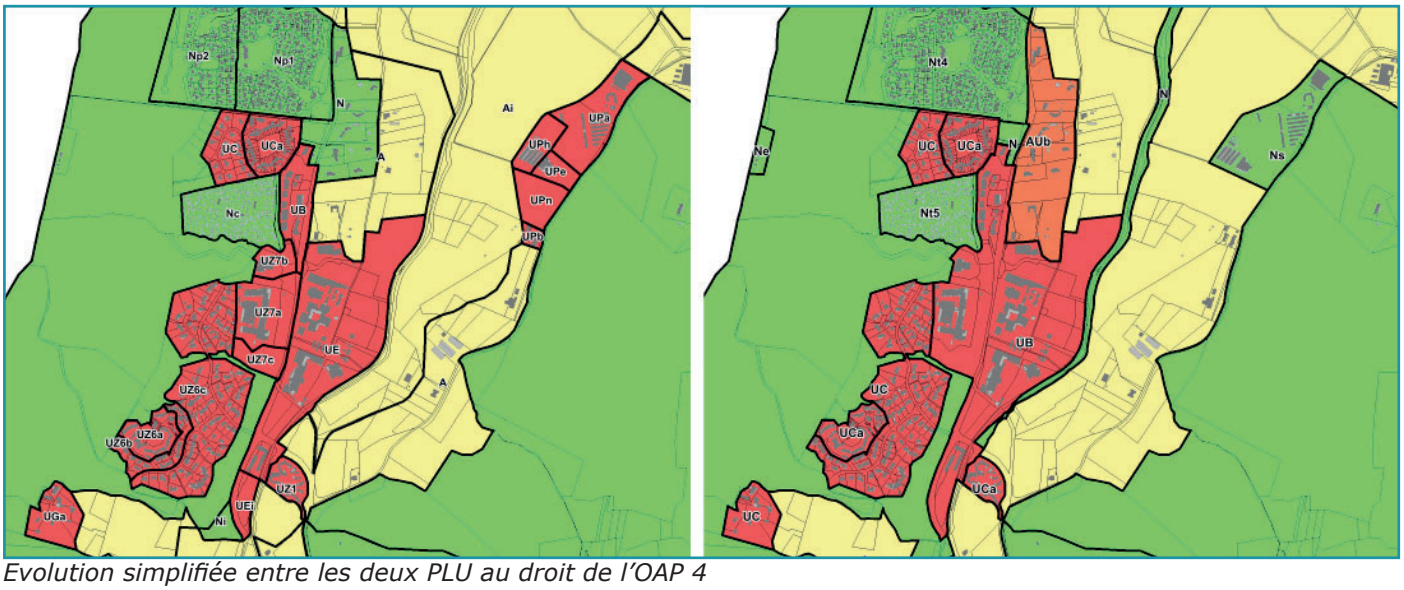
Le projet de PLU prévoit d'uniformiser le zonage du village et d'aménager un vaste espace vert public autour du village (emplacement réservé n°5), secteur qui est déjà naturel et boisé. On y observe quelques beaux sujets de chêne liège (*Quercus suber*).

Les effets du PLU seront d'un niveau très faible : aucun changement de destination d'espace n'est prévu.

Evolution simplifiée entre les deux PLU et vue sur le règlement graphique à droite

° *LES ABORDS DE LA RD 559*

La zone AUB « Abords de la RD 559 » et l'OAP n°4 constituent certainement le projet le plus impactant du PLU. Il consiste à aménager un secteur situé dans la plaine du Bourrian, au pied de la colline de Bagueirède, entre la RD 559 et le Bourrian.



Evolution simplifiée entre les deux PLU au droit de l'OAP 4

Ce secteur a fait l'objet d'investigations particulières, détaillées par ailleurs dans le rapport de présentation. Seuls les principaux éléments sont rappelés ci-dessous.

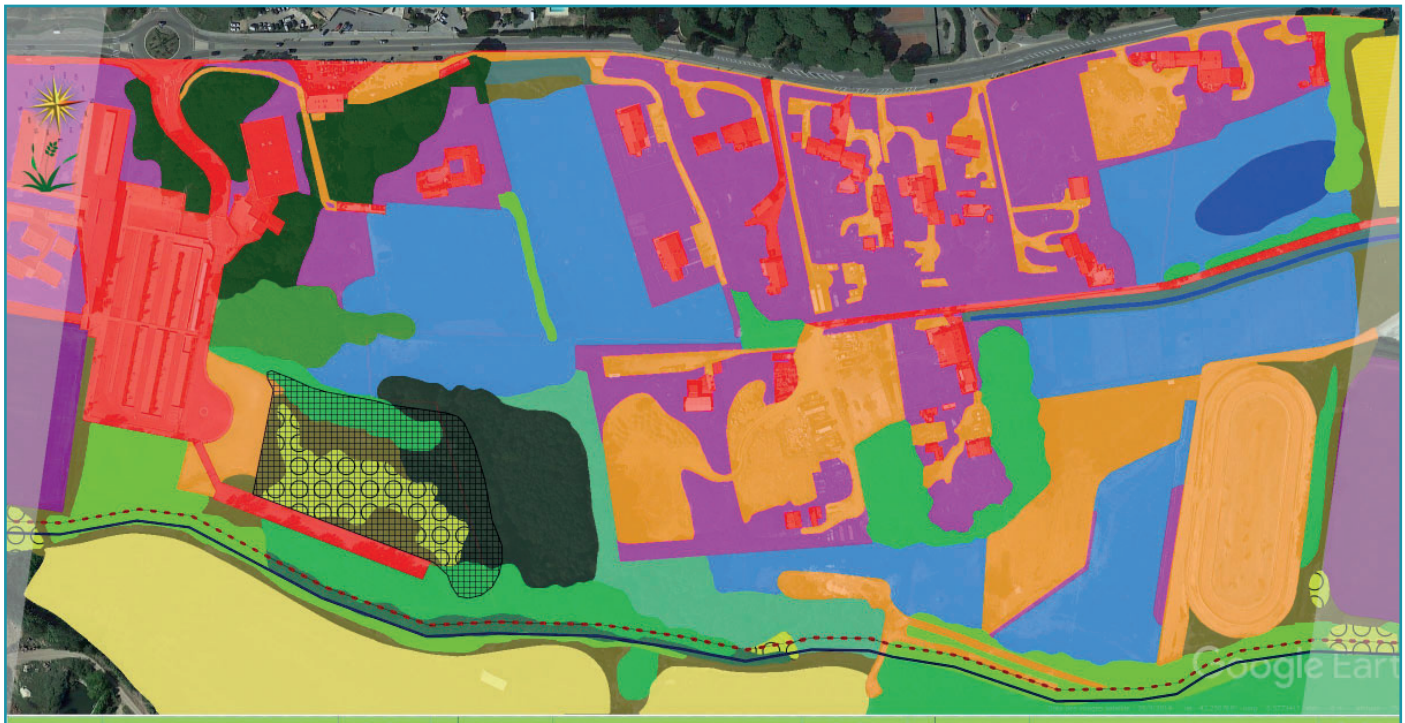
• Les habitats naturels :

L'Orientation sectorielle n° 4 : « Abords de la RD 559 » comprend des terrains occupés de diverses manières :
• L'ensemble des espaces situés à l'ouest de la RD 559 est déjà urbanisé (villages vacances, centre hospitalier, etc.) ;
• A l'est de la RD 559 :
° Le secteur UB situé au sud du périmètre est également urbanisé : il est occupé par des équipements collectifs (lycée et terrains de sport peu susceptibles d'être modifiés en profondeur dans un avenir proche) ;

° Le secteur AUB est occupé par des habitations individuelles entourées de grands jardins dont une partie est occupée par des éléments relevant d'activités artisanales insuffisamment encadrées (matériaux et matériels divers, gravats, véhicules, etc.).

° La partie nord du secteur UB est encore occupée par une végétation naturelle en partie modifiée (projet de gendarmerie en cours de discussion entre la CCGST et la Préfecture).

L'analyse des habitats naturels s'est donc centrée sur cette partie nord de la zone UB et sur la zone AUB, à l'est de la RD 559. La carte suivante présente les habitats naturels du secteur de l'OAP n°4.



Figuré sur la carte	Intitulé	Codes CB *EUR*	Figuré sur la carte	Intitulé	Codes CB *EUR*	Figuré sur la carte	Intitulé	Codes CB *EUR*
	Ripisylves mixtes ou en mosaïque	44.6 ***92A0***		Pins	42.8332 ***9540-2.1***		Jardins	85
	Ripisylves Peuplier noir dominant	44.634 83.321 ***92A0***		Massifs de cannes	53.62		Terrains de sport engazonnés	85.12
	Ripisylves Aulne glutineux dominant	44.513 ***92A0-7***		Friches herbacées	7.1		Cultures	82.11
	Ripisylves Frênaies pâturées	44.634 ***91B0***		Talus de routes	81.1		Vignes	83.212
	Ripisylves Frêne oxyphylle dominant			Prairies humides	37.4 37.715 ***6420-5***		Surfaces stabilisées	86.41
	Ripisylves Chêne pubescent dominant	41.714 44.6 ***92A0-9***		Prairies pâturées améliorées	81.1		Surfaces imperméabilisées et bâtiments	85.4
	Bourrian : Cours d'eau temporaire	24.16		Chemin : Tracé de l'ancienne voie ferrée	86.4		Remblai : Dépôt de matériaux colonisé par la végétation	86.42

Les habitats à l'Est de la RD 559 (source : Festuca Environnement)

Le secteur d'étude est marqué par le relief, l'hydrographie et la présence d'ouvrages. Il se trouve ainsi dans la plaine alluviale du Bourrian ce qui favorise une végétation hygrophile (à la différence des collines favorables à des formations xérophiles).

Il comporte au moins deux ouvrages significatifs :

Lors de la construction de la voie ferrée Toulon – Saint-Raphaël (dénommée également Ligne du littoral varois), un remblai supportant la voie est venu se « caler » le long du Bourrian, limitant la divagation du cours d'eau vers l'ouest. Cet ancien ouvrage isole à l'ouest un fossé portant une ripisylve abritant

des arbres de grande taille (frêne oxyphylle principalement) du Bourrian. Celui-ci abrite pour sa part un complexe de ripisylves plus jeunes (à aulne glutineux et saule blanc principalement).

Suite à la construction du lycée et des équipements sportifs, des dépôts de matériaux ont été effectués sur la parcelle cadastrale 5688. Ils forment un remblai comportant une plate-forme subhorizontale colonisée par des friches (avec la canne de Provence notamment). Ils forment aussi un talus à forte déclivité, dont la hauteur s'accentue du sud vers le nord (d'amont en aval du Bourrian), talus colonisé par des boisements hygrophiles (à frêne oxyphylle et peuplier noir principalement).

L'urbanisation récente a par ailleurs provoqué l'occupation d'une part importante de l'espace : les équipements publics (lycée, complexe sportif) s'étendent sur la rive gauche du Bourrian, depuis ce cours d'eau jusqu'aux collines. Des habitations particulières ont été installées en aval (zone AUB). Elles sont dotées de vastes jardins en partie occupés par des éléments divers relevant d'activités artisanales insuffisamment encadrées (matériaux et matériels divers, gravats, véhicules, etc.).

Cette urbanisation se poursuit aujourd'hui avec des aménagements liés aux activités du centre équestre (Polo Club de Saint-Tropez - Haras de Gassin), conduisant à la suppression d'habitats naturels (piste et carrière d'entrainement, écuries, etc.).

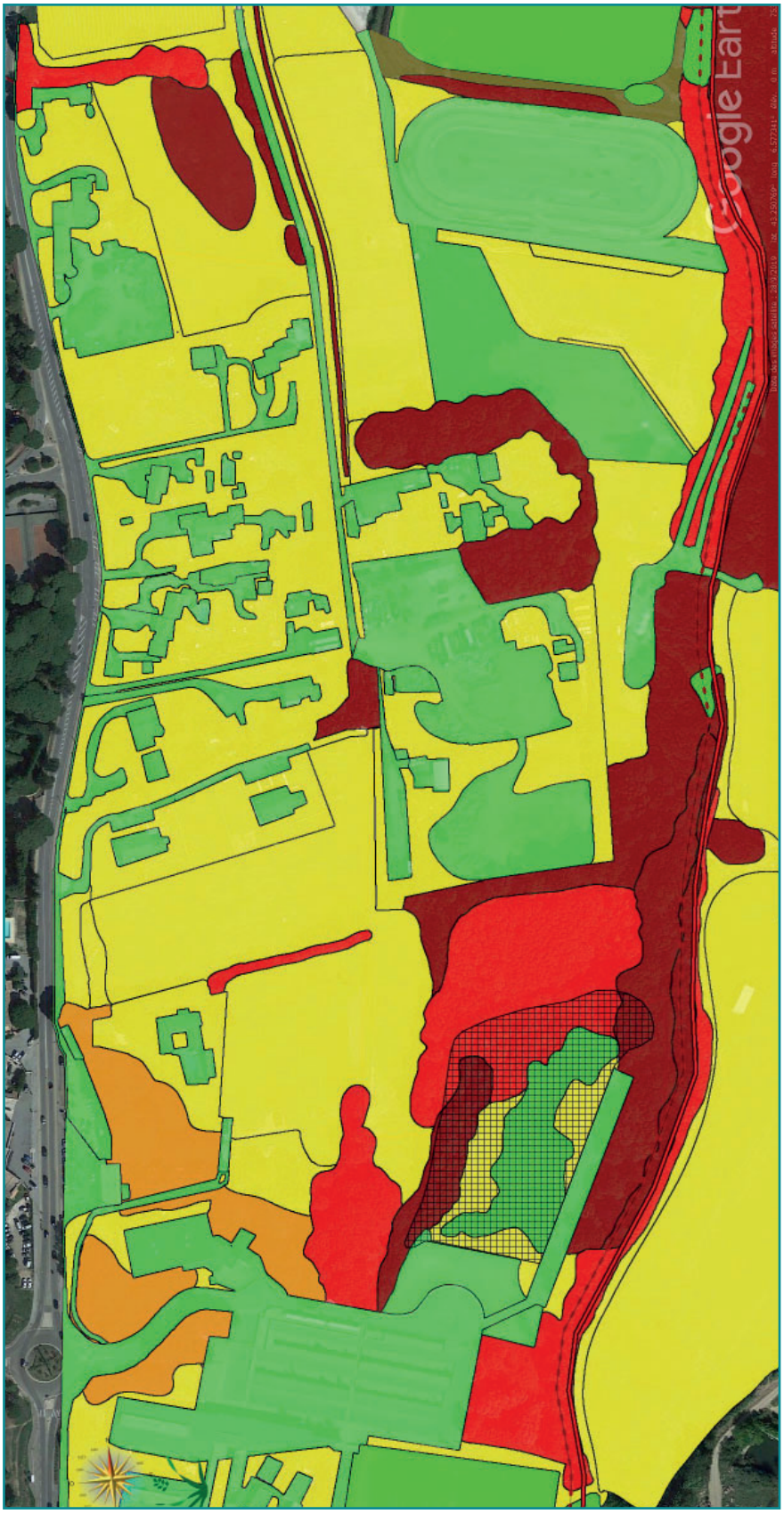
A noter que les terrains occupés en rive droite du Bourrian au droit des équipements publics (lycée) restreignent fortement les capacités de circulation de la faune et limitent donc le rôle du corridor de la Trame Verte et Bleue (cf. volet sur la Trame Verte et Bleue, corridor O).

• Evaluation des enjeux :

Le tableau ci-après présente l'évaluation des enjeux portés par les habitats naturels du secteur étudié.

Eléments biologiques	P/A	Enjeu global
Habitat naturel : Type Corine Biotope (Code) *Type Natura 2000 (Code)*		
Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes x Ourlets riverains mixtes (37.4 x 37.715) *Prairies humides hydrophiles et hygrophiles méditerranéennes de basse altitude (6420-5)*	A	Très fort
Galeries de Frênes et d'Aulnes tyrrhéniennes (44.634) *Frênaies thermophiles à Fraxinus angustifolia (91B0)*	A	Très fort
Galeries d'Aulnes méditerranéennes occidentales (44.513) *Aulnaies-Frênaies à Frêne oxyphylle (92A0-7)*	A	Très fort
Forêts méditerranéennes de Peupliers, d'Ormes et de Frênes (44.6) *Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba (92A0)*	A	Fort
Galeries de Frênes et d'Aulnes tyrrhéniennes x Plantations de Peupliers (44.634 x 83.321) *Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba (92A0)*	A	Fort
Bois de Chênes blancs eu-méditerranéens x Forêts méditerranéennes de Peupliers, d'Ormes et de Frênes (41.714 x 44.6) *Chênaies-Ormaies méditerranéennes (92A0-9)*	A	Fort
Cours d'eau intermittents (24.16) *Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion (3290)*	A	Fort
Forêts provençales permiennes de Pins parasols (42.8332) *Peuplements non dunaires du Pin pignon sur substrat siliceux (9540-2.1)*	A	Modéré
Prairies sèches améliorées (81.1)	A	Faible
Terrains en friche (7.1)	A	Faible
Prairies sèches améliorées (81.1)	A	Faible
Parcs urbains et grands jardins (85)	A	Faible
Pelouses de parcs (85.12)	A	Faible
Grandes cultures (82.11)	A	Faible
Vignobles intensifs (83.212)	A	Faible
Peuplements de Cannes de Provence (53.62)	A	Nul
Carrières (86.41)	A	Nul
Espaces internes au centre-ville (85.4)	A	Nul
Légende : P/A : A = avérée ; P = potentielle		

La carte suivante présente les niveaux d'enjeux portés par les habitats naturels hiérarchisés. Le niveau d'enjeu est hétérogène : seuls la ripisylve et le Bourrian portent des enjeux forts. La chênaie sèche porte un enjeu modéré, en raison de son étendue et de l'absence de vieux arbres à cavités ou à fissures. Les habitats de jardins présentent un enjeu faible. Le niveau d'enjeux des bâtiments et des surfaces imperméabilisées n'est pas évalué.



Carte des enjeux portés par les abords Est de la RD 559 ; Légende : les niveaux d'enjeux portés par les habitats naturels sont codés par couleur : en vert, niveau minime ; en jaune, niveau faible ; en orange : niveau modéré ; en rouge, niveau fort ; en brun, niveau très fort ; Le pointillé marque l'ancienne voie ferrée.

• Rappel du projet :

L'OAP n°4 concerne une zone urbaine UB au PLU (ancienne zone UE) occupée essentiellement par des équipements collectifs et des activités, une zone à urbaniser AUB en grande partie occupée par des villas, et un secteur Nt4 du parc de l'Oasis.

Le projet d'aménagement vise à limiter les changements de destination, à assurer l'amélioration paysagère du site (rôle d'entrée de ville) et porte trois secteurs de projet. Se distinguent ainsi :

• Une partie du site, déjà en grande partie construite, est dévolue aux équipements collectifs (lycée, hôpital) et aux logements collectifs des personnels (en violet sur le schéma d'aménagement) ;

• Des emplacements à vocation d'équipements collectifs et de logements sous forme collective (en orangé sur le schéma). Se distinguent trois sites ;
° Le site A est dédié au projet de gendarmerie éventuellement complété de logements pour les gendarmes et en accession sociale ;
° Le site B est dédié à des équipements publics (dont stationnement) et/ou à un programme de logements (en partie sociaux) ;
° Le site C est dédié à un programme mixte de logements (sociaux et privés).

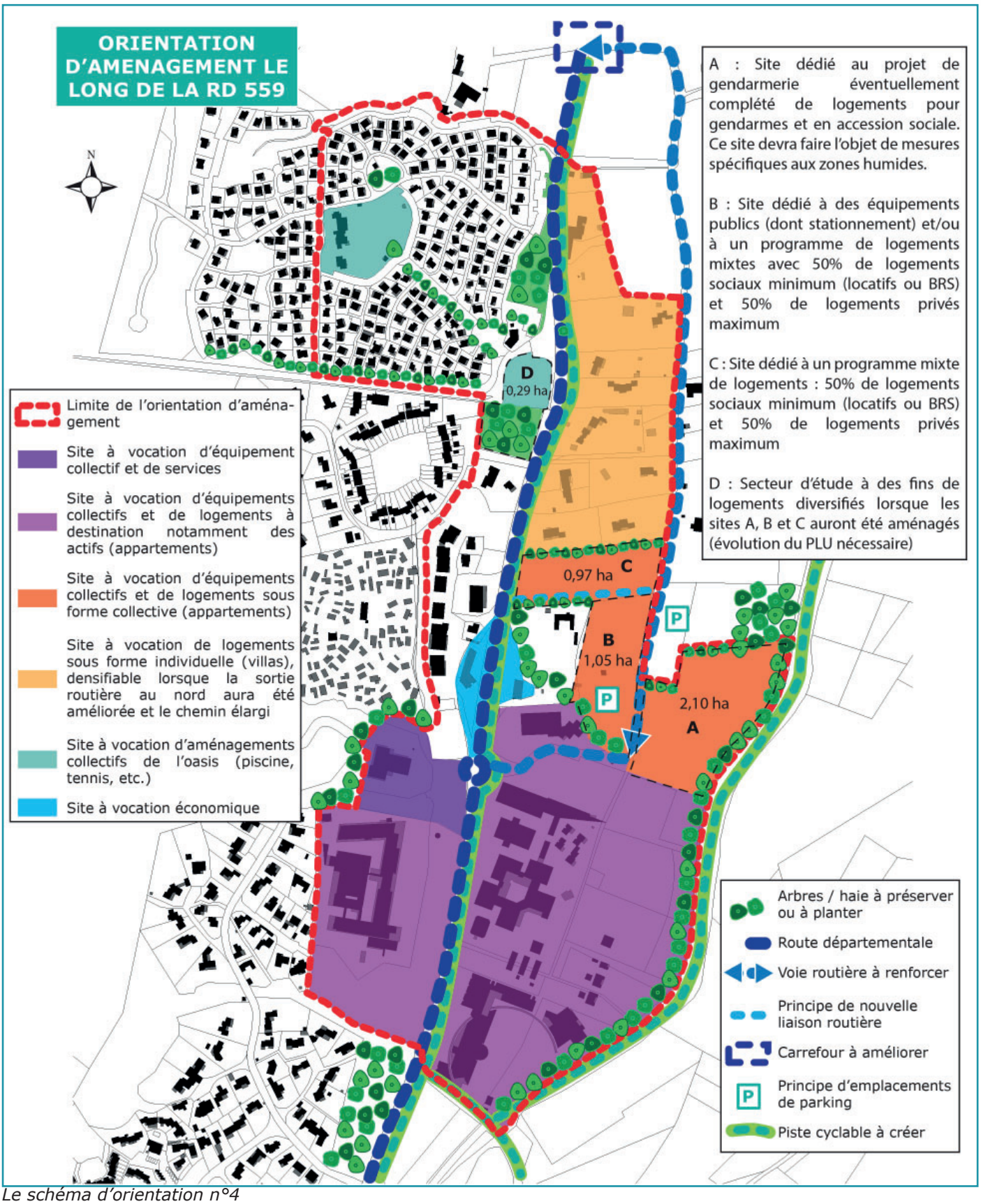
• Un site à vocation de logements individuels (villas), retardé jusqu'à l'aménagement des accès routiers (en jaune sur le schéma d'aménagement) ;

• Des secteurs à vocation d'aménagements collectifs (piscine, tennis …) du lotissement l'Oasis, en bleu-vert sur le schéma d'aménagement) ;

• Un site D qui pourrait accueillir un programme de logements diversifiés dans les années à venir, lorsque les sites A, B et C auront été aménagés (une évolution du PLU sera nécessaire) ;

• Un site à vocation économique (actuellement un garage et un commerce de bouche notamment, en bleu clair sur le schéma d'aménagement) ;

• Des espaces verts plantés à préserver (en vert)



Le schéma d'orientation n°4

• Effets du projet :

Le projet PLU va concrètement impacter 3 sites : les sites A (gendarmerie), B et C (projets d'appartements avec de la mixité sociale). Un 4e site, en pointe nord de la zone AUB a été abandonnée après arrêt du PLU pour ne pas impacter une possible zone humide. Les effets ne sont pas évaluables à ce stade de définition des éléments du projet.

Toutefois, l'analyse effectuée dans le cadre de la révision du PLU a permis de mettre en évidence des enjeux « nuls » à « très forts ». Les projets devront éviter les zones d'enjeux « forts » à « très forts », et en particulier respecter :
• Les arbres âgés (gites avérés ou potentiels, corridors et sources d'alimentation pour la faune) ;
• Le cours du Bourrian (susceptible d'abriter des espèces porteuses d'enjeux forts, comme la tortue cistude) ;
• La ripisylve du Bourrian, pour sa qualité intrinsèque et son rôle de corridor.

En fonction de la définition exacte des projets, des investigations complémentaires pourront s'avérer nécessaire pour préciser les effets et prescrire des mesures adaptées.

Il n'est pas exclu que le site A corresponde aux critères de définition des zones humides (selon l'Arrêté du 24 juin 2008 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, modifié). Aussi, l'OAP précise-t-elle :

« Pour le site A (projet de gendarmerie et de logements), une étude faune-flore est exigée en amont de tout dépôt de permis afin, notamment, que des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation spécifiques aux zones humides soient prises. Aucun projet ne sera autorisé en l'absence d'une telle étude. »

° LA ZONE A URBANISER AUCB ET L'OAP 5 DE LA BOUILLABAISSE LES MARRES

L'OAP n°5 vise à bloquer les constructions dans un secteur peu accessible, rendu dangereux par la grande quantité d'arbres et en particulier de pins pignons (réputés très inflammables).

Les travaux envisagés dans ce secteur ne sont pas définis à ce jour car ils dépendent en grande partie de la bonne coopération des propriétaires. Ces travaux comprendront néanmoins :
• L'élargissement de voiries existantes (et peut-être la création de nouvelle voiries) ;
• La construction de nouvelles habitations lorsque les équipements seront mis en place.

L'ensemble de ces interventions conduira sans doute à des abattage d'arbres, mais en nombre mesuré.

Il conviendra de s'assurer au cas par cas de l'absence de gite (les pins, peu sensibles aux attaques fongiques, sont rarement porteurs de gite).

De même, les travaux pourraient conduire à la suppression d'habitats naturels porteurs d'enjeux. Toutefois, ces derniers seront toujours restreints et il est peu probable que des espèces à fort enjeu soient présentes dans ce secteur déjà urbanisé.

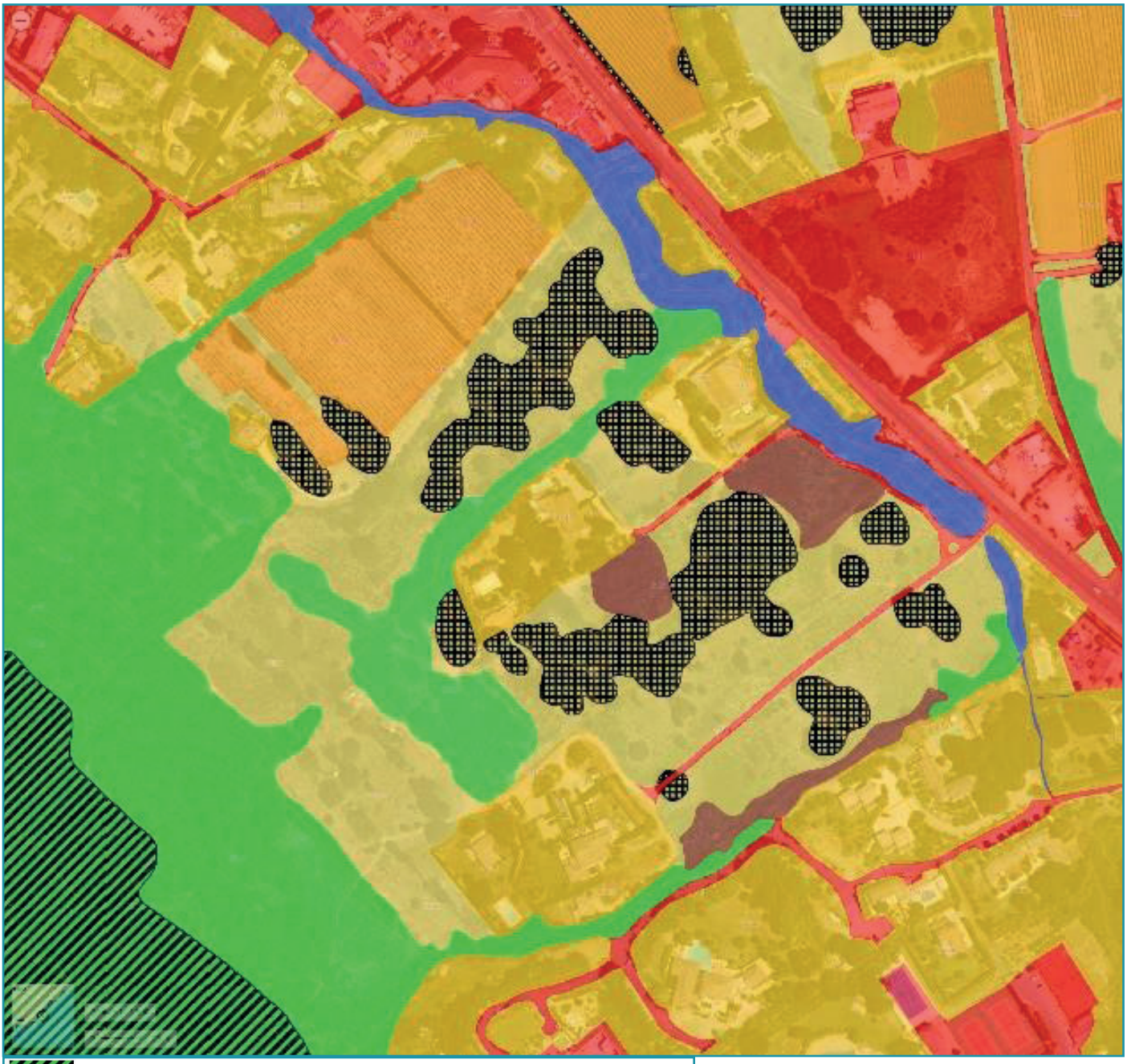
L'OAP n°5 du PLU présentera donc des effets limités sur les habitats naturels. D'autant que l'OAP impose la mesure suivante :

« Les aménagements et constructions dans le secteur de l'OAP sectorielle 5 « La Bouillabaisse et Les Marres » devront tenir compte de la présence éventuelle d'arbres feuillus de grande taille. Aucun sujet d'un diamètre supérieur à 40 cm ne devra être abattu. »

° LA ZONE 2AU DES MARRES

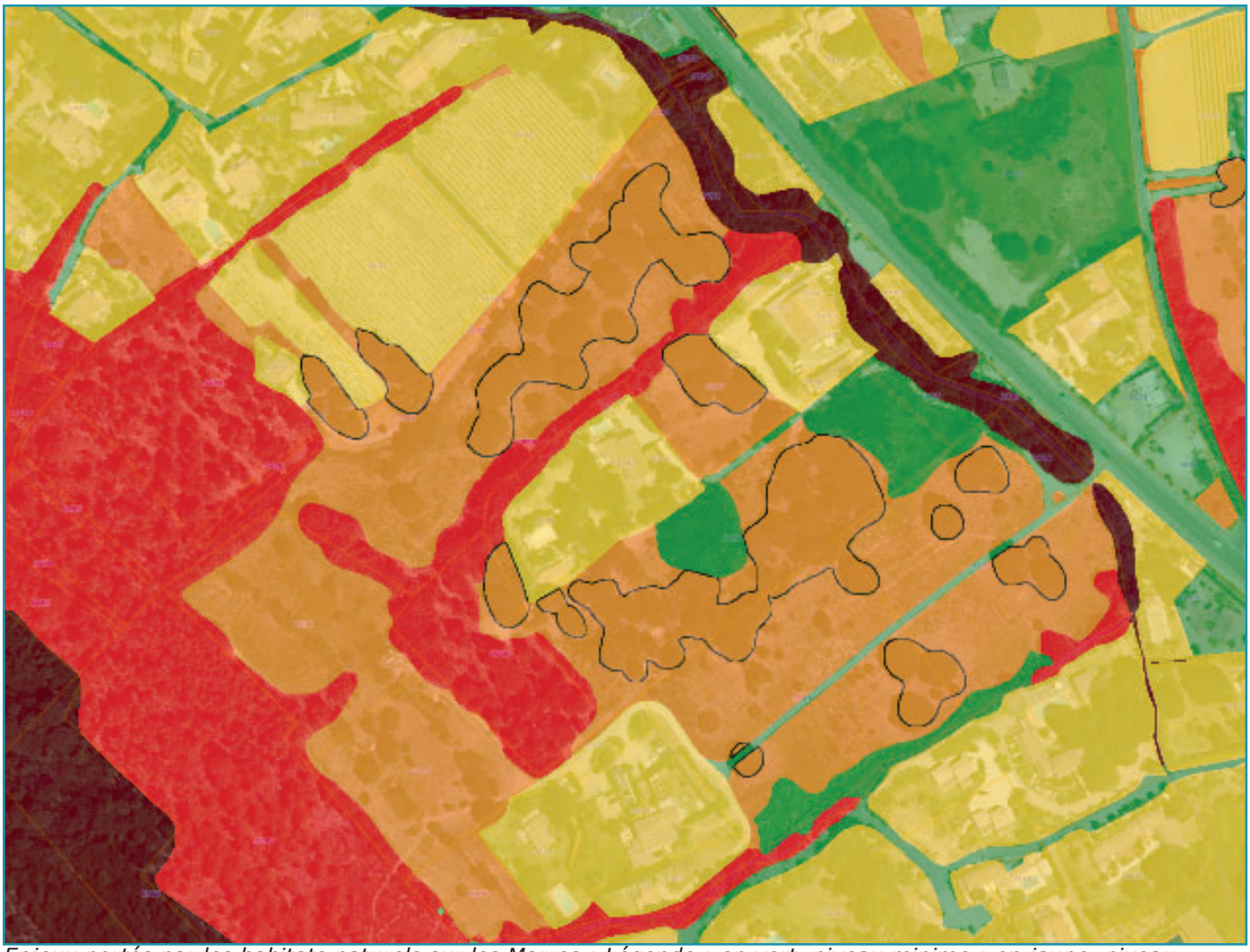
La zone 2AU qui borde le territoire de l'OAP n°5 a fait l'objet d'investigations naturalistes sommaires, présentées dans le chapitre 3. Toutefois, il s'agit d'une zone dont l'urbanisation est bloquée jusqu'à l'élaboration d'un projet d'aménagement, qui devra faire l'objet d'une modification du PLU. Ses effets ne sont donc pas évalués ici.

Les habitats naturels ont été relevés et analysés :



Les milieux naturels (source : Festuca Environnement)

La carte ci-après présente les niveaux d'enjeux portés par les habitats naturels hiérarchisés. Le niveau d'enjeu est hétérogène :
• La ripisylve du cours d'eau et la forêts mixte pinède/chênaie portent des enjeux très forts.
• La pinède porte un enjeu fort,
• Les autres habitats naturels portent des enjeux modérés,
• Les jardins portent des enjeux faibles,
• Les stations d'espèces végétales exotiques envahissantes portent un enjeu nul.



Enjeux portés par les habitats naturels sur les Marres ; Légende : en vert, niveau minime ; en jaune, niveau faible ; en orange : niveau modéré ; en rouge, niveau fort ; en brun : enjeu très fort (Festuca Environnement)

° *SYNTHESE DES EFFETS SUR LES HABITATS NATURELS*

Les effets du PLU sur les habitats naturels seront positifs à l'échelle de la commune, en ce sens que :

• Les zones urbaines U ou à urbaniser AU seront réduites au profit des zones naturelles N et agricoles A
• Les EBC réduits le sont toujours pour un motif d'intérêt général et ne concernent pas d'éléments majeurs (déclassement d'une route, d'un futur parc avec maintien des arbres, etc.) ; Au contraire des EBC sont agrandis et les EBC significatifs très largement majoritaires
• Des espaces paysagers inconstructibles sont créés au PLU
• Des prescriptions concernant la gestion de l'imperméabilisation et des écoulements pluviaux, le respect des cours d'eau et de leur ripisylve, des corridors de la Trame Verte et Bleue (et Noire) et du littoral, etc. sont mis en oeuvre.

A l'inverse, des effets du PLU sur les habitats naturels seront localement négatifs par suite de la suppression d'habitats lors de la réalisation des projets. Ces effets ne sont pas chiffrables à ce jour en raison des retards intervenus dans la définition des projets.

L'effet global du PLU sur les habitats naturels est considéré comme équilibré (nul).

5.1.1.4. EFFETS SUR LA FLORE

° *LA FLORE COMMUNALE*

Le site de l'INPN recense 616 espèces sur le territoire communal. La base de données Silene flore recense 263 espèces pour 426 relevés, dont 57 espèces remarquables pour 145 observations, 32 espèces protégées pour 90 observations et 34 espèces envahissantes (EVEE) pour 46 observations. Par ailleurs, 34 espèces envahissantes sont signalées sur le territoire communal (source : SILENE-flore).

Ces espèces n'ont pas été inventoriées dans les secteurs objet de projets d'aménagement.

Les inventaires effectués sur le terrain ont permis de relever 130 espèces végétales parmi les angiospermes. Toutefois, les relevés conduits dans le cadre de la présente étude devront être complétés pour conclure à l'absence de ces espèces.

° *LES SITES DE PROJET*

Les terrains concernés par l'OAP 1 de la Foux sont déjà aménagés. Le PLU ne sera pas de nature à supprimer des stations d'espèces protégées ou remarquables.

Les terrains concernés par l'OAP 2 du littoral de Gassin sont déjà en partie urbanisés. Dans les secteurs non aménagés, on observe la présence d'espèces remarquables, dont le chardon des dunes (*Eryngium maritimum*), espèce protégée en Région PACA. Ces secteurs (littoral entre la plage et Les Torpilles) ne sont pas concernés par les aménagements. Inversement, la préservation des coulées vertes (classées en zone N et en EPI) permettra, par une gestion optimale, de réduire la prégnance de plusieurs EVEE (dont la canne de Provence – *Arundo donax*).

Les terrains concernés par l'OAP 3 du village sont déjà aménagés. Le PLU ne sera pas de nature à supprimer des stations d'espèces protégées ou remarquables. A noter que la gestion appliquée sur les espaces dédiés aux espaces verts devra être optimisée pour éviter tout dégât sur les éléments remarquables, notamment la faune (cf. paragraphe dédié plus loin) et les arbres âgés.

Plusieurs observations de la végétation ont été effectuées sur l'espace de l'OAP n°4 aux abords de la RD 559, en juillet 2018 et septembre 2022. Parmi les espèces relevées (cf. chapitre 3), aucune espèce protégée ou remarquable n'a été relevée. Toutefois, les relevés conduits dans le cadre de la présente étude devront être complétés pour conclure à l'absence de ces espèces. D'une manière générale, le projet ne semble pas de nature à supprimer de station d'espèce protégée. En revanche, plusieurs espèces végétales exotiques envahissantes ont été repérées, en particulier : La canne de Provence (*Arundo donax*) et le mimosa des fleuristes (*Acacia dealbata*) se montrent très agressives et colonisent des surfaces significatives. Le projet sera l'opportunité d'éliminer ces stations.

Le secteur de l'OAP n°5 n'a pas fait l'objet d'investigations particulières, en raison du caractère déjà urbanisé de ce secteur et des difficultés de pénétration dans les propriétés pour inventorier les habitats naturels. Ces observations devront être réalisées lors de la réalisation des projets de voiries nécessaires à la reprise de la densification des constructions dans ce secteur. Par ailleurs, plusieurs relevés de végétation ont été effectués dans le secteur 2AU des Marres, le 12 juillet 2018. Parmi les espèces relevées, aucune espèce protégée ou remarquable n'a été relevée.

En conclusion, les effets du PLU sur la flore seront très faibles.

5.1.1.5. EFFETS SUR LA FAUNE

° *LES INVERTEBRES*

• Les coléoptères :

Plusieurs espèces du groupe des coléoptères ont été recensées sur la commune (cf. tableau au chapitre 2). Parmi celles-ci, Le grand capricorne (Cerambyx cerdo) est remarquable : il s'agit d'une espèce d'intérêt communautaire, inféodée aux arbres âgés, de grande taille, portant du bois en décomposition. Elle marque la nécessité de préserver les vieux arbres.

Les projets nécessitant la coupe de chêne d'un certain gabarit sont de nature à générer des effets sur les populations de coléoptères remarquables. En particulier :

Le projet de création d'espaces paysagers inclus dans l'OAP sectorielle 3 « Le village de Gassin » ne devra pas occasionner la coupe de sujets de chêne d'un diamètre supérieur à 20 cm. Les sujets présentant des risques seront isolés par des clôtures. Le bois mort sera conservé.

Chênes lièges âgés et bois mort au nord du village de Gassin

Le projet d'aménagement sur l'OAP 4 « Abords de la RD 559 » devra tenir compte de la présence d'arbres âgés. Ces derniers devront être conservés, aucune mesure n'étant pertinente pour les remplacer.

Gros arbres du secteur de l'OAP n°5

Les aménagements et constructions dans le secteur de l'OAP sectorielle 5 « La Bouillabaisse et Les Marres » devront tenir compte de la présence éventuelle d'arbres feuillus de grande taille. Aucun sujet d'un diamètre supérieur à 40 cm ne devra être abattu.

Lambeau forestier dans le secteur des Marres

Le respect des mesures ci-avant permettra d'éviter que le PLU ne génère des effets sur les populations de coléoptères.

• Orthoptères :

Aucune espèce remarquable appartenant à ce groupe n'est recensée dans la commune.

Le PLU générera un effet très faible sur les espèces d'orthoptères, en réduisant les surfaces d'alimentation disponibles (en particulier dans le cas de l'OAP 4). Cette réduction reste négligeable par rapport aux surfaces disponibles de cet habitat naturel dans la commune.

• Odonates :

Plusieurs espèces d'odonates ont été recensées sur le territoire communal. Ces espèces ne sont pas remarquables, bien que, en tant qu'espèces liées à l'eau, elles soient toutes concernées par la réduction ou l'aménagement des cours d'eau.

Les effets du PLU sur ce groupe seront variés :
• Les effets seront positifs à l'échelle de la commune, en raison de l'amélioration globale de la préservation et de la gestion des cours d'eau.
• Les effets pourraient s'avérer localement négatifs, par suite de la suppression d'habitats naturels lors de la réalisation des projets : rescindement ou rectification de cours d'eau, coupe de ripisylve... Ces effets ne sont pas chiffrables à ce jour, au regard notamment des discussions autour de la gendarmerie proche du cours d'eau.

Le PLU ne générera pas d'effet négatif sur les espèces d'odonates si les mesures sont appliquées : absence de travaux de rectification de cours d'eau, absence de coupe de ripisylve. Localement, les odonates bénéficieraient de la suppression de massifs de canne de Provence (*Arundo donax*) ou de mimosa des fleuristes (*Acacia dealbata*).

• Lépidoptères :

Aucune espèce remarquable appartenant à ce groupe n'est recensée dans la commune. Le PLU générera un effet très faible sur les espèces d'orthoptères, en réduisant les surfaces d'alimentation disponibles (en particulier dans le cas de l'OAP 4). Cette réduction reste négligeable par rapport aux surfaces disponibles de cet habitat naturel dans la commune.

• Autres espèces :

D'autres espèces d'invertébrés ont été inventoriées dans la commune. Aucune espèce ne présente de caractère remarquable. Le PLU générera un effet très faible sur ces espèces.

° *POISSONS*

Toutes bases de données confondues, aucune espèce piscicole n'est recensée, ce qui montre que la zone littorale et l'estuaire du Ruisseau de Bourrian n'ont pas été inventoriés. En revanche, on recense plusieurs espèces marines.

Le PLU prescrit la protection de tous les cours d'eau. L'ensemble des aménagements prévus au PLU étant situés à terre, les effets du PLU sur ces derniers seront très faibles.

° *AMPHIBIENS*

Seules quatre espèces du groupe des amphibiens ont été recensées dans la commune. Les effets du PLU sur ce groupe seront variés :

• Les effets seront positifs à l'échelle de la commune, en raison de l'amélioration globale de la préservation et de la gestion des cours d'eau.

• Les effets pourraient s'avérer localement négatifs, par suite de la suppression d'habitats naturels lors de la réalisation des projets : rescindement ou rectification de cours d'eau, coupe de ripisylve... Ces effets ne sont pas chiffrables à ce jour.

Le PLU ne générera pas d'effet négatif sur les espèces d'amphibiens si les mesures suivantes sont appliquées : absence de travaux de rectification de cours d'eau, absence de coupe de ripisylve.

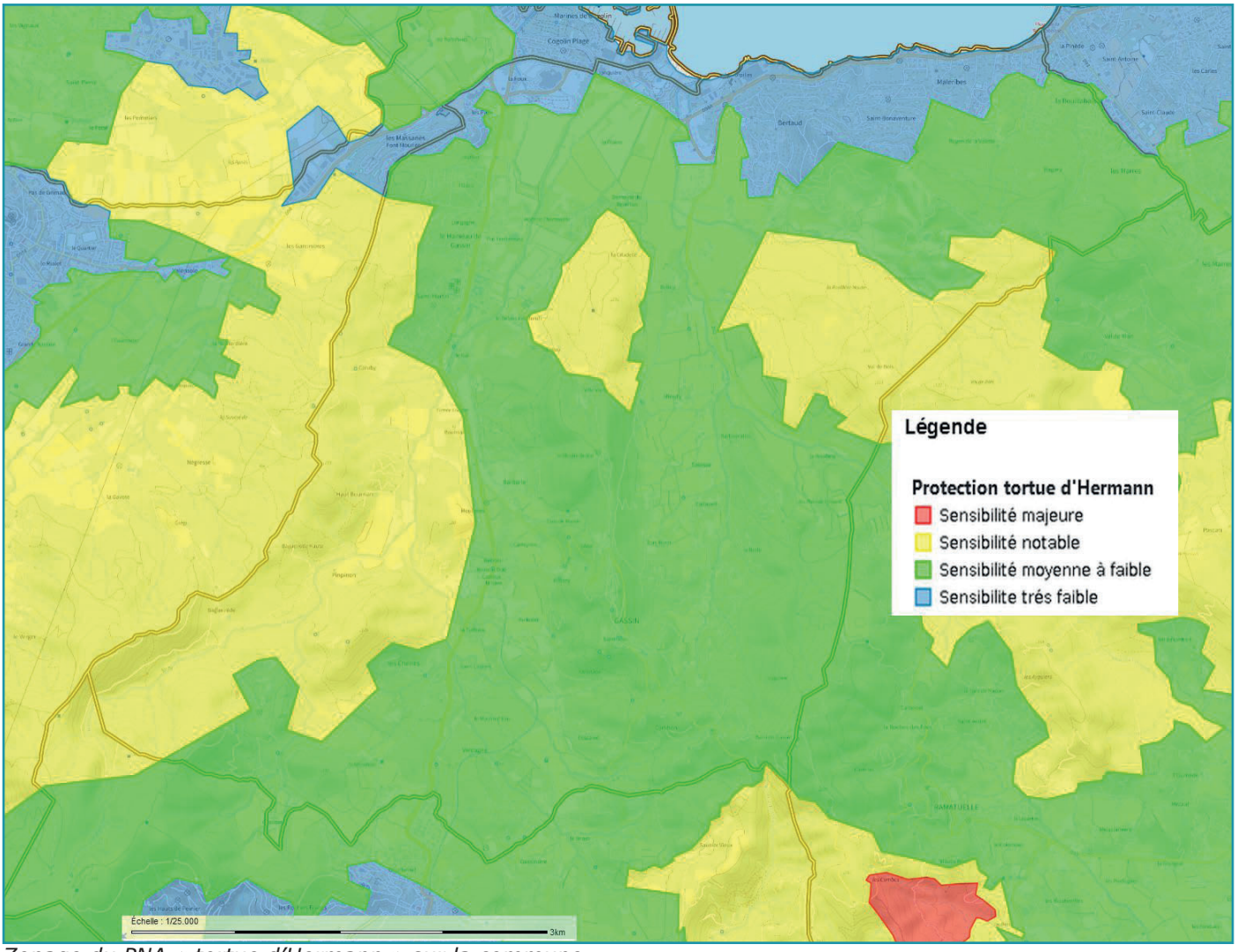
° *REPTILES*

Sept espèces de ce groupe sont présentes dans la commune. Tous les reptiles sont protégés au niveau national. Les deux premières espèces sont inscrites à l'annexe IV de la Directive 92/43/CEE (dite Directive Habitats).

Certaines espèces sont peu farouches et supportent bien les zones urbaines (par exemple le lézard des murailles – Podarcis muralis ou la tarente de Maurétanie - Tarentola mauritanica). En revanche, bien que la commune se situe dans l'aire d'application du PNA « lézard ocellé », cette espèce n'y est pas répertoriée.

Deux espèces de tortues ont été recensées dont la tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*). Il s'agit d'une espèce emblématique des espaces méditerranéens les plus chauds. Elle fait l'objet d'un Plan National d'Actions pour la période 2018-2027. Celui-ci définit des secteurs de sensibilité croissante.

La commune se développe sur trois niveaux de sensibilité : La zone urbanisée littorale est classée « très faible » (zone en bleu sur la carte ci-dessous) ; La majorité du territoire est classée « faible » (en vert) ; Certains secteurs sont classés « sensibilité notable » (en jaune).



Zonage du PNA « tortue d'Hermann » sur la commune

Les projets d'urbanisation du PLU concernent des zones de sensibilité très faible, et moyennes à faibles. La bonne application des prescriptions d'aménagement et de gestion devrait garantir l'absence d'effet sur ce groupe.

De plus, la transformation des zones U et AU en zones N permettra d'étendre le domaine d'accueil potentiel des tortues (zones situées en sensibilité moyenne à faible).

De même, la réduction du risque de feu de forêt, par la mise en œuvre des aménagements DFCI et des obligations de débroussaillement, est un effet très favorable pour la faune des collines en général et les populations de tortues en particulier.

Globalement, le PLU ne génèrera pas d'effets néfastes significatifs sur les reptiles en général et la tortue d'Hermann (Testudo hermanni) en particulier. Par ailleurs, des mesures d'accompagnement peuvent réduire l'impact des activités sur ce groupe : des jardins en terrasses avec murs de pierres sèches, entretien des lisières, programmation des travaux de débroussaillement DFCI en saison favorable, etc.

Pour sa part, la tortue cistude ou cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) : Il s'agit d'une espèce fortement liée à l'eau dont des individus ont été observés dans le Bourrian au niveau du lieudit La Plaine. La présence de cette espèce impose de ne pas effectuer de travaux sur le Bourrian sans avoir recensé les individus et sans mettre en place des mesures de réduction des effets (isolement des sections en chantier, reconstitution de milieux favorables au droit des sections retravaillées).

Le PLU ne générera pas d'effet négatif sur les espèces de reptiles si les prescriptions sont appliquées de manière rigoureuse.

° *LES OISEAUX*

De nombreuses espèces ornithologiques sont observées sur la commune. Les espèces recensées sont représentatives de la diversité des milieux : on observe aussi bien des oiseaux des jardins (mésanges, moineaux, hirondelles, pie…), des espaces suburbains (pie bavard), des forêts (geai des chênes) ainsi que les oiseaux marins.

De nombreuses espèces d'oiseaux sont protégées et beaucoup sont remarquables. Par ailleurs, ce groupe subit depuis plusieurs années une chute des effectifs liés à de multiples causes.

En revanche, la transformation des zones U et AU en zones N génèrera un effet positif pour les populations d'oiseaux terrestres. La préservation de la Trame Verte et Bleue constitue un bon moyen de préserver ces populations.

De même, les effets induits du PLU, comme l'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration ou l'amélioration des conditions de circulation en ville, avec réduction de la part de l'automobile, est de nature à diminuer (même faiblement) les effets sur les oiseaux marins.

Enfin, la réduction du risque de feu de forêt, par la mise en œuvre des aménagements DFCI et des obligations de débroussaillement, est un effet très favorable pour l'avifaune des collines. Elle est de nature à permettre le vieillissement des arbres, qui pourront ainsi devenir des arbres-gites et favoriser de nombreuses espèces.

Globalement, le PLU ne génèrera pas d'effets néfastes significatifs sur les populations d'oiseaux si les prescriptions sont mises en œuvre de manière efficace.

° *LES MAMMIFERES*

• Mammifères terrestres :

On recense 8 espèces sur la commune.

L'écureuil roux est la seule espèce protégée au niveau national. Cette espèce va bénéficier de l'extension des zones N et de l'ensemble des mesures favorables à la biodiversité (en particulier l'OAP Trame Verte et Bleue, la préservation de l'hop over, la réduction des densités en zones urbaines, l'inscription d'espaces paysagers, etc.).

Elle est assez ubiquiste et peut s'installer dans des espaces verts en ville. Dans la commune, elle bénéficie du grand nombre de pins pignons qui lui fournissent une ressource alimentaire.

D'une manière générale, l'ensemble des mammifères terrestres seront faiblement impactés par le PLU, voire favorisés par l'extension des zones N et de l'ensemble des mesures favorables à la biodiversité. Le niveau d'effet global du PLU sur les mammifères terrestres sera très faiblement négatif à très faiblement positif.

• Mammifères marins :

Seul le dauphin bleu et blanc (*Stenella coeruleoalba*) a été observé le long des côtes de la commune (même si ces observations restent rares). Le PLU ne prévoit aucun aménagement du milieu marin. En conséquence, ses effets sur le milieu marin seront nuls.

• Chiroptères :

Le territoire communal abrite des habitats naturels favorables à ce groupe : On recense de vastes forêts, landes arbustives et lisières. En revanche, les falaises rocheuses et les grottes sont absentes tandis que les arbres gites apparaissent assez rares (en particulier à cause des incendies de forêts qui rajeunissent le couvert végétal) et des petits bâtiments abandonnés quasiment absents.

Aucune espèce de chiroptère n'est répertoriée dans les bases de données usuelles. L'évaluation de ce groupe est basée principalement sur les observations du DocOb des ZSC Natura 2000 les plus proches et les potentialités offertes par les habitats naturels.

Les effets du PLU seront les suivants :

• L'extension des zones N et de l'ensemble des mesures favorables à la biodiversité (en particulier l'OAP Trame Verte et Bleue) seront favorables aux chiroptères :
° L'extension des zones N permettra de préserver des milieux qui leur sont favorables ;
° Le respect de la TVB facilitera leur déplacement ;
° La préservation des vallons et des ruisseaux améliorera leurs conditions d'alimentation ;

• Les projet se développent en zone urbaine dense et seront sans effets sur les chiroptères, hormis :

° OAP 3 - Le village de Gassin : l'aménagement des espaces boisés au nord du village devra respecter les arbres de gros diamètre ;

° OAP 4 - Abords de la RD 559 : Il conviendra de respecter :
- les arbres âgés (gites avérés ou potentiels, corridors et sources d'alimentation pour la faune) ;
- le cours du Bourrian (susceptible d'abriter des espèces porteuses d'enjeux forts, comme la tortue cistude) ;
- la ripisylve du Bourrian, pour sa qualité intrinsèque et son rôle de corridor.
- En fonction de la définition exacte des projets, des investigations complémentaires pourront s'avérer nécessaire pour préciser les effets et prescrire des mesures adaptées.

° OAP 5 - La Bouillabaisse et Les Marres : Les travaux envisagés dans ce secteur ne sont pas définis à ce jour. Ils comprendront néanmoins l'élargissement de voiries existantes (et peut-être la création de nouvelle voiries) et la construction de nouvelles habitations lorsque les équipements seront mis en place. L'ensemble de ces interventions conduira sans doute à des abattage d'arbres, mais en nombre mesuré. Il conviendra de s'assurer au cas par cas de l'absence de gite (les pins, peu sensibles aux attaques fongiques, sont rarement porteurs de gite). De même, les travaux pourraient conduire à la suppression d'habitats naturels porteurs d'enjeux. Toutefois, ces derniers seront toujours restreints et il est peu probable que des espèces à fort enjeu soient présentes dans ce secteur déjà urbanisé.

• La réduction du risque de feu de forêt, par la mise en œuvre des aménagements DFCI et des obligations de débroussaillement, est un effet très favorable pour ce groupe :
° Elle est de nature à permettre le vieillissement des arbres, qui pourront ainsi devenir des arbres-gites ;
° Les zones débroussaillées constituent des lisères favorables à l'alimentation des chauves-souris ;
° Les incendies provoquent directement la disparition de nombreux individus.

• La réduction du niveau d'émission lumineuse par l'application de l'arrêté du 27 décembre 2018 « relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses » est très favorable aux chauves-souris.

• L'utilisation d'espèces locales dans les plantations et l'interdiction des EVEE sont de nature à favoriser les cortèges d'insectes qui alimentent les chauves-souris.

Le niveau d'effet global du PLU sur les chiroptères peut être considéré comme très faiblement négatif à très faiblement positif.

° *SYNTHESE*

L'extension des zones N et A, la modification des EBC et l'ensemble des mesures favorables à la biodiversité (en particulier l'OAP Trame Verte et Bleue, la préservation des cours d'eau, les prescriptions inclues dans les OAP sectorielles) seront favorables à l'ensemble de la faune.

La majeure partie des projets de construction se développeront en zone urbaine dense : les effets seront très faiblement négatifs pour la faune.

La réduction du risque de feu de forêt, par la mise en œuvre des aménagements DFCI et des obligations de débroussaillement, est un effet très favorable pour la faune, tous groupes confondus. En particulier, elle est de nature à permettre le vieillissement des arbres, qui pourront ainsi devenir des arbres-gites. De plus, les zones débroussaillées constituent des lisères favorables à de nombreuses espèces.

La réduction du niveau d'émission lumineuse par l'application de l'arrêté du 27 décembre 2018 « relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses » est très favorable aux chauves-souris.

L'utilisation d'espèces locales dans les plantations et l'interdiction des EVEE sont de nature à favoriser les cortèges d'insectes qui alimentent les chauves-souris.

En revanche, la réalisation des projets d'urbanisation (construction dans les zones U, aménagement des projets de l'OAP 4, la zone 2AU des Marres à termes, et, dans une moindre mesure, l'OAP 5) sera à l'origine d'une réduction de superficie d'habitats naturels. Dans certains cas, cette réduction pourrait concerner des habitats naturels porteurs d'enjeux, en particulier des habitats naturels forestiers (subéraie) et/ou liés à l'eau (ripisylves).

Globalement, les effets du PLU seront très faibles.

5.1.1.6. EFFETS SUR LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

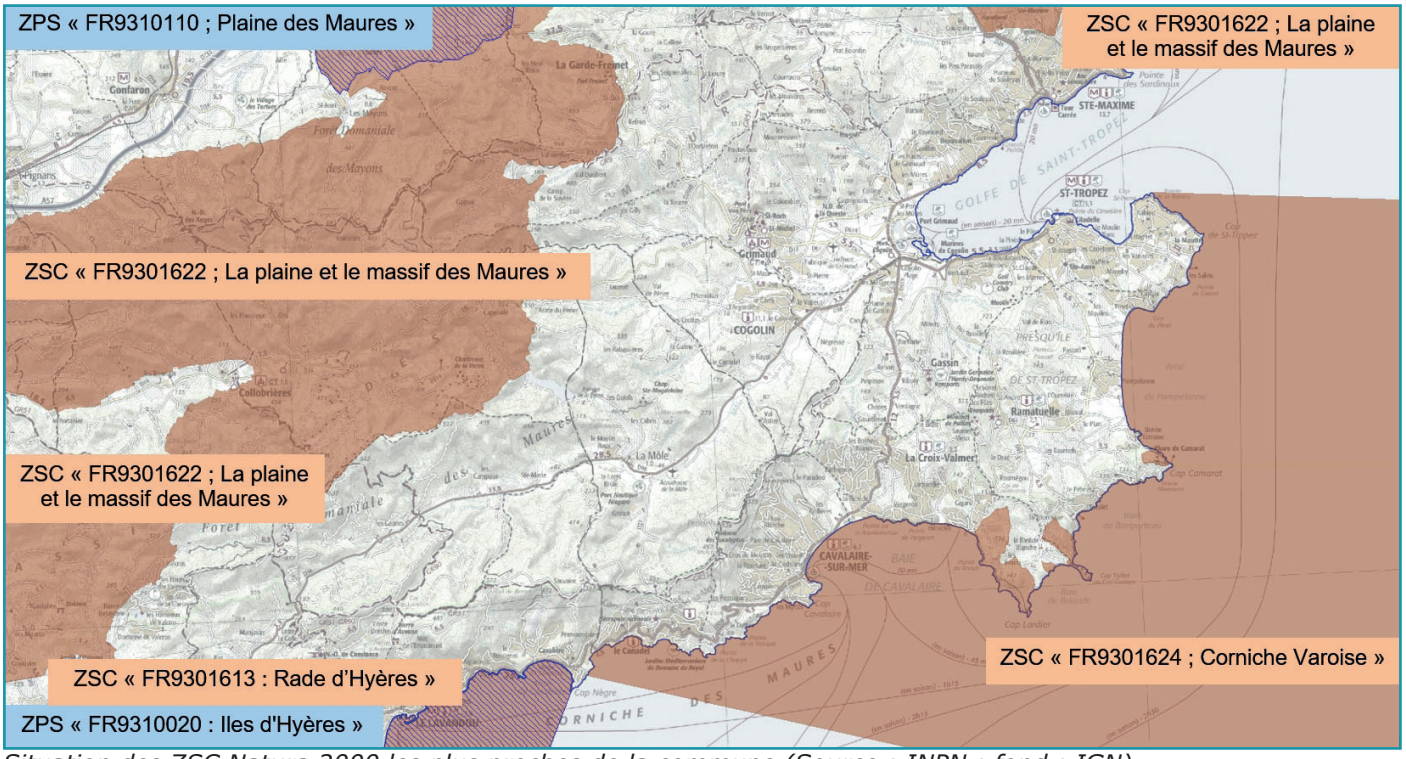
Le PLU respectera la structure de la Trame Verte et Bleue et ne créera pas de coupure de corridors : le respect de la TVB fait l'objet d'une OAP thématique, renforcée par une des prescriptions concernant la préservation des écoulements et des cours d'eau. Ce respect de la TVB est également inscrit dans le règlement (graphique et écrit).

Le PLU respectera les zones de réservoirs de biodiversité : en particulier, le PLU intègrera l'extension des zones N et A, la modification des EBC (vers une augmentation des EBC significatifs et une préservation de la superficie globale).

De fait, le projet de PLU n'est pas de nature à modifier les fonctionnalités écologiques du territoire communal.

5.1.1.7. CONSEQUENCES EVENTUELLES SUR LE RESEAU NATURA 2000

La commune est directement concernée par la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « FR9301624 - Corniche Varoise ». Les autres zones les plus proches sont les suivantes :
• Sites au titre de la Directive Habitats : ZSC « FR9301622 ; La plaine et le massif des Maures » (située à près de 8 km « à vol d'oiseau ») et ZSC « FR9301613 : Rade d'Hyères » (située à plus de 4 km « à vol d'oiseau »).
• Un site au titre de la Directive Oiseaux : ZPS « FR9310020 : Iles d'Hyères » (située à plus de 4 km « à vol d'oiseau »).



Situation des ZSC Natura 2000 les plus proches de la commune (Source : INPN ; fond : IGN)

L'évaluation environnementale des effets du PLU s'accompagne d'une évaluation des incidences sur les éléments du réseau Natura 2000 (Cf. pièce 1b). Cette évaluation conclut que le projet de PLU ne génèrera pas d'incidence significative sur le réseau Natura 2000.

5.1.1.8. CONSEQUENCES EVENTUELLES SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SRCE

Les éléments de la Trame Verte et Bleue ont donc été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Il intègre la préservation des réservoirs de biodiversité et de la fonction des corridors :

• Les éléments du SRCE ont été pris en compte :
° Les réservoirs de biodiversité sont tous situés en zone naturelle (N). Ces zones ont été agrandies par rapport au PLU précédent.
° Les corridors de la Trame Verte et Bleue sont tous préservés.

• La TVB a fait l'objet d'une analyse fine à l'échelle de la commune : les éléments nécessaires à sa préservation font l'objet d'une OAP thématique « portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville ». Ces éléments sont pris en compte dans les règlements graphiques et écrits, ainsi que dans les OAP sectorielles.

• Le PLU ne génèrera aucune coupure de corridor de la Trame Noire, car les zones ouvertes à l'urbanisation sont très restreintes et situées en secteur déjà éclairé (zones U) ou à proximité immédiate (zone AUB).

• Les principales espèces végétales exotiques envahissantes recensées sont listées en annexe du règlement du PLU et leur utilisation interdite ou déconseillée, selon leur niveau de « dangerosité ». En revanche, une liste d'espèces ligneuses autochtones est présentée : elle est recommandée en zone urbaine et obligatoire en zone naturelle ou agricole.

Le PLU ne génèrera pas de modification des corridors. La perméabilité de l'espace aux déplacements de la faune autour des zones urbanisées ne sera pas altérée.

5.1.1.9. CONSEQUENCES EVENTUELLES SUR LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES ECOLOGIQUES

Les zones urbaines sont les plus impactées par la révision du PLU avec une chute globale de 64,25 ha, soit -25,16%. A l'inverse, les zones à urbaniser progressent de +35,22 ha (+214,89%), les zones agricoles de +11,68 ha (+1,67%) et les zones naturelles de +17,35 ha (+1,19 ha).

		PLU révisé				Superficie (ha) PLU en vigueur
		U	AU	A	N	
PLU 2009	U	253,96	31,95	7,9	25,84	319,65
	AU	0,35	11,2	0	4,84	16,39
	A	0	3,2	649,79	44,38	697,37
	N	1,09	5,26	51,36	1 396,60	1 454,31
Superficie (ha) du PLU en projet		255,40	51,61	709,05	1 471,66	2 487,72
Evolution des zones (ha)		-64,25	35,22	11,68	17,35	
Evolution des zones (%)		-20,10%	214,89%	1,67%	1,19%	

Devenir des zones entre les deux PLU

La progression des secteurs naturels à vocation touristique concernant des aménagements existants, les seuls sites réellement impactés par la révision du PLU sont les deux zones à urbaniser AUB (le long de la RD 559) et la zone 2AU sur Les Marres (la 3e zone concerne un quartier urbanisé mais insuffisamment défendu vis-à-vis du risque feu de forêt).

Aucun projet d'aménagement n'est prévu en milieu marin.

Les éléments nécessaires à la préservation de la TVB font l'objet d'une OAP thématique « portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville ». Ces éléments sont pris en compte dans les règlements graphiques et écrits, ainsi que dans les OAP sectorielles.

Le PLU ne génèrera aucune coupure de corridor de la Trame Noire, car les zones ouvertes à l'urbanisation sont très restreintes et situées en secteur déjà éclairé (zones U) ou à proximité immédiate (zone AUB). Les principales espèces végétales exotiques envahissantes recensées sont listées en annexe du règlement du PLU et leur utilisation interdite ou déconseillée, selon leur niveau de « dangerosité ». En revanche, une liste d'espèces ligneuses autochtones est présentée : elle est recommandée en zone urbaine et obligatoire en zone naturelle ou agricole.

Le PLU ne génèrera pas d'effet néfaste sur les espaces d'inventaire ou de protection de la biodiversité.

5.1.1.10. CONSEQUENCES SUR LA PRODUCTION DE GES ET LA QUALITE DE L'AIR

Les émissions moyennes par habitant sur le territoire français (hors UTCATF et hors transport international) sont de 6,4 tonnes équivalent CO2 en 2019. Prenant en compte les importations et les exportations, l'empreinte carbone moyenne par habitant est de 9 tonnes équivalent CO2 pour cette même année. Entre 1995 et 2020, elle a diminué de 25 % (avec une forte contribution de la crise sanitaire).

Le seul dioxyde de carbone (CO2) contribue pour environ 75% à l'effet de serre global engendré par les émissions directes de la France, devant le méthane (CH4, 12%), le protoxyde d'azote (N2O, 9%) et les hydrofluorocarbures (4%). Les perfluorocarbures, l'hexafluorure de soufre (SF6 et le trifluorure d'azote NF3 contribuent quant à eux pour moins de 1%. La contribution du méthane est cependant d'après l'Aie sous évaluée, à la fois en quantité émise et par son coefficient de potentiel de réchauffement global, lissé sur dans le temps, qui minimise les variations annuelles réelles.

Sur Gassin, la population ne cesse de diminuer depuis plusieurs années. Ainsi, entre 2009 et 2020 (11 années), elle a perdu 226 habitants. Ce phénomène lié au desserrement des ménages et à la difficulté des jeunes familles de s'installer dans le golfe va être pour partie contre-balancé dans les années à venir si les objectifs du PLU sont atteints (+135 habitants en 11 ans).

Aussi, la production globale de GES ne va pas augmenter à cause du PLU.

La zone AUB va cependant avoir un impact avec trois opérations immobilières envisageables (gendarmerie, logements sociaux, etc.). Au total, le PLU prévoit la création de 128 logements dont 64 occupés à l'année. Les logements seront cependant sous forme de petits immeubles ayant moins d'impact environnemental que des quartiers pavillonnaires et répondront nécessairement aux normes RE 2022.

La RE 2022 a réellement vu le jour en 2018. Elle tend à remplacer la RT 2012 jusqu'alors en vigueur afin de lutter contre les changements climatiques et de réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment.

La réglementation s'applique aux constructions neuves depuis le 1er janvier 2022. L'objectif principal de la RE 2022 est de mieux protéger l'environnement en : diminuant l'empreinte carbone des nouveaux bâtiments ; optimisant les performances énergétiques des édifices ; rendant les logements naturellement agréables par temps chaud et par temps froid, etc.

En bref, les constructeurs doivent limiter l'impact de leurs constructions d'un point de vue environnemental et énergétique sans négliger la qualité de vie des habitants. L'application de la RE 2022 devrait, d'ailleurs, permettre de diminuer de 30 % les besoins en énergie des bâtiments et d'agir en faveur de l'économie circulaire.

Concernant la pollution de l'air, notons que la zone AUB vouée à l'urbanisation est proche des équipements scolaires que sont le collège et le lycée. Elle est desservie par des lignes de bus et des pistes cyclables. Aussi, l'usage de la voiture sera moindre que si les habitants viennent des villes voisines ou des autres quartiers de la Commune.

Pour atteindre les objectifs de la RE 2022, les acteurs du BTP doivent notamment utiliser des matériaux de construction adaptés. Ils doivent, en outre, s'appuyer sur le concept BEPOS (Bâtiment à Énergie Positive). Autrement dit, les logements doivent produire davantage d'énergie qu'ils n'en consomment. Ils doivent également être capables de fabriquer leur propre énergie grâce à la mise en place de panneaux solaires, par exemple.

Afin d'avoir moins recours au chauffage, à la climatisation, à l'éclairage, à la ventilation ou encore à l'eau chaude sanitaire, les nouvelles constructions doivent jouir d'une isolation renforcée. Ce n'est que de cette manière que les promoteurs seront aptes à construire des bâtiments à énergie positive ainsi que des maisons passives.

la RE 2020, mise en place en janvier 2022, affiche quelques différences comparée à l'ancienne RT 2012. En l'occurrence, la RT 2012 s'appuie sur le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) qui limite la consommation d'énergie des logements à 50 kWh/m2. La RE 2022, de son côté, va plus loin et impose le standard BEPOS. Le bâtiment doit ainsi produire plus d'énergie qu'il n'en consomme.

De la même manière, la RT 2012 ne contrôlait que l'usage du chauffage, de la production d'eau chaude sanitaire, de la climatisation et de l'éclairage. Finalement, la norme se focalise avant tout sur l'isolation thermique des constructions. La RE 2020, quant à elle, prend en compte l'ensemble de ces éléments, mais va plus loin. Elle intègre, en effet, la consommation des appareils ménagers et électroménagers. De la même manière, elle tient compte de l'impact carbone des bâtiments.

Globalement, les objectifs de la RT 2012 et de la RE 2020 ne sont pas les mêmes. D'un côté, la RT 2012 vise à réduire la consommation des équipements. La RE 2022 tend à supprimer le gaspillage énergétique.

La mise en place de la RE 2022 n'est pas sans conséquence sur les projets de construction. Les promoteurs n'ont d'autre choix que de revoir leur processus afin d'être en conformité avec cette nouvelle réglementation. Ils doivent, en effet :

• assurer la parfaite isolation thermique des bâtiments en utilisant des matières organiques renouvelables (chanvre, ouate de cellulose, etc.) ;

• prévoir une ventilation efficace (VMC double flux, pompe à chaleur, etc.) ;

• analyser avec précision l'emplacement et l'orientation des constructions afin qu'ils profitent d'un bon taux d'ensoleillement en hiver ;

• avoir recours à des énergies renouvelables ou à des technologies adéquates afin que le bâtiment puisse produire sa propre énergie (panneaux photovoltaïques, puits canadien, etc.) ;

• instaurer des vitrages de haute qualité pour une meilleure régulation de la chaleur : les pertes de chaleur sont évitées en hiver, mais la maison conserve sa fraîcheur en été (confort d'été) ;

• prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie ;

• réduire la consommation énergétique des appareils ménagers installés dans les logements.

En respectant l'ensemble de ces consignes et en limitant l'usage des énergies fossiles, la Réglementation Environnementale 2022 devrait réduire l'impact des bâtiments sur l'environnement. Cela profite à la planète, mais aussi aux habitants des logements.

Les quelques 120 logements créés au mieux dans les 10 ans à venir, essentiellement en immeuble, auront quoiqu'il en soit un impact minime comparé à l'impact du tourisme l'été venu (flux de circulation, résidences secondaires avec piscine, etc.). Ils concourront au contraire à dminuer les flux pendulaires pour les actifs locaux.

Le PLU s'intègre parfaitement aux objectifs du SRADDET en limitant les zones urbanisables et en visant la création de logements pour actifs.

Rappelons que la réduction de la consommation énergétique constitue un levier essentiel pour atteindre l'ambition d'une région neutre en carbone conformément au Plan climat adopté en 2017 et aux objectifs « Trajectoire neutralité carbone » adoptés par la Région le 29 juin 2018.

Pour ce faire, l'objectif 12 du SRADDET fixe l'ambition de réduire de 30% la consommation d'énergie finale et de 50% la consommation d'énergie primaire régionale d'ici 2050 par rapport à 2012.

En parallèle, l'augmentation de la production énergétique renouvelable régionale est visée, la production actuelle ne couvrant que 10% de la consommation du territoire. Alors que le potentiel de production régional est conséquent (solaire, bois-énergie, barrages hydroélectriques…), le développement de ces filières demeure inégal et sa croissance à l'heure actuelle insuffisante.

Si le PLU n'a pu développer de sites pour le développement de parcs phtovoltaïques (trop de contraintes en commune littorale), il autorise la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. De plus, notons que la zone AUB vouée à l'urbanisation est proche des équipements scolaires que sont le collège et le lycée. Elle est desservie par des lignes de bus et des pistes cyclables. Aussi, l'usage de la voiture sera moindre que si les habitants viennent des villes voisines ou des autres quartiers de la Commune.

5.1.2. CONSEQUENCES SUR L'AGRICULTURE

5.1.2.1. AUGMENTATION DES DROITS A CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE

Sans objet : Le Plan Local d'Urbanisme révisé réduit les possibilités de construire en zone agricole pour mieux la préserver (cf. chapitre 5.2.2.1 sur les mesures).

5.1.2.2. REDUCTION DES ZONES AGRICOLES

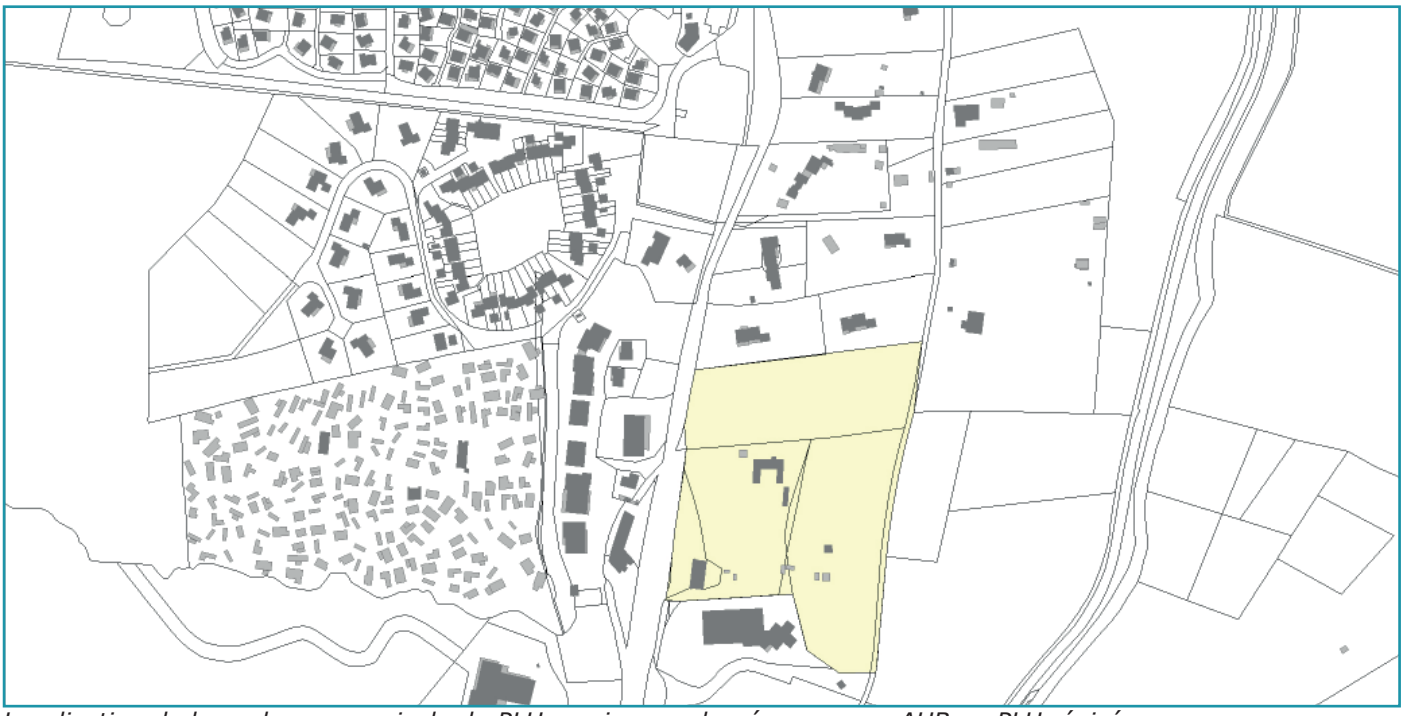
Les zones agricoles entre les deux documents d'urbanisme progressent de +11,68 ha, soit +1,67%. Aucune parcelle cultivée n'a été impactée au PLU.

Deux déclassements de zones agricoles A ne portent pas à conséquence (impact nul) :

• Sur le site d'Azur Park, le parking existant et le mini-golf existant sont inscrits en secteur Nt4 et non plus agricole (1,14 ha). Il s'agit de prendre en compte un existant (l'OAP bloque tout changement de destination).

• Le camping Jauffret passe pour sa part de la zone agricole à un secteur naturel indicé camping (seulement des tentes et campings-cars possibles comme cela est le cas actuellement) pour une superficie de 1,72 ha. Il s'agit là aussi de prendre en compte un existant.

3,20 ha de zone agricole A sont cependant déclassés au PLU en projet au profit de la zone AUB. Les parcelles concernées sont pour partie bâtie (garage Citroën, habitation) et pour partie entretenue en pelouse. Il n'y a pas de cultures.



Localisation de la seule zone agricole du PLU en vigueur classées en zone AUB au PLU révisé

Vue sur les zones agricoles de 2009 classées en zone AUB au PLU révisé (source : géoportail.gouv.fr)

Les parcelles sont enserrées entre la RD 559 à l'ouest, le lycée et le gymnase au sud, le chemin de Pré Fontereau à l'est et des habitations existantes au nord. La superficie des terrains et leur localisation ne permettent pas d'entrevoir une exploitation agricole viable sur site. L'impact est jugé faible.

5.1.2.3. AUGMENTATION DE LA PRESSION FONCIERE AUX ABORDS DES ZONES AGRICOLES

Sans objet :

Seule la zone AUB empiète pour partie sur des zones agricoles au PLU de 2009 (cf. paragraphe précédent) mais elle se trouve clairement délimitée par le chemin de Pré Fontereau. C'est une limite claire à l'urbanisation et les zones inondables au-delà interdisent tout développement futur. La limite d'urbanisation est plus cohérente dorénavant.

Ailleurs, la pression urbaine va se réduire : Le polo de Gassin n'est plus en zone urbanisable, la pépinière Derbez est inscrite en secteur agricole Aa et non plus en stecal, le quartier de Barbarie n'est plus densifiable (classement en zone agricole) les quartiers de la Foux, des Marines de Gassin ou encore le site des Torpilles sont délimités clairement par la RD 98 et ne sont pas étendus. Les quartiers existants (Vernatelle, village, Caruby, Bouillabaisse) ne vont pas se densifier à proximité d'une zone agricole.

5.1.3. CONSEQUENCES EVENTUELLES SUR LA SANTE HUMAINE, LES RISQUES ET LE CADRE DE VIE

5.1.3.1. CONSEQUENCES SUR LA SANTE HUMAINE

Le PLU n'a pas d'impacts négatifs sur la santé humaine. Il n'est pas prévu de nouvelles activités impactant la qualité de l'air, des sols et de l'eau ou générant des nuisances sonores ou olfactives. Le développement démographique et bâti proposés ne remettent pas en cause la capacité en eau potable ou la capacité de la station d'épuration.

Au contraire, des mesures sont prises contre le moustique tigre, sur l'éclairage nocturne, sur la qualité des eaux, etc. Surtout, le règlement graphique et des orientations d'aménagement visent la création de pistes cyclables, l'amélioration du carrefour RD 559 / Route de la Mort du Luc, l'amélioration de la desserte de la Foux pour les modes doux ou encore le développement de navettes vers Saint Tropez pour limiter l'impact de la voiture au quotidien.

Concernant le développement urbain sur Gassin, il est très contraint par la Loi Littoral et le SCoT de la CCGST, d'une part, et par la topographie et les enjeux paysagers, d'autre part. Aussi, les futurs logements (immeubles et villas mitoyennes) ne pourront-t-ils s'établir qu'au nord du lycée, dans la zone AUB prévue à cet effet au SCoT.

En conséquence, les logements seront longés par la RD 559, voie très circulée (notamment l'été) et qui génèrent des nuisances sonores et olfactives ainsi qu'une pollution de l'air. Pour rappel, il n'a pas été possible de trouver des solutions alternatives, toute discontinuité urbaine étant proscrite dans une commune Littorale, l'extension et la densification en EPR étant limitées tandis que l'extension du village a été proscrite (enjeux paysagers et risque élevé feu de forêt).

L'impact reste modéré maisil faudra prévoir des mesures spécifiques par rapport à la RD 559.

5.1.3.2. CONSEQUENCES SUR LES PAYSAGES

° *EVOLUTION GENERALE DU PLU*

Entre le PLU en vigueur et celui en projet, la superficie globale des zones U et AU a été réduite (-28,71 ha, soit -8,54% des zones). Des sites comme Barbarie (secteur UGa), la Vernatelle (zone AUC) ou encore le long du littoral de part et d'autre du site des Torpilles (zone UD et secteur UDa) ont été classés en zones agricoles ou naturelles ce qui y interdit de nouvelles constructions.

La prise en compte du paysage le long du littoral a conduit à inscrire les quartiers Maleribes, Bouillabaisse et Les Marres en zones UCb, UCbr et AUCb aux densités très faibles, aux hauteurs limitées, etc. pour limiter l'impact des constructions sur le paysage (vues depuis la RD 98 et depuis la mer).

Au regard de sa qualité patrimoniale, le village n'est pas étendu et les espaces boisés classés autour sont définis comme significatifs au PLU en projet. Les aménagements publics projetés (cheminement piéton, aires de stationnement, aire de loisirs, etc.) seront paysagers et respecteront au maximum le couvert arboré existant.

Une orientation d'aménagement vise à améliorer l'entrée de ville sur La Foux avec deux actions fortes : une requalification du carrefour (couvert arboré à développer parmi les constructions et parkings) et l'acquisition de parcelles entre Azur Park et le cours d'eau pour le végétaliser, l'aménager de manière paysager et stopper les occupations temporaires illégales. En outre, il est prévu d'améliorer les abords d'Azur Park.

Globalement, le PLU a des conséquences positives pour le paysage de Gassin.

° *LES MARRES*

Le quartier des Marres reste en zone à urbaniser stricte comme au PLU de 2009. Il n'y a pas d'impacts paysagers à prévoir à courts termes puisque le site devra faire l'objet d'une étude globale permettant d'insérer au mieux le futur projet dans son environnement.

A noter que le site est en retrait de la RD 93 (route des Plages), route de plus en plus urbanisée sur Saint Tropez (notamment nouveau caveau viticole). Le site n'est pas visible depuis la mer ou les sites emblématiques du golfe.

° LA ZONE AUB LE LONG DE LA RD 559

Le site objet de la zone AUB se trouve dans le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez (arrêté ministériel du 15/02/1966). Ce dernier s'étend sur environ 1 800 ha englobant notamment la partie du territoire communal située à l'est de la RD 559.

Cette zone a cependant été choisie car elle s'inscrit au sein du tissu urbain existant : entre des habitations disséminées le long de la RD 559 de manière peu qualitative (dépôts et mouvements de terre, peu de végétalisation, publicités, etc.) et les équipements collectifs et économiques (gymnase, lycée, garage, boulangerie, etc.).

L'urbanisation projetée, enserrée entre la RD 559 et le chemin de Pré Fontereau, permettra de terminer ce quartier, d'en poser des limites claires. Il en résulte néanmoins un impact paysager qualifié de modéré de part la situation d'entrée de ville (visibilité depuis la RD 559). Des mesures d'accompagnement doivent être mises en oeuvre.

Vue aérienne sur le site

Vues depuis la RD 559 vers la zones AUB (source : googlemap)

A noter qu'une possible extension du village, au coeur de deux sites inscrits, ou le long du littoral (site inscrit et Espaces Proches du Rivage) aurait des impacts paysagers bien plus importants. Le choix de la zone AUB se rapproche d'une mesure d'évitement.

5.1.3.3. CONSEQUENCES SUR LES RISQUES

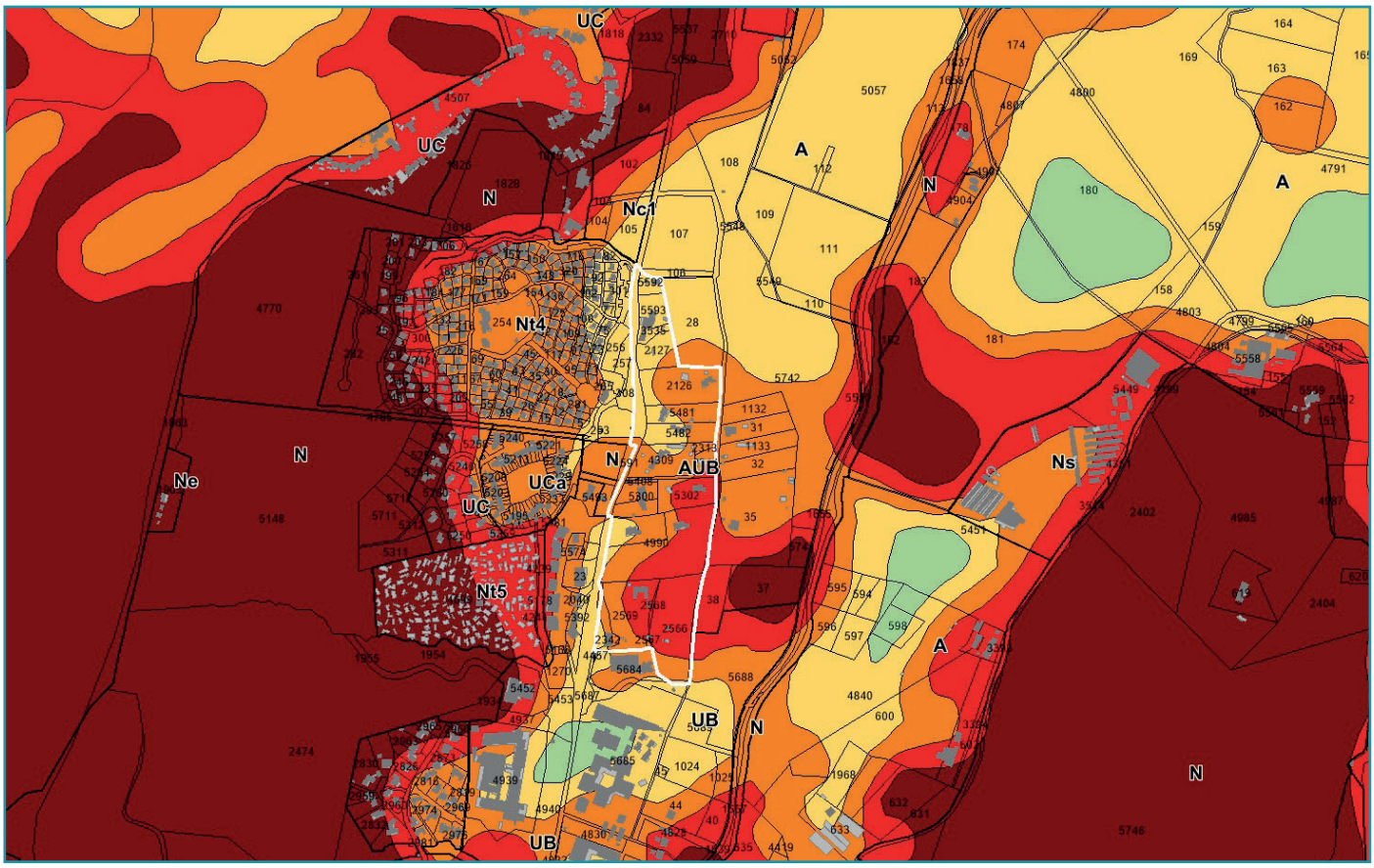
Globalement, le PLU permet une meilleure prise en compte des risques comme démontré dans les mesures (cf. chapitre 5.2.3.3.). Les zones urbaines sont déjà inscrites au PLU en vigueur et sont suffisamment défendues. La zone insuffisamment défendue sur La Bouillabaisse a été inscrite en zone AUCb et non plus en zone U pour y améliorer la DECI avant toute construction nouvelle.

Pour leur part, les deux zones en développement (zone AUB et zone 2AU) se trouvent en zone de risque, notamment risque feu de forêt (comme tout le territoire). Il y a en outre des enjeux liés aux écoulements pluviaux.

Pour la zone AUM, l'impact est nul puisque la zone est aujourd'hui fermée à l'urbanisation et devra faire l'objet d'une modification du PLU intégrant une étude pluviale. La question du risque feu de forêt sera traitée dans l'OAP sectorielle qui sera réalisée au moment de la modification du PLU.

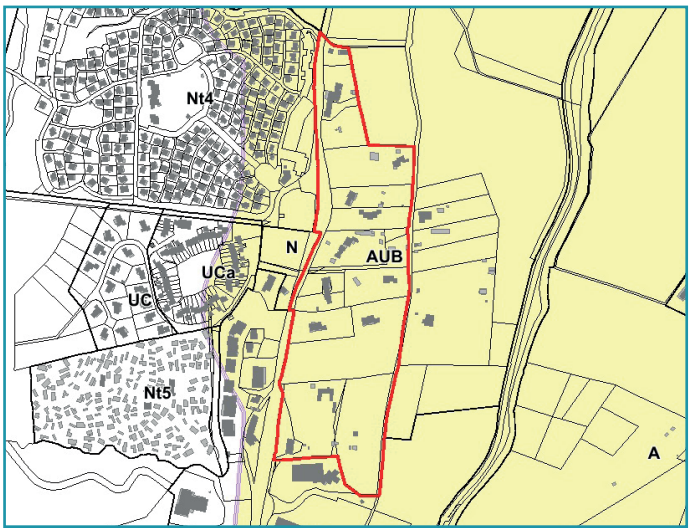
Pour la zone AUB, l'impact est jugé faible pour plusieurs raisons :

• Le site se trouve dans la plaine, en dehors des aléas très forts feu de forêt (contrairement à la plupart des sites sur la commune). Il y a un enjeu fort relevé ponctuellement mais il correspond aux pins parasols du site. La zone AUB est aisément défendable, non accolée à un massif boisé. Il s'agit d'un des sites les moins exposés du territoire et desservi par l'ensemble des réseaux. De plus, le site est ceinturé par deux voies de circulation.



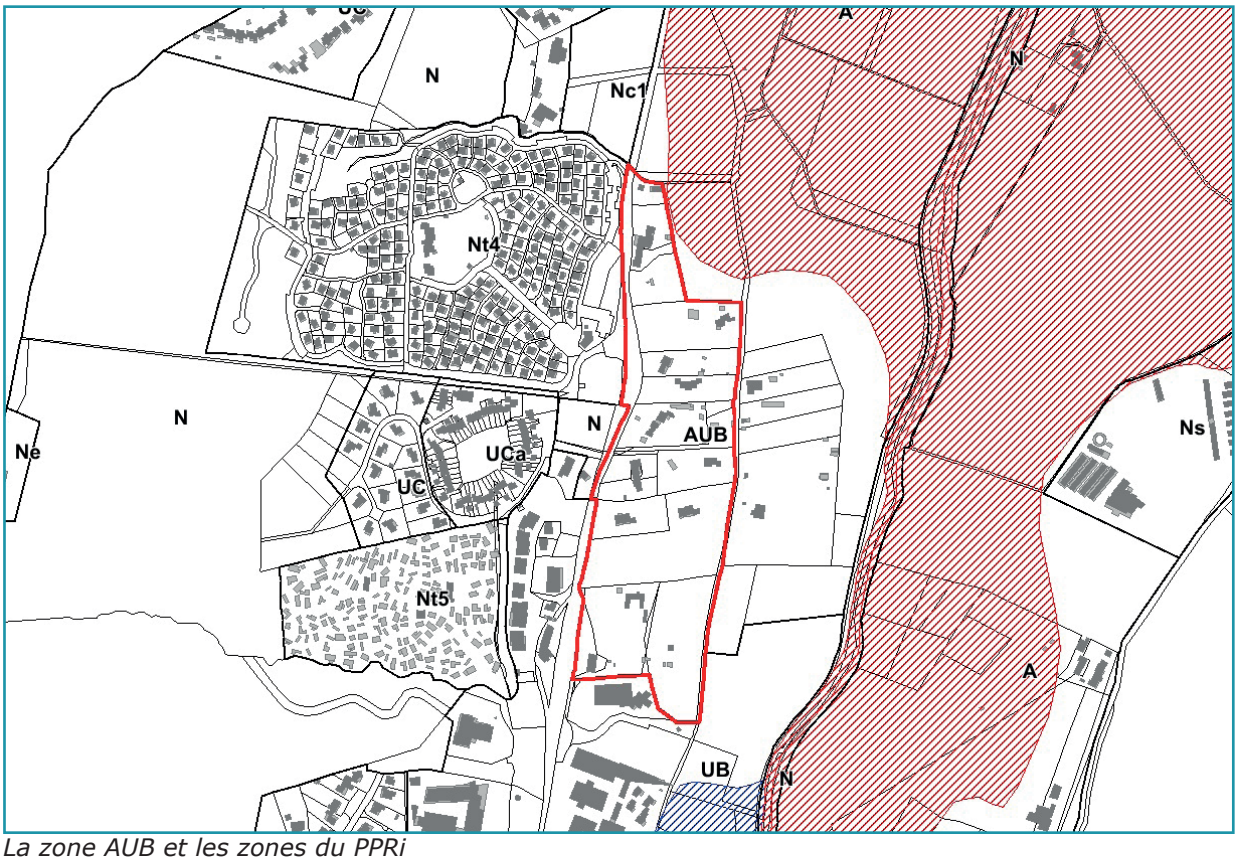
La zone AUB et les aléas feu de forêt (vert : très faible, jaune : faible, orange : moyen, rouge : fort, rouge foncé : très fort)

• Le site est en zone d'aléa faible retrait-gonflement des argiles.

