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

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

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Dates :

PLU approuvé par DCM du 18/06/2009
PLU modifié et révisé par DCM en date des 01/04/2010, 30/10/2012, 07/11/2013, 28/01/2016, 15/12/2016, 30/05/2017 et 22/03/2018
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 13/06/2019
Débat sur les orientations générales du PADD le 20/01/2022
PLU arrêté par DCM du 30/03/2023
PLU approuvé par DCM du 15/02/2024

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

DOCUMENT APPROUVE - 15/02/2024

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

SOMMAIRE

LA PROCEDURE 3

RAPPEL LEGISLATIF 3

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX 4

ORIENTATION 1 : PACIFIER AUTANT QUE POSSIBLE LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE ET REDUIRE L'IMPACT DE LA VOITURE INDIVIDUELLE SUR LES CONDITIONS DE VIE LOCALE 5

OBJECTIF 1.1 : AMELIORER LE RESEAU ROUTIER STRUCTURANT 5

OBJECTIF 1.2 : CONFORTER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS : TRANSPORT EN COMMUN ET CYCLES 5

OBJECTIF 1.3 : POURSUIVRE LA POLITIQUE DE STATIONNEMENT POUR ENCOURAGER LES HABITANTS ET VISITEURS A LAISSER LEUR VEHICULE LE TEMPS D'UNE VISITE PIETONNE, D'UN DEPLACEMENT ALTERNATIF, ETC 7

ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°1 8

ORIENTATION 2 : CONFORTER LA DIVERSITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE POUR NE PAS ETRE TRIBUTAIRE D'UNE ACTIVITE OU D'UNE SAISONNALITE ET POUR OFFRIR DE MULTIPLES EMPLOIS A LA POPULATION 9

OBJECTIF 2.1 : ACCOMPAGNER ET MODERNISER L'ACTIVITE TOURISTIQUE 9

OBJECTIF 2.2 : PROTEGER ET REDYNAMISER L'ACTIVITE AGRICOLE 10

OBJECTIF 2.3 : MAINTENIR UN SITE INDUSTRIEL SUR GASSIN (SITE DES TORPILLES) 11

OBJECTIF 2.4 : POURVOIR AUX BESOINS DES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES DU TERRITOIRE 11

OBJECTIF 2.5 : CONFORTER LES SERVICES SUR LE TERRITOIRE ET LES EMPLOIS AINSI GENERES 12

ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°2 13

ORIENTATION 3 : PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET CULTUREL DU TERRITOIRE, AUTANT D'ATOUTS ET D'ELEMENTS IDENTITAIRES DE GASSIN AU SEIN DU GOLFE DE SAINT TROPEZ 14

OBJECTIF 3.1 : PROTEGER LA TRAME VERTE DU TERRITOIRE, RESERVOIRS ET CORRIDORS DE BIODIVERSITE TERRESTRES 14

OBJECTIF 3.2 : POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DE LA TRAME BLEUE SUR LE TERRITOIRE, DEPUIS LES PLUS PETITS RAVINS JUSQU'A LA MER MEDITERRANEE 15

OBJECTIF 3.3 : PRENDRE CONSCIENCE DE L'IMPORTANCE DE LA TRAME NOIRE ET LA RENFORCER 15

OBJECTIF 3.4 : METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI DU TERRITOIRE 17

ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°3 18

ORIENTATION 4 : EN COMPLEMENT DES TROIS PREMIERES ORIENTATIONS, POURSUIVRE LA RESTRUCTURATION DU TISSU URBAIN ET LA DIVERSITE DES LOGEMENTS POUR RENFORCER L'ACCUEIL DE POPULATION A L'ANNEE..... 19

OBJECTIF 4.1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE RAISONNE MAIS DYNAMIQUE EN S'APPUYANT SUR LA DIVERSITE DU PARC DE LOGEMENTS 19

OBJECTIF 4.2 : ASSEOIR L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE 20

LE CONSTAT : ETUDE DE DENSIFICATION 20

LE PROJET URBAIN 22

LA MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 23

OBJECTIF 4.3 : ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION DES QUARTIERS EN VEILLANT A LA QUALITE DU CADRE DE VIE 26

ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°4 27

LA PROCEDURE

RAPPEL LEGISLATIF

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme précise :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[…]

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme précise qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Prise en compte des thématiques abordées au L151-5 du CU	Orientation 1	Orientation 2	Orientation 3	Orientation 4
Politique d'aménagement	X	X	X	X
Politique d'équipement	X	X		X
Politique d'urbanisme	X	X	X	X
Politique de paysage			X	
Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers			X	
Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques			X	

Habitat				**X**
Transports et déplacements	**X**			
Réseaux d'énergie et développement des communications numériques				**X**
Equipement commercial et développement économique		**X**		
Loisirs				**X**
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain				**X**

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.