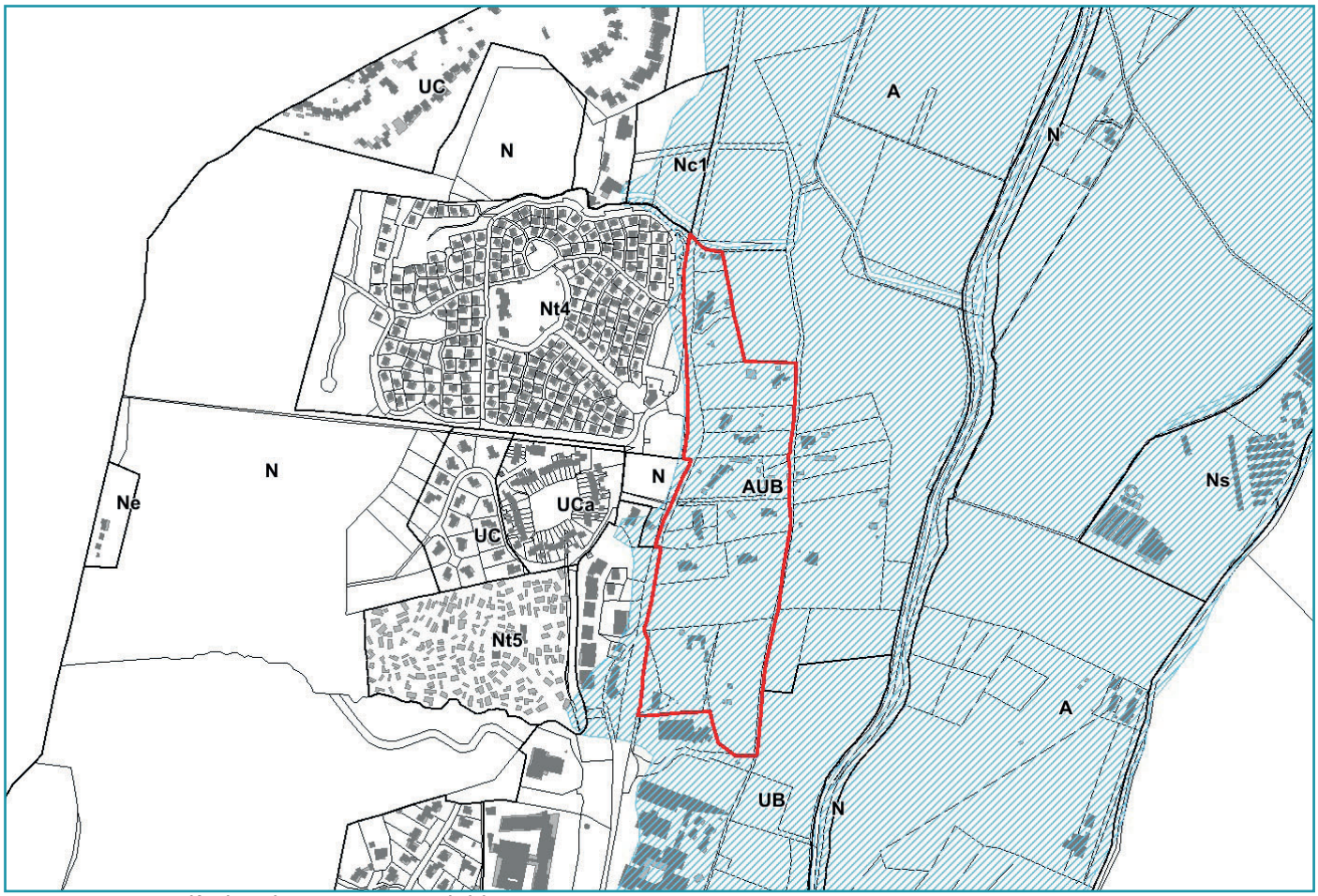


La zone AUB et les aléas retrait-gonflement des argiles (jaune : aléa faible, blanc : aléa nul)

• Le site est en dehors des zones du PPRi. Il est concerné par l'Atlas des Zones Inondables. Une étude pluviale sera réalisée lors de la concrétisation des projets. A noter que la zone AUB est en retrait du Bourrian.



La zone AUB et les zones du PPRi



La zone AUB et l'Atlas des Zones Inondables

5.2. MESURES MISES EN OEUVRE DANS LE PLU

5.2.1. MESURES EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

5.2.1.1. DEFINITION DES MESURES - SEQUENCE ECR

La prise en compte de l'environnement a été intégrée dès le démarrage de la procédure d'élaboration du PLU : Le choix du projet de PLU, la localisation des secteurs dont la vocation serait modifiée (en particulier les zones susceptibles d'être urbanisées).

L'environnement a également été pris en compte au niveau de la réflexion sur l'opportunité de l'actualisation du PLU : la poursuite de l'aménagement de la commune n'était plus possible aux termes des documents d'urbanisme antérieurs.

A noter qu' « *Une même mesure peut selon son efficacité être rattachée à de l'évitement ou de la réduction : On parlera d'évitement lorsque la solution retenue garantit la suppression totale d'un impact. Si la mesure n'apporte pas ces garanties, il s'agira d'une mesure de réduction* » (source : Évaluation environnementale : Guide d'aide à la définition des mesures ERC - Commissariat général au développement durable / Cerema).

Le projet de PLU est ainsi le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont, a été essentielle pour prioriser les étapes d'évitement des effets tout d'abord, de réduction ensuite.

Ainsi, la compensation des effets résiduels du projet de plan n'a pas été nécessaire car les deux étapes précédentes ont permis de les supprimer ou de les réduire à un niveau non significatif.

La séquence d'appréciation des effets et de définition des mesures s'est déroulée ainsi :

1. Réflexion sur l'opportunité de l'élaboration du plan : celle-ci a été rendue obligatoire par l'évolution de la réglementation de l'urbanisme, en particulier la loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbain) du 13 décembre 2000, la loi UH (urbanisme et Habitat) du 02 juillet 2003, la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

2. Prise en compte de l'environnement : une analyse des contraintes réglementaires et des enjeux écologiques a été menée en amont de la réflexion sur le PADD (au démarrage de l'étude), pour pouvoir intégrer ces contraintes dans le document.

3. Mesures d'évitement :

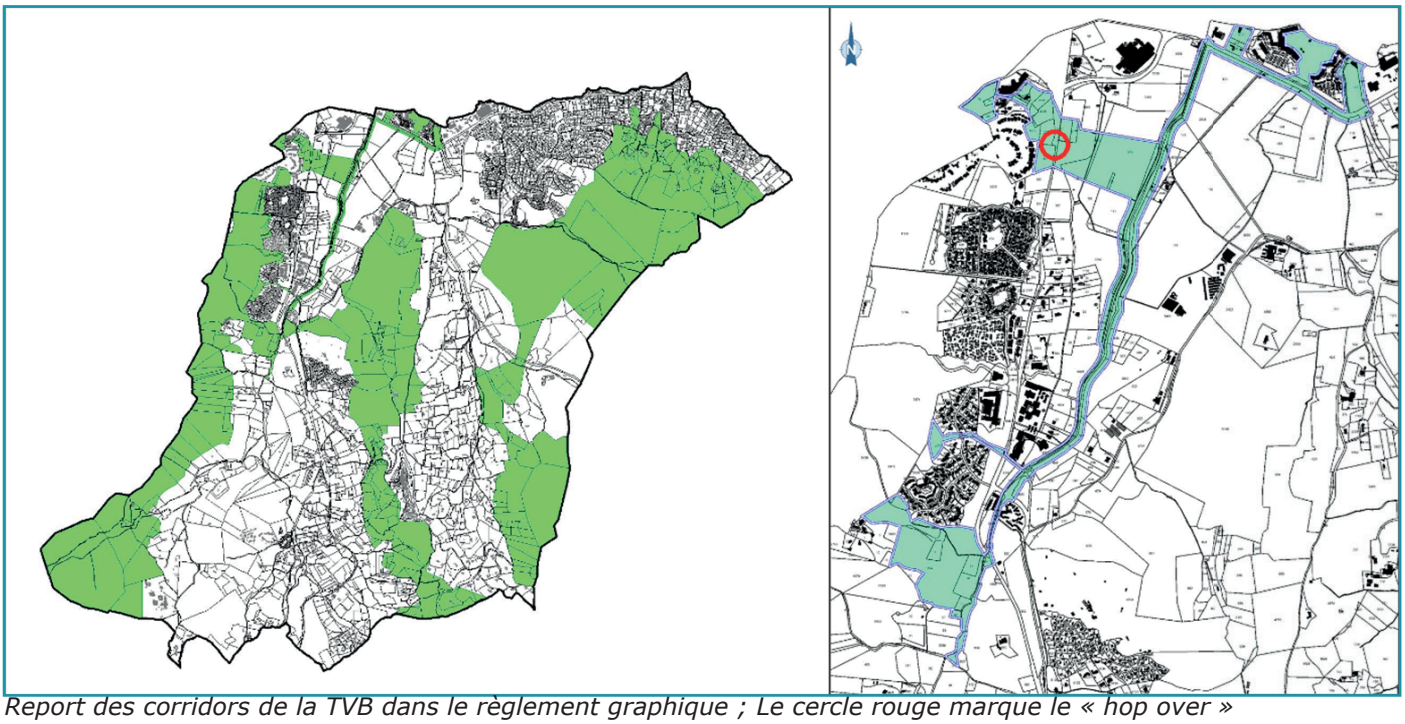
Elles ont consisté à exclure les espaces porteurs des enjeux les plus élevés de tout aménagement ou de tout changement important de pratique de gestion.

• C'est la cas des cours d'eau et de leur ripisylves qui font l'objet de mesures de protection de la fonctionnalité des cours d'eau, (§ PG.5.2. du règlement écrit) :
° Toute construction, installation, ouvrage, remblai ou épis dans un axe naturel d'écoulement des eaux est interdit, sauf nécessité d'intervention clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique.
° Afin de préserver la fonctionnalité écologique de la lisière des cours d'eau, vallons ou vallats, une bande tampon de 10 mètres d'épaisseur (5 m de part et d'autre des berges du cours d'eau, vallon ou vallat) sera préservée de toute construction, clôture, installation et éclairage.

• Les cours d'eau et leurs abords seront également protégés par :
° Des corridors écologiques (Cf. ci-dessous) ;
° Des zonages N étendus à la plupart des cours d'eau ;
° Le classement de sections en EPI de secteurs situés près du front de mer, pour assurer la transparence hydraulique des aménagements littoraux existants et la continuité écologique entre la mer et les bassins versants ;
° Le zonage des zones inondables.

• Absence d'aménagements en milieu marin et sur la façade maritime. L'activité du site des Torpilles est maintenu, ce qui entraine la protection du rivage par absence de fréquentation. Les autres zones du rivage sont dévolues à la protection du milieu naturel (coulée verte du Bélieu classée en EPI) ou aux activités touristiques existantes (plage).

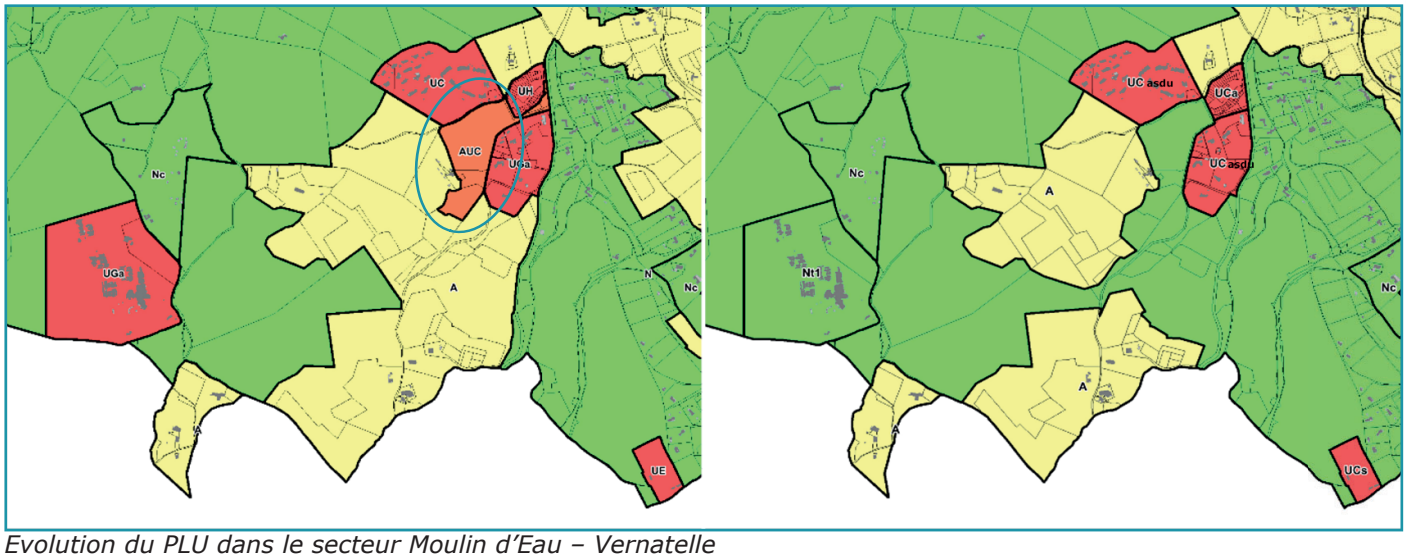
• Institution d'une OAP thématique sur la TVB et d'espaces de corridors écologiques pour préserver les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue, notamment au niveau de certains points de conflit (cf. « hop over » de Jauffret).



Report des corridors de la TVB dans le règlement graphique ; Le cercle rouge marque le « hop over »

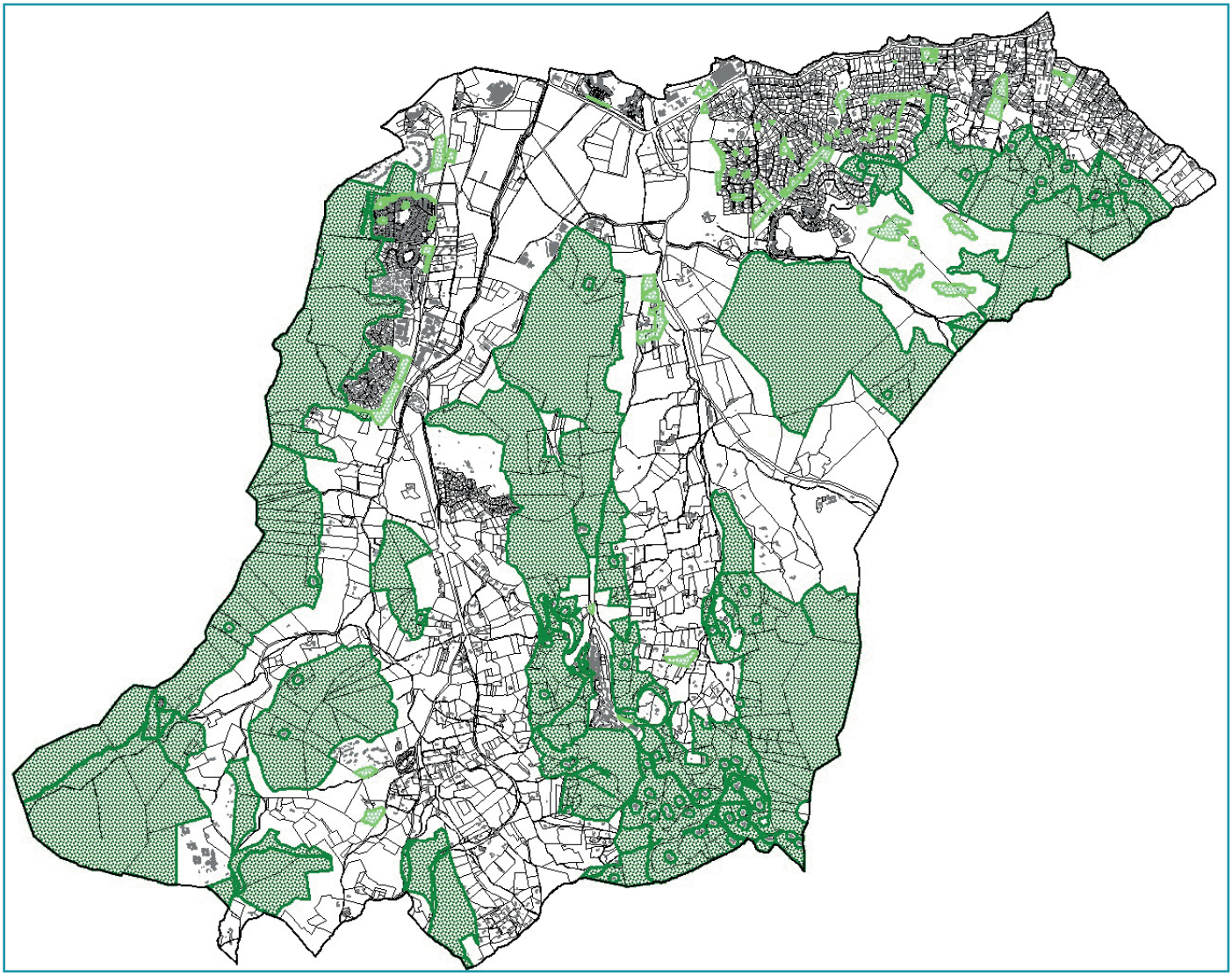
Le « hop over » de Jauffret

• Abandon du projet d'aménagement du secteur du Moulin d'Eau – Vernatelle, au sud de la commune, au regard des enjeux naturalistes et du risque d'incendies de forêt.



Evolution du PLU dans le secteur Moulin d'Eau – Vernatelle

• Evolution globale des EBC

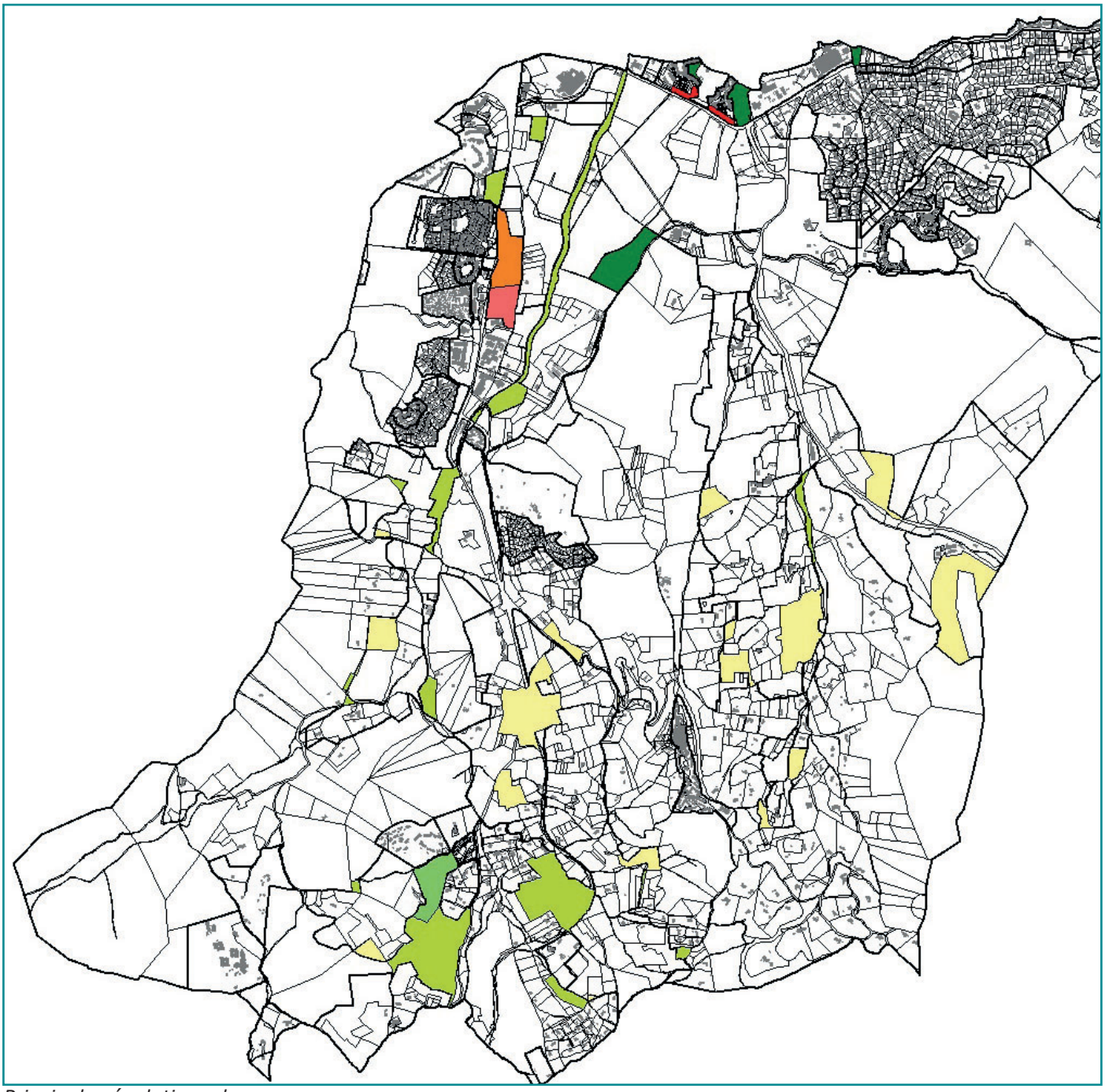


Les EBC définis au PLU

• Réduction des surfaces offertes à l'urbanisation par rapport au document d'urbanisme précédent (augmentation de la superficie des zones N et A en réduisant les zones U et AU).

		PLU révisé				Superficie (ha) PLU en vigueur
		U	AU	A	N	
PLU 2009	U	253,96	31,95	7,9	25,84	319,65
	AU	0,35	11,2	0	4,84	16,39
	A	0	3,2	649,79	44,38	697,37
	N	1,09	5,26	51,36	1 396,60	1 454,31
Superficie (ha) du PLU en projet		255,40	51,61	709,05	1 471,66	2 487,72
Evolution des zones (ha)		-64,25	35,22	11,68	17,35	
Evolution des zones (%)		-20,10%	214,89%	1,67%	1,19%	

Devenir des zones entre les deux PLU



Principales évolutions du zonage

5. Mesures de réduction :

De nombreuses mesures ont été inscrites dans le règlement du PLU :

• Réduction des superficies ouvertes à l'urbanisation par rapport au document d'urbanisme précédent ;

• Exclusion des ripisylves et des abords des cours d'eau de tout aménagement (EBC, EPI) ;

• Prescriptions intégrées au règlement écrit, concernant les clôtures, l'éclairage des espaces extérieurs, les plantations de végétaux frugaux, autochtones et à faible risque allergique, l'interdiction de planter des espèces envahissantes et la gestion des eaux et de l'assainissement :
° Les projets d'urbanisation résidentielle sont situés dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif
° Le rejet des eaux pluviales sera régulé et adapté au milieu récepteur. Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération (Cf. PG.5. Gestion des écoulements pluviaux). La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle
° Le PLU rassemble les projets de développement urbain dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif, en limitant les assainissements autonomes à des secteurs très isolés et très réduits.

• Réduction des effets par la mise en place de gites et la plantations de nouveaux espaces boisés ;

• Accompagnement du projet par la suppression de stations de plantes envahissantes (au premier rang desquelles le mimosa – *Acacia dealbata*).

Si besoin, en raison des effets non qualifiés ni quantifiés à ce jour, des mesures de compensation pourraient s'avérer nécessaires. Ce pourrait être en particulier le cas dans les deux exemples suivants :
• En cas de réduction d'espaces favorables à la tortue d'Hermann (Chênaie à chêne liège) ou de la tortue cistude (ripisylves) ;
• En cas de suppression d'un nombre d'arbres âgés jugé trop pénalisant.

Les mesure de compensation s'orienteraient sans doute vers la mise en défend et la gestion *ad hoc* d'espaces naturels, en particulier de forêts et d'habitats naturels favorables aux espèces impactées.

5.2.1.2. LES MESURES SUR LES EFFETS RESIDUELS

° *HABITATS NATURELS*

Pour rappel, les effets du PLU sur les habitats naturels seront considérés comme équilibrés (nul), en dehors des projets en OAP 4 (4 parcelles entre le Bourrian et la RD 559), dont l'état d'avancement ne permet pas d'évaluer les impacts détaillés :

• Les effets seront positifs à l'échelle de la commune, en ce sens que les zones urbaines U ou à urbaniser AU seront réduites au profit des zones naturelles N et agricoles A ; la restructuration des EBC, la définition des EBC significatifs et des EPI ; les prescriptions concernant la gestion de l'imperméabilisation et des écoulements pluviaux, le respect des cours d'eau et de leur ripisylve, des corridors de la Trame Verte et Bleue (et Noire) et du littoral…

• Les effets seront localement négatifs, par suite de la suppression d'habitats naturels lors de la réalisation des projets de construction ou d'aménagement. C'est en particulier le cas de parcelles dans l'OAP 4 ainsi que de la zone 2AU des Marres, et, dans une moindre mesure, de la reprise des constructions dans le secteur de La Bouillabaisse et Les Marres (OAP 5). Ces effets ne sont pas chiffrables à ce jour en raison des retards intervenus dans la définition des projets.

Les mesures seront détaillées lors de l'élaboration des projets (pour le site le plus sensible, contre le Bourrian, le projet de gendarmerie et de logements fait actuellement l'objet de mesures spécifiques en cours de discussion). Pour les différents projets, les mesures comprendront essentiellement :
• L'évitement des zones porteuses des enjeux non réductibles, en particulier le défrichement des forêts âgées, en particulier les chênaies à chêne liège ;
• La réduction des effets par la mise en place de gites et la plantations de nouveaux espaces boisés ;

• Si besoin, la compensation par la mise en défend et la gestion as hoc d'espaces naturels, en particulier de forêts et d'habitats naturels favorables à la tortue d'Hermann (mais pas seulement) ;
• L'accompagnement du projet par la suppression de stations de plantes envahissantes (au premier rang desquelles le mimosa – *Acacia dealbata*).

Les effets résiduels sur les habitats naturels, après application des mesures, devraient apparaitre comme minimes et non significatifs.

° *LA FLORE*

Pour rappel, les effets du PLU sur la flore seront très faibles. En l'état des connaissances, les projets du PLU n'interféreront pas avec des stations d'espèces floristiques protégées ou remarquables.

Toutefois, des analyses complémentaires seront nécessaires lorsque les projets des OAP seront définis dans le détail. En cas de découverte de station d'espèce protégée, des mesures adéquates seront misent en œuvre, en respectant la séquence ERC.

De plus, la flore bénéficiera des mesures concernant les habitats naturels rappelées ci-avant, en particulier les mesures d'évitement. Au jour de la rédaction du présent document, les effets du PLU sur la flore seront nuls.

° *LA FAUNE*

Pour rappel, l'extension des zones N et A, la modification des EBC (installation des EBC significatifs), l'inscription d'EPI et l'ensemble des mesures favorables à la biodiversité (en particulier l'OAP Trame Verte et Bleue, la préservation des cours d'eau, les prescriptions inclues dans les OAP sectorielles) seront favorables à l'ensemble de la faune.

La majeure partie des projets de construction se développeront en zone urbaine dense : les effets seront très faiblement négatifs pour la faune.

La réduction du risque de feu de forêt, par la mise en œuvre des aménagements DFCI et des obligations de débroussaillement, aura un effet très favorable pour la faune, tous groupes confondus. En particulier, elle sera de nature à permettre le vieillissement des arbres, qui pourront ainsi devenir des arbres-gites. De plus, les zones débroussaillées constitueront des lisères favorables à de nombreuses espèces.

La réduction du niveau d'émission lumineuse par l'application de l'arrêté du 27 décembre 2018 « relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses » sera très favorable aux chauves-souris.

L'utilisation d'espèces locales dans les plantations et l'interdiction des EVEE sera de nature à favoriser les cortèges d'insectes qui alimentent les chauves-souris.

En revanche, la réalisation des projets d'urbanisation sera à l'origine d'une réduction même limitée de superficie d'habitats naturels. Dans certains cas, cette réduction pourrait concerner des habitats naturels porteurs d'enjeux, en particulier des habitats naturels forestiers (subéraie) et/ou liés à l'eau (ripisylves).

La mise en œuvre des mesures, qui seront définies et quantifiées lors de la phase d'élaboration des projets de détail, sera de nature à permettre l'évitement des effets les plus néfastes :
• L'évitement des zones porteuses des enjeux non réductibles, en particulier le défrichement des forêts âgées, en particulier les chênaies à chêne liège ;
• La réduction des effets par la mise en place de gites et la plantations de nouveaux espaces boisés ;
• Si besoin, la compensation par la mise en défend et la gestion as hoc d'espaces naturels, en particulier de forêts et d'habitats naturels favorables à la tortue d'Hermann (mais pas seulement) ;
• L'accompagnement du projet par la suppression de stations de plantes envahissantes (au premier rang desquelles le mimosa – *Acacia dealbata*).

Les effets résiduels sur la faune, après application des mesures, devraient apparaitre comme minimes et non significatifs.

A l'issue de l'évaluation, les effets résiduels seront considérés comme non significatifs.

5.2.2. MESURES EN FAVEUR DE L'AGRICULTURE

5.2.2.1. RENFORCEMENT DES RESTRICTIONS DANS LE REGLEMENT ECRIT

La révision du PLU a été l'occasion de « durcir » la réglementation des zones agricoles. Ainsi, les habitations nécessaires à l'activité agricole ne peuvent plus atteindre une superficie de 350 m². La surface de plancher se limite à 150 m² (-42%).

Pour les extensions autorisées, la surface de plancher peut atteindre 250 m² au PLU en vigueur. Les possibilités se réduisent à 150 m² au PLU en projet.

Aux annexes existantes sur un terrain, il est possible au PLU d'ajouter 30 m² de local annexe à une piscine et 12 m² d'un abri jardin. Au PLU en projet, tout type d'annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet) sont limitées à 50 m². Le PLU en projet est bien plus strict.

Les piscines sont aussi plus strictement encadrées. Elles sont actuellement autorisées sans contrainte particulière en zone agricole. Au PLU en projet, elles sont limitées en dimensions et doivent être liées et proches d'une habitation existante.

Il est demandé en cas d'extension ou de création d'annexes qu'une haie soit plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'annexe (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.

Bien entendu, les restrictions propres aux zones PPRi restent en vigueur.

En définitif, les possibilités de densifier les zones agricoles sont moindres au PLU. L'objectif est d'alléger la pression sur les zones agricoles et cultivées alentours.

Destinations autorisées dans le règlement de la zone agricole A au PLU approuvé en 2009 et modifié en 2017	Destinations autorisées dans le règlement de la zone agricole A au PLU en projet
Une construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation. La surface de plancher maximale autorisée est de **350 m²,** sous réserve de l'existence légale d'un bâtiment technique dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée. Les constructions à usage d'habitation accueilleront les sièges d'exploitation.	Les habitations aux conditions cumulatives suivantes : Elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ; Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Elles se trouvent à proximité immédiate d'un bâtiment d'exploitation ; La surface de plancher ne dépasse **pas 150 m²**
Les extensions, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées et déjà existantes et achevées au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU à condition qu'ils ne dépassent pas **30% de la surface de plancher existante** dans la limite de **250 m²** par bâtiments. L'emprise au sol ne devra pas excéder **150%** de la surface de plancher, par exception à l'article A 9. Ce plafond de 250 m² de surface de plancher peut être dépassé pour des aménagements dans des volumes existants au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU.	La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés L'extension d'habitation légalement édifiée d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que : Elle ne se trouve pas dans un Espace Proche du Rivage ; Elle ne permette pas la création de logement ; Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; L'extension ne dépasse pas **30% de la surface de plancher initiale** sans pouvoir dépasser un total de **150 m²** (existant + extension) ; Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'extension bâtie (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.
Par unité foncière, une piscine non **couverte à moins de 30 mètres** de la construction d'habitation légalement autorisée	Les piscines condition cumulative que : Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière ; Le bassin ne dépasse pas une **emprise au sol de 50 m²** ; Le point le plus éloigné de la piscine soit situé **à moins de 20 m** de l'habitation (non compris la plage) ; Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de la piscine (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour
Annexes : Par unité foncière, un local annexe situé près de la piscine, sous réserve qu'il soit réalisé **à moins de 30 mètres** de la construction d'habitation légalement autorisée. La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder **30 m²**, sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit. Par unité foncière, un abri de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres à l'égout du toit et une superficie de **12 m²** de surface de plancher et d'emprise au sol, et d'être réalisé **à moins de 30 mètres** de la construction d'habitation légalement autorisée.	Les annexes liées à l'habitation à conditions cumulatives que : Elles ne se trouvent pas dans un Espace Proche du Rivage ; Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière ; Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement ; Le point le plus éloigné de l'annexe se situe à moins de **20 m** de l'habitation ; Dans la limite de **50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes** (ouvertes et fermées, existantes et en projet) ; Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'annexe (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour

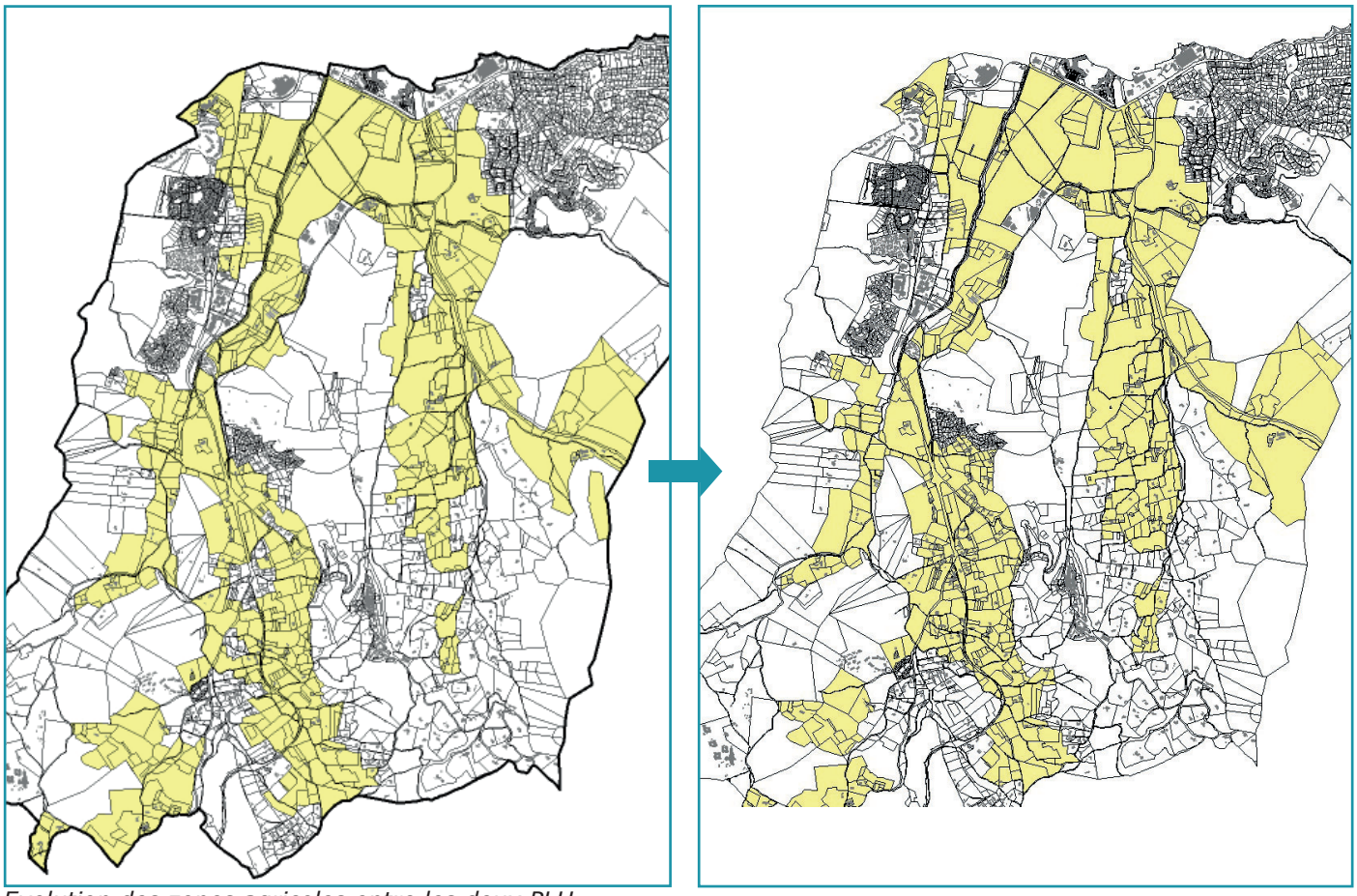
Evolution de la réglementation entre les deux PLU dans la zone agricole.

5.2.2.2. REDUCTION DES ZONES DENSIFIABLES DANS LA PLAINE AGRICOLE

Au Plan Local d'Urbanisme, les zones agricoles progressent de +11,68 ha (+1,67%). Sont en sus supprimés les zones urbaines du Polo de Gassin (remplacées par une zone agricole et un secteur Ns), la zone urbaine de Barbarie (zone UGa) et les secteurs Ap1 et Ap2 de la pépinière Derbez. Aussi, les constructions vont se limiter à proximité des zones cultivées.

De plus, autour des zones urbaines ou à urbaniser, des espaces paysagers et des haies sont bien souvent imposés via les orientations d'aménagement. C'est notamment le cas sur Azur Park. La zone AUB reste pour sa part bloquée derrière le chemin du Pré Fontereau.

Toutes ces mesures permettent de limiter la pression urbaine dans la plaine agricole et de réduire les possibilités de densification.



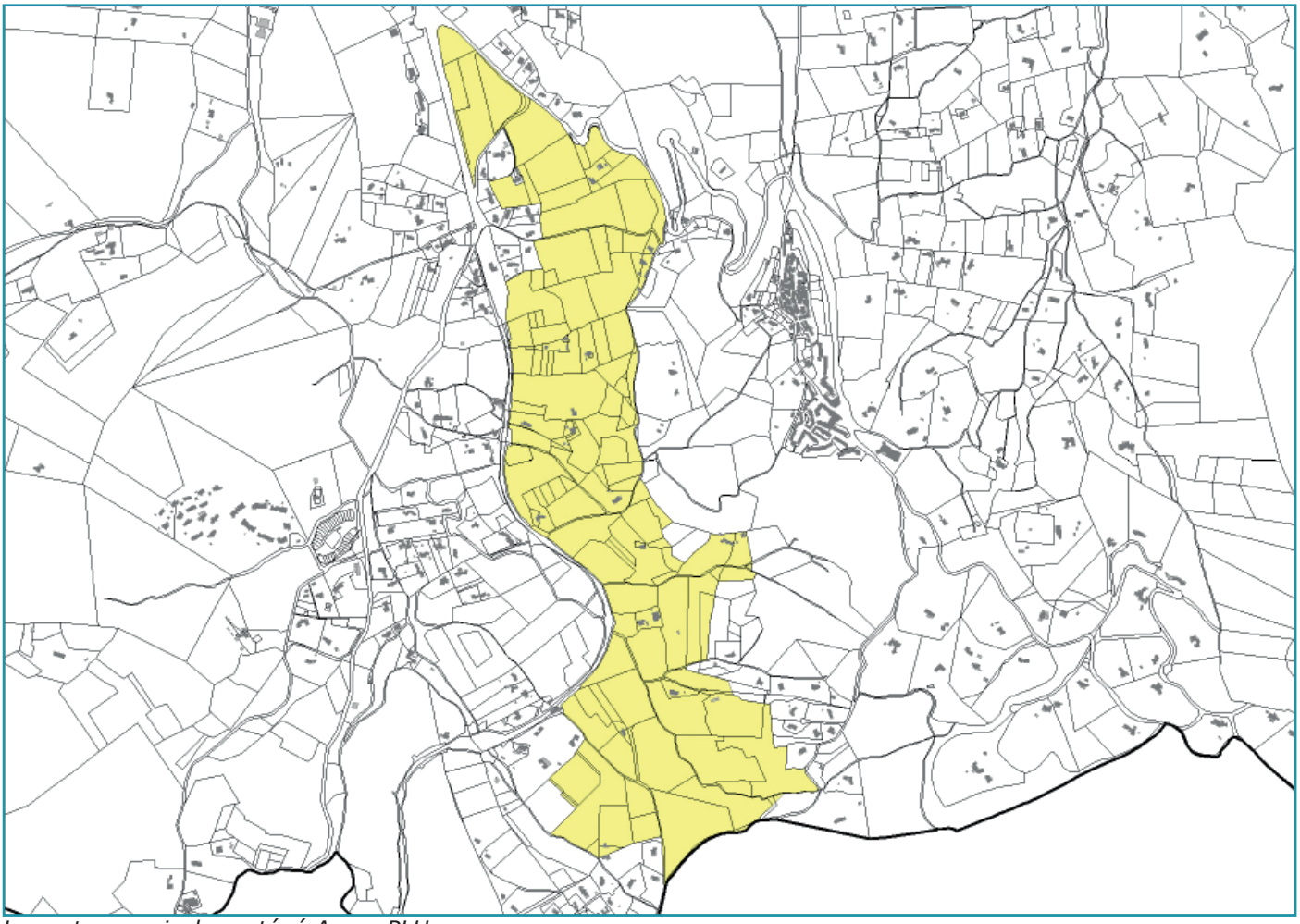
Evolution des zones agricoles entre les deux PLU

5.2.2.3. CREATION D'UN SECTEUR AGRICOLE PROTEGE POUR LUTTER CONTRE LA RETENTION FONCIERE

Le PLU révisé introduit une nouvelle protection avec la création d'un secteur agricole protégé Ap entre la RD 559 et le village. Ce secteur, soumis à une forte pression foncière (et donc à la multiplication des friches par rétention foncière), doit retrouver son rôle agricole.

Il s'agit de marquer clairement que les abords de la route du Brosc doivent retrouver leur fonction agricole. La mise en place de Zones Agricoles Protégées (servitudes d'utilité publique) est en cours de réflexion.

Le secteur Ap s'étend sur 77,78 ha.



Le secteur agricole protégé Ap au PLU

5.2.3. MESURES SUR LA SANTE HUMAINE, LES RISQUES ET LE CADRE DE VIE

5.2.3.1. MESURES SUR LA SANTE HUMAINE

Le PLU n'a pas d'impact notable sur la santé humaine. Au contraire, plusieurs mesures sont mises en oeuvre dans le règlement écrit avec :

• Des dérogations autorisées vis-à-vis du décret n°2016-802 du 15 juin 2016, facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire. Il s'agit de faciliter l'atteinte de l'objectif gouvernemental de rénovation lourde de 500 000 logements (dont 120 000 sociaux) par an à partir de 2017

• De nombreuses prescriptions et recommandations visant à lutter contre le moustique tigre et les maladies associées

• Le rappel des règles de bonnes gestion des déchets (dans le règlement écrit et en annexes avec les différents réglements en vigueur)

• Des prescriptions et recommandations vis-à-vis de l'isolement accoustique le long des routes départementales

• Des prescriptions propres à l'éclairage extérieur

• L'interdiction de planter des espèces allergènes et mise en place d'une liste recommandée d'essences floristiques locales à planter

Dans le règlement graphique, plusieurs mesures sont mises en oeuvre :

• Préservation des cours d'eau via des espaces paysagers, la trame verte et bleue ou encore l'OAP thématique sur la trame verte et bleue.

• Mise en oeuvre d'un emplacement réservé pour remplacer le réservoir d'eau de Bastiane

• Mise en oeuvre d'emplacements réservés pour création de pistes cyclables et aires de stationnement paysager pour réduire l'usage de la voiture et la pollution associée (dispositions doublées d'une OAP visant la création d'une navette entre Gassin et Saint Tropez)

• Prise en compte du phénomène de recul du trait de côte avec l'extension de la zone N au nord de la RD 98 et la création d'un secteur peu densifiable UCbr en limite immédiate sud de la RD 98.

• Mesures évoquées dans l'OAP 4 relative aux abords de la RD 559 : Au regard de la fréquentation de l'axe RD 559, les nouvelles constructions (notamment sur le site C) devront prendre des mesures d'isolement acoustique adaptées. Il est recommandé d'orienter les bâtiments de manière à avoir les pièces de vie à l'opposé de la route afin de limiter l'exposition des futures habitations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air liées au trafic routier.

5.2.3.2. MESURES SUR LES PAYSAGES

° *DISPOSITIONS GENERALES*

Comparé au PLU de 2009, plusieurs mesures sont mises en place en faveur des paysages dans le PLU :

• Réduction des zones urbaines au nord de la RD 98 pour renforcer les coupures vertes sur l'axe majeur menant à Saint Tropez

• Orientations d'aménagement 1 et 2 visant à améliorer l'entrée de ville du territoire depuis la Foux jusqu'au site des Torpilles

• Délimitation dans le PLU de la limite des 100 m par rapport au rivage et des Espaces Proches du Rivage

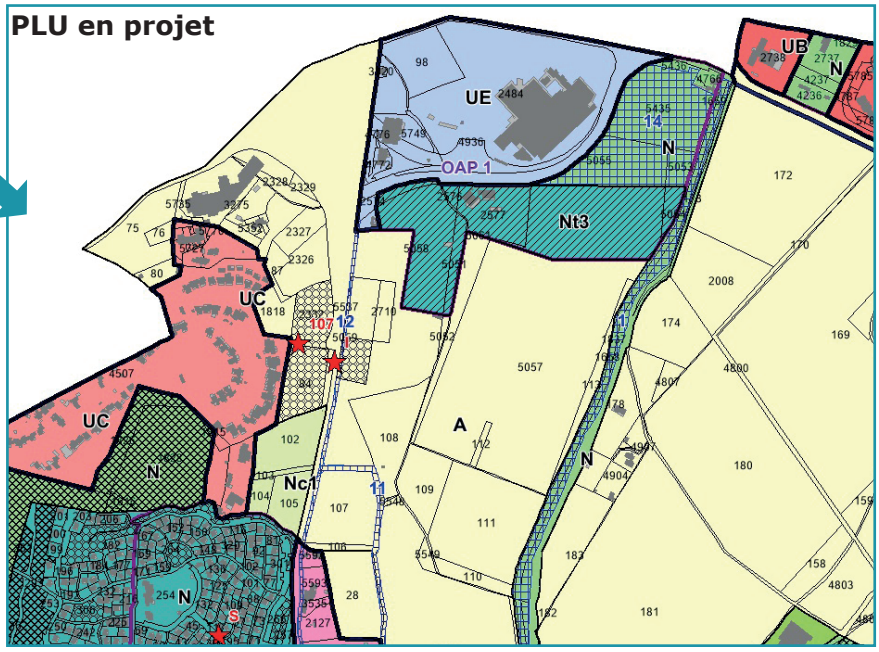
• Aucune extension urbaine sur les collines boisées du territoire, notamment dans les Espaces Proches du Rivage

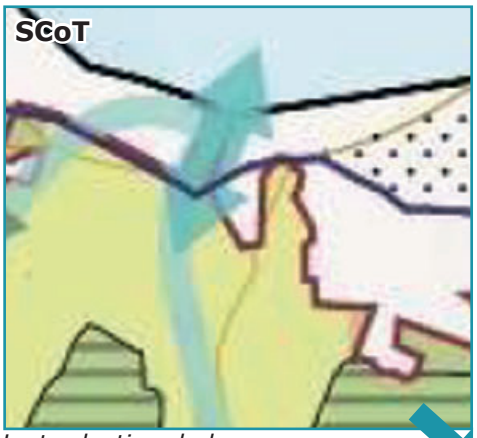
• Encadrement strict des densités sur les zones en Espaces Proches du Rivage

• Augmentation des emprises dévolues aux espaces laissés libres dans les zones urbaines. Les piscines, les annexes, etc. sont sorties de ces espaces. En zones urbaines, l'emprise des zones paysagères augmente entre les deux PLU.

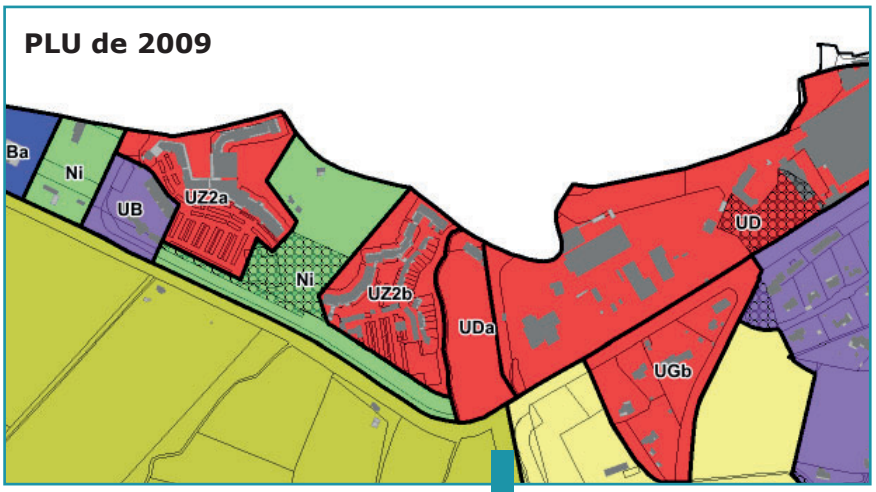
• Augmentation des espaces paysagers inconstructibles au titre du L151-19 du CU ; Inscription d'éléments patrimoniaux remarquables au titre du L151-19 du CU ; Aucune augmentation des zones urbanisables autour du village et inscription d'EBC significatifs

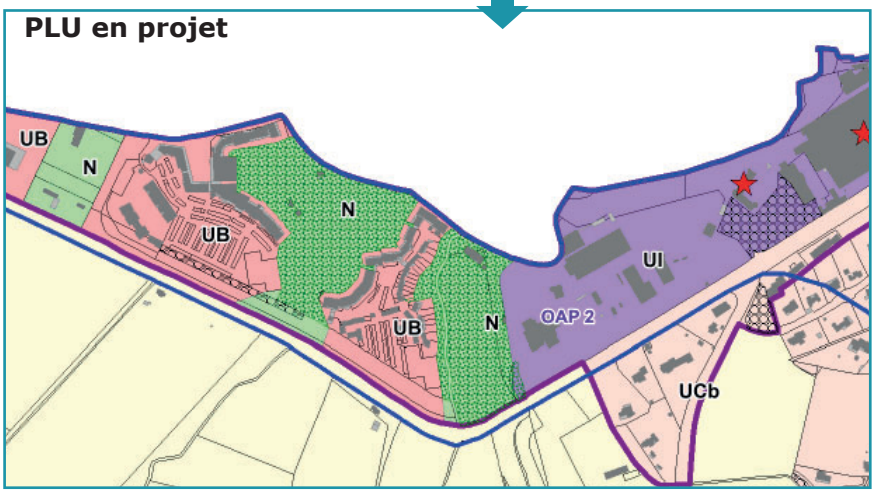
La traduction de l'espace de respiration au sud d'Azur Park

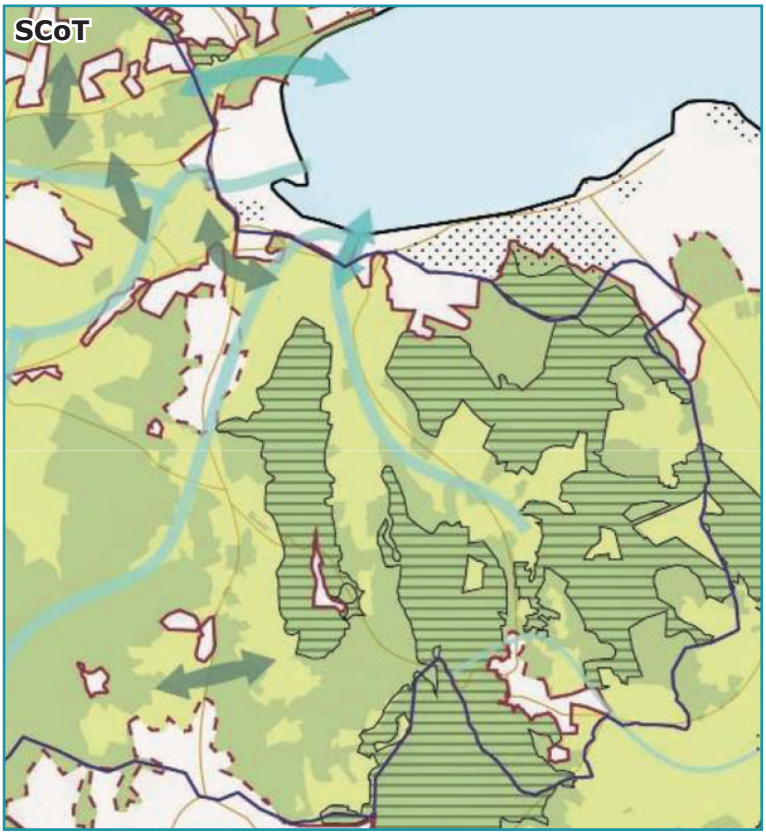




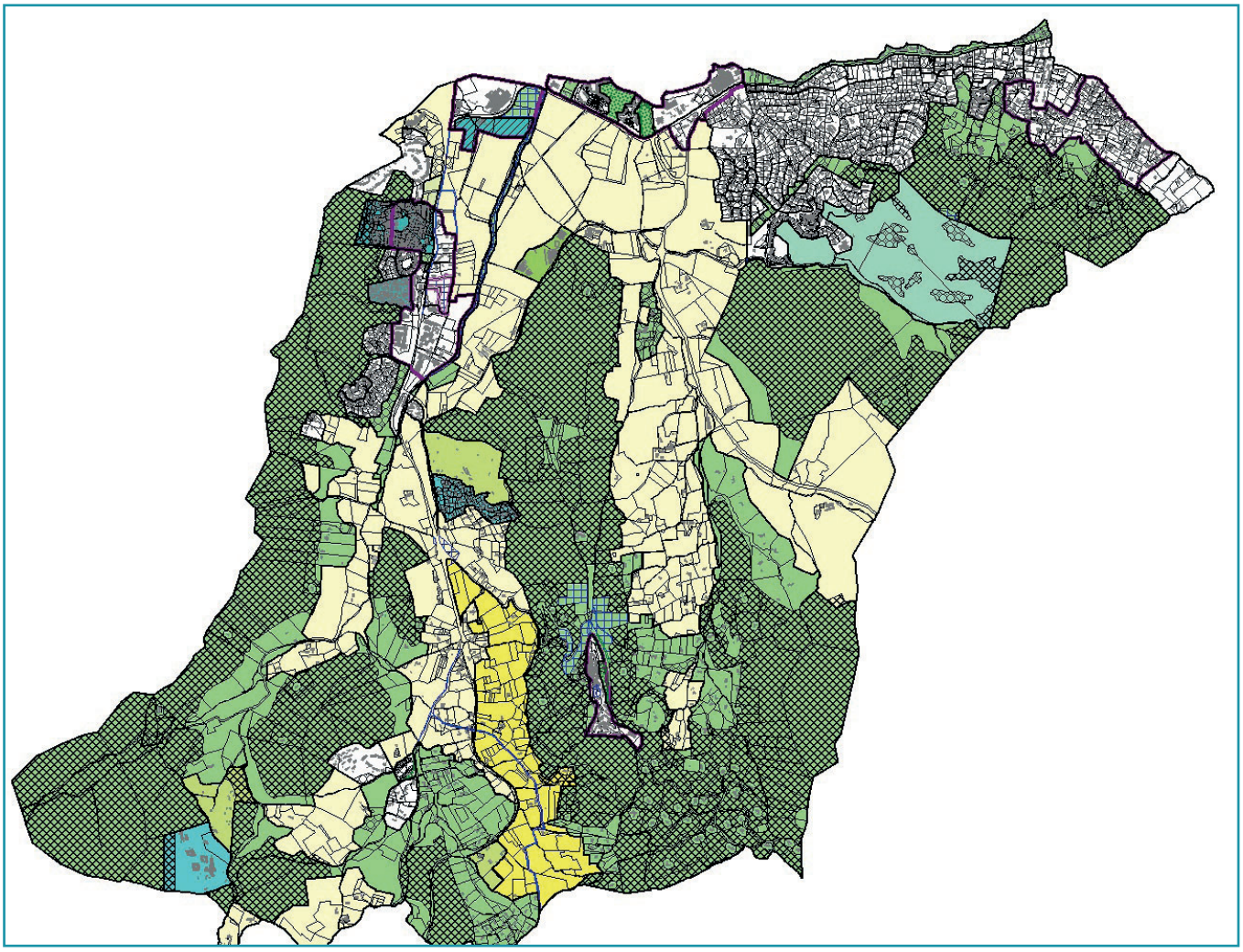
La traduction de la coupure d'urbanisation au nord



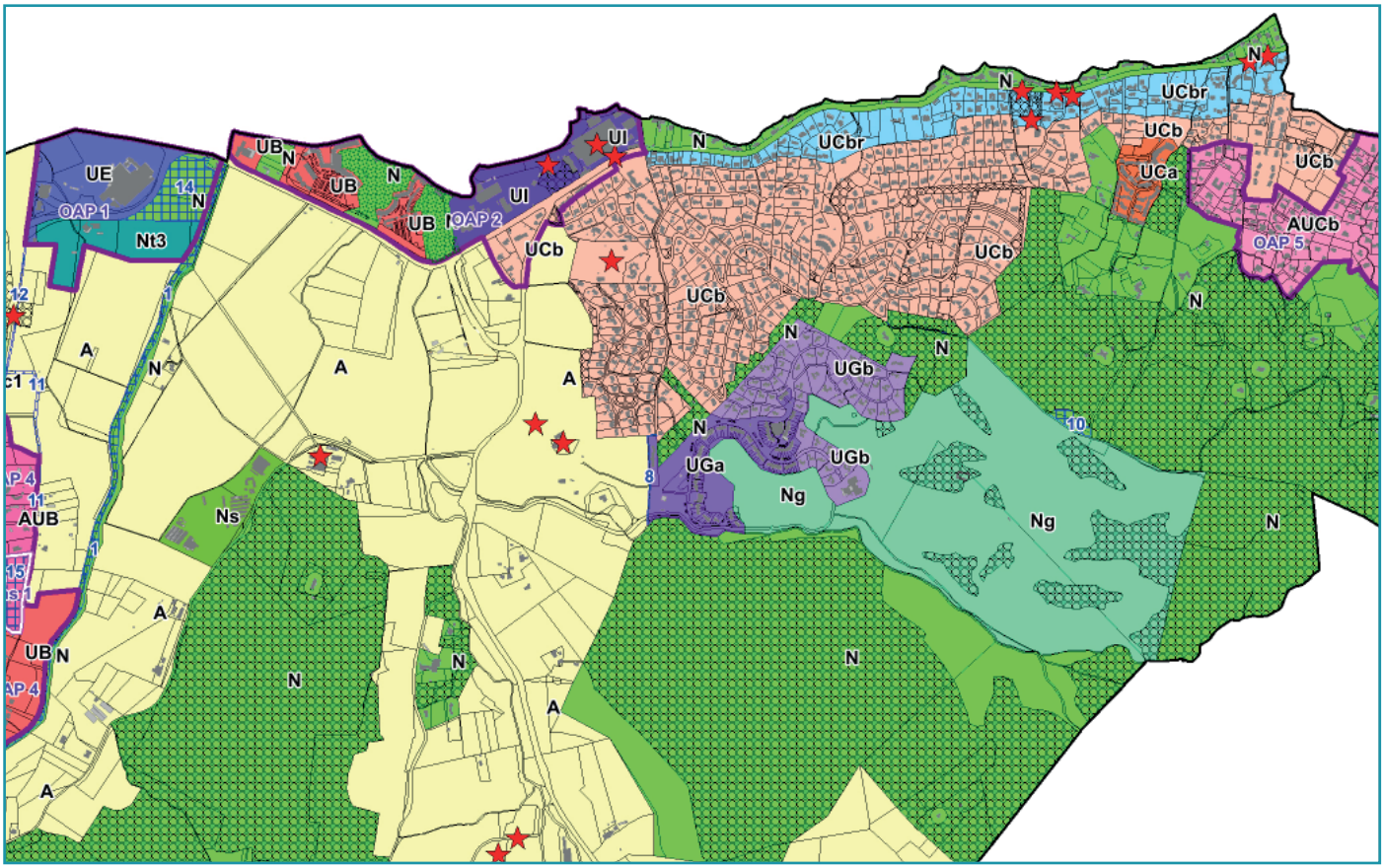




PLU en projet

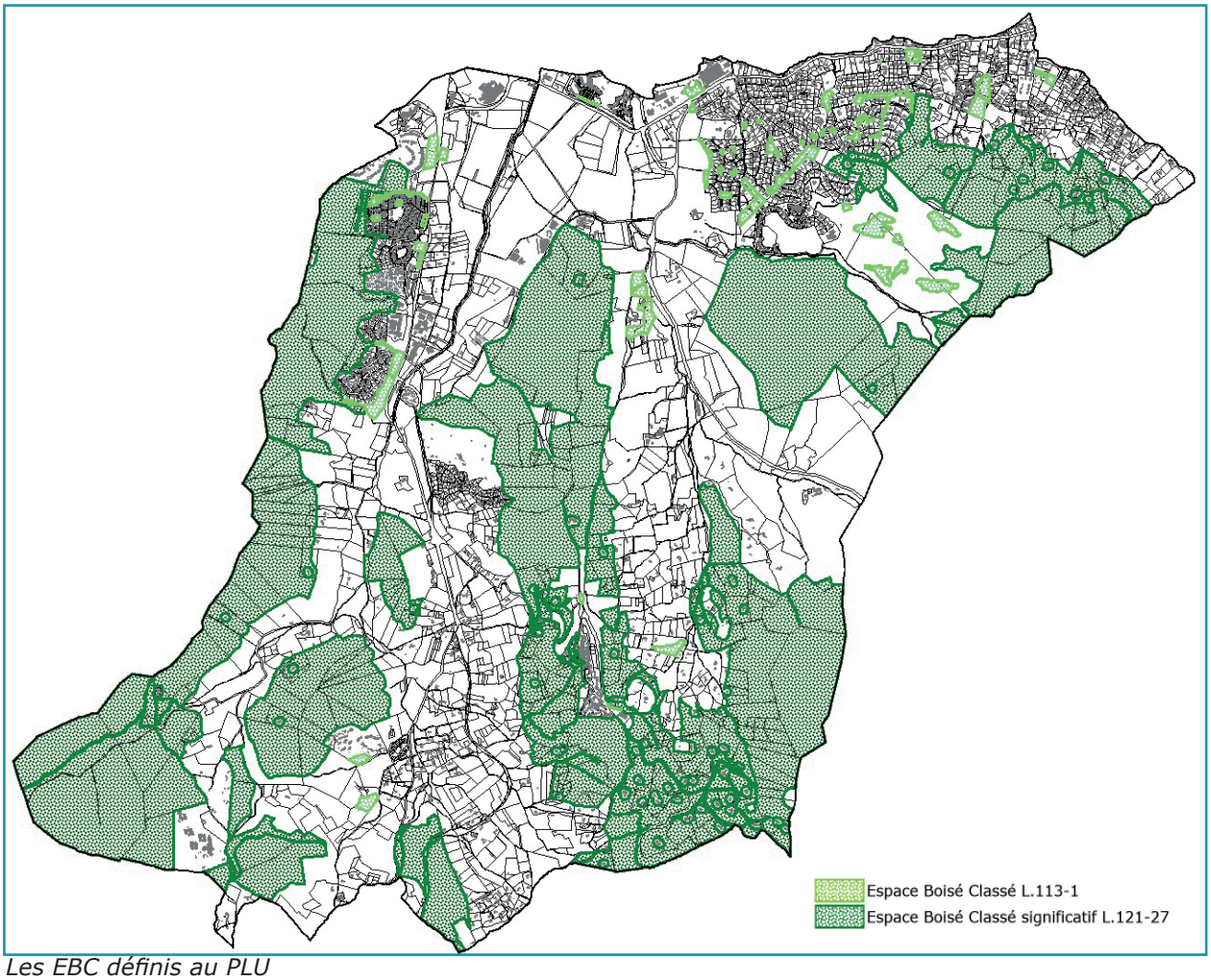


Un socle paysager protégé au PLU (zones naturelles avec EBC significatifs et zones agricoles)

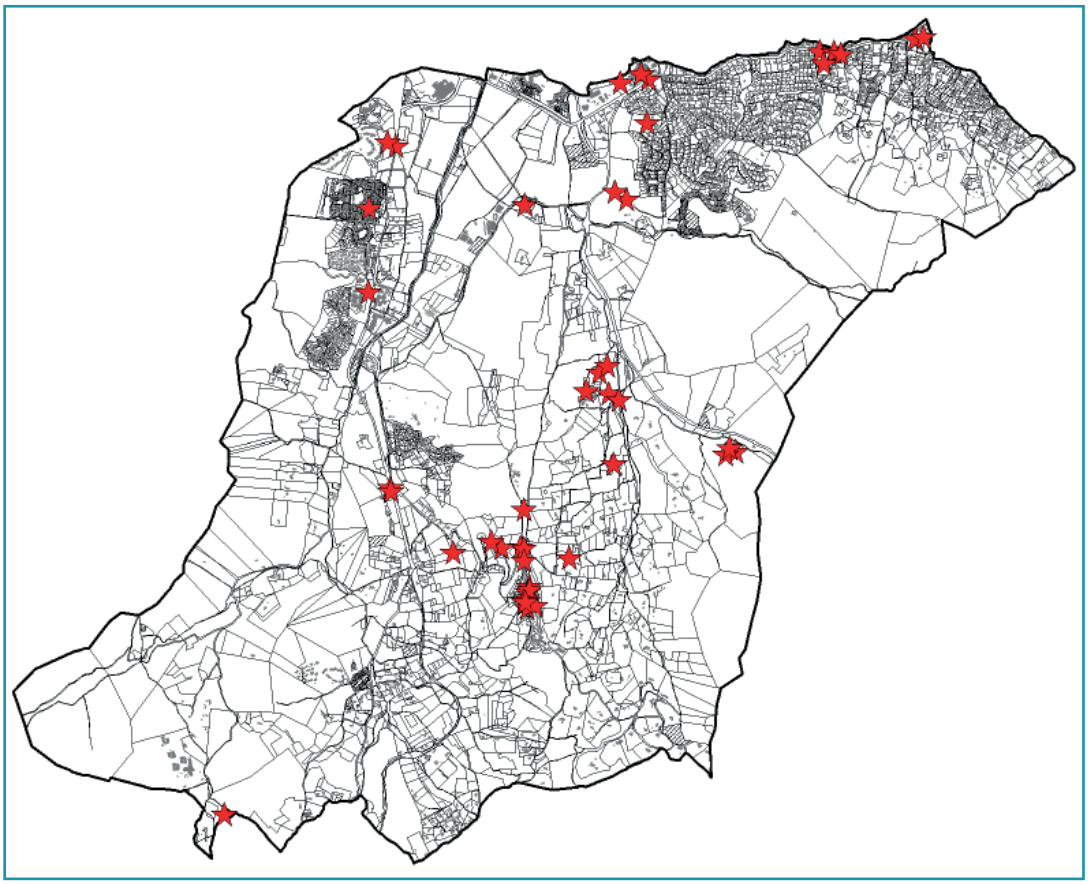


Les espaces en zones U et AU au nord du territoire

Schéma de l'orientation sectorielle n°1 sur La Foux



Les EBC définis au PLU



Eléments patrimoniaux ponctuels

° *LA ZONE AUB*

La zone AUB a été retenue pour accueillir un ou deux programmes de logements sociaux sous forme de petits collectifs. Au regard des enjeux paysagers, le village et le littoral (en grande partie en Espace Proche du Rivage) n'ont pas été retenue. La zone AUB constitue en premier lieu une mesure d'évitement. Il s'agissait de ne pas impacter les paysages les plus emblématiques du territoire.

De plus, il y a une réelle cohérence urbaine et paysagère à conforter le développement des abords de la RD 559 : proximité des équipements collectifs, présence des réseaux, desserte aisée, limite claire à l'urbanisation avec le chemin de Pré Fontereau, etc.

En inscrivant une zone à urbaniser AUB, deux objectifs sont en réalité poursuivis : Trouver un espace foncier suffisant et peu impactant pour des logements diversifiés destinés à des habitants à l'année et améliorer la traversée d'agglomération.

La RD souffre en effet d'abords peu qualifiés entre l'Oasis et l'hôpital : clôtures, dépôts de matériaux, tennis à l'abandon, dépôts de véhicules, etc. En créant une piste cyclable le long de la RD 559 et en confortant l'urbanisation à l'est de la RD 559, une réelle dynamique se mettra en place dans le quartier (moins d'entrées sur la RD, requalification du chemin de Pré Fontereau, reprise des haies en limite de terrain, etc.).

De plus, le programme de logements, qui peut être scindé en deux, fera l'objet d'un accompagnement spécifique de la Commune. Un emplacement réservé est d'ailleurs projeté sur le site pour en maîtriser le devenir. Les haies et arbres présents seront notamment préservées, les reculs et hauteurs étudiés au plus juste pour limiter l'impact paysager du ou des projet(s) à venir.

Dans l'OAP, parmi les mesures à prendre, il est mentionné pour le volet paysager :

• Les espaces boisés et les aménagements collectifs en contre-bas de l'Oasis, sites directement perceptibles depuis la RD 559, doivent être maintenus et entretenus.

• Deux alignements boisés sur le site de l'Oasis le long des voies de dessertes doivent être préservés.

• Il faut accompagner paysagèrement la piste cyclable le long de la RD 559.

• Pour la partie nord de la zone AUB, dévolue à des logements individuels ou semi-groupés, des haies végétales denses doivent être plantées en accompagnement de tout nouveau projet de construction (que la parcelle soit déjà ou non bâtie). Il s'agit d'améliorer l'existant et d'accompagner la densification du site.

• Dans la partie sud de la zone AUB, il convient de créer des haies de part et d'autre des sites à densifier pour en atténuer l'impact

• Il convient de préserver les pins parasols situés derrière l'actuel garage automobile, à l'Est de la RD 559.

• Le rideau boisé existant le long du Bourrian doit être maintenu.

• L'implantation des immeubles et autres constructions ainsi que leur aspect extérieur (façades, toitures, etc.) et le traitement des abords (notamment les clôtures) devront être discutés en amont avec l'Architecte des Bâtiments de France à deux titres : le site de l'OAP 4 se trouve dans le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez et il constitue une entrée de ville majeure avant d'atteindre notamment les équipements collectifs puis le village perché de Gassin.

• Des esquisses paysagères avec des vues prises depuis la RD 559 et depuis le village notamment sont imposées pour tout projet afin de démontrer leur bonne intégration dans le site ainsi que les mesures de préservation et de valorisation du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez prises en compte

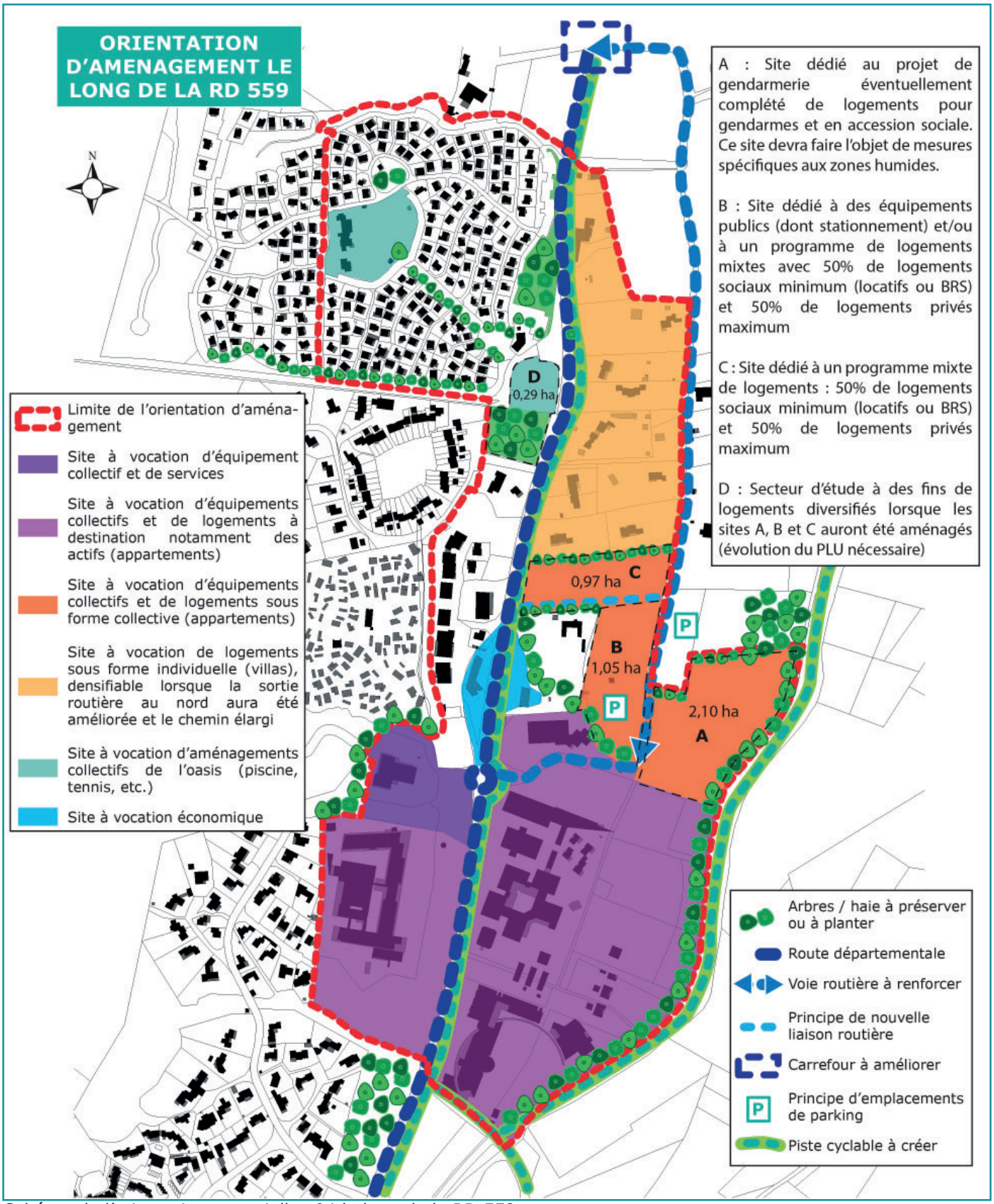


Schéma de l'orientation sectorielle n°4 le long de la RD 559

5.2.3.3. MESURES SUR LES RISQUES

Au-delà du rapport de présentation qui recense les risques du territoire, quatre mesures importantes ont été mises en oeuvre;

° *LE REGLEMENT ECRIT*

Le règlement écrit rappelle les risques présents et précise plusieurs mesures à prendre concernant notamment le risque inondation (article PG.6.1), le risque lié au retrait-gonflement des argiles (article PG.6.2), le risque sismique (article PG.6.3), le risque feu de forêt (article PG.6.4) et le risque lié au radon (article PG.6.5).

• Article PG.6.1 : Le risque inondation :

Présentation générale

L'Arrêté Préfectoral du 30/12/2005 porte approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation lié à la présence des rivières Le Bourrian et Le Bélieu sur le territoire communal de Gassin. Conformément au décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 pris en application de la loi du 2 février 1995 susvisée, le territoire communal a été divisé en trois zones, prenant en considération la crue de référence dite centennale :

• Zone rouge : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace
• Zone bleue : zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre
• Zone blanche : zone dans laquelle il n'y a pas de risque prévisible ou pour laquelle la probabilité d'occurrence est inférieure à celle de la crue de référence dite centennale.

Le PPRi est annexé au PLU et doit être consulté pour tout projet situé en zone inondable.

Règles communes

En zones bleues et rouges du PPRi, certaines règles sont communes :

• Toute demande d'autorisation de construction, lotissement, installations, aménagements et travaux de toute nature doit être accompagnée d'un plan en trois dimensions, coté en altitude rattaché au NGF et faire figurer la cote de crue de référence sur les coupes et façades et en tant que de besoin, les prescriptions d'un homme de l'art relatives aux parades proposées pour tenir compte du règlement du PPRi.

• Le niveau du premier plancher habitable et/ou aménageable doit être situé au-moins à 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence.

• Le soubassement des constructions doit permettre la libre circulation des eaux :
° Dans le cas général, par vide sanitaire ouvert, auquel cas :
- Les constructions, lorsqu'elles pourront être autorisées seront orientées, dans leur plus grande longueur, dans le sens du courant.
- Pour l'implantation des constructions : le rapport entre la largeur inondable de la construction et la largeur totale du terrain ne doit pas dépasser la valeur de 0,4, les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.
° Dans le cas de zones urbaines denses, caractérisées par une importante occupation des sols, une continuité bâtie, une mixité des usages entre logements, commerces et services : nonobstant la qualité architecturale des projets de constructions qui pourraient être autorisés, la sécurité devra être assurée par la mise en oeuvre de structures sur piliers protégés des affouillements, quelle que soit l'implantation des constructions.

• Sont interdits :
° Toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravanage ou de bateaux, etc. ;
° Les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant ;
° Les sous-sols ;

° Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants.

Règles en zones rouges

En zones rouges, les règles d'aménagement sont les suivantes :

Sont interdits en zone R 1, tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, des cultures de plain champ nouvelles, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets.

Sont seuls autorisés :

• En zone R 1 et R 2, les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants

• En zone R 2, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :
° les cultures annuelles et pacages et la replantation (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes, et la plantation de cultures permanentes herbacées,
° la plantation de cultures arbustives, à condition de ne pas constituer de haie dense et continue,
° les serres « plastiques » sur arceaux, sans surélévation des terrains et à condition d'être orientées dans le sens du courant de l'eau et de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence,
° lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre, la création de 250 m² maximum de surface hors œuvre brute de hangars strictement liés et nécessaires aux cultures agricoles des exploitations dont la surface totale est d'au moins 5 ha, à condition :
- qu'il n'y ait pas sur le territoire de l'exploitation, de terrains moins exposés au risque que celui faisant l'objet de la demande,
- qu'ils soient destinés à stocker des récoltes, du matériel mobile et du matériel de travail du sol,
- qu'ils soient orientés selon le sens du courant et de disposer sur les parois exposées au courant de grilles dont la hauteur se situe à 0,20 mètre au dessus de la cote de référence et perméable à l'eau sur au moins 70 % de ces parois,
- les plantations permanentes arboricoles ne constituant pas un obstacle à l'écoulement des eaux et respectant un espacement de 4 m minimum entre les plants et les vignes dont les raies orientées dans le sens du courant devront être espacées d'une largeur de 2 m minimum,
- les infrastructures publiques et les ouvrages techniques nécessaires,
- les installations à usage de gestion des cours d'eau et nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque, ou à protéger les lieux existants densément urbanisés,
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m.,
- les piscines enterrées et fondées à condition de la mise en place d'un balisage du bassin.

Règles en zones bleues

En zones bleues, les règles d'aménagement sont les suivantes :

Y sont interdits :
• la création ou l'extension de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs,
• l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
• tout remblai et les dépôts de matériaux et endiguement, à l'exclusion de ceux destinés à protéger les lieux densément urbanisés,
• toutes constructions et installations en fond de «thalweg» (vallons) et à moins de 10 m de l'axe,
• toutes constructions, installations nouvelles en zone B 2, nonobstant les dispositions du § B ci-après.

Sont admis en zones bleues (sous réserve des préconsiations établies précédemment) :

• En zone B1 : les constructions nouvelles sous réserve de l'application des règles communes aux zones inondables et de l'application des règles de construction édictées ci-après.

• En zone B1 et zone B2 :
° l'aménagement des habitations existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ; les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
° l'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement tels que foyers, hôtels, hôpitaux, commerces et entreprises, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'accueil et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ; les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,20 m minimum au-dessus de la cote de référence,
° l'aménagement des constructions existantes avec changement de destination, ne peut avoir pour conséquence de déroger aux règles de la zone B1, de diminuer la sécurité des personnes ni d'augmenter la vulnérabilité des biens ou les risques de nuisances,
° le stockage des produits polluants ou dangereux devra se faire au-dessus de la cote de la crue de référence majorée de 0,20 m minimum.

• En zone B2 :
° la création d'habitations nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; tout plancher habitable sera situé au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
° les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à usage d'habitation, s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; leur usage ne devra pas avoir pour effet de provoquer un rassemblement de personnes ; les occupants devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge situé au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
° les constructions et installations à usage de gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

En zones bleues, les règles de construction sont les suivantes :

• Niveau des planchers des constructions nouvelles : Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence. Les remblais étant interdits, le soubassement des constructions doit pouvoir permettre une libre circulation des eaux (constructions sur pilotis par exemple ou perméabilité à 70 % par vide sanitaire ouvert, des ouvrages de soutien), et sans ouverture dans l'axe du courant.

• Techniques et matériaux : Les parties d'ouvrages situées à moins de 1 m au-dessus de la cote de référence, tels que : constructions et aménagements de toute nature ; menuiseries, portes, fenêtres, vantaux ; revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques, doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, être conçues pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

• Réseaux :
° l'utilisation de systèmes d'assainissement non étanche est interdite,
° les réseaux intérieurs aux constructions doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1 m au-dessus de la cote de référence,
° tout circuit électrique situé à moins de 1 m au-dessus de la cote de référence doit pouvoir être coupé séparément,
° tout appareil électrique fixe doit être placé au moins à 1 m au-dessus de la cote de référence,
° l'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements à moins de 0,50 m au-dessus de la cote de référence est interdite à l'exception des drainages et épuisements, des irrigations, des réseaux d'eau potable étanches, des réseaux d'assainissement étanches à l'eau de crue, et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue, des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux.

• Hauteur et position des ouvertures :
° les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
° les ouvertures d'accès et de drainage de vide sanitaire ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

• Plantations (autres que celles agricoles) : Les plantations permanentes doivent être limitées à des arbres de haute tige espacés de 4 m minimum. Après développement des plantes, ils seront régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence. Les plantations en haies perpendiculaires au sens du courant sont interdites.

• Citernes : Les citernes sont autorisées à conditions d'être scellées, lestées et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.

• Stockages :
° Tout stockage de produits polluants et/ou sensibles à l'humidité doit être : soit réalisé dans un conteneur étanche dont toutes les ouvertures sont étanches, soit arasé au-dessus de la cote de référence et arrimé de façon à résister à la crue,
° Tout stockage de matériel d'emprise au sol supérieur à 100 m² est interdit,
° Les stocks de denrées périssables doivent être établis à 0,20 m au-dessus de la cote de référence et disposer d'une voie accessible hors d'eau. Sont dispensés de cette obligation les stocks limités, en particulier des artisans et des revendeurs détaillants,
° Tout autre type de stockage doit être situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

• Les piscines : Les bassins de piscine devront être fondés et balisés.

Hors zones PPRi mais concernées par l'AZI

Dans les zones hors PPRi mais qui sont couvertes par l'Atlas des Zones Inondables, il convient de prendre en compte lors des aménagements de terrain :
• L'axe d'écoulement en crue
• Les capacités d'absorption des sols

De fait, des mesures adéquates doivent être mises en œuvre pour éviter d'inonder des terrains en amont et en aval (clôtures ajourées notamment, ne pas canaliser les eaux à un seul endroit, etc.).

Il est recommandé de mener une étude hydraulique sur le site concerné par l'opération pour mettre en œuvre d'éventuelles mesures complémentaires (hauteur de plancher, etc.).

• PG.6.2. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles :

Source : http://www.georisques.gouv.fr

Le phénomène de retrait gonflement des argiles est un des risques liés au mouvement de terrain. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) qui peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments n'ayant pas pris en compte cet aléa dans leur conception.

Dans le Var, 45 communes sur les 153 que compte le département ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle entre 1989 et 2007. D'après la CCR, le département est situé en 22ème position en termes de coût total d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles sécheresse, avec un montant de 53,2 millions d'euros pour la période 1989-2003.

Pourtant, on sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles constructives relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet.

Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux

contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre (voir rubrique Liens pour obtenir les coordonnées de bureaux d'études géotechniques).

L'élaboration du cahier des charges détaillé de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des spécificités du terrain de construction (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé.

La commune est concernée par des zones d'aléa moyen et faible de ce risque (partie Est du territoire).

Des plaquettes d'information concernant ce risque sont disponibles en mairie ou sur le site du BRGM.

• PG.6.3. Le risque sismique :

Gassin est concerné par la circulaire du 02/03/2011 de mise en œuvre des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité. Gassin se trouve en zone de sismicité faible. Une plaquette d'information sur ce risque est disponible en mairie.

• PG.6.4. Le risque feu de forêt :

Dispositions générales

La commune de Gassin est exposée au risque d'incendie de forêt. De fait, les propriétaires des terrains doivent tenir compte de la règlementation suivante :

• Arrêté préfectoral portant règlement permanent de l'emploi du feu dans le département du Var du 5 avril 2004 définit trois périodes (verte, orange et rouge) selon le niveau de risque. Il concerne essentiellement les travaux effectués dans les massifs forestiers.

• Arrêté préfectoral réglementant dans le département du Var la pénétration dans les massifs forestiers du 15 mai 2006 est complété par un arrêté pour chaque grand massif. Il définit là encore trois périodes (jaune, orange et rouge) selon le niveau de risque. Il vise à assurer la sécurité du public dans les massifs forestiers.

• Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire dans le département du Var du 15 mai 2006, en application de l'article L 321-5-3 du code forestier. Il précise les modalités du débroussaillement. Il concerne particulièrement les zones urbanisées en limite de zone boisée et les voies de communication.

• Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies en date du 29 décembre 2008

• Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 dispensant de la déclaration préalable prévue à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme en Espaces Boisés Classés

• Arrêté préfectoral du 16 mai 2013 qui interdit le brûlage des déchets verts sur l'ensemble du département et réglemente strictement l'emploi du feu au regard des risques d'incendie

• Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 qui a trait aux obligations légales de débroussaillement dans le Département

• Arrêté préfectoral du 27 juin 2016 réglementant dans le Département du Var la pénétration dans les massifs forestiers, la circulation et le stationnement sur certaines voies les desservant et l'usage de certains appareils et matériels à l'intérieur de ces massifs.

• Autorisations liées au défrichement

• Arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDDECI) du Var (cf. annexe au PLU)

Porter à connaissance de 2021

A noter l'existence d'un nouveau porter à connaissance de M le Préfet en date de mai 2021 (réalisation : Office National des Forêts - Agence DFCI Midi-Méditerranée). Dans les zones concernées par des aléas feu de forêt (cf. pièces 4h et 4i du PLU), les permis ne pourront être autorisés que si le bâtiment est considéré comme défendable dans la mesure où :

• Le bâtiment à défendre est accessible : La voie d'accès doit faire une largeur minimale de 4,0 m avec une hauteur libre de 4,0 m et une possibilité de retournement (cf. RDDECI en annexe du PLU)

• La ressource en eau est suffisante : Un poteau incendie assurant un débit de 120 m^3/h doit être accessible et se trouver à moins de 200 m du bâtiment (cf. RDDECI en annexe du PLU)

• La masse végétale combustible est suffisamment réduite : Les Obligations Légales de Débroussaillement doivent être respectées.

Le pétitionnaire est invité à fournir un maximum d'éléments d'informations sur les trois points exigés ci-avant. Il est recommandé de joindre à toute demande de construction une étude spécifique sur la prise en compte du risque et sur l'exposition à celui-ci afin de préciser les aléas du porter à connaissance.

A noter que l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas (pas de reconstruction possible d'un bâtiment existant) si la destruction du bien est liée à un risque naturel (feu de forêt, inondation, etc.) et que la reconstruction du bâtiment ne permettra pas de minimiser le risque tout en l'exposant à de futurs dommages.

Les éléments de synthèse ci-après sont rappelés à titre d'information (d'autres éléments peuvent s'ajouter en termes de contrainte selon retour du SDIS ou du RDDECI) :

• Débroussaillement :

Il convient d'élaguer les arbres afin que l'extrémité des branches les plus basses se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 m du sol. En complément, en ce qui concerne les petits sujets de moins de 4 m, il est de recommander de les élaguer sur les deux tiers de la hauteur.

Il est obligatoire de maintenir un éloignement des houppiers de 3 m entre eux et 3 m par rapport à une construction.

Les voies d'accès aux constructions doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 m de part et d'autre de l'emprise de la voie. Un gabarit de circulation de 4 m doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 m.

• Desserte et accessibilité :

Les voiries d'accès devront respecter les caractéristiques minimales des voies engin et voies échelle. Les caractéristiques des voiries seront adaptées en fonction de la typologie du bâtiment (ERP, bâtiment industriel, etc.) et suivant une étude au cas par cas du SDIS pour les projets les plus importants (bâtiments de 3e et 4e famille, IGH, ERP de 5e catégorie avec locaux à sommeil, et ERP du 1er groupe).

Par ailleurs, les voies d'accès et de desserte des nouveaux quartiers devront être reliées aux pistes DFCI existantes. Elles ne pourront pas mesurer moins de 4 m de large et pourront atteindre 3 m permettant ainsi une continuité des pistes.

Quelques règles et définitions sont rappelées ci-après :

• La desserte : Elle est définie comme l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique desservant la parcelle d'assiette d'une ou plusieurs constructions. Cette parcelle est raccordée à la desserte par un cheminement privé : l'accès.

• L'accès : L'accessibilité des bâtiments est définie comme le cheminement privé permettant aux engins de secours de parvenir au risque à défendre à partir d'une voie ouverte à la circulation publique (la desserte).

• 1er type de voie : La voie engin
° Largeur minimale de 3 m, bandes de stationnement exclues (4 m en risque feu de forêt)
° Force portante : 130 kN (40 kN essieu avant et 90 kN essieu arrière)
° Rayon intérieur minimum R : 11 m
° Sur-largeur S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m (S et R exprimés en m)
° Hauteur libre au-dessus de la voie : 3,5 m
° Pente en long inférieur à 15%
° La distance entre la voie engin et les escaliers du bâtiment sera inférieure à 50 m

• 2e type de voie : La voie échelle
° Longueur supérieur ou égale à 10 m
° Largeur minimale de 4 m, bandes de stationnement exclues
° Force portante : 130 kN (40 kN essieu avant et 90 kN essieu arrière)
° Rayon intérieur minimum R : 11 m
° Sur-largeur S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m (S et R exprimés en m)
° Hauteur libre au-dessus de la voie : 3,5 m
° Pente en long inférieur à 10%
° La distance entre le bord de cette voie et la façade du bâtiment est de 1 à 8 m si cette voie est parallèle à la voie et inférieure à 1 m si cette voie est perpendiculaire à la façade
° Disposition parallèle ou perpendiculaire par rapport à la façade desservie permettant d'atteindre avec l'échelle aérienne un point d'accès (balcon, coursive, etc.) à partir duquel les sapeurs-pompiers peuvent atteindre toutes les baies de cette façade. La distance maximum entre deux points d'accès est de 20 m.

• Voie en impasse et aire de retournement : Les voies en impasse représentent une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie, notamment pour le demi-tour des engins. Si la voie en impasse à une longueur supérieure à 60 m, une aire de retournement devra être réalisée conformément à l'annexe en vigueur

• Cheminement des secours : Quand il est nécessaire de réaliser des chemins (privés ou non), reliant les voiries aux bâtiments ou plusieurs bâtiments entre eux dans une même enceinte, ceux-ci doivent permettre le passage des dévidoirs mobiles ou des brancards et répondre aux caractéristiques suivantes :
° Largeur supérieure ou égale à 1,80 m
° Longueur inférieure à 60 m
° Hauteur libre : 2,50 m
° Pente inférieure ou égale à 10%
° Sol compact et stable permettant aux sapeurs-pompiers de tirer un dévidoir de tuyaux et facilitant le passage des brancards.

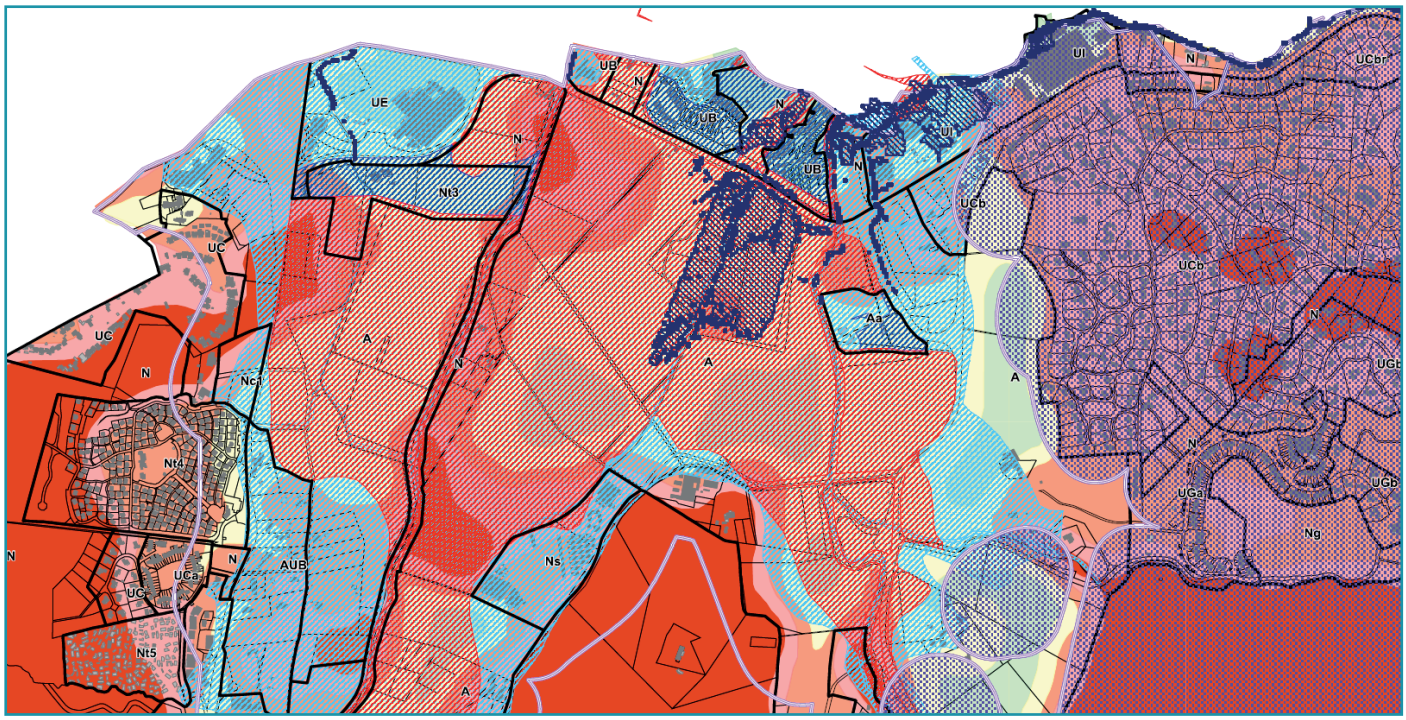
PG.6.5. Le risque lié au radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans une habitation. Celles-ci dépendent de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.).