ORIENTATION 1 : PACIFIER AUTANT QUE POSSIBLE LES DEPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE ET REDUIRE L'IMPACT DE LA VOITURE INDIVIDUELLE SUR LES CONDITIONS DE VIE LOCALE

OBJECTIF 1.1 : AMELIORER LE RESEAU ROUTIER STRUCTURANT

Comme précisé dans le diagnostic, la disposition des voies départementales et la configuration du golfe de Saint Tropez expliquent que les voies soient saturées en période estivale. Les routes départementales structurantes, notamment les RD 559 et RD 98a, connaissent dorénavant des flux tendus même au printemps et à l'automne.

Face à ce constat, nombreux sont les habitants, acteurs économiques mais aussi visiteurs à emprunter des voies départementales de type rural, voire des voies communales. C'est notamment le cas sur Gassin pour la route de la Mort du Luc ou encore la route du Bourrian. Ainsi, des voies non prévues à cet effet supportent un trafic routier trop important générant un entretien important et des risques accidentogènes.

Aussi, en complément de mesures qui seront prises à l'échelle intercommunale (voies de contournement, élargissements, etc.), il importe d'intervenir sur le territoire de Gassin en partenariat, notamment, avec le Département du Var et la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez (qui a la compétence Déplacement depuis le 01/07/2021).

Les actions prioritaires à mener sont :

- Améliorer le carrefour de la Foux, liaison entre les RD 559, RD 98 et RD 98a (enjeu majeur, intercommunal)
- Améliorer le carrefour RD 559 / Route de la Mort du Luc / RD 89 pour fluidifier les déplacements (enjeu majeur, intercommunal)
- Améliorer les déplacements sur la route de la Mort du Luc (élargissement déjà réalisé) et coordonner les actions à l'échelle intercommunale
- Prendre en compte les transits de plus en plus importants sur la route du Bourrian (enjeu intercommunal)
- Améliorer le carrefour RD 559 / Route du Brost (enjeu secondaire, local)

En outre, il convient de retravailler les entrées de ville et traversées du territoire (cf. orientation n°3) pour sublimer l'image de Gassin.

Enfin, les actions d'entretien et d'amélioration du réseau viaire doivent se poursuivre.

OBJECTIF 1.2 : CONFORTER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS : TRANSPORT EN COMMUN ET CYCLES

Pour encourager les habitants et visiteurs à moins emprunter la voiture et ainsi concourir à améliorer la qualité de l'air, désengorger le trafic et réduire la production de gaz à effet de serre, il importe d'offrir des solutions alternatives pérennes. De fait, deux actions en cours doivent se poursuivre.

En premier lieu, il s'agit de **maintenir, voire renforcer, la desserte des différents quartiers par les liaisons de bus et de cars**. Si cette action ne peut se traduire concrètement dans le PLU, il importe de rappeler l'importance de multiplier les destinations (Sainte Maxime, Saint Tropez, Cogolin, Cavalaire sur Mer, etc.) et les fréquences pour répondre tant au besoin des actifs, des scolaires que des visiteurs. Cette action doit se

discuter au quotidien avec le Conseil Régional et la Communauté de Communes du Golfe de Saint Tropez.

En second lieu, le **développement des pistes cyclables doit se poursuivre** (sans pour autant les éclairer au regard de l'impact sur la trame noire). Ces dernières sont très empruntées au quotidien, preuve qu'elles répondent à un réel besoin des visiteurs, de sportifs mais aussi pour partie des actifs et scolaires. La liaison cyclable existe entre Sainte Maxime et Saint Tropez, en longeant la RD 98a sur Gassin. L'ancienne voie ferrée a été aménagée en piste cyclable au sud du territoire, piste qui se prolonge le long de la RD 559 jusqu'au droit du lycée.

Dans les années à venir, en partenariat avec le Conseil Départemental, il s'agira de :

- Créer une liaison douce multimodale entre le lycée et le carrefour de la Foux, connectant ainsi deux tracés existants
- Améliorer l'accès au centre commercial de la Foux aux cyclistes
- Créer une liaison entre le lieudit Pinpinon et les lieudits Les Chênes, Vernatelle et Saint Laurent, le long de la RD 559
- Créer une liaison vers le village (a minima via un affichage et un marquage au sol adapté) depuis la RD 559 (à l'ouest) et depuis la RD 61 puis le chemin de Bélieu (au nord-est)

Il importe en outre de **poursuivre la politique encourageant les déplacements piétonniers** (il faudrait en profiter pour aménager des passages sous chaussée et de tortue-ducs). Ces derniers sont d'ores et déjà valorisés dans le village historique (réaménagement de l'espace public) et dans le nouveau village (places et trottoirs). Les différents quartiers disposent le plus souvent de trottoirs.

Des actions complémentaires doivent voir le jour :

- Améliorer l'accès au centre commercial de La Foux pour les piétons
- Améliorer la sécurité des piétons le long de la RD 559 (Jauffret, l'Oasis, les commerces au sud des Chênes, etc.) en utilisant la voie douce multimodale
- Améliorer la prise en compte des déplacements piétonniers le long de la RD 98a grâce à la piste multimodale existante et des passages-piétons sécurisés
- Valoriser les entrées sur le village (terres plein, parkings, etc.) au nord comme au sud, dans la continuité des actions menées dans le village même
- Créer des trottoirs (munis de passages sous chaussées ou, à défaut, de bateaux suffisants pour que ces trottoirs ne soient pas des pièges mortels pour la petite faune) et améliorer la traversée de certains axes routiers en cas de besoins liés à la présence d'un quartier, d'une activité ou d'un service public (au droit du Parc Saint James, de la pépinière, etc.)
- Garantir la continuité du sentier du littoral

OBJECTIF 1.3 : POURSUIVRE LA POLITIQUE DE STATIONNEMENT POUR ENCOURAGER LES HABITANTS ET VISITEURS A LAISSER LEUR VEHICULE LE TEMPS D'UNE VISITE PIETONNE, D'UN DEPLACEMENT ALTERNATIF, ETC.

La Commune de Gassin mène depuis plusieurs années une importante politique foncière qui a permis, notamment, de créer des aires de stationnement pour répondre aux besoins tant des habitants que des visiteurs. C'est particulièrement le cas aux environs du village ancien et de son extension des années 90.

Permettre aux habitants et visiteurs de pouvoir se garer aisément reste une action d'importance pour, d'une part, ne pas encombrer le domaine public (voirie notamment) et, d'autre part, les encourager à utiliser d'autres modes de déplacement.

Ainsi, il conviendra de :

- Améliorer les parkings et aires de stationnement en entrée nord du village et autour du cimetière
- Poursuivre l'analyse des besoins en stationnement au sein du village et veiller à ce que les nouveaux projets disposent d'aires de stationnement suffisantes
- Poursuivre la création / amélioration des stationnements autour des équipements collectifs : Gendarmerie, Services Techniques, etc.
- Imposer des normes aux nouveaux projets de constructions pour intégrer au mieux les besoins en stationnement dans l'assiette du site
- Encourager les bailleurs sociaux à créer plus d'une place de stationnement par logement en fonction de la taille de ces derniers (s'ils sont dévolus à des familles, il est certain que le ménage possédera plus d'une voiture)

ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°1

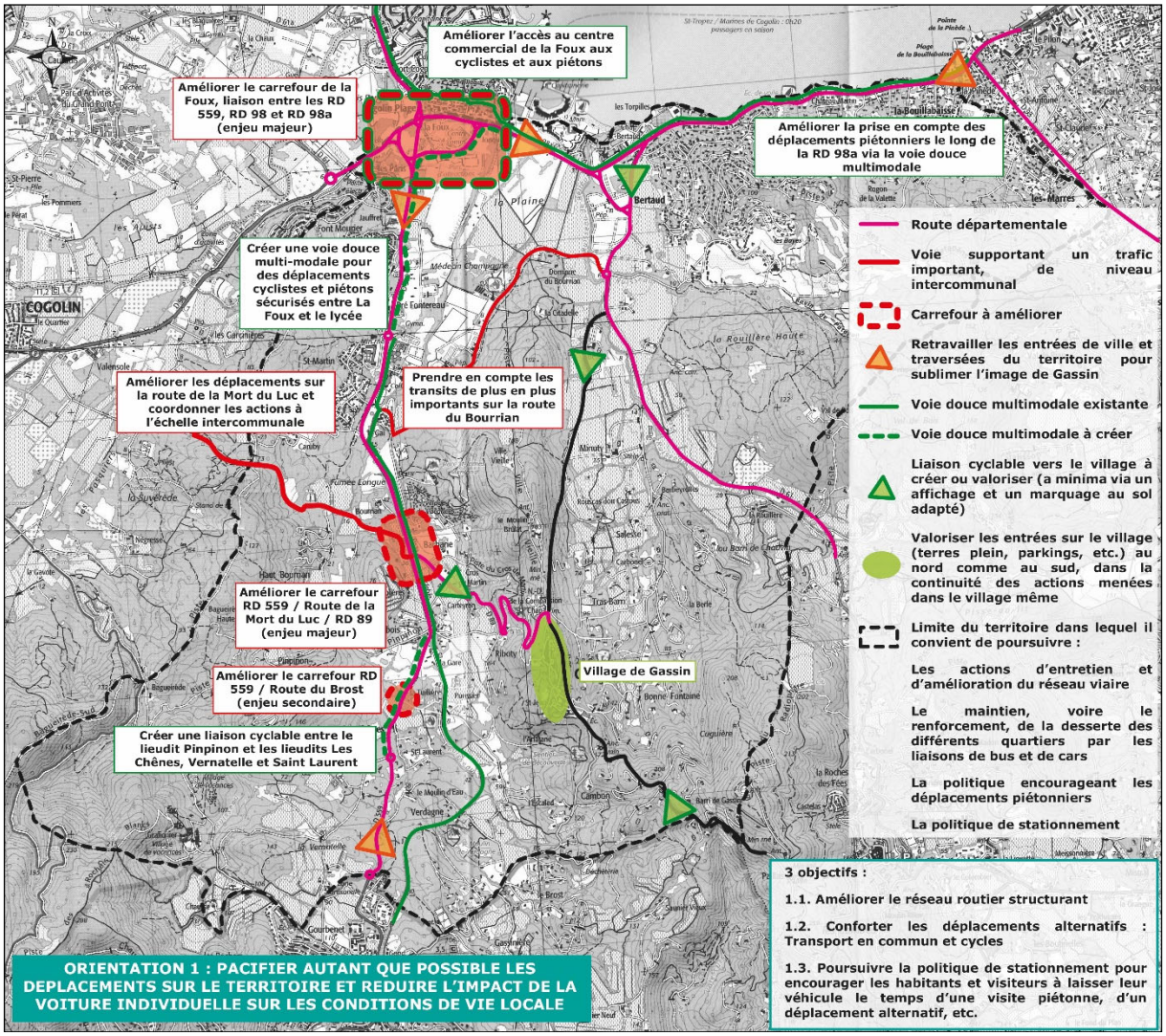


Illustration de l'orientation n°1 du PADD de Gassin

ORIENTATION 2 : CONFORTER LA DIVERSITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE POUR NE PAS ETRE TRIBUTAIRE D'UNE ACTIVITE OU D'UNE SAISONNALITE ET POUR OFFRIR DE MULTIPLES EMPLOIS A LA POPULATION

OBJECTIF 2.1 : ACCOMPAGNER ET MODERNISER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

Le tourisme est une richesse économique réelle. Le territoire, ses habitants, ses artisans, ses commerçants, etc. en profitent. C'est aussi une activité qui a profondément modifié la structure de la population avec l'arrivée de nouveaux ménages, souvent des retraités qui participent pleinement à la vie locale.

Mais Gassin a aussi vu son développement démographique et bâti fortement impacté par le tourisme : création de projets touristiques isolés les uns des autres, multiplication de quartiers largement dominés par les résidences secondaires, littoral aujourd'hui inaccessible, explosion du prix de l'immobilier, milieux agricoles et naturels impactés, voies de desserte saturées, etc.

Par ailleurs, la demande touristique évolue. Ce qui était autrefois un atout ou ce qui pouvait être accepté peut aujourd'hui devenir une contrainte rédhibitoire auprès de la clientèle : routes saturées, parc vieillissant, copropriétés mal gérées, etc. De fait, plusieurs sites touristiques voient leur fonction pour partie détournée avec une occupation de résidences à l'année. D'autres peinent à se moderniser.

Enfin, la question des logements saisonniers est d'importance sur le territoire. Les acteurs économiques n'arrivent pas à loger leurs employés ou doivent y consacrer des revenus importants. C'est un réel frein à l'embauche (les revenus du saisonnier étant trop lourdement amputés par une location estivale). La gestion de ces logements nécessite un temps important pour les professionnels et est source de stress.