La commune de Gassin est en zone potentielle de catégorie 3 (élevée).

° *LE REGLEMENT GRAPHIQUE*

Deux planches du règlement graphique (planches 4h et 4i) permettent de reporter sous le zonage PLU plusieurs aléas liés aux risques (cf. extrait joint ci-après) : aléas faible et moyen du phénomène de retrait - gonflement des argiles, aléas très fort, fort, moyen, faible et très faible feu de forêt, zones rouge et bleue du PPri ainsi que la zone de l'AZI concernant le risque inondation ou encore la zone concernée par l'aléa submersion marine.



Extrait du règlement graphique 4h

° *LES ANNEXES*

En annexes du PLU sont intégrés le PPRi de Gassin au titre des servitudes d'utilité pulblique, le RDDECI du Var et plusieurs porter à connaissance : PAC risque de submersion marine, PAC risque sismique et PAC retrait-gonflement des argiles.

° *LE QUARTIER DE LA BOUILLABAISSE ET DES MARRES*

Une partie du quartier de La Bouillabaisse / Les Marres a été déclassée de la zone urbaine en zone à urbaniser au regard de l'insuffisance de la Défense Extérieure Contre l'Incendie. C'est notamment lié à l'étroitesse des voies privées et aux constructions (habitations, garages, clôtures, etc.) qui ont été édifiées en limite de la voie.

Aujourd'hui, des permis sont refusés dans ces quartiers pourtant urbanisés. Aussi, les constructions seront autorisées en zone AUCb au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels que prévus dans l'orientation d'aménagement.

Cette orientation précise que chaque parcelle objet d'une nouvelle construction (hors piscine, terrasses et annexes ouvertes type abris bois…) doit être suffisamment desservie au regard de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Aucune nouvelle construction (hors piscine, terrasses et annexes ouvertes type abris bois…) ne sera autorisé tant que les travaux de défendabilité n'auront pas été réalisés.

Au-delà du respect du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (annexé au PLU), chaque projet doit pouvoir justifier des éléments suivants :

• La voie d'accès au site est suffisamment large (4 m minimum) pour les engins de secours (sur tout le linéaire de la voie, depuis la voie départementale jusqu'au droit de la parcelle concernée). Pour rappel, cette largeur permet le passage des engins mais aussi les manœuvres des services de secours auprès de ces engins.

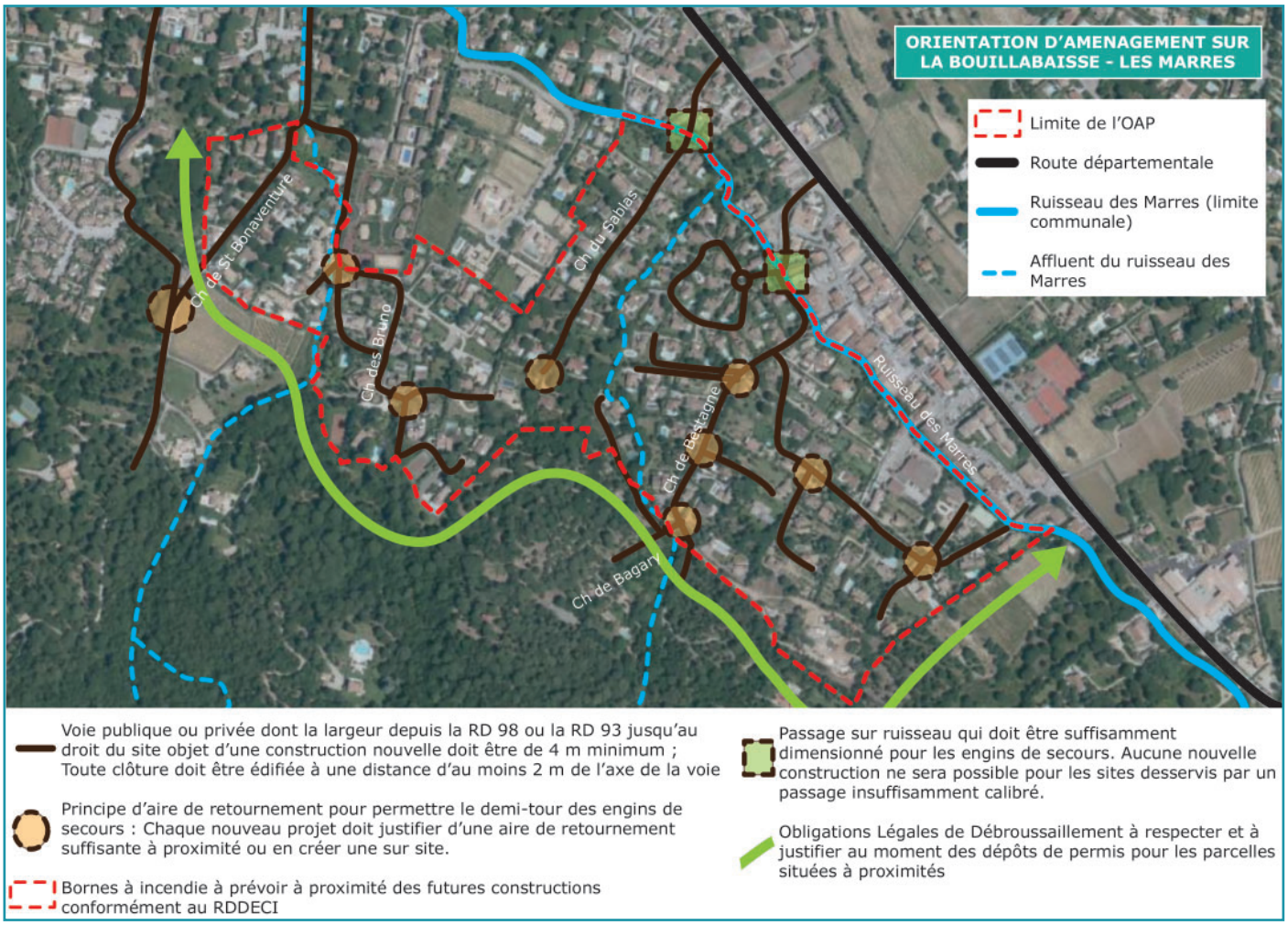
• Les voies d'accès repérées dans le schéma d'aménagement, qu'elles soient publiques ou privées, doivent avoir une largeur minimale de 4 m. De plus, toute clôture et toute construction ne peut être édifiée à moins de 2 m de l'axe de ces voies, indépendamment de la largeur des voies actuelles. Il s'agit de ne pas contraindre de futurs élargissements.

• Les ouvrages d'art sur les cours d'eau doivent être suffisamment dimensionnés pour le passage des engins de secours. Un ouvrage insuffisant bloquera toute nouvelle construction pour les parcelles situées au-delà (les secours doivent pouvoir atteindre les parcelles concernées, qu'elles soient déjà bâties ou non).

• Chaque projet doit justifier d'une aire de retournement suffisante (ou d'un bouclage viaire) à proximité ou en prévoir une dans le projet. Il faut permettre le demi-tour des engins de secours.

• Une borne à incendie doit être disponible à proximité et disposer d'un débit suffisant (ou être en projet)

• Les Obligations Légales de Débroussaillement doivent être parfaitement appliquées (à démontrer lors du dépôt de la demande)



L'orientation d'aménagement sectorielle n°5

° *LES AUTRES OAP*

A l'orientation sectorielle 1 « Entrée de territoire de La Foux », il est précisé le point suivant :

Il conviendra de tenir compte de tous les risques recensés sur le site (inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles ou encore sismique) en adoptant des mesures adaptées (cf. règlement écrit et annexes au PLU). Vis-à-vis du risque feu de forêt, une attention particulière sera apportée au sud (parking et mini-golf) et en limites est et ouest, ces espaces étant en aléa moyen à fort.

En outre, dans les prescriptions, il est précisé : « Aucun nouveau permis en lien avec des constructions ne sera autorisé sur le site d'Azur Park (même la réhabilitation de l'existant) 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. Ces haies sont nécessaires à l'obtention de la conformité du projet. A noter que l'implantation de nouvelles haies ou nouveaux végétaux doivent éviter l'effet de mèche. »

Dans l'orientation sectorielle 2 « Le littoral de Gassin », il est rappelé :

Il conviendra de tenir compte de tous les risques recensés sur le site (submersion marine, inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles ou encore sismique) en adoptant des mesures adaptées (cf. règlement écrit et annexes au PLU).

Ainsi, aucune nouvelle construction n'est autorisée en zone d'aléa fort et en zone d'aléa modéré non défendable du risque feu de forêt.

Dans l'OAP 3 « Le village de Gassin », il est imposé de prendre des dispositions particulières pour garantir la défendabilité du site vis-à-vis du feu de forêt sur le site à vocation d'équipements collectifs au centre du village.

Enfin, à l'OAP 4 sur les abords de la RD 559, il tout d'abord précisé :

Il conviendra de tenir compte de tous les risques recensés sur le site (inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles ou encore sismique) en adoptant des mesures adaptées (cf. règlement écrit et annexes au PLU). Il faudra notamment respecter les prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (cf. annexe du PLU).

En outre, au regard de la fréquentation de l'axe RD 559, les nouvelles constructions (notamment sur le site C) devront prendre des mesures d'isolement acoustique adaptées. Il est recommandé d'orienter les bâtiments de manière à avoir les pièces de vie à l'opposé de la route afin de limiter l'exposition des futures habitations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air liées au trafic routier.

5.2.3.4. MESURES POUR PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN

Le PLU ne peut imposer la multiplication de la desserte en transport en commun. La compétence est partagée entre Conseil Régional et CCGST. Cependant, quatre actions fortes sont inscrites dans le PLU pour réduire autant que possible l'usage de la voiture et a contrario augmenter l'usage des transports en commun ou du vélo :

1. L'unique site réellement prévu pour du développement urbain se trouve au nord du lycée et du collège (zone AUB). Aussi, de nombreux jeunes pourront se rendre à pied dans ces équipements collectifs. De plus, cette zone est desservie par une ligne de bus et par deux pistes cyclables (une en projet et l'autre en cours de création), autant d'éléments qui peuvent éviter aux futurs habitants de faire leurs courses ou autres en voiture (la piste cyclable mène directement au centre commercial de la Foux)

2. Sur le territoire, des emplacements réservés et des OAP sont prévus pour finaliser les liaisons cyclables entre l'axe Sainte Maxime - Saint Tropez et Gassin - La Croix Valmer. Une fois sécurisé, le parcours cyclable sera certainement plus emprunté (notamment par les plus jeunes).

3. Il est prévu un vaste espace paysager sur La Foux pour accueillir des parkings relais. Les visiteurs pourront y stationner et emprunter un système de navettes vers Saint Tropez. Cela permettra de désengorger la RD 98 et d'en limiter les nuisances (pollution de l'air, etc.).

4. Des espaces suffisants pour des aires de bus sont prévus dans le village (cf. OAP n°3).

6. INDICATEURS D'ANALYSE

6.1. CONTEXTE LEGISLATIF

Pour rappel, l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme précise à son alinéa 6° que « *au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29.*

Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

L'article L.153-29 concerne le plan local d'urbanisme lorsqu'il tient lieu de programme local de l'habitat ce qui n'est pas le cas de celui de Gassin.

Pour sa part, l'article L.153-27 précise :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Les articles L.1214-1 et L.1214-2 du Code des Transports évoque le Plan de Déplacements Urbains (PDU). Or le PLU de Gassin ne tient pas lieu de PDU.

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise pour sa part :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

6.2. OBJECTIFS DU PLU ET INDICATEURS D'ANALYSE

Objectif au L102-1 du CU	Objectif du PLU	Indicateur à suivre	Source	Echéance
L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; e) Les besoins en matière de mobilité	Viser une croissance démographique de +0,5%, à savoir une population totale théorique de 2 775 habitants en 2034	Analyse des recensements INSEE et locaux (point de base : population à la date d'approbation du PLU – 2024)	INSEE	Tous les 3 ans
	Viser une production neuve de 120 logements sur une dizaine d'années, soit 12 par an	Analyse des permis de construire (combien de logements pour quelle typologie ?)	Service Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
	Viser la remise sur le marché de 10% des logements vacants recensés par l'INSEE, soit environ 8 logements existants remis sur le marché	Analyse des permis et déclarations préalables : Combien de projets de réhabilitation / rénovation de logements ont été déposés ? Faut-il relancer une campagne d'information sur les outils et aides existants concernant la lutte contre la vacance et la réhabilitation du parc ancien ?	Service Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
	Réduction des zones U et AU (-28 ha) ; Viser une densité minimale des programmes de 25 logt/ha dans la zone AUB ; Besoin concret de 7,08 ha en Partie Actuellement urbanisée	Analyse des permis : Quelle densité autorisée notamment en zones UA, UB, UC et AUB ?	Service Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
	Diversifier l'offre en logement (sociaux et saisonniers)	Analyse des permis	Service Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
		Réflexion sur les projets en zone AUB le long de la RD 559	Services techniques et Urbanisme	Annuel
	Répondre aux besoins en matière de stationnements, de déplacements et d'équipements collectifs	Suivi des acquisitions foncières sur les emplacements réservés prévus au PLU	Services techniques ; Service Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville	Reprise des éléments patrimoniaux ponctuels avec la justification du classement, des prescriptions et recommandations adaptées	Observations de terrains pour s'assurer de la pérennité des éléments patrimoniaux	Service Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
	Création d'espaces paysagers protégés à des jardins, espaces entourant le village, le long des cours d'eau, etc.	Observations de terrains pour s'assurer de la pérennité des espaces paysagers inconstructibles	Service Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
	Protection d'éléments boisés ponctuels	Observations de terrains pour s'assurer que les arbres existants à la date d'approbation du PLU ne sont pas abattus ou dans le cas inverse qu'ils sont dûment remplacés	Service Environnement	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
		Observations quotidiennes des arbres situés sur le territoire (faut-il d'autres protections ?)	Service Environnement	Annuel ; Bilan tous les 3 ans

	Définition de la notion d'espaces de pleine terre dans le règlement écrit pour préserver au maximum la nature en ville	Observations de terrains pour s'assurer que les espaces de pleine terre sont bien respectés	Services techniques et Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
		Observations de terrains pour s'assurer que l'aspect extérieur des bâtiments patrimoniaux soit respecté	Services techniques et Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
	Aucune augmentation des hauteurs pour ne pas impacter les voisins	Observations de terrains pour s'assurer que les espaces boisés ne sont pas coupés sans autorisation, que des constructions illégales n'apparaissent pas en zones agricoles ou naturelles	Services techniques et Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
	Maintien de la quasi-totalité des EBC en agglomération	Analyse des permis : des projets de commerce, de bureau, etc. ont-ils été déposés ?	Service Urbanisme	Annuel ; Bilans tous les 3 ans
La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile	L'artisanat et le commerce de proximité, la restauration, les hôtels et autres hébergements touristiques, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont autorisés en zones UA et UB	Visite sur site pour s'assurer de la pérennité des commerces et autres activités dans le village notamment	Service Urbanisme	Annuel ; Bilans tous les 3 ans
	Une zone UE à stricte vocation économique est définie sur le carrefour de La Foux et une zone UI à stricte vocation industrielle et artisanale est définie sur le site des Torpilles	Analyse des permis et déclaration de projet pour voir si des projets économiques ont lieu	Service Urbanisme	Annuel ; Bilans tous les 3 ans
	Via les orientations d'aménagement 1, 2 et 4, certaines destinations sont figées (équipements collectifs, espaces communs, site touristique, etc.)	Analyse des demandes transmises en mairie en matière économique (projet de camping, d'installation agricole, etc.)	Service Urbanisme	Annuel ; Bilans tous les 3 ans
	Les besoins des campings ont été pris en compte via les zones Nc et Nc1. Les parcs touristiques ont fait l'objet de cinq secteurs différents, aux réglementations spécifiques à chacun : Nt1, Nt2, Nt3, Nt4 et Nt5. Pour Azur Park et l'Oasis, des OAP encadrent leur devenir. Les activités du polo sont prises en compte via un secteur Ns	Analyse des permis et déclaration de projet pour voir si l'amélioration de l'existant est effective	Service Urbanisme	Annuel ; Bilans tous les 3 ans
	50% de mixité sociale imposée en zone AUB	Analyse des permis pour s'assurer du respect de la mixité sociale	Service Urbanisme	Annuel ; Bilans tous les 3 ans
La sécurité et la salubrité publiques	Veiller à la bonne qualité des cours d'eau, des sols et sous-sols	Surveillance de la qualité des cours d'eau (pas d'embâcles, pas de dépôts sauvages, etc.)	Services techniques	Tous les 4 mois
		Bilan des installations d'assainissement autonome	Service SPANC de la CCGST	Tous les ans

		Contrôle de la qualité des eaux de baignade	Service Environnement	Journalier en période estivale ; Bilan annuel
	Mise en place d'emplacements réservés pour améliorer certaines voies	Analyse des acquisitions foncières menées dans le cadre de ces emplacements réservés	Services techniques	Annuel
La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	Prise en compte des différents risques sur le territoire au travers notamment du règlement écrit et graphique ainsi que des annexes	Analyse des permis : Respectent-ils bien les préconisations en matière d'incendie de forêt, d'inondation, de retrait gonflement des argiles, etc. ? Faudra-t-il clarifier les règles en cas d'incompréhensions qui durent ?	Service Urbanisme	Au quotidien ; Bilan annuel
		Recueil des réclamations, plaintes et autres signalisations sur des inquiétudes ou dégâts relatifs aux risques : Les préconisations établies dans le PLU suffisent-elles ou doivent-elles être renforcées ?	Services techniques et Service Urbanisme	Bilan annuel
	Réalisation d'une étude de défendabilité propre à la zone 2AUe des Marres	Lancement de l'étude en amont de toute modification du PLU	-	-
	Renforcer la prise en compte du risque feu de forêt	Contrôle des OLD sur le territoire	Services techniques	Quotidien ; Bilan annuel
		Suivi des bornes incendie	Services techniques et CCGST	Annuel
La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	Veiller à la bonne qualité des cours d'eau, des sols et sous-sols	Surveillance de la qualité des cours d'eau (pas d'embâcles, pas de dépôts sauvages, etc.)	Services techniques	Tous les 4 mois
		Bilan des installations d'assainissement autonome	Service SPANC de la CCGST	Annuel
		Contrôle de la qualité des eaux de baignade	Services techniques	Journalier en période estivale ; Bilan annuel
	Déclinaison et protection de la trame verte et bleue du territoire	Analyse des permis et déclarations pour s'assurer du respect des dispositions propres aux TVB	Service Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
		Visites de terrains pour s'assurer du respect des reculs propres aux cours d'eau (pas de piscines, pas de clôtures en dur, etc.) avec photos	Services Urbanisme et Environnement	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
		Suivi de la superficie des espaces de la TVB (en m²) selon la renaturalisation de parcelle, l'imperméabilisation de terrains, etc.	Service Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
	Prise en compte de la trame noire	Visites sur site pour voir si les préconisations concernant l'éclairage privé sont suivies	Services techniques et Urbanisme	Tous les 2 ans

	Protection des espaces naturels majeurs	Suivi sur site : N'y a-t-il pas de constructions illégales dans les zones naturelles ou agricoles ?	Services techniques et Urbanisme	Quotidien ; Bilan annuel
	Cf. second tableau ci-après			
La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme	Réduction des zones U et AU (-28 ha) ; Viser une densité minimale des programmes de 25 logt/ha dans la zone AUB ; Besoin concret de 7,08 ha en Partie Actuellement urbanisée	Analyse des permis : Quelle densité autorisée notamment en zones UA, UB, UC et AUB ?	Service Urbanisme	Annuel ; Bilan tous les 3 ans
	Viser le maintien de la nature en ville	Analyse du pourcentage d'espace vert maintenu sur les parcelles de 1 000 m² et plus pour s'assurer du respect des objectifs du règlement écrit (40%, 30%, etc.) selon les zones (déduction par ailleurs de l'artificialisation nette)	Service Urbanisme	Tous les 2 ans
La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	Veiller à la qualité de l'air sur le territoire (aucune nouvelle activité polluante autorisée, etc.)	Analyse des cartes de pollution de l'air sur le territoire	Atmosud	3 ans
	Développement souhaité des panneaux photovoltaïques en toiture (territoire peu propice au développement des parcs éoliens et photovoltaïques au regard des enjeux paysagers et écologiques)	Analyse des permis ou déclarations préalables en matière de panneaux photovoltaïques, isolation des combles, etc.	Service Urbanisme	Annuel
	Promotion des transports en commun (zone AUB contiguë aux équipements collectifs, fin de l'étalement urbain, etc.)	Bilan des échanges avec les collectivités locales sur le développement des transports en commun	Service techniques et CCGST	Tous les 3 ans
	Prise en compte du recul du trait de côte	Lancement des études propres au recul du trait de côte et suivi de l'étude	CCGST	Annuel ; modification possible du PLU
La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales	Pas d'objectif chiffré à ce sujet mais diversité de l'habitat prônée ainsi que la création de résidences principales	Analyse des permis autorisés pour des maisons de retraite, des résidences séniors, etc.	Service Urbanisme	Tous les 2 ans
		Analyse des permis et déclaration préalable pour l'adaptation des logements (rampe d'accès, ascenseur, etc.)	Service Urbanisme	Tous les 2 ans

Thème	Indicateur de suivi	Méthode d'acquisition	Unité	Source	Etat « 0 »
Milieu naturel					
Consommation d'espace	Surface des zones	Mesure / compilation des documents d'urbanisme (modification/révision PLU)	ha	Cadastre / SIG	Cf. tableau de répartition
	Surfaces urbanisées	id	id	id	id
Préservation des espaces remarquables	Bourrian, affluents et leurs berges	Compilation des documents d'urbanisme Analyse des photos aériennes Analyse qualitative sur le terrain	ha aménagés	Données communales (Service urbanisme) IGN ou drone (Photos aériennes) Relevés de terrain	Aucun aménagement Présence de zones fréquentées (baignade)
	Vallons secs et leurs ripisylves	id	id	id	Réseau cartographié (règlement graphique)
Qualité des eaux	Qualité des rejets de stations d'épuration	Suivi des analyses de gestion (autocontrôle) et réglementaires	-	ARS	A renseigner avec les données disponibles
	Qualité des rejets autonomes	id	-	SPANC	Etude bibliographique à réaliser
	Qualité des eaux des rejets pluviaux	Analyses ponctuelles Données de suivi des organismes compétents	-	id	id
AEP	Quantités d'eau consommées	Suivi des consommations	m^3 / an	Gestionnaire du réseau	Donnée à renseigner
	Qualités d'eau consommées	Analyses	-	ARS Gestionnaire du réseau	id
Eclairage	Intensité d'éclairage	Compilation des données des dispositifs installés Mesures *in situ* (si besoin)	Intensité par unité de surface	Données communales Enquêtes (dispositifs privés) Observations ponctuelles	Etude à réaliser
	Durée d'éclairage	Horaires de fonctionnement du réseau public / dispositifs privés si importants	heure	id	id
	Pollution lumineuse	Sites Internet spécialisés	sans	-	Cf. rapport de présentation
Espèces végétales exotiques envahissantes	Présence / absence Surfaces concernées	Observations directes	Sans m^2 ou ha de stations	Agents de la commune Base de données Silene Flore Particuliers (enquêtes)	Données disponibles Etude à mettre en forme
Espèces faunistiques inféodées au bâti	Abondance de bâtiments utilisables	Nombre de cabanons avec toiture Nombre de constructions réaménagées	Nombre	Observations (agents communaux ou personnel du PNRV) Enquête auprès des résidents	Etude à réaliser

7. RESUME NON TECHNIQUE

7.1. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

7.1.1. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Concernant l'évolution et les prévisions démographiques, le diagnostic territorial a mis en évidence les points suivants :

• 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 20e siècle (essor du tourisme) ; Population de fait réduite de moitié dans les années 1930

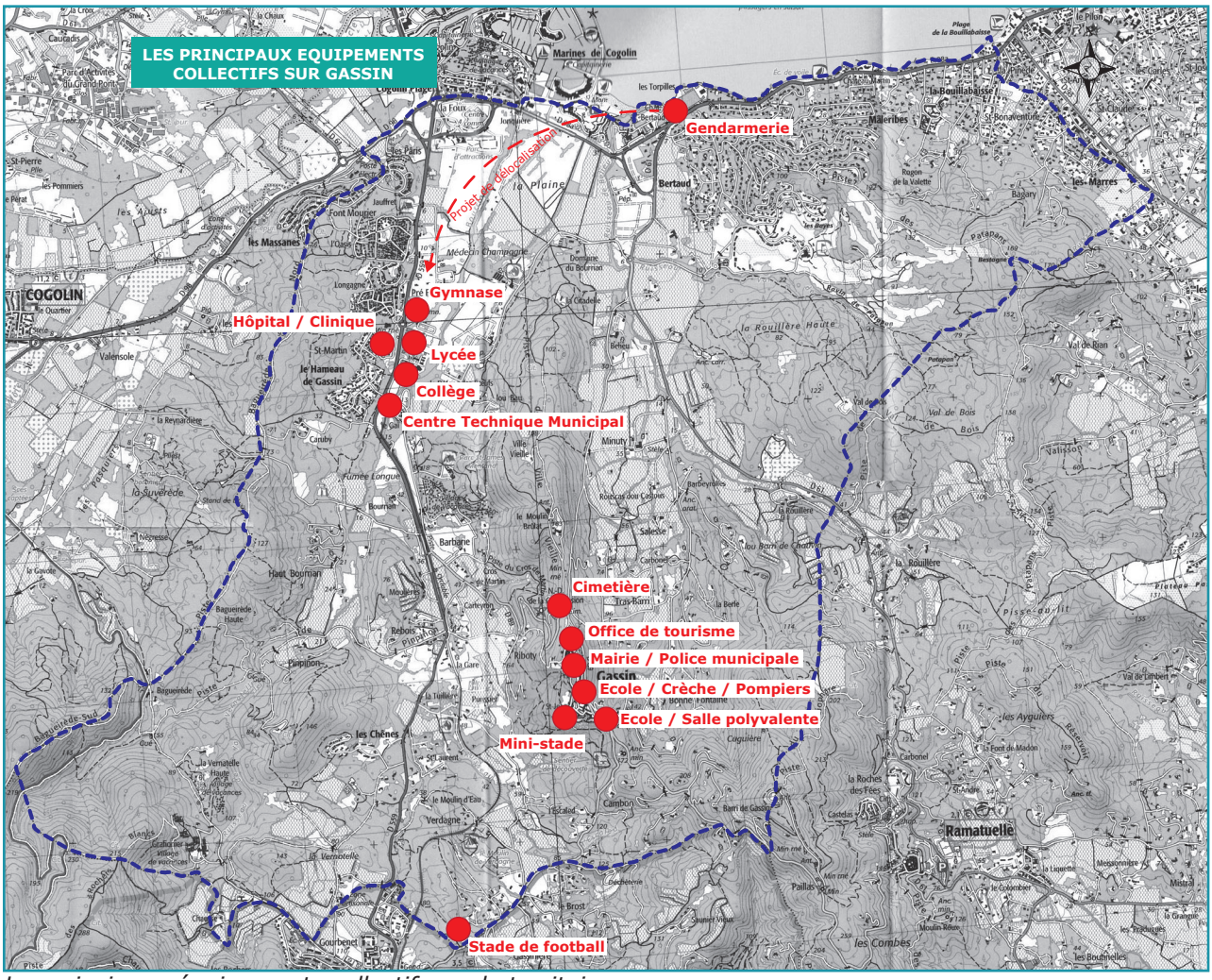
• Baisse démographique jusqu'en 1946 (521 habitants) puis réaugmentation avec des taux de croissance élevés entre 1968 et 1990 ; Croissance moindre entre 1990 et 2008 (entre +0,4% et +0,7% annuel) ; Légère baisse de population depuis 2008 qui souligne la difficulté des familles à s'installer sur le territoire à l'année (coût de l'immobilier notamment) et la forte présence de résidences secondaires

• Vieillissement en cours de la population ; Arrêt de la chute de la taille des ménages (2,12 personnes par logement en moyenne en 2019) grâce notamment à l'opération de La Vernatelle

• En 2019, 2 614 habitants ; Population attachée à son territoire avec 16,8 années d'emménagement en moyenne (20,7 années pour les propriétaires) ; 1 206 ménages recensés dont 796 sans enfant (66,0%)

• 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



Les principaux équipements collectifs sur le territoire

Vis-à-vis de l'évolution bâtie et de la configuration urbaine, les points essentiels sont :

• De 1968 à 2008, 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 2008 (+3,5%) ; Urbanisation par « à coups », au gré des opérations d'urbanisme ou économique (ZAC, village vacances, etc.)

• Chute inexpliquée de 204 logements entre 2008 et 2019 selon les recensements INSEE (aucune fermeture de villages vacances, aucune opération de rénovation urbaine ou autre 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 3 628 logements en 2019 dont 2 304 résidences secondaires (63,5% 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 2019, 112 logements vacants recensés par l'INSEE (3,1% 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 (sans réponse pour l'heure)

• 1 212 résidences principales en 2019 avec une majorité de villas (près de 75% du parc) ; Taille élevée des logements (4,2 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

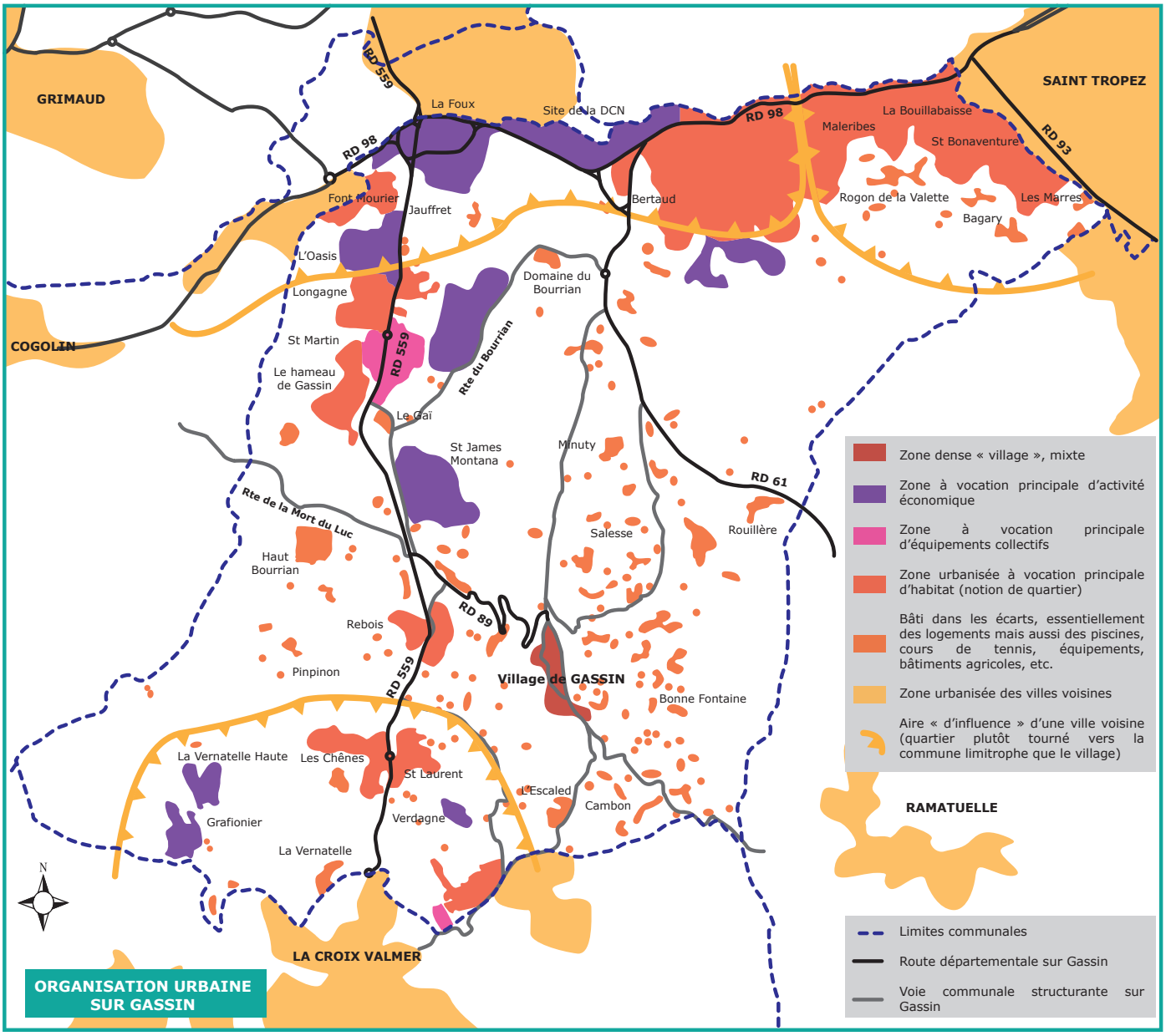
• Partie sud du territoire (Vernatelle, Saint Laurent, Les Chênes, etc.) plutôt orientée vers La Croix Valmer dont le centre ville est très proche ; Partie nord orientée vers Cogolin et Grimaud (Font Mourier, Saint Martin, etc.) ; Partie Nord-Est orientée vers Saint-Tropez et son centre ville très proche (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



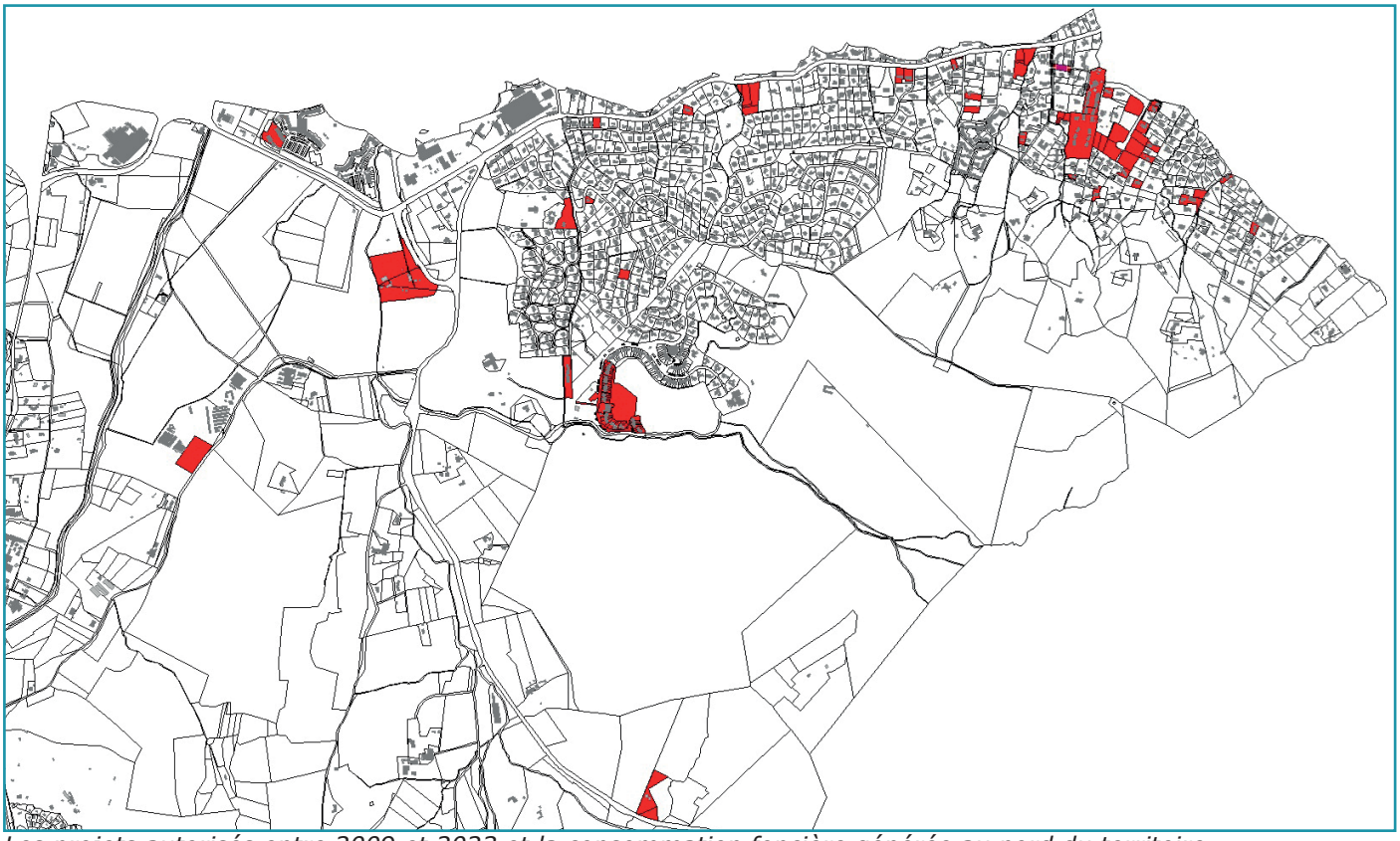
L'organisation urbaine sur Gassin

Consommation foncière (m²)	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total (m²)
Logements principaux, secondaires et touristiques	62 430	10 644	5 432	10 056	19 637	12 646	17 640	15 026	9 027	8 840	6 898	1 962	9 794	1 807	6 278	**198 117**
Projets économiques hors résidences touristiques (chenil, centre équestre, hôtel, pépinière, cave viticole, etc.)	11 741	0	0	3 602	32 117	0	9 026	0	0	7 987	0	0	0	0	0	**64 473**
Equipements collectifs	0	9 755	0	0	0	0	0	0	1 857	0	0	0	0	0	0	**11 612**
Total	**74 171**	**20 399**	**5 432**	**13 658**	**51 754**	**12 646**	**26 666**	**15 026**	**10 884**	**16 827**	**6 898**	**1 962**	**9 794**	**1 807**	**6 278**	**274 202**

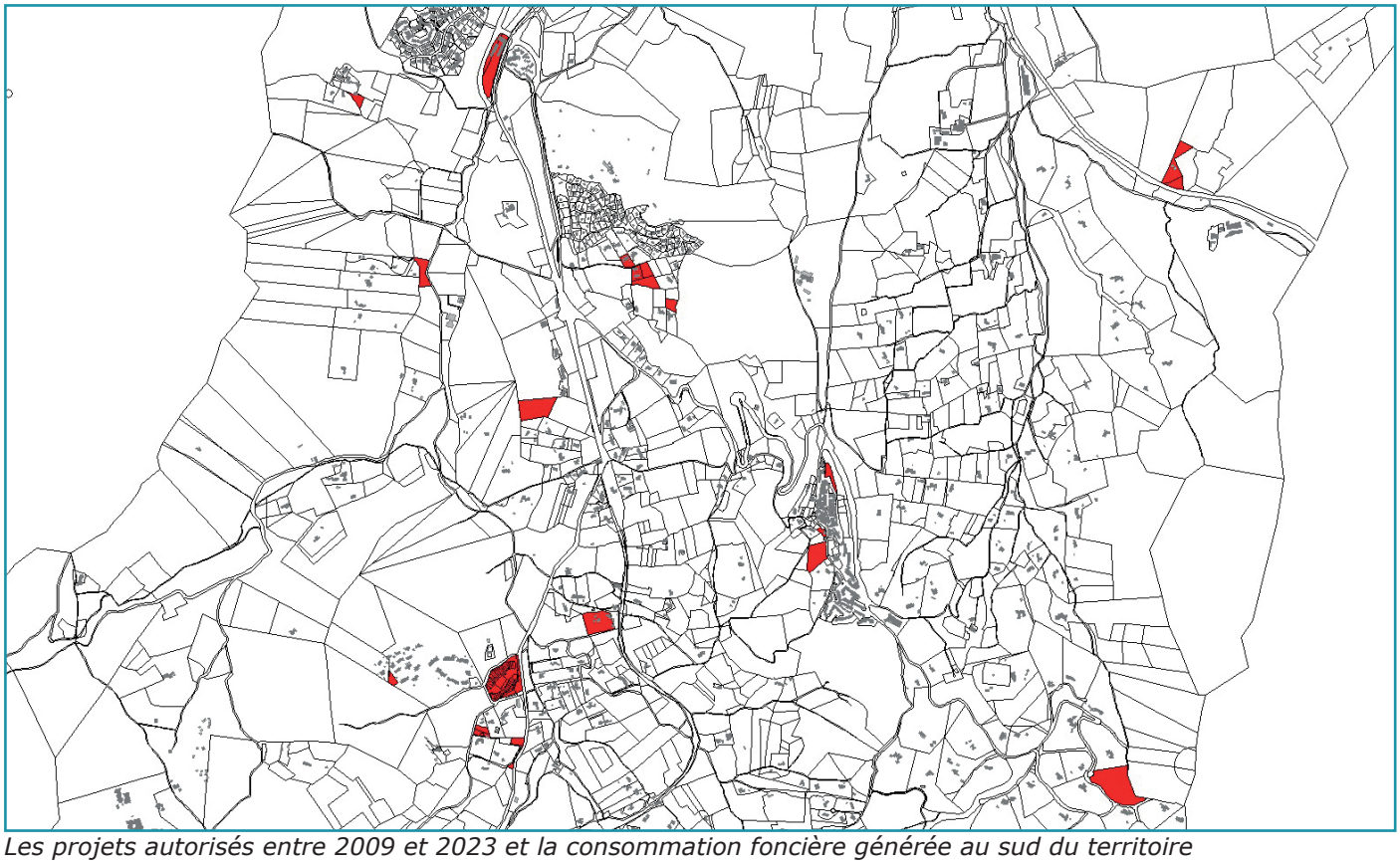
La consommation foncière générée par les autorisations d'urbanisme entre 2009 et 2023

Permis autorisés et réalisés ou en cours	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Logements	5	8	4	5	4	39	51	7	8	9	4	2	3	2	5	**156**
Res. tourisme / Chbres hôtels (+logt fct)	92			33								1	21	1	0	**148**
Total	**97**	**8**	**4**	**38**	**4**	**39**	**51**	**7**	**8**	**9**	**4**	**3**	**24**	**3**	**5**	**304**

Les logements et structures touristiques autorisés entre 2009 et 2023



Les projets autorisés entre 2009 et 2023 et la consommation foncière générée au nord du territoire



Les projets autorisés entre 2009 et 2023 et la consommation foncière générée au sud du territoire

Pour les réseaux, notons 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

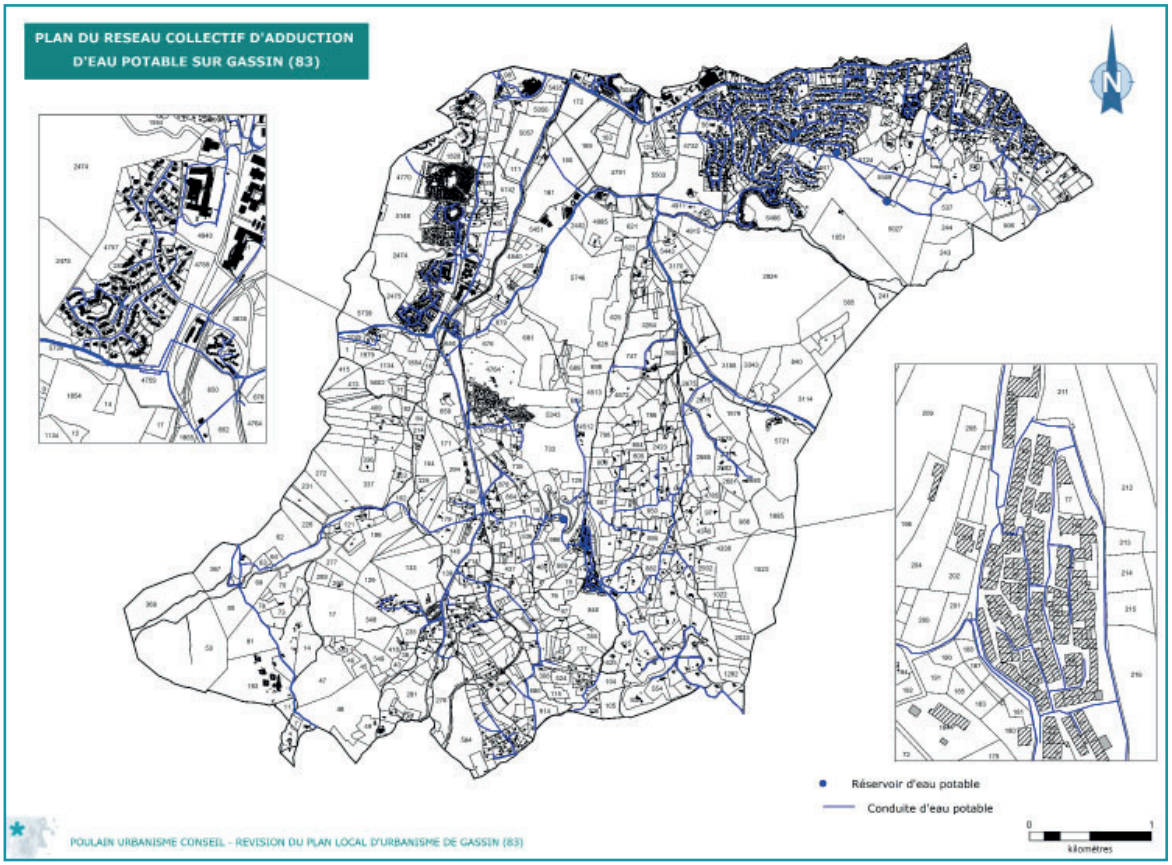
• Travaux réalisés sur la station d'épuration de Font Mourier (commune de Cogolin) pour en améliorer le rendement ; Révision du SDA (2004) prévue à compter de 2020

• 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



Etendue du réseau AEP sur Gassin

Concernant les déplacements, les conclusions du diagnostic sont :

• 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)

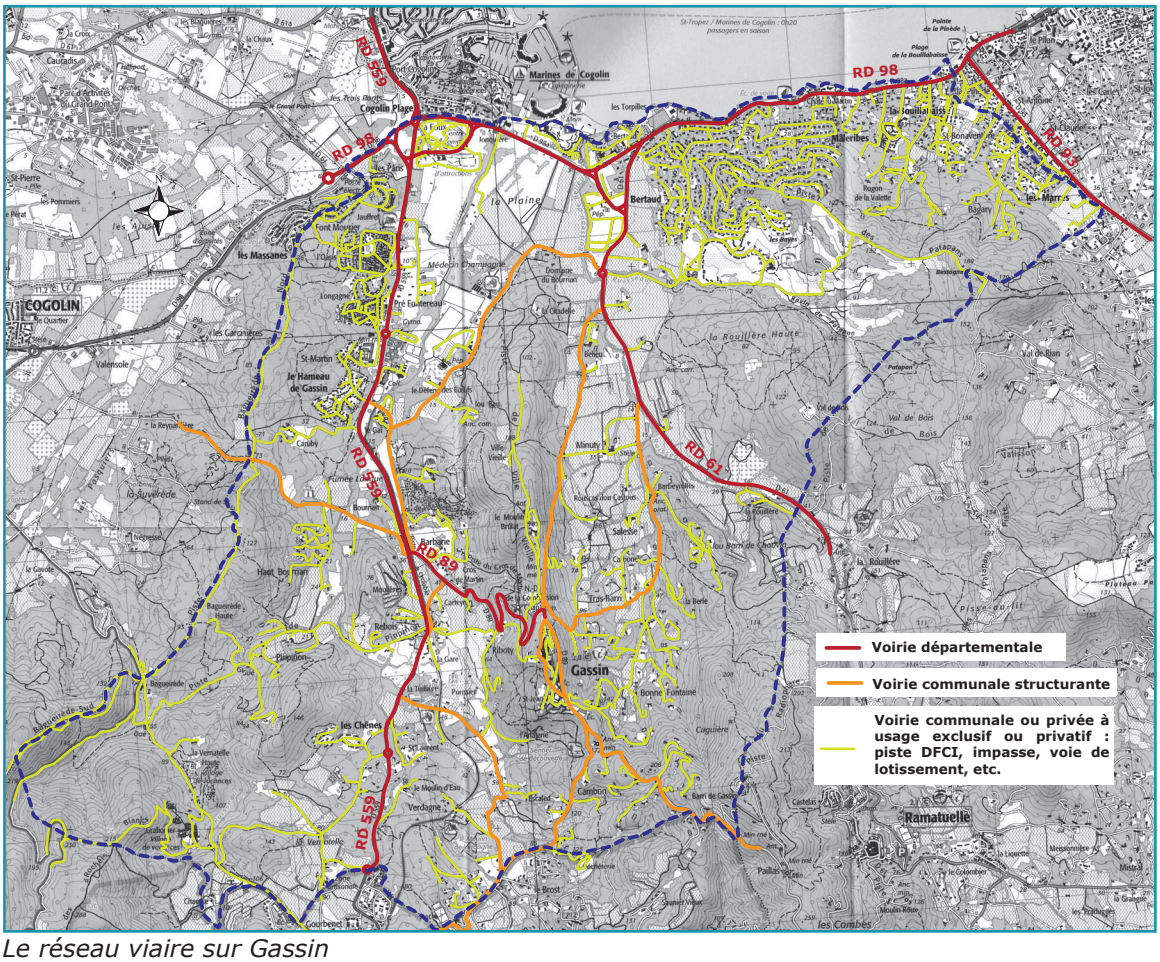
• Essentiel du réseau viaire à usage privatif sur la commune : voies publiques en impasse, voies privées, pistes DFCI, etc. ; Peu de liaisons inter-quartiers

• 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



Le réseau viaire sur Gassin

Pour la population active et les activités économiques, notons :

• 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 1 505 personnes dont 77,5% d'actifs ; Chômage évalué à 14,0% par l'INSEE (à ne pas comparer avec les données de Pôle Emploi)

• Parmi 1 147 personnes actives en 2019 étudiées par l'INSEE, employés les plus représentés (445 personnes, 38,8%) ; Artisans, commerçants et chefs d'entreprise également (227 personnes, 19,8%) et ouvriers (213 personnes, 18,7%) bien représentés

• Sur 1 062 personnes ayant un emploi en 2019, 703 salariées (66,2%) et 359 non salariées (33,8%) ; Parmi les 703 salariés, 82,4% titulaires de la fonction publique ou bénéficiant d'un contrat à durée indéterminée (situation profession-nelle assez stable)

• 40,3% de la population active travaillant sur la commune mais 75,6% utilisant leur voiture et 9,1% un deux roues pour se rendre sur leur lieu de travail (logique au regard de l'éclatement du tissu urbain et économique)

• 2 101 emplois pourvus sur Gassin selon l'INSEE (indicateur de concentration d'emploi très élevé de 197,8%) dont 1 779 salariés (84,7%) ; Emplois à temps partiels représentant 313 emplois, soit 14,9% des emplois pourvus sur la commune

• Majorité des emplois concernant des employés (635 emplois, 31,0%) ; Suivent les professions intermédiaires (460 emplois pourvus, 22,5%), les ouvriers (333 emplois, 16,3%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (329 emplois, 16,1%)

• Au 31/12/2020, 652 unités légales (entreprises, administrations) dont 180 dans le commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (27,6%) et 158 dans des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien (24,2%) ; 93 entreprises nouvelles auraient été créées en 2021

• Au 31/12/2020, 779 établissements (une entreprise pouvant avoir plusieurs établissements) ; 290 établissements actifs employeurs

• 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.

Pour l'agriculture, les points mis en évidence sont :

• Pas d'activité sylvicole sur le territoire ; Présence de plusieurs bois soumis au régime forestier mais de manière dispersée sur le territoire

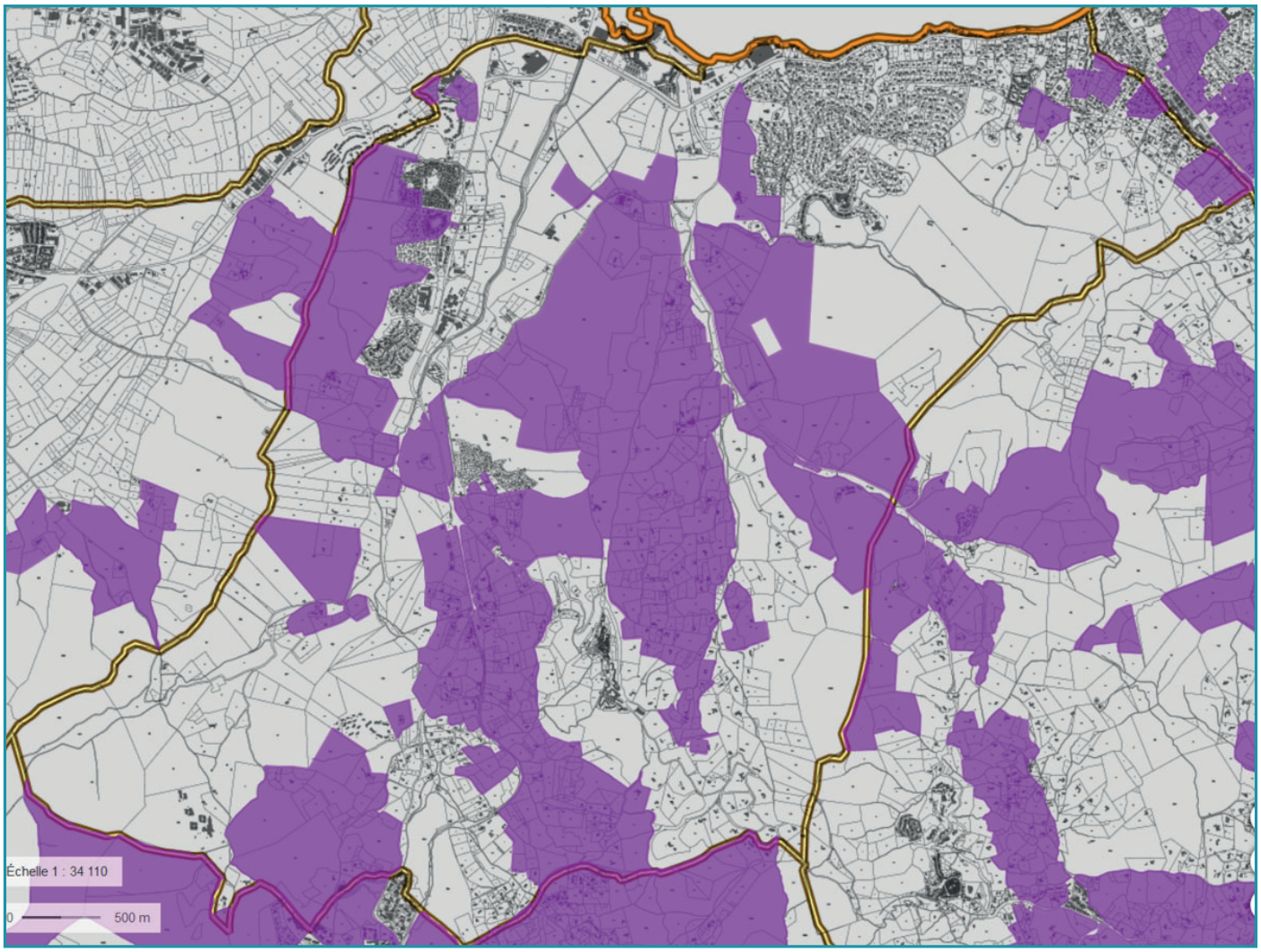
• Activité agricole historique et encore très dynamique mais peu à peu impactée par l'urbanisation importante du territoire ; Rôle paysager et économique essentiel (une des rares communes réellement viticole dans le golfe de Saint Tropez)

• Ambition affichée de préservation, voire de reconquête agricole sur le territoire par la Chambre d'Agriculture du Var et la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez

• 21 labels de qualité sur le territoire dont de nombreux IGP viticoles ;
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

• RA de 2010 et RPG 2017 qui sous-évalue l'importance des étendues agricoles

• A l'inverse, selon le recensement agricole de 2020, SAU sur le territoire qui aurait doubler pour atteindre 653 ha ; Evolution peu probable (les paysages n'ont que peu évolués) mais donnée bien plus réaliste qu'en 2010 (aujourd'hui zones agricoles au PLU sur quasi 700 ha)



AOC Côte de Provence sur le territoire (source : Géoportail, INAO)

Concernant les documents supra-communaux, notons :

• 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

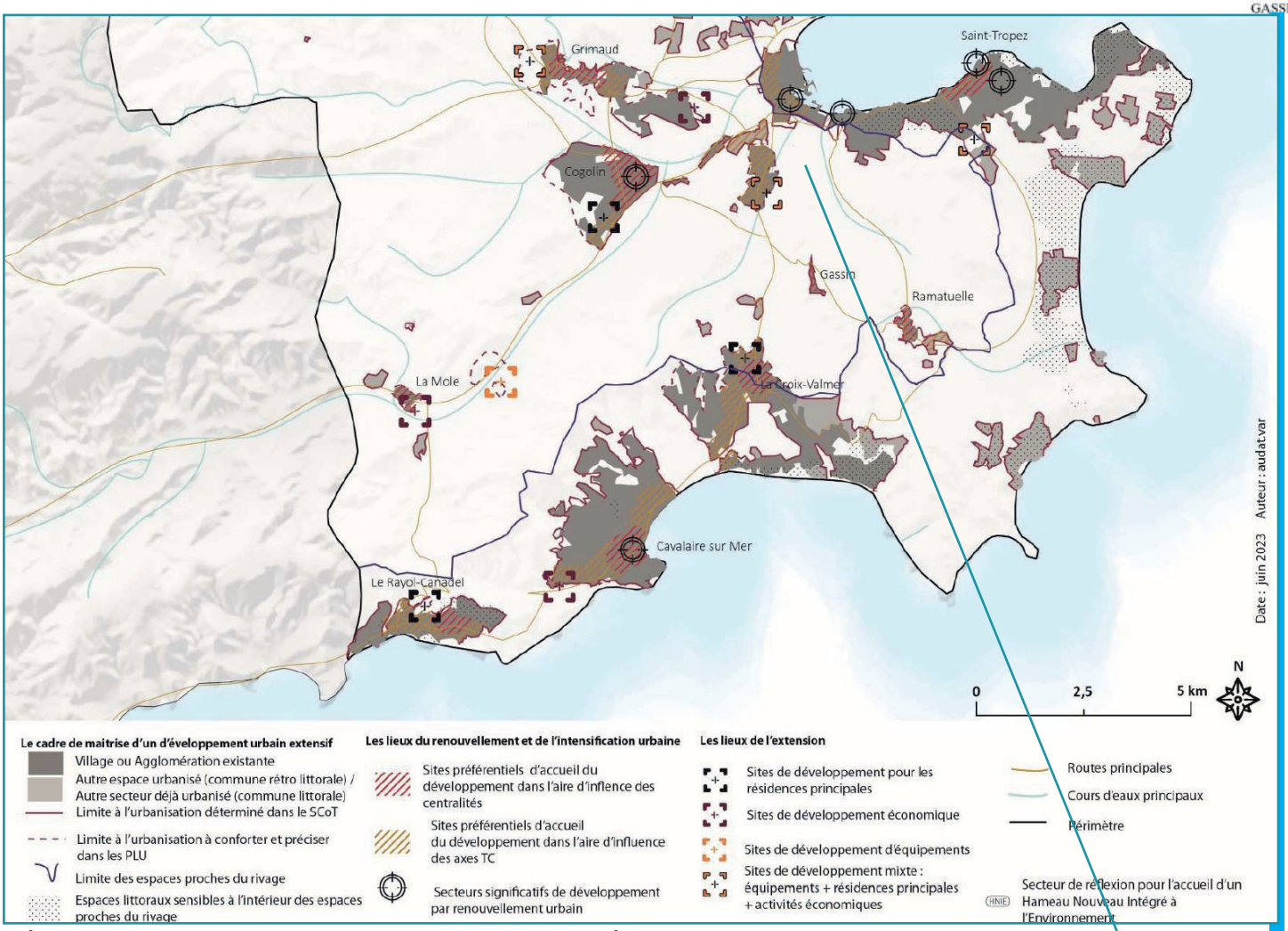
• Compatibilité à démontrer entre le SCoT et le SRADDET ; Pas de DTA dans le Var

• SCoT du Golfe de Saint Tropez approuvé le 02/10/2019 et modifié le 21/06/2023 ; SCoT intégrant le SMVM

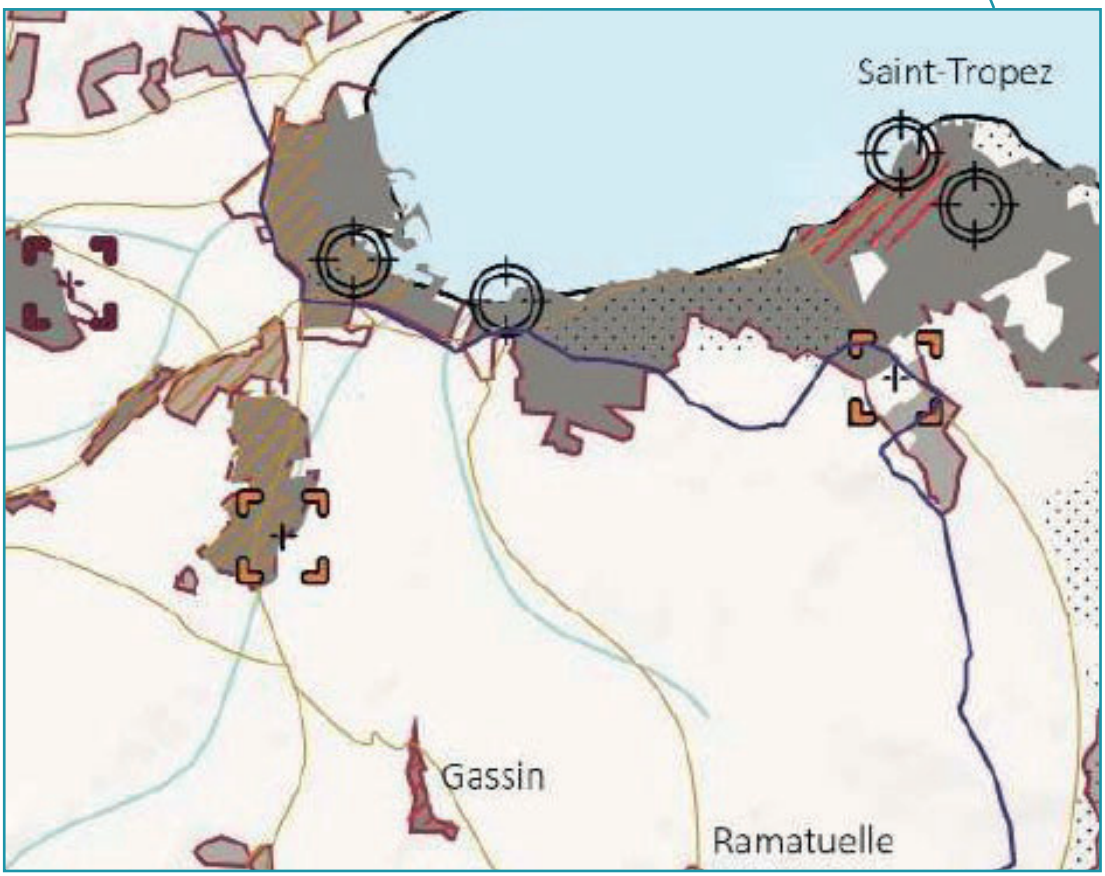
• Au SCoT : Objectif (DOO) de 50% au moins de rénovation thermique des bâtiments les plus énergivores (avant 1975), soit 75 logements par an ; Gassin considéré comme pôle d'équilibre ; Densité visée des opérations nouvelles : 25 logt/ha ; 48 résidences par an à créer dans les pôles d'équilibre, soit 16 par commune en moyenne ; Au SCoT, trame verte et bleue du SRCE / SRADDET reprise ; Besoin foncier autour de 17 ha pour Gassin au SCoT

• 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)



Développement futur au droit de Gassin au SCoT modifié en 2023 (source : CCGST)



Vis-à-vis des risques, les points mis en évidence sont :

• 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

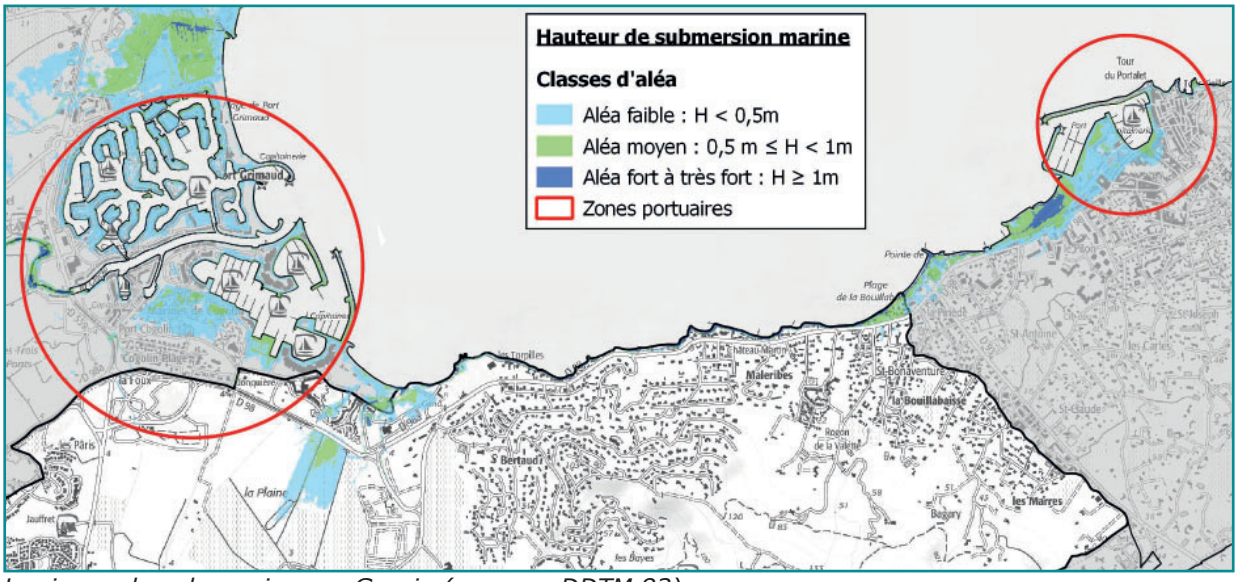
• Risque incendie de forêt important sur le territoire au regard du couvert végétal ; Attente de données sur les citernes, bornes à incendie, etc.

• 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 09/01/2023)

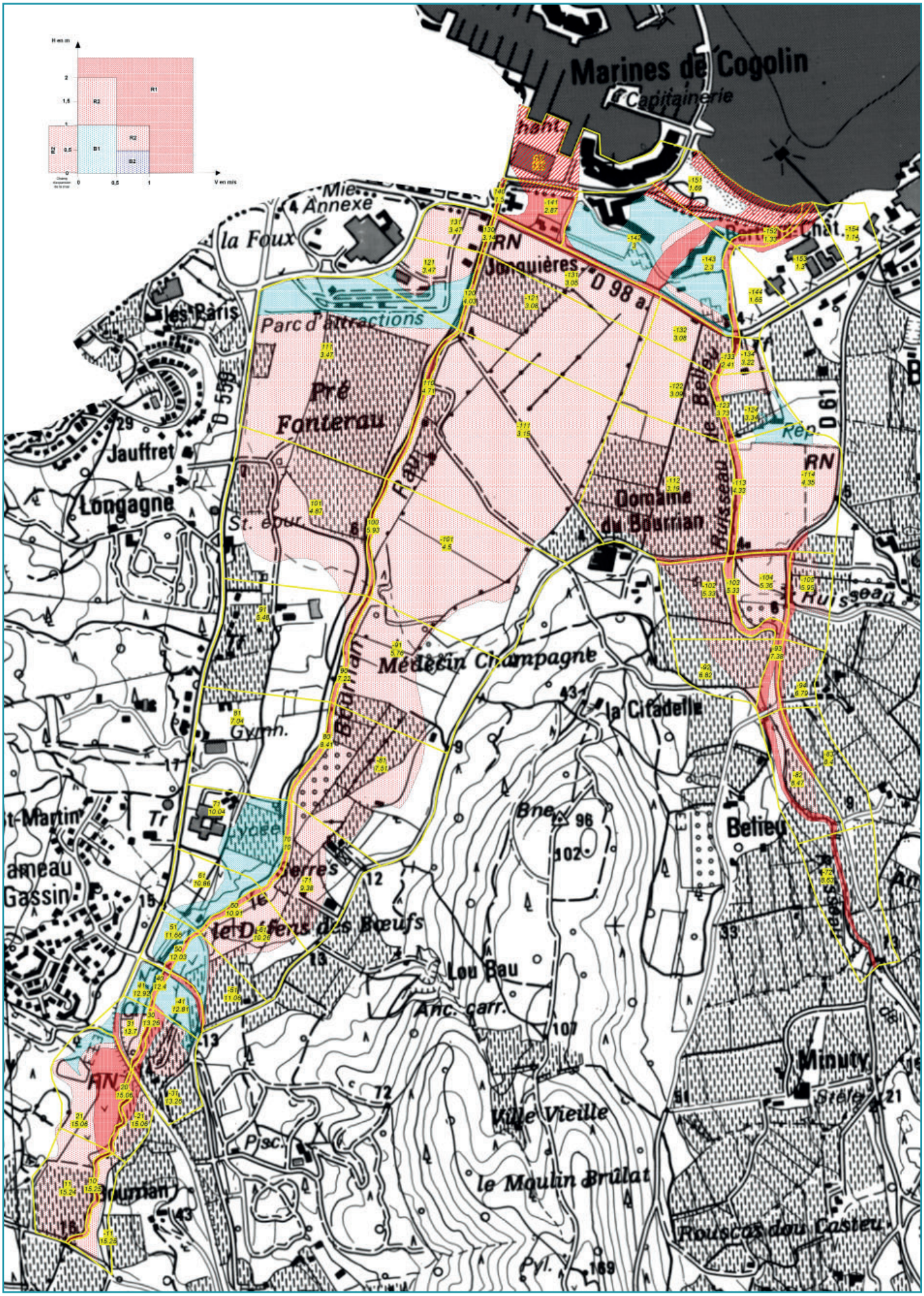
• Aucun site pollué ou potentiellement pollué (source : BASOL) ; Pas de secteurs d'information sur les sols (SIS) ; 5 sites industriels, fermés ou en activité, recensés (source : BASIAS) : Société STAPP, dépôt d'hydrocarbures en activité, Dépôt d'essence - activité terminée, Société Antar, station services - 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) : Activité de stockage au lieudit Lou Baou ; Minuty SA Route de la Berle ; SCA Les Maîtres Vignerons de la Presqu'île de Saint Tropez

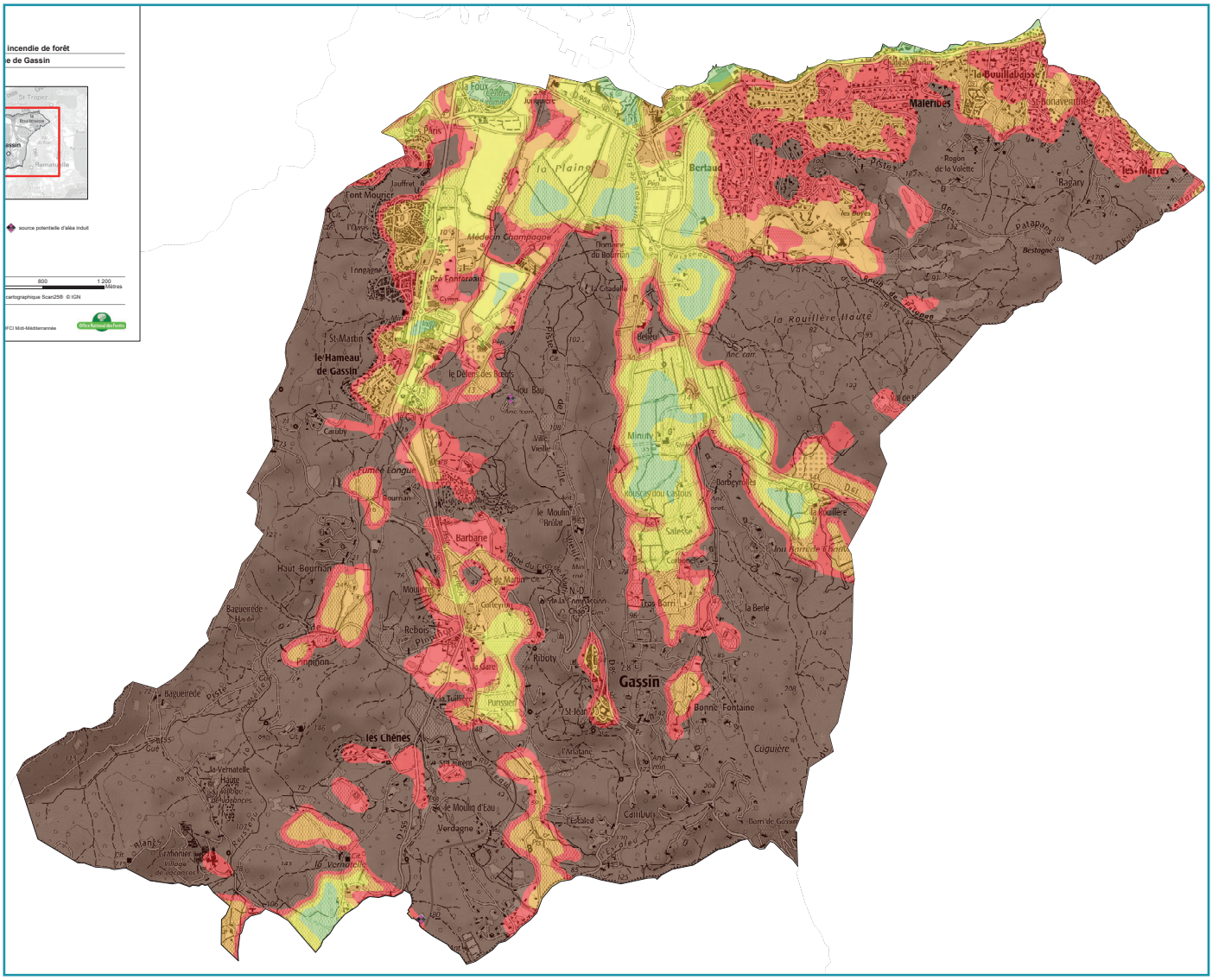
• Nuisances de plus en plus importantes liées au survol des hélicoptères (production de GES, pollution de l'air, pollution sonore)



Le risque de submersion sur Gassin (source : DDTM 83)



Etendue des zones inondables au PPRi sur Gassin (source : DDTM 83)



Niveau d'aléa du risque de feu de forêts en 2021 (Source : DDTM - Var)

7.1.2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Concernant la configuration du territoire, notons quelques éléments :

• 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
Bélieu ; 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.

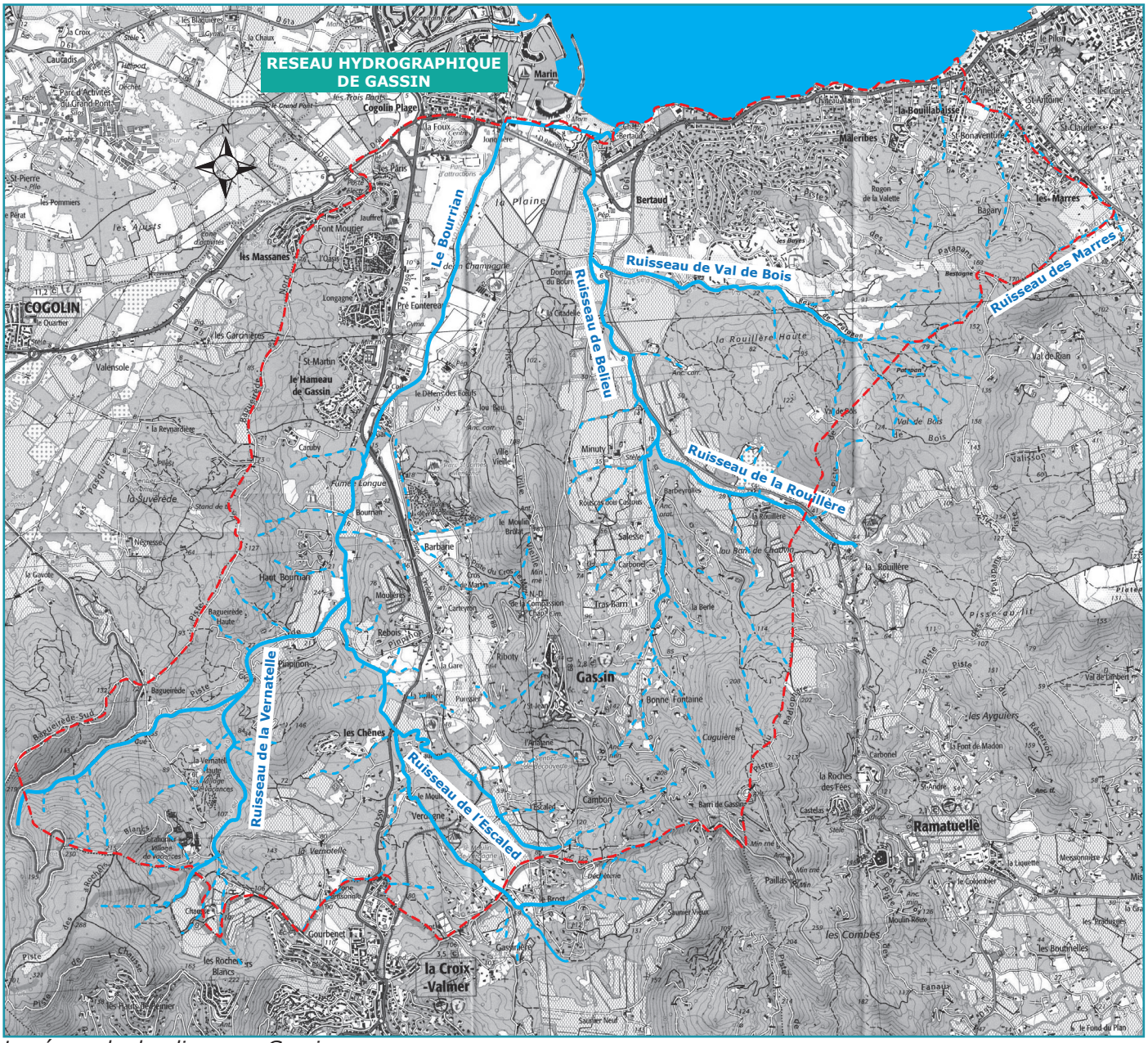
• Climat marqué par un ensoleillement important ; Peu de pluies mais irrégulières et brutales ; Mistral vent principal (mais il y a aussi des vents d'Est moins fréquents)

• 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

Le Bourrian

L'Escaled

Le Bélieu au droit de la RD 61



Le réseau hydraulique sur Gassin

Concernant l'analyse écologique, les points mis en évidence sont :

• 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'ile 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 aigues 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

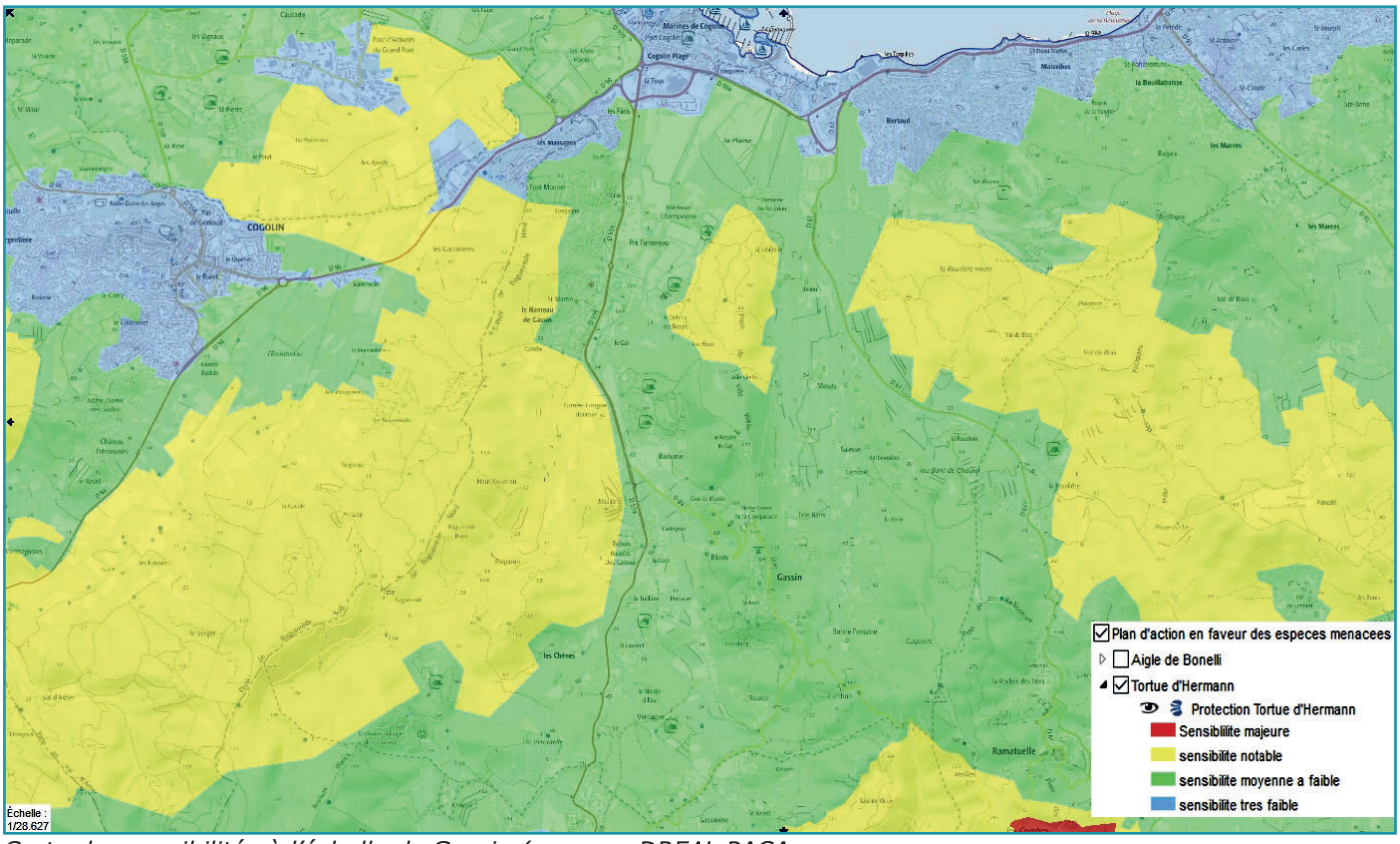
• Enjeu faible pour les fourrés caducifoliés subméditerranéens franco-ibériques (peu courants ; Enjeu très faible pour les parcs urbains et grands jardins ; Enjeu nul à faible pour les habitats anthropiques ; Enjeu nul à très faible pour les plantations de cèdres ; Enjeu nul pour fourrés de mimosa (très envahissants), les plantations de robiniers et les formations très hautes d'Arundo donax

• 263 espèces floristiques recensées par la base Silène Flore et 616 par l'INPN 616 ; 57 espèces remarquables dont 32 protégées ; 34 espèces envahissantes (EVEE) contre lesquelles il convient de lutter

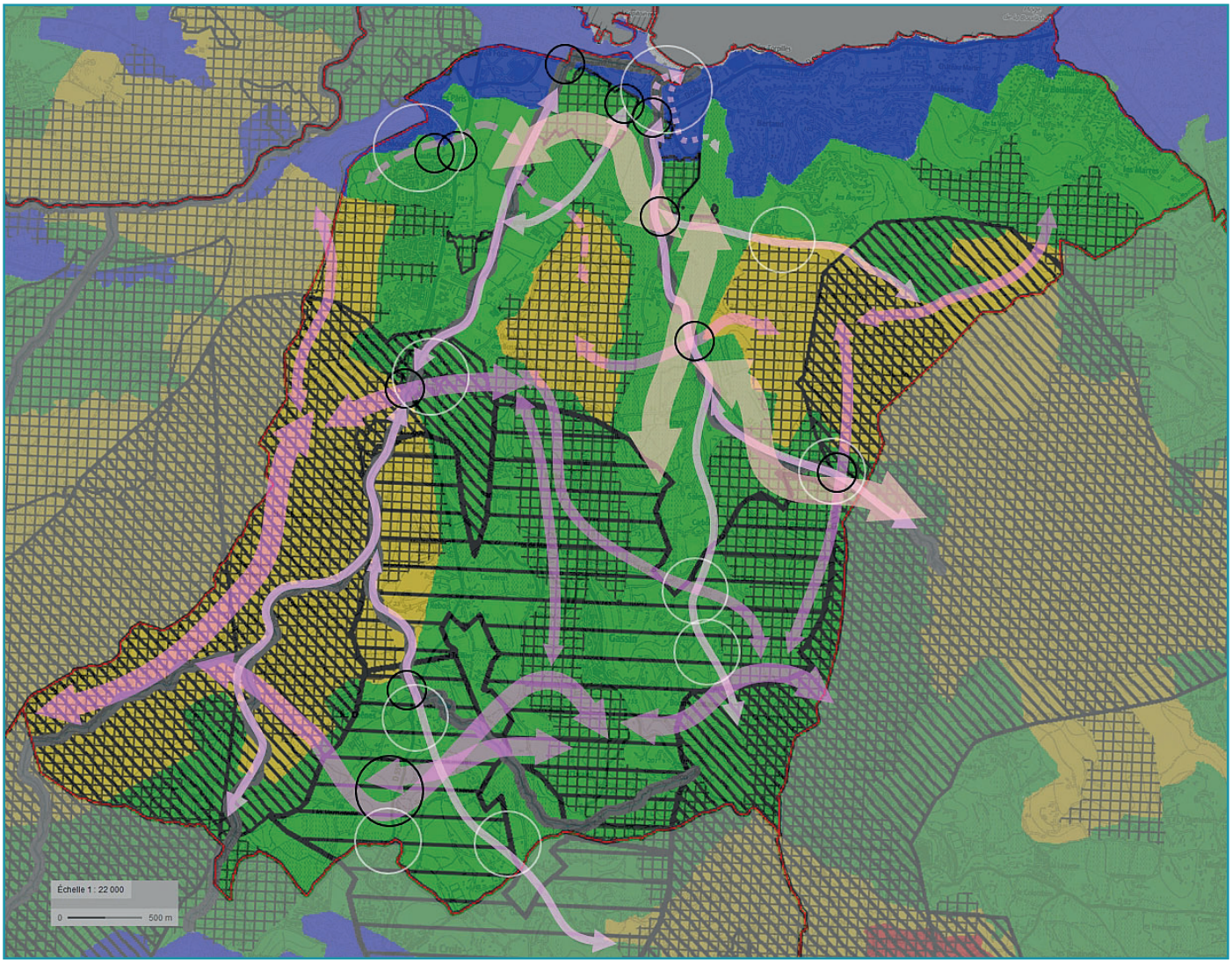
• 85 espèces faunistiques recensées par Silene faune (dont 43 espèces protégées et 9 espèces d'Intérêt Communautaire), 178 par faune-paca.org de la LPO-PACA (dont 99 espèces d'oiseaux) et 116 par l'INPN

• Fort enjeu pour la tortue d'Hermann et ses milieux ; Grand capricorne remarquable (nécessité de préserver les vieux arbres) ; Diane espèce protégée (importance de sauvegarder les stations d'aristoloches) ; Plusieurs amphibiens, reptiles et oiseaux protégés ; Ecureuil roux et hérisson d'Europe protégés au niveau national

• Pas de chauves-souris officiellement comptabilisées mais enjeux forts pour la commune (importance de lutter contre la destruction de leurs habitats et leurs terrains de chasse ou encore contre les pollutions lumineuses)



Carte des sensibilités à l'échelle de Gassin (source : DREAL PACA



Report de la TVB sur les espaces d'intérêt écologique (Fond : DREAL)

Concernant l'analyse paysagère, notons les points suivants :

• Gassin concerné par deux unités paysagères de l'Atlas des Paysages du Var : La plaine de la Giscle et la presqu'île de Saint Tropez

• Plusieurs enjeux dans ces unités pour Gassin : Le secteur d'extension urbaine, le long de la RD 98a, avec des mutations rapides qu'il convient de guider à travers un projet urbain pour limiter la banalisation des paysages ; La gestion et le maintien des équilibres dans la partie Est (ensemble mixte forêt / agriculture à dominante forestière) ; La principale structure rurale de qualité à maintenir entre La Foux et le pôle urbain (secteur de toutes les manières inondables) et au sud-ouest et au nord-est du village (deux secteurs non desservis par les réseaux et aujourd'hui protégés au PLU) ; Le patrimoine remarquable à préserver qu'est le village

• Volet paysager renforcé dans le nouveau projet de SCoT comparé à celui de 2006 ; Coupures d'urbanisation inscrites sur Gassin dans ce SCoT ; Limite nord du territoire située en Espace Proche du Rivage ; Nombreuses prescriptions et recommandations en lien avec le paysage mais sans action précise

• Plan Paysages élaboré par la CCGST ; Pas d'actions spécifiques mais de nombreuses recommandations (qualité des entrées de ville, préservation des espaces naturels, prise en compte des risques inondations, etc.)

• 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 Bélieu 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

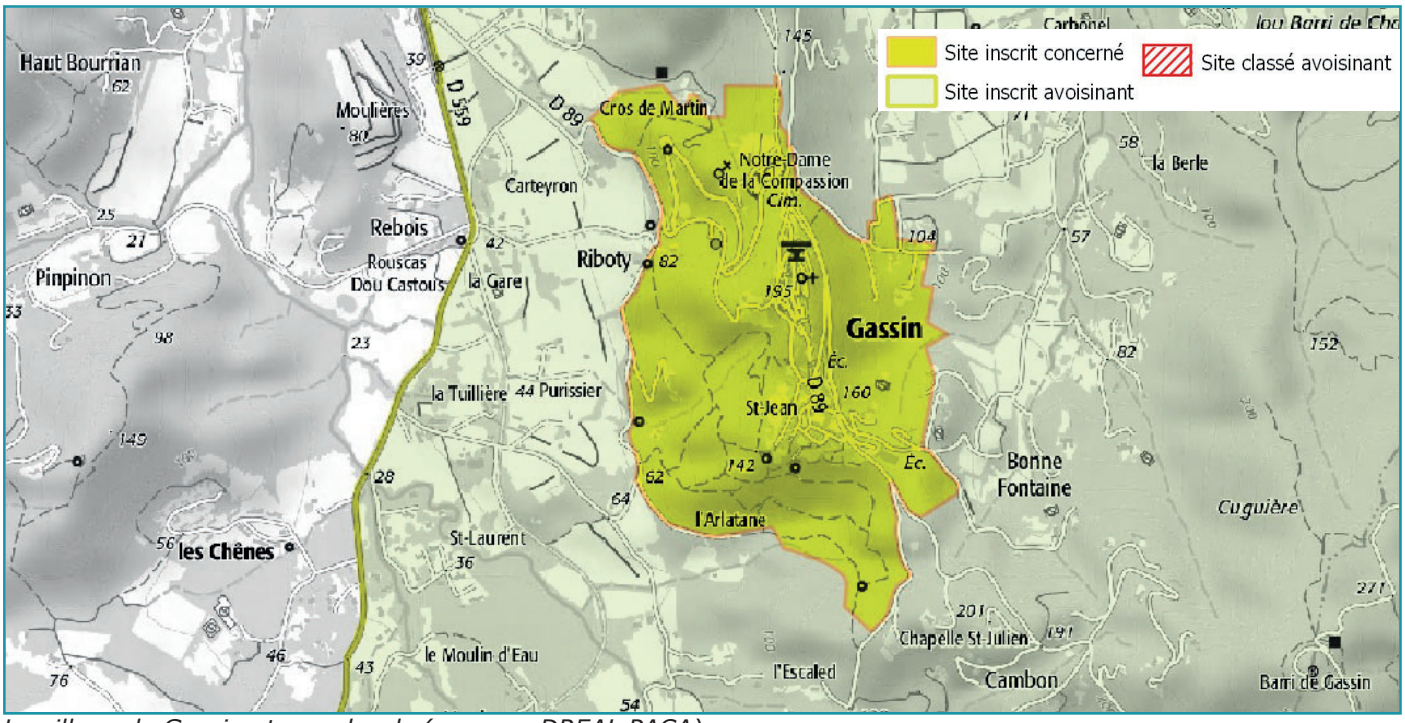
• Site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez (arrêté ministériel du 15/02/1966) qui s'étend sur environ 1 800 ha englobant notamment la partie du territoire communal située à l'est de la RD 559 ; Inscription qui n'a pas permis de limiter l'urbanisation de la presqu'île

• 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.

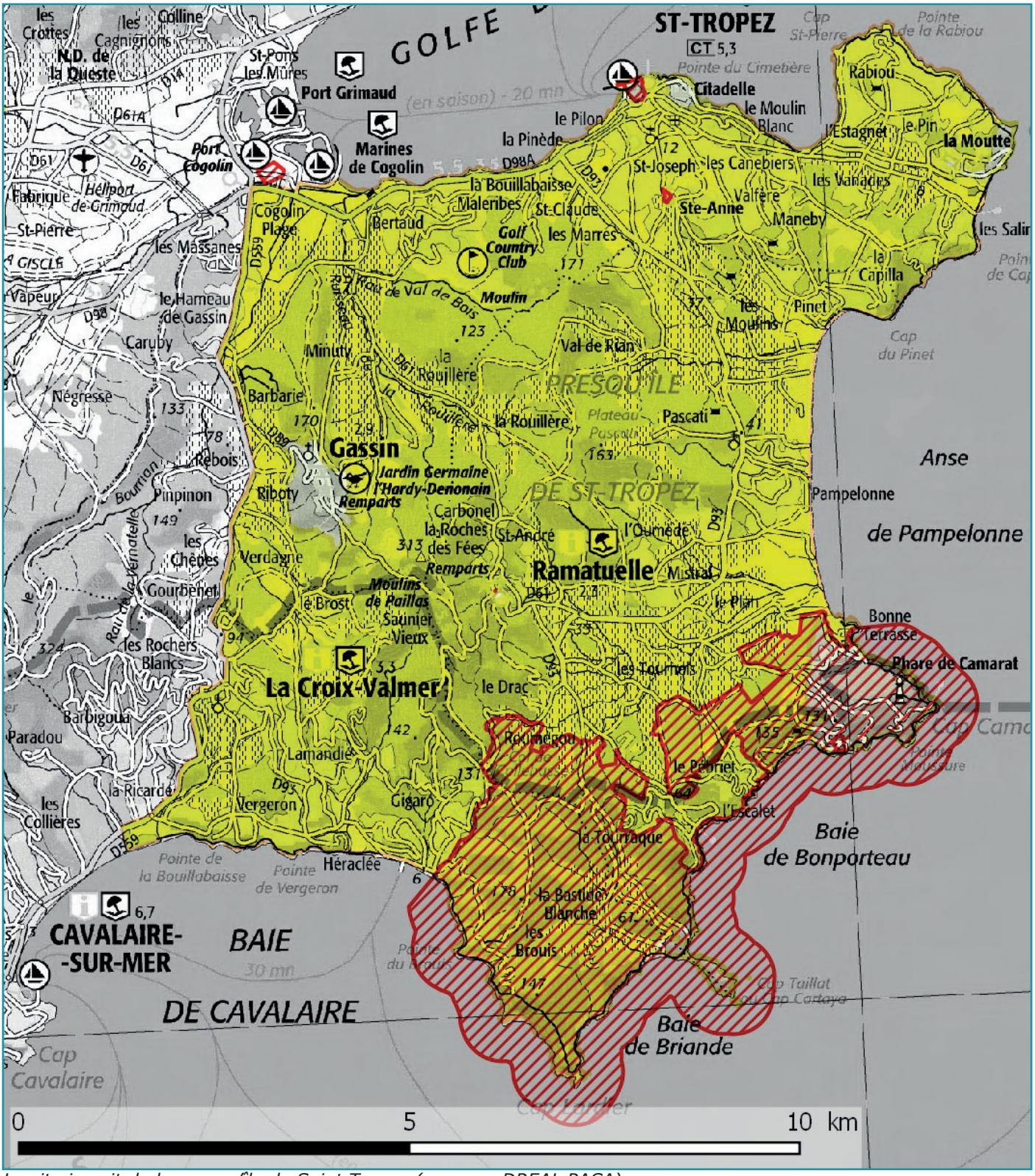
• Deux zones de présomption de prescriptions archéologiques : Zones des Pâris (zone n°1) et de Bertaud (zone n°2) ; 27 entités archéologiques

• 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 disgrâcieuses, etc.)

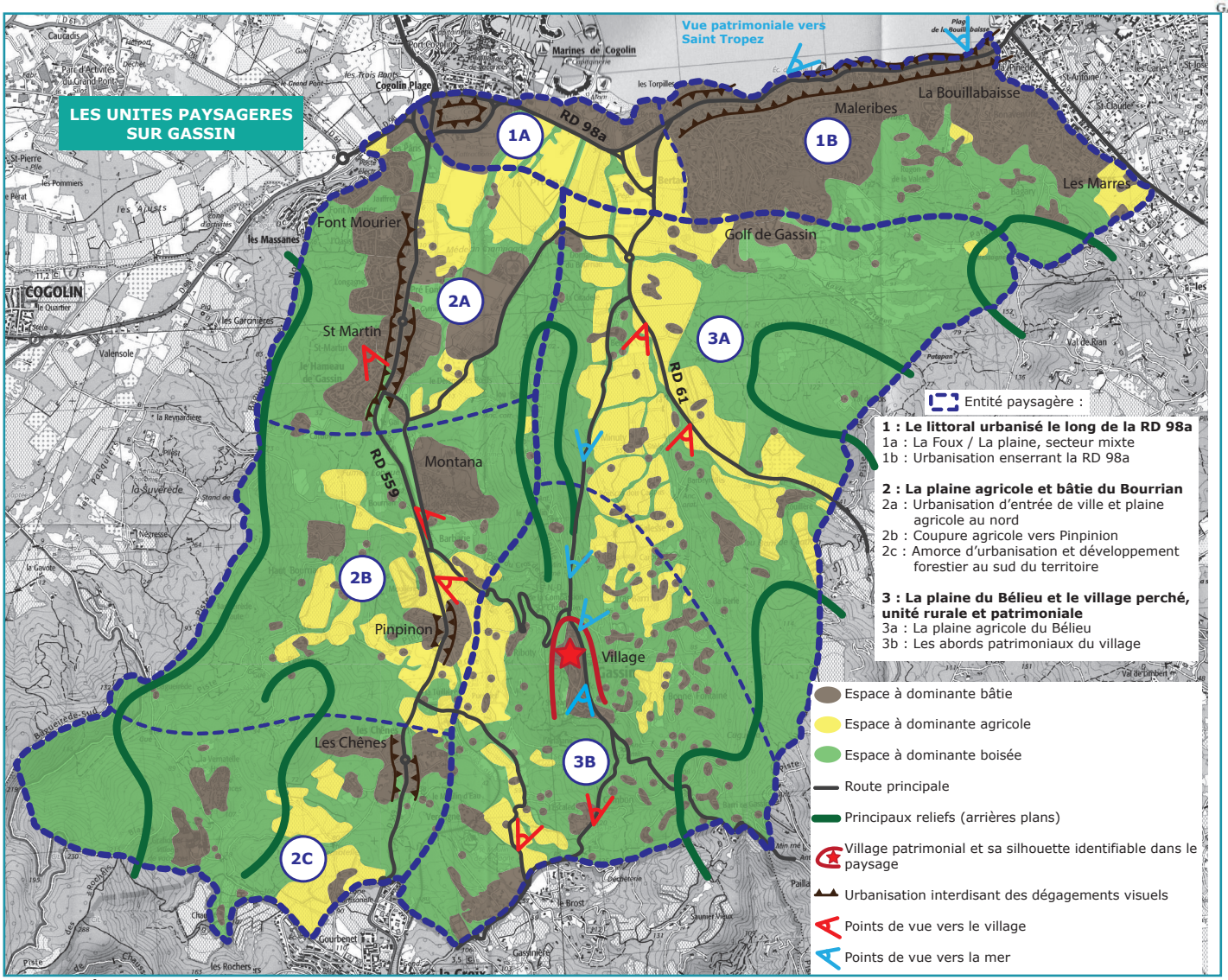
• Rôle important de la végétation d'accompagnement



Le village de Gassin et ses abords (source : DREAL PACA)



Le site inscrit de la presqu'île de Saint Tropez (source : DREAL PACA)



Les unités paysagères sur Gassin

Des paysages assez ruraux en entrée de territoire (source : googlemap)

7.2. PRESENTATION DU PROJET RETENU

7.2.1. STRUCTURE GENERALE DU PADD

7.2.1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

Le 13/06/2019, le Conseil Municipal a exposé les objectifs poursuivis dans la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme. La délibération précise :

« Fortement marquée par sa géographie, entre les collines du massif des Maures, les plaines et la façade littorale, Gassin bénéficie de l'image internationale portée par le nom emblématique de Saint Tropez et de l'attractivité touristique qu'il génère.

Principale porte d'entrée de Saint Tropez, commune carrefour (et donc de transit), également dotée de nombreux équipements, Gassin subit un trafic considérable. Les actions de la Communauté de Communes, en lien avec la Commune, doivent permettre d'améliorer les conditions de déplacements, de stationnement et de réduire la dépendance à la voiture.

Le poids de la saisonnalité est marquant. Il s'agit donc, d'une part, d'optimiser les conditions d'accueil des touristes et de moderniser l'offre touristiques face aux nouvelles attentes de la clientèle, tout en luttant d'autre part contre la désertification du territoire hors-saison. Le maintien des actifs et des familles est un défi pour le territoire.

Pour assurer un développement maîtrisé, préservant le cadre de vie, les paysages et l'environnement, le projet communal peut s'appuyer sur des atouts : un village à redynamiser et une polarité d'équilibre à structurer en termes d'espaces publics et de déplacements, mais également en termes d'équipements, des opportunités de densification et de mutation pour affirmer la diversification du parc de logements et l'accueil d'activités orientées vers de nouvelles filières économiques ou la réponse à des besoins spécifiques identifiés dans le Golfe.

Gassin reste un territoire au caractère agricole et naturel affirmé. La valorisation de l'agriculture peut s'appuyer sur la recherche de nouvelles opportunités agricoles par reconquête, par la diversification des cultures et par l'encadrement de l'agro-tourisme comme vecteur de diversification des revenus agricoles.

Cinq secteurs stratégiques méritent une attention particulière :
• La RD 559, axe majeur du territoire
• Le pôle d'équipements, une polarité d'équilibre
• Le village, une centralité emblématique
• La façade littorale qui intègre le site de Naval Group (un défi face à la pression immobilière) et La Foux (principale porte d'entrée du territoire)
• Les Marres, un site excentré »

Tous les objectifs, déclinés en thématiques et sites stratégiques, ont été pris en compte dans le PADD.

7.2.1.2. LES GRANDS OBJECTIFS DU PADD

Sur Gassin, le choix politique a été d'insister sur les actions en faveur d'une amélioration des conditions de déplacements. C'est une réelle contrainte au quotidien et il est apparu essentiel de proposer des pistes de réflexion. Certaines d'entre elles peuvent être menées dans le cadre du PLU, d'autres nécessiteront une intervention des différents gestionnaires.

La seconde orientation a permis d'insister sur le volet économique et la volonté de maintenir une certaine diversité du tissu (ne pas tout miser sur le tourisme). Dans ce cadre, le maintien d'une zone artisanale et industrielle sur l'ancien site de production des torpilles est une action forte. Il n'est pas question d'y voir se développer une résidence hôtelière ou des logements.

La troisième orientation a, pour sa part, permis d'afficher la volonté politique de maintenir un cadre de vie de qualité sur le territoire en préservant le patrimoine naturel, paysager et culturel du territoire. Gassin jouit d'un des rares villages perchés du golfe, d'espaces agricoles encore très étendus et de collines boisées, le tout caractérisant un territoire d'exception. Il convient de le protéger.

En dernier lieu, la 4e orientation a permis d'aborder les difficultés de se loger sur le territoire. Pour les élus, il s'agit de conforter un développement démographique raisonné en s'appuyant sur la création de logements à l'année, notamment des logements sociaux. En ce sens, l'opération de la Vernatelle avec des ménages qui habitent à l'année sur le territoire est une réussite.

Aussi, le PADD se structure de la manière suivante (cf. pièce 2 du PLU pour plus de détails) :

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

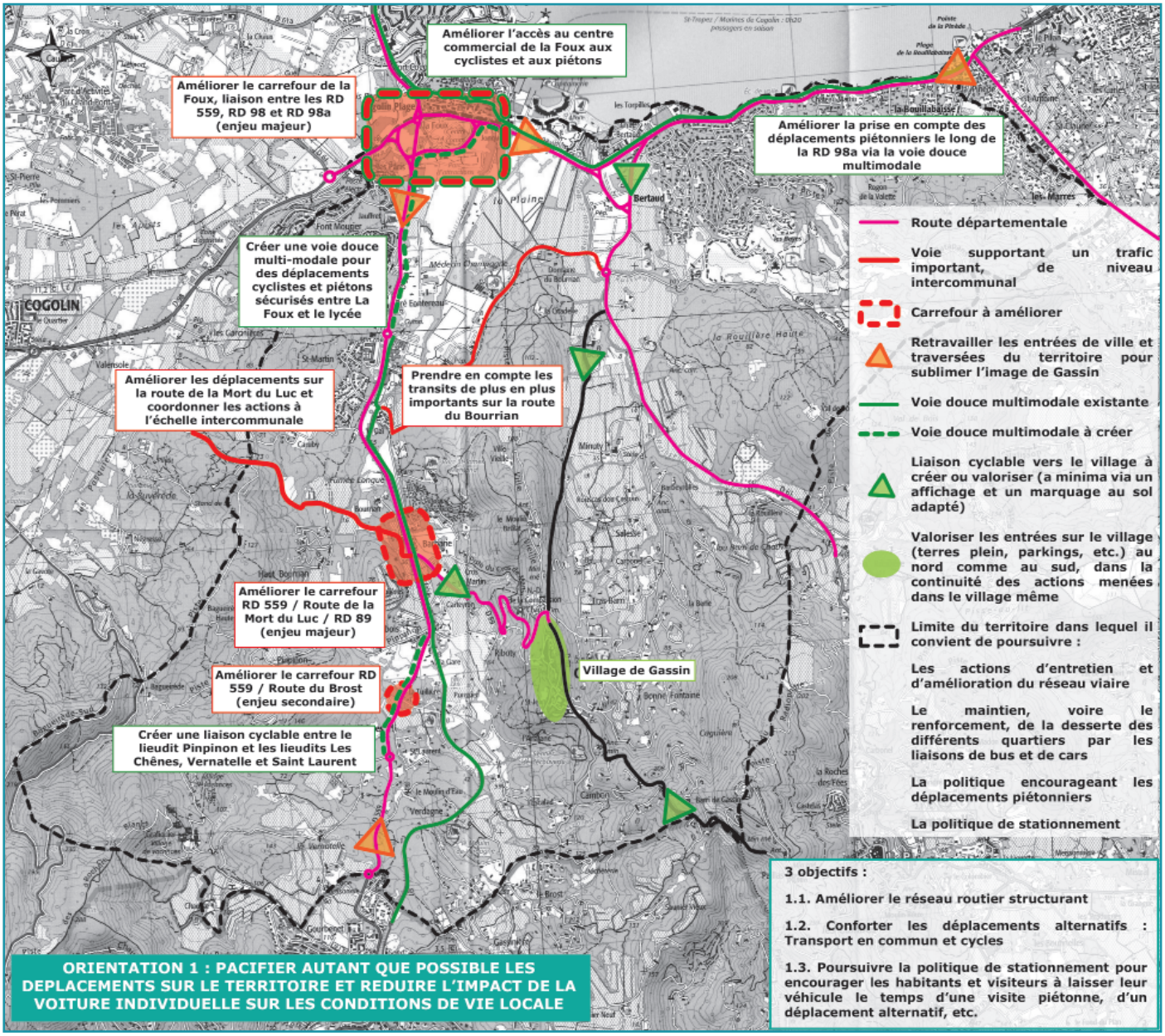


Illustration de l'orientation n°1 du PADD

• Orientation 2 : Conforter la diversité économique du territoire pour ne pas être tributaire d'une activité ou d'une saisonnalité mais aussi pour offrir de multiples emplois à la population
° 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

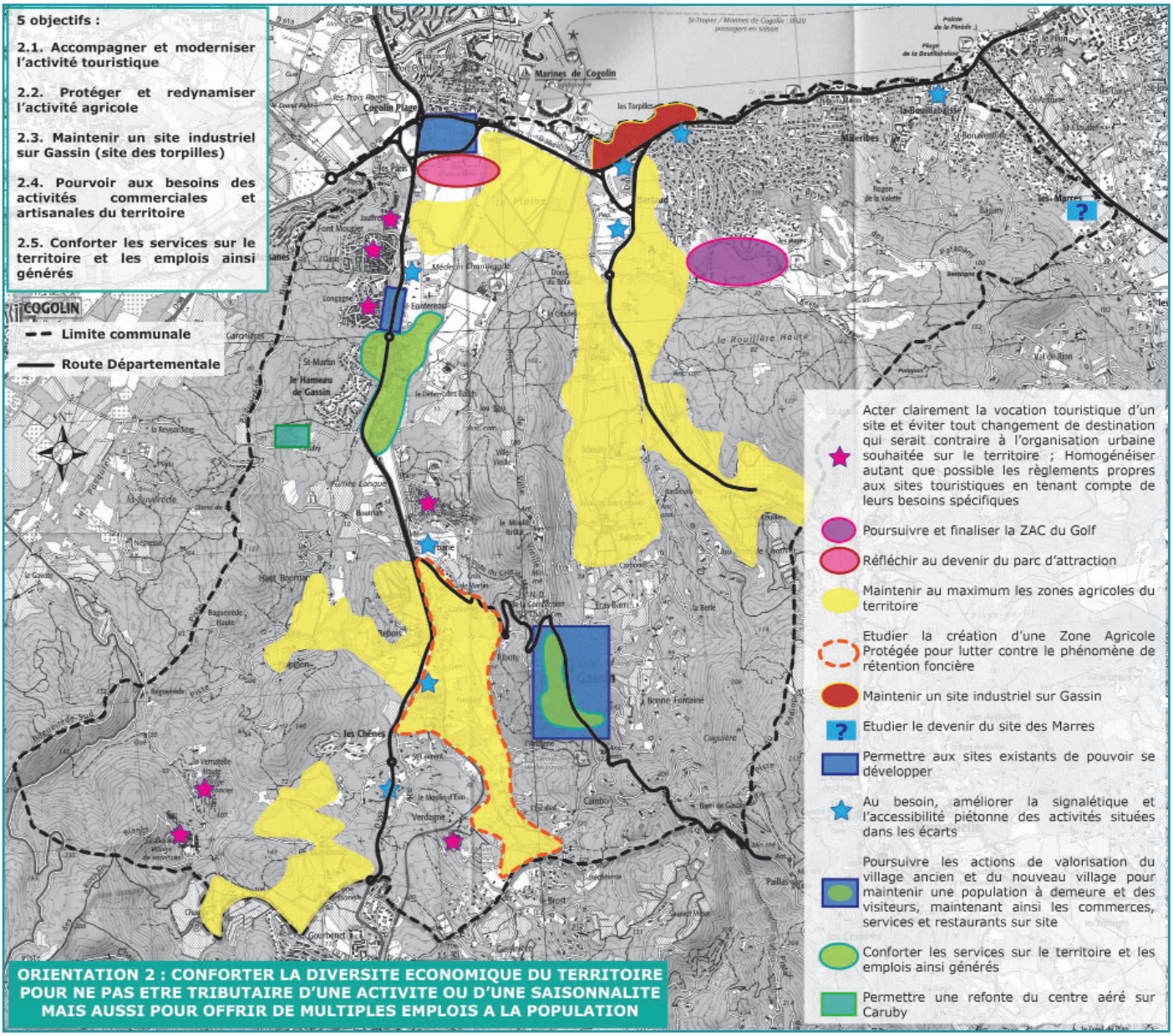


Illustration de l'orientation n°2 du PADD

• Orientation 3 : Préserver le patrimoine naturel, paysager et culturel du territoire, autant d'atouts et d'éléments identitaires de Gassin au sein du Golfe de Saint Tropez
° 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 du 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

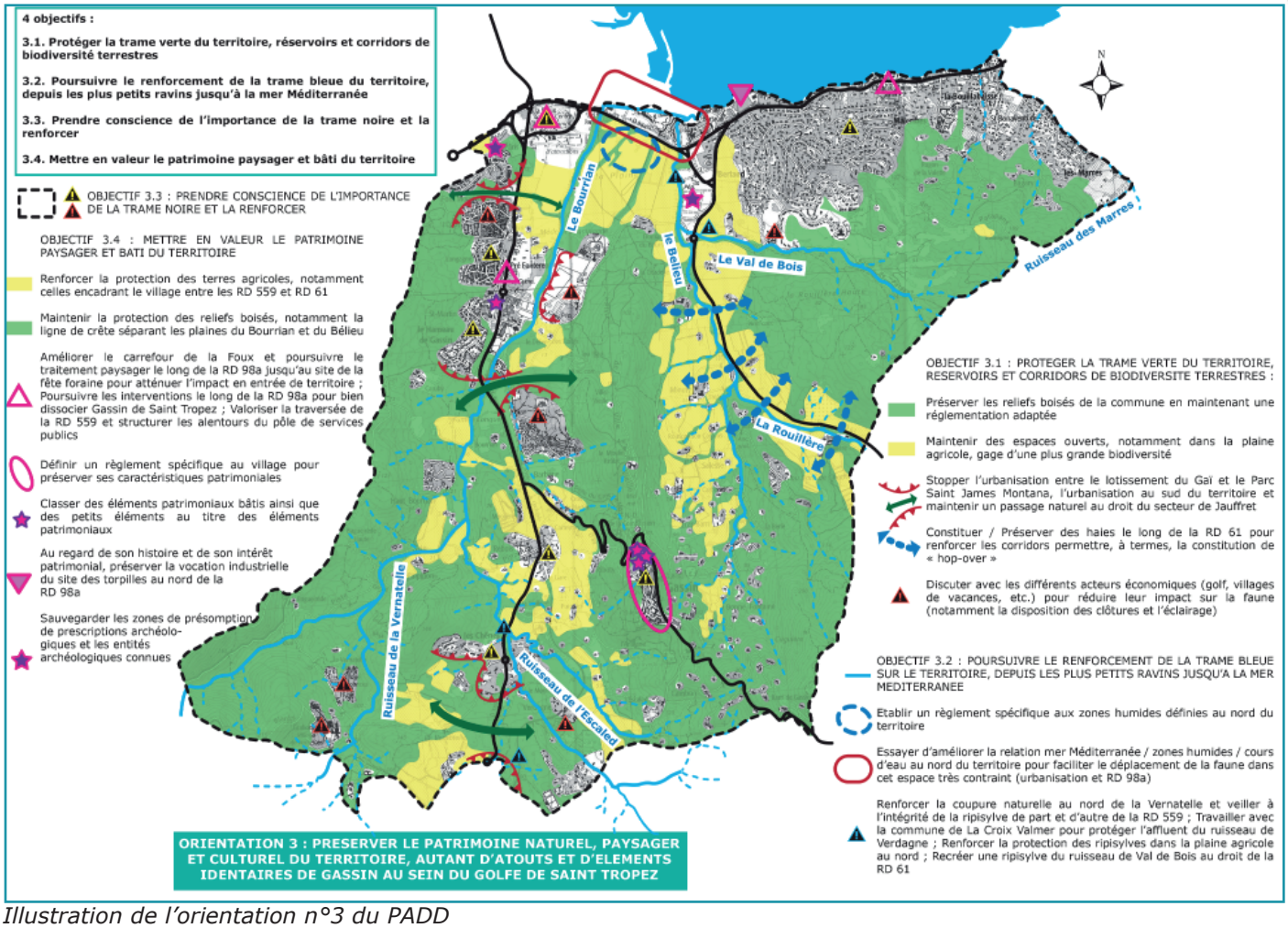


Illustration de l'orientation n°3 du PADD

• Orientation 4 : En complément des trois premières orientations, poursuivre la restructuration du tissu urbain et la diversité des logements pour renforcer l'accueil de population à l'année
° Objectif 4.1 : Promouvoir un développement démographique raisonné mais dynamique en s'appuyant sur la diversité du parc de logements
° Objectif 4.2 : Asseoir l'organisation urbaine du territoire et limiter la consommation foncière
° Objectif 4.3 : Accompagner la densification des quartiers en veillant à la qualité du cadre de vie

7.2.2. LES OBJECTIFS DE CROISSANCE ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

7.2.2.1. OBJECTIF 4.1 DU PADD : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE RAISONNE MAIS DYNAMIQUE EN S'APPUYANT SUR LA DIVERSITE DU PARC DE LOGEMENTS

Sur Gassin, le Programme Local de l'Habitat vise une production de 8 résidences principales par an, entre 2020 et 2025, soit 50 en 6 années. Aucun gisement foncier n'a été recensé pour du logement social. Au Schéma de Cohérence territoriale à l'étude, la croissance bâtie reste à définir (environ 16 logements par an au maximum) mais les densités devraient avoisiner les 25 logt/ha pour les nouveaux quartiers.

Sur le territoire, l'INSEE a mis en évidence une croissance démographique ralentie à partir des années 90. Ainsi, la croissance annuelle est de +0,4% entre 1990 et 1999 puis +0,7% entre 1999 et 2008. A compter de 2008, la population décroit autour de -0,9%.

La population a ainsi régulièrement augmenté jusqu'en 2008 (2 884 habitants) avant de diminuer pour atteindre 2 614 habitants en 2019 (à noter une légère reprise en comparaison du recensement INSEE de 2016 qui faisait état de 2 557 habitants).

Les permis de construire délivrés ont par ailleurs mis en évidence qu'en 14 années (2009-2022), 154 logements ont été autorisés (dont 50 logements locatifs sociaux). En moyenne, 11 logements se construisent chaque année. A noter que les permis autorisés mais dont les bénéficiaires n'ont pas réalisé le projet et ont perdu leur droit à construire n'ont pas été comptabilisés. De plus, tous les projets de destruction / reconstruction n'ont pas été pris en compte car ils ne changent pas in fine le nombre de logements sur la commune.

A ces 154 logements (principaux ou secondaires) s'ajoutent 83 logements touristiques, 4 logements de fonction et 27 logements pour le personnel ainsi qu'un hôtel de 33 chambres, soit un total de 147 unités de vie qui ne sont pas des résidences principales ou secondaires.

L'objectif de la Commune est de redevenir dynamique en accueillant des ménages à l'année.

Pour ce faire, les objectifs à atteindre et les moyens à mettre en œuvre sont les suivants :

• Viser une croissance démographique proche des années 1999-2006 (+0,7%) en tenant compte des objectifs du SCoT (+0,3%), soit +0,5% annuel entre 2024 et 2034, à savoir une population totale théorique de 2 775 habitants en 2034
• Stopper la chute des ménages et maintenir une moyenne 2,1 pers/logt en 2034, soit un besoin en résidences principales de 64 logements
• Tenir compte du phénomène très important des résidences secondaires (63,5% du parc en 2019) en prévoyant 64 autres logements qui seront certainement à usage secondaire (50% de la production à venir)
• Parmi les 64 résidences principales, prévoir la création de 33,3% de logements locatifs sociaux, soit 22 LLS (30% en PLAI minimum, 40% en PLUS environ et 30% en PLS au maximum), logements qui seront nécessairement occupés à l'année
• Diversifier l'offre en logements via un projet d'aménagement d'ensemble cohérent (action foncière publique)

7.2.2.2. OBJECTIF 4.2 DU PADD : ASSEOIR L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE

° *LE CONSTAT : ETUDE DE DENSIFICATION*

• L'éclatement du tissu urbain :

Malgré des espaces agricoles (rares dans le golfe de Saint Tropez) et naturels d'importance, le territoire de Gassin est marqué par deux phénomènes d'importance : Une structure urbaine éclatée et une consommation foncière importante.

Concernant l'organisation urbaine tout d'abord, elle s'appuie aujourd'hui sur plusieurs sites dont le village historique qui garde un rôle identitaire et sociétal important mais aussi le pôle de services, d'activités

et de logements le long de la RD 559 (arrivée prochaine de la gendarmerie et de ses logements en complément du collège, du lycée, du centre hospitalier, etc.).

S'ajoutent de vastes quartiers sur la bande littorale (Maleribes / Bouillabaisse / Les Marres) plus ou moins tournés vers Saint Tropez, le quartier Font Mourier plus tourné vers Cogolin ou encore les quartiers des Chênes / La Vernatelle plus ou moins tournés vers La Croix Valmer. A cet éclatement du tissu urbain et d'équipements collectifs s'ajoute l'éclatement des structures économiques : golf, villages vacances, campings, polo, etc.

• Une consommation foncière importante mais qui se réduit :

Concernant la consommation foncière, notons qu'entre 2003 et 2014, l'artificialisation nette sur le territoire a été de 98 ha, soit un rythme de 9 ha/an (source : Audat). Seuls 20% des espaces artificialisés l'ont été dans les zones urbaines. 60 ha ont été consommés au dépend de zones naturelles (dont 45 ha pour le golf) et 20 ha au dépend des zones agricoles (le Polo notamment).

Entre 2014 et 2017, 7 ha ont été artificialisés, soit un rythme moindre de 2,3 ha /an (source : Audat). Cette donnée démontre que le PLU approuvé en 2009 a eu des effets positifs dans la limitation de la consommation d'espaces.

Pour pouvoir définir au mieux les objectifs de modération de la consommation foncière pour les 10 prochaines années, il a fallu préciser la consommation foncière des 10 années précédentes. Ainsi, dans le cadre de la Loi Alur (et aujourd'hui celle dite Climat et Résilience), les années 2011-2021 ont été mises en évidence après analyse des permis.

Pour cette période, la consommation foncière est de 17,37 ha dont 11,90 ha pour du logement. Sur le geoportail de l'artificialisation, l'extension de la tâche urbaine avoisine plutôt 16,20 ha dont 14,00 ha pour les seuls logements.

• Le potentiel urbanisable du PLU en vigueur :

Pour estimer le potentiel urbanisable du PLU de 2009, il a été pris en compte les parcelles non encore bâties et celles pouvant être densifiées aisément au regard du règlement de telle ou telle zone. Les « coups partis » (permis déjà autorisés) ont été déduits (bien que le cadastre ne soit pas encore à jour).

Il en résulte un potentiel théorique urbanisable du PLU de 2009 de 26,38 ha. Le foncier réellement disponible équivaut à 10,30 ha au sein des zones urbaines constructibles. En effet, 9,80 ha se trouvent en zone AUM des Marres fermée à l'urbanisation, 4,57 ha en zone AUB de la Vernatelle également fermée à l'urbanisation et 1,71 ha se trouvent en zone UGa de Barbarie, quartier pour lequel les permis sont aujourd'hui refusés (discontinuité d'urbanisation et DECI insuffisante).

° *LE PROJET URBAIN*

Aujourd'hui, la révision du PLU doit poursuivre les efforts entrepris en 2009 et conforter l'organisation urbaine. Il faut améliorer la lisibilité du territoire et en limiter la consommation foncière. Le projet urbain s'appuie sur les actions suivantes :

• Maintenir des commerces, services et équipements au sein du village en poursuivant les opérations de réhabilitation et les petites opérations de constructions

• Renforcer l'urbanisation et la diversité des fonctions du pôle urbain le long de la RD 559, nouveau cœur sociétal du territoire (services, commerces et habitat). Ce site présente un enjeu fondamental pour diversifier l'offre en logements (impossible ailleurs)

• Permettre la réhabilitation de logements existants et le comblement de dents creuses au sein de quartiers existants (littoral urbanisé, Les Chênes / Vernatelle ou encore Font Mourier) tout en tenant compte du cadre de vie des différents quartiers (cf. objectif 4.3)

• Abandonner la zone à urbaniser AUC de La Vernatelle

• Etudier la zone urbaniser des Marres pour un projet économique, de logements saisonniers et/ou d'équipements publics mais non pour des résidences principales ou secondaires

° *LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE*

Pour la période 2024-2034, les objectifs de la Commune en matière de consommation foncière sont les suivants :

Pour les équipements collectifs : Seuls deux sites visent à créer un espace ou équipement collectif avec :

• Une parcelle au cœur du village (dent creuse) sur environ 2 500 m² (aménagement d'un espace vert essentiellement)

• Le site de la future gendarmerie et ses logements associés correspond à l'actuel parking des lycéens. Le site est pour partie anthropisé mais ce projet constituerait une avancée de la tâche urbaine (le site étudié s'étend sur 2,08 ha mais l'emprise du projet sera moindre pour tenir compte des enjeux écologiques)

Pour les logements, les objectifs sont les suivants :

• Réduire de 25 à 35% la consommation foncière liée aux logements avec un besoin foncier avoisinant les 9 ha pour les 10 prochaines années, y compris en zones urbanisées (cf. tableau détaillé ci-après sur les besoins fonciers en matière de logements) et non les 12 à 14 ha constatée depuis 2011

• Densifier au mieux les quartiers existants (tout en tenant compte des enjeux paysagers), le foncier disponible en extension de la tâche urbanisée (zones AU) ne pouvant dépasser 5,52 ha (les ENAF consommés de doivent pas dépasser 7,6 ha et il y a déjà 2,08 ha prévus pour la gendarmerie et ses logements de fonction), de manière cohérente avec l'analyse du géoportail de l'artificialisation des sols (15,13 ha de consommation d'ENAF entre 2011 et 2022)

• S'assurer via des Orientations d'Aménagement de la densité et de la diversité typologique des quartiers à destination de résidences principales dans le respect des objectifs du SCoT

• Supprimer la zone AUB de la Vernatelle et les quartiers classés U au PLU actuel mais non intégrés aux ASDU du SCoT

Résidences au sens INSEE	Répartition	Typologie	Localisation	Densité estimée	Besoin foncier (ha)
64 résidences principales	8 (12,5%)	Appartements	Lutte contre la vacance (10% des 79 logements vacants recensés par l'INSEE)	-	0,00
	50 (78,1%)	Appartements et/ou villas mitoyennes	Extension urbaine : Projet d'aménagement d'ensemble avec 22 logements locatifs sociaux au moins	25 logt/ha	2,00
	6 (9,4%)	Villas	Comblement de dents creuses (au sein des quartiers existants) : 9 villas environ	Parcelle entre 500 et 1 000 m² (densité théorique de 13,3 logt/ha)	0,68
64 résidences secondaires ou principales	64 (100%)	Villas	Comblement de dents creuses (au sein des quartiers existants)	Parcelle aux alentours de 1 000 m² (densité théorique de 13,3 logt/ha)	6,40
					9,08
				Densité moyenne (logt/ha)	14,1
				Besoin foncier en extension urbaine pour du logement (environ)	**2,00**

Besoins fonciers en matière de logement

Au regard du tableau ci-dessus, il s'avère que la grande majorité des besoins en matière de villas sera comblée via les zones urbaines existantes (comblement de dents creuses, densification, etc.) ou des zones à urbaniser englobant des quartiers existants.

Dans ces quartiers, la Commune ne peut imposer de densités minimales pour deux raisons majeures. D'une part, ils sont déjà constitués à 95% et, d'autre part, ils sont contraints bien souvent par la Loi Littoral (situés au sein des Espaces Proches du Rivage dans lesquels l'extension urbaine doit être mesurée,

Autres Secteurs Déjà Urbanisés dont la densité doit être maintenue, etc.). Les parcelles évoquées dans le tableau ci-avant (entre 500 et 1 000 m²) restent très théoriques.

La création d'immeubles et de villas mitoyennes (et donc la création de logements locatifs sociaux et de logements communaux) ne peut se faire dans le tissu urbain existant (foncier trop étroit, dents creuses éclatées, enjeux paysagers sur le littoral, coût d'acquisition trop important, éloignement des services publics, etc.).

Au regard du projet urbain, l'extension se fera le long de la RD 559, de manière compatible avec le SCoT. Il s'agira de trouver des limites claires à l'urbanisation (notamment le réseau routier existant) pour ne pas donner l'impression d'une enveloppe urbaine qui ne cessera de grossir ce qui engendrerait une rétention foncière des terres agricoles alentours. De plus, cela permettra une action publique plus cohérente. Le besoin en foncier nouveau avoisine les 2,00 ha (consommation d'ENAF entre des zones urbanisées).

A noter que l'extension urbaine le long de la RD 559 sera également étudiée pour répondre à d'éventuels besoins en matière économique et de services (parkings).

Pour les projets économiques :

• Le PLU prévoit des possibilités d'amélioration pour le site d'Azur Parc, pour le site des Torpilles, pour le centre commercial de la Foux, etc. sur des sites déjà anthropisés. Il n'est pas prévu de consommation foncière à courts termes.

• Il n'est pas prévu d'extension de la tâche urbaine à des fins économiques dans un premier temps. La zone des Marres sera étudiée d'ici à 6 ans (projet économique et/ou de services publics). L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera limitée au regard des enjeux écologiques, paysagers et des risques recensés sur le site (toute la zone 2AU ne peut devenir constructible). De plus, la consommation d'ENAF ne pourra dépasser 3,52 ha d'ici 2032 (7,6 ha – 2,08 ha – 2,00 ha) si les programmes de logements et le projet de gendarmerie ont été concrétisés d'ici là sur les zones urbaines et à urbaniser au nord du lycée.

7.2.2.3. OBJECTIF 4.3 DU PADD : ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DES QUARTIERS EN VEILLANT A LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Au-delà de la construction de logements, cet objectif venant en complément des orientations précédemment décrites (apaisement des déplacements, maintien et diversité des emplois, préservation du patrimoine naturel et des paysages), il importe que les quartiers soient parfaitement desservis et que leurs caractéristiques soient prises en compte.

Ainsi, la révision du PLU est l'occasion de :

• S'assurer que la desserte en eau potable et la défense incendie soient suffisantes : Veiller au bon entretien du réseau d'eau potable et à un rendement élevé (la ressource en eau a pour sa part été sécurisée ces dernières années)
• Renforcer si besoin la Défense Extérieure Contre les incendies
• Réviser le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées et poursuivre le bon entretien du réseau d'assainissement
• Lancer l'élaboration d'un zonage et d'un règlement d'assainissement pluvial ; Prendre en compte l'aptitude des sols à l'infiltration dans les projets
• Améliorer le fonctionnement hydrologique et hydraulique le long de la RD 559, entre quartiers d'habitation en hauteur et équipements collectifs en contre-bas, à proximité du Bourrian
• Mieux prendre en compte les écoulements pluviaux sur le site des Marines de Gassin (débordements du Bourrian et du Bélieu) et au droit du carrefour de La Foux (tout le long de la RD 98a, difficultés à écouler les eaux pluviales vers la mer)
• Prendre en compte les différents risques dans la conception des projets et en informer au mieux la population (risque inondation, risque feu de forêt, risque sismique, retrait-gonflement des argiles, etc.)
• Améliorer la prise en compte le risque feu de forêt sur Les Marres et La Bouillabaisse au regard de la défense extérieure existante (étroitesse des voies, aires de retournement, etc.) avant d'autoriser une densification
• Promouvoir le développement de la fibre numérique ; Sécuriser la desserte en électricité, difficulté générale au golfe de Saint Tropez

• Veiller au maintien des caractéristiques bâties du village mais aussi de ses alentours paysagers via un règlement graphique et écrit adapté
• Accompagner les projets le long le RD 559 (cœur du projet urbain à venir) mais aussi l'existant (campings, habitations, etc.) pour valoriser l'image de Gassin : Intégration paysagère, cohérence d'ensemble, etc.
• Prendre en compte les attraits et caractéristiques paysagères des quartiers le long de la RD 98a : Maintien des espaces verts, des espèces arborées, travail sur les hauteurs des constructions, etc.
• Homogénéiser / Simplifier la règlementation dans certains quartiers pour faciliter l'amélioration de certains biens tout en veillant à maintenir les atouts paysagers de chaque site

7.2.2.4. ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°4

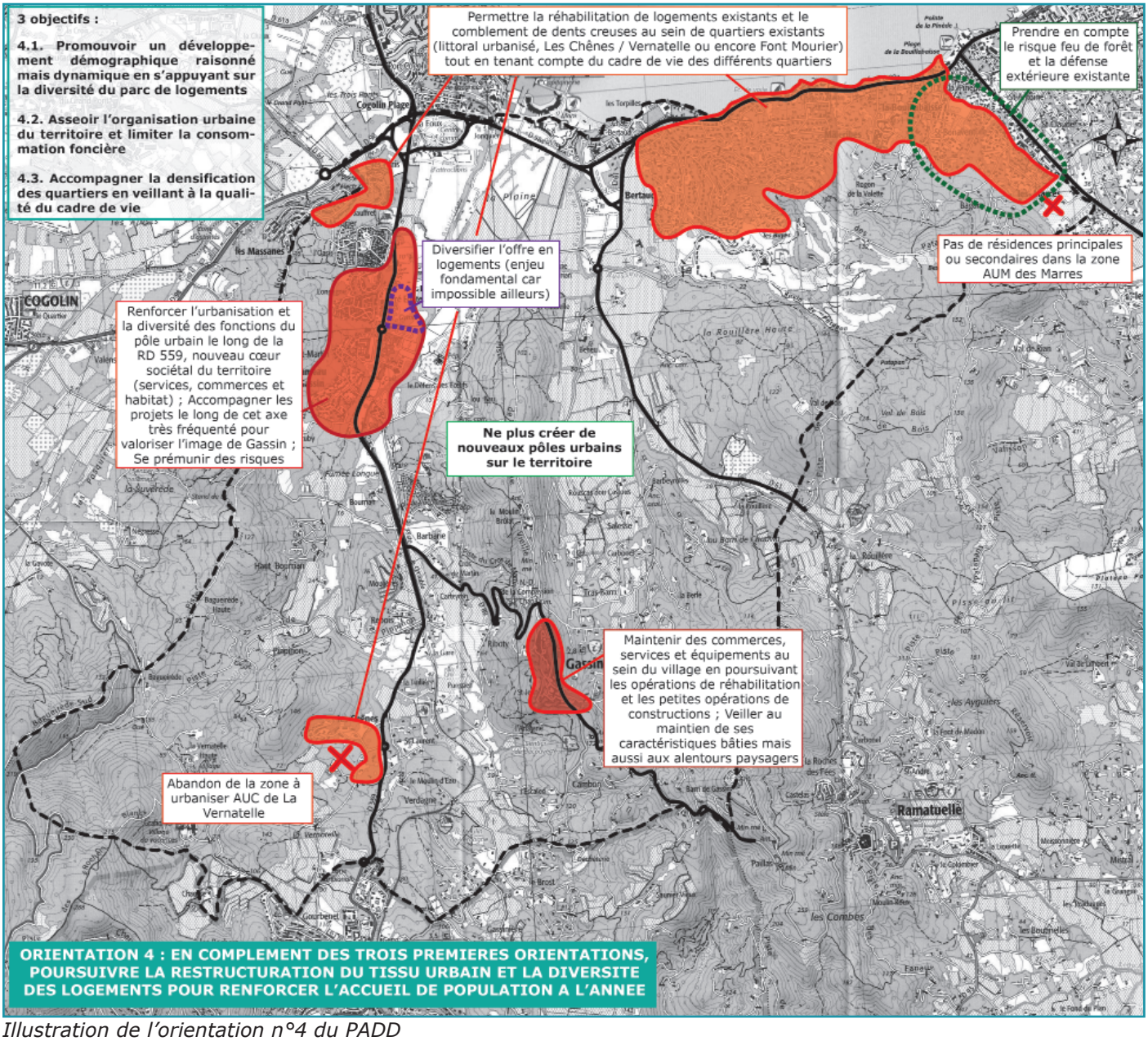


Illustration de l'orientation n°4 du PADD

7.2.3. EVOLUTION GENERALE DES ZONES CONSTRUCTIBLES ENTRE LES DEUX PLU

7.2.3.1. PRINCIPALES EVOLUTION DE ZONES

L'objectif du présent paragraphe est de mettre en évidence les grandes évolutions de zones entre le PLU en vigueur et celui en projet : Une zone U devenue N, une zone U devenue AU, etc. Il ne s'agit pas de présenter les évolutions au sein des zones U (des zones UGa devenues UC, UD devenue UI, etc.) ou encore les différences réglementaires. Ces points seront traités au chapitre 4. De même, il ne s'agit pas de détailler les zones N devenues A et réciproquement (ces deux zones restant inconstructibles).

Au regard notamment de la traduction des lois Littoral et Alur, de la prise en compte du SCoT et des objectifs affichés dans le PADD, la superficie globale des zones U et AU a dû être réduite (-29,03 ha, soit -8,64% des zones).

Zone du PLU en vigueur	Superficie (ha)
UA	3,04
UAa	0,48
UAb	2,11
UAc	0,31
UB	111,66
UBa	2,45
UC	65,13
UCa	2,36
UD	9,95
UDa	1,47
UE	17,99
UEi	1,02
UGa	29,00
UGb	2,87
UH	1,43
UPa, UPb, UPe, UPh et UPn	7,82
UZ1	1,14
UZ2a, UZ2b	5,17
UZ3a, UZ3b, UZ3c, UZ3d, UZ3e, UZ3f	23,68
UZ4	3,42
UZ5	8,80
UZ6a, UZ6b et UZ6c	13,04
UZ7a, UZ7b et UZ7c	5,31
Total zones urbaines U	**319,65**
AUC	5,19
AUM	11,20
Total zones à urbaniser AU	**16,39**
Total zones urbanisables U + AU	**336,04**
A	526,23
Ai	168,74
Ap1	1,37
Ap2	1,03
Total zones agricoles A	**697,37**
N	1 143,66
Na	165,15
Nc	35,58
Ng	73,02
Ni	8,57
Nl	4,94
Np1	8,43
Np2	6,22
Np3	8,74
Total zones naturelles N	**1 454,31**
Total (sig)	**2 487,72**

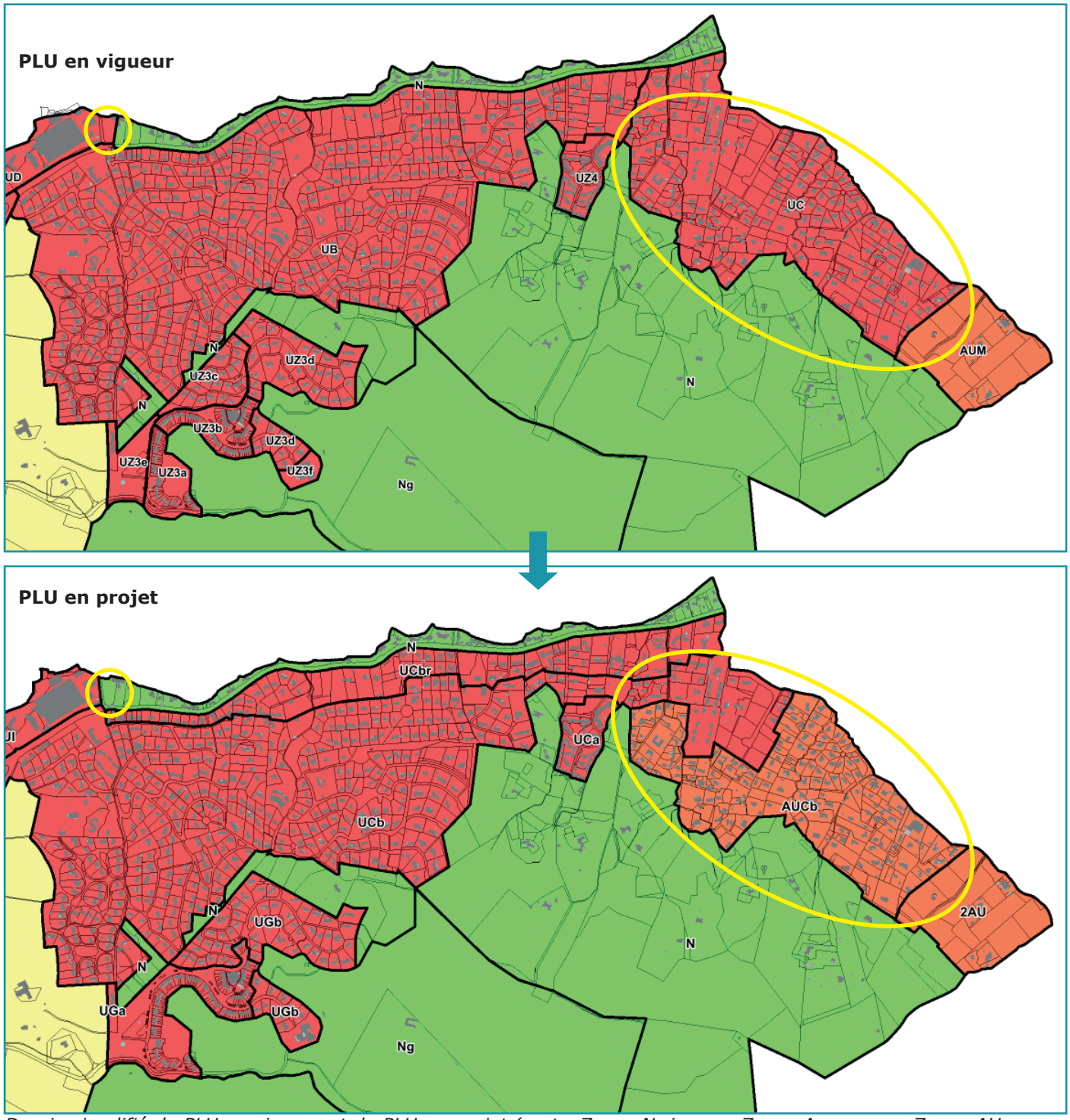
Zone du PLU en projet	Superficie (ha)
UA	7,82
UB	29,27
UC	23,05
UCa	10,53
UCb	105,51
UCbr	19,61
UCs	1,85
UCasdu	14,39
UE	10,27
UGa	10,14
UGb	13,55
UI	9,41
Total zones urbaines U	**255,40**
AUB	8,37
AUCb	31,94
2AU	11,30
Total zones à urbaniser AU	**51,61**
Total zones urbanisables U + AU	**307,01**
A	631,27
Ap	77,78
Total zones agricoles A	**709,05**
N	1 309,88
Nc	30,93
Nc1	1,73
Ne	0,55
Ng	73,01
Ns	5,61
Nt1	16,10
Nt2	8,68
Nt3	6,07
Nt4	14,54
Nt5	4,56
Total zones naturelles N	**1 471,66**
Total (sig)	**2 487,72**

Evolution des zones entre les deux PLU

Concernant la partie nord-est du territoire, située en agglomération au sens de la Loi Littoral et du SCoT en cours de modification, la limite des zones urbanisables évolue peu. Deux sites sont néanmoins impactés avec une perte de droit à constuire :

• Une partie du lieudit La Bouillabaisse / Les Marres passe d'une zone urbaine UC à une zone à urbaniser AUCb au regard de l'insuffisance de la défense incendie (notamment des accès trop étroits) comme évoqué au chapitre 1 sur les réseaux. Une orientation d'aménagement spécifique vise à améliorer la défense de ce quartier avant d'y autoriser de nouvelles constructions. Ainsi, 31,94 ha sont déclassés de la zone U à la zone AU.

• En limite du littoral et à proximité du site des torpilles : 0,49 ha sont inscrits en zone naturelle (extension de celle existante) et non plus en zone urbaine (prise en compte des 100 m le long du rivage).



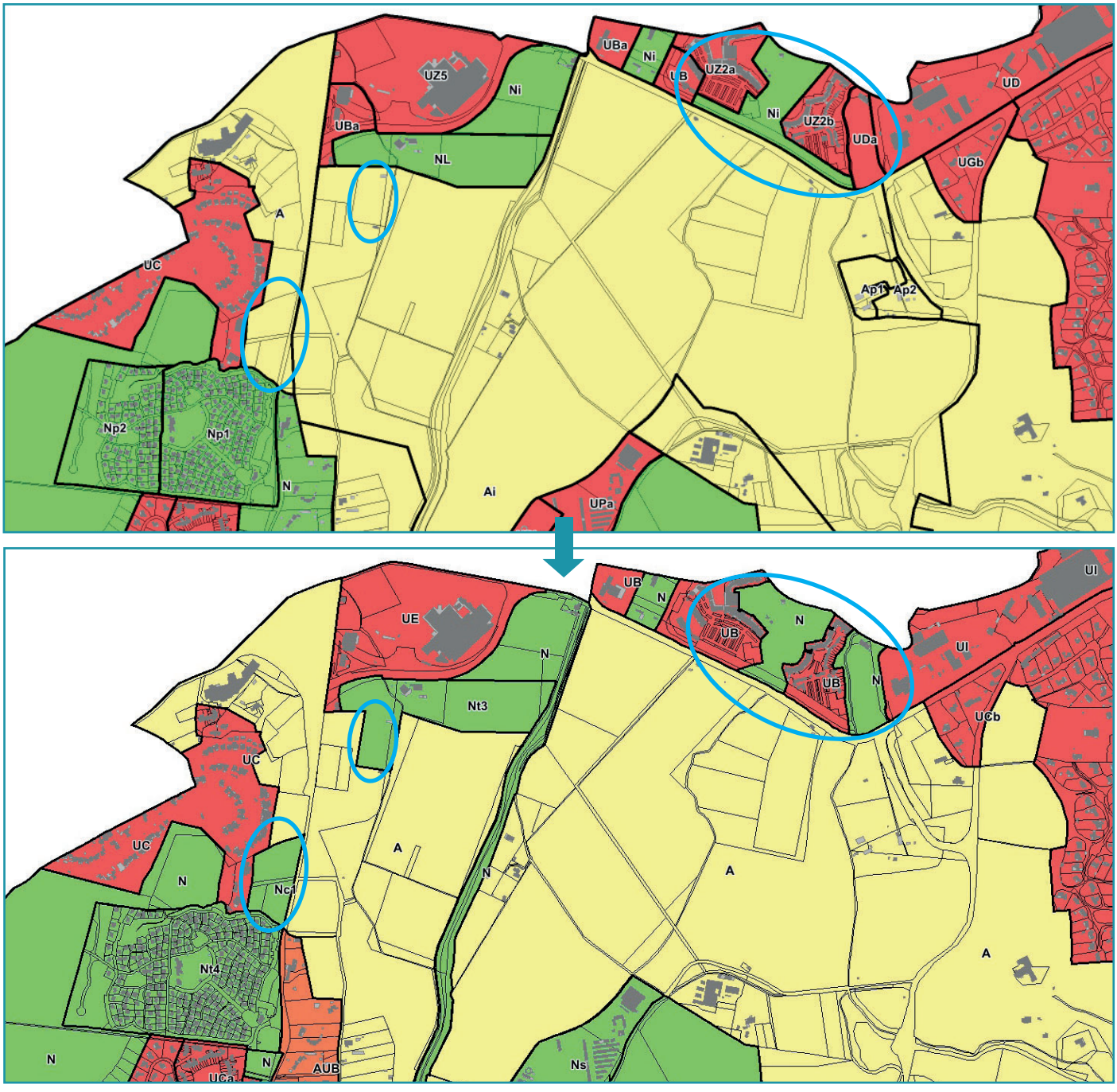
Dessin simplifié du PLU en vigueur et du PLU en projet (vert : Zones N, jaune : Zones A, orange : Zones AU, rouge : Zones U)

Au nord du territoire, entre les Marines de Gassin, La Foux et Les Paris / Jauffret, quelques évolutions de zonage ont été apportées :

• Sur les Marines de Gassin, les zones U et N sont quelques peu redistribuées à la marge pour plus de cohérence. Ainsi, une route départementale ou un parking sont inscrits en zone U et non plus en zone N. A l'inverse, les abords du Bourrian ou le parc sont inscrits au PLU en projet en zone N et non plus U pour les protéger au mieux. En définitif, 2,04 ha de zones U sont inscrits en zones N et 1,07 ha de zones N sont inscrits en zones U (notamment la RD).

• Sur le site d'Azur Park, le parking existant et le mini-golf existant sont inscrits en secteur Nt3 et non plus agricole (1,14 ha). Il s'agit de prendre en compte un existant (l'OAP bloque tout changement de destination). Le stecal de la pépinière (Ap1 et Ap2) disparaît pour cause de discontinuité urbaine.

• Le camping Jauffret passe pour sa part de la zone agricole à un secteur naturel indicé camping (seulement des tentes et campings-cars possibles comme cela est le cas actuellement) pour une superficie de 1,72 ha. Il s'agit là aussi de prendre en compte un existant.



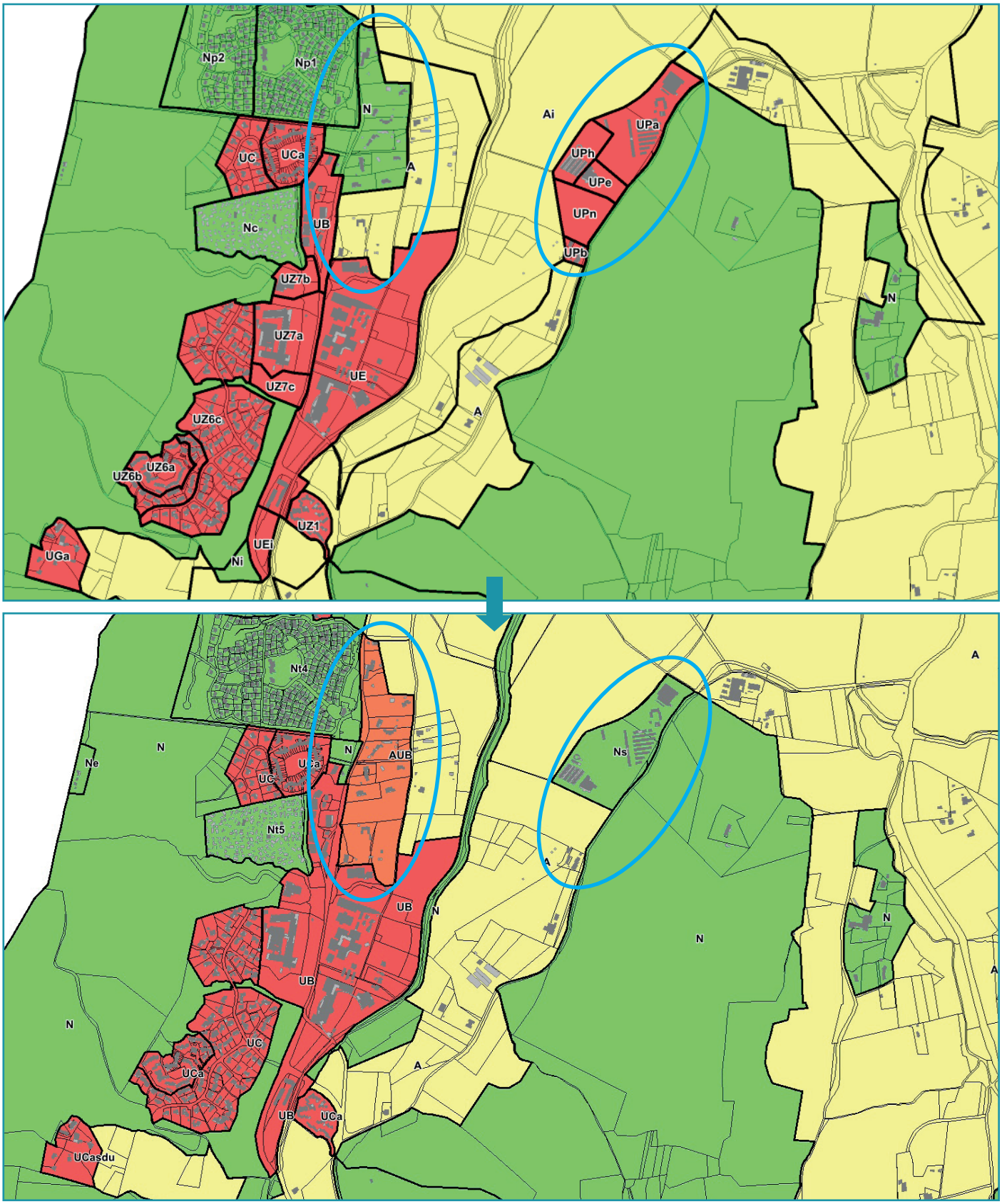
Dessin simplifié du PLU en vigueur et du PLU en projet (vert : Zones N, jaune : Zones A, orange : Zones AU, rouge : Zones U)

Dessin simplifié du PLU en vigueur et du PLU en projet - Zoom sur les Marines de Gassin (vert : Zones N, jaune : Zones A, orange : Zones AU, rouge : Zones U)

La partie centrale du territoire est celle qui évolue le plus pour être en cohérence avec la zone agglomérée du SCoT, les objectifs paysagers du territoire (notamment la préservation des alentours du village), la loi Littoral et les objectifs de croissance démographique.

• En premier lieu, les zones urbaines du Polo se trouvent en discontinuité d'urbanisation et ne font pas partie des Secteurs Déjà Urbanisés retenus au SCoT en cours de modification. Aussi, 5,62 ha de zones UP deviennent un secteur naturel Ns tandis que 2,19 ha de zones U basculent en zone A.

• Il est en outre défini une zone AUB à l'Est de la RD 559 pour englober des habitations existantes (aujourd'hui en zone naturelle N) et deux terrains stratégiques proches du lycée (aujourd'hui en zone agricole A). Ainsi, ce sont 5,16 ha de zone N et 3,21 ha de zone A qui disparaîssent au profit d'une zone AU.

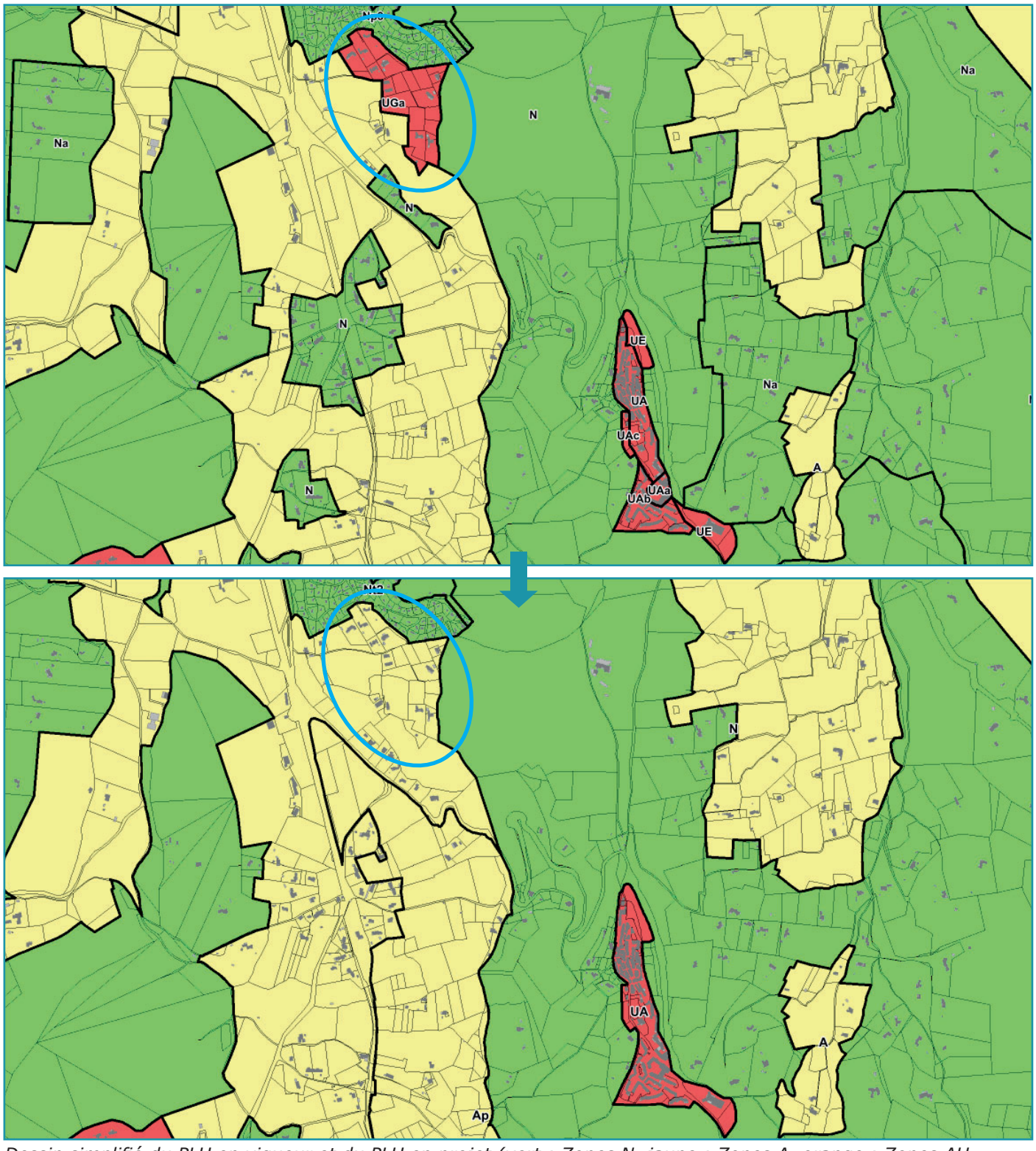


Dessin simplifié du PLU en vigueur et du PLU en projet - Abords de l'hopital (vert : Zones N, jaune : Zones A, orange : Zones AU, rouge : Zones U)

Concernant le village même, les zones n'évoluent pas globalement (seuls 0,05 ha de zones U passent en zones N à la marge pour prendre en compte une limite parcellaire). Par contre, le quartier Barbarie passe d'une zone urbaine UGa à une zone agricole A (soit -5,64 ha de zones U).

Ce déclassement a été rendu nécessaire pour plusieurs raisons :
• Le quartier insuffisamment dense n'a pas été retenu parmi les SDU du SCoT. Situé en discontinuité d'urbanisation, la zone urbaine ne peut être maintenue au PLU
• La défense extérieure contre l'incendie est insuffisante. Le quartier est d'ailleurs desservi par une voirie privée trop étroite

A ce jour, les permis de construire y sont d'ores et déjà refusés.

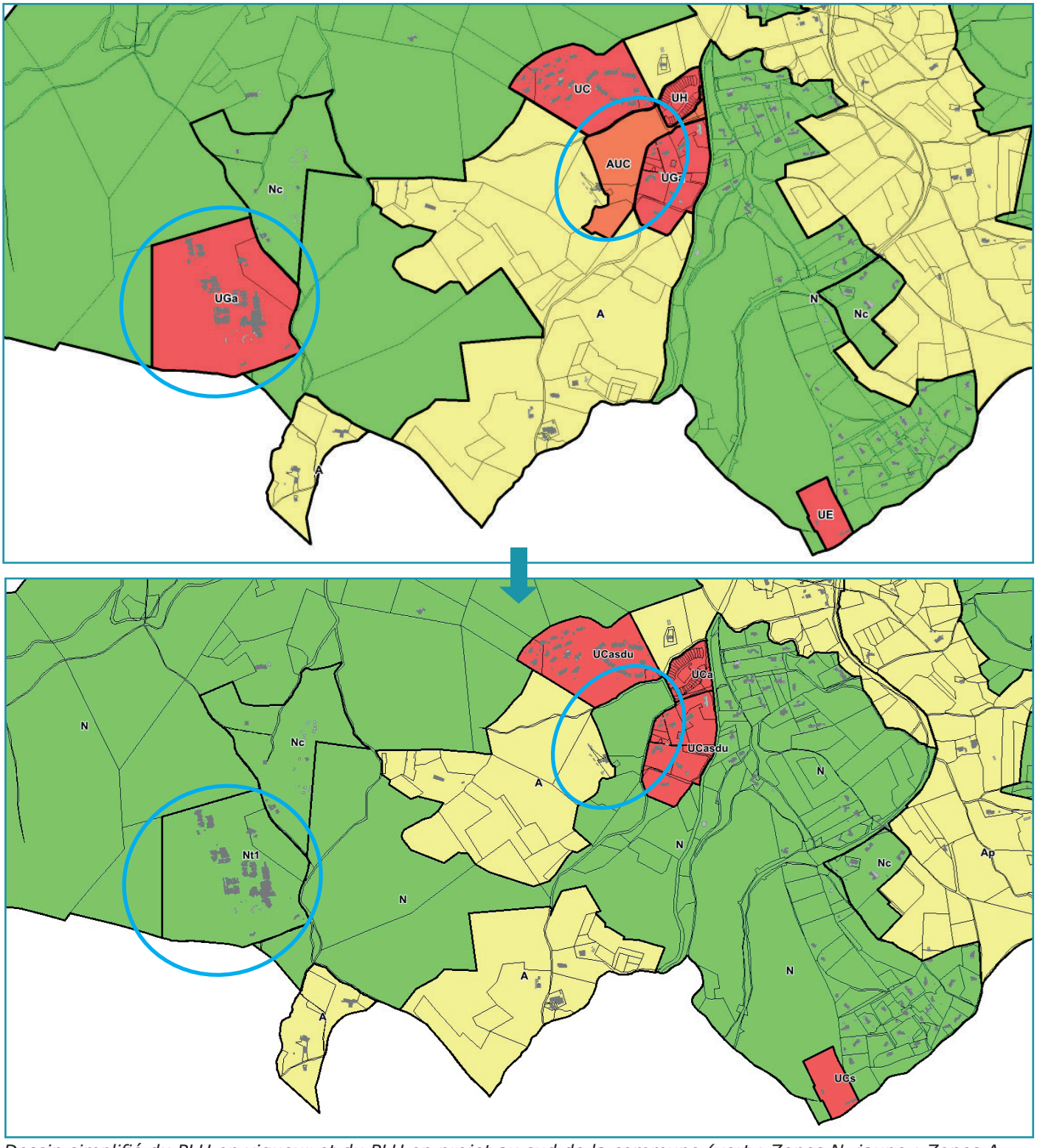


Dessin simplifié du PLU en vigueur et du PLU en projet (vert : Zones N, jaune : Zones A, orange : Zones AU, rouge : Zones U)

Enfin, la partie sud-ouest du territoire connaît plusieurs évolutions.

Ainsi, la zone AUC disparaît. Comme pour le quartier Barbarie, elle n'a pas été reconnue en SDU (car non urbanisée encore) et ne peut être maintenue au PLU. Ainsi, toute la partie non urbanisée (5,84 ha) est classée en zone N. Seule la pointe est (0,35 ha) est inscrite en zone urbaine car il s'agit de la route et ses abords (ces derniers sont inscrits en espace paysager inconstructible).

A la marge, pour respecter les limites de parcelles, 0,07 ha de la zone UGa de la Vernatelle passe en zone naturelle N. C'est surtout le village de vacances d'Air France qui est déclassé de la zone urbaine UGa en secteur naturel touristique Nt1 (-16,12 ha). La Commune ne souhaite pas que ce site perde sa stricte vocation touristique.



Dessin simplifié du PLU en vigueur et du PLU en projet au sud de la commune (vert : Zones N, jaune : Zones A, orange : Zones AU, rouge : Zones U)

En définitif, comme souligné dans le tableau ci-après, les zones urbaines sont les plus impactées par la révision du PLU avec une chute globale de 64,25 ha, soit -25,16%. A l'inverse, les zones à urbaniser progressent de +35,22 ha (+68,44%), les zones agricoles de +13,35 ha (+1,88%) et les zones naturelles de +15,36 ha (+1,05 ha).

La progression des secteurs naturels à vocation touristique concernant des aménagements existants, les seuls sites réellement impactés par la révision du PLU sont les deux zones à urbaniser AUB (le long de la RD 559) et la zone 2AU sur Les Marres (la 3e zone AU concerne un quartier urbanisé mais insuffisamment défendu vis-à-vis du risque feu de forêt). Aussi, ces deux zones sont présentés pages suivantes.

		PLU révisé				Superficie (ha) PLU en vigueur
		U	AU	A	N	
PLU 2009	U	253,96	31,95	7,9	25,84	319,65
	AU	0,35	11,2	0	4,84	16,39
	A	0	3,2	649,79	44,38	697,37
	N	1,09	5,26	51,36	1 396,60	1 454,31
Superficie (ha) du PLU en projet		255,40	51,61	709,05	1 471,66	2 487,72
Evolution des zones (ha)		-64,25	35,22	11,68	17,35	
Evolution des zones (%)		-20,10%	214,89%	1,67%	1,19%	

Devenir des zones entre les deux PLU

7.2.3.2. EVOLUTION DU POTENTIEL URBANISABLE ENTRE LES DEUX PLU

Comme précisé au PADD, pour estimer le potentiel urbanisable du PLU de 2009, il a été pris en compte les parcelles non encore bâties et celles pouvant être densifiées aisément au regard du règlement de telle ou telle zone. Les « coups partis » (permis déjà autorisés) ont été déduits (bien que le cadastre ne soit pas encore à jour).

Il en résulte un potentiel théorique urbanisable du PLU de 2009 de 28,33 ha. Le foncier réellement disponible équivaut à 10,16 ha au sein des zones urbaines constructibles. En effet, 9,80 ha se trouvent en zone AUM des Marres fermée à l'urbanisation, 4,57 ha en zone AUB de la Vernatelle également fermée à l'urbanisation, 2,09 ha se trouvent en zone UE au PLU (modification du PLU lancée depuis plusieurs années pour permettre la création de la gendarmerie et ses logements) et 1,71 ha se trouvent en zone UGa de Barbarie, quartier pour lequel les permis sont aujourd'hui refusés (discontinuité d'urbanisation et DECI insuffisante).

Quartier	Zone au PLU de 2009	Potentiel de densification	Potentiel en extension	Total potentiel PLU 2009
Caruby	UGa	0,52		0,52
Les Chênes / La Vernatelle	UC	0,00		0,00
	UH	0,00		0,00
	UGa	1,57		1,57
La Vernatelle	AUC		4,57	4,57
Le village	UAa, Uab, Uac et UE	0,00		0,00
Barbarie	UGa		1,71	1,71
Abords de la RD 559 : quartiers existants du hameau du Gaï à Font Mourier	UB, UC, UCa, UZ1 et UZ6	0,00		0,00
Abords de la RD 559 et de l'hôpital	UZ7	0,66		0,66
Abords du lycée	UE		2,09	2,09
Le Polo	UP	0,00		0,00
La Foux	UBa, UZ5 et NL	0,00		0,00
Limite nord - site des Torpilles	UB, UBa, UD, UDa, UGb et UZ2	1,66		1,66
Limite nord - Bertaud - Maleribes - Bouillabaisse - Bonaventure	UB, UC, UZ3 et UZ4	5,75		5,75
Les Marres	AUM		9,80	9,80
		10,16	**18,17**	**28,33**

Le potentiel urbanisable du PLU de 2009

Au PLU en projet, au regard des choix retenus présentés ci-avant (réduction de la zone UD du littoral, abandon de la zone AUC de la Vernatelle, déclassement du quartier de Barbarie, création d'une zone AUB pour mixité sociale au nord de l'hopital, etc.), il en résulte un potentiel urbanisable cohérent avec les objectifs du PADD.

Ainsi, au PLU en projet, le potentiel urbanisable atteint 22,46 ha (-5,87 ha par rapport au PLU de 2009). Parmi le foncier disponible, notons les 2,09 ha qui correspondent au site actuellement étudié par Erilia et la CCGST en zone urbaine pour la gendarmerie et les logements associés, les 2,07 ha pour la zone AUB au nord du lycée pour les programmes de mixité sociale (qui permettent de répondre aux objectifs du PADD, du PLH et du SCoT) ou encore les 9,80 ha de la zone des Marres à vocation d'équipements collectifs, services ou autres activités.

La zone des Marres, qui représente 43,6% du potentiel du PLU, reste une zone 2AU fermée à l'urbanisation pour l'heure dans l'attente d'un projet précis d'intérêt général. A noter que l'espace réellement exploitable sera moindre compte tenu des enjeux écologiques, paysagers et des risques recensées. Une étude spécifique sera menée au moment de la modification du PLU.

Quartier	Zone au PLU en projet	Potentiel de densification	Potentiel en extension	Total potentiel PLU en projet
Caruby	UC	0,52		0,52
La Vernatelle	UC	1,57		1,57
Le village	UA	0,00		0,00
Abords de la RD 559 et de l'hôpital	UB	0,66		0,66
Abords de la RD 559 et du lycée	UB		2,09	2,09
	AUB		2,07	2,07
Limite nord - Bertaud - Maleribes - Bouillabaisse - Bonaventure	UGa, UGb,UCa, UCb, UCbr et AUCb	5,89		5,75
Les Marres	2AU		9,80	9,80
				22,46

Le potentiel urbanisable du PLU en projet

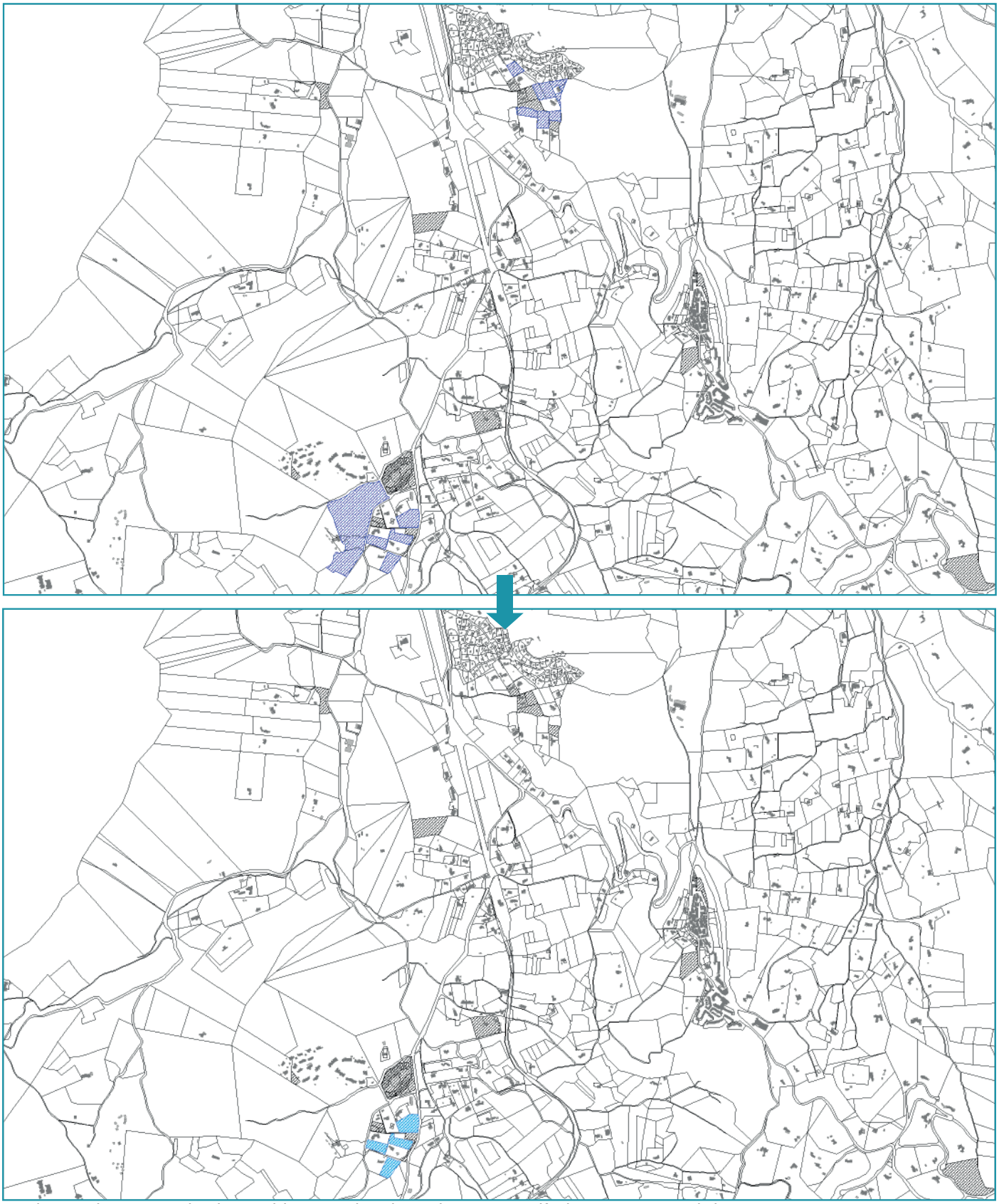
Quartier	Zone au PLU de 2009	Zone au PLU en projet	Potentiel de densification	Potentiel en extension	Total potentiel PLU 2009	Total potentiel PLU en projet
Caruby	UGa	UC	0,52		0,52	0,52
Les Chênes / La Vernatelle	UC	UC	0,00		0,00	0,00
	UH	Uca	0,00		0,00	0,00
	UGa	UC	1,57		1,57	1,57
La Vernatelle	AUC	-		4,57	4,57	0,00
Le village	UAa, Uab, Uac et UE	UA	0,00		0,00	0,00
Barbarie	UGa	-		1,71	1,71	0,00
Abords de la RD 559 : quartiers existants du hameau du Gaï à Font Mourier	UB, UC, UCa, UZ1 et UZ6	UB, UC et UCa	0,00		0,00	0,00
Abords de la RD 559 et de l'hôpital	UZ7	UB	0,66		0,66	0,66
Abords de la RD 559 et du lycée	UE	UB		2,09	2,09	2,09
	-	AUB		2,07	0,00	2,07
Le Polo	UP	-	0,00		0,00	0,00
La Foux	UBa, UZ5 et NL	UE et Nt	0,00		0,00	0,00
Limite nord - site des Torpilles	UB, UBa, UD, UDa, UGb et UZ2	UB, UI, UCb et N	1,66		1,66	0,00
Limite nord - Bertaud - Maleribes - Bouillabaisse - Bonaventure	UB, UC, UZ3 et UZ4	UGa, UGb,UCa, UCb, UCbr et AUCb	5,75		5,75	5,75
Les Marres	AUM	2AU		9,80	9,80	9,80
					28,33	**22,46**

Evolution du potentiel urbanisable entre les deux PLU

Evolution du potentiel urbanisable entre les deux documents d'urbanisme

Evolution du potentiel urbanisable entre les deux documents d'urbanisme au nord du territoire

Evolution du potentiel urbanisable entre les deux documents d'urbanisme le long de la RD 559



Evolution du potentiel urbanisable entre les deux documents d'urbanisme au sud du territoire

7.2.3.3. PRINCIPALES EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES

La pièce 1c du PLU est le dossier présenté à la CDNPS pour expliquer les choix ayant conduit à réduire certains EBC ainsi que la méthodologie employée pour dissocier les EBC ordinaires des EBC significatifs.

Les sites impactés par le PLU sont peu nombreux et restent restreints dans l'espace. Ils peuvent par ailleurs être remplacés sur certains sites par une protection réglementaire au titre du L151-19 du CU.

Il s'agit de la route des Moulins de Paillas, du hop over sur la RD 559, d'un espace dédié au château d'eau de Bestagne ou encore d'un espace dévolu à des aménagements publics légers (parc, cheminements, etc.). Les sites sont détaillés en pièce 1c du PLU.

Il n'y a pas de zones profondément impactées par le PLU. De plus, depuis l'avis de cette commission, des poches d'EBC et des espaces paysagers ont été rajoutés le long de la route des Moulins de Paillas et sur le parc de l'Oasis. En définitif, l'évolution des EBC est la suivante :

SITES	SUPPRESSION D'EBC (m²)	AJOUT D'UNE PROTECTION REGLEMENTAIRE		
		AJOUT D'EBC (m²)	AJOUT D'ESPACES PAYSAGERS INCONSTRUCTIBLES	AJOUT D'UN ELEMENT PONCTUEL AU TITRE DU L151-19 DU CU
Parc sur Les Marines de Gassin (EBC devenant espace paysager inconstructible)	8 417		26 334	
Espace sous les anciens logements des gendarmes près du site des Torpilles			19 484	
A l'Ouest du village (projet d'aire de jeux pour enfants)	875			
A l'Est du village, sur le domaine public (route des Moulins de Paillas)	6 087	476	1 805	
A l'Est, entre le village et la route des Moulins de Paillas (espace vert public)	8 731		9 250	
Hop Over de Jauffret	705	17 592		1
Futur réservoir d'eau sur Bestagne	5 328			
Futur local du CCFF	1 837			
EBC au lieudit les Chênes (parcelle C 38)		9 671		
EBC à l'ouest du village (proximité future aire de jeux)		1 607		
Parc Oasis		2 535		
EBC dans les collines au sud-est du territoire		10 722		
EBC dans les collines au nord du territoire		1 940		
TOTAL	**31 980**	**44 543**	**56 873**	**1**

Devenir des EBC entre les deux PLU

Au total, 3,20 ha d'EBC ont été déclassés pour 4,45 ha d'EBC créés et 5,69 ha d'espaces paysagers inconstructibles au titre du L.151-19 du CU créés. La totalité des 3,20 ha concerne la prise en compte d'un existant ou un projet d'intérêt général :

• Parc sur Les Marines de Gassin (EBC devenant espace paysager inconstructible) : 0,84 ha avec un impact nul (compensé par des espaces paysagers inconstructibles) et permettant l'intervention de la CCGST pour gestion du cours d'eau

• A l'Ouest du village (projet d'aire de jeux pour enfants) : 0,09 ha avec un impact faible (les aménagements prévus respecteront le couvert végétal indispensable en été pour les enfants)

• A l'Est du village, sur le domaine public (route des Moulins de Paillas) : 0,61 ha avec un impact nul (il s'agit d'une route)

• A l'Est, entre le village et la route des Moulins de Paillas (espace vert public) : 0,87 ha avec un impact faible puisqu'il s'agit d'y créer un cheminement doux tout en maintenant le couvert végétal

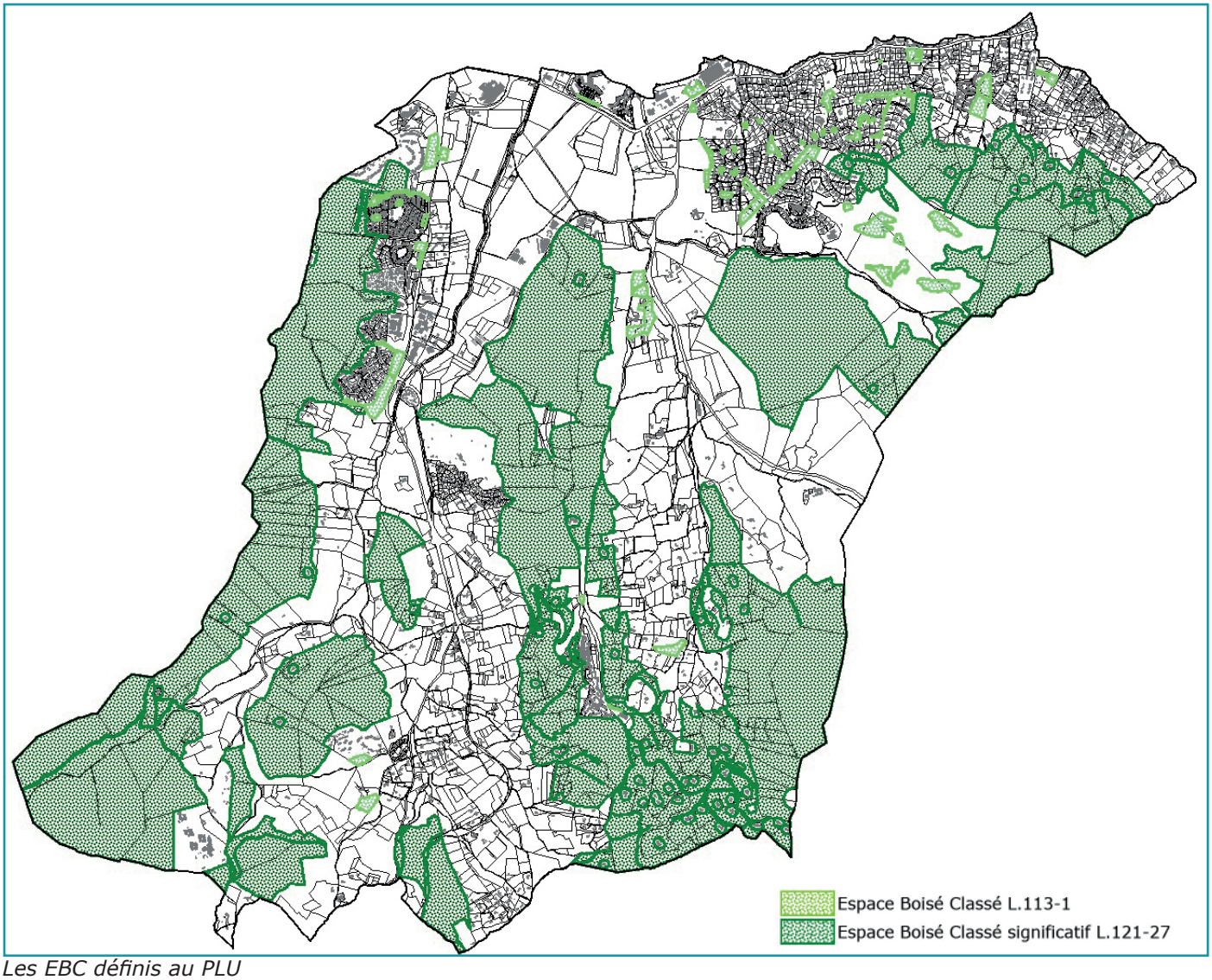
• Hop Over de Jauffret : 0,07 ha avec un impact nul (le hop over demeure protégé via un élément patrimonial ponctuel sur la RD 559 et l'inscription de nouveaux EBC de part et d'autres)

• Futur réservoir d'eau sur Bestagne : 0,53 ha avec un impact faible (surface réduite au maximum) mais indispensable pour sécuriser la ressource et la distribution en eau

• Futur local du CCFF : 0,18 ha avec un impact très faible et qui s'inscrit dans la lutte contre les incendies de forêt

En définitif, il n'y a pas site susceptible d'évoluer de manière significative au PLU. Les actions publiques restent mesurées, à la marge d'un boisement.

De plus, comme précisé au chapitre 4, la révision du PLU a été l'occasion de différencier les EBC ordinaires des EBC significatifs. Les premiers s'étendent sur 31,14 ha tandis que les seconds s'étendent sur 965,09 ha.



Les EBC définis au PLU

7.2.3.4. PRINCIPALES EVOLUTION DES PROTECTIONS PATRIMONIALES

Entre les deux PLU, au-delà de l'augmentation des EBC, les protections réglementaires ont été renforcées pour tenir compte des enjeux patrimoniaux.

Ainsi, le PLU en projet classe des éléments patrimoniaux ponctuels au titre du L151-19 du CU ainsi que des espaces paysagers inconstructibles au titre du L151-19 du CU. La trame verte et bleue est inscrite au règlement graphique et dans une orientation d'aménagement thématique. Ces éléments patrimoniaux sont présentés au chapitre 4 du rapport de présentation.

Tous ces éléments n'existent pas dans le PLU de 2009. Le PLU révisé permet donc de mieux protéger le patrimoine local et il ne réduit aucune protection réglementaire (il n'y a pas de sites susceptibles d'évoluer de manière significative).

7.3. LA GESTION DES ZONES AGGLOMEREES

7.3.1. LE VILLAGE ET SES ABORDS

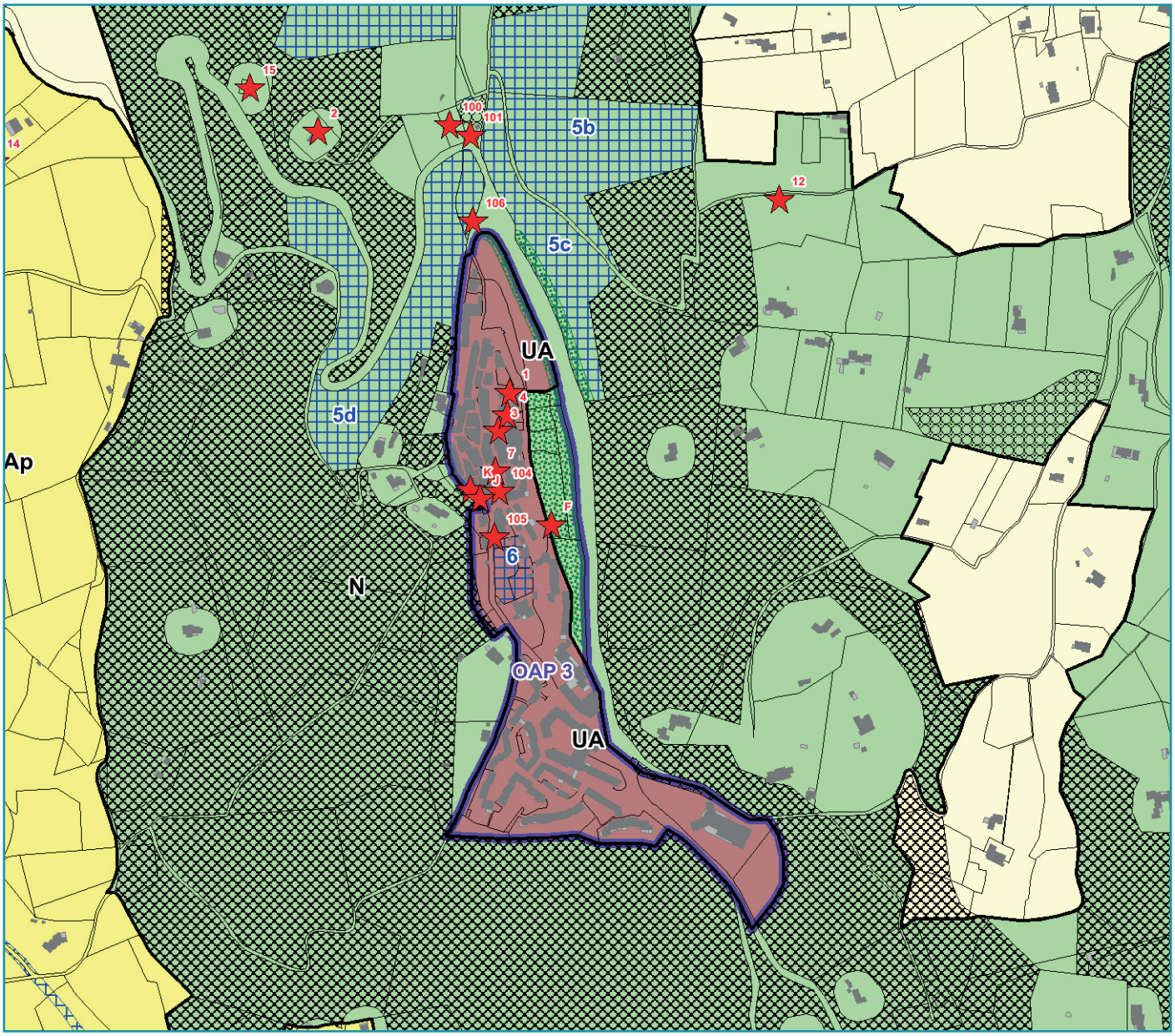
7.3.1.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

° *LES ZONES*

Comme précisé au chapitre 3, la superficie des zones urbanisables n'évolue pas. Le village reste dans son emprise existante. Il n'a cependant été défini qu'une seule et unique zone UA (et non plus une zone UA, deux secteurs UE, un secteur UAa, un secteur UAb et un secteur UAc). Les différences réglementaires autrefois appliquées n'ont plus de raisons d'être : Soit les projets ont été réalisés, soit les parcelles sont communales.

Il s'agit de rendre plus compréhensible le PLU et d'éviter la multiplication de règles sans intérêt. Cependant, une orientation d'aménagement vient compléter ce règlement graphique et écrit (cf. chapitre 4.2.1.3.).

Autour du village, les zones naturelles sont toutes des zones N dorénavant (il n'y a plus de disctinction entre zones N et secteurs Na qui correspondaient aux anciennes zones NB du POS). Là encore, il s'agit de simplifier et clarifier les règles (toute construction dans les écarts est soumise aux mêmes règles au PLU).