Au travers du PLU et de cet objectif 2.1, plusieurs actions doivent être menées :

- Pérenniser l'activité Azur Park, seul parc de loisirs dans les environs, en tenant compte de ses besoins actuels et futurs (évolution des normes, des comportements, des désirs du public, etc.), tant au niveau des activités (manèges, mini-golf, etc.) que d'accueil qualitatif du public (restaurant, sanitaires, accueil, etc.)
- Améliorer l'intégration paysagère d'Azur Par dans le site
- Réglementer les sites touristiques existants en tenant compte de leurs besoins spécifiques (piscine, aménagements extérieurs, etc.) tout en actant clairement leur vocation économique. Il faut éviter tout changement de destination qui serait contraire à l'organisation urbaine souhaitée sur le territoire (cf. orientation 4) en créant un nouveau quartier isolé dans les écarts.
- Permettre au camping Jauffret de se pérenniser en gardant une ambiance rurale
- Trouver des solutions pérennes au logement des salariés saisonniers
- Poursuivre et finaliser la ZAC du Golf
- Apaiser la circulation sur le territoire (cf. orientation n°1)
- Protéger les paysages locaux (cf. orientation n°3) et poursuivre les actions de mise en valeur du village historique

OBJECTIF 2.2 : PROTEGER ET REDYNAMISER L'ACTIVITE AGRICOLE

Malgré le développement urbain des dernières décennies, l'agriculture tient encore une place particulière à Gassin, dans l'économie comme dans les paysages.

La viticulture d'appellation (Côtes de Provence) est prépondérante. Pas moins de 10 domaines particuliers sont implantés sur le territoire communal et trois caves coopératives fonctionnent dans le secteur (les Maîtres vignerons de St-Tropez à Gassin, les vignerons de Grimaud à Grimaud et les Celliers de Ramatuelle). 34 coopérateurs gassinois sont recensés.

Les cultures sont mono-orientées vers la vigne et restent peu diversifiées malgré quelques parcelles de prairie permanente, des surfaces pastorales, de l'oléiculture et à la marge, du maraîchage. La plaine, entre le Bourrian et le Belieu était pourtant historiquement une plaine cultivée (prairies, vignes, fruitiers).

Dans ce contexte, la question des friches agricoles commence à être préoccupante dans certains secteurs de la commune, qui ne sont plus valorisés, plus entretenus, voire abandonnés. C'est le cas notamment dans le secteur du Haut Bourrian. Par endroit, les mimosas gagnent du terrain avec un développement considérable. Cette problématique est liée à la préservation des équilibres paysagers et au maintien de l'ouverture des milieux.

Pour protéger et redynamiser l'activité agricole, il convient de :

- Maintenir au maximum les zones agricoles du territoire (lieudits La Plaine / Domaine du Bourrian, Minuty / Bélieu, etc.), l'extension de l'enveloppe urbaine ne pouvant s'envisager qu'en continuité d'un existant bâti et strictement encadré par des voiries existantes
- Etudier la création d'une Zone Agricole Protégée pour lutter contre le phénomène de rétention foncière (propriétaires qui ne souhaitent plus louer aux agriculteurs en espérant un passage en zone constructible) aux lieudits Carteyron, Purissier, Verdagne / L'Escaled (travail à mener en partenariat avec la Chambre d'Agriculture)
- Tendre vers une agriculture responsable et biologique en installant des prairies humides, en plantant et protégeant des haies au sein des parcelles agricoles, etc.
- Traduire la charte agricole du Var réalisée conjointement par la Chambre d'Agriculture et l'Etat dans le règlement écrit du PLU en tenant compte des dernières évolutions législatives.
- Répondre, autant que possible, aux demandes des agriculteurs qui seraient émises au cours de la phase de concertation ou durant la vie du PLU (revoir une règle écrite, un classement en zone naturelle, etc.)
- Revoir la définition des Espaces Boisés Classés pour s'assurer qu'aucune activité agricole existante ou potentielle ne soit impactée de manière significative. Il ne s'agit cependant pas de supprimer les EBC définis le long des cours d'eau puisqu'ils participent à préserver la trame bleue du territoire (cf. orientation n°3).
- Prendre en compte des projets agro-touristiques (diversification des revenus pour l'exploitant) sans que la nouvelle activité n'impacte l'activité agricole à courts, moyens ou longs termes. L'activité agro-touristique ne doit pas contraindre, notamment, la mise en culture des terres alentours ou encore la transmission d'activité dans les années à venir. L'implantation de gîtes éloignés de domaine agricole n'est pas envisageable.

OBJECTIF 2.3 : MAINTENIR UN SITE INDUSTRIEL SUR GASSIN (SITE DES TORPILLES)

L'établissement de Haute Technologie, propriété de la SCI de Gassin et dont le locataire est Naval Group (ex DCNS), emploie plus de 300 personnes. L'usine est installée depuis plus d'un siècle sur ce site historique qui abrite des restes d'occupation romaine et un château du 16e siècle. L'usine est classée à l'inventaire générale du patrimoine culturel.