Extrait du règlement graphique au droit du village

° *LES PRESCRIPTIONS SURFACIQUES ET PONCTUELLES*

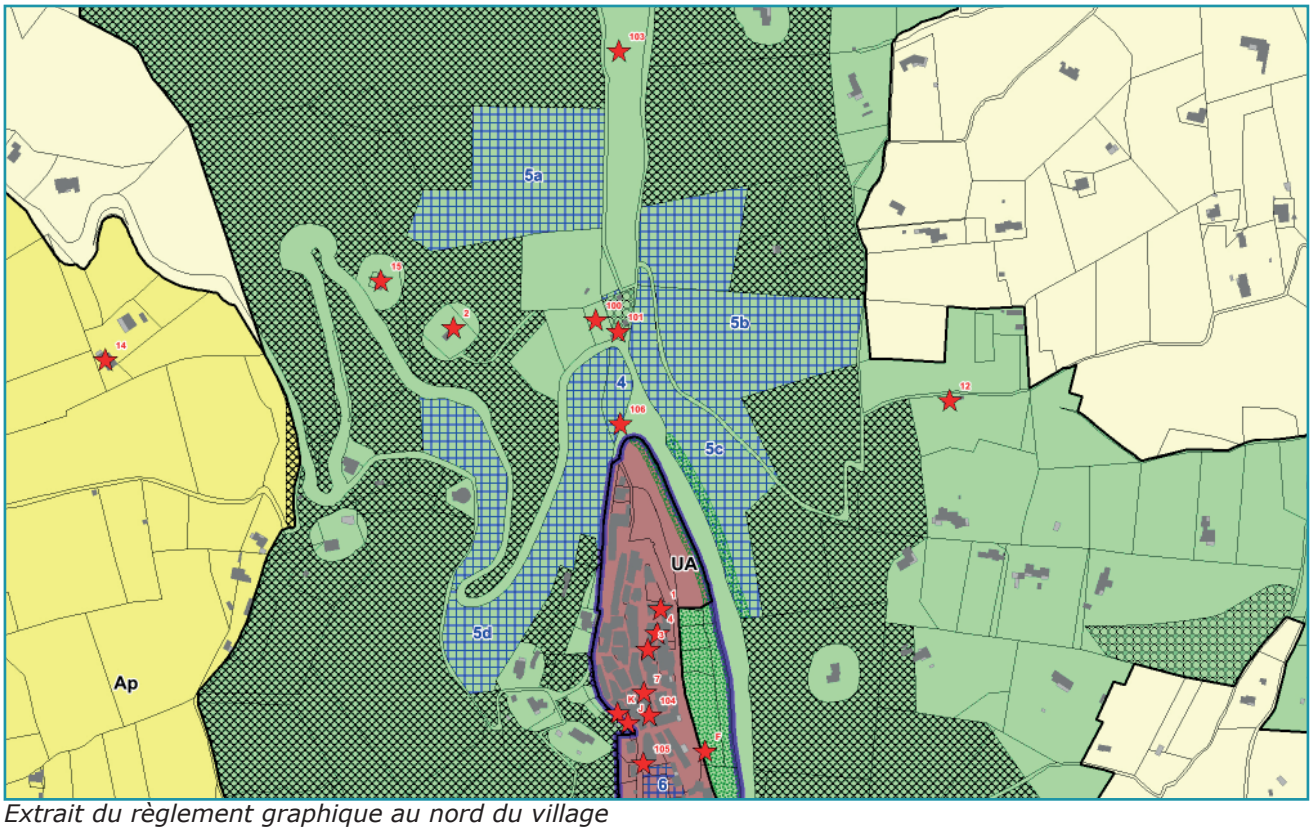
Au sein du village, un espace paysager inconstructible est défini entre la place et les parkings, d'une part, et la route des Moulins de Paillas, d'autre part. Cet espace remplace un espace boisé classé pour permettre la création d'un cheminement piétonnier sans pour autant remettre en cause le couvert forestier. Les abords boisés entre la route et le village sont ainsi préservés.

Des espaces paysagers sont par ailleurs définis de part et d'autre de la route des Moulins de Paillas au nord pour maintenir un écran paysager le long de la route. Au nord et à l'est, l'emplacement réservé n°5 pour un espace vert et l'emplacement réservé n°4 pour une aire de stationnement paysager sont maintenus.

Aux alentours, les espaces boisés classés alentours sont maintenus au PLU et sont inscrits comme significatifs.

En outre, plusieurs éléments patrimoniaux sont inscrits au PLU :
- Eglise Notre Dame de l'Assomption, Parcelle D 162, Le Village
- Porte des Sarrazins, Rue de l'Eglise, Le Village
- Passage sous bâti, parcelle D 144, le village
- Mairie, parcelle D 88, le village
- Puits Neuf, Rue du Puits, Le Village
- Puits rue Saint Jean Baptiste, Le Village
- Jardin botanique de Mme l'Hardy-Denonain, parcelle D 216, place Dei Barri
- Micocoulier place Neuve
- Pin place Neuve

Au nord immédiat du village, plusieurs éléments patrimoniaux sont également recensés :
- Chapelle Notre Dame de la Consolation, Parcelle A 727, Abords du village
- Bâtisses parcelles A 912 et 913, lieudit Tras Barri
- Domaine de Carteyron, parcelle B10, lieudit Carteyron
- Bergerie de Magnetto, Parcelle A 725, RD 89
- Le cimetière communal, Parcelles A 703, 2165, 2285 et 3291, Abords du village
- Le Monument aux Morts, Parcelle A 2285, Abords du village
- Moulin du Brûlat, parcelle A 2282, route Ville Vieille
- Oratoire Saint Joseph, parcelle D 210 entrée du village



Extrait du règlement graphique au nord du village

7.3.1.2. LE REGLEMENT ECRIT

° *LA DESTINATION DES ZONES*

En zone UA, sont autorisées les destinations suivantes : Habitation (logement et hébergement), artisanat et commerce de détail (sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les quartiers alentours), restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autres hébergements touristiques, cinéma, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau, centre de congrès et d'exposition, et cuisines dédiées à la vente en ligne.

Sont seulement interdits l'exploitation agricole et forestière, le commerce de gros, l'industrie et l'entrepôt.

° *LES MODALITES CONSTRUCTIVES*

Au regard de la configuration du village, le retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation n'est pas réglementé en zone UA. Concernant le retrait par rapport aux limites parcellaires, il est possible de s'édifier en continuité ou en retrait de 4 m (retrait de 4 m imposé pour les piscines).

La hauteur des constructions existantes ne peut pas être modifiée. En cas de démolition/reconstruction, la hauteur initiale devra être respectée. La hauteur des extensions ne peut dépasser celle du bâtiment principal.

Au regard de la densité du village, l'emprise au sol maximale des constructions et l'emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) ne sont pas réglementées.

° *AUTRES ELEMENTS DU REGLEMENT ECRIT*

La zone UA est réglementée de la même manière que les autres zones concernant l'aspect extérieur des constructions (les permis, rares dans le village, sont soumis à avis de l'ABF). Seule les toitures font l'objet d'une prescription spécifique :

« Sont seuls autorisées les toitures à pentes comprises entre 27% et 35%. Elles devront être recouvertes de tuiles comparables à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public et s'ils sont intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière. Les panneaux photovoltaïques doivent se trouver en retrait de 50 cm de la limite de toiture. »

Concernant la desserte, la zone UA fait l'objet de quelques spécificités :

• Afin d'intégrer au mieux les piscines, son revêtement de fond sera réalisé dans une teinte neutre : Nuances d'ocre, gris ou vert.

• Si le projet de piscine prévoit la mise en place d'un volet de sécurité, il devra être discret. En cas de réalisation d'une barrière périphérique de sécurité, il conviendra de choisir un grillage de teinte foncée (vert, gris). Les abris télescopiques ou de type « véranda », les bâches rigides de couleurs blanches et bleues, et les barrières en aluminium avec ou sans panneaux transparents sont interdits car trop perceptibles dans l'environnement.

• Les enrochements cyclopéens et les dispositifs modulaires à emboîtement (exemple module type betoflor) sont interdits sauf en cas de nécessité technique liée à une parcelle trop étroite.

• Le stationnement des véhicules légers n'est pas réglementé.

7.3.1.3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTORIELLE

° *PRINCIPES ET ENJEUX*

Sur le village de Gassin, les enjeux sont nombreux et peuvent être regroupés en trois grandes thématiques :
• Les enjeux patrimoniaux : Il s'agit de préserver la silhouette du village perché, son écrin paysager et de respecter ses caractéristiques architecturales et paysagères. Les vues offertes vers le golfe mais aussi les vues offertes depuis l'extérieur vers le village sont d'importance.
• Les enjeux sociétaux avec le maintien d'un maximum d'équipements collectifs, le développement des commerces et restaurants, etc.
• Les enjeux liés aux déplacements avec notamment la question du stationnement et des circulations piétonnes

Concernant le volet patrimonial, le règlement écrit et graphique suffit : le village fait l'objet d'une réglementation particulière, aucune extension n'a été projetée au PLU et les espaces boisés classés ou les espaces paysagers assurent la préservation de l'écrin de verdure.

Pour les autres enjeux, l'orientation sectorielle n°3 permettra de mieux encadrer les futurs projets et de bien s'assurer que certains principes soient respectés.

° *LES MESURES A PRENDRE EN COMPTE*

L'orientation n°3 permet de cibler certains sites et d'en figer la destination, indépendamment du règlement écrit. Ainsi, l'orientation d'aménagement impose :

• Un vaste site paysager inconstructible où seuls peuvent être aménagés des déplacements doux. Il s'agit de la ceinture verte en limite est du village.

• Des espaces privatifs dans lesquels de nouveaux bâtiments ne peuvent être construits. Ces espaces doivent garder une vocation de jardins. Y sont possibles des accès ou encore des piscines.

• Des espaces à vocation d'équipements ou aménagements publics, au nord, au centre ou au sud (aplat bleu). A l'exception de l'aplat bleu central (emplacement réservé au PLU), les autres espaces ont d'ores et déjà une vocation d'espace public qui ne devrait pas évoluer (parkings au nord, mini-stade au sud, salle polyvalente et école au sud-est, etc.)

• Au cœur du village et de son extension sont définis deux sites dans lesquels le Droit de Préemption Urbain renforcé doit être mis en œuvre (aplat orange). Il s'agit de renforcer la présence en rez-de-chaussée des équipements collectifs, des commerces et de l'artisanat de proximité, des bureaux, des activités accueillant du public ou encore de la restauration. Il s'agit de limiter la création de nouveaux logements et de garages.

En outre, l'orientation d'aménagement impose de :
• Maintenir / valoriser des déplacements piétonniers (homogénéisation de l'espace public, de la signalétique, etc.)
• Création de places de stationnement et d'une zone « 30 » en limite est du village
• Maintien d'essences arborées dans le village
• Secteur où les hauteurs sont limitées à 3 m au-dessus du niveau de la voie
• Permettre, dans un secteur au sud du village, de déroger aux règles sur les hauteurs et les prospects pour les équipements collectifs sans que cela n'impacte la qualité paysagère des lieux.
• Prendre des dispositions particulières pour garantir la défendabilité du site vis-à-vis du feu de forêt sur le site à vocation d'équipements collectifs au centre du village

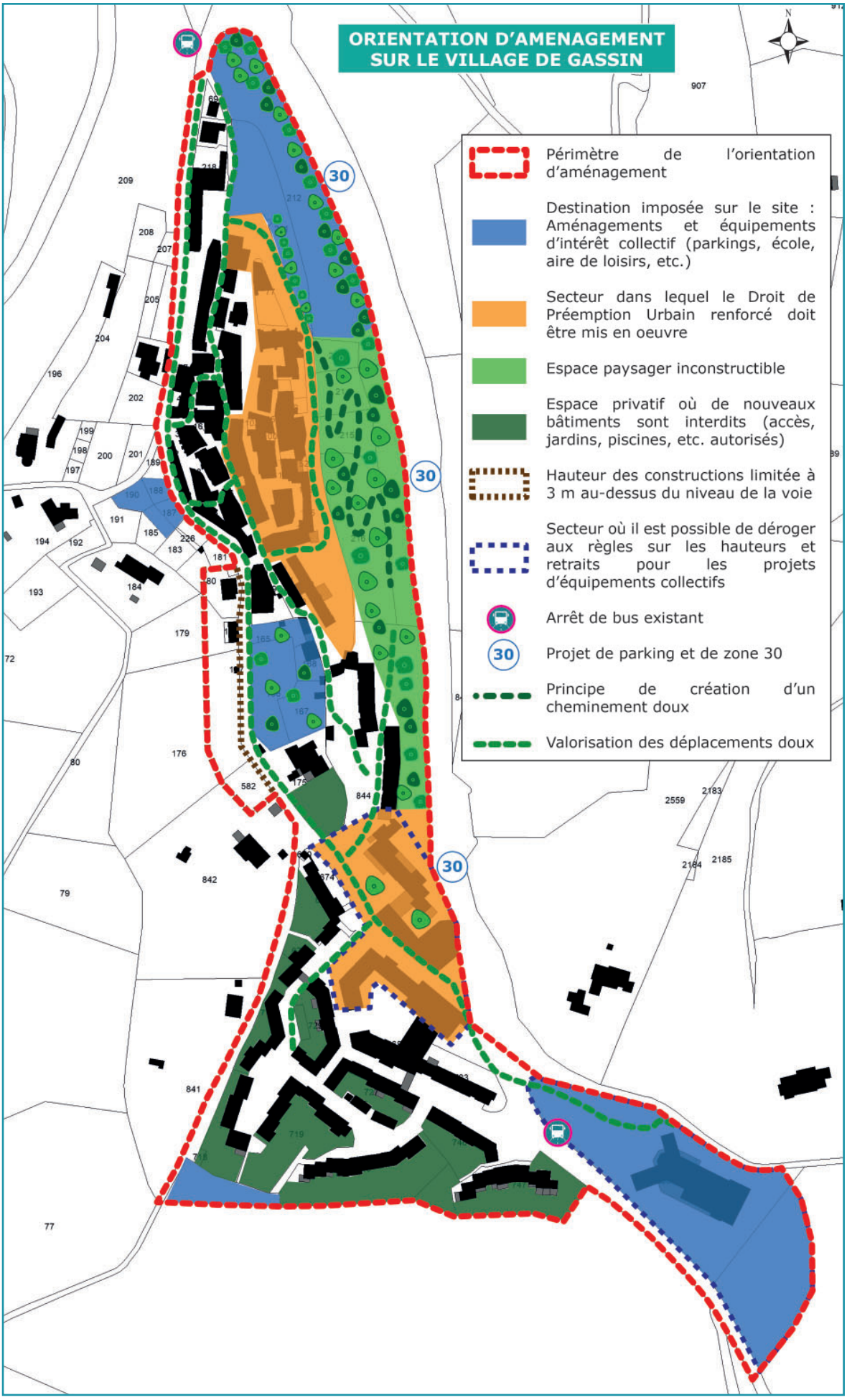


Schéma de l'orientation sectorielle n°3 sur le village

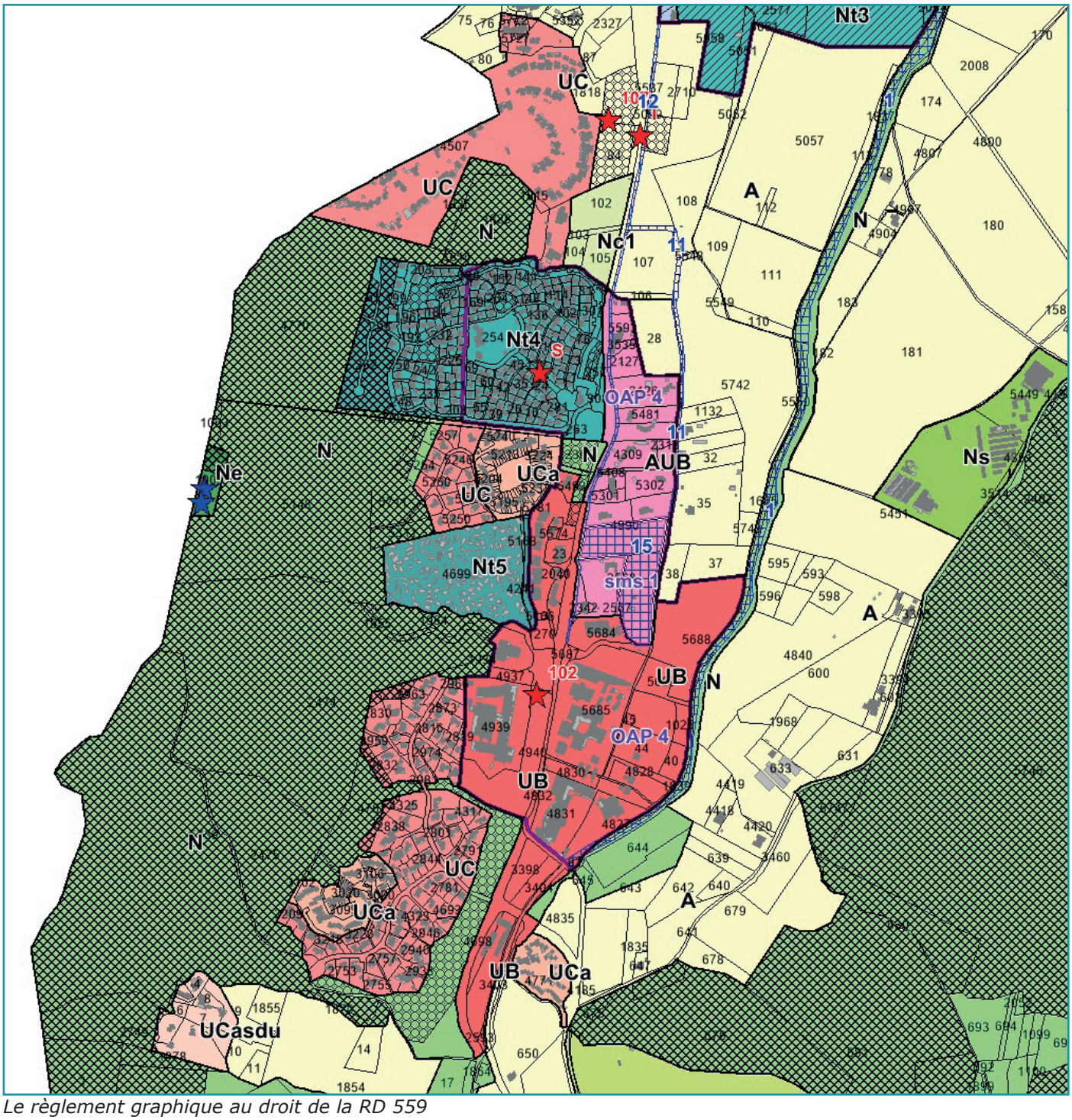
7.3.2. LE POLE URBAIN AUTOUR DE LA RD 559

7.3.2.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

° LES ZONES

L'urbanisation s'est développée ces dernières années le long de la RD 559. Le PLU en vigueur réglemente les différents quartiers qui composent ce nouveau pôle urbain. Au PLU en projet, la limite des zones U et la limite des zones naturelles touristiques n'évolue pas. Seule une zone à urbaniser est ajoutée entre le lycée au sud et les habitations au nord pour compléter ce quartier et répondre aux besoins en matière de logements sociaux (pas d'autres disponibilités en zones urbaines).

La zone AUB constitue l'évolution la plus importante entre les deux documents d'urbanisme. Elle englobe des zones A et N du PLU approuvé en 2009 (cf. chapitre 3).



Le règlement graphique au droit de la RD 559

Les quartiers existant de Font Mourier (au nord), de Longagne (au centre) et de Saint Martin (au sud) ont été inscrits en zones UC ou UCa à vocation de logements (plus ou moins dense en fonction de la densité des quartiers). Ils se trouvent tous à l'ouest de la RD 559. Le hameau de Gaï, à l'est de la RD 559, est pour sa part en secteur UCa.

Les sites touristiques de l'Oasis et des Chênes Lièges (tous deux à l'ouest de la RD 559) ont été respectivement inscrits en secteurs naturels touristiques Nt4 et Nt5 (au PLU approuvé en 2009, l'Oasis est en secteur Np1 et Np2 tandis que les Chênes Lièges sont en Nc). Une poche N, en EBC, demeure au coeur du quartier.

Les équipements collectifs (centre technique municipal, lycée, collège, hôpital, gymnase, etc.) ainsi que le site de la future gendarmerie et des logements associés se trouvent en zone urbaine UB (ils sont déjà en zone urbaine au PLU de 2009).

S'ajoute donc une zone à urbaniser AUB en continuité de la zone UB. Elle permet d'englober un garage existant, plusieurs habitations existantes (en zone N au PLU de 2009) et surtout deux terrains vierges sur environ 2,07 ha. Ils permettront de répondre aux besoins en matière de logements à l'année (dont au moins 50% de logements sociaux).

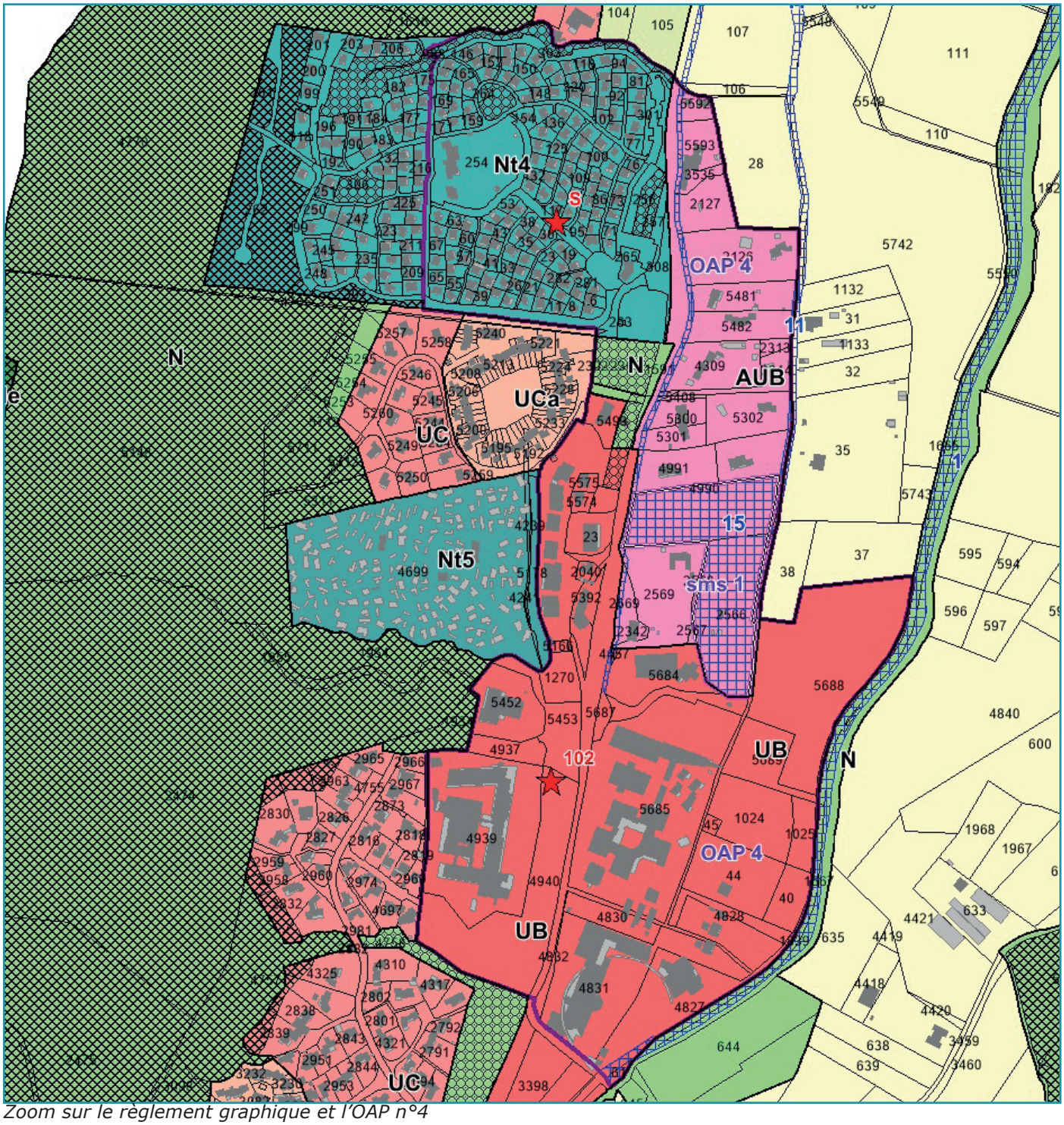
Vue aérienne de la zone AUB

° *LES PRESCRIPTIONS SURFACIQUES*

Les Espaces Boisés Classés existants le long de la RD 559 n'ont pas été réduits. Quelqu'uns ont été ajoutés sur le site de l'Oasis pour préserver les pins parasols qui constituent un enjeu paysager majeur en entrée de ville. Deux éléments patrimoniaux ont été ajoutés pour préserver l'alignement boisé montant sur l'oasis et le puits au droit de l'hôpital.

Au coeur du pôle l'emplacement réservé n°15 (au bénéfice de la Commune) vise la création de logements sociaux (au moins 50% des logements à venir) et aménagements publics. Il s'étend sur 20 377 m². Il est doublé d'un secteur de mixité sociale sms 1 qui impose 50% de logements sociaux. Ainsi, même si la Commune ne parvient pas à se porter acquéreur du site, les logements sociaux se feront malgré tout.

Plusieurs autres emplacements réservés sont également mis en place : L'ER n°1 vise l'aménagement d'un parcours de promenade sur le tracé de l'ancienne voie ferrée à l'est. Il est au bénéfice de la Communauté de Communes. L'ER n°12 vise la création d'une voie douce le long de la RD 559. Il est au bénéfice du Conseil Départemental. Enfin, l'ER n°11 au centre permettra l'élargissement du chemin du Pré Fontereau et l'amélioration de la sortie sur la RD 559.



Zoom sur le règlement graphique et l'OAP n°4

7.3.2.2. LE REGLEMENT ECRIT

° *LA DESTINATION DES ZONES*

Se regroupent donc autour de la RD 559 les zones urbaines et à urbaniser suivantes :
• La zone urbaine UB dense et de mixité fonctionnelle le long de la RD 559 et de la RD 98, ces zones étant concernées par des orientations d'aménagement sectorielles
• La zone urbaine UC principalement destinée à de l'habitat
• Le secteur UCa à vocation principale d'habitat et où les densités sont plus importantes
• La zone à urbaniser AUB qui concerne l'extension urbaine entre la RD 559 et le chemin du Pré de Fontereau, au nord du pôle d'équipements publics (quartier mixte)

S'y ajoutent les secteurs naturels Nt lié aux activités touristiques de la Commune avec les sous-secteurs Nt4 de l'Oasis et Nt5 des Chênes Lièges. Les zones N et A seront traitées ultérieurement dans le rapport de présentation.

En zone UC et secteur UCa, sont seuls autorisés les habitations (logement et hébergement) et les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les quartiers étant en réalité déjà comblés, il y a peu de constructions qui seront édifiées dans les années à venir.

Pour la zone UB, il est possible d'édifier : des habitations (mais pour tout projet de 4 logements ou plus, 30% de la superficie doit être destinée à des Logements Locatifs Sociaux), de l'artisanat et commerce de détail (sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les quartiers alentours), de la restauration, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des hôtels et autres hébergements touristiques, un cinéma, des équipements d'intérêt collectif et services publics, des bureaux ou encore un centre de congrès et d'exposition.

La destination de la zone AUB est identique à celle de la zone UB.

Sont autorisés en secteur Nt4 dans le respect de l'orientation d'aménagement sectorielle :
• Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) dans le cadre de Parcs Résidentiels de Loisirs et sous réserves que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif et que leur emprise au sol individuelle ne dépasse pas 25% de l'emplacement
• Des constructions nécessaires à l'activité touristique (accueil, sanitaire, piscine collective, etc.) dans l'emprise dédiée dans l'orientation d'aménagement (toute habitation étant strictement interdite)

Sont autorisés en secteur Nt5 :
• Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) dans le cadre de Parcs Résidentiels de Loisirs et sous réserves que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif
• Des bâtiments communs / collectifs nécessaires à l'activité touristique (accueil, sanitaire, piscine collective, etc.) dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (toute habitation étant strictement interdite).

° *LES MODALITES CONSTRUCTIVES*

Concernant le retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation, les règles diffèrent d'une zone à l'autre pour tenir compte d'un existant ou des densités attendues. Ainsi, les règles sont :

• UB et UC : 25 m de l'axe de la RD 61, RD 93, RD 98, RD 98a et de la RD 559 ; 5 m des limites d'emprise des autres voies
• UCa : Non réglementé
• AUB : 25 m de l'axe de la RD 559 sauf indication contraire dans l'orientation d'aménagement ; 4 m des limites d'emprise des autres voies
• Nt1 et Nt2 : 35 m et 25 m de l'axe de la RD 559 pour, d'une part, les constructions à usage d'habitation et, d'autre part, les autres destinations ; 10 m de l'axe et 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation

Par rapport au retrait vis-à-vis des limites parcellaires, là aussi plusieurs règles vont s'appliquer :
• UB et UC : Retrait équivalent à la hauteur du bâtiment divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m
• UCa : En continuité ou au moins 2 m (retrait de 2 m imposé pour les piscines)
• AUB : Implantation en continuité en cas de logements semi-groupé (villas mitoyennes) ou en retrait équivalent à la hauteur de la construction divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m

• Nt1 et Nt2 : Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. Les piscines et leurs plages doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites.

Plusieurs aménagements sont possibles au sein des marges de recul (cf. règlement écrit)

Pour les hauteurs, les règles sont les suivantes :
• UB : 10 m sauf prescriptions plus limitées dans l'orientation d'aménagement sectorielle
• UC et UCa : 7 m
• AUB : 10 m (R+2) pour les sites à vocation d'équipements collectifs et de logements sous forme collective (aplats violets et orangé de l'OAP) et 7 m (R+1) pour les sites à vocation de villas (aplats jaune de l'OAP)
• Nt1 et Nt2 : 3 m à l'égout du toit

Enfin, concernant les emprises au sol, le règlement écrit précise les points suivants :

• L'emprise au sol des constructions est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée. N'entre pas dans le calcul l'emprise des terrasses, des pergolas, des escaliers extérieurs, des voiries et rampes d'accès et des piscines.
• L'emprise des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est une emprise minimale qui ne peut être réduite.
• Les accès, terrasses, places de stationnement, pergolas, escaliers extérieurs, etc. (toute autre surface aménagée) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.

Pour chaque zone, la règle est la suivante :

• UB :
° Emprise au sol maximale des constructions : 50%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 20%

• UC :
° Emprise au sol maximale des constructions : 20%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 60%

• UCa :
° Emprise au sol maximale des constructions : 30%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 40%

• AUB :
° Emprise au sol maximale des constructions : 50%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 20%

Cet aspect n'est pas réglementé en secteurs Nt.

7.3.2.3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTORIELLE

° *PRINCIPES ET ENJEUX*

Les abords de la RD 559 portent les enjeux urbains du PLU. Comme spécifié au Schéma de Cohérence Territoriale en cours de modification sur le Golfe de Saint Tropez, ce site est destiné à se densifier, en complément du pôle d'équip(ements et de logements existants. Il permettra notamment de répondre aux besoins en matière de mixité sociale sur le territoire.

La densification du site est également l'occasion d'en améliorer l'aspect paysager, notamment pour les parcelles bordant la RD 559.

Les questions de desserte et de stationnement sont également centrales : La création d'une gendarmerie et des logements associés en face du lycée va générer une augmentation des flux (déjà tendus au droit du site) et la disparition d'un espace utilisé comme parking par les étudiants. La densification de la zone AUB ne peut s'envisager sans action concrète pour améliorer le maillage du site. De plus, c'est l'occasion de trouver de nouveaux emplacements de stationnement.

° *LES MESURES A PRENDRE EN COMPTE*

• Les prescriptions paysagères :

L'orientation vise à améliorer la traversée du territoire communal en imposant plusieurs actions le long de la RD 559 et notamment :

• Les espaces boisés et les aménagements collectifs en contre-bas de l'Oasis, sites directement perceptibles depuis la RD 559, doivent être maintenus et entretenus.

• Deux alignements boisés sur le site de l'Oasis le long des voies de dessertes doivent être préservés.

• Il faut accompagner paysagèrement la piste cyclable le long de la RD 559.

• Pour la partie nord de la zone AUB, dévolue à des logements individuels ou semi-groupés, des haies végétales denses doivent être plantées en accompagnement de tout nouveau projet de construction (que la parcelle soit déjà ou non bâtie). Il s'agit d'améliorer l'existant et d'accompagner la densification du site.

• Dans la partie sud de la zone AUB, il convient de créer des haies de part et d'autre des sites à densifier pour en atténuer l'impact

• Il convient de préserver les pins parasols situés derrière l'actuel garage automobile, à l'Est de la RD 559.

• Le rideau boisé existant le long du Bourrian doit être maintenu.

• L'implantation des immeubles et autres constructions ainsi que leur aspect extérieur (façades, toitures, etc.) et le traitement des abords (notamment les clôtures) devront être discutés en amont avec l'Architecte des Bâtiments de France à deux titres : le site de l'OAP 4 se trouve dans le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez et il constitue une entrée de ville majeure avant d'atteindre notamment les équipements collectifs puis le village perché de Gassin.

• Des esquisses paysagères avec des vues prises depuis la RD 559 et depuis le village notamment sont imposées pour tout projet afin de démontrer leur bonne intégration dans le site ainsi que les mesures de préservation et de valorisation du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez prises en compte

• Les mesures en matière de déplacements :

En matière de déplacements, les mesures sont les suivantes :

• Il convient de créer deux voies cyclables à double sens : le long de la RD 559 (maîtrise d'ouvrage : Conseil Départemental) et le long du Bourrian (maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez).

• Aucun nouvel accès sur la RD 559 ne sera possible. A l'Est, les habitations nouvelles devront être desservies depuis le chemin du Pré Fonterau (des servitudes de passage seront parfois à prévoir avant de diviser un terrain ou autre). Pour le site C longeant la route départementale, une entrée depuis la RD 559 est possible (mais la sortie se fera nécessairement sur le chemin du Pré Fonterau).

• Aucun nouveau logement individuel ne sera autorisé à l'Est de la RD 559 (secteur en aplat jaune) tant que la desserte viaire ne sera pas améliorée avec :
° L'élargissement du chemin du Pré Fonterau (voie à double sens) ou la création d'un sens unique sur ce chemin (dans les deux cas, il faudra un accotement piétonnier).
° La création d'un carrefour sécurisé au nord, entre la RD 559 et le chemin du Pré Fonterau (carré en pointillé bleu sur le plan).

• Aucun nouveau logement collectif ne sera autorisé à l'Est de la RD 559 (secteur en aplat orangé) tant que la desserte viaire ne sera pas améliorée avec deux possibilités :
° Cas n°1 : Il est réalisé l'élargissement du chemin du Pré Fonterau (voie à double sens) ou un sens unique sur ce chemin (dans les deux cas, il faudra un accotement piétonnier) ainsi qu'un carrefour sécurisé au nord, entre la RD 559 et le chemin du Pré Fonterau (carré en pointillé bleu sur le plan).

° Cas n°2 : Il est réalisé l'élargissement du chemin du Pré Fonterau (voie à double sens) depuis le site concerné par l'opération jusqu'à la voie d'accès au lycée (le site A n'est pas concerné par cette prescription). Ce cas n°2 ne sera étudié qu'après avis du Conseil Départemental, s'il juge la sortie sud (rond-point du lycée) suffisamment dimensionnée.

A noter que ces améliorations permettront d'éviter l'engorgement du rond-point existant au droit du lycée (déjà assez saturé). Ainsi, les aménagements projetés répondront aux besoins de la zone AUB et pour partie au site concerné par la future gendarmerie et les logements projetés (gendarmes et accession sociale).

• Les prescriptions en matière de mixité fonctionnelle et sociale :

L'orientation d'aménagement englobe des zones UB, AUB, N et Nt4 de part et d'autre de la RD 559. Au vu des destinations possibles dans les différentes zones concernées au règlement écrit, il paraît essentiel d'encadrer au mieux le devenir du site via la présente orientation d'aménagement.

Aussi, plusieurs parcelles font l'objet d'une action ciblée qui fige les destinations possibles (cf. schéma d'aménagement ci-après). Ainsi, se distinguent :

• Des sites à vocation d'équipement collectif et de services (aplat violet foncé). Dans ces sites, toute autre destination est interdite, notamment les logements.

• Des sites à vocation d'équipements collectifs et de logements pour actifs sous forme collective (appartements). Il s'agit notamment du centre hospitalier, du collège ou encore du lycée. La Commune ou autre acteur public peut y réaliser des logements pour actifs ce qui permet de répondre aux besoins sur Gassin (aplat violet clair).

• Des sites à vocation d'équipements collectifs et de logements sous forme collective (appartements). L'aplat est orangé sur le schéma. Se distinguent trois sites :
° Le site A est dédié au projet de gendarmerie éventuellement complété de logements pour gendarmes et en accession sociale
° Le site B est dédié à des équipements publics (dont stationnement) et/ou à un programme de logements mixtes avec 50% de logements sociaux minimum (locatifs ou BRS) et 50% de logements privés maximum. Les logements locatifs sociaux doivent représenter au moins 50% des logements sociaux à créer.
° Le site C est dédié à un programme mixte de logements : 50% de logements sociaux minimum (locatifs ou BRS) et 50% de logements privés maximum Les logements locatifs sociaux doivent représenter au moins 50% des logements sociaux à créer.

• Un site à vocation de logements sous forme individuelle (villas) dans lequel les nouveaux logements ne pourront être autorisés qu'une fois la sortie routière au nord améliorée et le chemin élargi ou passé en sens unique (cf. prescriptions sur les déplacements). C'est un aplat jaune sur le schéma d'aménagement.

• Des sites à vocation d'aménagements collectifs de l'oasis (piscine, tennis, etc.). C'est un aplat turquoise sur le schéma d'aménagement. Parmi ces sites se distingue un site :
° Le site D est un secteur d'étude. En effet, il pourrait y accueillir un programme de logements diversifiés dans les années à venir, lorsque les sites A, B et C auront été aménagés (une évolution du PLU sera nécessaire)
° Un site à vocation économique (actuellement un garage et un commerce de bouche notamment) avec un aplat bleu clair sur le schéma d'aménagement
° Des espaces verts plantés à préserver (aplat vert)

• Les prescriptions environnementales :

Pour l'ensemble des projets, et notamment les plus denses (sites A, B et C), il est rappelé les recommandations en matière d'éclairage nocturne (cf. pièce 4c, annexe 2 du règlement écrit). Il doit être démontré que des mesures visant à ne pas nuire à la trame noire du territoire et notamment le corridor nocturne constitué par le Bourrian et sa ripisylve sont prises.

Pour le site A (projet de gendarmerie et de logements), une étude faune-flore est exigée en amont de tout dépôt de permis afin, notamment, que des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation spécifiques aux zones humides soient prises. Aucun projet ne sera autorisé en l'absence d'une telle étude.

Sur l'ensemble du site de l'OAP 4, tout projet devra tenir compte de la présence d'arbres âgés. Ces derniers devront être conservés, aucune mesure n'étant pertinente pour les remplacer.

Au regard de la fréquentation de l'axe RD 559, les nouvelles constructions (notamment sur le site C) devront prendre des mesures d'isolement acoustique adaptées. Il est recommandé d'orienter les bâtiments de manière à avoir les pièces de vie à l'opposé de la route afin de limiter l'exposition des futures habitations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air liées au trafic routier.

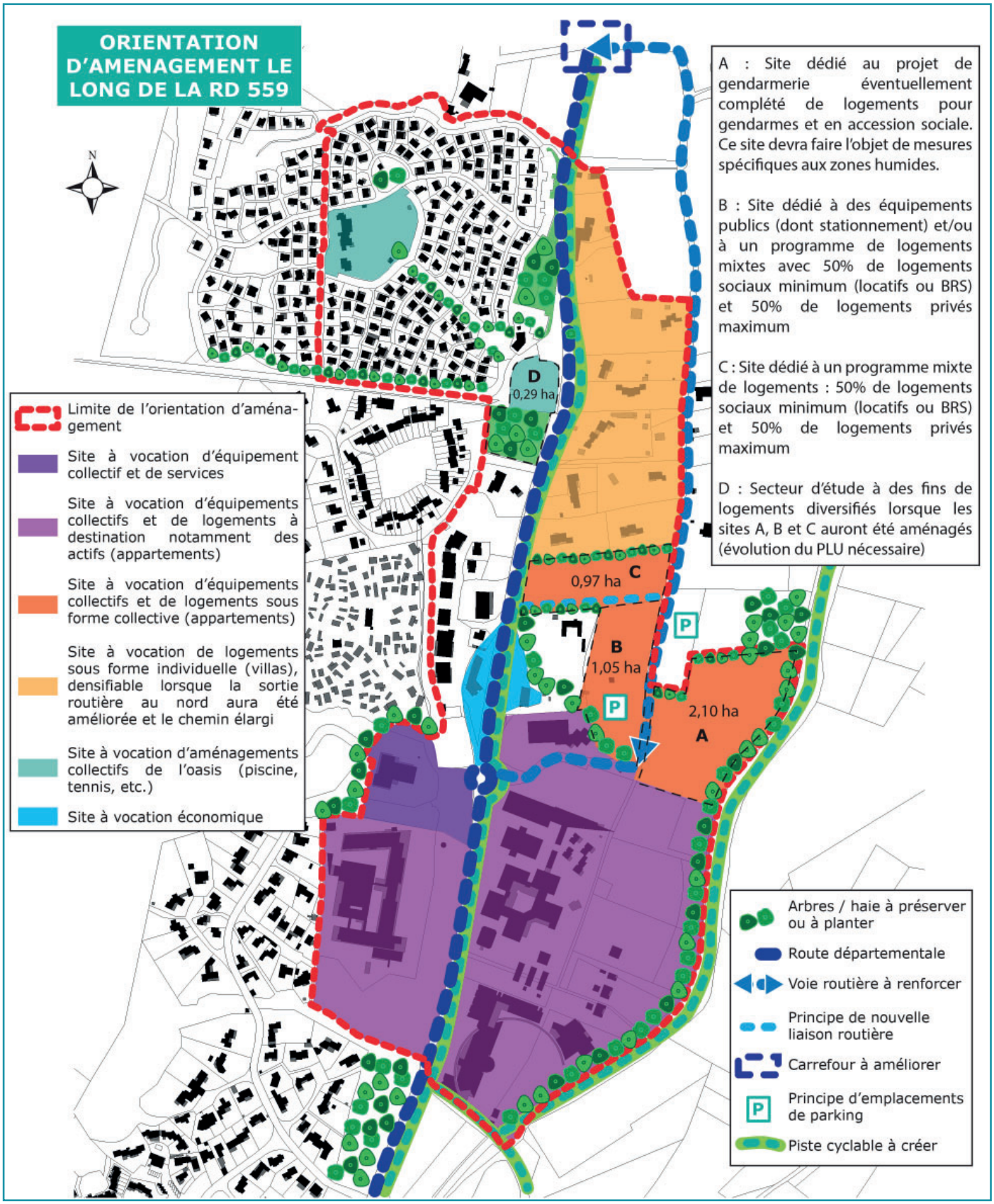


Schéma de l'orientation sectorielle n°4 le long de la RD 559

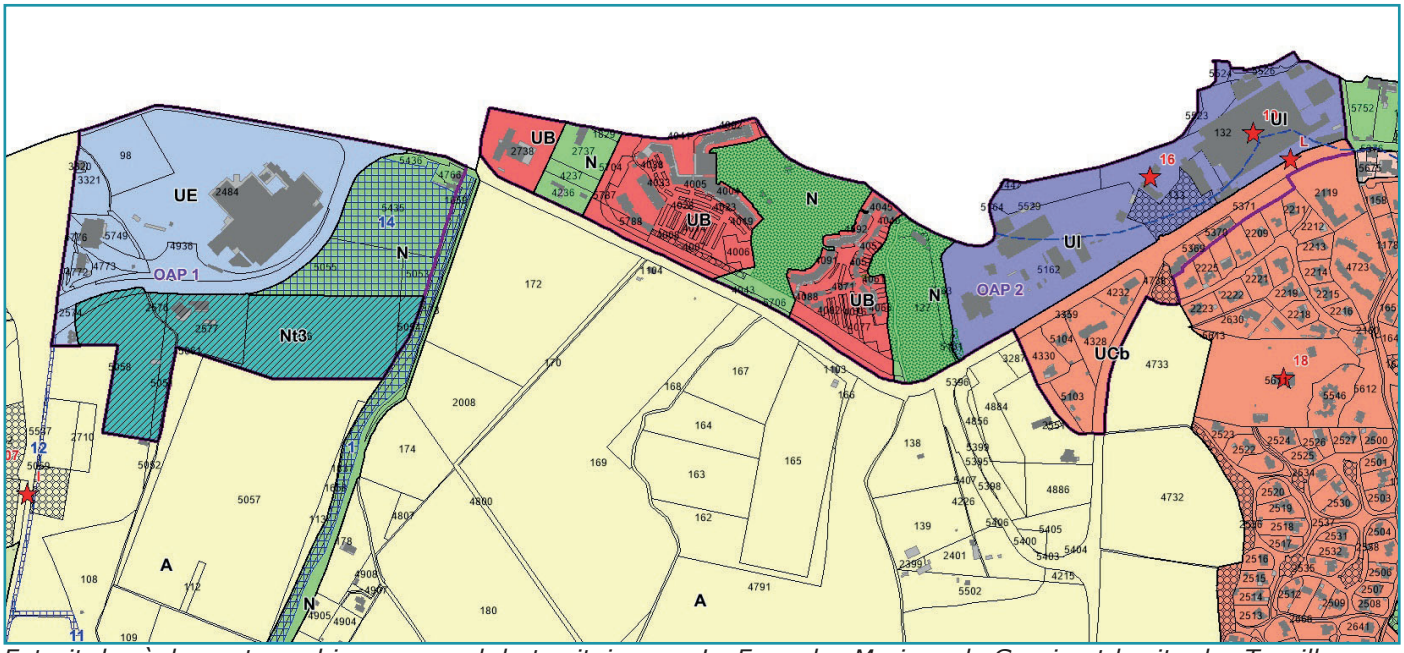
7.3.3. LA FOUX ET LE SITE DES TORPILLES

7.3.3.1. LE REGLEMENT ET ECRIT

° *LES ZONES DEFINIES AU PLU*

Comparé au PLU en vigueur et comme expliqué au chapitre 3, les zones évoluent assez peu dans leurs emprises. Le secteur naturel d'Azur Park est légèrement agrandi pour englober le parking existant et le mini-golf (mais aucun autre aménagement n'y est possible via l'orientation d'aménagement). Les coupures vertes, notamment de part et d'autre du site des torpilles, sont renforcées via des zones naturelles étoffées et l'inscription d'espaces paysagers inconstructibles.

En définitif, le PLU inscrit des zones urbaines ou naturelles qui correspondent à un existant et à une volonté politique de maintenir leur destination. Ainsi, le carrefour de la Foux doit garder sa vocation économique et le site des Torpilles sa vocation industrielle. Il n'est pas prévu d'y aménager des logements ou résidences hôtelières.



Extrait du règlement graphique au nord du territoire, sur La Foux, les Marines de Gassin et le site des Torpilles

On retrouve ainsi au nord du territoire :

• Une zone urbaine à vocation économique UE sur le carrefour de la Foux qui doit être prochainement réhabilité

• Un secteur naturel touristique Nt3 correspondant à Azur Park avec un règlement et une orientation qui permettent à la structure de se développer tout en améliorant les paysages d'entrée de ville

• Des zones urbaines mixtes UB prenant en compte le site d'EDF et plusieurs immeubles d'habitation (dont les Marines de Gassin)

• Une zone urbaine à vocation industrielle UI sur l'ancien site des torpilles.

• Un secteur UCb pour les bâtiments disposés entre la RD 98 et la RD 98a (en zone UGb au PLU de 2009)

A noter la présence des emplacements réservés n°1 et 12 (voies douces le long de l'ancienne voie ferrée et le long de la RD 559) qui permettent de relier le lycée à la voie douce Sainte Maxime / Saint Tropez.

Il est également prévu un emplacement réservé (ER n°14) au bénéfice de la Commune pour créer des aires de stationnement paysager pour camping-cars et voitures afin de délester la RD 98. Ces parkings ne pourraient pas être occupés toute une nuit. Ils permettraient aux touristes de laisser leur voiture sur site en journée et terminer le dernier tronçon en navette jusqu'à Saint Tropez. Cette action devra être

menée avec l'intercommunalité et la Commune de Saint Tropez notamment. Il s'agit pour Gassin de lutter contre les bouchons incessants sur cet axe d'avril à octobre.

° *LA REGLEMENTATION*

En zone UB, il est possible d'édifier : des habitations (mais pour tout projet de 4 logements ou plus, 30% de la superficie doit être destinée à des Logements Locatifs Sociaux), de l'artisanat et commerce de détail (sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les quartiers alentours), de la restauration, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des hôtels et autres hébergements touristiques, un cinéma, des équipements d'intérêt collectif et services publics, des bureaux ou encore un centre de congrès et d'exposition.

Dans le secteur UCb, sont seuls autorisés des habitations (logement et hébergement) et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour la zone UE, sont possibles de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, des bureaux et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Enfin, pour la zone UI, sont possibles :

• De l'industrie et des équipements collectifs
• Un logement mais uniquement s'il est lié et nécessaire à l'activité économique (gardiennage), dans la limite de 70 m² par unité foncière
• De l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et des bureaux si l'activité est liée et nécessaire à l'activité industrielle du site

Sont autorisés en secteur Nt3 dans le respect du PPRi et de l'orientation d'aménagement sectorielle :
• 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

Concernant le retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation, la règle est identique pour l'ensemble des zones urbaines entre la Foux et le site des Torpilles : 25 m de l'axe de la RD 61, RD 93, RD 98, RD 98a et de la RD 559 ; 5 m des limites d'emprise des autres voies.

En secteur Nt3, la règle est la suivante : 35 m et 25 m de l'axe de la RD 559 pour, d'une part, les constructions à usage d'habitation et, d'autre part, les autres destinations ; 10 m de l'axe et 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation

Par rapport au retrait vis-à-vis des limites parcellaires, plusieurs règles ont été définies :
• UB, UE et UI : Retrait équivalent à la hauteur du bâtiment divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m
• UCb : Retrait équivalent à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 m
• Nt3 : Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. Les piscines et leurs plages doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites.

Plusieurs aménagements sont possibles au sein des marges de recul (cf. règlement écrit)

Pour les hauteurs, les règles sont les suivantes :
• UB, UE et UI : 10 m sauf prescriptions plus limitées dans l'orientation d'aménagement sectorielle
• UCb : 6,5 m
• Nt3 : 6,5 m à l'égout du toit. Les manèges dérogent aux règles sur les hauteurs.

Enfin, concernant les emprises au sol, le règlement écrit précise les points suivants :

• L'emprise au sol des constructions est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée. N'entre pas dans le calcul l'emprise des terrasses, des pergolas, des escaliers extérieurs, des voiries et rampes d'accès et des piscines.
• L'emprise des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est une emprise minimale qui ne peut être réduite.
• Les accès, terrasses, places de stationnement, pergolas, escaliers extérieurs, etc. (toute autre surface aménagée) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.

Pour chaque zone, la règle est la suivante :

• UB, UE et UI :
° Emprise au sol maximale des constructions : 50%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 20%

• UCb :
° Emprise au sol maximale des constructions : 15%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 60%

Cet aspect n'est pas réglementé en secteur Nt3.

7.3.3.2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1 DE LA FOUX

° *LES PRINCIPES ET ENJEUX*

Le carrefour de la Foux joue à la fois un rôle fonctionnel et d'entrée de ville majeur. C'est le principal accès à la presqu'île de Saint Tropez avec un système routier complexe et peu adapté, l'entrée sur le territoire de Gassin et un pôle d'activités économiques majeures du golfe avec le centre commercial et Azur Park.

L'entrée de territoire est confuse avec des activités diverses aux abords des routes départementales, le stationnement de forains, peu d'accompagnements paysagers, etc. A cela s'ajoute des bouchons continus en période estivale, des déplacements doux insuffisamment sécurisés, etc.

C'est une réelle problématique à l'échelle du Golfe de Saint Tropez mais il est difficile de concrétiser les volontés nationales, départementales, intercommunales et communales. Pour l'heure, les actions concrètes ont dû mal à émerger malgré de nombreux diagnostics réalisés.

A son échelle, le PLU tente via l'orientation d'aménagement d'agir sur deux thématiques :
• L'amélioration de la fonctionnalité du carrefour
• La valorisation paysagère de l'entrée de territoire

Il conviendra de tenir compte de tous les risques recensés sur le site (inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles ou encore sismique) en adoptant des mesures adaptées (cf. règlement écrit et annexes au PLU). Vis-à-vis du risque feu de forêt, une attention particulière sera apportée au sud (parking et mini-golf) et en limites est et ouest, ces espaces étant en aléa moyen à fort.

° *LES MESURES A PRENDRE EN COMPTE*

<u>• Les mesures en matière de déplacements :</u>

L'orientation d'aménagement n°1 impose les mesures suivantes :

• Une voie douce à double sens doit être créée pour lier celle existante au sud du lycée à celle existant au nord, le long de la RD 98. Le linéaire qui paraît le plus adéquat se situe le long de la RD 559 et de la RD 98 (ce qui permettra de desservir par ailleurs Azur park). Cependant, il ne s'agit que d'un tracé de principe, d'autres scénarios peuvent être étudiés.

• Aucun permis ne sera autorisé au cœur du carrefour de la Foux tant que les deux entrées du site (au nord, nord-est d'une part et au sud d'autre part) n'auront pas été améliorées pour les piétons

et les cyclistes. Les travaux projetés devront avoir été réalisés en amont de tout permis relatif à des constructions ou apparaître dans le projet d'ensemble prévu.

• Dans la partie Est du territoire (aplat vert clair sur le schéma d'aménagement), il est projeté un espace paysager dédié au stationnement. Les plantations devront y être nombreuses pour valoriser ce site. Les accès sur la RD devront être suffisamment sécurisés. Le site pourra être compartimenté avec deux objectifs majeurs à atteindre :
° Accueillir un maximum de camping-cars et de voitures à destination de Saint Tropez pour soulager la RD 98 et éviter l'encombrement des voies et parkings plus à l'est. Il n'est pas prévu de séjour de nuit. Il s'agit de mettre à disposition une navette La Foux – Saint Tropez pour les visiteurs qui souhaite profiter de la presqu'île pendant une journée.
° Encourager le covoiturage au quotidien (toute l'année). Pour cet objectif aussi, il n'est pas prévu de stationnement durant la nuit, le site étant en zone inondable. Il doit pouvoir être fermé aisément en cas de précipitations importantes.

• Les mesures paysagères :

Les mesures d'accompagnement paysager imposées dans l'orientation d'aménagement n°1 sont les suivantes :

• La piste cyclable et tout aménagement nouveau doivent faire l'objet d'une conception paysagère, en tenant compte des perceptions paysagères depuis le site (par exemple les vues offertes depuis la piste cyclable) et vers le site (notamment depuis les sites les plus emblématiques du territoire). Les aménagements paysagers » ne doivent pas se limiter à de simples plantations.

• Aucun nouveau permis en lien avec des constructions ne sera autorisé sur le site du centre commercial tant que les abords n'auront pas été paysagers et plantés comme défini dans l'orientation d'aménagement. Ces aménagements seront réalisés en amont de la demande de construction ou devront apparaître dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

• Le vaste parking du centre commercial doit être planté de façon plus importante avec un arbre tige par tranche de 4 parkings. Les arbres ne doivent pas nécessairement être alignés le long des aires de stationnement. Il peut être envisagé des coulées vertes pour accompagner les piétons de leur voiture jusqu'au centre commercial. Des ilots de verdure peuvent aussi être envisagés. A noter qu'en période de forte chaleur, les arbres jouent un rôle fondamental pour le bien être des usagers.

• 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.

• L'espace paysager dédié au stationnement temporaire et à l'aire de covoiturage à l'est doit faire l'objet d'un réel projet. Il ne doit pas se limiter à des alignements comme sur de trop nombreux parkings. Plusieurs scénarios peuvent être étudiés : des bosquets par endroits, des espaces en friches (intérêt pour la biodiversité), des systèmes de canaux, etc. Les stationnements doivent s'insérer dans le milieu. Ce ne sont pas les arbres qui doivent être insérés entre deux lignes de stationnement.

• Les mesures économiques :

L'orientation fige les destinations suivantes :

• Le site ceinturé de voies (l'actuel centre commercial) est à destination économique (aplat bleu sur le schéma). Seules y sont autorisées les destinations suivantes : commerces et artisanat de proximité, équipements collectif, bureaux, activités accueillant du public, restaurations.

• En cas de reconstruction de bâtiments sur le site du centre commercial, des alignements sont imposés par rapport aux voies externes. Les nombreux visiteurs doivent avoir une image qualitative du site et non les arrières fonctionnels des bâtiments.

• Sur le site d'Azur Park, la destination des différents emplacements est figée, toujours en lien avec l'activité touristique générale du site :

° Aire de stationnement paysager à l'ouest (couleur orange sur le schéma d'aménagement)

° Aménagements touristiques légers au sud : parcours de mini-golf, parcours sportifs, etc. (couleur vert turquoise sur le schéma d'aménagement)

° Site pouvant accueillir les bâtiments liés et nécessaires à l'activité touristique du site (activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail, restauration et bâtiments techniques) dans la limite de 2 000 m² au sol et de 1 500 m² de surface de plancher pour l'ensemble des bâtiments (couleur violet sur le schéma d'aménagement)

° Site à vocation de manèges et autres éléments associés (sanitaires, points de vente, restauration rapide, bâtiments techniques, etc.). Les manèges peuvent déroger aux règles sur les prospects et les hauteurs imposées en secteur Nt3 pour répondre à leurs spécificités techniques.

Schéma de l'orientation sectorielle n°1 sur La Foux

7.3.3.3. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2 DU SITE DES TORPILLES

° *LES PRINCIPES ET ENJEUX*

Le long de la RD 98, route du littoral menant à Saint Tropez, les enjeux sont nombreux pour la commune de Gassin :
• Valorisation paysagère de l'entrée de ville (enjeu en lien avec celui l'orientation 1)
• Prendre en compte les vues depuis la mer
• Saturation du réseau viaire en période estivale (cf. orientation 1)
• Développement des transports en commun
• Maintien de la diversité économique du territoire avec le site des Torpilles à vocation industrielle et artisanale
• Maintien / valorisation du cadre de vie avec le développement des espaces verts
• Prise en compte des risques, notamment d'inondation et d'évolution du trait de côte

° *LES MESURES A PRENDRE EN COMPTE*

• Les destinations imposées :

L'orientation permet de cibler certains sites et d'en figer la destination, indépendamment du règlement écrit. Ainsi, l'orientation d'aménagement impose :

• Des sites paysagers inconstructibles ou à créer (lorsque l'activité cessera) : Ils permettent de maintenir des coupures vertes entre les différentes entités bâties le long de la route départementale

• Un site dédié aux équipements collectifs (site actuel d'Enedis) et des espaces dédiés aux aménagements collectifs (cours de tennis)

• Un vaste site à vocation industrielle et activités connexes

• Un site, au sud de la route départementale, où seules des activités économiques (commerces et artisanat de proximité, activités accueillant du public, bureaux, restaurations, etc.) et des équipements publics sont possibles dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Il ne s'agit pas de conforter l'urbanisation du site ou de le voir se transformer en quartier d'habitations

<u>• Les autres prescriptions :</u>

En outre, l'orientation d'aménagement impose de :
• Maintenir / valoriser la piste cyclable existante.
• Renforcer la desserte en transport en commun avec la création d'un nouvel arrêt. L'emplacement dessiné est un emplacement de principe qui devra être étudié pour être le plus sécurisé possible.
• Conserver certains arbres (enjeu paysager d'importance)
• Préserver et renforcer certaines haies et boisements le long du cours d'eau

Il conviendra de tenir compte de tous les risques recensés sur le site (submersion marine, inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles ou encore sismique) en adoptant des mesures adaptées (cf. règlement écrit et annexes au PLU).

Ainsi, aucune nouvelle construction n'est autorisée en zone d'aléa fort et en zone d'aléa modéré non défendable du risque feu de forêt.

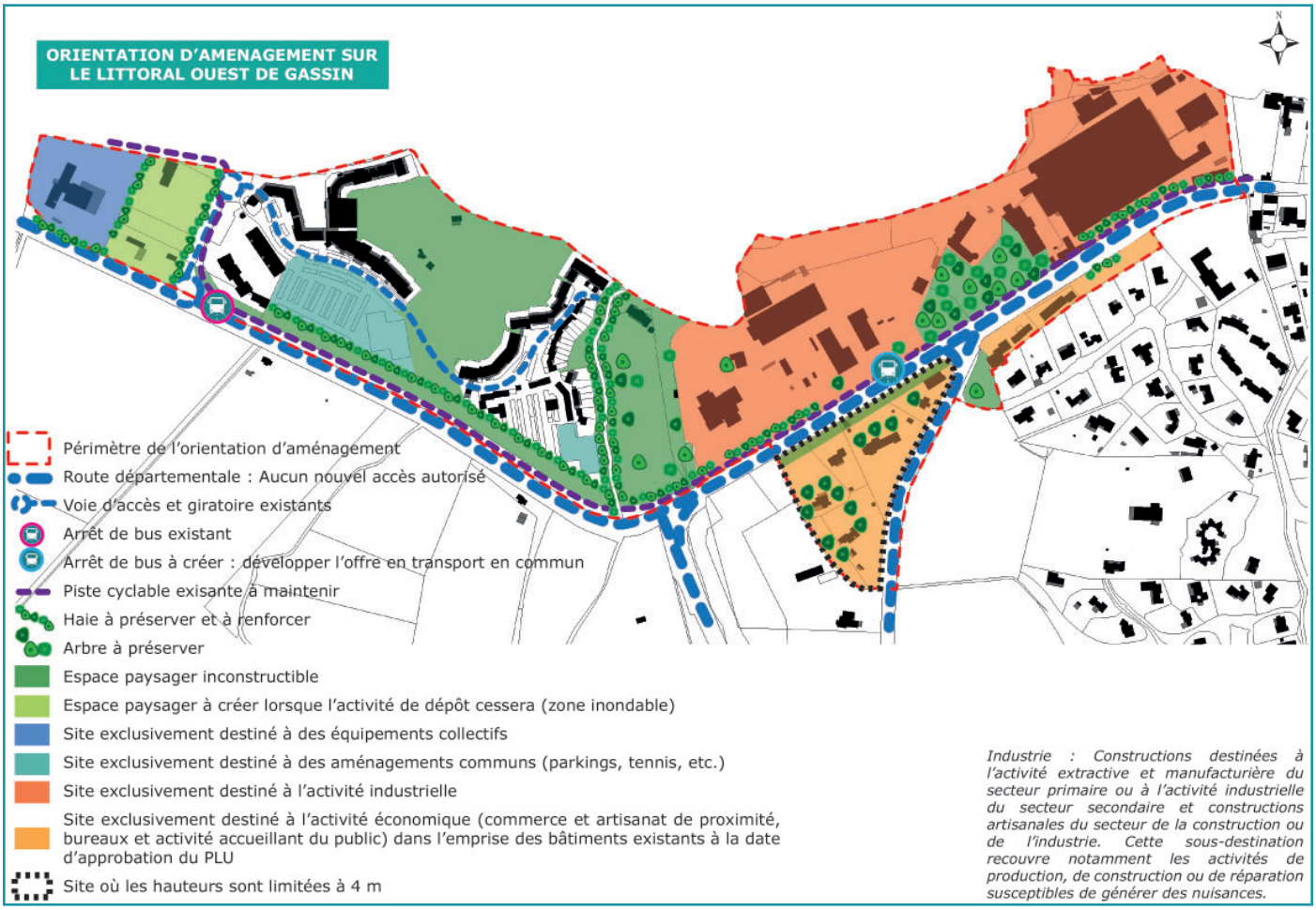


Schéma de l'orientation sectorielle n°2 le long du littoral

7.3.4. LE LITTORAL NORD : MALERIBES, LA BOUILLABAISSE ET LES MARRES

7.3.4.1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

° *LES ZONES*

Au PLU de 2009, les quartiers urbanisés le long du littoral sont divisés en deux grandes zones : Une vaste partie en zone UB à l'Ouest et une partie (moins dense) en zone UC à l'Est. La baisse de densité a été pensée d'Ouest en Est, en s'éloignant du site des Torpilles et en s'approchant de Saint Tropez. A cela s'ajoute un cordon en zone naturelle N au nord, entre la mer et la RD 98. Le PLU de 2009 tenait compte également de deux ZAC avec des secteurs UZ4 et UZ3 (le golf) et d'une possible extension sur Les Marres (zone à urbaniser stricte AUM).

Au PLU révisé, la densité a été étudiée au regard des enjeux paysagers depuis la mer, des Espaces Proches du Rivage mais aussi de la prise en compte du recul du trait de côte. Ainsi, du nord au sud, se succèdent depuis la mer vers les collines :
• Une zone naturelle N, légèrement étendue vers le site des Torpilles, au nord de la RD 98
• Un sous-secteur UCbr dans lequel la densité est moindre pour tenir compte des enjeux paysagers le long de la RD 98 et du recul du trait de côte
• Un secteur UCb correspondant aux zones d'habitat le long du Littoral à la densité moindre et aux enjeux paysagers forts

En outre, le risque feu de forêt a été étudié avec la défense extérieure contre l'incendie dans les différents quartiers. Il en résulte deux mesures :
• L'inscription d'une zone AUCbr dans laquelle la défense extérieure contre l'incendie doit être améliorée
• Le souhait de ne pas étendre l'agglomération au dépend des collines (aucune parcelle N déclassée, aucun EBC déclassé en limite de zone UCb ou AUCb)

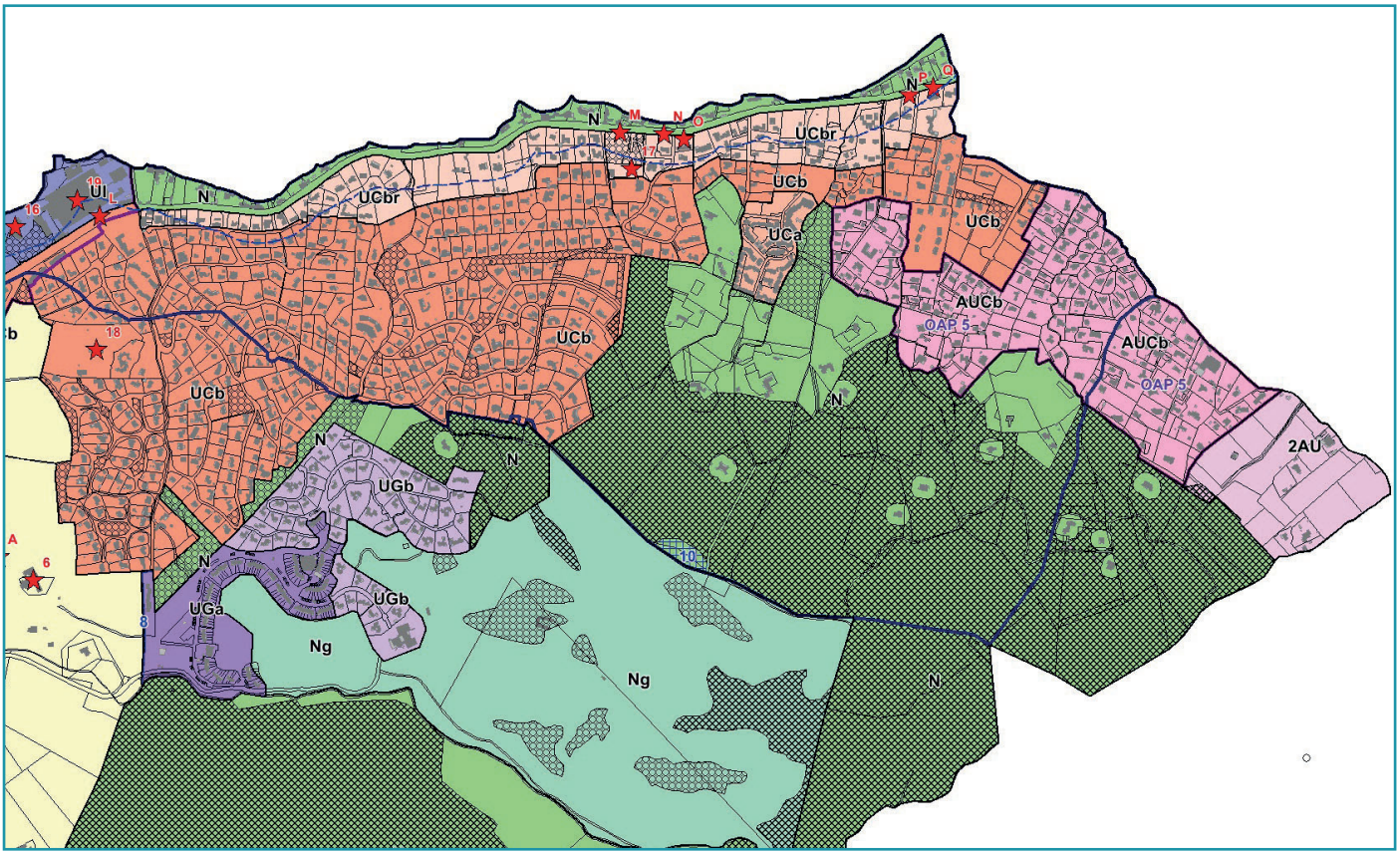
En outre, la zone à urbaniser 2AU a été maintenue aux Marres. Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour y implanter des équipements collectifs, des services et des activités accueillant du public. Elle est pour l'heure non réglementée et ne peut accueillir de nouveaux bâtiments. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU doit être ouverte d'ici 4 à 6 années après approbation du PLU. Les conditions de son ouverture sont les suivantes :
• Analyse des enjeux écologiques
• Etude hydraulique pour prendre en compte la gestion des eaux pluviales sur le site
• Définition d'un projet d'ensemble permettant de définir un programme d'intérêt général dans le respect paysager et écologique du site et en tenant compte des risques présents (notamment feu de forêt)
• Etude foncière (acquisition publique ? regroupement des propriétaires ?)
• Mise en place d'un système d'assainissement collectif suffisamment dimensionné
• Mise en place des autres réseaux eaux et secs
• Définition d'une orientation d'aménagement et d'un règlement écrit qui encadreront strictement le devenir du site

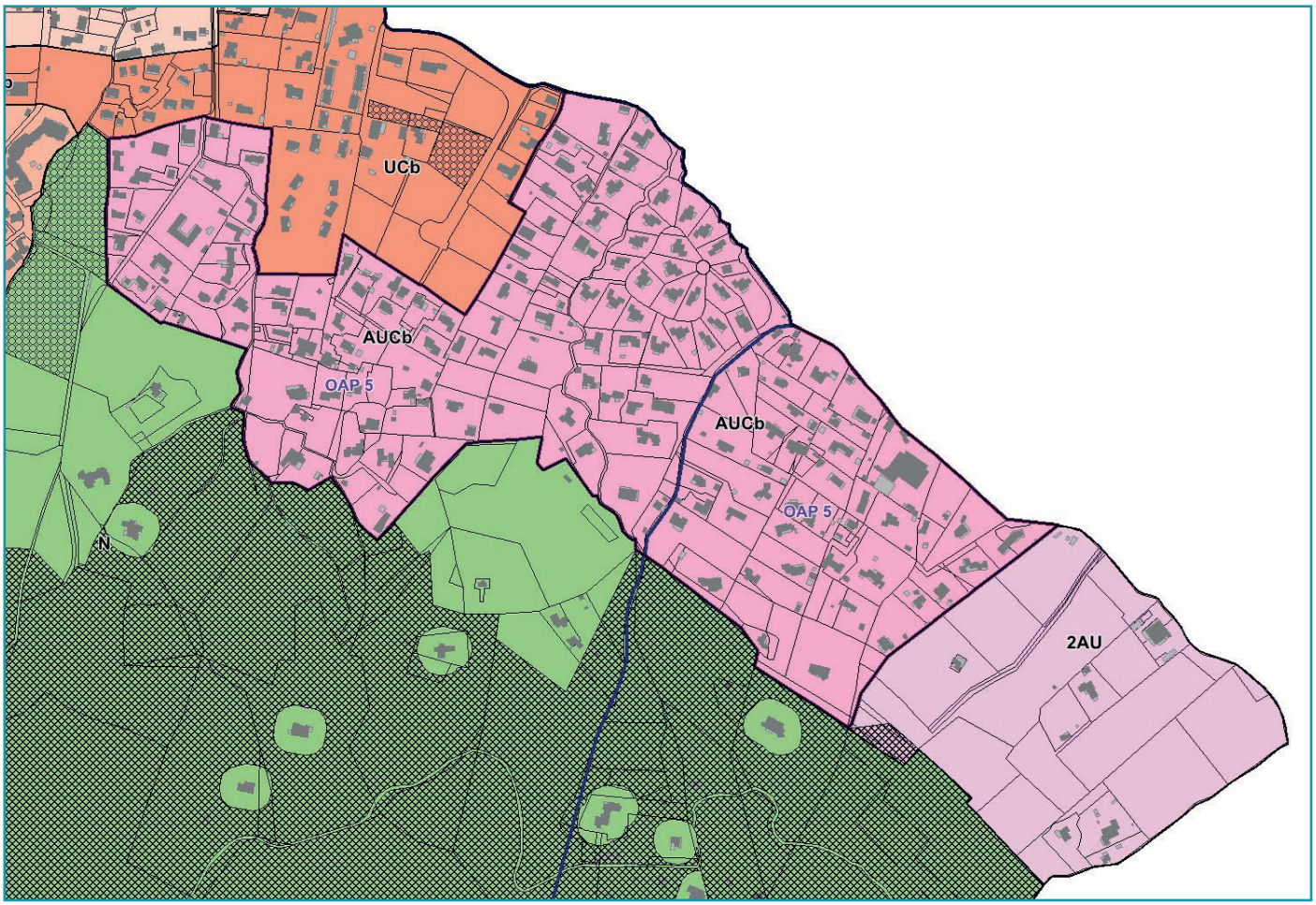
Comme pour le PLU de 2009, les quartiers plus denses (existants) ont été pris en compte avec :
• Un secteur UCa où les densités sont plus importantes (ex zone UZ4)
• La zone urbaine UG relative à l'activité du golf avec un secteur UGa plus dense et un secteur UGb plus relâché(zones UZ3a, UZ3b, UZ3c, UZ3d, UZ3e et UZ3f du PLU de 2009).

Le secteur naturel Ng correspondant au parcours du golf demeure.

A l'exception de la partie Est du lieudit Les Marres, les Espaces Proches du Rivage couvrent le littoral urbanisé de Gassin. Quelques EBC sont présents en zones urbaines. De plus, il a été inscrits au PLU plusieurs éléments patrimoniaux (notamment les pins parasols le long de la RD 98).



Le règlement graphique au nord du territoire



Zoom sur le règlement graphique au nord-est du territoire

° *LA REGLEMENTATION*

Dans les secteurs UCa, UCb et UCbr, sont autorisés des habitations (logement et hébergement) et des équipements d'intérêt collectif et services publics. Sont également autorisés l'extension (y compris par changement de destination) des activités existantes à la date d'approbation du PLU.

Pour la zone AUCb, seuls les logements sont possibles dans le respect de l'orientation d'aménagement sectorielle.

Pour les secteurs UGa et UGb de la ZAC du golf, sont possibles des habitations, de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, des activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, un hôtel, d'autres hébergements touristiques et des bureaux dans les bâtiments autorisés à cet effet à la date d'approbation du PLU (bâtis issus de la ZAC du Golf), le changement de destination étant impossible.

Sont seuls autorisés en zone 2AU :

• La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés

• L'extension d'habitation légalement édifiée d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :
° Elle ne permette pas la création de logement
° L'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale sans pouvoir dépasser un total de 150 m² (existant + extension)

• Les piscines condition cumulative que :
° Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière,
° Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m²,
° Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 20 m de l'habitation (non compris la plage)

• Les annexes liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
° Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière,
° Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
° Le point le plus éloigné de l'annexe se situe à moins de 20 m de l'habitation,
° Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet),

En secteur Ng, sont autorisés les aménagements légers liés au golf : parcours de golf, cheminements, etc. sans création possible de surface de plancher.

Concernant le retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation, la règle est identique pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser avec la règle suivante : 25 m de l'axe de la RD 61, RD 93, RD 98, RD 98a et de la RD 559 ; 5 m des limites d'emprise des autres voies. Seul le secteur UGa du golf n'a pas de règle spécifique.

Par rapport au retrait vis-à-vis des limites parcellaires, la règle est identique pour les secteurs UCb, UCbr et AUCb avec un retrait équivalent à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 m. Pour le secteur UGb, le retrait est équivalent à la hauteur du bâtiment divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m. Pour les secteurs UGa et UCa plus denses, il est possible de se mettre en continuité ou au moins à 2 m (retrait de 2 m imposé pour les piscines).

Plusieurs aménagements sont possibles au sein des marges de recul (cf. règlement écrit)

Pour les hauteurs, les règles sont les suivantes : UCa, UGa et UGb : 7 m ; UCb, UCbr et AUCb : 6,5 m ; 2AU : 4m

Enfin, concernant les emprises au sol, le règlement écrit précise les points suivants :

• L'emprise au sol des constructions est une emprise maximale. Elle ne peut être dépassée. N'entre pas dans le calcul l'emprise des terrasses, des pergolas, des escaliers extérieurs, des voiries et rampes d'accès et des piscines.

• L'emprise des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre) est une emprise minimale qui ne peut être réduite.

• Les accès, terrasses, places de stationnement, pergolas, escaliers extérieurs, etc. (toute autre surface aménagée) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.
Pour chaque zone, la règle est la suivante :

• UCa :
° Emprise au sol maximale des constructions : 30%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 40%

• UCb :
° Emprise au sol maximale des constructions : 15%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 60%

• UCbr :
° Emprise au sol maximale des constructions : 10%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 60%

• AUCb :
° Emprise au sol maximale des constructions : 15%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 60%

• UGa :
° Emprise au sol maximale des constructions : 30%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 40%

• UGb :
° Emprise au sol maximale des constructions : 12,5%
° Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) : 60%

7.3.4.2. L'ORIENTATION SECTORIELLE N°5 SUR LA BOUILLABAISSE ET LES MARRES

° *LES PRINCIPES ET ENJEUX*

La zone AUCb sur La Bouillabaisse et Les Marres correspond à une zone urbaine au PLU approuvé en 2009. Mais si les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau et d'électricité et d'assainissement en périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, la Défense Extérieure Contre l'Incendie est insuffisante.

C'est notamment lié à l'étroitesse des voies privées et aux constructions (habitations, garages, clôtures, etc.) qui ont été édifiées en limite de la voie. Or, un terrain privé ne peut en enclaver un second.

Aujourd'hui, des permis sont refusés dans ces quartiers pourtant urbanisés. Aussi, les constructions seront autorisées en zone AUCb au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels que prévus dans l'orientation.

° *LES MESURES A PRENDRE EN COMPTE*

La prise en compte de l'environnement :

Les aménagements et constructions dans le secteur de l'OAP sectorielle 5 « La Bouillabaisse et Les Marres » devront tenir compte de la présence éventuelle d'arbres feuillus de grande taille. Aucun sujet d'un diamètre supérieur à 40 cm ne devra être abattu.

La défense extérieure contre l'incendie :

Chaque parcelle objet d'une nouvelle construction (hors piscine, terrasses et annexes ouvertes type abris bois…) doit être suffisamment desservie au regard de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Aucune nouvelle construction (hors piscine, terrasses et annexes ouvertes type abris bois…) ne sera autorisé tant que les travaux de défendabilité n'auront pas été réalisés.

Au-delà du respect du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (annexé au PLU), chaque projet doit pouvoir justifier des éléments suivants :

• La voie d'accès au site est suffisamment large (4 m minimum) pour les engins de secours (sur tout le linéaire de la voie, depuis la voie départementale jusqu'au droit de la parcelle concernée). Pour rappel, cette largeur permet le passage des engins mais aussi les manœuvres des services de secours auprès de ces engins.

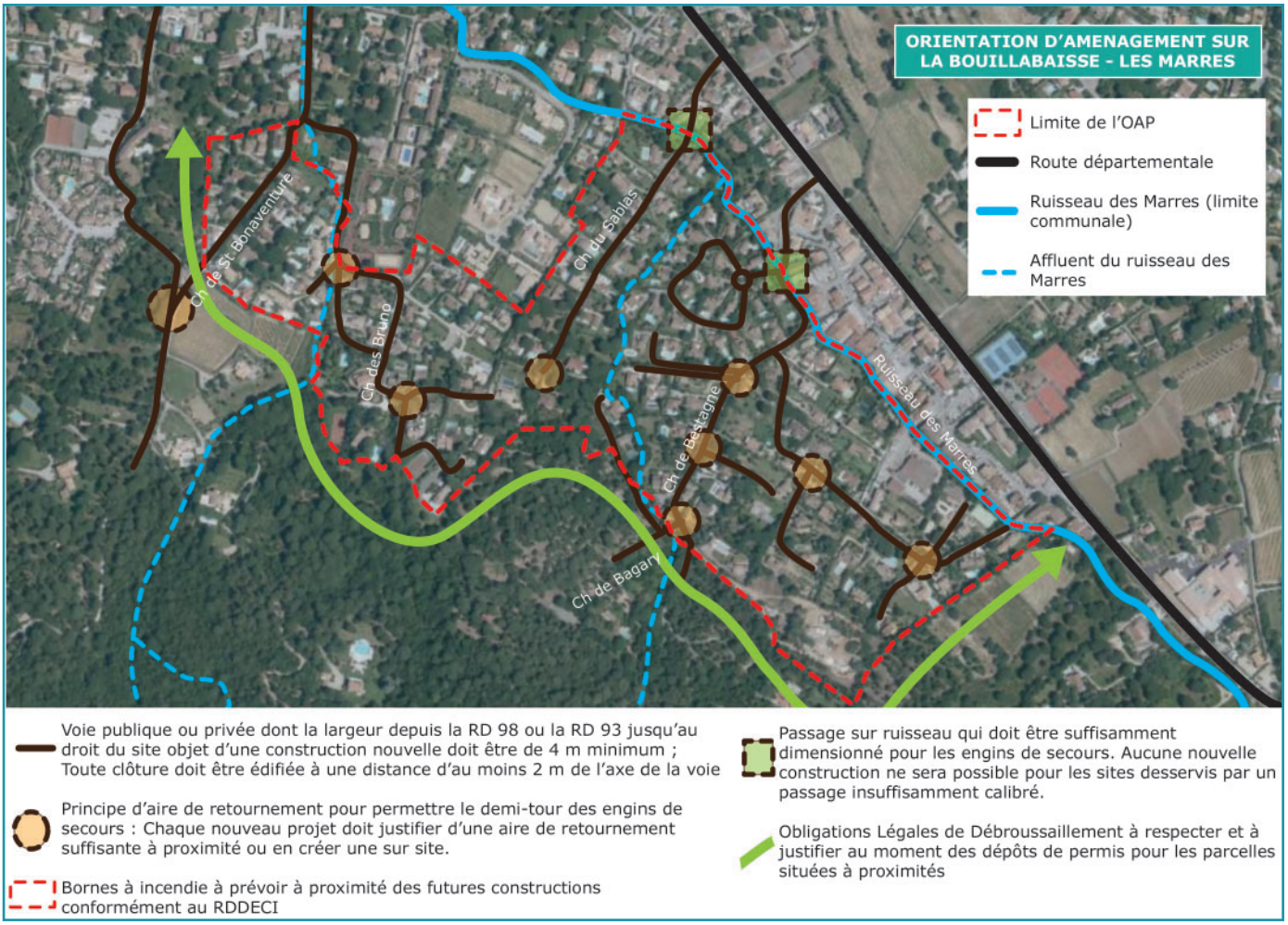
• Les voies d'accès repérées dans le schéma d'aménagement, qu'elles soient publiques ou privées, doivent avoir une largeur minimale de 4 m. De plus, toute clôture et toute construction ne peut être édifiée à moins de 2 m de l'axe de ces voies, indépendamment de la largeur des voies actuelles. Il s'agit de ne pas contraindre de futurs élargissements.

• Les ouvrages d'art sur les cours d'eau doivent être suffisamment dimensionnés pour le passage des engins de secours. Un ouvrage insuffisant bloquera toute nouvelle construction pour les parcelles situées au-delà (les secours doivent pouvoir atteindre les parcelles concernées, qu'elles soient déjà bâties ou non).

• Chaque projet doit justifier d'une aire de retournement suffisante (ou d'un bouclage viaire) à proximité ou en prévoir une dans le projet. Il faut permettre le demi-tour des engins de secours.

• Une borne à incendie doit être disponible à proximité et disposer d'un débit suffisant (ou être en projet)

• Les Obligations Légales de Débroussaillement doivent être parfaitement appliquées (à démontrer lors du dépôt de la demande)



L'orientation d'aménagement sectorielle n°5

7.4. LA GESTION DES ZONES SITUEES HORS AGGLOMERATION

7.4.1. LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES ET QUARTIERS EXISTANTS

7.4.1.1. LES QUARTIERS ET EQUIPEMENTS EXISTANTS

° *LE QUARTIER DE CARUBY*

Le quartier de Caruby se trouve à l'ouest de la RD 559. Il accueille aujourd'hui plusieurs villas (dont celles de la Ville de Gassin qui sont mises à disposition d'actifs locaux) ainsi que le centre aéré aujourd'hui fermé. Un nouveau projet de centre permettra d'accueillir les enfants dans de très bonnes conditions l'été venu (ils sont aujourd'hui accueillis dans leur école).

Ce quartier est inscrit en zone urbaine au PLU de 2009 et en Secteur Déjà Urbanisé au SCoT. Aussi, il a été inscrit en zone UCasdu au PLU. La Commune porte la création de deux logements pour actifs et d'un centre aéré sur ce site.

Le règlement du secteur UCasdu est strictement identique à celui de la zone UC (présenté au chapitre 4.2). Seule exception, l'emprise au sol maximale des constructions est de 7,5% en secteur UCasdu contre 20% en zone UC.

Rappelons que les constructions devront se tenir à 5 m des limites d'emprise des autres voies et en retrait équivalent à la hauteur du bâtiment divisé par deux, sans pouvoir être inférieur à 4 m, par rapport aux limites séparatives. La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égoût du toit. L'emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) est de 60%.

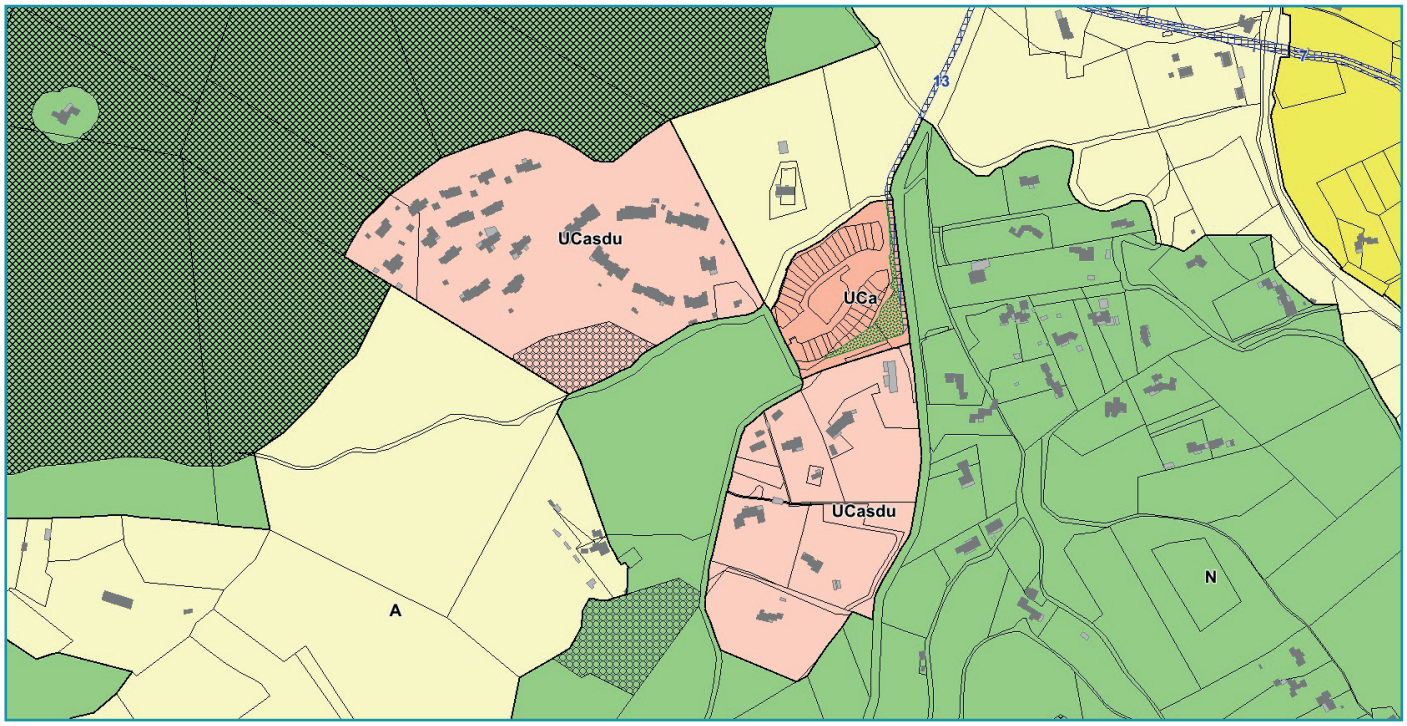
A noter que ce quartier est jugé en zone d'aléa très fort feu de forêt. Cependant, il est convenablement défendu (vaste espace défriché à l'Est, voirie dimensionnée, poteaux incendie, etc.). De plus, il est prévu d'améliorer la voie d'accès au niveau du passage à gué pour qu'un camion de secours ne soit pas bloqué dans sa montée si quelqu'un descend. Le centre aéré sera par ailleurs fermé en cas de risque présumé (les enfants iront à l'école du village).

Vue aérienne sur Caruby

° *LE QUARTIER DE LA VERNATELLE / LES CHENES*

Ce site, également en zone urbaine au PLU en vigueur et qualifié de Secteur Déjà Urbanisé au SCoT, a été inscrit en zones urbaines UCasdu et UCa au PLU. Les immeubles et villas mitoyennes de la Vernatelle ont en effet été maintenus en zone UCa au regard de la densité du programme (le secteur UCasdu est bien moins dense). A noter que la zone AUB à proximité a été supprimée. Le potentiel de densification du quartier est faible, 2 ou 3 logements pouvant encore se faire.

Au regard des arbres présents sur site, les zones ont été jugées en zones d'aléa fort à très fort du risque feu de forêt. Ils jouissent cependant de la proximité de la RD 559 et d'une bonne DECI.



Les zones UCasdu et UCa sur Les Chênes / La Vernatelle au PLU en projet

Vue aérienne actualisée sur Les Chênes / La Vernatelle (source : geoportail.gouv.fr)

° *LE STADE UTILISE PAR LA CROIX VALMER*

Le stade utilisé par la Croix Valmer, en limite sud du territoire de Gassin, est actuellement classé en zone urbaine UE au PLU de 2009. Dans cette zone UE peuvent notamment être autorisés des équipements collectifs.

Au projet de PLU, le site est classé en secteur UCs dans lequel seuls peuvent être autorisés des équipements collectifs si l'assainissement autonome est aux normes et suffisamment dimenssionné. Ainsi, il pourrait être autorisé une amélioration des vestiaires ou des gradins par exemple.

Les constructions devront se tenir à 5 m des limites d'emprise des autres voies et en retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives. La hauteur des constructions est limitée à 7m à l'égoût du toit et l'emprise au sol ne peut dépasser 10%. L'emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre) est de 80% ce qui garantit le maintien du stade.

Le site est en zone d'aléa très fort feu de forêt mais ne concerne qu'un stade et ses bâtiments.

° *LE PROJET DE CCFF*

Pour améliorer la surveillance de la commune face aux départs de feu et pour améliorer les conditions d'accueil des bénévoles, la Commune de Gassin souhaite aménager un nouveau local pour le Comité Communal Feu de Forêt (CCFF).

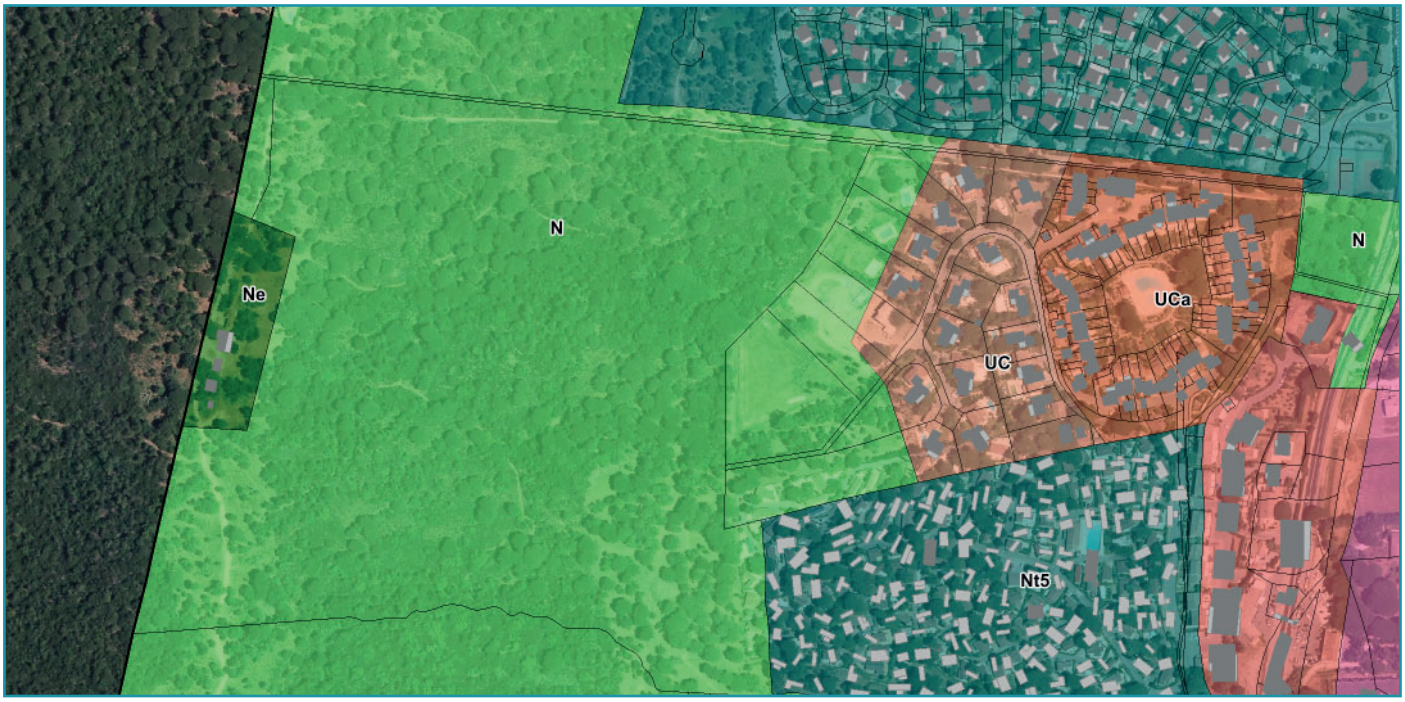
Il s'agit de réhabiliter des bâtiments existants sur la ligne de crête, en limite ouest du territoire. Le site est par définition en zone d'aléa très fort feu de forêt. Desservi par une voie est-ouest et une piste nord-sud, il n'est pas destiné à accueillir du public.

Un secteur Ne est ainsi créé. Il est lié à des aménagements collectifs (site du CCFF). Sont seuls possibles au sein d'un bâtiment existant et dans son prolongement :

• Les constructions, les bâtiments, les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics (bâtiment pour le CCFF) pour une surface de plancher maximale de 150 m² et une emprise au sol maximale de 200 m²

• Un seul et unique logement destiné au gardiennage sans qu'il puisse dépasser une surface de plancher de 50 m² et à condition qu'il soit compris dans le bâtiment principal du CCFF

Les autres règles du secteur Ne sont identiques à la zone N (cf. chapitre 4.3.3).



Le site Ne

7.4.1.2. LES ACTIVITES AGRICOLES ET ASSIMILEES

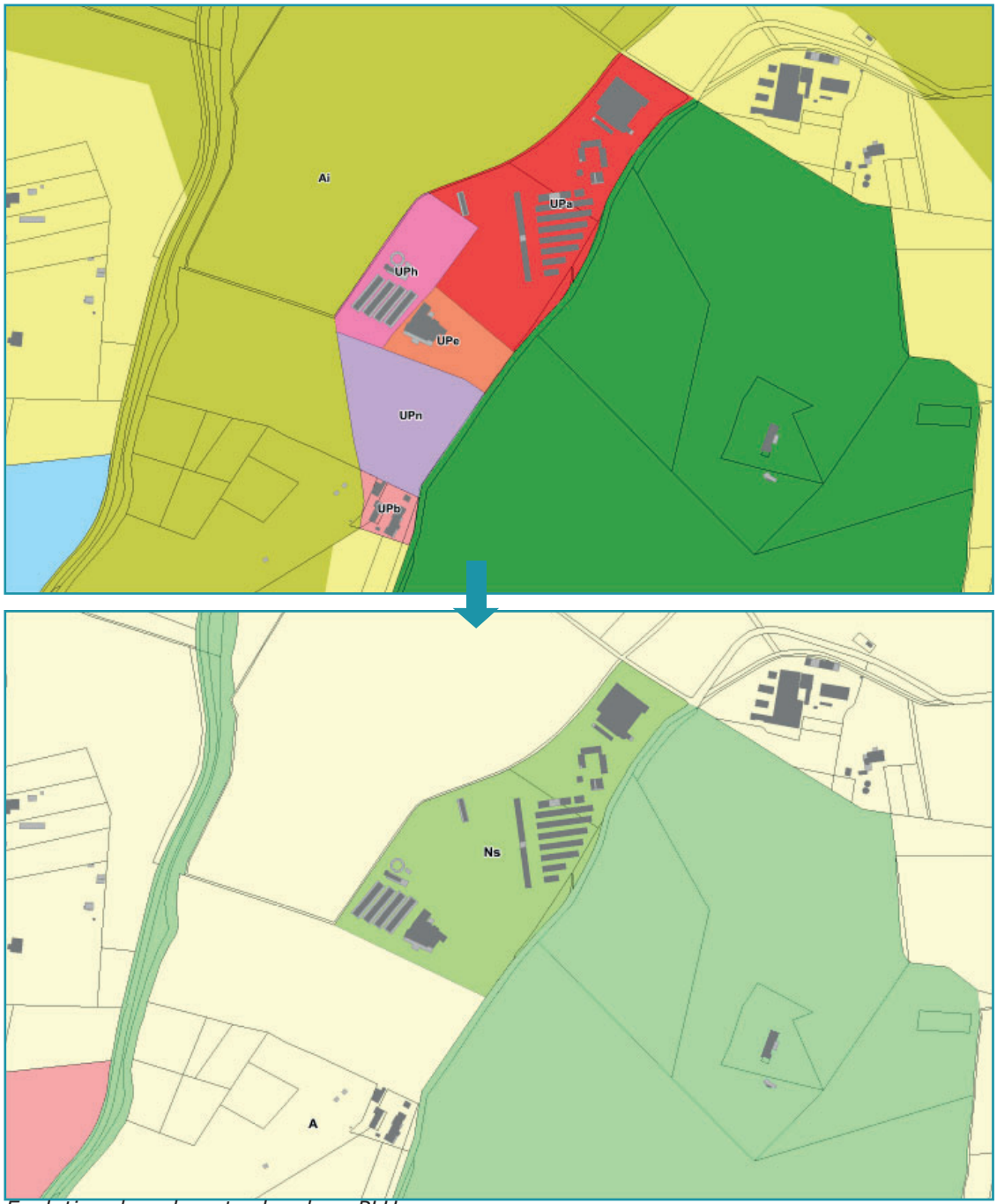
° *LE POLO*

Le Polo club de Saint Tropez - Haras de Gassin a bénéficié d'une zone urbaine adaptée au projet dans le PLU en vigueur. Ainsi, plusieurs secteurs urbains sont définis : UPa, UPb, UPe, UPh et UPn. Le site se trouve cependant en discontinuité d'urbanisation et n'est pas repéré au titre des SDU dans le SCoT.

Aussi, le site a été pour partie inscrit en zone agricole A (pour la partie ouets non urbanisée) et pour partie inscrit en secteur naturel indicé Ns (permettant de tenir compte .des activités d'hébergement, de loisir et sportives du polo).

En secteur Ns, sont seuls autorisés :
• La destination de restauration et la sous destination « Autres hébergements touristiques » dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
• Les bâtiments agricoles nécessaires à l'élevage

Les autres règles sont identiques à la zone naturelle N (cf. chapitre 4.3.3).



Evolution du polo entre les deux PLU

° *LA PEPINIERE*

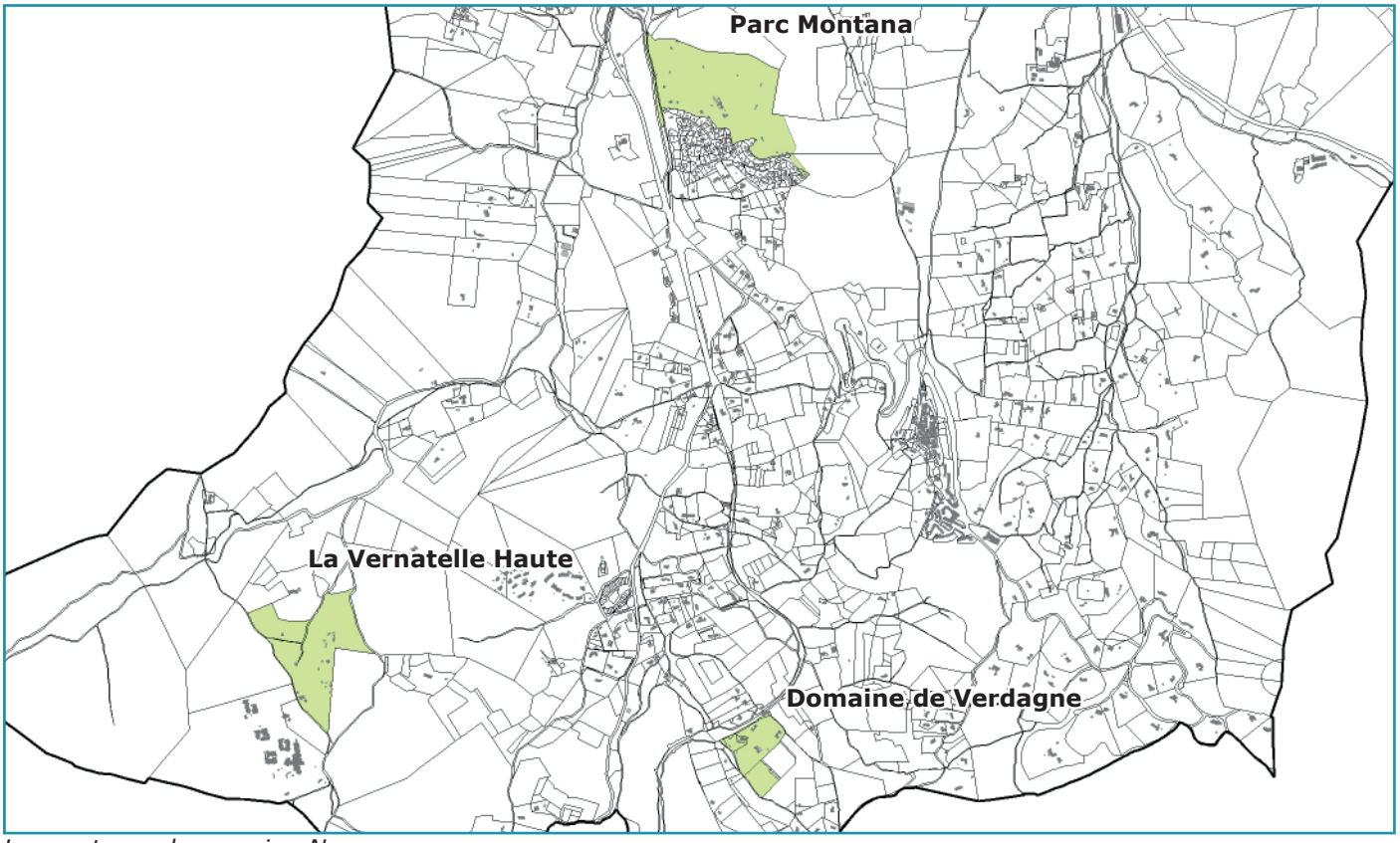
La pépinière Derbez, contre la RD 98a et la RD 61, fait également l'objet d'un réglement adapté au PLU en vigueur avec deux secteurs agricoles : Ap1 et Ap2. Ce sont des stecal qui ont permis d'autoriser les permis propres à l'entreprise.

Aujourd'hui, le site se trouve en dehors de la zone agglomérée au SCoT et au PLU. Aussi, les stecals Ap1 et Ap2 ont été proposé en secteur agricole Aa lié à l'activité de pépinière au PLU arrêté. Suis à l'avis de M le Sous-Préfet, le site a dû être reclassé en zone agricole A (le secteur Aa pouvant s'apparenté à un stecal.

7.4.1.3. LES ACTIVITES TOURISTIQUES

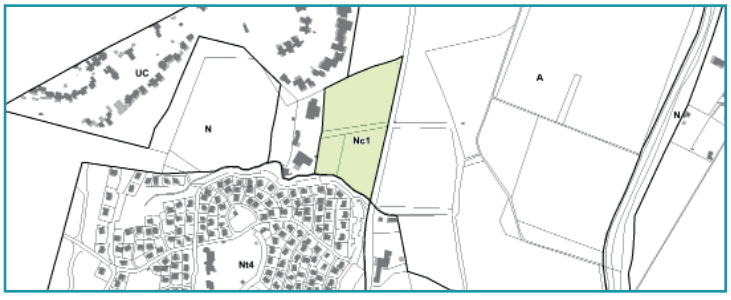
° *LES CAMPINGS (SECTEURS NC ET NC1)*

Les campings existants ont été inscrits en secteur naturel Nc : Le camping de la Vernatelle Haute (Air France), le camping du Domaine de Verdagne et le camping Parc Montana - Saint James. En secteur Nc, sont autorisés les terrains de campings avec des emplacements de tentes, de caravanes et camping-cars (les habitations légères de loisirs et autres cabanes sont interdits) ainsi qu'une piscine liée au camping.



Les secteurs de camping Nc

Il existe par ailleurs un sous-secteur Nc1 lié à l'aire de camping naturelle existante sur Jauffret. Dans ce sous-secteur sont seuls autorisés les terrains de campings avec des emplacements de tentes, de caravanes et camping-cars. Les mobil-home, habitations légères de loisirs et autres cabanes sont interdits.



Le sous-secteur de camping Nc1

° *LE CENTRE DE VACANCES AIR FRANCE ET LE PARC MONTANA*

Il existe cinq secteurs naturels Nt lié aux activités touristiques de la Commune avec les sous-secteurs Nt1 du centre de vacances Air France, Nt2 de Roche Parc, Nt3 d'Azur Park, Nt4 de l'Oasis, et Nt5 des Chênes Lièges. Pour tous ces campings, le PLU permet uniquement de prendre en compte l'existant et les droits à construire octroyés par le passé.

Proches de l'agglomération le long de la RD 559, les sous-secteurs Nt4 et Nt5 ont été présentés au chapitre 4.2.2 du rapport de présentation. Pour partie en zone agglomérée de la Foux, le sous-secteur Nt3 a été présenté au chapitre 4.2.3. du rapport.

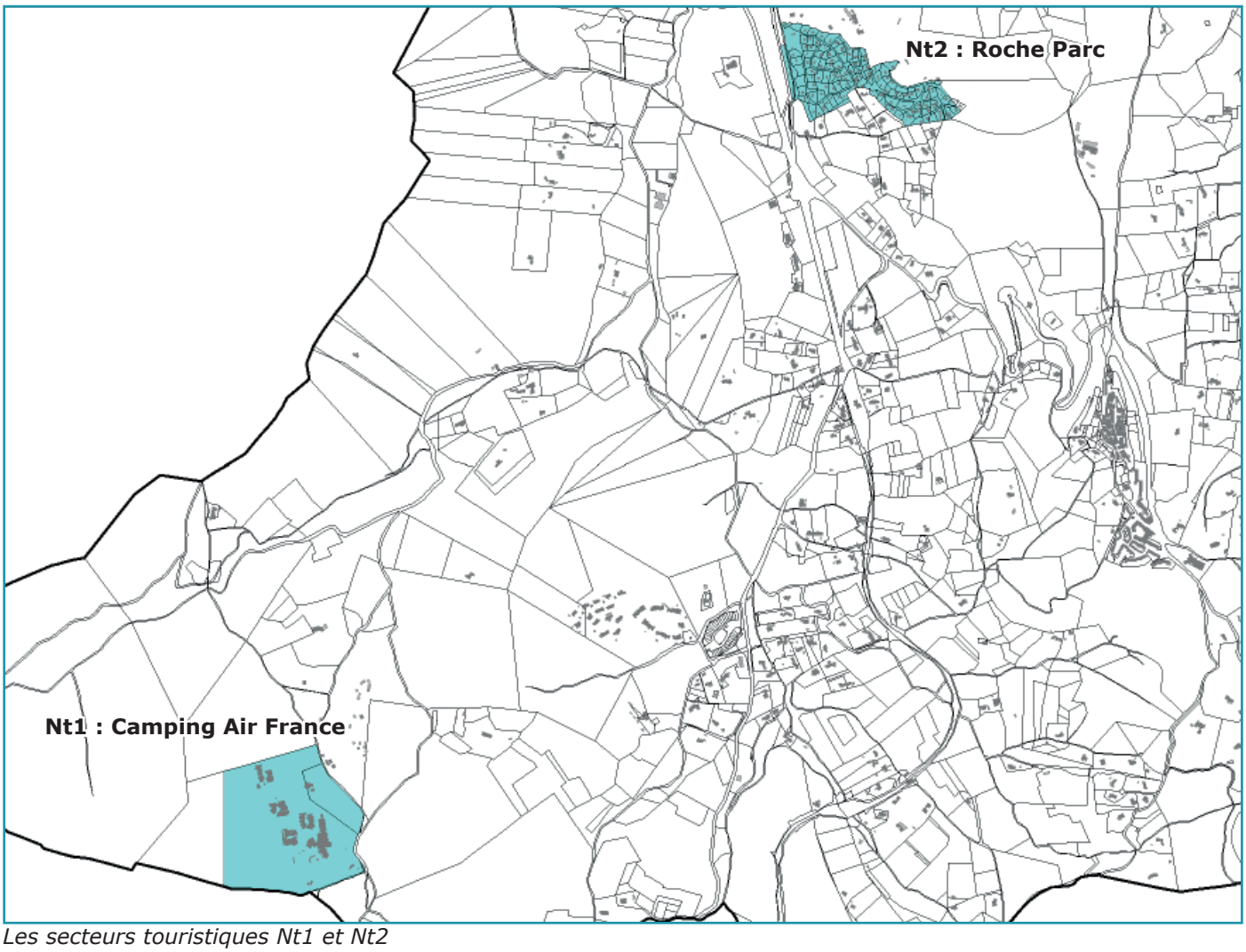
Pour sa part, le secteur Nt1 concerne le centre de vacances Air France au sud-ouest du territoire (inscrit en zone urbaine au PLU de 2009). Y sont seuls autorisés les sous-destinations de restauration, d'hôtel et autres hébergements touristiques dans l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

Pour le secteur Nt2 de Roche Parc, sont autorisés :

• Les terrains de campings avec des emplacements de tentes, de caravanes et camping-cars

• Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) dans le cadre de Parcs Résidentiels de Loisirs et sous réserves que ces HLL soient raccordées au réseau public d'assainissement collectif, que leur nombre ne dépasse pas 100 unités au total, que leur surface de plancher individuelle ne dépasse pas 35 m² (3 500 m² maximum au total sur le secteur) et que leur emprise au sol individuelle ne dépasse pas 35 m² au sol (3 500 m² au sol au total)

• Des bâtiments communs / collectifs nécessaires à l'activité touristique (accueil, sanitaire, etc.) sans pouvoir dépasser 100 m² d'emprise au sol et 100 m² de surface de plancher (toute habitation étant strictement interdite).



Les secteurs touristiques Nt1 et Nt2

7.4.2. LA GESTION DES ZONES AGRICOLES

7.4.2.1. EVOLUTION DES ZONES

Entre le PLU de 2009 et le PLU révisé, la superficie des zones agricoles évolue globalement peu. La superficie passe de 697,37 ha à 709,05 ha, soit une progression de +11,68 ha (+1,67%).

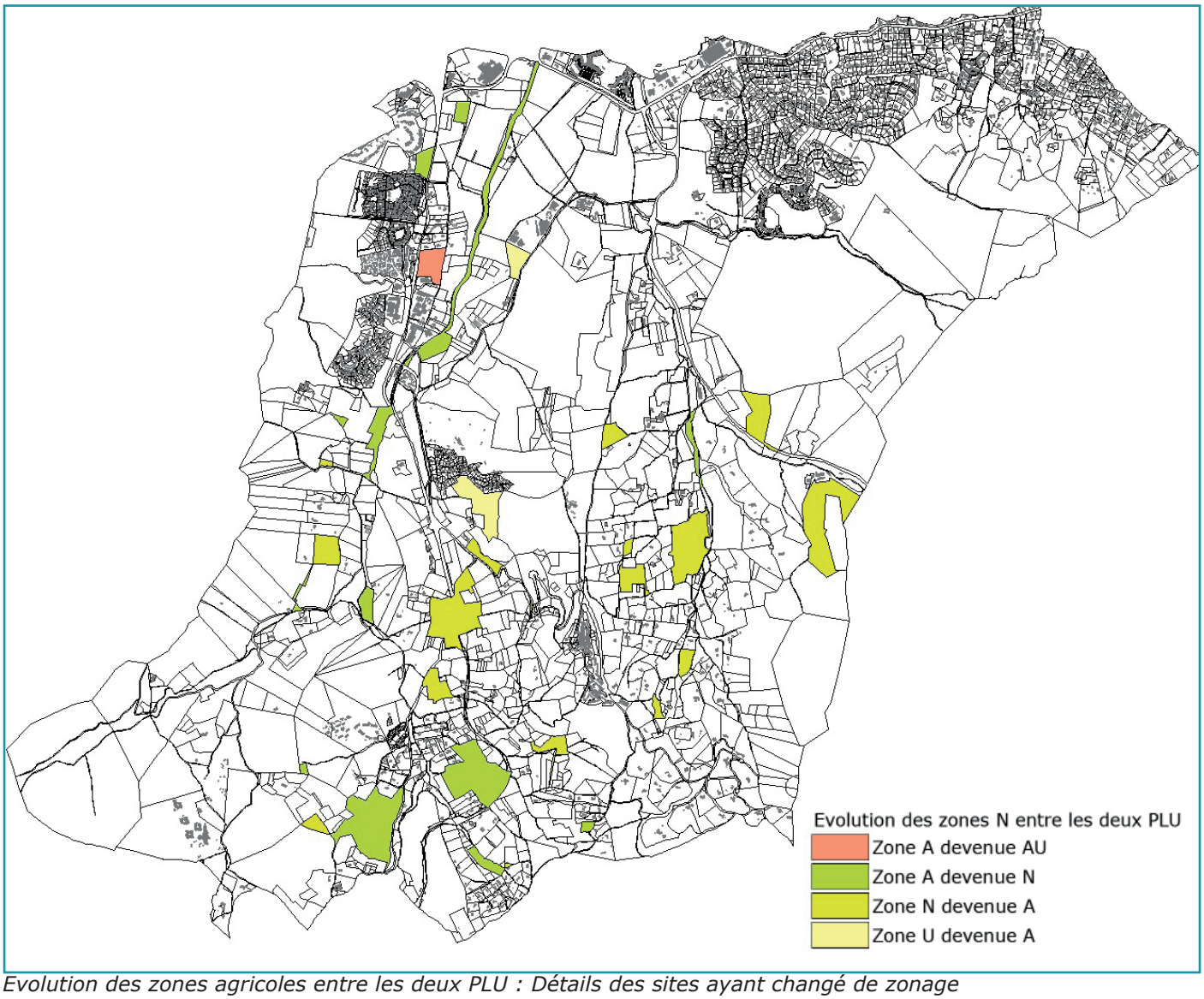
A	526,23
Ai	168,74
Ap1	1,37
Ap2	1,03
Total zones agricoles A	**697,37**

A	631,27
Ap	77,78
Total zones agricoles A	**709,05**

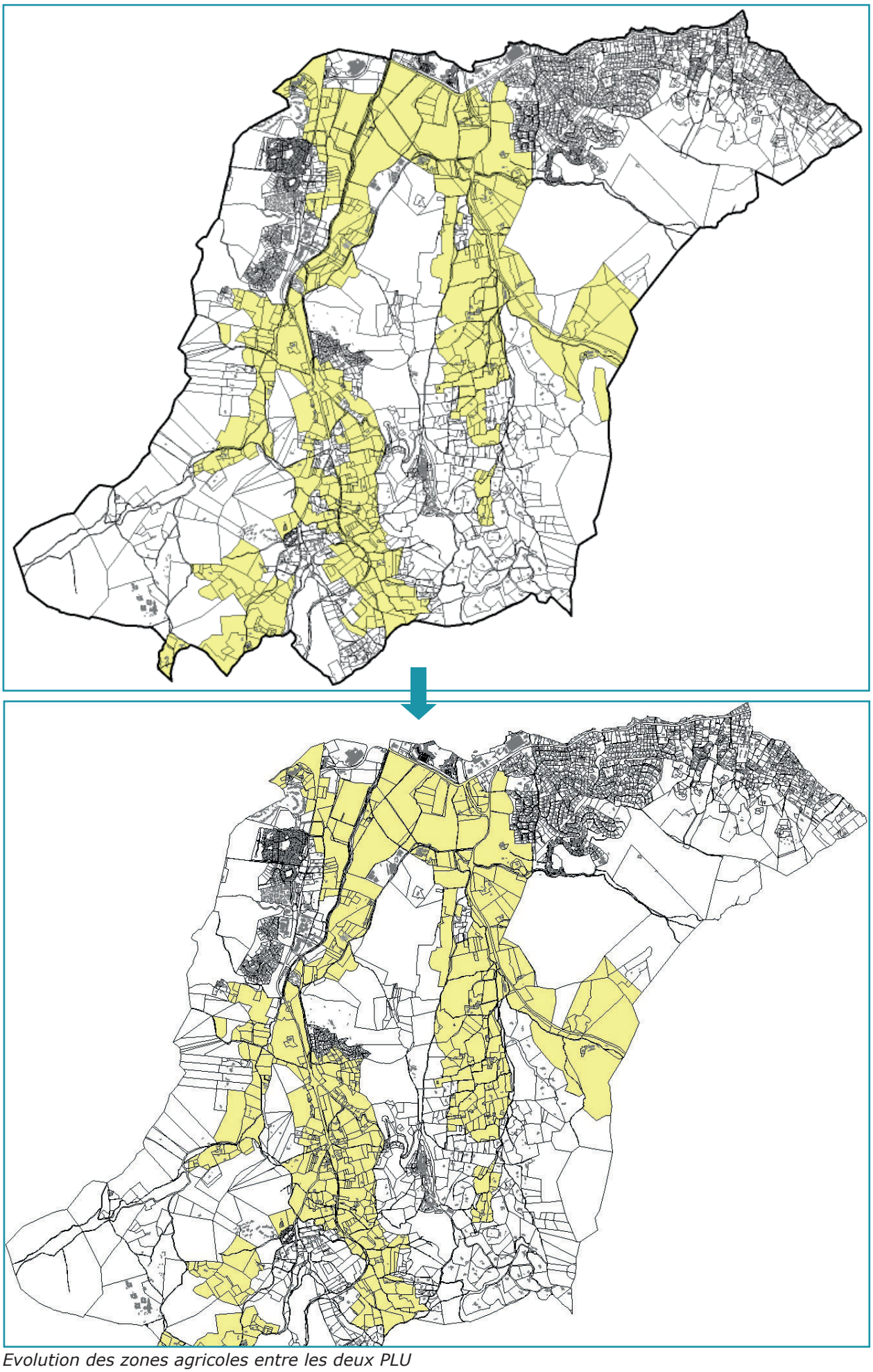
Evolution des zones entre les deux PLU

Dans le détail, les zones agricoles évoluent essentiellement au détriment de zones naturelles (et réciproquement). Les évolutions entre zones A et zones N ont été justifiées après analyse de terrain et de vues aériennes (caractère boisé ou déboisé d'une zone, etc.).

Seules quelques parcelles proches de l'agglomération ont été déclassées au profit de la zone AUB et du programme de mixité sociale (-3,52 ha). A l'inverse des zones urbaines du Polo de Gassin et du quartier de Barbarie ont été classées en zones agricoles et non plus en zones urbaines (+7,90 ha).



Evolution des zones agricoles entre les deux PLU : Détails des sites ayant changé de zonage

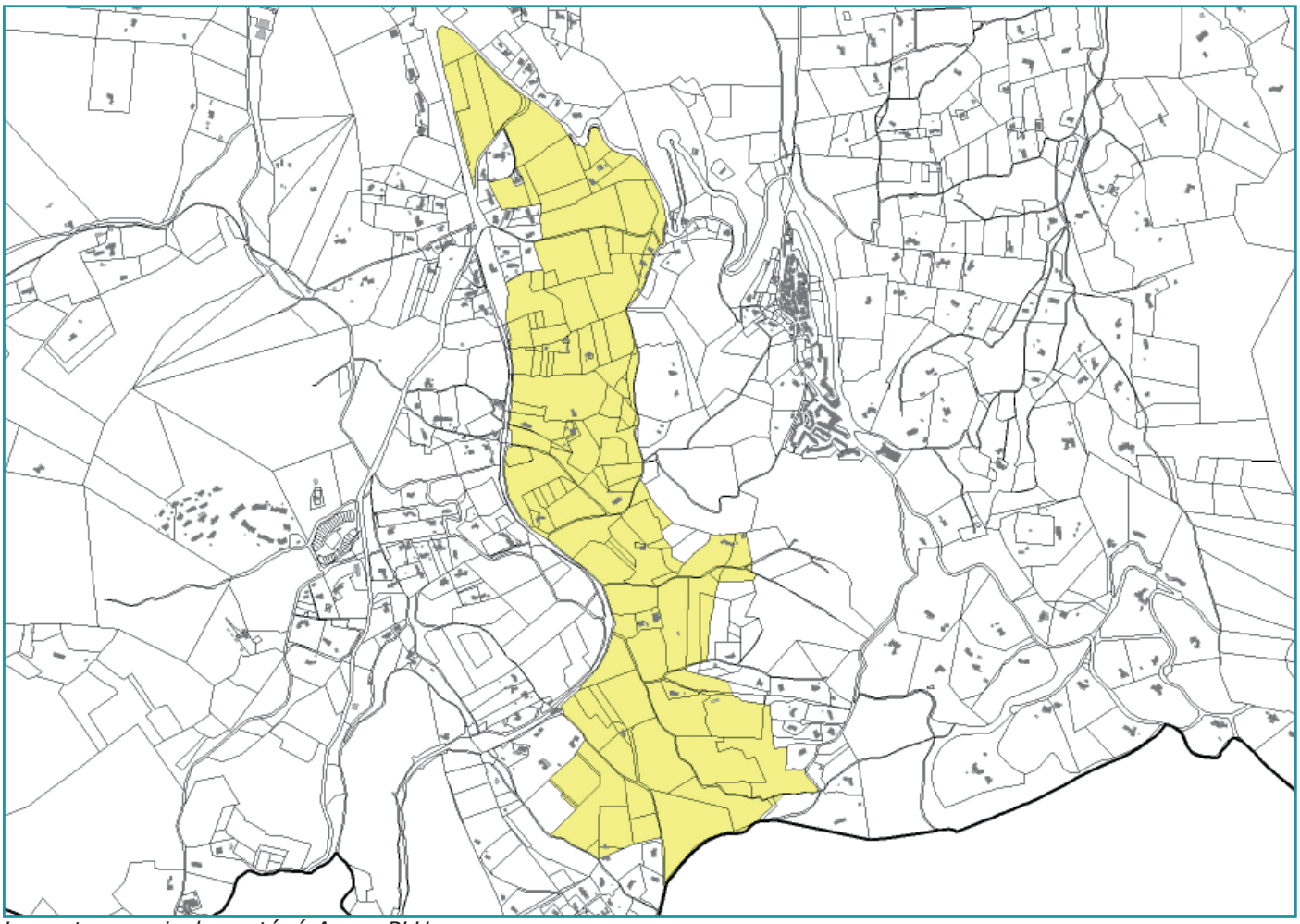


Evolution des zones agricoles entre les deux PLU

Les contraintes inondables sont rappelées dans les prescriptions générales du règlement et les planches graphiques 4h et 4i précisent l'étendue des zones inondables. Aussi, il n'est plus utile de définir un secteur Ai.

Dans le projet de PLU, un nouveau secteur protégé Ap est inscrit pour souligné l'importance de la plaine agricole formant le socle paysager sud-ouest du village (vues majeures depuis la RD 559). Ce secteur, plus strictement protégé, permet de mettre fin à la spéculation foncière sur cet espace. Il s'agit d'y relancer une activité agricole pérenne.

Enfin, les zones Ap1 et Ap2 qui permettaient de nouvelles constructions sont remplacées par un secteur agricole Aa qui ne permet que la réhabilitation des constructions autorisées (cf. chapitre précédent).



Le secteur agricole protégé Ap au PLU

4.3.2.2. LE REGLEMENT ECRIT

° *LA DESTINATION*

Au-delà de l'évolution positive des zones agricoles entre les deux PLU, c'est surtout l'évolution du règlement qu'il convient de mettre en évidence. Dorénavant, les zones agricoles et naturelles sont plus strictement protégées. Ainsi, les extensions et annexes sont plus encadrées en zone A. De plus, le secteur Ap est mieux encadré concernant les nouvelles constructions.

Ainsi, sont autorisées en zone A :
• Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole (dont les bâtiments annexes et les installations classées pour la protection de l'environnement) ;
• Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
• Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.

dans les conditions définies ci-après :
• Elles sont respectueuses du caractère de la zone
• Elles se trouvent en dehors des espaces proches du rivage et des éléments de continuité écologique, et trame verte et bleue au titre du L.151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme
• Elles se situent à proximité immédiate du siège d'exploitation existant de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée)
• L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle

Sont autorisées en secteur Ap les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole si elles se trouvent à moins de 50 m d'un bâtiment existant de l'exploitation.

Sont autorisés dans la seule zone A :

• Les habitations aux conditions cumulatives suivantes : Elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ; Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Elles se trouvent à proximité immédiate d'un bâtiment technique agricole soumis à permis de construire et régulièrement édifié ; La surface de plancher ne dépasse pas 150 m²

• L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

• L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau

• Les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Sont autorisés en zone A et secteur Ap :

• La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés

• L'extension d'habitation légalement édifiée d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :
° Elle ne se trouve pas dans un Espace Proche du Rivage
° Elle ne permette pas la création de logement
° Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
° L'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale sans pouvoir dépasser un total de 150 m² (existant + extension)
° L'emprise au sol totale de l'habitation (existant + extension) ne dépasse pas 150 m²
° Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'extension bâtie (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.

• Les piscines condition cumulative que :
° Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière,
° Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m²,
° Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 20 m de l'habitation (non compris la plage)
° Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
° Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de la piscine (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour

• Les annexes liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
° Elles ne se trouvent pas dans un Espace Proche du Rivage,
° Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière,
° Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
° Elles se trouvent en continuité d'un bâtiment existant,
° Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet),
° Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
° Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'annexe (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour

Y sont également autorisées :

• Les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations visées sont notamment :
° Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
° Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées
° Les mats et antennes téléphoniques si leur impact paysager est le moindre possible (prendre en compte notamment les vues depuis la mer et les vues depuis le village).

• L'entretien des installations nécessaires à des équipements collectifs (réseau RTE, etc.) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

° *LES MODALITES CONSTRUCTIBLES*

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation, la règle est identique en toute zone et tout secteur. Toute construction doit respecter un retrait minimum de :
• 35 m de l'axe de la RD 559, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation ;
• 25 m de l'axe de la RD 559, en ce qui concerne les constructions à un autre usage que l'habitation ;
• 25 m de l'axe des RD 98a, RD 98, RD 93 et RD 61 ;
• 10 m de l'axe et 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation

Des implantations différentes sont admises pour :
• Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées avant approbation du PLU, sans que les nouveaux travaux réduisent les distances entre la voie et le bâtiment ;
• Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient

A l'intérieur des marges de recul sont admis les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple).

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres. Les piscines et leurs plages doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites.

Des implantations différentes sont admises :
• Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées avant approbation du PLU, sans que les nouveaux travaux réduisent les distances entre la voie et le bâtiment ;
• Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient ;
• En secteur Aa dans l'hypothèse d'un même bâtiment à cheval sur deux unités foncières contigües.

A l'intérieur des marges de recul sont admis les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple). Un recul de 5 m est imposé à toute construction depuis le haut des berges d'un ravin, fossé ou cours d'eau lorsque ces derniers constituent la limite séparative.

Un plan altimétrique est demandé pour juger au mieux de ce retrait. A l'intérieur de cette marge, seuls des équipements techniques d'intérêt général dont la localisation est dûment justifiée peuvent être implantés.

Concernant la hauteur maximale des constructions, les conditions de mesures de la hauteur sont précisées à l'article PG.9 Glossaire. Les projets doivent être implantés au plus près du terrain naturel.

En zone A et secteur Ap, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 m à l'égout du toit. Une annexe nouvelle ne peut dépasser une hauteur de 2,5 m à l'égout du toit. Dérogent aux règles relatives aux hauteurs : Les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes électriques, tours de relais hertziens, etc.) et en zone A les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient.

En secteur Aa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout du toit et 12 m au faitage.

En zone et secteurs agricoles, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée (au-delà des limites fixées par les destinations autorisées et leur superficie au sol).

Il est cependant précisé concernant l'implantation que les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

De plus, concernant la volumétrie, il est précisé que les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

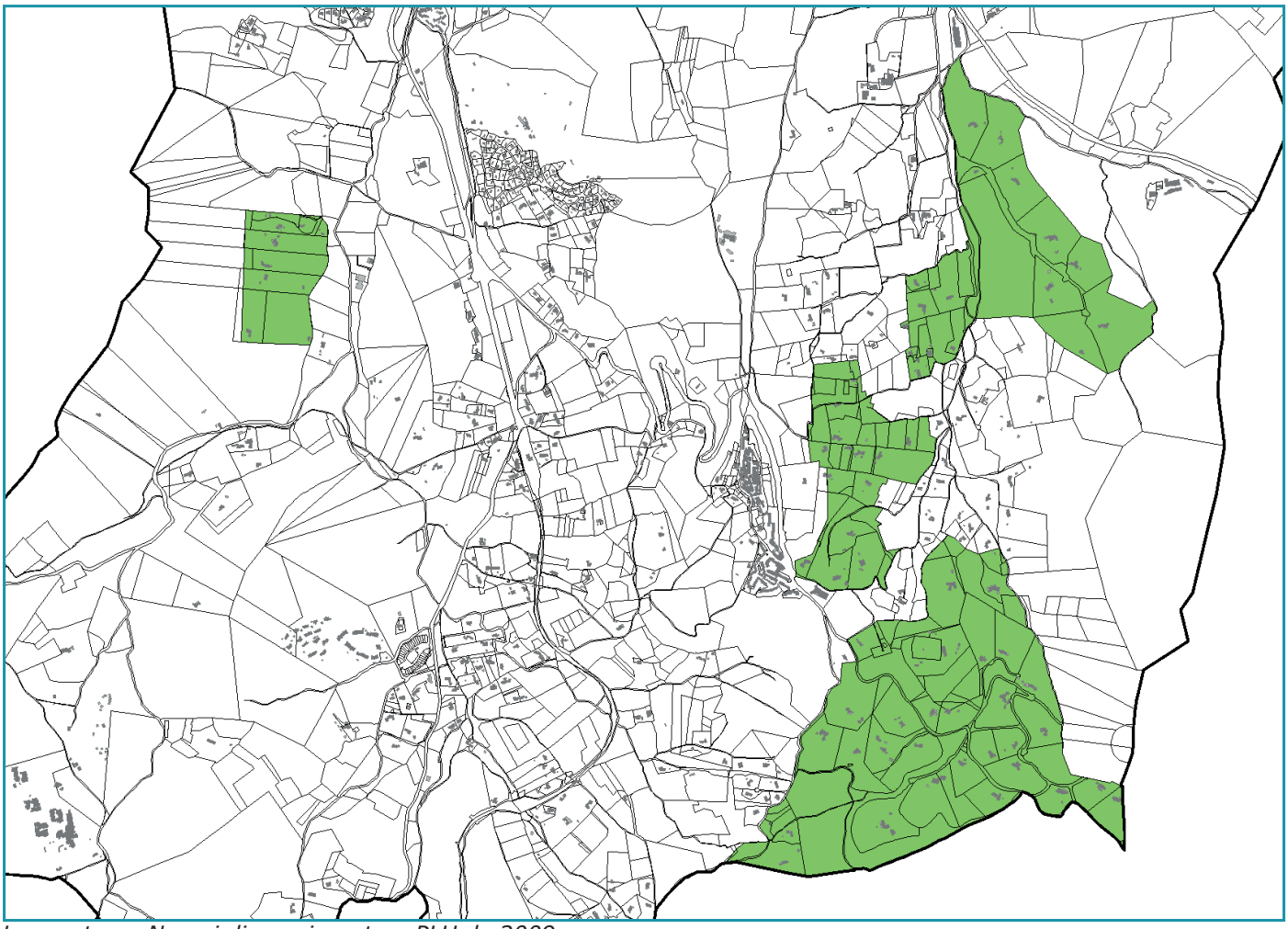
7.4.3. LA GESTION DES ZONES NATURELLES ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

7.4.3.1. LES ZONES NATURELLES N

° LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les zones naturelles évoluent assez peu entre les deux documents d'urbanisme avec une superficie globale progressant de +15,36 ha (+1,05 ha). Cependant, la progression est plus importante en s'intéressant aux seules zones naturelles N. En effet, ces dernières passent de 1 143,66 ha au PLU de 2009 à 1 309,88 ha au PLU en projet, soit une progression de +166,22 ha, soit +14,53%.

Cette progression des zones N est essentiellement liée au déclassement du secteur Na (165,15 ha) qui autorisait d'importantes extensions et annexes dans les anciennes zones NB du POS (une partie de la zone Na est devenue zone A)



Les secteurs Na qui disparaissent au PLU de 2009

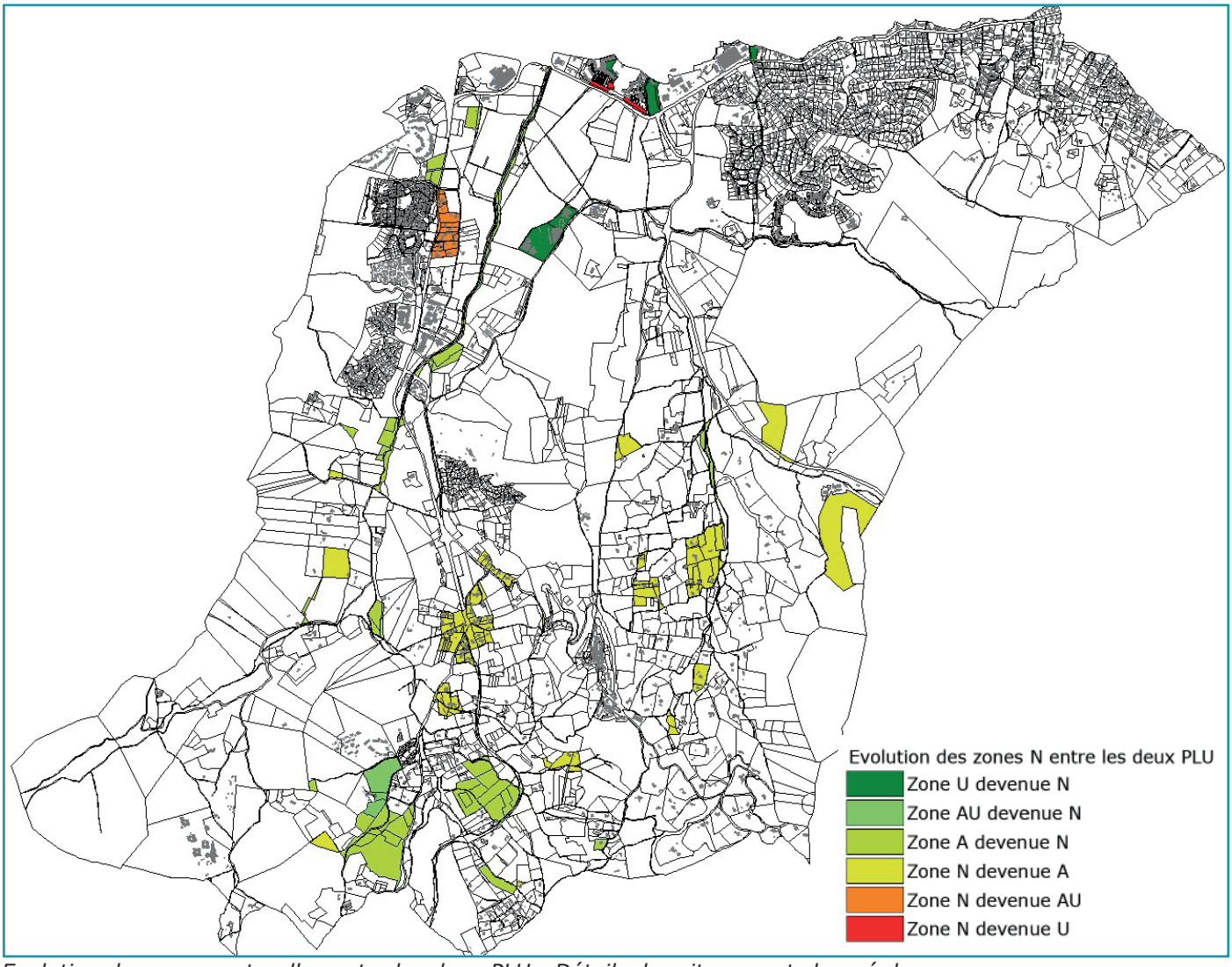
Sur l'ensemble des zones N, on note une progression au dépend des zones urbaines U sur 25,84 ha. Il s'agit des abords du site des Torpilles et des Marines de Gassin où la Commune souhaite renforcer les coupures vertes. Il s'agit également du camping d'Air France ou du Polo de Gassin déclassés de zones urbaines au profit des secteurs naturels indicés (cf. chapitre précédent).

De plus, la zone AUC de la Vernatelle du PLU de 2009 a été redéfinie en zone naturelle N sur 4,84 ha.

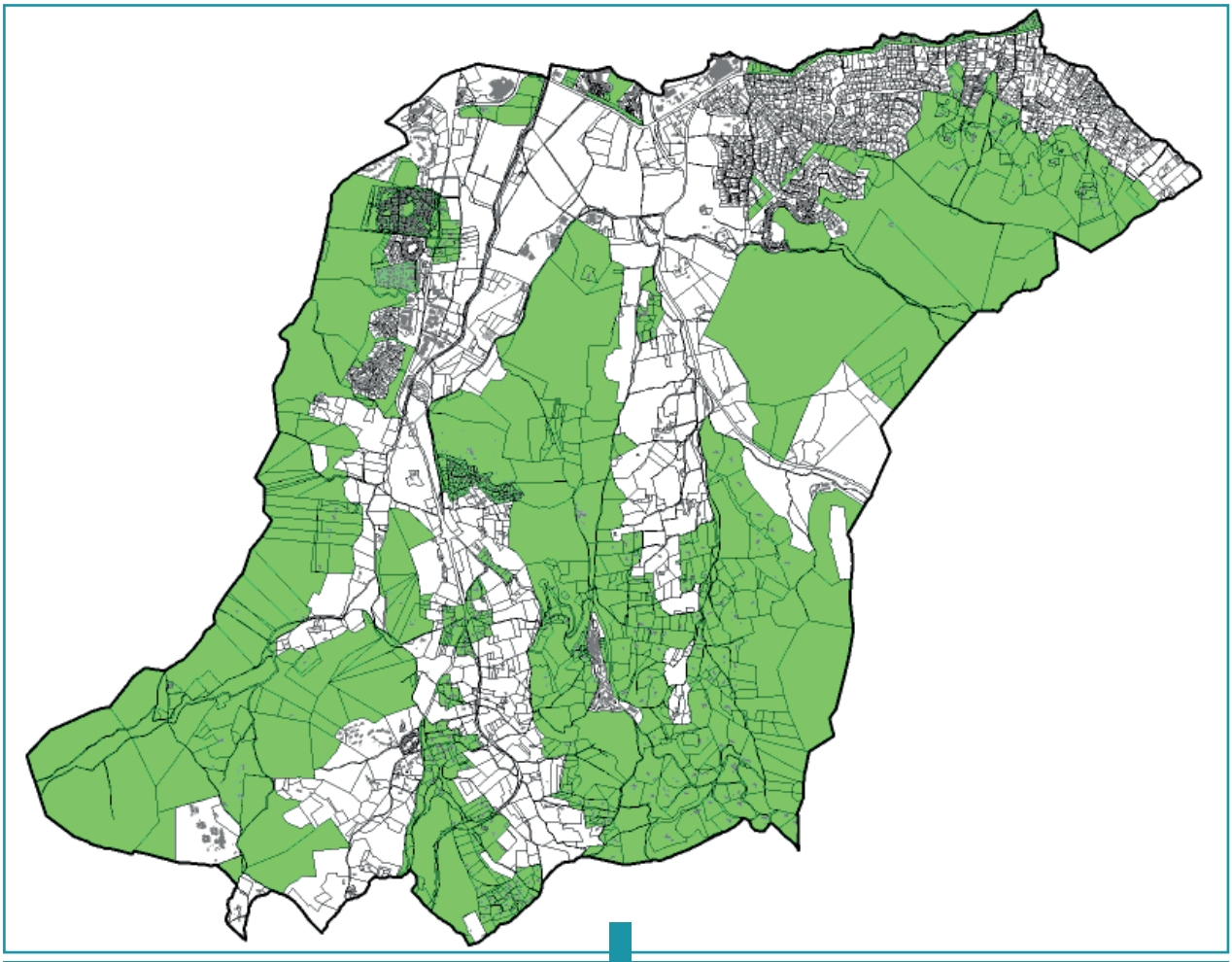
A l'inverse, 1,07 ha de zone N a été classé en zone U (au droit des Marines de Gassin pour tenir compte d'un tennis et de la RD 98) et 5,28 ha en zone AU (prise en compte d'habitations existantes dans la zone AUB).

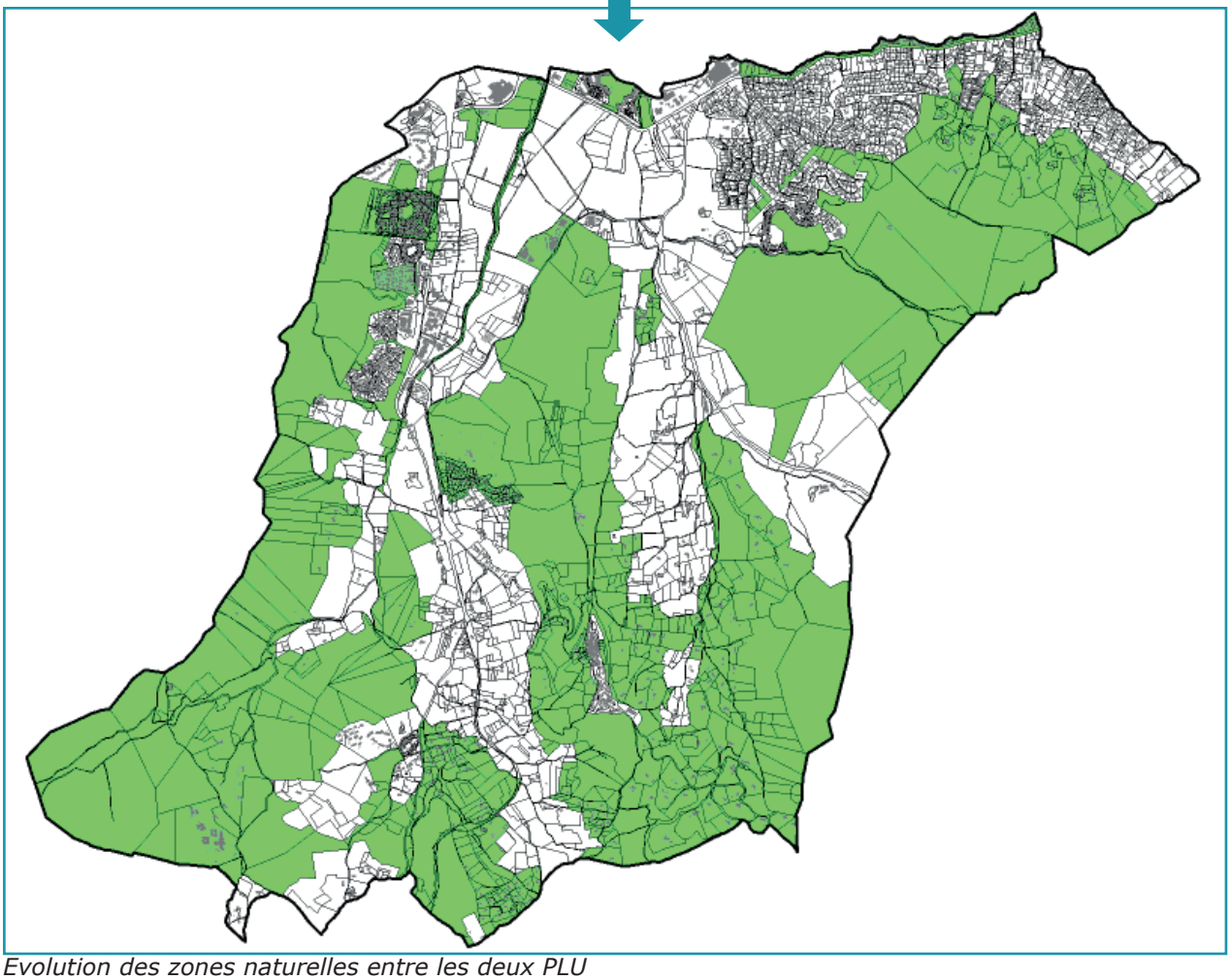
		PLU révisé				Superficie (ha) PLU en vigueur
		U	AU	A	N	
PLU 2009	U	253,96	31,95	7,9	25,84	319,65
	AU	0,35	11,2	0	4,84	16,39
	A	0	3,2	649,79	44,38	697,37
	N	1,09	5,26	51,36	1 396,60	1 454,31
Superficie (ha) du PLU en projet		255,40	51,61	709,05	1 471,66	2 487,72
Evolution des zones (ha)		-64,25	35,22	11,68	17,35	
Evolution des zones (%)		-20,10%	214,89%	1,67%	1,19%	

Devenir des zones entre les deux PLU



Evolution des zones naturelles entre les deux PLU : Détails des sites ayant changé de zonage





Evolution des zones naturelles entre les deux PLU

° *LE REGLEMENT ECRIT*

Sont autorisés en zone N en dehors des espaces proches du rivage et en dehors des continuités écologiques et éléments de la trame verte et bleue définis au titre du L151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme les exploitations forestières, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (dont bâtiments annexes) et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime dans les conditions cumulatives définies ci-après :
• Elles sont respectueuses du caractère de la zone
• L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Sont en outre autorisés en zone N :

• La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés si la défense incendie sur le site est suffisante

• L'extension d'habitation légalement édifiée d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :
° Elle ne se trouve pas dans un Espace Proche du Rivage
° Elle ne permette pas la création de logement
° Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
° L'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale sans pouvoir dépasser un total de 150 m² (existant + extension)
° L'emprise au sol totale de l'habitation (existant + extension) ne dépasse pas 150 m²
° Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'extension bâtie (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour
° Le bâtiment est suffisamment défendu contre le risque feu de forêt et que les prescriptions du PPRi sont bien prises en compte

• Les piscines condition cumulative que :
° Elle ne se trouve pas dans le périmètre des Espaces Proches du Rivage,
° Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière,
° Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m²,
° Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 20 m de l'habitation (non compris la plage)
° Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
° Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de la piscine (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.

• Les annexes liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
° Elles ne se trouvent pas dans le périmètre des Espaces Proches du Rivage,
° Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière,
° Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
° ° Elles se trouvent en continuité d'un bâtiment existant,
° Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet), l'ensemble des annexes fermées (garage ou autre) ne pouvant dépasser 20 m² d'emprise au sol,
° Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
° Les bâtiments sont suffisamment défendus contre le risque feu de forêt et les prescriptions du PPRi sont bien prises en compte,
° Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'annexe (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.

Comparé au PLU en vigueur, les extensions et annexes sont donc plus encadrées. Elles sont interdites dans les espaces proches du rivage. A noter que les annexes, piscines et extensions sont réglementées de manière similaire en zone agricole A.

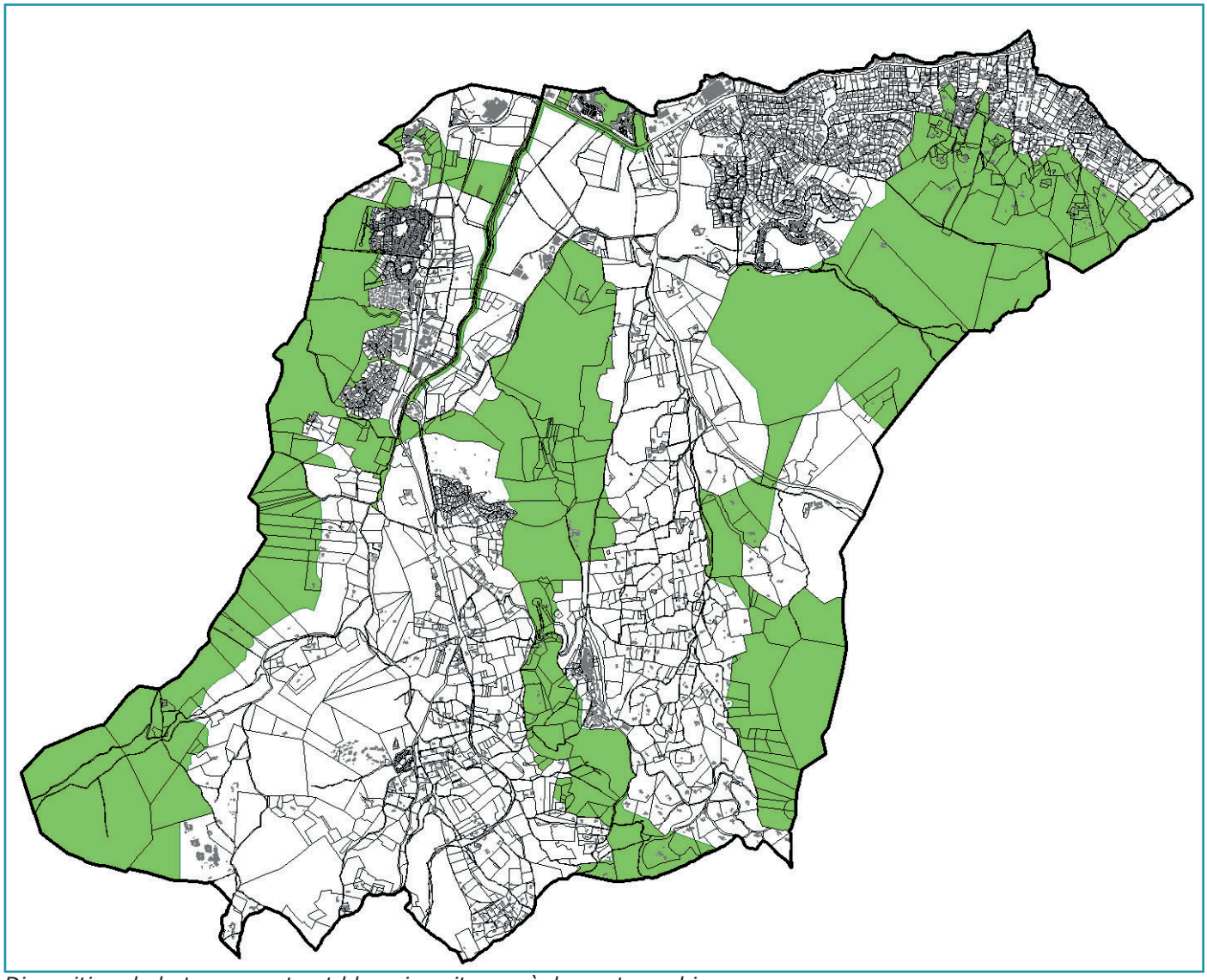
Les règles constructibles (retraits, hauteurs, etc.) sont identiques à la zone agricole (cf. paragraphe 4.3.2).

7.4.3.2. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

° *LE REGLEMENT GRAPHIQUE*

Au règlement graphique sont inscrits les éléments de continuité écologique, et trame verte et bleue au titre du L.151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme. Cette trame écologique est assez étendue, reprenant les conclusions de l'état initial de l'environnement.

Cette trame est majoritairement couverte d'EBC significatifs. Ne peuvent s'y construire des bâtiments agricoles ou forestiers.



Disposition de la trame verte et bleue inscrite au règlement graphique

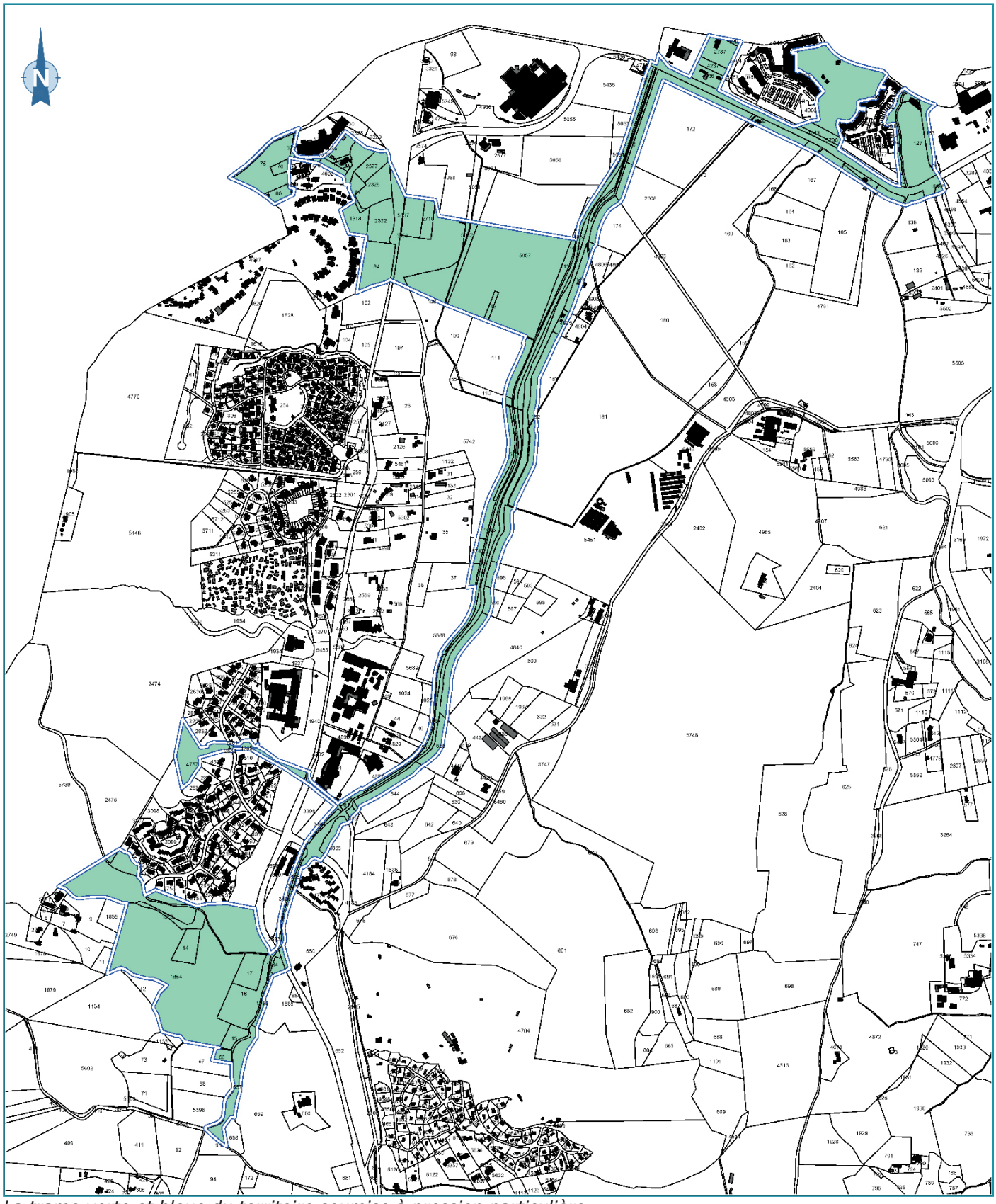
° *L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT THEMATIQUE*

Une orientation thématique concerne la trame verte et bleue. Elle fixe des prescriptions à deux niveaux.

1. Le long de certains corridors (cf. cartographie ci-après) :

Dans ces espaces, il est interdit d'imperméabiliser les sols. En cas de projets de destructions/ reconstructions, il conviendra de revenir à des espaces plus paysagers, de pleine terre.

Aucune nouvelle construction n'est possible sauf nécessité agricole dûment justifiée ou aménagement public indispensable. En cas de logement existant, une extension et des annexes sont possibles conformément au règlement écrit de la zone concernée.



La trame verte et bleue du territoire soumise à pression particulière

De plus, les murs clôtures sont interdits pour ne pas canaliser et aggraver les débits vers l'aval. En cas de projets de destruction / reconstruction, les clôtures devront être remplacées par des systèmes de grillage à mailles larges. Pour rappel, il n'est pas obligatoire de clôturer son terrain en limite de cours d'eau. Il est recommandé de planter des essences à place d'une clôture.

En limite de ces espaces, les projets devront proposer des espaces plantés ou paysagers. Il s'agit d'intégrer la trame verte et bleue aux zones urbanisables par ailleurs.

La trame verte et bleue du territoire soumise à pression particulière

2. Sur l'ensemble du territoire :

Les projets d'aménagement et de construction doivent participer à la connaissance du milieu et au développement des continuités vertes et bleues. Ils doivent garantir soit la sauvegarde, soit la restitution des continuités écologiques, et proposer des éléments garants d'une diversité et d'une richesse naturelle.

Lors de l'analyse initiale du site et du contexte, il est important de :
• Repérer les arbres et la végétation sur le terrain,
• Mettre en évidence les grands traits du paysage et de la biodiversité : arbres remarquables, alignements, haies structurantes, présence de l'eau, vues dégagées ou refermées, etc.
• L'état écologique du terrain : fort ou faible intérêt / relation avec les trames vertes et bleues riveraines.

Pour être intégré dans le réseau écologique de la commune (nature en ville), le projet doit :

• Prendre en compte l'aspect paysager dès l'amont du projet car il va nécessairement impacter le paysage local et en devenir un élément indissociable. L'intégration paysagère du projet doit être pleinement justifiée lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

• Intégrer la trame verte et bleue du territoire, voire la renforcer. Aussi, les éléments naturels doivent faire partie intégrante de tout projet. Il ne s'agit pas de reliquats de terrains mais bien d'une constituante du projet. Il importe d'analyser les espaces naturels, boisés ou paysagers alentours.

• Favoriser la diversité des essences et l'emploi d'espèces locales.

• Bannir les plantes envahissantes, qui se multiplient rapidement au détriment des espèces locales. Elles réduisent localement la diversité biologique et peuvent dégrader le paysage en homogénéisant le milieu. Elles modifient la dynamique de l'écosystème et entraînent son vieillissement prématuré.

7.5. IMPACTS ET MESURES

7.5.1. LES IMPACTS

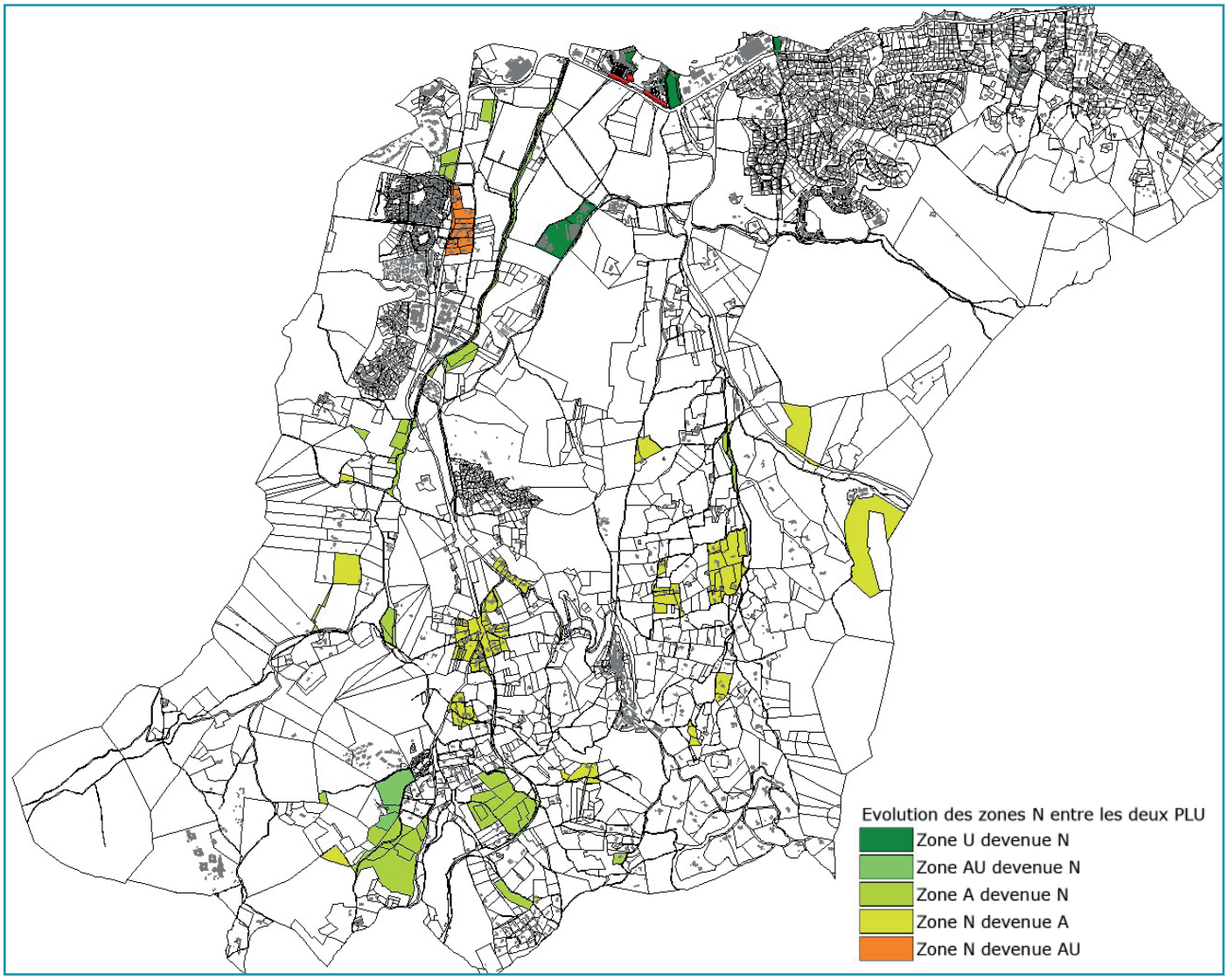
7.5.1.1. EFFETS SUR LES HABITATS NATURELS

° *LE TERRITOIRE COMMUNAL*

D'une manière générale, le PLU prévoit :

• Une réduction des zones U et AU, au profit des zones A et N, pour un total de 29,03 ha. Il s'agit d'un effet favorable dans un secteur géographique où la pression foncière est élevée (littoral de la Cote d'Azur)

• Une progression de 11,68 ha des zones A et de 17,35 ha des zones N. A noter que les zones N restent de loin les plus étendues avec 1 471,66 ha, pour 709,05 ha de zones agricoles. Les zones urbaines et à urbaniser ne couvrant qu'un total de 307,01 ha, la commune de Gassin reste une commune peu urbanisée comparé aux alentours.



Evolution des zones naturelles entre les deux PLU

		PLU révisé				Superficie (ha) PLU en vigueur
		U	AU	A	N	
PLU 2009	U	253,96	31,95	7,9	25,84	319,65
	AU	0,35	11,2	0	4,84	16,39
	A	0	3,2	649,79	44,38	697,37
	N	1,09	5,26	51,36	1 396,60	1 454,31
Superficie (ha) du PLU en projet		255,40	51,61	709,05	1 471,66	2 487,72
Evolution des zones (ha)		-64,25	35,22	11,68	17,35	
Evolution des zones (%)		-20,10%	214,89%	1,67%	1,19%	

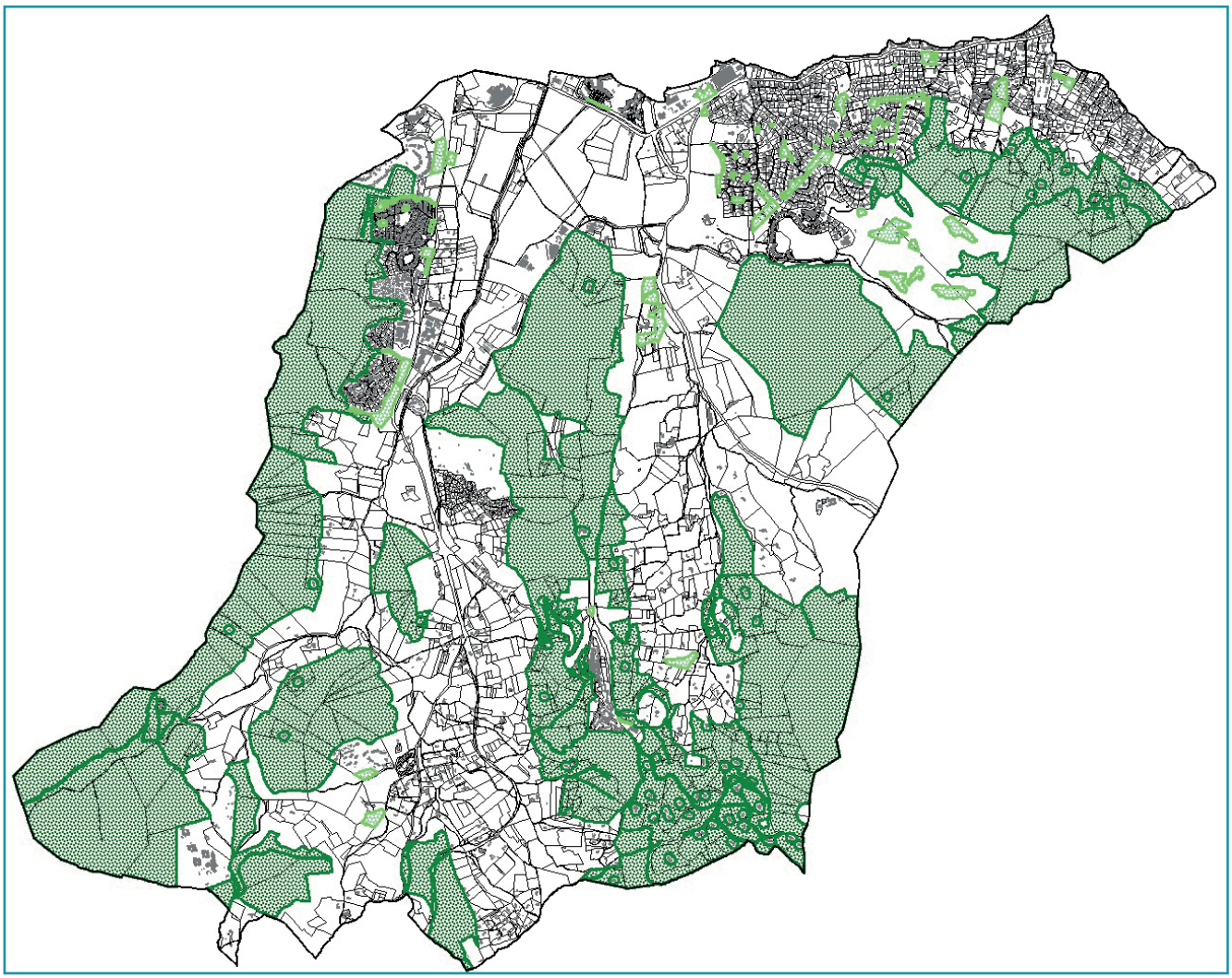
Devenir des zones entre les deux PLU

• Un déclassement de 3,20 ha environ d'EBC pour un classement de 4,45 ha :
° Le plus vaste espace se monte à 0,80 ha, qui est transformé en Espace Paysager Inconstructible (et groupé dans les 2,63 ha du Parc Les Marines de Gassin)
° Les principaux secteurs de classement concernant le « hop over » de Jauffret (1,76 ha environ) et les collines au sud-est du territoire communal (1,07 ha)

• Le classement de 5,69 ha environ d'Espaces Paysagers Inconstructibles.

• Les trames vertes et bleues font l'objet d'une OAP et d'un règlement adapté.

L'évolution globale des zonages du PLU génèrera un effet positif sur l'environnement.



Les EBC définis au PLU

° *LA FOUX ET LE SITE DES TORPILLES*

Sur le plan environnemental, les effets du projet seront faiblement positifs sur la Foux :
• Aucun espace naturel ou agricole ne sera déclassé ;
• Aucun habitat naturel ne sera urbanisé ;
• La meilleure fluidité du trafic attendue des aménagements (création d'une voie douce et d'un parking de covoiturage, plantations arborées des aires de stationnement, etc.) permettra de réduire (faiblement) les niveaux de pollution.

Les effets sur le littoral nord (entre La Foux et le site des Torpilles) seront globalement positifs :
• Les espaces en zone U sont des espaces déjà construits ou aménagés (notamment les courts de tennis théoriquement situés en EBC dans le PLU en vigueur) ;
• Le projet classera en Espaces Paysagers Inconstructibles l'ensemble du parking de la plage et surtout, la « coulée verte » existante le long du ruisseau de Bélieu, entre les habitations des Alizées (à l'ouest) et le site industriel des Torpilles (à l'est) ;
• Le projet ne prévoit pas de nouvelles constructions.

Dessin simplifié du PLU en vigueur et du PLU en projet (vert : Zones N, jaune : Zones A, orange : Zones AU, rouge : Zones U)

° *LE VILLAGE*

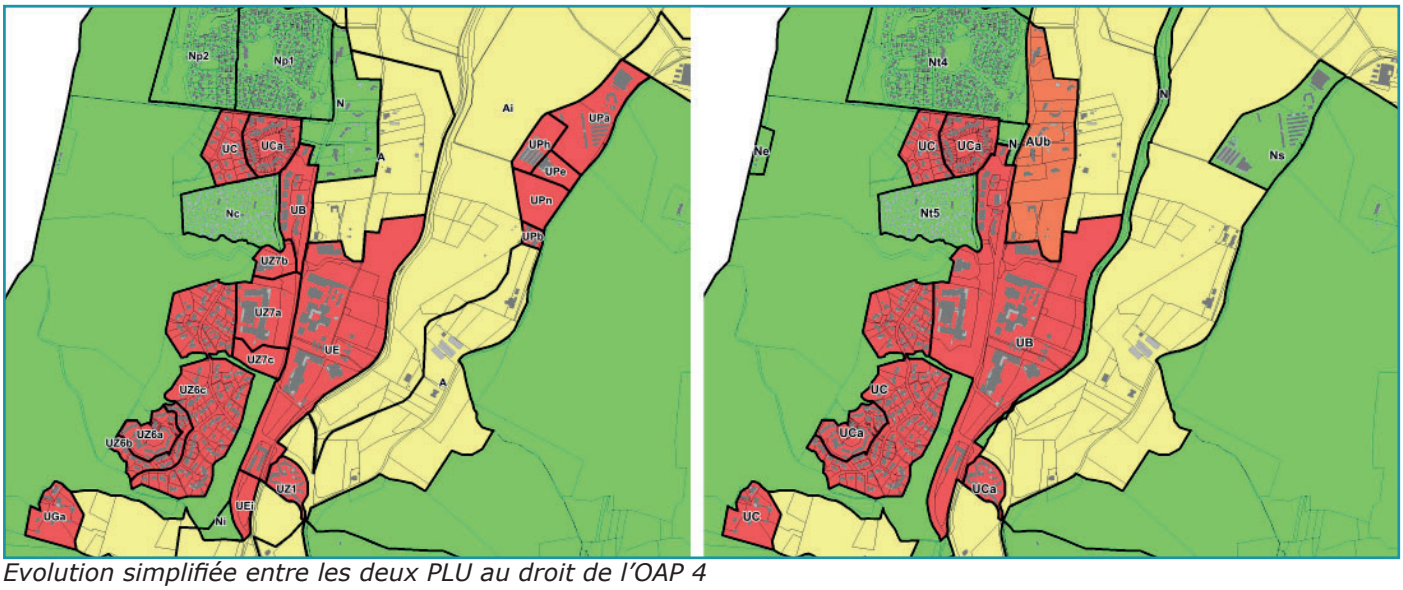
Le projet de PLU prévoit d'uniformiser le zonage du village et d'aménager un vaste espace vert public autour du village (emplacement réservé n°5), secteur qui est déjà naturel et boisé. On y observe quelques beaux sujets de chêne liège (*Quercus suber*).

Les effets du PLU seront d'un niveau très faible : aucun changement de destination d'espace n'est prévu.

Evolution simplifiée entre les deux PLU et vue sur le règlement graphique à droite

° *LES ABORDS DE LA RD 559*

La zone AUB « Abords de la RD 559 » et l'OAP n°4 constituent certainement le projet le plus impactant du PLU. Il consiste à aménager un secteur situé dans la plaine du Bourrian, au pied de la colline de Bagueirède, entre la RD 559 et le Bourrian.



Evolution simplifiée entre les deux PLU au droit de l'OAP 4

Ce secteur a fait l'objet d'investigations particulières, détaillées par ailleurs dans le rapport de présentation. Seuls les principaux éléments sont rappelés ci-dessous.

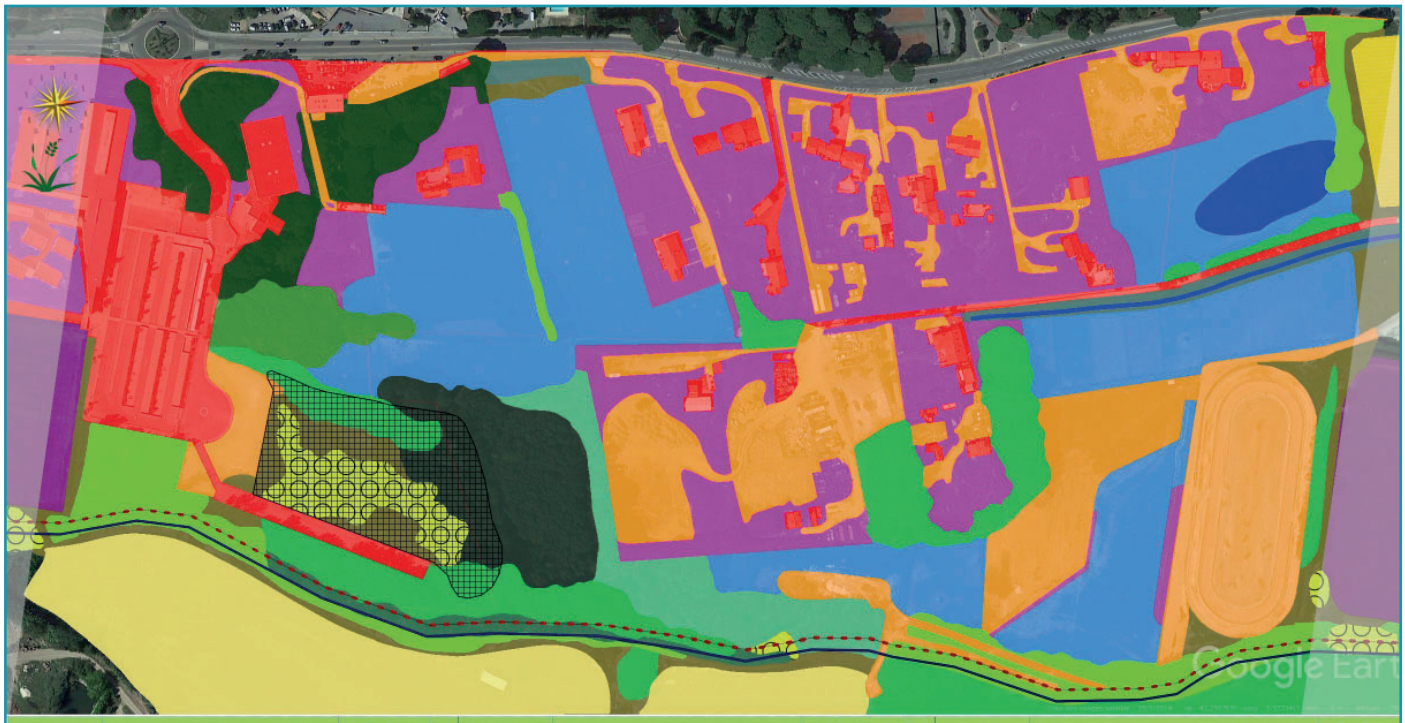
• Les habitats naturels :

L'Orientation sectorielle n° 4 : « Abords de la RD 559 » comprend des terrains occupés de diverses manières :
• L'ensemble des espaces situés à l'ouest de la RD 559 est déjà urbanisé (villages vacances, centre hospitalier, etc.) ;
• A l'est de la RD 559 :
° Le secteur UB situé au sud du périmètre est également urbanisé : il est occupé par des équipements collectifs (lycée et terrains de sport peu susceptibles d'être modifiés en profondeur dans un avenir proche) ;

° Le secteur AUB est occupé par des habitations individuelles entourées de grands jardins dont une partie est occupée par des éléments relevant d'activités artisanales insuffisamment encadrées (matériaux et matériels divers, gravats, véhicules, etc.).

° La partie nord du secteur UB est encore occupée par une végétation naturelle en partie modifiée (projet de gendarmerie en cours de discussion entre la CCGST et la Préfecture).

L'analyse des habitats naturels s'est donc centrée sur cette partie nord de la zone UB et sur la zone AUB, à l'est de la RD 559. La carte suivante présente les habitats naturels du secteur de l'OAP n°4.



Figuré sur la carte	Intitulé	Codes CB *EUR*	Figuré sur la carte	Intitulé	Codes CB *EUR*	Figuré sur la carte	Intitulé	Codes CB *EUR*
	Ripisylves mixtes ou en mosaïque	44.6 ***92A0***		Pins	42.8332 ***9540-2.1***		Jardins	85
	Ripisylves Peuplier noir dominant	44.634 83.321 ***92A0***		Massifs de cannes	53.62		Terrains de sport engazonnés	85.12
	Ripisylves Aulne glutineux dominant	44.513 ***92A0-7***		Friches herbacées	7.1		Cultures	82.11
	Ripisylves Frênaies pâturées	44.634 ***91B0***		Talus de routes	81.1		Vignes	83.212
	Ripisylves Frêne oxyphylle dominant			Prairies humides	37.4 37.715 ***6420-5***		Surfaces stabilisées	86.41
	Ripisylves Chêne pubescent dominant	41.714 44.6 ***92A0-9***		Prairies pâturées améliorées	81.1		Surfaces imperméabilisées et bâtiments	85.4
	Bourrian : Cours d'eau temporaire	24.16		Chemin : Tracé de l'ancienne voie ferrée	86.4		Remblai : Dépôt de matériaux colonisé par la végétation	86.42

Les habitats à l'Est de la RD 559 (source : Festuca Environnement)

Le secteur d'étude est marqué par le relief, l'hydrographie et la présence d'ouvrages. Il se trouve ainsi dans la plaine alluviale du Bourrian ce qui favorise une végétation hygrophile (à la différence des collines favorables à des formations xérophiles).

Il comporte au moins deux ouvrages significatifs :

Lors de la construction de la voie ferrée Toulon – Saint-Raphaël (dénommée également Ligne du littoral varois), un remblai supportant la voie est venu se « caler » le long du Bourrian, limitant la divagation du cours d'eau vers l'ouest. Cet ancien ouvrage isole à l'ouest un fossé portant une ripisylve abritant

des arbres de grande taille (frêne oxyphylle principalement) du Bourrian. Celui-ci abrite pour sa part un complexe de ripisylves plus jeunes (à aulne glutineux et saule blanc principalement).

Suite à la construction du lycée et des équipements sportifs, des dépôts de matériaux ont été effectués sur la parcelle cadastrale 5688. Ils forment un remblai comportant une plate-forme subhorizontale colonisée par des friches (avec la canne de Provence notamment). Ils forment aussi un talus à forte déclivité, dont la hauteur s'accentue du sud vers le nord (d'amont en aval du Bourrian), talus colonisé par des boisements hygrophiles (à frêne oxyphylle et peuplier noir principalement).

L'urbanisation récente a par ailleurs provoqué l'occupation d'une part importante de l'espace : les équipements publics (lycée, complexe sportif) s'étendent sur la rive gauche du Bourrian, depuis ce cours d'eau jusqu'aux collines. Des habitations particulières ont été installées en aval (zone AUB). Elles sont dotées de vastes jardins en partie occupés par des éléments divers relevant d'activités artisanales insuffisamment encadrées (matériaux et matériels divers, gravats, véhicules, etc.).

Cette urbanisation se poursuit aujourd'hui avec des aménagements liés aux activités du centre équestre (Polo Club de Saint-Tropez - Haras de Gassin), conduisant à la suppression d'habitats naturels (piste et carrière d'entrainement, écuries, etc.).

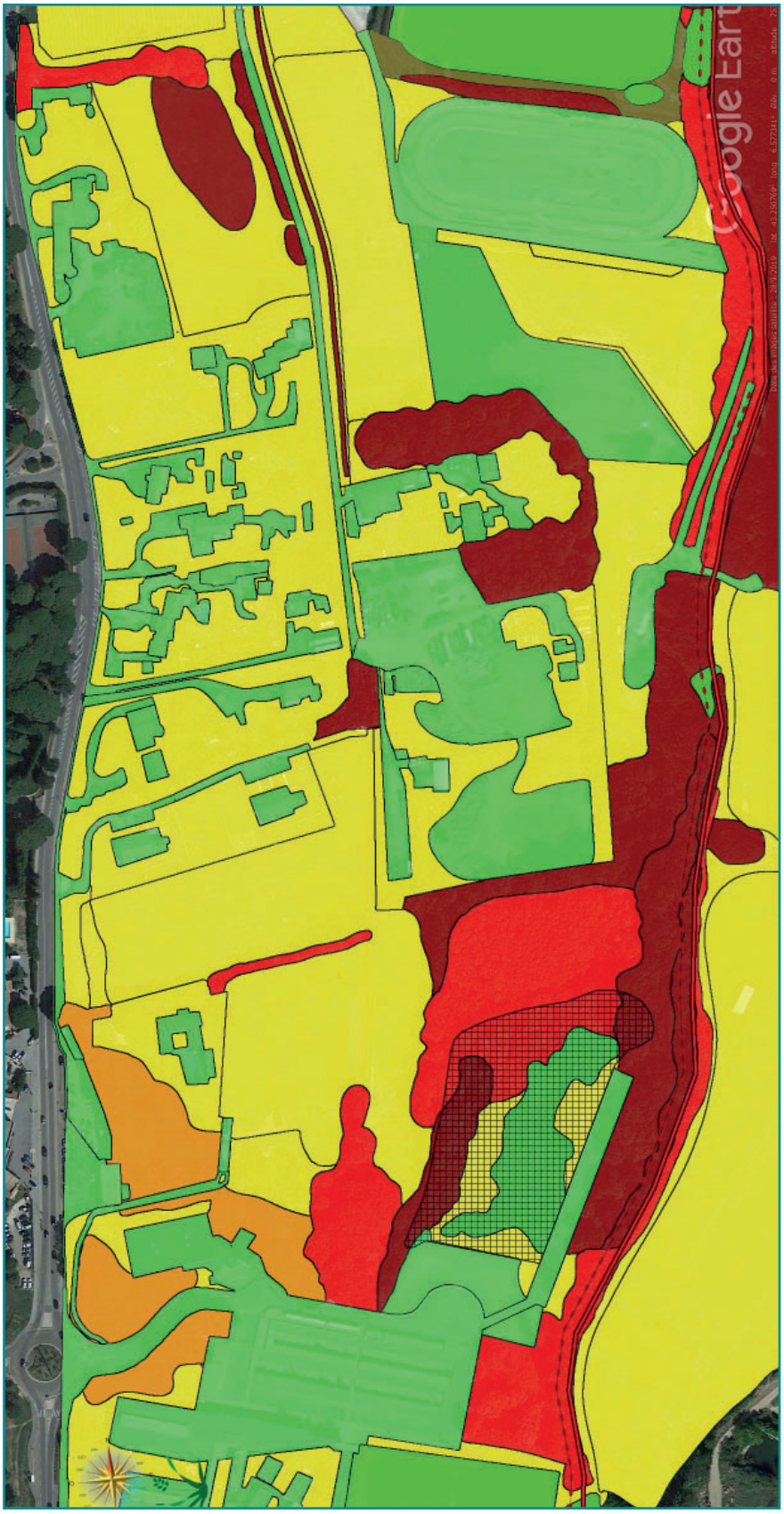
A noter que les terrains occupés en rive droite du Bourrian au droit des équipements publics (lycée) restreignent fortement les capacités de circulation de la faune et limitent donc le rôle du corridor de la Trame Verte et Bleue (cf. volet sur la Trame Verte et Bleue, corridor O).

• Evaluation des enjeux :

Le tableau ci-après présente l'évaluation des enjeux portés par les habitats naturels du secteur étudié.

Eléments biologiques	**P/A**	**Enjeu global**
Habitat naturel : Type Corine Biotope (Code) *Type Natura 2000 (Code)*		
Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes x Ourlets riverains mixtes (37.4 x 37.715) *Prairies humides hydrophiles et hygrophiles méditerranéennes de basse altitude (6420-5)*	A	Très fort
Galeries de Frênes et d'Aulnes tyrrhéniennes (44.634) *Frênaies thermophiles à Fraxinus angustifolia (91B0)*	A	Très fort
Galeries d'Aulnes méditerranéennes occidentales (44.513) *Aulnaies-Frênaies à Frêne oxyphylle (92A0-7)*	A	Très fort
Forêts méditerranéennes de Peupliers, d'Ormes et de Frênes (44.6) *Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba (92A0)*	A	Fort
Galeries de Frênes et d'Aulnes tyrrhéniennes x Plantations de Peupliers (44.634 x 83.321) *Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba (92A0)*	A	Fort
Bois de Chênes blancs eu-méditerranéens x Forêts méditerranéennes de Peupliers, d'Ormes et de Frênes (41.714 x 44.6) *Chênaies-Ormaies méditerranéennes (92A0-9)*	A	Fort
Cours d'eau intermittents (24.16) *Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion (3290)*	A	Fort
Forêts provençales permiennes de Pins parasols (42.8332) *Peuplements non dunaires du Pin pignon sur substrat siliceux (9540-2.1)*	A	Modéré
Prairies sèches améliorées (81.1)	A	Faible
Terrains en friche (7.1)	A	Faible
Prairies sèches améliorées (81.1)	A	Faible
Parcs urbains et grands jardins (85)	A	Faible
Pelouses de parcs (85.12)	A	Faible
Grandes cultures (82.11)	A	Faible
Vignobles intensifs (83.212)	A	Faible
Peuplements de Cannes de Provence (53.62)	A	Nul
Carrières (86.41)	A	Nul
Espaces internes au centre-ville (85.4)	A	Nul
Légende : P/A : A = avérée ; P = potentielle		

La carte suivante présente les niveaux d'enjeux portés par les habitats naturels hiérarchisés. Le niveau d'enjeu est hétérogène : seuls la ripisylve et le Bourrian portent des enjeux forts. La chênaie sèche porte un enjeu modéré, en raison de son étendue et de l'absence de vieux arbres à cavités ou à fissures. Les habitats de jardins présentent un enjeu faible. Le niveau d'enjeux des bâtiments et des surfaces imperméabilisées n'est pas évalué.



Carte des enjeux portés par les abords Est de la RD 559 ; Légende : les niveaux d'enjeux portés par les habitats naturels sont codés par couleur : en vert, niveau minime ; en jaune, niveau faible ; en orange : niveau modéré ; en rouge, niveau fort ; en brun, niveau très fort ; Le pointillé marque l'ancienne voie ferrée.

• Rappel du projet :

L'OAP n°4 concerne une zone urbaine UB au PLU (ancienne zone UE) occupée essentiellement par des équipements collectifs et des activités, une zone à urbaniser AUB en grande partie occupée par des villas, et un secteur Nt4 du parc de l'Oasis.

Le projet d'aménagement vise à limiter les changements de destination, à assurer l'amélioration paysagère du site (rôle d'entrée de ville) et porte trois secteurs de projet. Se distinguent ainsi :

• Une partie du site, déjà en grande partie construite, est dévolue aux équipements collectifs (lycée, hôpital) et aux logements collectifs des personnels (en violet sur le schéma d'aménagement) ;

• Des emplacements à vocation d'équipements collectifs et de logements sous forme collective (en orangé sur le schéma). Se distinguent trois sites ;
° Le site A est dédié au projet de gendarmerie éventuellement complété de logements pour les gendarmes et en accession sociale ;
° Le site B est dédié à des équipements publics (dont stationnement) et/ou à un programme de logements (en partie sociaux) ;
° Le site C est dédié à un programme mixte de logements (sociaux et privés).