L'activité industrielle participe à la diversité de l'emploi sur Gassin et représente un patrimoine culturel et historique le long d'un littoral dominé par l'activité touristique et les résidences de luxe. Ce site ne doit surtout pas permettre l'édification d'un énième projet immobilier qui n'offre ni logements pour la population locale, ni emplois.

Aussi, au PLU, **la vocation industrielle et artisanale du site doit être définitivement entérinée**. S'il est toujours possible d'étudier à l'avenir l'implantation d'équipements collectifs ou des services et bureaux, le site industriel est strictement interdit aux résidences privées, aux résidences touristiques ou encore aux hôtels.

Une partie du site présente cependant un enjeu patrimonial : le château et son parc. Ces éléments doivent être protégés au PLU. Pour aider à la sauvegarde du château, des projets de réhabilitation / changements de destination pourront être étudiés à l'avenir.

Au sud-ouest du site industriel, il s'agira d'améliorer l'accès du public à la mer, voire de profiter d'équipements collectifs (socio-culturels, sportifs, etc.).

OBJECTIF 2.4 : POURVOIR AUX BESOINS DES ACTIVITES COMMERCIALES ET ARTISANALES DU TERRITOIRE

Le tissu commercial et artisanal est éclaté sur le territoire. La localisation des différents acteurs est difficile, la lecture du territoire confuse. Aujourd'hui, il n'existe pas de zones artisanales sur le territoire. Bien souvent, les artisans (ferronnier, électricien, etc.) ont développé leur activité en continuité de leur habitation. On retrouve ainsi des artisans le long de la RD 559, dans les écarts ou encore le long de la RD 98a.

Pour sa part, l'activité commerciale est mieux structurée avec deux sites d'importance : Le nœud routier de la Foux (et son centre commercial) et le village (et ses restaurants et commerces). Plusieurs activités sont également présentes le long des RD 98a et RD 559, axes de circulation (et donc de chalandise) majeurs.

Pour répondre aux besoins des activités et surtout renforcer leur présence, plusieurs actions doivent être entreprises :

- Permettre aux sites existants, notamment sur La Foux et le long de la RD 559 près du lycée de pouvoir se développer
- Au besoin, améliorer la signalétique et l'accessibilité piétonne des activités situées dans les écarts
- Poursuivre les actions de valorisation du village ancien et du nouveau village pour maintenir une population à demeure et des visiteurs, maintenant ainsi les commerces, services et restaurants sur site
- Ne plus multiplier les sites à vocation économiques sur le territoire et étudier le devenir du site des Marres

OBJECTIF 2.5 : CONFORTER LES SERVICES SUR LE TERRITOIRE ET LES EMPLOIS AINSI GENERES

Depuis plusieurs années, la RD 559 a vu s'édifier un important pôle de services autour de l'hôpital, du collège ou encore du lycée. La gendarmerie y sera bientôt implantée. Ainsi, deux sites d'importance existent pour les équipements et services publics puisque le village regroupe les écoles, la crèche, la mairie, la police municipale, l'office de tourisme, la salle polyvalente, etc.

Ces équipements ont trois impacts d'importance :

1. Ils répondent aux besoins de la population locale
2. Ils permettent d'asseoir le rôle intercommunal de Gassin
3. Ils créent de multiples emplois

Il existe cependant au lieudit Caruby un centre aéré qui mérite une action d'importance. En effet, la bastide existante ne suffira pas à accueillir les enfants dans de bonnes conditions. Il faut garder des droits à construire pour conforter le centre aéré, raison pour laquelle le terrain a été acheté par la collectivité.

De fait, le PLU doit :

- Permettre l'accueil de services publics au sein du village, à proximité du pôle de santé et scolaire ou le long de la RD 98
- Tenir compte des équipements existants sur le territoire (stade, etc.)
- Permettre une refonte du centre aéré sur Caruby
- Déplacer le Centre Communal Feu de Forêt et améliorer l'accueil des bénévoles

ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°2

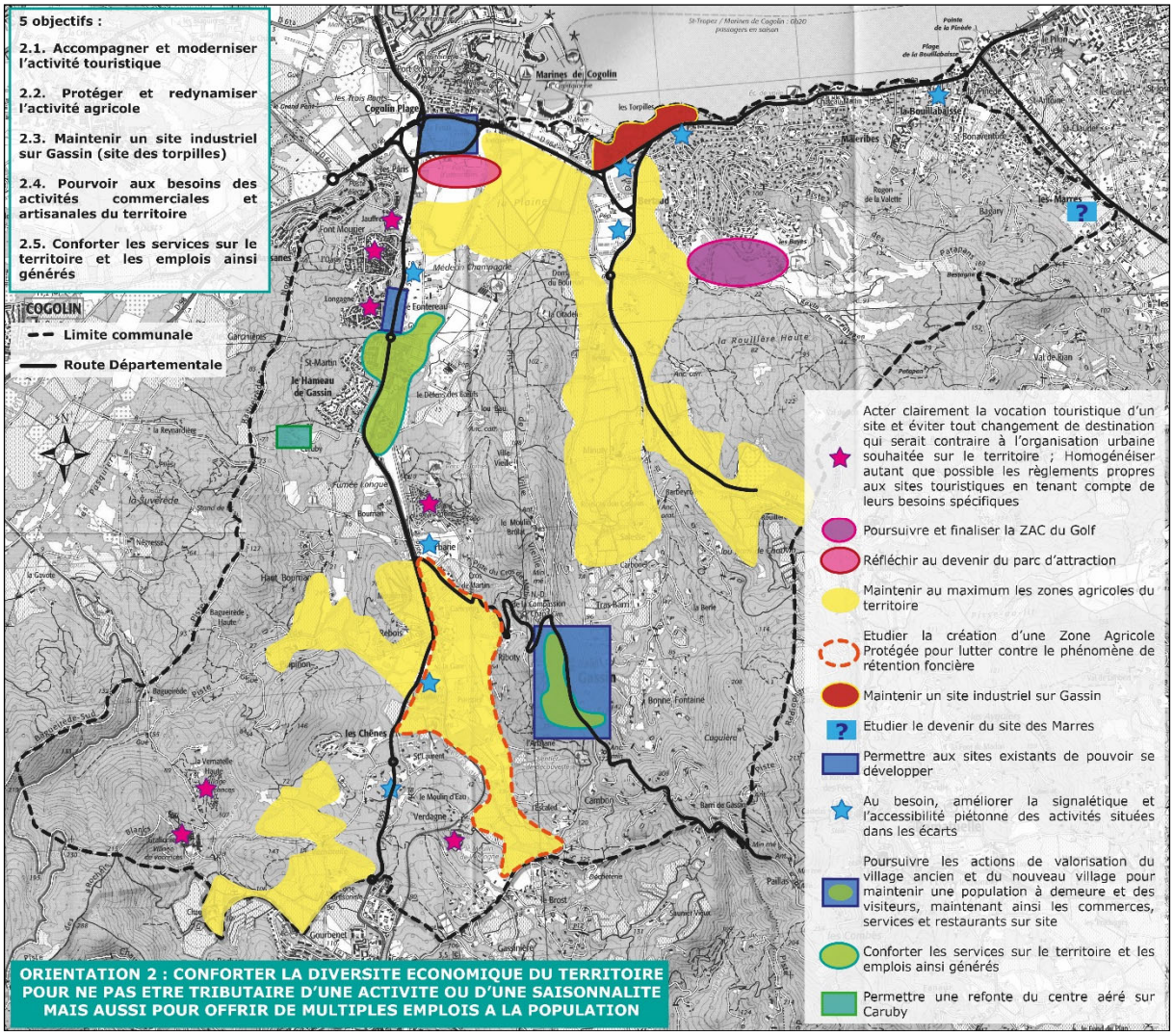


Illustration de l'orientation n°2 du PADD de Gassin

ORIENTATION 3 : PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET CULTUREL DU TERRITOIRE, AUTANT D'ATOUTS ET D'ELEMENTS IDENTITAIRES DE GASSIN AU SEIN DU GOLFE DE SAINT TROPEZ

OBJECTIF 3.1 : PROTEGER LA TRAME VERTE DU TERRITOIRE, RESERVOIRS ET CORRIDORS DE BIODIVERSITE TERRESTRES

Sur Gassin, comme démontré dans le diagnostic, la trame verte est très étendue. Elle se compose à la fois de milieux boisés (sur les reliefs essentiellement) et de milieux ouverts (dans la plaine agricole).

La superficie de la trame verte n'est pas en elle-même menacée. Le PLU approuvé en 2009 a déjà permis de réduire les zones urbanisables. Les systèmes d'assainissement autonome de l'habitat diffus doivent faire l'objet d'une surveillance régulière et les pratiques agricoles tendent à réduire l'impact des traitements phytosanitaires ou autre sur l'environnement.

La problématique de la trame verte concerne essentiellement son rôle de corridor écologique. Le diagnostic a mis en évidence une trame complexe de passages « naturels » entre les différents milieux. Or, de nombreux points de conflit existent et il convient de les résorber du mieux possible.