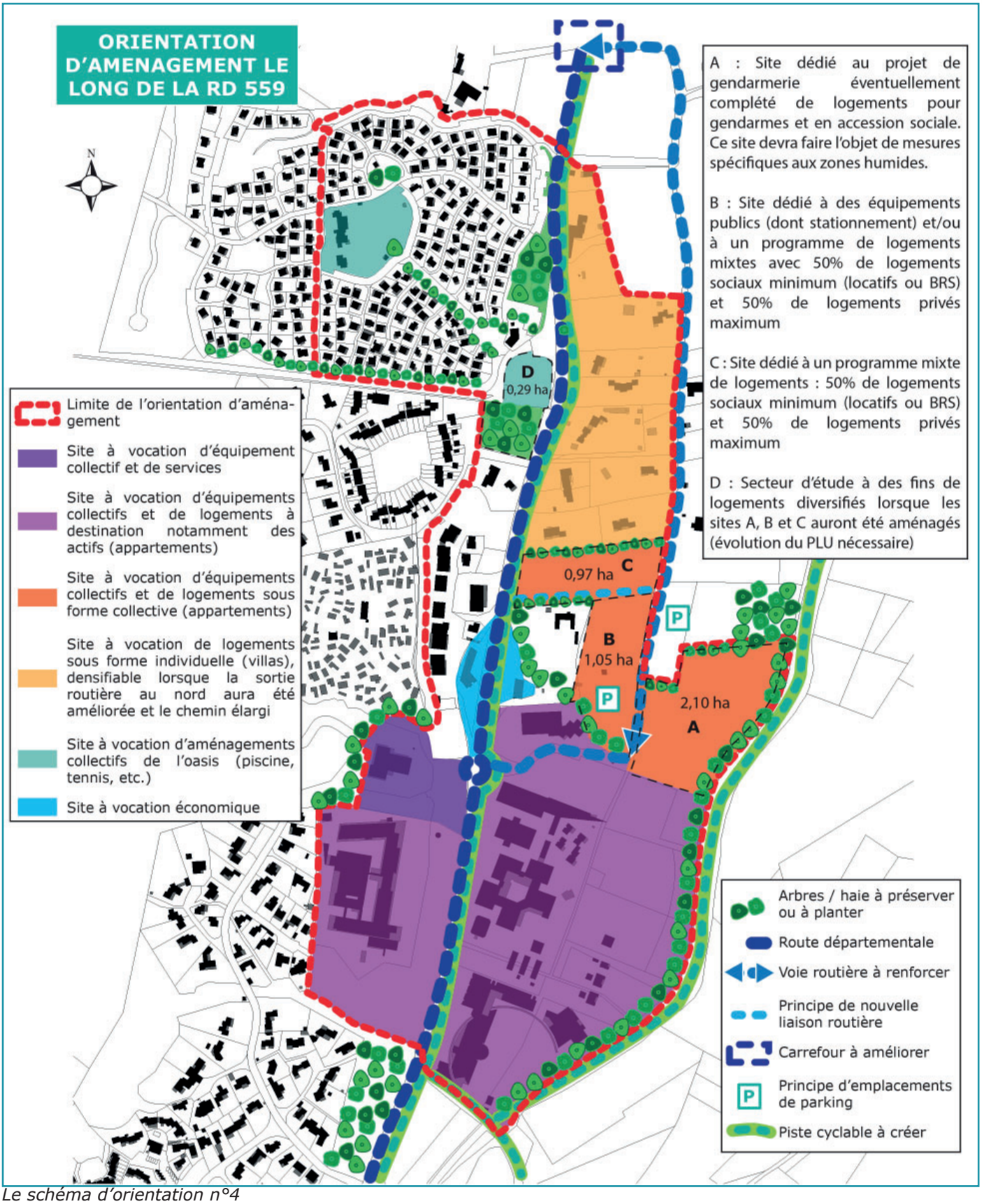
• Un site à vocation de logements individuels (villas), retardé jusqu'à l'aménagement des accès routiers (en jaune sur le schéma d'aménagement) ;

• Des secteurs à vocation d'aménagements collectifs (piscine, tennis …) du lotissement l'Oasis, en bleu-vert sur le schéma d'aménagement) ;

• Un site D qui pourrait accueillir un programme de logements diversifiés dans les années à venir, lorsque les sites A, B et C auront été aménagés (une évolution du PLU sera nécessaire) ;

• Un site à vocation économique (actuellement un garage et un commerce de bouche notamment, en bleu clair sur le schéma d'aménagement) ;

• Des espaces verts plantés à préserver (en vert)



Le schéma d'orientation n°4

• Effets du projet :

Le projet PLU va concrètement impacter 3 sites : les sites A (gendarmerie), B et C (projets d'appartements avec de la mixité sociale). Un 4e site, en pointe nord de la zone AUB a été abandonnée après arrêt du PLU pour ne pas impacter une possible zone humide. Les effets ne sont pas évaluables à ce stade de définition des éléments du projet.

Toutefois, l'analyse effectuée dans le cadre de la révision du PLU a permis de mettre en évidence des enjeux « nuls » à « très forts ». Les projets devront éviter les zones d'enjeux « forts » à « très forts », et en particulier respecter :
• Les arbres âgés (gites avérés ou potentiels, corridors et sources d'alimentation pour la faune) ;
• Le cours du Bourrian (susceptible d'abriter des espèces porteuses d'enjeux forts, comme la tortue cistude) ;
• La ripisylve du Bourrian, pour sa qualité intrinsèque et son rôle de corridor.

En fonction de la définition exacte des projets, des investigations complémentaires pourront s'avérer nécessaire pour préciser les effets et prescrire des mesures adaptées.

Il n'est pas exclu que le site A corresponde aux critères de définition des zones humides (selon l'Arrêté du 24 juin 2008 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, modifié). Aussi, l'OAP précise-t-elle :

« Pour le site A (projet de gendarmerie et de logements), une étude faune-flore est exigée en amont de tout dépôt de permis afin, notamment, que des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation spécifiques aux zones humides soient prises. Aucun projet ne sera autorisé en l'absence d'une telle étude. »

° LA ZONE A URBANISER AUCB ET L'OAP 5 DE LA BOUILLABAISSE LES MARRES

L'OAP n°5 vise à bloquer les constructions dans un secteur peu accessible, rendu dangereux par la grande quantité d'arbres et en particulier de pins pignons (réputés très inflammables).

Les travaux envisagés dans ce secteur ne sont pas définis à ce jour car ils dépendent en grande partie de la bonne coopération des propriétaires. Ces travaux comprendront néanmoins :
• L'élargissement de voiries existantes (et peut-être la création de nouvelle voiries) ;
• La construction de nouvelles habitations lorsque les équipements seront mis en place.

L'ensemble de ces interventions conduira sans doute à des abattage d'arbres, mais en nombre mesuré.

Il conviendra de s'assurer au cas par cas de l'absence de gite (les pins, peu sensibles aux attaques fongiques, sont rarement porteurs de gite).

De même, les travaux pourraient conduire à la suppression d'habitats naturels porteurs d'enjeux. Toutefois, ces derniers seront toujours restreints et il est peu probable que des espèces à fort enjeu soient présentes dans ce secteur déjà urbanisé.

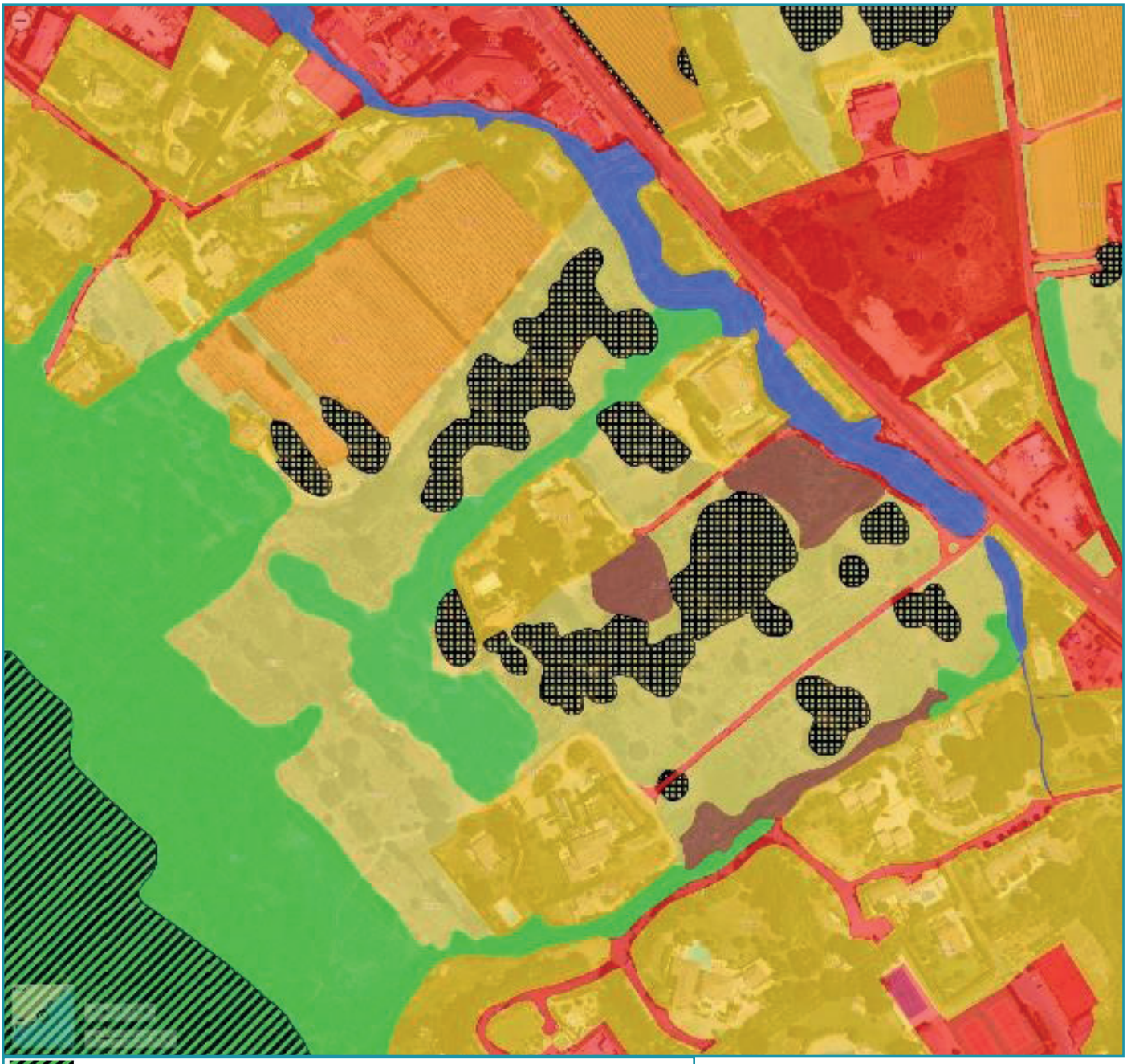
L'OAP n°5 du PLU présentera donc des effets limités sur les habitats naturels. D'autant que l'OAP impose la mesure suivante :

« Les aménagements et constructions dans le secteur de l'OAP sectorielle 5 « La Bouillabaisse et Les Marres » devront tenir compte de la présence éventuelle d'arbres feuillus de grande taille. Aucun sujet d'un diamètre supérieur à 40 cm ne devra être abattu. »

° LA ZONE 2AU DES MARRES

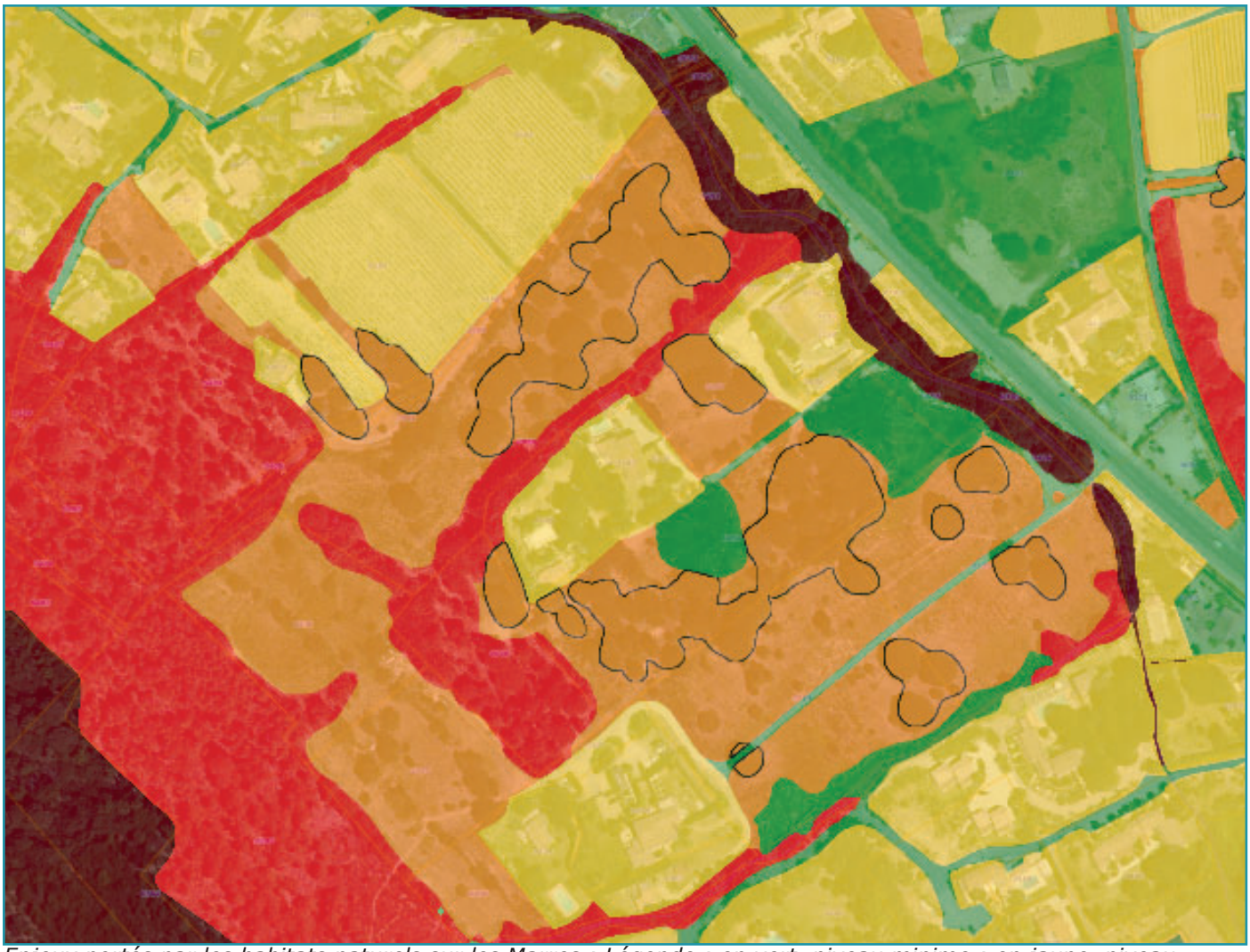
La zone 2AU qui borde le territoire de l'OAP n°5 a fait l'objet d'investigations naturalistes sommaires, présentées dans le chapitre 3. Toutefois, il s'agit d'une zone dont l'urbanisation est bloquée jusqu'à l'élaboration d'un projet d'aménagement, qui devra faire l'objet d'une modification du PLU. Ses effets ne sont donc pas évalués ici.

Les habitats naturels ont été relevés et analysés :



Les milieux naturels (source : Festuca Environnement)

La carte ci-après présente les niveaux d'enjeux portés par les habitats naturels hiérarchisés. Le niveau d'enjeu est hétérogène :
• La ripisylve du cours d'eau et la forêts mixte pinède/chênaie portent des enjeux très forts.
• La pinède porte un enjeu fort,
• Les autres habitats naturels portent des enjeux modérés,
• Les jardins portent des enjeux faibles,
• Les stations d'espèces végétales exotiques envahissantes portent un enjeu nul.



Enjeux portés par les habitats naturels sur les Marres ; Légende : en vert, niveau minime ; en jaune, niveau faible ; en orange : niveau modéré ; en rouge, niveau fort ; en brun : enjeu très fort (Festuca Environnement)

° *SYNTHESE DES EFFETS SUR LES HABITATS NATURELS*

Les effets du PLU sur les habitats naturels seront positifs à l'échelle de la commune, en ce sens que :

• Les zones urbaines U ou à urbaniser AU seront réduites au profit des zones naturelles N et agricoles A
• Les EBC réduits le sont toujours pour un motif d'intérêt général et ne concernent pas d'éléments majeurs (déclassement d'une route, d'un futur parc avec maintien des arbres, etc.) ; Au contraire des EBC sont agrandis et les EBC significatifs très largement majoritaires
• Des espaces paysagers inconstructibles sont créés au PLU
• Des prescriptions concernant la gestion de l'imperméabilisation et des écoulements pluviaux, le respect des cours d'eau et de leur ripisylve, des corridors de la Trame Verte et Bleue (et Noire) et du littoral, etc. sont mis en oeuvre.

A l'inverse, des effets du PLU sur les habitats naturels seront localement négatifs par suite de la suppression d'habitats lors de la réalisation des projets. Ces effets ne sont pas chiffrables à ce jour en raison des retards intervenus dans la définition des projets.

L'effet global du PLU sur les habitats naturels est considéré comme équilibré (nul).

7.5.1.2. EFFETS SUR LA FLORE

° *LA FLORE COMMUNALE*

Le site de l'INPN recense 616 espèces sur le territoire communal. La base de données Silene flore recense 263 espèces pour 426 relevés, dont 57 espèces remarquables pour 145 observations, 32 espèces protégées pour 90 observations et 34 espèces envahissantes (EVEE) pour 46 observations. Par ailleurs, 34 espèces envahissantes sont signalées sur le territoire communal (source : SILENE-flore).

Ces espèces n'ont pas été inventoriées dans les secteurs objet de projets d'aménagement.

Les inventaires effectués sur le terrain ont permis de relever 130 espèces végétales parmi les angiospermes. Toutefois, les relevés conduits dans le cadre de la présente étude devront être complétés pour conclure à l'absence de ces espèces.

° *LES SITES DE PROJET*

Les terrains concernés par l'OAP 1 de la Foux sont déjà aménagés. Le PLU ne sera pas de nature à supprimer des stations d'espèces protégées ou remarquables.

Les terrains concernés par l'OAP 2 du littoral de Gassin sont déjà en partie urbanisés. Dans les secteurs non aménagés, on observe la présence d'espèces remarquables, dont le chardon des dunes (*Eryngium maritimum*), espèce protégée en Région PACA. Ces secteurs (littoral entre la plage et Les Torpilles) ne sont pas concernés par les aménagements. Inversement, la préservation des coulées vertes (classées en zone N et en EPI) permettra, par une gestion optimale, de réduire la prégnance de plusieurs EVEE (dont la canne de Provence – *Arundo donax*).

Les terrains concernés par l'OAP 3 du village sont déjà aménagés. Le PLU ne sera pas de nature à supprimer des stations d'espèces protégées ou remarquables. A noter que la gestion appliquée sur les espaces dédiés aux espaces verts devra être optimisée pour éviter tout dégât sur les éléments remarquables, notamment la faune (cf. paragraphe dédié plus loin) et les arbres âgés.

Plusieurs observations de la végétation ont été effectuées sur l'espace de l'OAP n°4 aux abords de la RD 559, en juillet 2018 et septembre 2022. Parmi les espèces relevées (cf. chapitre 3), aucune espèce protégée ou remarquable n'a été relevée. Toutefois, les relevés conduits dans le cadre de la présente étude devront être complétés pour conclure à l'absence de ces espèces. D'une manière générale, le projet ne semble pas de nature à supprimer de station d'espèce protégée. En revanche, plusieurs espèces végétales exotiques envahissantes ont été repérées, en particulier : La canne de Provence (*Arundo donax*) et le mimosa des fleuristes (*Acacia dealbata*) se montrent très agressives et colonisent des surfaces significatives. Le projet sera l'opportunité d'éliminer ces stations.

Le secteur de l'OAP n°5 n'a pas fait l'objet d'investigations particulières, en raison du caractère déjà urbanisé de ce secteur et des difficultés de pénétration dans les propriétés pour inventorier les habitats naturels. Ces observations devront être réalisées lors de la réalisation des projets de voiries nécessaires à la reprise de la densification des constructions dans ce secteur. Par ailleurs, plusieurs relevés de végétation ont été effectués dans le secteur 2AU des Marres, le 12 juillet 2018. Parmi les espèces relevées, aucune espèce protégée ou remarquable n'a été relevée.

En conclusion, les effets du PLU sur la flore seront très faibles.

7.5.1.3. EFFETS SUR LA FAUNE

° *LES INVERTEBRES*

• Les coléoptères :

Plusieurs espèces du groupe des coléoptères ont été recensées sur la commune (cf. tableau au chapitre 2). Parmi celles-ci, Le grand capricorne (Cerambyx cerdo) est remarquable : il s'agit d'une espèce d'intérêt communautaire, inféodée aux arbres âgés, de grande taille, portant du bois en décomposition. Elle marque la nécessité de préserver les vieux arbres.

Les projets nécessitant la coupe de chêne d'un certain gabarit sont de nature à générer des effets sur les populations de coléoptères remarquables. En particulier :

Le projet de création d'espaces paysagers inclus dans l'OAP sectorielle 3 « Le village de Gassin » ne devra pas occasionner la coupe de sujets de chêne d'un diamètre supérieur à 20 cm. Les sujets présentant des risques seront isolés par des clôtures. Le bois mort sera conservé.

Chênes lièges âgés et bois mort au nord du village de Gassin

Le projet d'aménagement sur l'OAP 4 « Abords de la RD 559 » devra tenir compte de la présence d'arbres âgés. Ces derniers devront être conservés, aucune mesure n'étant pertinente pour les remplacer.

Gros arbres du secteur de l'OAP n°5

Les aménagements et constructions dans le secteur de l'OAP sectorielle 5 « La Bouillabaisse et Les Marres » devront tenir compte de la présence éventuelle d'arbres feuillus de grande taille. Aucun sujet d'un diamètre supérieur à 40 cm ne devra être abattu.

Lambeau forestier dans le secteur des Marres

Le respect des mesures ci-avant permettra d'éviter que le PLU ne génère des effets sur les populations de coléoptères.

• Orthoptères :

Aucune espèce remarquable appartenant à ce groupe n'est recensée dans la commune.

Le PLU générera un effet très faible sur les espèces d'orthoptères, en réduisant les surfaces d'alimentation disponibles (en particulier dans le cas de l'OAP 4). Cette réduction reste négligeable par rapport aux surfaces disponibles de cet habitat naturel dans la commune.

• Odonates :

Plusieurs espèces d'odonates ont été recensées sur le territoire communal. Ces espèces ne sont pas remarquables, bien que, en tant qu'espèces liées à l'eau, elles soient toutes concernées par la réduction ou l'aménagement des cours d'eau.

Les effets du PLU sur ce groupe seront variés :
• Les effets seront positifs à l'échelle de la commune, en raison de l'amélioration globale de la préservation et de la gestion des cours d'eau.
• Les effets pourraient s'avérer localement négatifs, par suite de la suppression d'habitats naturels lors de la réalisation des projets : rescindement ou rectification de cours d'eau, coupe de ripisylve... Ces effets ne sont pas chiffrables à ce jour, au regard notamment des discussions autour de la gendarmerie proche du cours d'eau.

Le PLU ne générera pas d'effet négatif sur les espèces d'odonates si les mesures sont appliquées : absence de travaux de rectification de cours d'eau, absence de coupe de ripisylve. Localement, les odonates bénéficieraient de la suppression de massifs de canne de Provence (*Arundo donax*) ou de mimosa des fleuristes (*Acacia dealbata*).

• Lépidoptères :

Aucune espèce remarquable appartenant à ce groupe n'est recensée dans la commune. Le PLU générera un effet très faible sur les espèces d'orthoptères, en réduisant les surfaces d'alimentation disponibles (en particulier dans le cas de l'OAP 4). Cette réduction reste négligeable par rapport aux surfaces disponibles de cet habitat naturel dans la commune.

• Autres espèces :

D'autres espèces d'invertébrés ont été inventoriées dans la commune. Aucune espèce ne présente de caractère remarquable. Le PLU générera un effet très faible sur ces espèces.

° *POISSONS*

Toutes bases de données confondues, aucune espèce piscicole n'est recensée, ce qui montre que la zone littorale et l'estuaire du Ruisseau de Bourrian n'ont pas été inventoriés. En revanche, on recense plusieurs espèces marines.

Le PLU prescrit la protection de tous les cours d'eau. L'ensemble des aménagements prévus au PLU étant situés à terre, les effets du PLU sur ces derniers seront très faibles.

° *AMPHIBIENS*

Seules quatre espèces du groupe des amphibiens ont été recensées dans la commune. Les effets du PLU sur ce groupe seront variés :

• Les effets seront positifs à l'échelle de la commune, en raison de l'amélioration globale de la préservation et de la gestion des cours d'eau.

• Les effets pourraient s'avérer localement négatifs, par suite de la suppression d'habitats naturels lors de la réalisation des projets : rescindement ou rectification de cours d'eau, coupe de ripisylve... Ces effets ne sont pas chiffrables à ce jour.

Le PLU ne générera pas d'effet négatif sur les espèces d'amphibiens si les mesures suivantes sont appliquées : absence de travaux de rectification de cours d'eau, absence de coupe de ripisylve.

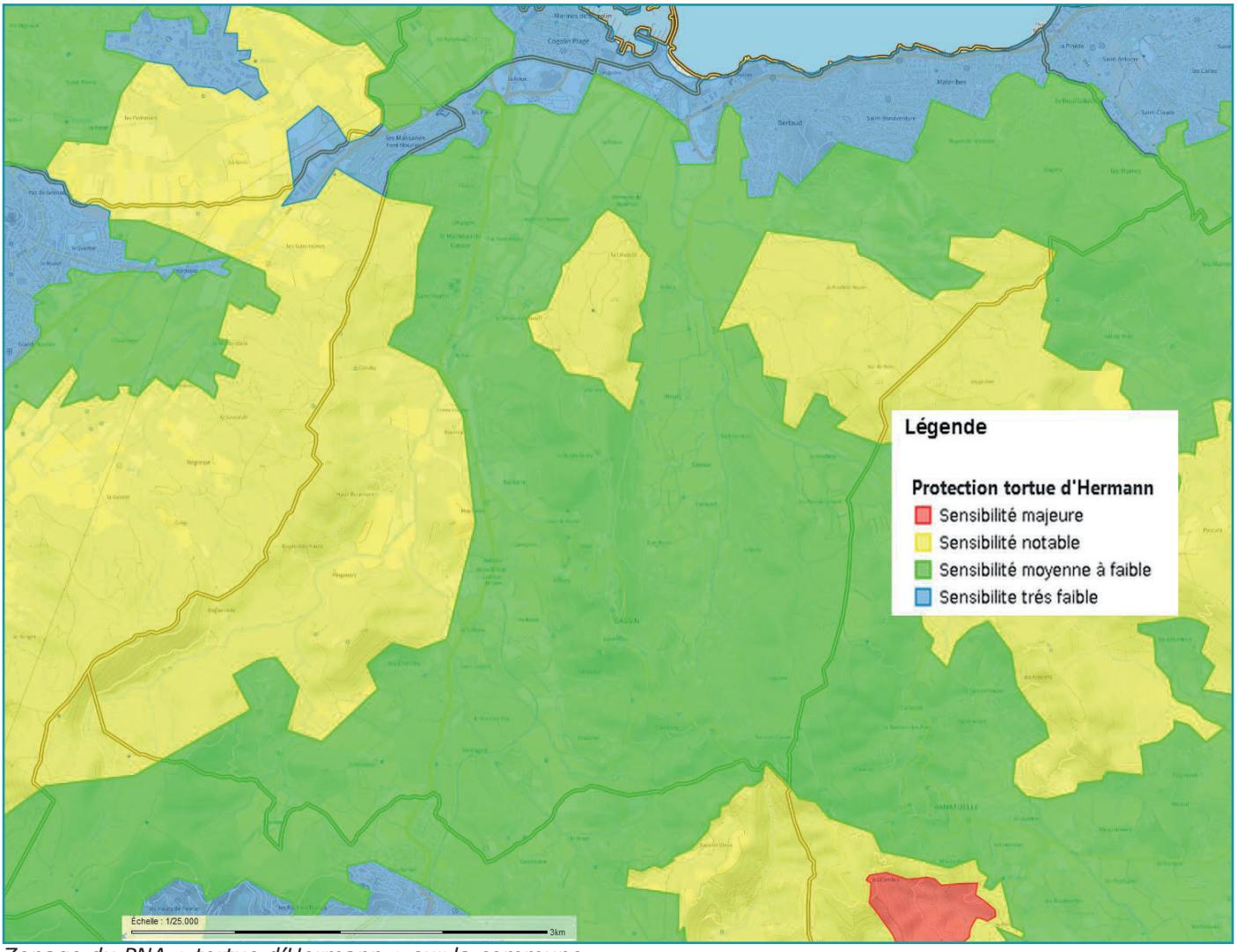
° *REPTILES*

Sept espèces de ce groupe sont présentes dans la commune. Tous les reptiles sont protégés au niveau national. Les deux premières espèces sont inscrites à l'annexe IV de la Directive 92/43/CEE (dite Directive Habitats).

Certaines espèces sont peu farouches et supportent bien les zones urbaines (par exemple le lézard des murailles – Podarcis muralis ou la tarente de Maurétanie - Tarentola mauritanica). En revanche, bien que la commune se situe dans l'aire d'application du PNA « lézard ocellé », cette espèce n'y est pas répertoriée.

Deux espèces de tortues ont été recensées dont la tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*). Il s'agit d'une espèce emblématique des espaces méditerranéens les plus chauds. Elle fait l'objet d'un Plan National d'Actions pour la période 2018-2027. Celui-ci définit des secteurs de sensibilité croissante.

La commune se développe sur trois niveaux de sensibilité : La zone urbanisée littorale est classée « très faible » (zone en bleu sur la carte ci-dessous) ; La majorité du territoire est classée « faible » (en vert) ; Certains secteurs sont classés « sensibilité notable » (en jaune).



Zonage du PNA « tortue d'Hermann » sur la commune

Les projets d'urbanisation du PLU concernent des zones de sensibilité très faible, et moyennes à faibles. La bonne application des prescriptions d'aménagement et de gestion devrait garantir l'absence d'effet sur ce groupe.

De plus, la transformation des zones U et AU en zones N permettra d'étendre le domaine d'accueil potentiel des tortues (zones situées en sensibilité moyenne à faible).

De même, la réduction du risque de feu de forêt, par la mise en œuvre des aménagements DFCI et des obligations de débroussaillement, est un effet très favorable pour la faune des collines en général et les populations de tortues en particulier.

Globalement, le PLU ne génèrera pas d'effets néfastes significatifs sur les reptiles en général et la tortue d'Hermann (Testudo hermanni) en particulier. Par ailleurs, des mesures d'accompagnement peuvent réduire l'impact des activités sur ce groupe : des jardins en terrasses avec murs de pierres sèches, entretien des lisières, programmation des travaux de débroussaillement DFCI en saison favorable, etc.

Pour sa part, la tortue cistude ou cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) : Il s'agit d'une espèce fortement liée à l'eau dont des individus ont été observés dans le Bourrian au niveau du lieudit La Plaine. La présence de cette espèce impose de ne pas effectuer de travaux sur le Bourrian sans avoir recensé les individus et sans mettre en place des mesures de réduction des effets (isolement des sections en chantier, reconstitution de milieux favorables au droit des sections retravaillées).

Le PLU ne générera pas d'effet négatif sur les espèces de reptiles si les prescriptions sont appliquées de manière rigoureuse.

° *LES OISEAUX*

De nombreuses espèces ornithologiques sont observées sur la commune. Les espèces recensées sont représentatives de la diversité des milieux : on observe aussi bien des oiseaux des jardins (mésanges, moineaux, hirondelles, pie…), des espaces suburbains (pie bavard), des forêts (geai des chênes) ainsi que les oiseaux marins.

De nombreuses espèces d'oiseaux sont protégées et beaucoup sont remarquables. Par ailleurs, ce groupe subit depuis plusieurs années une chute des effectifs liés à de multiples causes.

En revanche, la transformation des zones U et AU en zones N génèrera un effet positif pour les populations d'oiseaux terrestres. La préservation de la Trame Verte et Bleue constitue un bon moyen de préserver ces populations.

De même, les effets induits du PLU, comme l'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration ou l'amélioration des conditions de circulation en ville, avec réduction de la part de l'automobile, est de nature à diminuer (même faiblement) les effets sur les oiseaux marins.

Enfin, la réduction du risque de feu de forêt, par la mise en œuvre des aménagements DFCI et des obligations de débroussaillement, est un effet très favorable pour l'avifaune des collines. Elle est de nature à permettre le vieillissement des arbres, qui pourront ainsi devenir des arbres-gites et favoriser de nombreuses espèces.

Globalement, le PLU ne génèrera pas d'effets néfastes significatifs sur les populations d'oiseaux si les prescriptions sont mises en œuvre de manière efficace.

° *LES MAMMIFERES*

• Mammifères terrestres :

On recense 8 espèces sur la commune.

L'écureuil roux est la seule espèce protégée au niveau national. Cette espèce va bénéficier de l'extension des zones N et de l'ensemble des mesures favorables à la biodiversité (en particulier l'OAP Trame Verte et Bleue, la préservation de l'hop over, la réduction des densités en zones urbaines, l'inscription d'espaces paysagers, etc.).

Elle est assez ubiquiste et peut s'installer dans des espaces verts en ville. Dans la commune, elle bénéficie du grand nombre de pins pignons qui lui fournissent une ressource alimentaire.

D'une manière générale, l'ensemble des mammifères terrestres seront faiblement impactés par le PLU, voire favorisés par l'extension des zones N et de l'ensemble des mesures favorables à la biodiversité. Le niveau d'effet global du PLU sur les mammifères terrestres sera très faiblement négatif à très faiblement positif.

• Mammifères marins :

Seul le dauphin bleu et blanc (*Stenella coeruleoalba*) a été observé le long des côtes de la commune (même si ces observations restent rares). Le PLU ne prévoit aucun aménagement du milieu marin. En conséquence, ses effets sur le milieu marin seront nuls.

• Chiroptères :

Le territoire communal abrite des habitats naturels favorables à ce groupe : On recense de vastes forêts, landes arbustives et lisières. En revanche, les falaises rocheuses et les grottes sont absentes tandis que les arbres gites apparaissent assez rares (en particulier à cause des incendies de forêts qui rajeunissent le couvert végétal) et des petits bâtiments abandonnés quasiment absents.

Aucune espèce de chiroptère n'est répertoriée dans les bases de données usuelles. L'évaluation de ce groupe est basée principalement sur les observations du DocOb des ZSC Natura 2000 les plus proches et les potentialités offertes par les habitats naturels.

Les effets du PLU seront les suivants :

• L'extension des zones N et de l'ensemble des mesures favorables à la biodiversité (en particulier l'OAP Trame Verte et Bleue) seront favorables aux chiroptères :
° L'extension des zones N permettra de préserver des milieux qui leur sont favorables ;
° Le respect de la TVB facilitera leur déplacement ;
° La préservation des vallons et des ruisseaux améliorera leurs conditions d'alimentation ;

• Les projet se développent en zone urbaine dense et seront sans effets sur les chiroptères, hormis :

° OAP 3 - Le village de Gassin : l'aménagement des espaces boisés au nord du village devra respecter les arbres de gros diamètre ;

° OAP 4 - Abords de la RD 559 : Il conviendra de respecter :
- les arbres âgés (gites avérés ou potentiels, corridors et sources d'alimentation pour la faune) ;
- le cours du Bourrian (susceptible d'abriter des espèces porteuses d'enjeux forts, comme la tortue cistude) ;
- la ripisylve du Bourrian, pour sa qualité intrinsèque et son rôle de corridor.
- En fonction de la définition exacte des projets, des investigations complémentaires pourront s'avérer nécessaire pour préciser les effets et prescrire des mesures adaptées.

° OAP 5 - La Bouillabaisse et Les Marres : Les travaux envisagés dans ce secteur ne sont pas définis à ce jour. Ils comprendront néanmoins l'élargissement de voiries existantes (et peut-être la création de nouvelle voiries) et la construction de nouvelles habitations lorsque les équipements seront mis en place. L'ensemble de ces interventions conduira sans doute à des abattage d'arbres, mais en nombre mesuré. Il conviendra de s'assurer au cas par cas de l'absence de gite (les pins, peu sensibles aux attaques fongiques, sont rarement porteurs de gite). De même, les travaux pourraient conduire à la suppression d'habitats naturels porteurs d'enjeux. Toutefois, ces derniers seront toujours restreints et il est peu probable que des espèces à fort enjeu soient présentes dans ce secteur déjà urbanisé.

• La réduction du risque de feu de forêt, par la mise en œuvre des aménagements DFCI et des obligations de débroussaillement, est un effet très favorable pour ce groupe :
° Elle est de nature à permettre le vieillissement des arbres, qui pourront ainsi devenir des arbres-gites ;
° Les zones débroussaillées constituent des lisères favorables à l'alimentation des chauves-souris ;
° Les incendies provoquent directement la disparition de nombreux individus.

• La réduction du niveau d'émission lumineuse par l'application de l'arrêté du 27 décembre 2018 « relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses » est très favorable aux chauves-souris.

• L'utilisation d'espèces locales dans les plantations et l'interdiction des EVEE sont de nature à favoriser les cortèges d'insectes qui alimentent les chauves-souris.

Le niveau d'effet global du PLU sur les chiroptères peut être considéré comme très faiblement négatif à très faiblement positif.

° *SYNTHESE*

L'extension des zones N et A, la modification des EBC et l'ensemble des mesures favorables à la biodiversité (en particulier l'OAP Trame Verte et Bleue, la préservation des cours d'eau, les prescriptions inclues dans les OAP sectorielles) seront favorables à l'ensemble de la faune.

La majeure partie des projets de construction se développeront en zone urbaine dense : les effets seront très faiblement négatifs pour la faune.

La réduction du risque de feu de forêt, par la mise en œuvre des aménagements DFCI et des obligations de débroussaillement, est un effet très favorable pour la faune, tous groupes confondus. En particulier, elle est de nature à permettre le vieillissement des arbres, qui pourront ainsi devenir des arbres-gites. De plus, les zones débroussaillées constituent des lisères favorables à de nombreuses espèces.

La réduction du niveau d'émission lumineuse par l'application de l'arrêté du 27 décembre 2018 « relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses » est très favorable aux chauves-souris.

L'utilisation d'espèces locales dans les plantations et l'interdiction des EVEE sont de nature à favoriser les cortèges d'insectes qui alimentent les chauves-souris.

En revanche, la réalisation des projets d'urbanisation (construction dans les zones U, aménagement des projets de l'OAP 4, la zone 2AU des Marres à termes, et, dans une moindre mesure, l'OAP 5) sera à l'origine d'une réduction de superficie d'habitats naturels. Dans certains cas, cette réduction pourrait concerner des habitats naturels porteurs d'enjeux, en particulier des habitats naturels forestiers (subéraie) et/ou liés à l'eau (ripisylves).

Globalement, les effets du PLU seront très faibles.

7.5.1.4. EFFETS SUR LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

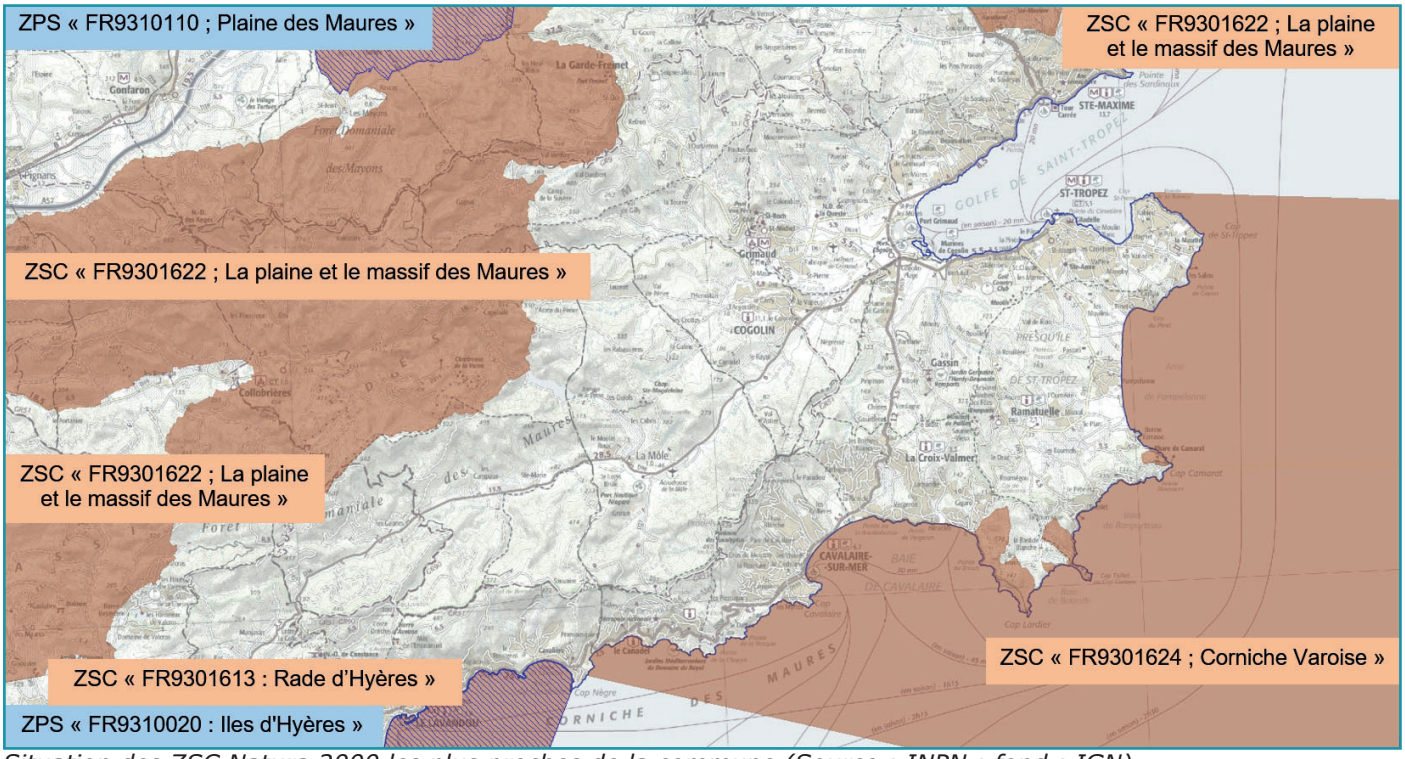
Le PLU respectera la structure de la Trame Verte et Bleue et ne créera pas de coupure de corridors : le respect de la TVB fait l'objet d'une OAP thématique, renforcée par une des prescriptions concernant la préservation des écoulements et des cours d'eau. Ce respect de la TVB est également inscrit dans le règlement (graphique et écrit).

Le PLU respectera les zones de réservoirs de biodiversité : en particulier, le PLU intègrera l'extension des zones N et A, la modification des EBC (vers une augmentation des EBC significatifs et une préservation de la superficie globale).

De fait, le projet de PLU n'est pas de nature à modifier les fonctionnalités écologiques du territoire communal.

7.5.1.5. CONSEQUENCES EVENTUELLES SUR LE RESEAU NATURA 2000

La commune est directement concernée par la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « FR9301624 - Corniche Varoise ». Les autres zones les plus proches sont les suivantes :
• Sites au titre de la Directive Habitats : ZSC « FR9301622 ; La plaine et le massif des Maures » (située à près de 8 km « à vol d'oiseau ») et ZSC « FR9301613 : Rade d'Hyères » (située à plus de 4 km « à vol d'oiseau »).
• Un site au titre de la Directive Oiseaux : ZPS « FR9310020 : Iles d'Hyères » (située à plus de 4 km « à vol d'oiseau »).



Situation des ZSC Natura 2000 les plus proches de la commune (Source : INPN ; fond : IGN)

L'évaluation environnementale des effets du PLU s'accompagne d'une évaluation des incidences sur les éléments du réseau Natura 2000 (Cf. pièce 1b). Cette évaluation conclut que le projet de PLU ne génèrera pas d'incidence significative sur le réseau Natura 2000.

7.5.1.6. CONSEQUENCES EVENTUELLES SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SRCE

Les éléments de la Trame Verte et Bleue ont donc été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Il intègre la préservation des réservoirs de biodiversité et de la fonction des corridors :

• Les éléments du SRCE ont été pris en compte :
° Les réservoirs de biodiversité sont tous situés en zone naturelle (N). Ces zones ont été agrandies par rapport au PLU précédent.
° Les corridors de la Trame Verte et Bleue sont tous préservés.

• La TVB a fait l'objet d'une analyse fine à l'échelle de la commune : les éléments nécessaires à sa préservation font l'objet d'une OAP thématique « portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville ». Ces éléments sont pris en compte dans les règlements graphiques et écrits, ainsi que dans les OAP sectorielles.

• Le PLU ne génèrera aucune coupure de corridor de la Trame Noire, car les zones ouvertes à l'urbanisation sont très restreintes et situées en secteur déjà éclairé (zones U) ou à proximité immédiate (zone AUB).

• Les principales espèces végétales exotiques envahissantes recensées sont listées en annexe du règlement du PLU et leur utilisation interdite ou déconseillée, selon leur niveau de « dangerosité ». En revanche, une liste d'espèces ligneuses autochtones est présentée : elle est recommandée en zone urbaine et obligatoire en zone naturelle ou agricole.

Le PLU ne génèrera pas de modification des corridors. La perméabilité de l'espace aux déplacements de la faune autour des zones urbanisées ne sera pas altérée.

7.5.1.7. CONSEQUENCES EVENTUELLES SUR LES PROTECTIONS ET INVENTAIRES ECOLOGIQUES

Les zones urbaines sont les plus impactées par la révision du PLU avec une chute globale de 64,25 ha, soit -25,16%. A l'inverse, les zones à urbaniser progressent de +35,22 ha (+214,89%), les zones agricoles de +11,68 ha (+1,67%) et les zones naturelles de +17,35 ha (+1,19 ha).

		PLU révisé				Superficie (ha) PLU en vigueur
		U	AU	A	N	
PLU 2009	U	253,96	31,95	7,9	25,84	319,65
	AU	0,35	11,2	0	4,84	16,39
	A	0	3,2	649,79	44,38	697,37
	N	1,09	5,26	51,36	1 396,60	1 454,31
Superficie (ha) du PLU en projet		255,40	51,61	709,05	1 471,66	2 487,72
Evolution des zones (ha)		-64,25	35,22	11,68	17,35	
Evolution des zones (%)		-20,10%	214,89%	1,67%	1,19%	

Devenir des zones entre les deux PLU

La progression des secteurs naturels à vocation touristique concernant des aménagements existants, les seuls sites réellement impactés par la révision du PLU sont les deux zones à urbaniser AUB (le long de la RD 559) et la zone 2AU sur Les Marres (la 3e zone concerne un quartier urbanisé mais insuffisamment défendu vis-à-vis du risque feu de forêt).

Aucun projet d'aménagement n'est prévu en milieu marin.

Les éléments nécessaires à la préservation de la TVB font l'objet d'une OAP thématique « portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville ». Ces éléments sont pris en compte dans les règlements graphiques et écrits, ainsi que dans les OAP sectorielles.

Le PLU ne génèrera aucune coupure de corridor de la Trame Noire, car les zones ouvertes à l'urbanisation sont très restreintes et situées en secteur déjà éclairé (zones U) ou à proximité immédiate (zone AUB). Les principales espèces végétales exotiques envahissantes recensées sont listées en annexe du règlement du PLU et leur utilisation interdite ou déconseillée, selon leur niveau de « dangerosité ». En revanche, une liste d'espèces ligneuses autochtones est présentée : elle est recommandée en zone urbaine et obligatoire en zone naturelle ou agricole.

Le PLU ne génèrera pas d'effet néfaste sur les espaces d'inventaire ou de protection de la biodiversité.

7.5.1.8. CONSEQUENCES SUR LA PRODUCTION DE GES ET LA QUALITE DE L'AIR

Les émissions moyennes par habitant sur le territoire français (hors UTCATF et hors transport international) sont de 6,4 tonnes équivalent CO2 en 2019. Prenant en compte les importations et les exportations, l'empreinte carbone moyenne par habitant est de 9 tonnes équivalent CO2 pour cette même année. Entre 1995 et 2020, elle a diminué de 25 % (avec une forte contribution de la crise sanitaire).

Le seul dioxyde de carbone (CO2) contribue pour environ 75% à l'effet de serre global engendré par les émissions directes de la France, devant le méthane (CH4, 12%), le protoxyde d'azote (N2O, 9%) et les hydrofluorocarbures (4%). Les perfluorocarbures, l'hexafluorure de soufre (SF6 et le trifluorure d'azote NF3 contribuent quant à eux pour moins de 1%. La contribution du méthane est cependant d'après l'Aie sous évaluée, à la fois en quantité émise et par son coefficient de potentiel de réchauffement global, lissé sur dans le temps, qui minimise les variations annuelles réelles.

Sur Gassin, la population ne cesse de diminuer depuis plusieurs années. Ainsi, entre 2009 et 2020 (11 années), elle a perdu 226 habitants. Ce phénomène lié au desserrement des ménages et à la difficulté des jeunes familles de s'installer dans le golfe va être pour partie contre-balancé dans les années à venir si les objectifs du PLU sont atteints (+135 habitants en 11 ans).

Aussi, la production globale de GES ne va pas augmenter à cause du PLU.

La zone AUB va cependant avoir un impact avec trois opérations immobilières envisageables (gendarmerie, logements sociaux, etc.). Au total, le PLU prévoit la création de 128 logements dont 64 occupés à l'année. Les logements seront cependant sous forme de petits immeubles ayant moins d'impact environnemental que des quartiers pavillonnaires et répondront nécessairement aux normes RE 2022.

La RE 2022 a réellement vu le jour en 2018. Elle tend à remplacer la RT 2012 jusqu'alors en vigueur afin de lutter contre les changements climatiques et de réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment.

La réglementation s'applique aux constructions neuves depuis le 1er janvier 2022. L'objectif principal de la RE 2022 est de mieux protéger l'environnement en : diminuant l'empreinte carbone des nouveaux bâtiments ; optimisant les performances énergétiques des édifices ; rendant les logements naturellement agréables par temps chaud et par temps froid, etc.

En bref, les constructeurs doivent limiter l'impact de leurs constructions d'un point de vue environnemental et énergétique sans négliger la qualité de vie des habitants. L'application de la RE 2022 devrait, d'ailleurs, permettre de diminuer de 30 % les besoins en énergie des bâtiments et d'agir en faveur de l'économie circulaire.

Concernant la pollution de l'air, notons que la zone AUB vouée à l'urbanisation est proche des équipements scolaires que sont le collège et le lycée. Elle est desservie par des lignes de bus et des pistes cyclables. Aussi, l'usage de la voiture sera moindre que si les habitants viennent des villes voisines ou des autres quartiers de la Commune.

Pour atteindre les objectifs de la RE 2022, les acteurs du BTP doivent notamment utiliser des matériaux de construction adaptés. Ils doivent, en outre, s'appuyer sur le concept BEPOS (Bâtiment à Énergie Positive). Autrement dit, les logements doivent produire davantage d'énergie qu'ils n'en consomment. Ils doivent également être capables de fabriquer leur propre énergie grâce à la mise en place de panneaux solaires, par exemple.

Afin d'avoir moins recours au chauffage, à la climatisation, à l'éclairage, à la ventilation ou encore à l'eau chaude sanitaire, les nouvelles constructions doivent jouir d'une isolation renforcée. Ce n'est que de cette manière que les promoteurs seront aptes à construire des bâtiments à énergie positive ainsi que des maisons passives.

la RE 2020, mise en place en janvier 2022, affiche quelques différences comparée à l'ancienne RT 2012. En l'occurrence, la RT 2012 s'appuie sur le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) qui limite la consommation d'énergie des logements à 50 kWh/m2. La RE 2022, de son côté, va plus loin et impose le standard BEPOS. Le bâtiment doit ainsi produire plus d'énergie qu'il n'en consomme.

De la même manière, la RT 2012 ne contrôlait que l'usage du chauffage, de la production d'eau chaude sanitaire, de la climatisation et de l'éclairage. Finalement, la norme se focalise avant tout sur l'isolation thermique des constructions. La RE 2020, quant à elle, prend en compte l'ensemble de ces éléments, mais va plus loin. Elle intègre, en effet, la consommation des appareils ménagers et électroménagers. De la même manière, elle tient compte de l'impact carbone des bâtiments.

Globalement, les objectifs de la RT 2012 et de la RE 2020 ne sont pas les mêmes. D'un côté, la RT 2012 vise à réduire la consommation des équipements. La RE 2022 tend à supprimer le gaspillage énergétique.

La mise en place de la RE 2022 n'est pas sans conséquence sur les projets de construction. Les promoteurs n'ont d'autre choix que de revoir leur processus afin d'être en conformité avec cette nouvelle réglementation. Ils doivent, en effet :

• assurer la parfaite isolation thermique des bâtiments en utilisant des matières organiques renouvelables (chanvre, ouate de cellulose, etc.) ;

• prévoir une ventilation efficace (VMC double flux, pompe à chaleur, etc.) ;

• analyser avec précision l'emplacement et l'orientation des constructions afin qu'ils profitent d'un bon taux d'ensoleillement en hiver ;

• avoir recours à des énergies renouvelables ou à des technologies adéquates afin que le bâtiment puisse produire sa propre énergie (panneaux photovoltaïques, puits canadien, etc.) ;

• instaurer des vitrages de haute qualité pour une meilleure régulation de la chaleur : les pertes de chaleur sont évitées en hiver, mais la maison conserve sa fraîcheur en été (confort d'été) ;

• prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie ;

• réduire la consommation énergétique des appareils ménagers installés dans les logements.

En respectant l'ensemble de ces consignes et en limitant l'usage des énergies fossiles, la Réglementation Environnementale 2022 devrait réduire l'impact des bâtiments sur l'environnement. Cela profite à la planète, mais aussi aux habitants des logements.

Les quelques 120 logements créés au mieux dans les 10 ans à venir, essentiellement en immeuble, auront quoiqu'il en soit un impact minime comparé à l'impact du tourisme l'été venu (flux de circulation, résidences secondaires avec piscine, etc.). Ils concourront au contraire à dminuer les flux pendulaires pour les actifs locaux.

Le PLU s'intègre parfaitement aux objectifs du SRADDET en limitant les zones urbanisables et en visant la création de logements pour actifs.

Rappelons que la réduction de la consommation énergétique constitue un levier essentiel pour atteindre l'ambition d'une région neutre en carbone conformément au Plan climat adopté en 2017 et aux objectifs « Trajectoire neutralité carbone » adoptés par la Région le 29 juin 2018.

Pour ce faire, l'objectif 12 du SRADDET fixe l'ambition de réduire de 30% la consommation d'énergie finale et de 50% la consommation d'énergie primaire régionale d'ici 2050 par rapport à 2012.

En parallèle, l'augmentation de la production énergétique renouvelable régionale est visée, la production actuelle ne couvrant que 10% de la consommation du territoire. Alors que le potentiel de production régional est conséquent (solaire, bois-énergie, barrages hydroélectriques…), le développement de ces filières demeure inégal et sa croissance à l'heure actuelle insuffisante.

Si le PLU n'a pu développer de sites pour le développement de parcs phtovoltaïques (trop de contraintes en commune littorale), il autorise la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. De plus, notons que la zone AUB vouée à l'urbanisation est proche des équipements scolaires que sont le collège et le lycée. Elle est desservie par des lignes de bus et des pistes cyclables. Aussi, l'usage de la voiture sera moindre que si les habitants viennent des villes voisines ou des autres quartiers de la Commune.

7.5.1.9. CONSEQUENCES SUR L'AGRICULTURE

° *AUGMENTATION DES DROITS A CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE*

Sans objet : Le Plan Local d'Urbanisme révisé réduit les possibilités de construire en zone agricole pour mieux la préserver (cf. chapitre 5.2.2.1 sur les mesures).

° *REDUCTION DES ZONES AGRICOLES*

Les zones agricoles entre les deux documents d'urbanisme progressent de +11,68 ha, soit +1,67%. Aucune parcelle cultivée n'a été impactée au PLU.

Deux déclassements de zones agricoles A ne portent pas à conséquence (impact nul) :

• Sur le site d'Azur Park, le parking existant et le mini-golf existant sont inscrits en secteur Nt4 et non plus agricole (1,14 ha). Il s'agit de prendre en compte un existant (l'OAP bloque tout changement de destination).

• Le camping Jauffret passe pour sa part de la zone agricole à un secteur naturel indicé camping (seulement des tentes et campings-cars possibles comme cela est le cas actuellement) pour une superficie de 1,72 ha. Il s'agit là aussi de prendre en compte un existant.

3,20 ha de zone agricole A sont cependant déclassés au PLU en projet au profit de la zone AUB. Les parcelles concernées sont pour partie bâtie (garage Citroën, habitation) et pour partie entretenue en pelouse. Il n'y a pas de cultures.

Les parcelles sont enserrées entre la RD 559 à l'ouest, le lycée et le gymnase au sud, le chemin de Pré Fontereau à l'est et des habitations existantes au nord. La superficie des terrains et leur localisation ne permettent pas d'entrevoir une exploitation agricole viable sur site. L'impact est jugé faible.

Vue sur les zones agricoles de 2009 classées en zone AUB au PLU révisé (source : géoportail.gouv.fr)

° *AUGMENTATION DE LA PRESSION FONCIERE AUX ABORDS DES ZONES AGRICOLES*

Sans objet :

Seule la zone AUB empiète pour partie sur des zones agricoles au PLU de 2009 (cf. paragraphe précédent) mais elle se trouve clairement délimitée par le chemin de Pré Fontereau. C'est une limite claire à l'urbanisation et les zones inondables au-delà interdisent tout développement futur. La limite d'urbanisation est plus cohérente dorénavant.

Ailleurs, la pression urbaine va se réduire : Le polo de Gassin n'est plus en zone urbanisable, la pépinière Derbez est inscrite en secteur agricole Aa et non plus en stecal, le quartier de Barbarie n'est plus densifiable (classement en zone agricole) les quartiers de la Foux, des Marines de Gassin ou encore le site des Torpilles sont délimités clairement par la RD 98 et ne sont pas étendus. Les quartiers existants (Vernatelle, village, Caruby, Bouillabaisse) ne vont pas se densifier à proximité d'une zone agricole.

7.5.1.10. CONSEQUENCES SUR LA SANTE HUMAINE

Le PLU n'a pas d'impacts négatifs sur la santé humaine. Il n'est pas prévu de nouvelles activités impactant la qualité de l'air, des sols et de l'eau ou générant des nuisances sonores ou olfactives. Le développement démographique et bâti proposés ne remettent pas en cause la capacité en eau potable ou la capacité de la station d'épuration.

Au contraire, des mesures sont prises contre le moustique tigre, sur l'éclairage nocturne, sur la qualité des eaux, etc. Surtout, le règlement graphique et des orientations d'aménagement visent la création de pistes cyclables, l'amélioration du carrefour RD 559 / Route de la Mort du Luc, l'amélioration de la desserte de la Foux pour les modes doux ou encore le développement de navettes vers Saint Tropez pour limiter l'impact de la voiture au quotidien.

Concernant le développement urbain sur Gassin, il est très contraint par la Loi Littoral et le SCoT de la CCGST, d'une part, et par la topographie et les enjeux paysagers, d'autre part. Aussi, les futurs logements (immeubles et villas mitoyennes) ne pourront-t-ils s'établir qu'au nord du lycée, dans la zone AUB prévue à cet effet au SCoT.

En conséquence, les logements seront longés par la RD 559, voie très circulée (notamment l'été) et qui génèrent des nuisances sonores et olfactives ainsi qu'une pollution de l'air. Pour rappel, il n'a pas été possible de trouver des solutions alternatives, toute discontinuité urbaine étant proscrite dans une commune Littorale, l'extension et la densification en EPR étant limitées tandis que l'extension du village a été proscrite (enjeux paysagers et risque élevé feu de forêt).

L'impact reste modéré maisil faudra prévoir des mesures spécifiques par rapport à la RD 559.

7.5.1.11. CONSEQUENCES SUR LES PAYSAGES

° *EVOLUTION GENERALE DU PLU*

Entre le PLU en vigueur et celui en projet, la superficie globale des zones U et AU a été réduite (-28,71 ha, soit -8,54% des zones). Des sites comme Barbarie (secteur UGa), la Vernatelle (zone AUC) ou encore le long du littoral de part et d'autre du site des Torpilles (zone UD et secteur UDa) ont été classés en zones agricoles ou naturelles ce qui y interdit de nouvelles constructions.

La prise en compte du paysage le long du littoral a conduit à inscrire les quartiers Maleribes, Bouillabaisse et Les Marres en zones UCb, UCbr et AUCb aux densités très faibles, aux hauteurs limitées, etc. pour limiter l'impact des constructions sur le paysage (vues depuis la RD 98 et depuis la mer).

Au regard de sa qualité patrimoniale, le village n'est pas étendu et les espaces boisés classés autour sont définis comme significatifs au PLU en projet. Les aménagements publics projetés (cheminement piéton, aires de stationnement, aire de loisirs, etc.) seront paysagers et respecteront au maximum le couvert arboré existant.

Une orientation d'aménagement vise à améliorer l'entrée de ville sur La Foux avec deux actions fortes : une requalification du carrefour (couvert arboré à développer parmi les constructions et parkings) et l'acquisition de parcelles entre Azur Park et le cours d'eau pour le végétaliser, l'aménager de manière paysager et stopper les occupations temporaires illégales. En outre, il est prévu d'améliorer les abords d'Azur Park.

Globalement, le PLU a des conséquences positives pour le paysage de Gassin.

° *LES MARRES*

Le quartier des Marres reste en zone à urbaniser stricte comme au PLU de 2009. Il n'y a pas d'impacts paysagers à prévoir à courts termes puisque le site devra faire l'objet d'une étude globale permettant d'insérer au mieux le futur projet dans son environnement.

A noter que le site est en retrait de la RD 93 (route des Plages), route de plus en plus urbanisée sur Saint Tropez (notamment nouveau caveau viticole). Le site n'est pas visible depuis la mer ou les sites emblématiques du golfe.

° LA ZONE AUB LE LONG DE LA RD 559

Le site objet de la zone AUB se trouve dans le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez (arrêté ministériel du 15/02/1966). Ce dernier s'étend sur environ 1 800 ha englobant notamment la partie du territoire communal située à l'est de la RD 559.

Cette zone a cependant été choisie car elle s'inscrit au sein du tissu urbain existant : entre des habitations disséminées le long de la RD 559 de manière peu qualitative (dépôts et mouvements de terre, peu de végétalisation, publicités, etc.) et les équipements collectifs et économiques (gymnase, lycée, garage, boulangerie, etc.).

L'urbanisation projetée, enserrée entre la RD 559 et le chemin de Pré Fontereau, permettra de terminer ce quartier, d'en poser des limites claires. Il en résulte néanmoins un impact paysager qualifié de modéré de part la situation d'entrée de ville (visibilité depuis la RD 559). Des mesures d'accompagnement doivent être mises en oeuvre.

A noter qu'une possible extension du village, au coeur de deux sites inscrits, ou le long du littoral (site inscrit et Espaces Proches du Rivage) aurait des impacts paysagers bien plus importants. Le choix de la zone AUB se rapproche d'une mesure d'évitement.

Vue aérienne sur le site

Vues depuis la RD 559 vers la zones AUB (source : googlemap)

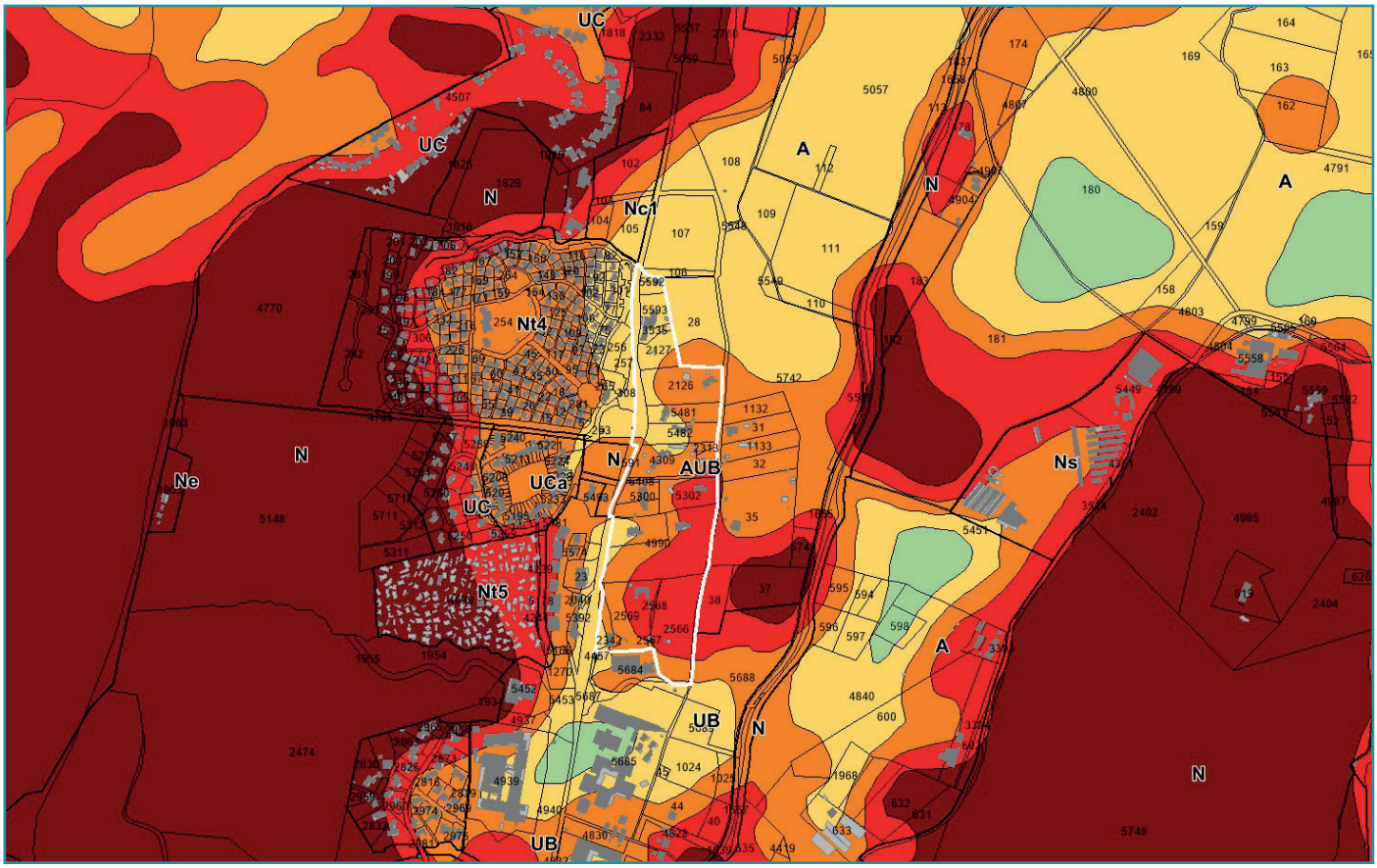
7.5.1.12. CONSEQUENCES SUR LES RISQUES

Globalement, le PLU permet une meilleure prise en compte des risques comme démontré dans les mesures (cf. chapitre 5.2.3.3.). Les zones urbaines sont déjà inscrites au PLU en vigueur et sont suffisamment défendues. La zone insuffisamment défendue sur La Bouillabaisse a été inscrite en zone AUCb et non plus en zone U pour y améliorer la DECI avant toute construction nouvelle.

Pour leur part, les deux zones en développement (zone AUB et zone 2AU) se trouvent en zone de risque, notamment risque feu de forêt (comme tout le territoire). Il y a en outre des enjeux liés aux écoulements pluviaux.
Pour la zone AUM, l'impact est nul puisque la zone est aujourd'hui fermée à l'urbanisation et devra faire l'objet d'une modification du PLU intégrant une étude pluviale. La question du risque feu de forêt sera traitée dans l'OAP sectorielle qui sera réalisée au moment de la modification du PLU.

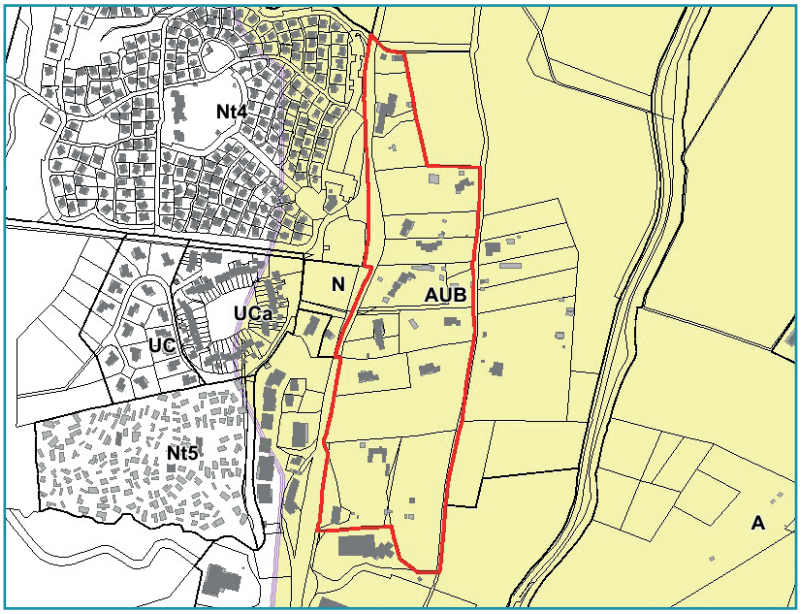
Pour la zone AUB, l'impact est jugé faible pour plusieurs raisons :

• Le site se trouve dans la plaine, en dehors des aléas très forts feu de forêt (contrairement à la plupart des sites sur la commune). Il y a un enjeu fort relevé ponctuellement mais il correspond aux pins parasols du site. La zone AUB est aisément défendable, non accolée à un massif boisé. Il s'agit d'un des sites les moins exposés du territoire et desservi par l'ensemble des réseaux. De plus, le site est ceinturé par deux voies de circulation.



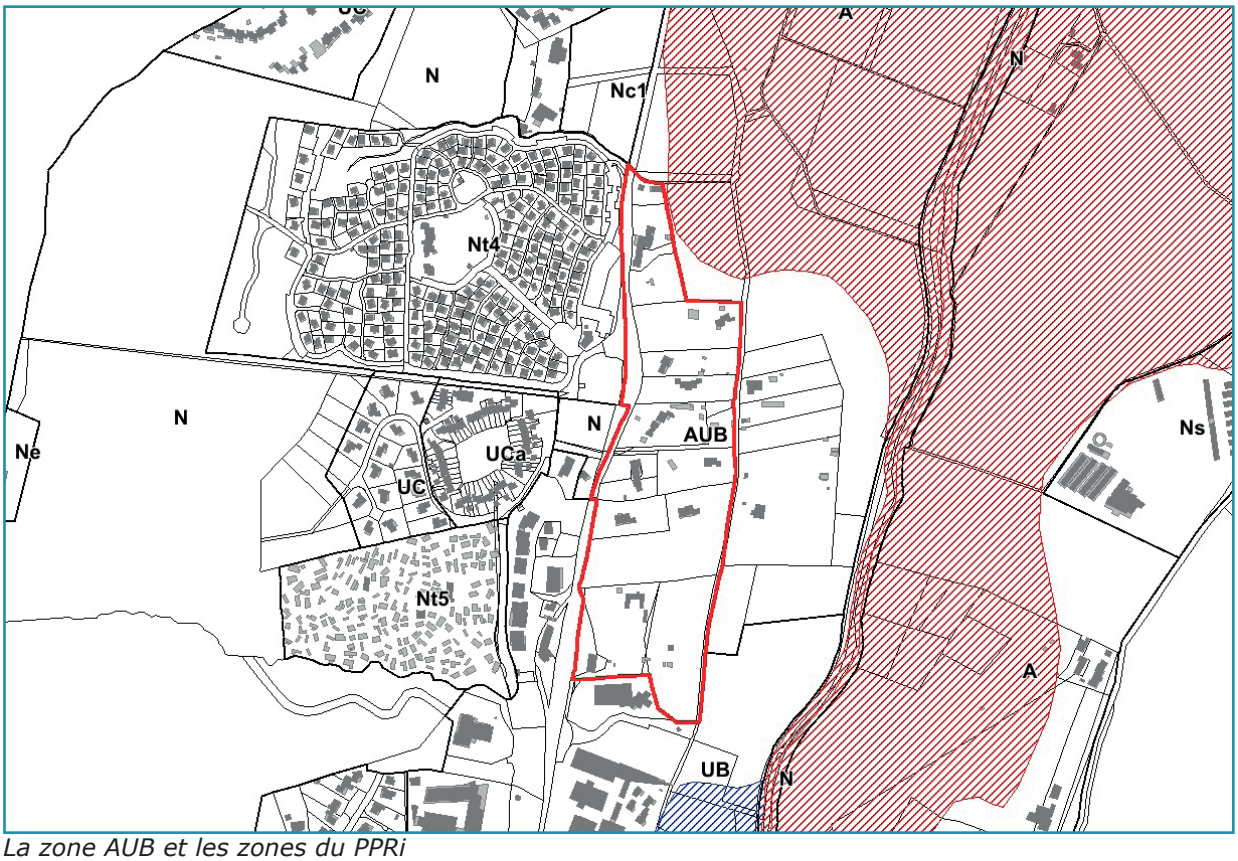
La zone AUB et les aléas feu de forêt (vert : très faible, jaune : faible, orange : moyen, rouge : fort, rouge foncé : très fort)

• Le site est en zone d'aléa faible retrait-gonflement des argiles.

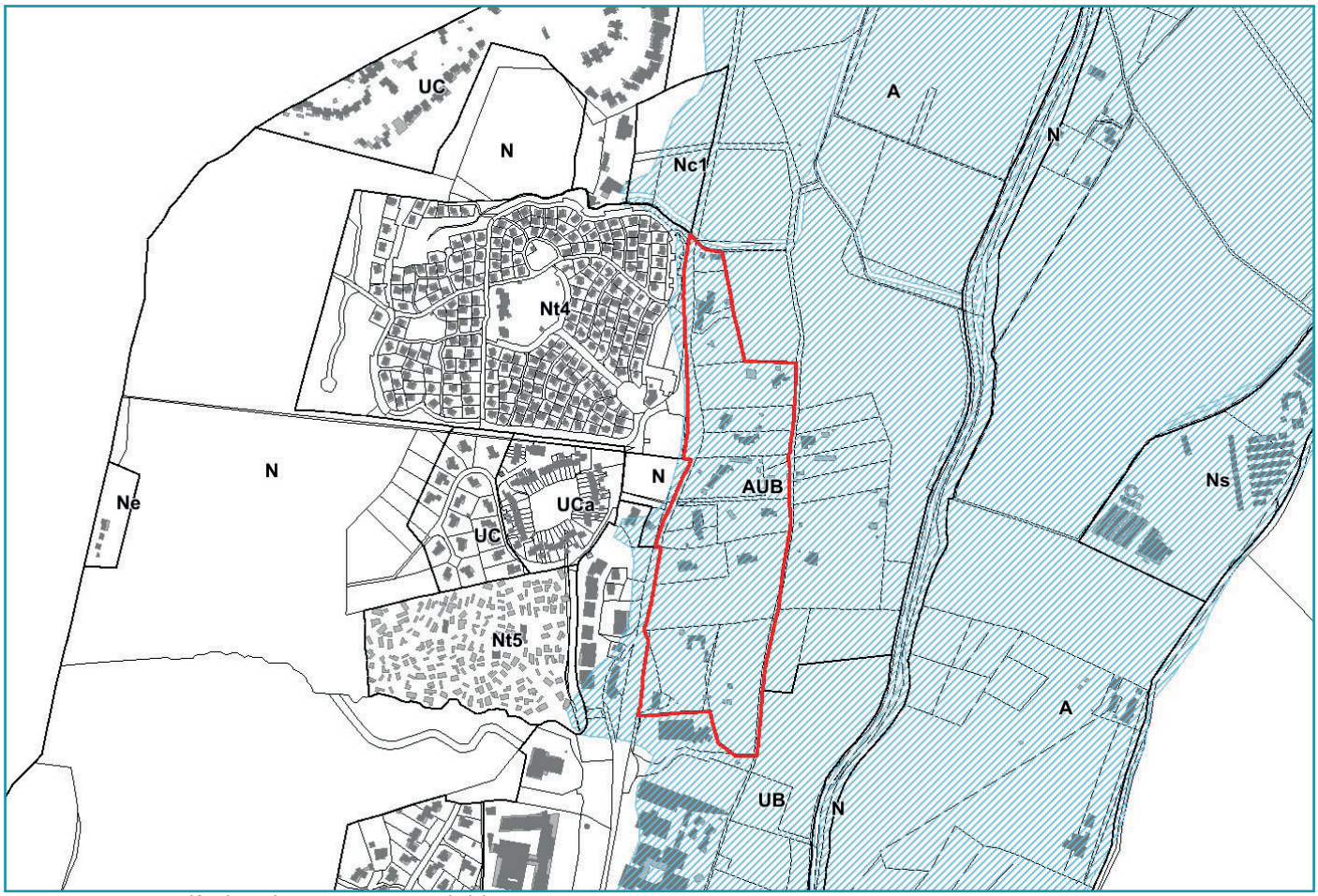


La zone AUB et les aléas retrait-gonflement des argiles (jaune : aléa faible, blanc : aléa nul)

• Le site est en dehors des zones du PPRi. Il est concerné par l'Atlas des Zones Inondables. Une étude pluviale sera réalisée lors de la concrétisation des projets. A noter que la zone AUB est en retrait du Bourrian.



La zone AUB et les zones du PPRi



La zone AUB et l'Atlas des Zones Inondables

7.5.2. MESURES MISES EN OEUVRE DANS LE PLU

7.5.2.1. MESURES EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

° *DEFINITION DES MESURES - SEQUENCE ECR*

La prise en compte de l'environnement a été intégrée dès le démarrage de la procédure de révision du PLU : Le choix du projet de PLU, la localisation des secteurs dont la vocation serait modifiée (en particulier les zones susceptibles d'être urbanisées).

L'environnement a également été pris en compte au niveau de la réflexion sur l'opportunité de l'actualisation du PLU : la poursuite de l'aménagement de la commune n'était plus possible aux termes des documents d'urbanisme antérieurs.

A noter qu' « *Une même mesure peut selon son efficacité être rattachée à de l'évitement ou de la réduction : On parlera d'évitement lorsque la solution retenue garantit la suppression totale d'un impact. Si la mesure n'apporte pas ces garanties, il s'agira d'une mesure de réduction* » (source : Évaluation environnementale : Guide d'aide à la définition des mesures ERC - Commissariat général au développement durable / Cerema).

Le projet de PLU est ainsi le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont, a été essentielle pour prioriser les étapes d'évitement des effets tout d'abord, de réduction ensuite.

Ainsi, la compensation des effets résiduels du projet de plan n'a pas été nécessaire car les deux étapes précédentes ont permis de les supprimer ou de les réduire à un niveau non significatif.

La séquence d'appréciation des effets et de définition des mesures s'est déroulée ainsi :

1. Réflexion sur l'opportunité de l'élaboration du plan : celle-ci a été rendue obligatoire par l'évolution de la réglementation de l'urbanisme, en particulier la loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbain) du 13 décembre 2000, la loi UH (urbanisme et Habitat) du 02 juillet 2003, la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

2. Prise en compte de l'environnement : une analyse des contraintes réglementaires et des enjeux écologiques a été menée en amont de la réflexion sur le PADD (au démarrage de l'étude), pour pouvoir intégrer ces contraintes dans le document.

3. Mesures d'évitement :

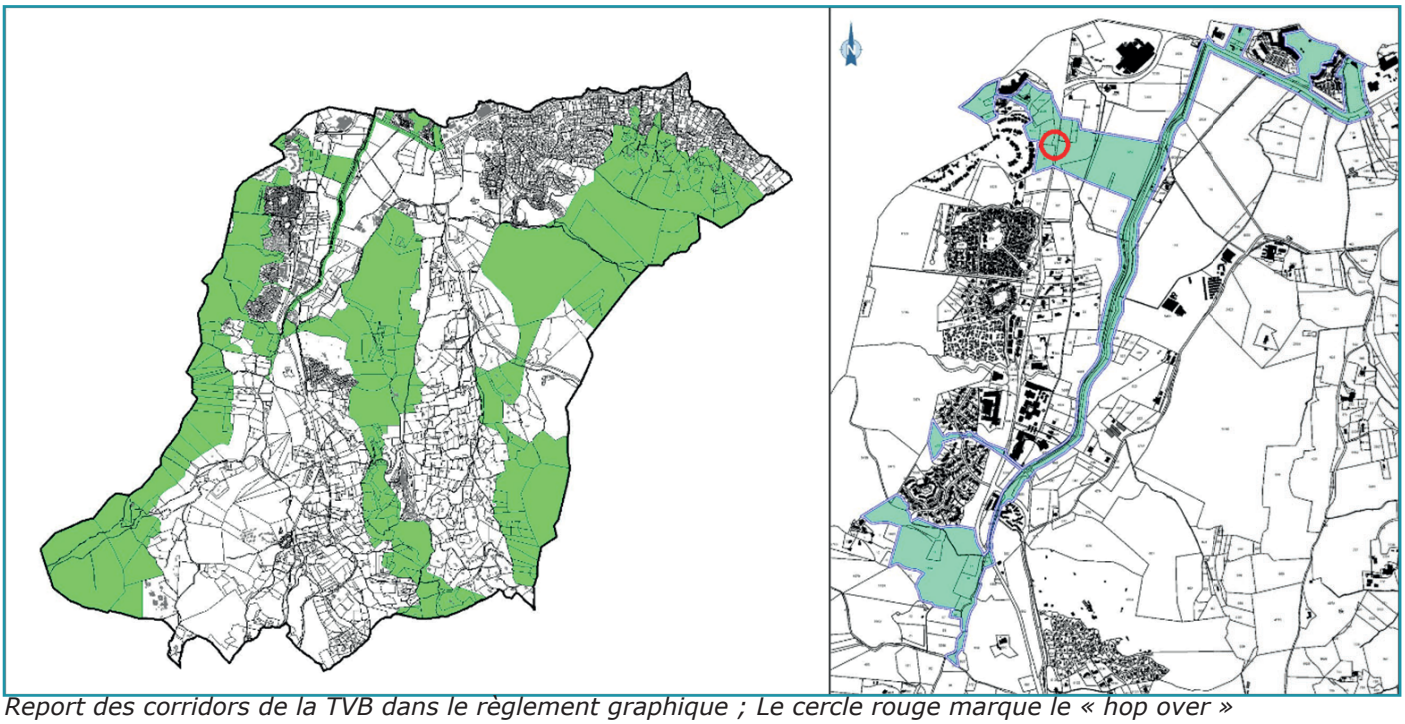
Elles ont consisté à exclure les espaces porteurs des enjeux les plus élevés de tout aménagement ou de tout changement important de pratique de gestion.

• C'est la cas des cours d'eau et de leur ripisylves qui font l'objet de mesures de protection de la fonctionnalité des cours d'eau, (§ PG.5.2. du règlement écrit) :
° Toute construction, installation, ouvrage, remblai ou épis dans un axe naturel d'écoulement des eaux est interdit, sauf nécessité d'intervention clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique.
° Afin de préserver la fonctionnalité écologique de la lisière des cours d'eau, vallons ou vallats, une bande tampon de 10 mètres d'épaisseur (5 m de part et d'autre des berges du cours d'eau, vallon ou vallat) sera préservée de toute construction, clôture, installation et éclairage.

• Les cours d'eau et leurs abords seront également protégés par :
° Des corridors écologiques (Cf. ci-dessous) ;
° Des zonages N étendus à la plupart des cours d'eau ;
° Le classement de sections en EPI de secteurs situés près du front de mer, pour assurer la transparence hydraulique des aménagements littoraux existants et la continuité écologique entre la mer et les bassins versants ;
° Le zonage des zones inondables.

• Absence d'aménagements en milieu marin et sur la façade maritime. L'activité du site des Torpilles est maintenu, ce qui entraine la protection du rivage par absence de fréquentation. Les autres zones du rivage sont dévolues à la protection du milieu naturel (coulée verte du Bélieu classée en EPI) ou aux activités touristiques existantes (plage).

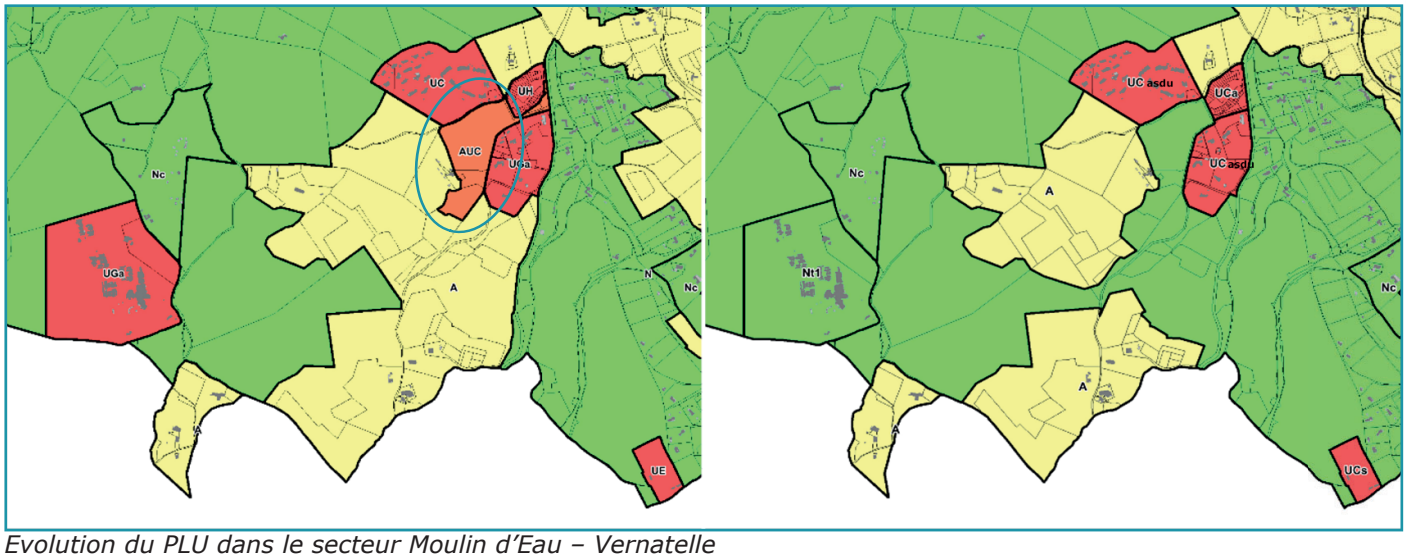
• Institution d'une OAP thématique sur la TVB et d'espaces de corridors écologiques pour préserver les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue, notamment au niveau de certains points de conflit (cf. « hop over » de Jauffret).



Report des corridors de la TVB dans le règlement graphique ; Le cercle rouge marque le « hop over »

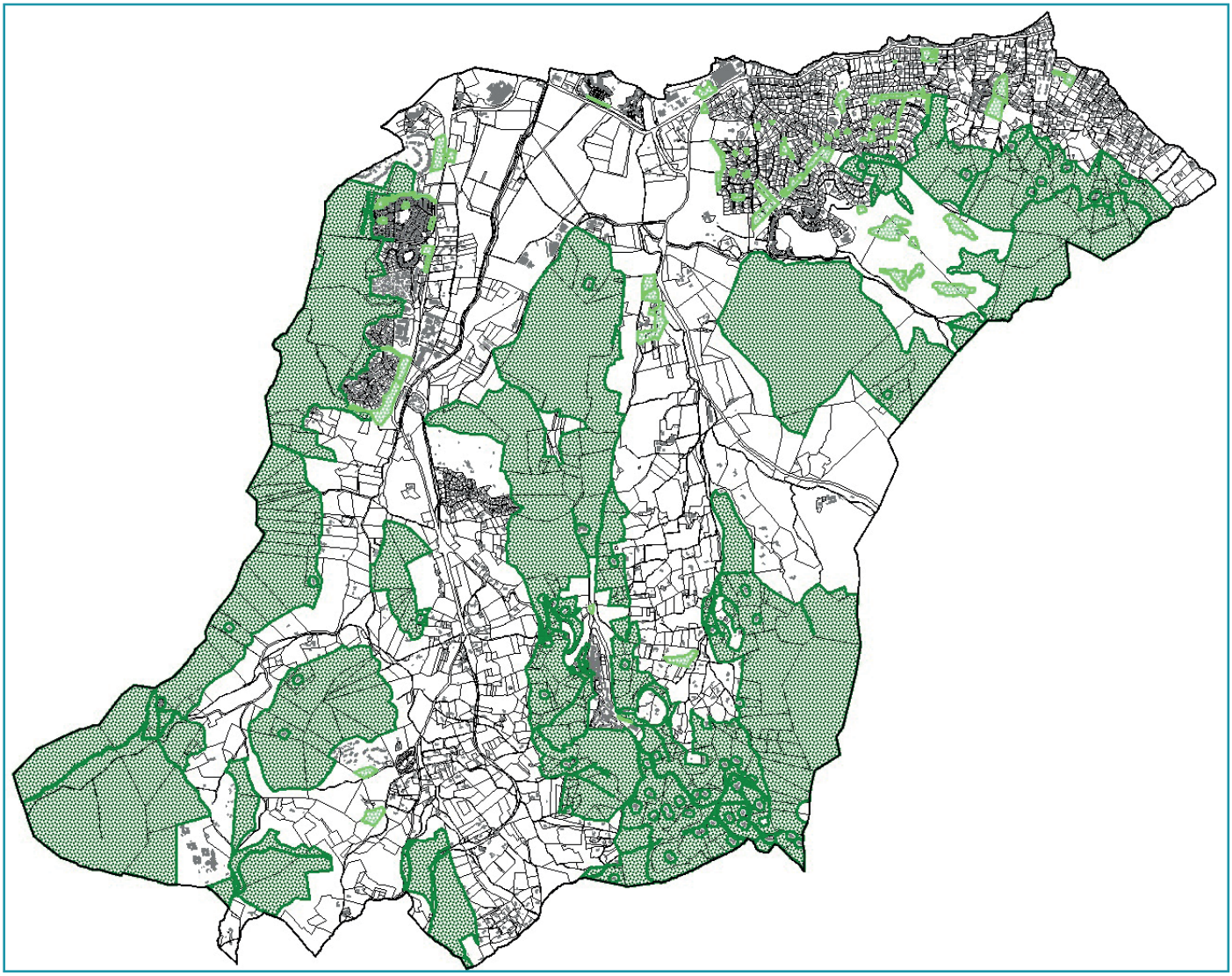
Le « hop over » de Jauffret

• Abandon du projet d'aménagement du secteur du Moulin d'Eau – Vernatelle, au sud de la commune, au regard des enjeux naturalistes et du risque d'incendies de forêt.



Evolution du PLU dans le secteur Moulin d'Eau – Vernatelle

• Evolution globale des EBC

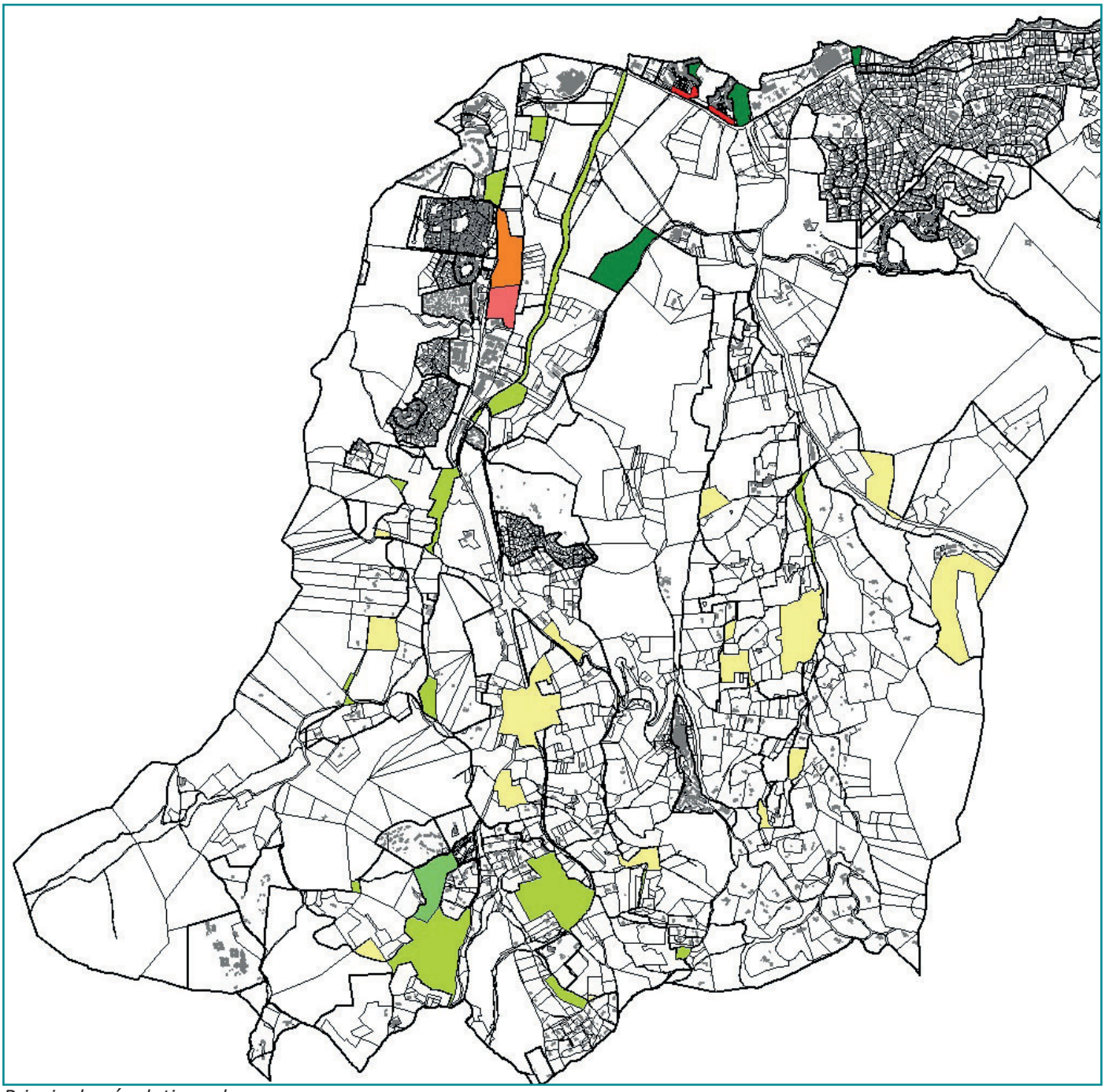


Les EBC définis au PLU

• Réduction des surfaces offertes à l'urbanisation par rapport au document d'urbanisme précédent (augmentation de la superficie des zones N et A en réduisant les zones U et AU).

		PLU révisé				Superficie (ha) PLU en vigueur
		U	AU	A	N	
PLU 2009	U	253,96	31,95	7,9	25,84	319,65
	AU	0,35	11,2	0	4,84	16,39
	A	0	3,2	649,79	44,38	697,37
	N	1,09	5,26	51,36	1 396,60	1 454,31
Superficie (ha) du PLU en projet		255,40	51,61	709,05	1 471,66	2 487,72
Evolution des zones (ha)		-64,25	35,22	11,68	17,35	
Evolution des zones (%)		-20,10%	214,89%	1,67%	1,19%	

Devenir des zones entre les deux PLU



Principales évolutions du zonage

5. Mesures de réduction :

De nombreuses mesures ont été inscrites dans le règlement du PLU :

• Réduction des superficies ouvertes à l'urbanisation par rapport au document d'urbanisme précédent ;

• Exclusion des ripisylves et des abords des cours d'eau de tout aménagement (EBC, EPI) ;

• Prescriptions intégrées au règlement écrit, concernant les clôtures, l'éclairage des espaces extérieurs, les plantations de végétaux frugaux, autochtones et à faible risque allergique, l'interdiction de planter des espèces envahissantes et la gestion des eaux et de l'assainissement :
° Les projets d'urbanisation résidentielle sont situés dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif
° Le rejet des eaux pluviales sera régulé et adapté au milieu récepteur. Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération (Cf. PG.5. Gestion des écoulements pluviaux). La rétention et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre en priorité sur la parcelle
° Le PLU rassemble les projets de développement urbain dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif, en limitant les assainissements autonomes à des secteurs très isolés et très réduits.

• Réduction des effets par la mise en place de gites et la plantations de nouveaux espaces boisés ;

• Accompagnement du projet par la suppression de stations de plantes envahissantes (au premier rang desquelles le mimosa – *Acacia dealbata*).

Si besoin, en raison des effets non qualifiés ni quantifiés à ce jour, des mesures de compensation pourraient s'avérer nécessaires. Ce pourrait être en particulier le cas dans les deux exemples suivants :
• En cas de réduction d'espaces favorables à la tortue d'Hermann (Chênaie à chêne liège) ou de la tortue cistude (ripisylves) ;
• En cas de suppression d'un nombre d'arbres âgés jugé trop pénalisant.

Les mesure de compensation s'orienteraient sans doute vers la mise en défend et la gestion *ad hoc* d'espaces naturels, en particulier de forêts et d'habitats naturels favorables aux espèces impactées.

° *LES MESURES SUR LES EFFETS RESIDUELS*

<u>• Habitats naturels :</u>

Pour rappel, les effets du PLU sur les habitats naturels seront considérés comme équilibrés (nul), en dehors des projets en OAP 4 (4 parcelles entre le Bourrian et la RD 559), dont l'état d'avancement ne permet pas d'évaluer les impacts détaillés :

• Les effets seront positifs à l'échelle de la commune, en ce sens que les zones urbaines U ou à urbaniser AU seront réduites au profit des zones naturelles N et agricoles A ; la restructuration des EBC, la définition des EBC significatifs et des EPI ; les prescriptions concernant la gestion de l'imperméabilisation et des écoulements pluviaux, le respect des cours d'eau et de leur ripisylve, des corridors de la Trame Verte et Bleue (et Noire) et du littoral…

• Les effets seront localement négatifs, par suite de la suppression d'habitats naturels lors de la réalisation des projets de construction ou d'aménagement. C'est en particulier le cas de parcelles dans l'OAP 4 ainsi que de la zone 2AU des Marres, et, dans une moindre mesure, de la reprise des constructions dans le secteur de La Bouillabaisse et Les Marres (OAP 5). Ces effets ne sont pas chiffrables à ce jour en raison des retards intervenus dans la définition des projets.

Les mesures seront détaillées lors de l'élaboration des projets (pour le site le plus sensible, contre le Bourrian, le projet de gendarmerie et de logements fait actuellement l'objet de mesures spécifiques en cours de discussion). Pour les différents projets, les mesures comprendront essentiellement :
• L'évitement des zones porteuses des enjeux non réductibles, en particulier le défrichement des forêts âgées, en particulier les chênaies à chêne liège ;
• La réduction des effets par la mise en place de gites et la plantations de nouveaux espaces boisés ;

• Si besoin, la compensation par la mise en défend et la gestion as hoc d'espaces naturels, en particulier de forêts et d'habitats naturels favorables à la tortue d'Hermann (mais pas seulement) ;
• L'accompagnement du projet par la suppression de stations de plantes envahissantes (au premier rang desquelles le mimosa – *Acacia dealbata*).

Les effets résiduels sur les habitats naturels, après application des mesures, devraient apparaitre comme minimes et non significatifs.

• La flore :

Pour rappel, les effets du PLU sur la flore seront très faibles. En l'état des connaissances, les projets du PLU n'interféreront pas avec des stations d'espèces floristiques protégées ou remarquables.

Toutefois, des analyses complémentaires seront nécessaires lorsque les projets des OAP seront définis dans le détail. En cas de découverte de station d'espèce protégée, des mesures adéquates seront misent en œuvre, en respectant la séquence ERC.

De plus, la flore bénéficiera des mesures concernant les habitats naturels rappelées ci-avant, en particulier les mesures d'évitement. Au jour de la rédaction du présent document, les effets du PLU sur la flore seront nuls.

• La faune :

Pour rappel, l'extension des zones N et A, la modification des EBC (installation des EBC significatifs), l'inscription d'EPI et l'ensemble des mesures favorables à la biodiversité (en particulier l'OAP Trame Verte et Bleue, la préservation des cours d'eau, les prescriptions inclues dans les OAP sectorielles) seront favorables à l'ensemble de la faune.

La majeure partie des projets de construction se développeront en zone urbaine dense : les effets seront très faiblement négatifs pour la faune.

La réduction du risque de feu de forêt, par la mise en œuvre des aménagements DFCI et des obligations de débroussaillement, aura un effet très favorable pour la faune, tous groupes confondus. En particulier, elle sera de nature à permettre le vieillissement des arbres, qui pourront ainsi devenir des arbres-gites. De plus, les zones débroussaillées constitueront des lisères favorables à de nombreuses espèces.

La réduction du niveau d'émission lumineuse par l'application de l'arrêté du 27 décembre 2018 « relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses » sera très favorable aux chauves-souris.

L'utilisation d'espèces locales dans les plantations et l'interdiction des EVEE sera de nature à favoriser les cortèges d'insectes qui alimentent les chauves-souris.

En revanche, la réalisation des projets d'urbanisation sera à l'origine d'une réduction même limitée de superficie d'habitats naturels. Dans certains cas, cette réduction pourrait concerner des habitats naturels porteurs d'enjeux, en particulier des habitats naturels forestiers (subéraie) et/ou liés à l'eau (ripisylves).

La mise en œuvre des mesures, qui seront définies et quantifiées lors de la phase d'élaboration des projets de détail, sera de nature à permettre l'évitement des effets les plus néfastes :
• L'évitement des zones porteuses des enjeux non réductibles, en particulier le défrichement des forêts âgées, en particulier les chênaies à chêne liège ;
• La réduction des effets par la mise en place de gites et la plantations de nouveaux espaces boisés ;
• Si besoin, la compensation par la mise en défend et la gestion as hoc d'espaces naturels, en particulier de forêts et d'habitats naturels favorables à la tortue d'Hermann (mais pas seulement) ;
• L'accompagnement du projet par la suppression de stations de plantes envahissantes (au premier rang desquelles le mimosa – *Acacia dealbata*).

Les effets résiduels sur la faune, après application des mesures, devraient apparaitre comme minimes et non significatifs.

A l'issue de l'évaluation, les effets résiduels seront considérés comme non significatifs.

7.5.2.2. MESURES EN FAVEUR DE L'AGRICULTURE

° *RENFORCEMENT DES RESTRICTIONS DANS LE REGLEMENT ECRIT*

La révision du PLU a été l'occasion de « durcir » la réglementation des zones agricoles. Ainsi, les habitations nécessaires à l'activité agricole ne peuvent plus atteindre une superficie de 350 m². La surface de plancher se limite à 150 m² (-42%).

Pour les extensions autorisées, la surface de plancher peut atteindre 250 m² au PLU en vigueur. Les possibilités se réduisent à 150 m² au PLU en projet.

Aux annexes existantes sur un terrain, il est possible au PLU d'ajouter 30 m² de local annexe à une piscine et 12 m² d'un abri jardin. Au PLU en projet, tout type d'annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet) sont limitées à 50 m². Le PLU en projet est bien plus strict.

Les piscines sont aussi plus strictement encadrées. Elles sont actuellement autorisées sans contrainte particulière en zone agricole. Au PLU en projet, elles sont limitées en dimensions et doivent être liées et proches d'une habitation existante.

Il est demandé en cas d'extension ou de création d'annexes qu'une haie soit plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'annexe (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.

Bien entendu, les restrictions propres aux zones PPRi restent en vigueur.

En définitif, les possibilités de densifier les zones agricoles sont moindres au PLU. L'objectif est d'alléger la pression sur les zones agricoles et cultivées alentours.

Destinations autorisées dans le règlement de la zone agricole A au PLU approuvé en 2009 et modifié en 2017	Destinations autorisées dans le règlement de la zone agricole A au PLU en projet
Une construction à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation. La surface de plancher maximale autorisée est de **350 m²,** sous réserve de l'existence légale d'un bâtiment technique dans un rayon de 30 mètres maximum par rapport au lieu projeté pour édifier cette construction. Cette règle de distance pourra ne pas être appliquée en cas d'impossibilité technique ou juridique dûment démontrée. Les constructions à usage d'habitation accueilleront les sièges d'exploitation.	Les habitations aux conditions cumulatives suivantes : Elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ; Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Elles se trouvent à proximité immédiate d'un bâtiment d'exploitation ; La surface de plancher ne dépasse **pas 150 m²**
Les extensions, restaurations et améliorations des constructions légalement autorisées et déjà existantes et achevées au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU à condition qu'ils ne dépassent pas **30% de la surface de plancher existante** dans la limite de **250 m²** par bâtiments. L'emprise au sol ne devra pas excéder **150%** de la surface de plancher, par exception à l'article A 9. Ce plafond de 250 m² de surface de plancher peut être dépassé pour des aménagements dans des volumes existants au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU.	La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés L'extension d'habitation légalement édifiée d'au moins 50 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que : Elle ne se trouve pas dans un Espace Proche du Rivage ; Elle ne permette pas la création de logement ; Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; L'extension ne dépasse pas **30% de la surface de plancher initiale** sans pouvoir dépasser un total de **150 m²** (existant + extension) ; Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'extension bâtie (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour.
Par unité foncière, une piscine non **couverte à moins de 30 mètres** de la construction d'habitation légalement autorisée	Les piscines condition cumulative que : Une habitation d'au moins 50 m² existe sur l'emprise foncière ; Le bassin ne dépasse pas une **emprise au sol de 50 m²** ; Le point le plus éloigné de la piscine soit situé **à moins de 20 m** de l'habitation (non compris la plage) ; Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de la piscine (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour
Annexes : Par unité foncière, un local annexe situé près de la piscine, sous réserve qu'il soit réalisé **à moins de 30 mètres** de la construction d'habitation légalement autorisée. La surface de plancher et l'emprise au sol du local annexe ne devra pas excéder **30 m²**, sa hauteur ne devra pas dépasser 2,50 mètres mesurés du sol à l'égout du toit. Par unité foncière, un abri de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2 mètres à l'égout du toit et une superficie de **12 m²** de surface de plancher et d'emprise au sol, et d'être réalisé **à moins de 30 mètres** de la construction d'habitation légalement autorisée.	Les annexes liées à l'habitation à conditions cumulatives que : Elles ne se trouvent pas dans un Espace Proche du Rivage ; Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 50 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière ; Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement ; Le point le plus éloigné de l'annexe se situe à moins de **20 m** de l'habitation ; Dans la limite de **50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes** (ouvertes et fermées, existantes et en projet) ; Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Une haie est plantée en limite de propriété ou à proximité immédiate de l'annexe (si la haie n'existe pas) pour constituer un écran végétal par rapport à la zone agricole alentour

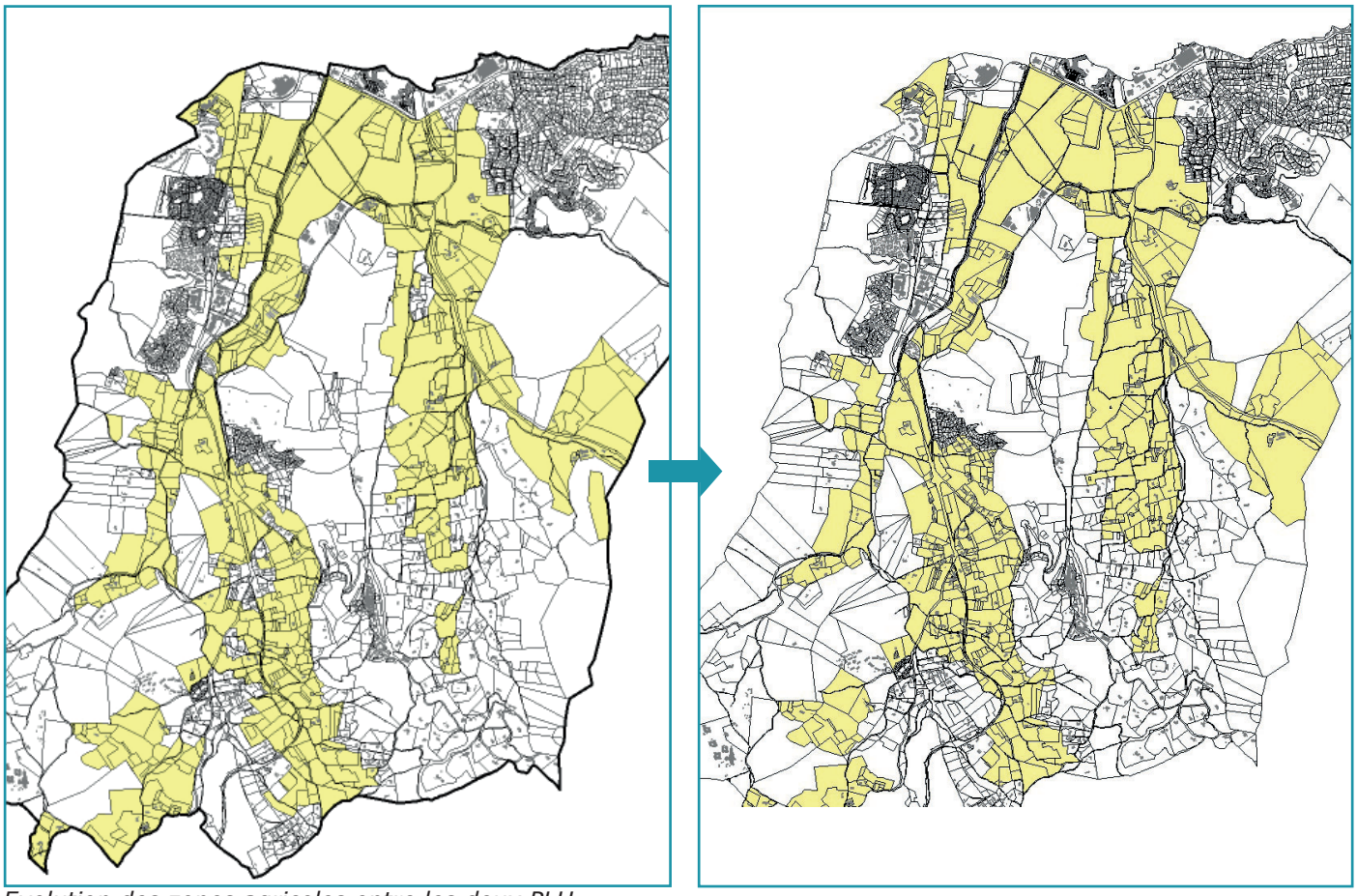
Evolution de la réglementation entre les deux PLU dans la zone agricole.

° *REDUCTION DES ZONES DENSIFIABLES DANS LA PLAINE AGRICOLE*

Au Plan Local d'Urbanisme, les zones agricoles progressent de +11,68 ha (+1,67%). Sont en sus supprimés les zones urbaines du Polo de Gassin (remplacées par une zone agricole et un secteur Ns), la zone urbaine de Barbarie (zone UGa) et les secteurs Ap1 et Ap2 de la pépinière Derbez. Aussi, les constructions vont se limiter à proximité des zones cultivées.

De plus, autour des zones urbaines ou à urbaniser, des espaces paysagers et des haies sont bien souvent imposés via les orientations d'aménagement. C'est notamment le cas sur Azur Park. La zone AUB reste pour sa part bloquée derrière le chemin du Pré Fontereau.

Toutes ces mesures permettent de limiter la pression urbaine dans la plaine agricole et de réduire les possibilités de densification.



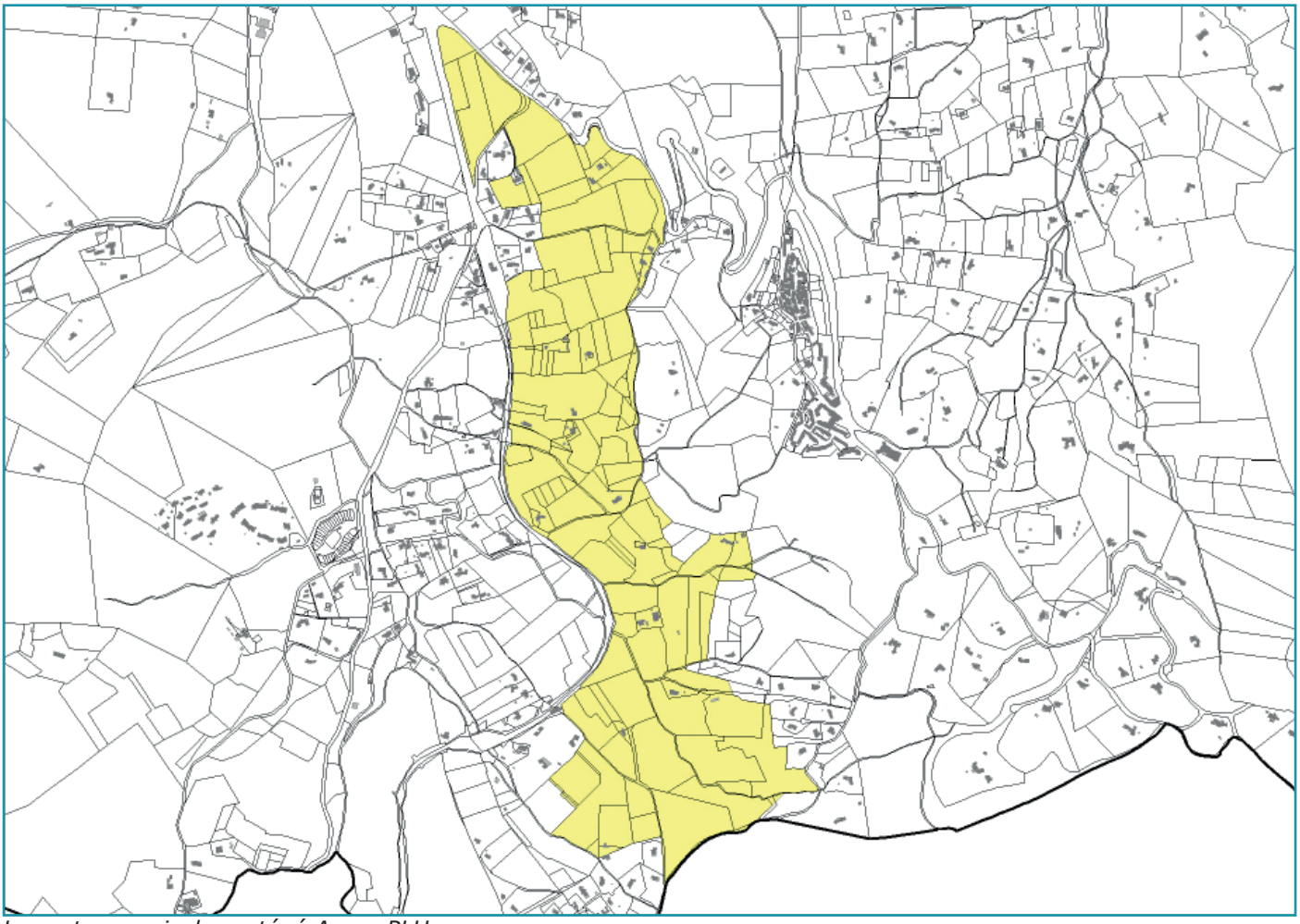
Evolution des zones agricoles entre les deux PLU

° *CREATION D'UN SECTEUR AGRICOLE PROTEGE POUR LUTTER CONTRE LA RETENTION FONCIERE*

Le PLU révisé introduit une nouvelle protection avec la création d'un secteur agricole protégé Ap entre la RD 559 et le village. Ce secteur, soumis à une forte pression foncière (et donc à la multiplication des friches par rétention foncière), doit retrouver son rôle agricole.

Il s'agit de marquer clairement que les abords de la route du Brosc doivent retrouver leur fonction agricole. La mise en place de Zones Agricoles Protégées (servitudes d'utilité publique) est en cours de réflexion.

Le secteur Ap s'étend sur 77,78 ha.



Le secteur agricole protégé Ap au PLU

7.5.3.3. MESURES SUR LA SANTE HUMAINE

Le PLU n'a pas d'impact notable sur la santé humaine. Au contraire, plusieurs mesures sont mises en oeuvre dans le règlement écrit avec :

• Des dérogations autorisées vis-à-vis du décret n°2016-802 du 15 juin 2016, facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire. Il s'agit de faciliter l'atteinte de l'objectif gouvernemental de rénovation lourde de 500 000 logements (dont 120 000 sociaux) par an à partir de 2017

• De nombreuses prescriptions et recommandations visant à lutter contre le moustique tigre et les maladies associées

• Le rappel des règles de bonnes gestion des déchets (dans le règlement écrit et en annexes avec les différents réglements en vigueur)

• Des prescriptions et recommandations vis-à-vis de l'isolement accoustique le long des routes départementales

• Des prescriptions propres à l'éclairage extérieur

• L'interdiction de planter des espèces allergènes et mise en place d'une liste recommandée d'essences floristiques locales à planter

Dans le règlement graphique, plusieurs mesures sont mises en oeuvre :

• Préservation des cours d'eau via des espaces paysagers, la trame verte et bleue ou encore l'OAP thématique sur la trame verte et bleue.

• Mise en oeuvre d'un emplacement réservé pour remplacer le réservoir d'eau de Bastiane

• Mise en oeuvre d'emplacements réservés pour création de pistes cyclables et aires de stationnement paysager pour réduire l'usage de la voiture et la pollution associée (dispositions doublées d'une OAP visant la création d'une navette entre Gassin et Saint Tropez)

• Prise en compte du phénomène de recul du trait de côte avec l'extension de la zone N au nord de la RD 98 et la création d'un secteur peu densifiable UCbr en limite immédiate sud de la RD 98.

• Mesures évoquées dans l'OAP 4 relative aux abords de la RD 559 : Au regard de la fréquentation de l'axe RD 559, les nouvelles constructions (notamment sur le site C) devront prendre des mesures d'isolement acoustique adaptées. Il est recommandé d'orienter les bâtiments de manière à avoir les pièces de vie à l'opposé de la route afin de limiter l'exposition des futures habitations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air liées au trafic routier.

7.5.3.4. MESURES SUR LES PAYSAGES

° *DISPOSITIONS GENERALES*

Comparé au PLU de 2009, plusieurs mesures sont mises en place en faveur des paysages dans le PLU :

• Réduction des zones urbaines au nord de la RD 98 pour renforcer les coupures vertes sur l'axe majeur menant à Saint Tropez

• Orientations d'aménagement 1 et 2 visant à améliorer l'entrée de ville du territoire depuis la Foux jusqu'au site des Torpilles

• Délimitation dans le PLU de la limite des 100 m par rapport au rivage et des Espaces Proches du Rivage

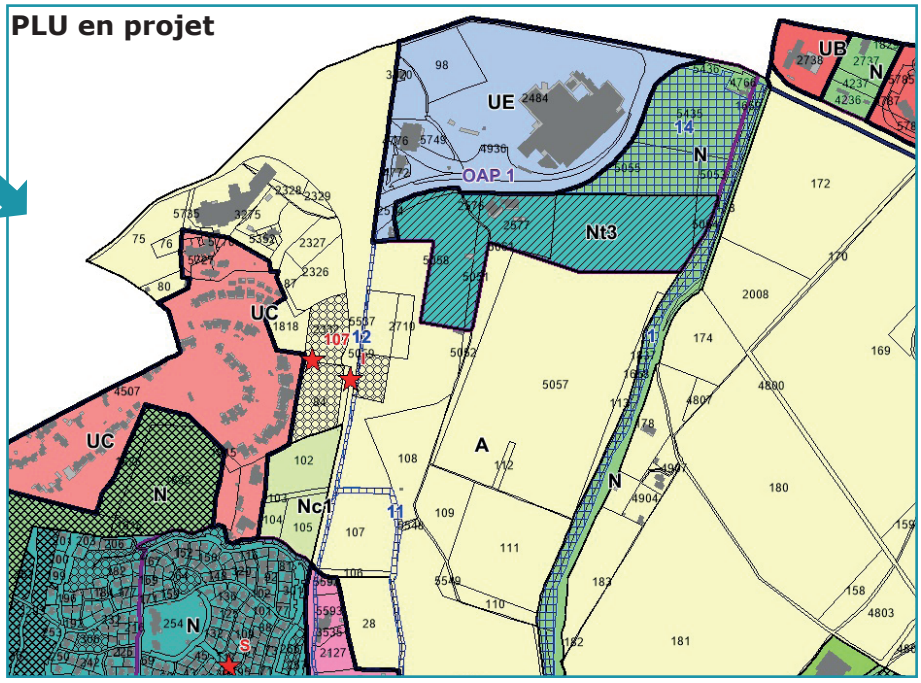
• Aucune extension urbaine sur les collines boisées du territoire, notamment dans les Espaces Proches du Rivage

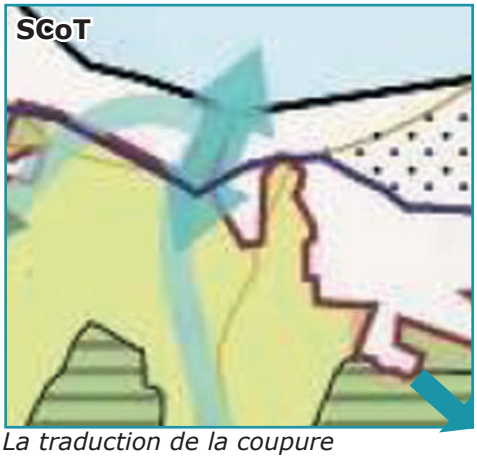
• Encadrement strict des densités sur les zones en Espaces Proches du Rivage

• Augmentation des emprises dévolues aux espaces laissés libres dans les zones urbaines. Les piscines, les annexes, etc. sont sorties de ces espaces. En zones urbaines, l'emprise des zones paysagères augmente entre les deux PLU.

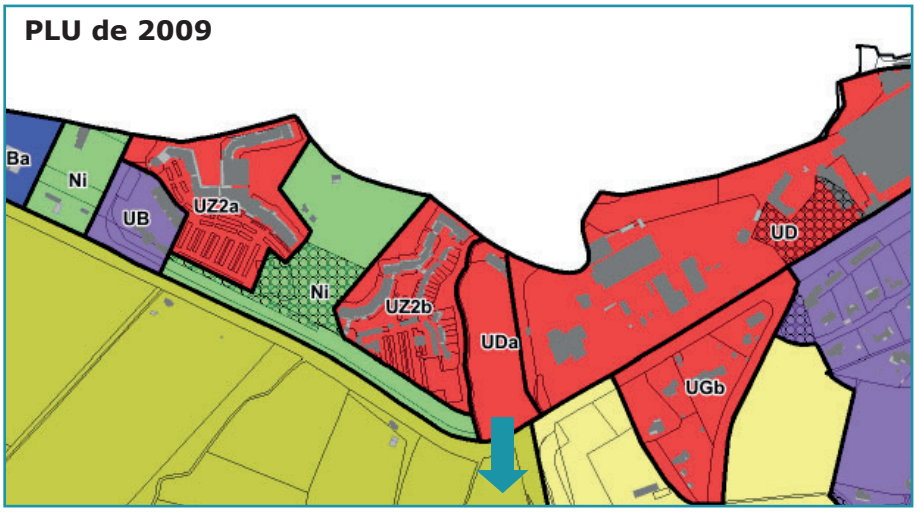
• Augmentation des espaces paysagers inconstructibles au titre du L151-19 du CU ; Inscription d'éléments patrimoniaux remarquables au titre du L151-19 du CU ; Aucune augmentation des zones urbanisables autour du village et inscription d'EBC significatifs

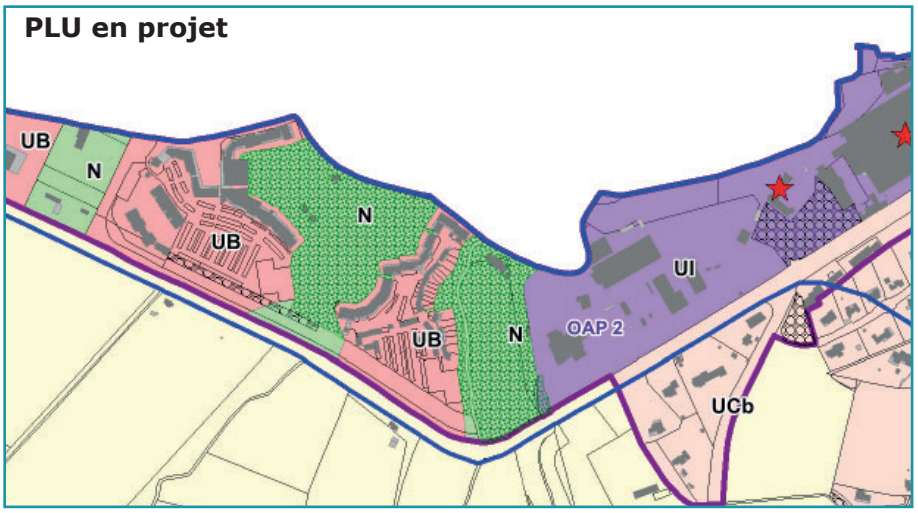
La traduction de l'espace de respiration au sud d'Azur Park

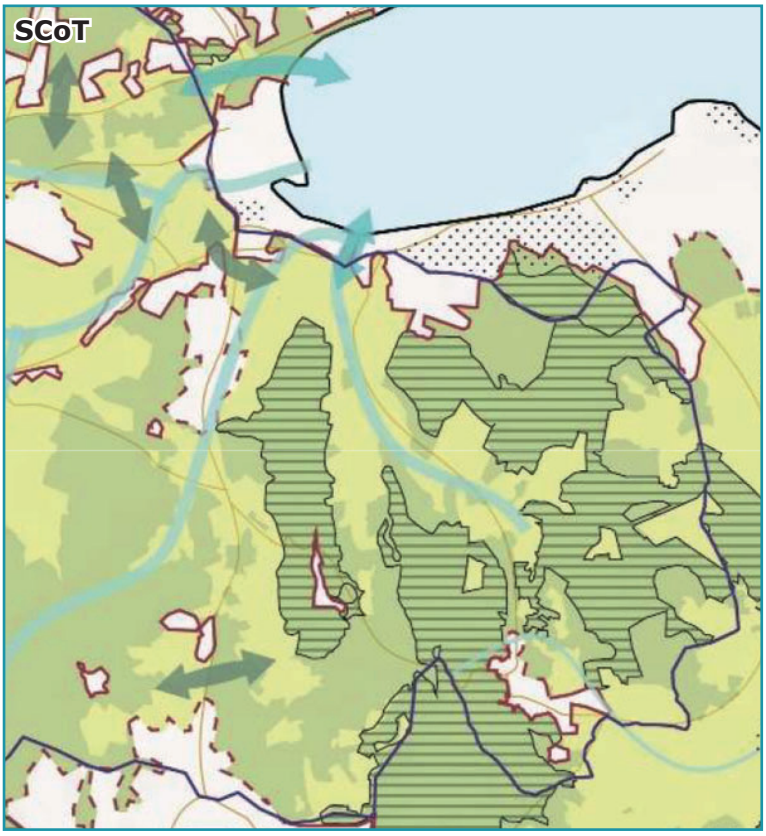




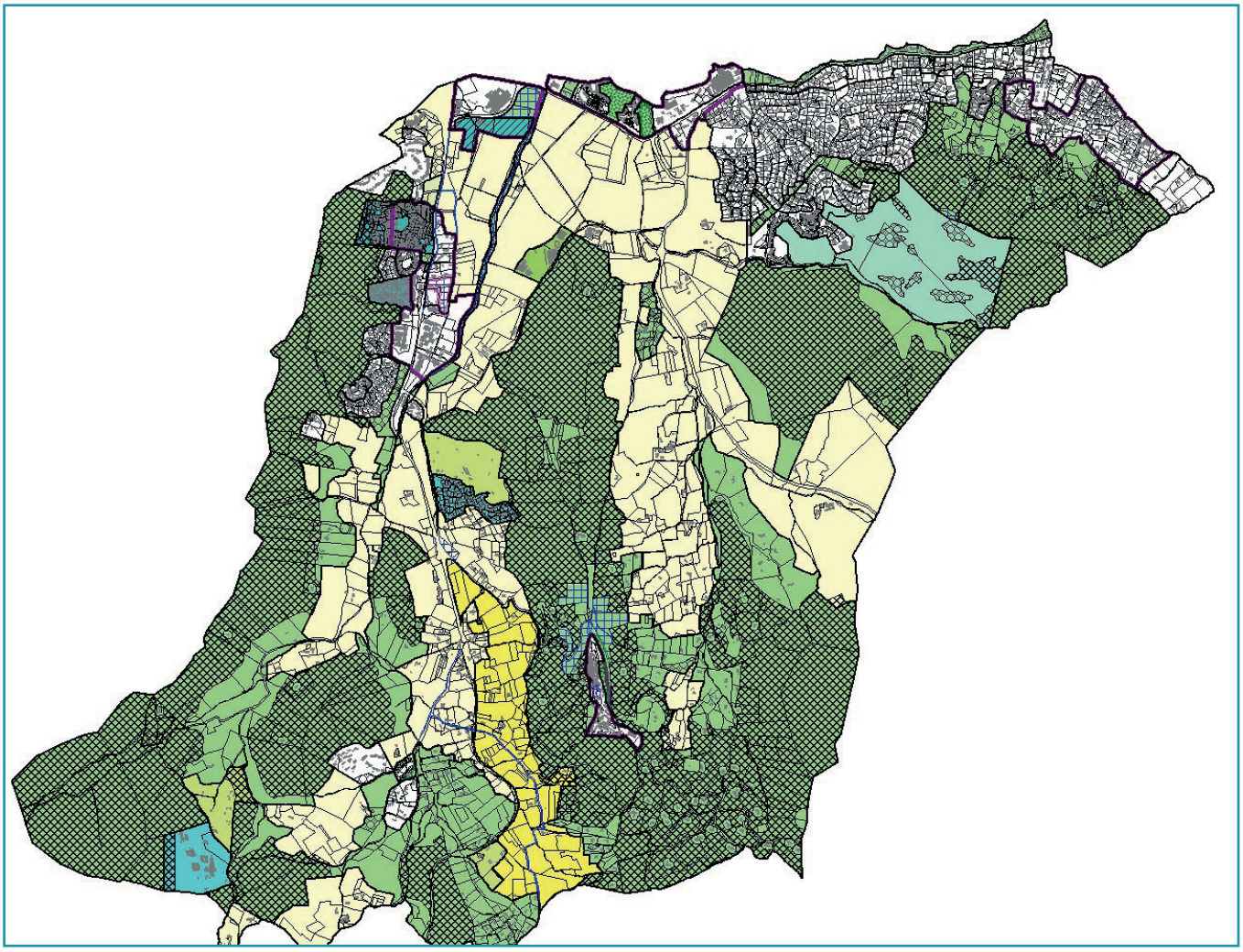
La traduction de la coupure d'urbanisation au nord



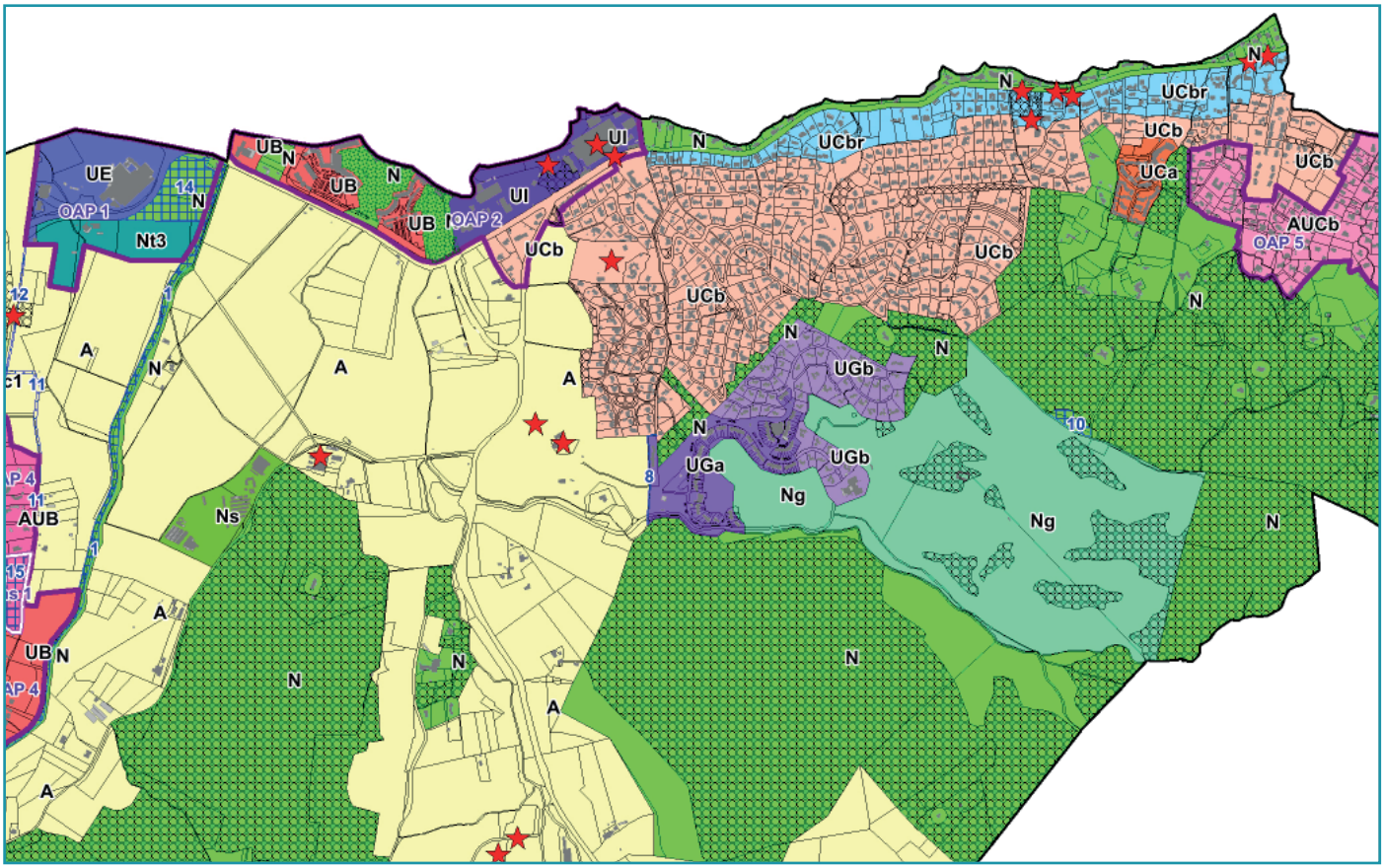




PLU en projet

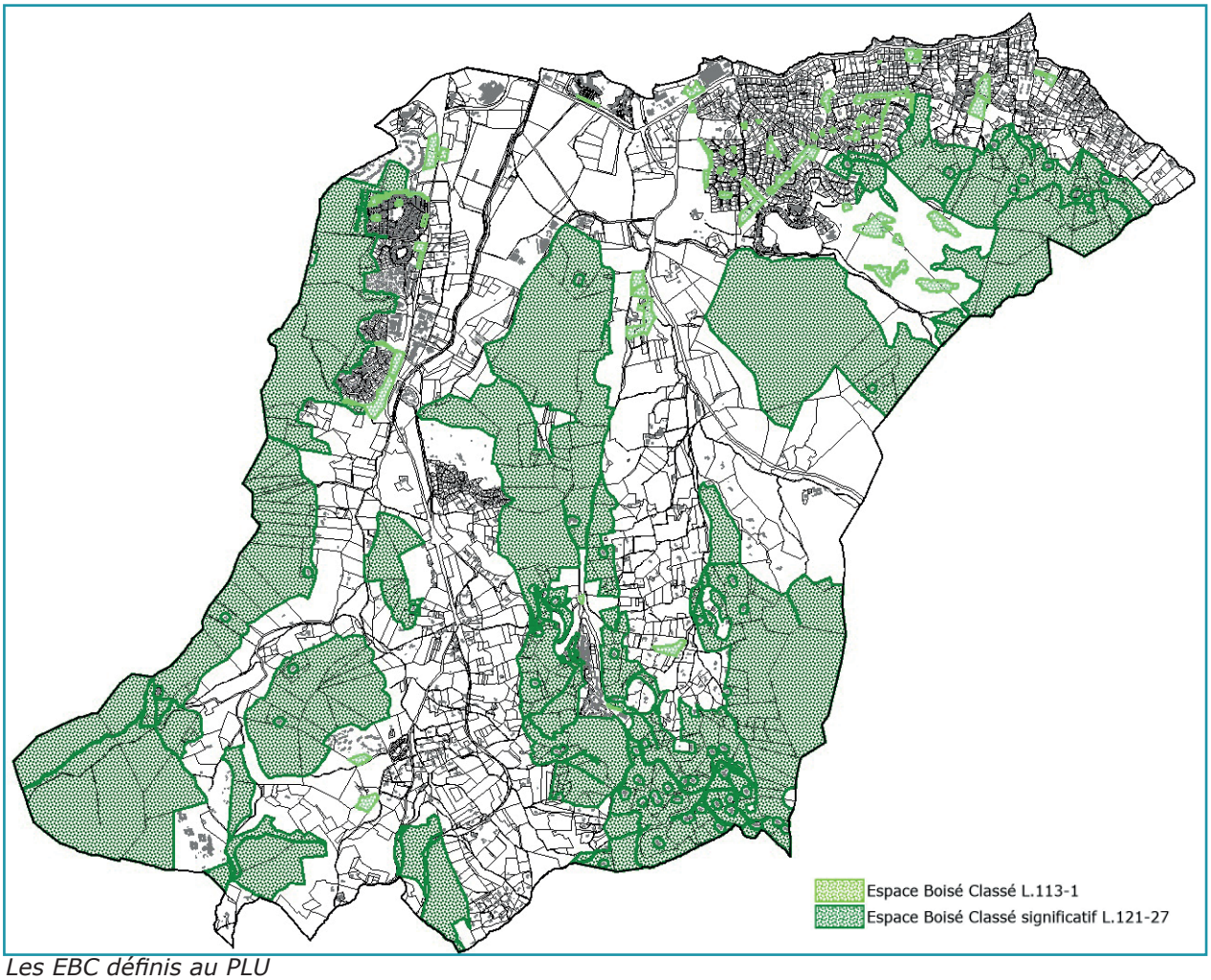


Un socle paysager protégé au PLU (zones naturelles avec EBC significatifs et zones agricoles)

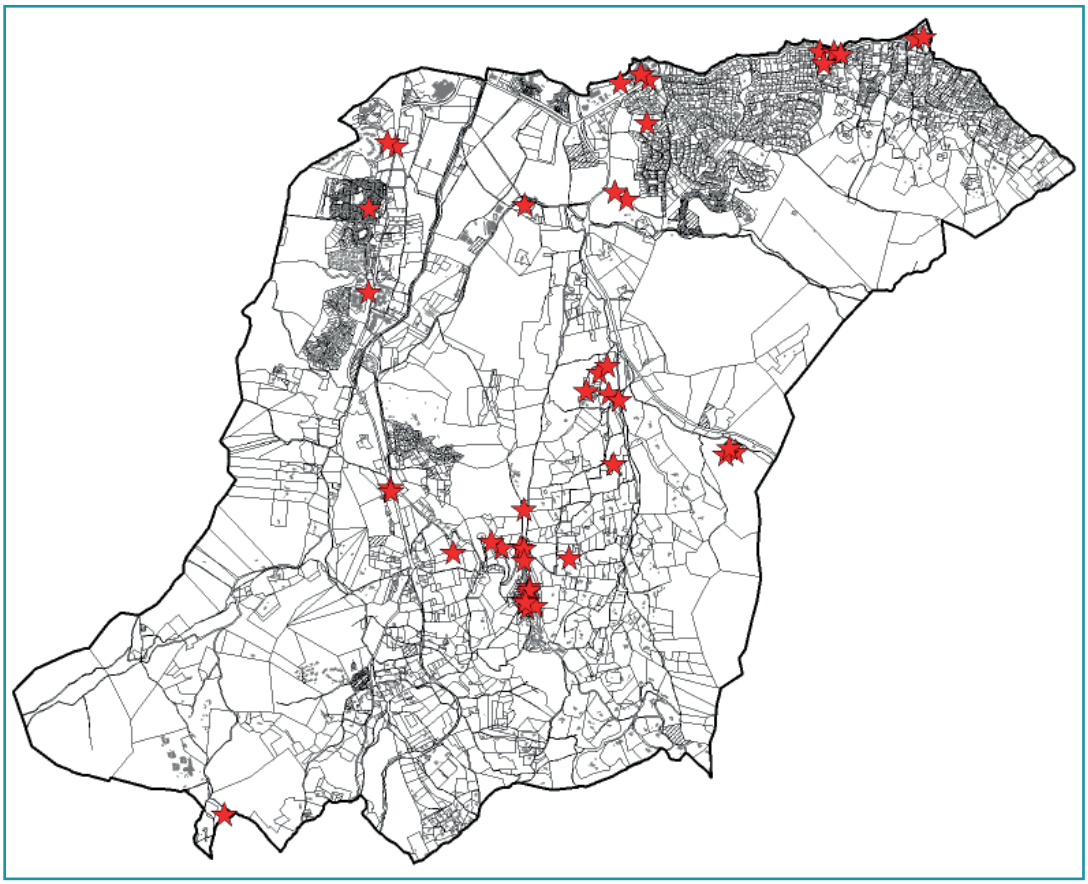


Les espaces en zones U et AU au nord du territoire

Schéma de l'orientation sectorielle n°1 sur La Foux



Les EBC définis au PLU



Eléments patrimoniaux ponctuels

° *LA ZONE AUB*

La zone AUB a été retenue pour accueillir un ou deux programmes de logements sociaux sous forme de petits collectifs. Au regard des enjeux paysagers, le village et le littoral (en grande partie en Espace Proche du Rivage) n'ont pas été retenue. La zone AUB constitue en premier lieu une mesure d'évitement. Il s'agissait de ne pas impacter les paysages les plus emblématiques du territoire.

De plus, il y a une réelle cohérence urbaine et paysagère à conforter le développement des abords de la RD 559 : proximité des équipements collectifs, présence des réseaux, desserte aisée, limite claire à l'urbanisation avec le chemin de Pré Fontereau, etc.

En inscrivant une zone à urbaniser AUB, deux objectifs sont en réalité poursuivis : Trouver un espace foncier suffisant et peu impactant pour des logements diversifiés destinés à des habitants à l'année et améliorer la traversée d'agglomération.

La RD souffre en effet d'abords peu qualifiés entre l'Oasis et l'hôpital : clôtures, dépôts de matériaux, tennis à l'abandon, dépôts de véhicules, etc. En créant une piste cyclable le long de la RD 559 et en confortant l'urbanisation à l'est de la RD 559, une réelle dynamique se mettra en place dans le quartier (moins d'entrées sur la RD, requalification du chemin de Pré Fontereau, reprise des haies en limite de terrain, etc.).

De plus, le programme de logements, qui peut être scindé en deux, fera l'objet d'un accompagnement spécifique de la Commune. Un emplacement réservé est d'ailleurs projeté sur le site pour en maîtriser le devenir. Les haies et arbres présents seront notamment préservées, les reculs et hauteurs étudiés au plus juste pour limiter l'impact paysager du ou des projet(s) à venir.

Dans l'OAP, parmi les mesures à prendre, il est mentionné pour le volet paysager :

• Les espaces boisés et les aménagements collectifs en contre-bas de l'Oasis, sites directement perceptibles depuis la RD 559, doivent être maintenus et entretenus.

• Deux alignements boisés sur le site de l'Oasis le long des voies de dessertes doivent être préservés.

• Il faut accompagner paysagèrement la piste cyclable le long de la RD 559.

• Pour la partie nord de la zone AUB, dévolue à des logements individuels ou semi-groupés, des haies végétales denses doivent être plantées en accompagnement de tout nouveau projet de construction (que la parcelle soit déjà ou non bâtie). Il s'agit d'améliorer l'existant et d'accompagner la densification du site.

• Dans la partie sud de la zone AUB, il convient de créer des haies de part et d'autre des sites à densifier pour en atténuer l'impact

• Il convient de préserver les pins parasols situés derrière l'actuel garage automobile, à l'Est de la RD 559.

• Le rideau boisé existant le long du Bourrian doit être maintenu.

• L'implantation des immeubles et autres constructions ainsi que leur aspect extérieur (façades, toitures, etc.) et le traitement des abords (notamment les clôtures) devront être discutés en amont avec l'Architecte des Bâtiments de France à deux titres : le site de l'OAP 4 se trouve dans le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez et il constitue une entrée de ville majeure avant d'atteindre notamment les équipements collectifs puis le village perché de Gassin.

• Des esquisses paysagères avec des vues prises depuis la RD 559 et depuis le village notamment sont imposées pour tout projet afin de démontrer leur bonne intégration dans le site ainsi que les mesures de préservation et de valorisation du site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez prises en compte

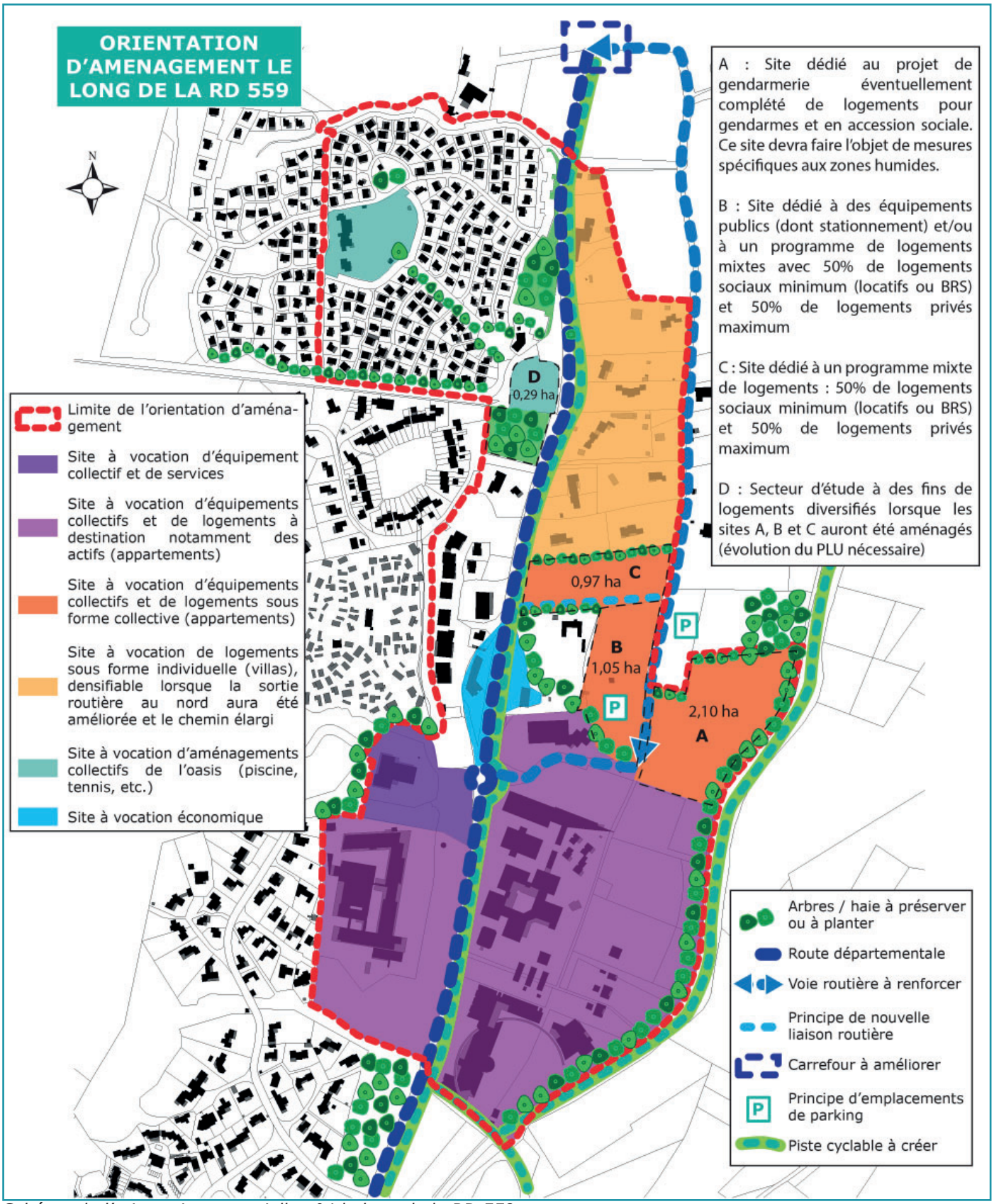


Schéma de l'orientation sectorielle n°4 le long de la RD 559

7.5.3.5. MESURES SUR LES RISQUES

Au-delà du rapport de présentation qui recense les risques du territoire, quatre mesures importantes ont été mises en oeuvre;

° *LE REGLEMENT ECRIT*

Le règlement écrit rappelle les risques présents et précise plusieurs mesures à prendre concernant notamment le risque inondation (article PG.6.1), le risque lié au retrait-gonflement des argiles (article PG.6.2), le risque sismique (article PG.6.3), le risque feu de forêt (article PG.6.4) et le risque lié au radon (article PG.6.5).

• Article PG.6.1 : Le risque inondation :

Présentation générale

L'Arrêté Préfectoral du 30/12/2005 porte approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation lié à la présence des rivières Le Bourrian et Le Bélieu sur le territoire communal de Gassin. Conformément au décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 pris en application de la loi du 2 février 1995 susvisée, le territoire communal a été divisé en trois zones, prenant en considération la crue de référence dite centennale :

• Zone rouge : zone estimée très exposée et dans laquelle il ne peut y avoir de mesure de protection efficace
• Zone bleue : zone estimée exposée à des risques moindres dans laquelle des parades peuvent être mises en œuvre
• Zone blanche : zone dans laquelle il n'y a pas de risque prévisible ou pour laquelle la probabilité d'occurrence est inférieure à celle de la crue de référence dite centennale.

Le PPRi est annexé au PLU et doit être consulté pour tout projet situé en zone inondable.

Règles communes

En zones bleues et rouges du PPRi, certaines règles sont communes :

• Toute demande d'autorisation de construction, lotissement, installations, aménagements et travaux de toute nature doit être accompagnée d'un plan en trois dimensions, coté en altitude rattaché au NGF et faire figurer la cote de crue de référence sur les coupes et façades et en tant que de besoin, les prescriptions d'un homme de l'art relatives aux parades proposées pour tenir compte du règlement du PPRi.

• Le niveau du premier plancher habitable et/ou aménageable doit être situé au-moins à 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence.

• Le soubassement des constructions doit permettre la libre circulation des eaux :
° Dans le cas général, par vide sanitaire ouvert, auquel cas :
- Les constructions, lorsqu'elles pourront être autorisées seront orientées, dans leur plus grande longueur, dans le sens du courant.
- Pour l'implantation des constructions : le rapport entre la largeur inondable de la construction et la largeur totale du terrain ne doit pas dépasser la valeur de 0,4, les largeurs étant mesurées perpendiculairement à l'écoulement principal de l'eau.
° Dans le cas de zones urbaines denses, caractérisées par une importante occupation des sols, une continuité bâtie, une mixité des usages entre logements, commerces et services : nonobstant la qualité architecturale des projets de constructions qui pourraient être autorisés, la sécurité devra être assurée par la mise en oeuvre de structures sur piliers protégés des affouillements, quelle que soit l'implantation des constructions.

• Sont interdits :
° Toutes constructions à très forte vulnérabilité, notamment sur les personnes, telles que moyennes et grandes surfaces commerciales, groupes scolaires, foyers, crèches, hôpitaux, habitats touristiques collectifs, centres de vacances, campings, stationnements collectifs de caravanage ou de bateaux, etc. ;
° Les clôtures pleines perpendiculaires au sens du courant ;
° Les sous-sols ;

° Les remblaiements, affouillements (sauf piscine) et endiguements, à l'exception des cas où ils sont destinés à protéger des lieux densément urbanisés existants.

Règles en zones rouges

En zones rouges, les règles d'aménagement sont les suivantes :

Sont interdits en zone R 1, tous travaux, remblais, constructions, installations de quelque nature qu'ils soient, à l'exception des infrastructures publiques et de leurs ouvrages, des cultures de plain champ nouvelles, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas leurs effets.

Sont seuls autorisés :

• En zone R 1 et R 2, les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants

• En zone R 2, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :
° les cultures annuelles et pacages et la replantation (dans le sens d'écoulement des eaux) de cultures permanentes, et la plantation de cultures permanentes herbacées,
° la plantation de cultures arbustives, à condition de ne pas constituer de haie dense et continue,
° les serres « plastiques » sur arceaux, sans surélévation des terrains et à condition d'être orientées dans le sens du courant de l'eau et de disposer sur pignon d'un dispositif d'effacement à l'eau dont la hauteur se situe 0,20 mètre au-dessus de la cote de référence,
° lorsque la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre, la création de 250 m² maximum de surface hors œuvre brute de hangars strictement liés et nécessaires aux cultures agricoles des exploitations dont la surface totale est d'au moins 5 ha, à condition :
- qu'il n'y ait pas sur le territoire de l'exploitation, de terrains moins exposés au risque que celui faisant l'objet de la demande,
- qu'ils soient destinés à stocker des récoltes, du matériel mobile et du matériel de travail du sol,
- qu'ils soient orientés selon le sens du courant et de disposer sur les parois exposées au courant de grilles dont la hauteur se situe à 0,20 mètre au dessus de la cote de référence et perméable à l'eau sur au moins 70 % de ces parois,
- les plantations permanentes arboricoles ne constituant pas un obstacle à l'écoulement des eaux et respectant un espacement de 4 m minimum entre les plants et les vignes dont les raies orientées dans le sens du courant devront être espacées d'une largeur de 2 m minimum,
- les infrastructures publiques et les ouvrages techniques nécessaires,
- les installations à usage de gestion des cours d'eau et nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, à réduire le risque, ou à protéger les lieux existants densément urbanisés,
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement des matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m.,
- les piscines enterrées et fondées à condition de la mise en place d'un balisage du bassin.

Règles en zones bleues

En zones bleues, les règles d'aménagement sont les suivantes :

Y sont interdits :
• la création ou l'extension de terrains de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs,
• l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,
• tout remblai et les dépôts de matériaux et endiguement, à l'exclusion de ceux destinés à protéger les lieux densément urbanisés,
• toutes constructions et installations en fond de «thalweg» (vallons) et à moins de 10 m de l'axe,
• toutes constructions, installations nouvelles en zone B 2, nonobstant les dispositions du § B ci-après.

Sont admis en zones bleues (sous réserve des préconsiations établies précédemment) :

• En zone B1 : les constructions nouvelles sous réserve de l'application des règles communes aux zones inondables et de l'application des règles de construction édictées ci-après.

• En zone B1 et zone B2 :
° l'aménagement des habitations existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ; les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
° l'aménagement des constructions existantes à usage d'hébergement tels que foyers, hôtels, hôpitaux, commerces et entreprises, à condition qu'il n'y ait pas augmentation de la capacité d'accueil et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés ou aménagés seront situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence ; les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,20 m minimum au-dessus de la cote de référence,
° l'aménagement des constructions existantes avec changement de destination, ne peut avoir pour conséquence de déroger aux règles de la zone B1, de diminuer la sécurité des personnes ni d'augmenter la vulnérabilité des biens ou les risques de nuisances,
° le stockage des produits polluants ou dangereux devra se faire au-dessus de la cote de la crue de référence majorée de 0,20 m minimum.

• En zone B2 :
° la création d'habitations nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; tout plancher habitable sera situé au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
° les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'exploitation agricole, autres qu'à usage d'habitation, s'il n'y a pas sur le territoire de l'exploitation de terrain moins exposé au risque que celui faisant l'objet de la demande ; leur usage ne devra pas avoir pour effet de provoquer un rassemblement de personnes ; les occupants devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge situé au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
° les constructions et installations à usage de gestion des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

En zones bleues, les règles de construction sont les suivantes :

• Niveau des planchers des constructions nouvelles : Le plancher le plus bas ne doit pas être réalisé à moins de 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence. Les remblais étant interdits, le soubassement des constructions doit pouvoir permettre une libre circulation des eaux (constructions sur pilotis par exemple ou perméabilité à 70 % par vide sanitaire ouvert, des ouvrages de soutien), et sans ouverture dans l'axe du courant.

• Techniques et matériaux : Les parties d'ouvrages situées à moins de 1 m au-dessus de la cote de référence, tels que : constructions et aménagements de toute nature ; menuiseries, portes, fenêtres, vantaux ; revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques, doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, être conçues pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

• Réseaux :
° l'utilisation de systèmes d'assainissement non étanche est interdite,
° les réseaux intérieurs aux constructions doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1 m au-dessus de la cote de référence,
° tout circuit électrique situé à moins de 1 m au-dessus de la cote de référence doit pouvoir être coupé séparément,
° tout appareil électrique fixe doit être placé au moins à 1 m au-dessus de la cote de référence,
° l'implantation de nouveaux réseaux et de leurs équipements à moins de 0,50 m au-dessus de la cote de référence est interdite à l'exception des drainages et épuisements, des irrigations, des réseaux d'eau potable étanches, des réseaux d'assainissement étanches à l'eau de crue, et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue, des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux.

• Hauteur et position des ouvertures :
° les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
° les ouvertures d'accès et de drainage de vide sanitaire ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

• Plantations (autres que celles agricoles) : Les plantations permanentes doivent être limitées à des arbres de haute tige espacés de 4 m minimum. Après développement des plantes, ils seront régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence. Les plantations en haies perpendiculaires au sens du courant sont interdites.

• Citernes : Les citernes sont autorisées à conditions d'être scellées, lestées et que toute ouverture (évents, remplissage) soit située au-dessus de la cote de référence.

• Stockages :
° Tout stockage de produits polluants et/ou sensibles à l'humidité doit être : soit réalisé dans un conteneur étanche dont toutes les ouvertures sont étanches, soit arasé au-dessus de la cote de référence et arrimé de façon à résister à la crue,
° Tout stockage de matériel d'emprise au sol supérieur à 100 m² est interdit,
° Les stocks de denrées périssables doivent être établis à 0,20 m au-dessus de la cote de référence et disposer d'une voie accessible hors d'eau. Sont dispensés de cette obligation les stocks limités, en particulier des artisans et des revendeurs détaillants,
° Tout autre type de stockage doit être situé à 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

• Les piscines : Les bassins de piscine devront être fondés et balisés.

Hors zones PPRi mais concernées par l'AZI

Dans les zones hors PPRi mais qui sont couvertes par l'Atlas des Zones Inondables, il convient de prendre en compte lors des aménagements de terrain :
• L'axe d'écoulement en crue
• Les capacités d'absorption des sols

De fait, des mesures adéquates doivent être mises en œuvre pour éviter d'inonder des terrains en amont et en aval (clôtures ajourées notamment, ne pas canaliser les eaux à un seul endroit, etc.).

Il est recommandé de mener une étude hydraulique sur le site concerné par l'opération pour mettre en œuvre d'éventuelles mesures complémentaires (hauteur de plancher, etc.).

• PG.6.2. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles :

Source : http://www.georisques.gouv.fr

Le phénomène de retrait gonflement des argiles est un des risques liés au mouvement de terrain. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) qui peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments n'ayant pas pris en compte cet aléa dans leur conception.

Dans le Var, 45 communes sur les 153 que compte le département ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle entre 1989 et 2007. D'après la CCR, le département est situé en 22ème position en termes de coût total d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles sécheresse, avec un montant de 53,2 millions d'euros pour la période 1989-2003.

Pourtant, on sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles constructives relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet.

Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux

contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre (voir rubrique Liens pour obtenir les coordonnées de bureaux d'études géotechniques).

L'élaboration du cahier des charges détaillé de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des spécificités du terrain de construction (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé.

La commune est concernée par des zones d'aléa moyen et faible de ce risque (partie Est du territoire).

Des plaquettes d'information concernant ce risque sont disponibles en mairie ou sur le site du BRGM.

• PG.6.3. Le risque sismique :

Gassin est concerné par la circulaire du 02/03/2011 de mise en œuvre des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité. Gassin se trouve en zone de sismicité faible. Une plaquette d'information sur ce risque est disponible en mairie.

• PG.6.4. Le risque feu de forêt :

Dispositions générales

La commune de Gassin est exposée au risque d'incendie de forêt. De fait, les propriétaires des terrains doivent tenir compte de la règlementation suivante :

• Arrêté préfectoral portant règlement permanent de l'emploi du feu dans le département du Var du 5 avril 2004 définit trois périodes (verte, orange et rouge) selon le niveau de risque. Il concerne essentiellement les travaux effectués dans les massifs forestiers.

• Arrêté préfectoral réglementant dans le département du Var la pénétration dans les massifs forestiers du 15 mai 2006 est complété par un arrêté pour chaque grand massif. Il définit là encore trois périodes (jaune, orange et rouge) selon le niveau de risque. Il vise à assurer la sécurité du public dans les massifs forestiers.

• Arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire dans le département du Var du 15 mai 2006, en application de l'article L 321-5-3 du code forestier. Il précise les modalités du débroussaillement. Il concerne particulièrement les zones urbanisées en limite de zone boisée et les voies de communication.

• Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies en date du 29 décembre 2008

• Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 dispensant de la déclaration préalable prévue à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme en Espaces Boisés Classés

• Arrêté préfectoral du 16 mai 2013 qui interdit le brûlage des déchets verts sur l'ensemble du département et réglemente strictement l'emploi du feu au regard des risques d'incendie

• Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 qui a trait aux obligations légales de débroussaillement dans le Département

• Arrêté préfectoral du 27 juin 2016 réglementant dans le Département du Var la pénétration dans les massifs forestiers, la circulation et le stationnement sur certaines voies les desservant et l'usage de certains appareils et matériels à l'intérieur de ces massifs.

• Autorisations liées au défrichement

• Arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDDECI) du Var (cf. annexe au PLU)

Porter à connaissance de 2021

A noter l'existence d'un nouveau porter à connaissance de M le Préfet en date de mai 2021 (réalisation : Office National des Forêts - Agence DFCI Midi-Méditerranée). Dans les zones concernées par des aléas feu de forêt (cf. pièces 4h et 4i du PLU), les permis ne pourront être autorisés que si le bâtiment est considéré comme défendable dans la mesure où :

• Le bâtiment à défendre est accessible : La voie d'accès doit faire une largeur minimale de 4,0 m avec une hauteur libre de 4,0 m et une possibilité de retournement (cf. RDDECI en annexe du PLU)

• La ressource en eau est suffisante : Un poteau incendie assurant un débit de 120 m^3/h doit être accessible et se trouver à moins de 200 m du bâtiment (cf. RDDECI en annexe du PLU)

• La masse végétale combustible est suffisamment réduite : Les Obligations Légales de Débroussaillement doivent être respectées.

Le pétitionnaire est invité à fournir un maximum d'éléments d'informations sur les trois points exigés ci-avant. Il est recommandé de joindre à toute demande de construction une étude spécifique sur la prise en compte du risque et sur l'exposition à celui-ci afin de préciser les aléas du porter à connaissance.

A noter que l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas (pas de reconstruction possible d'un bâtiment existant) si la destruction du bien est liée à un risque naturel (feu de forêt, inondation, etc.) et que la reconstruction du bâtiment ne permettra pas de minimiser le risque tout en l'exposant à de futurs dommages.

Les éléments de synthèse ci-après sont rappelés à titre d'information (d'autres éléments peuvent s'ajouter en termes de contrainte selon retour du SDIS ou du RDDECI) :

• Débroussaillement :

Il convient d'élaguer les arbres afin que l'extrémité des branches les plus basses se trouvent à une hauteur minimale de 2,5 m du sol. En complément, en ce qui concerne les petits sujets de moins de 4 m, il est de recommander de les élaguer sur les deux tiers de la hauteur.

Il est obligatoire de maintenir un éloignement des houppiers de 3 m entre eux et 3 m par rapport à une construction.

Les voies d'accès aux constructions doivent être débroussaillées sur une profondeur minimale de 2 m de part et d'autre de l'emprise de la voie. Un gabarit de circulation de 4 m doit être aménagé en supprimant toute végétation sur une hauteur de 4 m.

• Desserte et accessibilité :

Les voiries d'accès devront respecter les caractéristiques minimales des voies engin et voies échelle. Les caractéristiques des voiries seront adaptées en fonction de la typologie du bâtiment (ERP, bâtiment industriel, etc.) et suivant une étude au cas par cas du SDIS pour les projets les plus importants (bâtiments de 3e et 4e famille, IGH, ERP de 5e catégorie avec locaux à sommeil, et ERP du 1er groupe).

Par ailleurs, les voies d'accès et de desserte des nouveaux quartiers devront être reliées aux pistes DFCI existantes. Elles ne pourront pas mesurer moins de 4 m de large et pourront atteindre 3 m permettant ainsi une continuité des pistes.

Quelques règles et définitions sont rappelées ci-après :

• La desserte : Elle est définie comme l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique desservant la parcelle d'assiette d'une ou plusieurs constructions. Cette parcelle est raccordée à la desserte par un cheminement privé : l'accès.

• L'accès : L'accessibilité des bâtiments est définie comme le cheminement privé permettant aux engins de secours de parvenir au risque à défendre à partir d'une voie ouverte à la circulation publique (la desserte).

• 1er type de voie : La voie engin
° Largeur minimale de 3 m, bandes de stationnement exclues (4 m en risque feu de forêt)
° Force portante : 130 kN (40 kN essieu avant et 90 kN essieu arrière)
° Rayon intérieur minimum R : 11 m
° Sur-largeur S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m (S et R exprimés en m)
° Hauteur libre au-dessus de la voie : 3,5 m
° Pente en long inférieur à 15%
° La distance entre la voie engin et les escaliers du bâtiment sera inférieure à 50 m

• 2e type de voie : La voie échelle
° Longueur supérieur ou égale à 10 m
° Largeur minimale de 4 m, bandes de stationnement exclues
° Force portante : 130 kN (40 kN essieu avant et 90 kN essieu arrière)
° Rayon intérieur minimum R : 11 m
° Sur-largeur S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 m (S et R exprimés en m)
° Hauteur libre au-dessus de la voie : 3,5 m
° Pente en long inférieur à 10%
° La distance entre le bord de cette voie et la façade du bâtiment est de 1 à 8 m si cette voie est parallèle à la voie et inférieure à 1 m si cette voie est perpendiculaire à la façade
° Disposition parallèle ou perpendiculaire par rapport à la façade desservie permettant d'atteindre avec l'échelle aérienne un point d'accès (balcon, coursive, etc.) à partir duquel les sapeurs-pompiers peuvent atteindre toutes les baies de cette façade. La distance maximum entre deux points d'accès est de 20 m.

• Voie en impasse et aire de retournement : Les voies en impasse représentent une difficulté particulière pour l'acheminement et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie, notamment pour le demi-tour des engins. Si la voie en impasse à une longueur supérieure à 60 m, une aire de retournement devra être réalisée conformément à l'annexe en vigueur

• Cheminement des secours : Quand il est nécessaire de réaliser des chemins (privés ou non), reliant les voiries aux bâtiments ou plusieurs bâtiments entre eux dans une même enceinte, ceux-ci doivent permettre le passage des dévidoirs mobiles ou des brancards et répondre aux caractéristiques suivantes :
° Largeur supérieure ou égale à 1,80 m
° Longueur inférieure à 60 m
° Hauteur libre : 2,50 m
° Pente inférieure ou égale à 10%
° Sol compact et stable permettant aux sapeurs-pompiers de tirer un dévidoir de tuyaux et facilitant le passage des brancards.

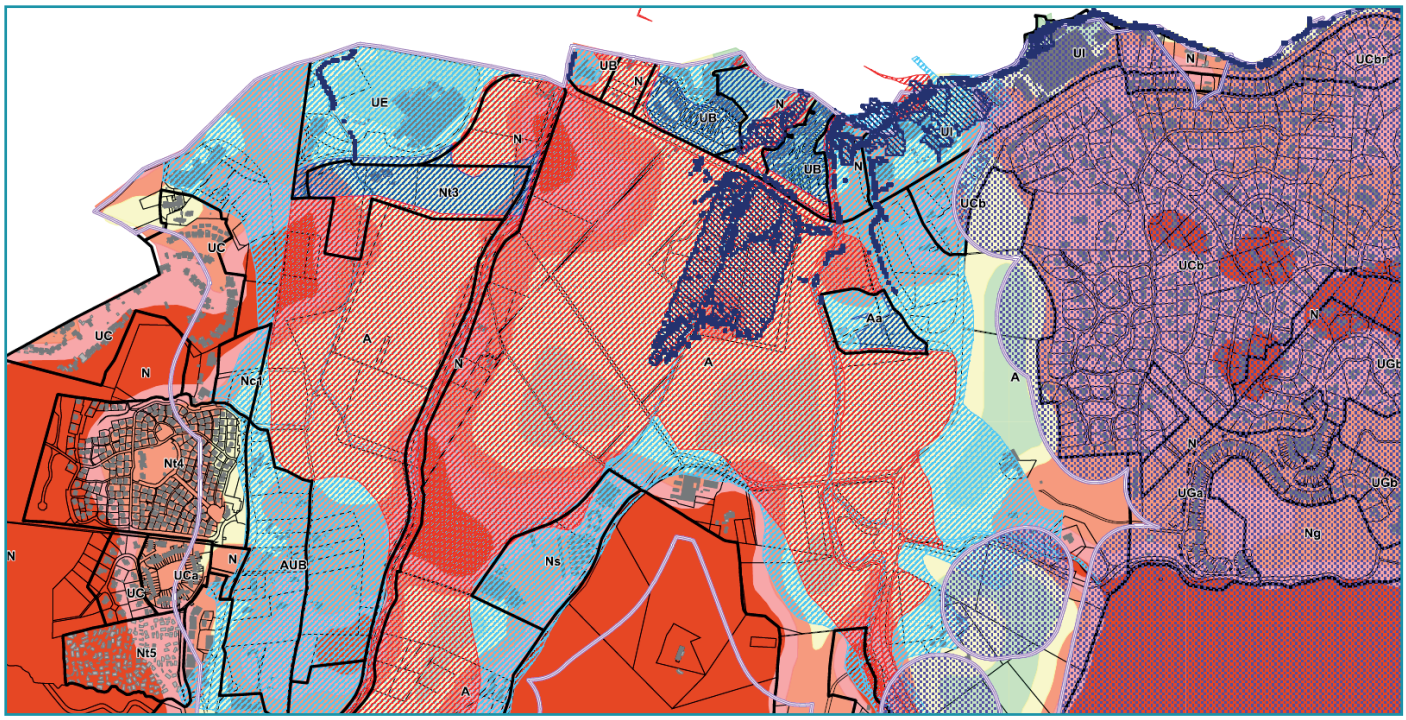
PG.6.5. Le risque lié au radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans une habitation. Celles-ci dépendent de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.).

La commune de Gassin est en zone potentielle de catégorie 3 (élevée).

° *LE REGLEMENT GRAPHIQUE*

Deux planches du règlement graphique (planches 4h et 4i) permettent de reporter sous le zonage PLU plusieurs aléas liés aux risques (cf. extrait joint ci-après) : aléas faible et moyen du phénomène de retrait - gonflement des argiles, aléas très fort, fort, moyen, faible et très faible feu de forêt, zones rouge et bleue du PPri ainsi que la zone de l'AZI concernant le risque inondation ou encore la zone concernée par l'aléa submersion marine.



Extrait du règlement graphique 4h

° *LES ANNEXES*

En annexes du PLU sont intégrés le PPRi de Gassin au titre des servitudes d'utilité pulblique, le RDDECI du Var et plusieurs porter à connaissance : PAC risque de submersion marine, PAC risque sismique et PAC retrait-gonflement des argiles.

° *LE QUARTIER DE LA BOUILLABAISSE ET DES MARRES*

Une partie du quartier de La Bouillabaisse / Les Marres a été déclassée de la zone urbaine en zone à urbaniser au regard de l'insuffisance de la Défense Extérieure Contre l'Incendie. C'est notamment lié à l'étroitesse des voies privées et aux constructions (habitations, garages, clôtures, etc.) qui ont été édifiées en limite de la voie.

Aujourd'hui, des permis sont refusés dans ces quartiers pourtant urbanisés. Aussi, les constructions seront autorisées en zone AUCb au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels que prévus dans l'orientation d'aménagement.

Cette orientation précise que chaque parcelle objet d'une nouvelle construction (hors piscine, terrasses et annexes ouvertes type abris bois…) doit être suffisamment desservie au regard de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Aucune nouvelle construction (hors piscine, terrasses et annexes ouvertes type abris bois…) ne sera autorisé tant que les travaux de défendabilité n'auront pas été réalisés.

Au-delà du respect du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (annexé au PLU), chaque projet doit pouvoir justifier des éléments suivants :

• La voie d'accès au site est suffisamment large (4 m minimum) pour les engins de secours (sur tout le linéaire de la voie, depuis la voie départementale jusqu'au droit de la parcelle concernée). Pour rappel, cette largeur permet le passage des engins mais aussi les manœuvres des services de secours auprès de ces engins.

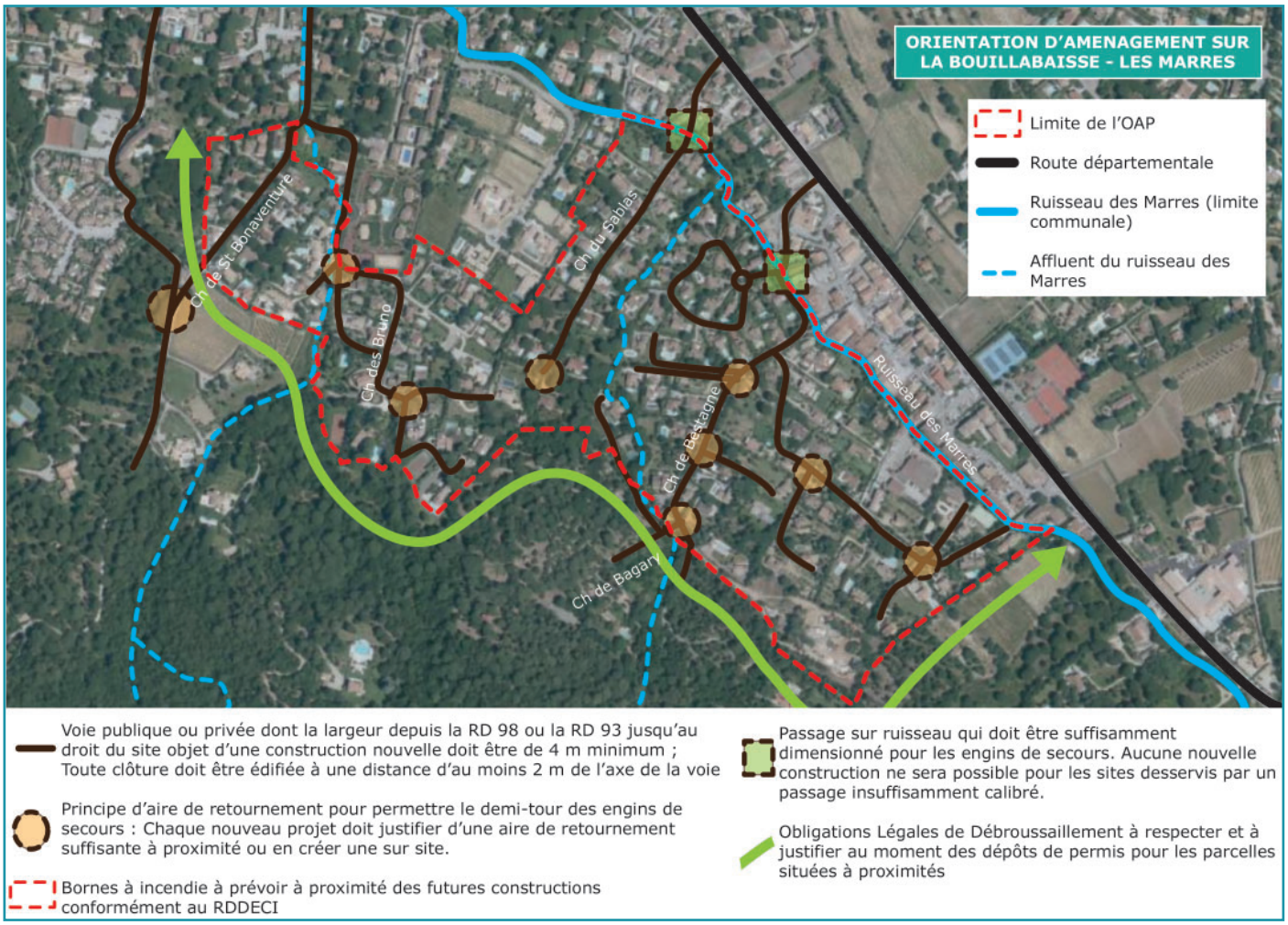
• Les voies d'accès repérées dans le schéma d'aménagement, qu'elles soient publiques ou privées, doivent avoir une largeur minimale de 4 m. De plus, toute clôture et toute construction ne peut être édifiée à moins de 2 m de l'axe de ces voies, indépendamment de la largeur des voies actuelles. Il s'agit de ne pas contraindre de futurs élargissements.

• Les ouvrages d'art sur les cours d'eau doivent être suffisamment dimensionnés pour le passage des engins de secours. Un ouvrage insuffisant bloquera toute nouvelle construction pour les parcelles situées au-delà (les secours doivent pouvoir atteindre les parcelles concernées, qu'elles soient déjà bâties ou non).

• Chaque projet doit justifier d'une aire de retournement suffisante (ou d'un bouclage viaire) à proximité ou en prévoir une dans le projet. Il faut permettre le demi-tour des engins de secours.

• Une borne à incendie doit être disponible à proximité et disposer d'un débit suffisant (ou être en projet)

• Les Obligations Légales de Débroussaillement doivent être parfaitement appliquées (à démontrer lors du dépôt de la demande)



L'orientation d'aménagement sectorielle n°5

° *LES AUTRES OAP*

A l'orientation sectorielle 1 « Entrée de territoire de La Foux », il est précisé le point suivant :

Il conviendra de tenir compte de tous les risques recensés sur le site (inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles ou encore sismique) en adoptant des mesures adaptées (cf. règlement écrit et annexes au PLU). Vis-à-vis du risque feu de forêt, une attention particulière sera apportée au sud (parking et mini-golf) et en limites est et ouest, ces espaces étant en aléa moyen à fort.

En outre, dans les prescriptions, il est précisé : « Aucun nouveau permis en lien avec des constructions ne sera autorisé sur le site d'Azur Park (même la réhabilitation de l'existant) 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. Ces haies sont nécessaires à l'obtention de la conformité du projet. A noter que l'implantation de nouvelles haies ou nouveaux végétaux doivent éviter l'effet de mèche. »

Dans l'orientation sectorielle 2 « Le littoral de Gassin », il est rappelé :

Il conviendra de tenir compte de tous les risques recensés sur le site (submersion marine, inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles ou encore sismique) en adoptant des mesures adaptées (cf. règlement écrit et annexes au PLU).

Ainsi, aucune nouvelle construction n'est autorisée en zone d'aléa fort et en zone d'aléa modéré non défendable du risque feu de forêt.

Dans l'OAP 3 « Le village de Gassin », il est imposé de prendre des dispositions particulières pour garantir la défendabilité du site vis-à-vis du feu de forêt sur le site à vocation d'équipements collectifs au centre du village.

Enfin, à l'OAP 4 sur les abords de la RD 559, il tout d'abord précisé :

Il conviendra de tenir compte de tous les risques recensés sur le site (inondation, feu de forêt, retrait-gonflement des argiles ou encore sismique) en adoptant des mesures adaptées (cf. règlement écrit et annexes au PLU). Il faudra notamment respecter les prescriptions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (cf. annexe du PLU).

En outre, au regard de la fréquentation de l'axe RD 559, les nouvelles constructions (notamment sur le site C) devront prendre des mesures d'isolement acoustique adaptées. Il est recommandé d'orienter les bâtiments de manière à avoir les pièces de vie à l'opposé de la route afin de limiter l'exposition des futures habitations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air liées au trafic routier.

7.5.3.6. MESURES POUR PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN

Le PLU ne peut imposer la multiplication de la desserte en transport en commun. La compétence est partagée entre Conseil Régional et CCGST. Cependant, quatre actions fortes sont inscrites dans le PLU pour réduire autant que possible l'usage de la voiture et a contrario augmenter l'usage des transports en commun ou du vélo :

1. L'unique site réellement prévu pour du développement urbain se trouve au nord du lycée et du collège (zone AUB). Aussi, de nombreux jeunes pourront se rendre à pied dans ces équipements collectifs. De plus, cette zone est desservie par une ligne de bus et par deux pistes cyclables (une en projet et l'autre en cours de création), autant d'éléments qui peuvent éviter aux futurs habitants de faire leurs courses ou autres en voiture (la piste cyclable mène directement au centre commercial de la Foux)

2. Sur le territoire, des emplacements réservés et des OAP sont prévus pour finaliser les liaisons cyclables entre l'axe Sainte Maxime - Saint Tropez et Gassin - La Croix Valmer. Une fois sécurisé, le parcours cyclable sera certainement plus emprunté (notamment par les plus jeunes).

3. Il est prévu un vaste espace paysager sur La Foux pour accueillir des parkings relais. Les visiteurs pourront y stationner et emprunter un système de navettes vers Saint Tropez. Cela permettra de désengorger la RD 98 et d'en limiter les nuisances (pollution de l'air, etc.).

4. Des espaces suffisants pour des aires de bus sont prévus dans le village (cf. OAP n°3).

7.6. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE MENEE

° *PRESENTATION GENERALE*

L'évaluation environnementale a été menée par les bureaux d'études Poulain Urbanisme Conseil et Festuca Environnement. M COIN, environnementaliste pour la société Festuca Environnement, s'est notamment rendu sur les sites éventuellement impactés par le projet pour en préciser les enjeux et conduire, au besoin, à abandonner tel ou tel secteur, renforcer la protection de tel ou tel élément.

A noter que dans le cadre du PLU de Gassin, le cadre législatif (Loi Littoral et SCoT de la CCGST) a laissé très peu de marges de manoeuvres aux élus. Dans les faits, l'urbanisation le long de la RD 559 a été imposée (impossible de trouver un autre site). Les nouveaux porters à connaissance sur les risques (notamment submersion marine et feu de forêt) sont venus acter ce choix par élimination d'autres sites.

L'intervention de l'écologue et du paysagiste dans ce contexte a été centrée sur la recherche de mesures de réduction des impacts (les principaux sites à enjeux étant évités).

° *LES INCIDENCES*

Les incidences ont été analysées en fonction de leur caractère temporaire ou permanent, direct ou indirect, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres projets ou documents de planification.

D'une manière générale, les principales incidences potentielles d'un document de planification sur les milieux naturels sont les suivantes :

1.L'urbanisation de nouveaux terrains peut conduire aux effets suivants :

- La réduction de superficie des habitats naturels remarquables,
- La réduction de superficie des habitats d'espèces remarquables,
- La réduction des fonctionnalités des habitats d'espèces remarquables,
- La diminution des populations d'espèces remarquables :
    - ° de manière directe, par atteinte à des individus de ces espèces lors des travaux prévus au titre du plan,
    - ° par atteinte aux habitats d'espèces.

2. L'imperméabilisation des sols peut entrainer :

- Une modification des conditions d'écoulement des cours d'eau en aval des zones imperméabilisées,
- Une modification du fonctionnement des zones humides en aval des zones imperméabilisées.

3. L'urbanisation peut également augmenter les rejets d'eaux usées vers les stations d'épuration ou les dispositifs d'épuration individuels, générant ou aggravant les risques d'eutrophisation des cours d'eau et/ou des nappes.

4. L'extension de l'urbanisation s'accompagne généralement du renforcement de l'éclairage publique nocturne vers les nouvelles zones équipées. Ces éclairages peuvent perturber les cortèges de chiroptères lors de leur alimentation.

5. Les modifications du classement des zones peuvent être à l'origine d'effets indirects :

- Le classement d'une zone naturelle au POS en zone agricole au PLU peut conduire au défrichement de parcelles forestières ou à l'intensification des cultures, ce qui peut générer des risques :
    - ° de lessivage des sols (labours),
    - ° de pollution par des produits phytosanitaires ou des effluents d'élevage,
    - ° de disparition par drainage des zones humides.

- En revanche, le déclassement de zones « à urbaniser » en zones agricoles ou naturelles constitue un effet fortement positif pour le milieu naturel.

• Le déclassement des zones agricoles peut être à l'origine de modifications des bâtiments agricoles, en particulier la transformation des bâtiments d'exploitation ouverts (granges, étables, abris) en bâtiments d'habitation, provoquant la fermeture de gites pour la faune (chiroptères, hirondelles…).

6. L'absence de définition (ou une définition insuffisante) de zones réglementées dans le PLU peut conduire au défrichement des zones « improductives » en particulier les ripisylves des cours d'eau et les maillages de haies. Ces axes de végétation naturelle, généralement boisée, hébergent souvent de vieux arbres. Ils présentent un intérêt majeur pour la faune, la biodiversité et les équilibres écologiques.

7. Les travaux de terrassement accompagnant l'urbanisation sont également de nature à favoriser la dissémination des espèces végétales exotiques envahissantes, au cours des transports de terre ou suite à des plantations.

° *LES MESURES*

La prise en compte de l'environnement a été intégrée dès le démarrage de la procédure de révision du PLU : Le choix du projet de PLU, la localisation des secteurs dont la vocation serait modifiée (en particulier les zones susceptibles d'être urbanisées).

L'environnement a également été pris en compte au niveau de la réflexion sur l'opportunité de l'actualisation du PLU : la poursuite de l'aménagement de la commune n'était plus possible aux termes des documents d'urbanisme antérieurs.

A noter qu' « *Une même mesure peut selon son efficacité être rattachée à de l'évitement ou de la réduction : On parlera d'évitement lorsque la solution retenue garantit la suppression totale d'un impact. Si la mesure n'apporte pas ces garanties, il s'agira d'une mesure de réduction* » (source : Évaluation environnementale : Guide d'aide à la définition des mesures ERC - Commissariat général au développement durable / Cerema).

Le projet de PLU est ainsi le moins impactant possible pour l'environnement. Cette intégration de l'environnement, dès l'amont, a été essentielle pour prioriser les étapes d'évitement des effets tout d'abord, de réduction ensuite.

Ainsi, la compensation des effets résiduels du projet de plan n'a pas été nécessaire car les deux étapes précédentes ont permis de les supprimer ou de les réduire à un niveau non significatif.

La séquence d'appréciation des effets et de définition des mesures s'est déroulée ainsi :

1. Réflexion sur l'opportunité de l'élaboration du plan : celle-ci a été rendue obligatoire par l'évolution de la réglementation de l'urbanisme, en particulier la loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbain) du 13 décembre 2000, la loi UH (urbanisme et Habitat) du 02 juillet 2003, la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010 et la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

2. Prise en compte de l'environnement : une analyse des contraintes réglementaires et des enjeux écologiques a été menée en amont de la réflexion sur le PADD (au démarrage de l'étude), pour pouvoir intégrer ces contraintes dans le document.

3. Mesures d'évitement :

Elles ont consisté à exclure les espaces porteurs des enjeux les plus élevés de tout aménagement ou de tout changement important de pratique de gestion.

• C'est la cas des cours d'eau et de leur ripisylves qui font l'objet de mesures de protection de la fonctionnalité des cours d'eau, (§ PG.5.2. du règlement écrit) :
° Toute construction, installation, ouvrage, remblai ou épis dans un axe naturel d'écoulement des eaux est interdit, sauf nécessité d'intervention clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique.
° Afin de préserver la fonctionnalité écologique de la lisière des cours d'eau, vallons ou vallats, une bande tampon de 10 mètres d'épaisseur (5 m de part et d'autre des berges du cours d'eau, vallon ou vallat) sera préservée de toute construction, clôture, installation et éclairage.

• Les cours d'eau et leurs abords seront également protégés par :
° Des corridors écologiques (Cf. ci-dessous) ;
° Des zonages N étendus à la plupart des cours d'eau ;
° Le classement de sections en EPI de secteurs situés près du front de mer, pour assurer la transparence hydraulique des aménagements littoraux existants et la continuité écologique entre la mer et les bassins versants ;
° Le zonage des zones inondables.
• Absence d'aménagements en milieu marin et sur la façade maritime. L'activité du site des Torpilles est maintenu, ce qui entraine la protection du rivage par absence de fréquentation. Les autres zones du rivage sont dévolues à la protection du milieu naturel (coulée verte du Bélieu classée en EPI) ou aux activités touristiques existantes (plage).

• Institution d'une OAP thématique sur la TVB et d'espaces de corridors écologiques pour préserver les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue, notamment au niveau de certains points de conflit (cf. « hop over » de Jauffret).
• Abandon du projet d'aménagement du secteur du Moulin d'Eau – Vernatelle, au sud de la commune, au regard des enjeux naturalistes et du risque d'incendies de forêt.

• Evolution globale des EBC