Ainsi, l'objectif 3.1 va s'appuyer sur plusieurs actions :

- Préserver les reliefs boisés de la commune en maintenant une réglementation adaptée (zones naturelles, espaces boisés classés, etc.)
- Etudier la création d'un espace protégé dédié à la tortue d'Hermann au lieudit Val de Bois
- Maintenir des espaces ouverts, notamment dans la plaine agricole, gage d'une plus grande biodiversité : Ne pas généraliser les espaces boisés classés, maintenir des zones agricoles mais aussi des friches temporaires (gestion globale des milieux cultivés), etc.
- Stopper l'urbanisation entre le lotissement du Gaï, les habitations isolées et le Parc Saint James Montana, ces éléments réduisant le corridor A traversant la RD 559 et générant des points lumineux qui le perturbent
- Ne pas étendre l'urbanisation au lieudit Barbarie au-delà de la RD 89 (site jugé en discontinuité au regard de la Loi Littoral) pour ne pas contraindre les corridors écologiques et impacter les paysages d'entrée du village
- Stopper l'urbanisation au sud du territoire vers La Croix Valmer pour maintenir des corridors essentiels. Le continuum urbain qui s'est produit entre Saint Tropez et Gassin ne doit pas se reproduire ici.
- Maintenir un passage naturel au droit du secteur de Jauffret (corridor déjà étroit, coincé entre les lotissements de Font-Mourier et L'Oasis ainsi que plusieurs bâtiments isolés) et le « hop-over » constitué par des pins pignons implantés dans un terre-plein central. Réfléchir à la création de passages pour la petite faune au droit de ce site, toute la partie nord du territoire semblant trop contrainte pour pouvoir intervenir (RD 98, RD 98a, RD 559, carrefour de la Foux, urbanisation, etc.)
- Constituer / Préserver des bosquets disséminés le long de la RD 61 pour renforcer les corridors et permettre, à termes, la constitution de « hop-over »
- Discuter avec les différents acteurs économiques (golf, villages de vacances, etc.) pour réduire leur impact sur la faune (notamment la disposition des clôtures)

OBJECTIF 3.2 : POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DE LA TRAME BLEUE SUR LE TERRITOIRE, DEPUIS LES PLUS PETITS RAVINS JUSQU'A LA MER MEDITERRANEE

Les cours d'eau de Gassin sont petits et présentent souvent des assecs en été, en particulier dans les secteurs amonts. Ils constituent néanmoins des réservoirs de biodiversité pour de nombreuses espèces (amphibiens notamment), mais aussi des éléments indispensables à de nombreuses espèces (alimentation en eau, territoires de chasse, abris, etc.) et des corridors de déplacement grâce aux ripisylves.

Les mesures à mettre en œuvre pour renforcer la trame bleue du territoire sont les suivantes (se référer à la carte précédente pour la numérotation des corridors) :

- Protéger les zones humides définies au nord du territoire
- Préserver les abords des ravins et cours d'eau (zones naturelles essentiellement) et établir des espaces boisés classés autant que possible pour protéger / recréer les ripisylves
- Renforcer la protection des ripisylves dans la plaine agricole au nord (lieudit Bertaud notamment)
- Recréer une ripisylve du ruisseau de Val de Bois au droit de la RD 61 qu'il franchit grâce à deux ouvrages hydrauliques
- Améliorer la relation mer Méditerranée / zones humides / cours d'eau au nord du territoire (lieudits La Plaine et Bertaud) pour faciliter le déplacement de la faune dans cet espace très contraint (urbanisation et RD 98a)
- Maintenir la coupure naturelle au nord de la Vernatelle et veiller à l'intégrité de la ripisylve de l'Escaled de part et d'autre de la route départementale
- Au Sud du territoire, travailler avec la commune de La Croix Valmer pour protéger l'affluent du ruisseau de Verdagne (contraint par des murets, une zone d'activité, des clôtures, etc.)
- De manière générale, veiller à ce que les cours d'eau ne soient pas pollués (suivi des systèmes d'assainissement, des dépôts sauvages, etc.)

OBJECTIF 3.3 : PRENDRE CONSCIENCE DE L'IMPORTANCE DE LA TRAME NOIRE ET LA RENFORCER

Les niveaux de pollution lumineuse dans la péninsule de Saint-Tropez sont globalement assez élevés, avec des maximas au niveau des zones les plus densément urbanisées : Grimaud et Saint-Tropez (valeurs de radiance de l'ordre de 68*10-9W/cm²*sr en 2019).

La commune de Gassin présente des valeurs de radiance modérée à assez élevées :

- Elevées dans la zone littorale urbanisée, en particulier au niveau du centre commercial et des lotissements ;
- Assez élevées sur une bande située en arrière du littoral, autour de village historique, ainsi qu'à proximité de la zone urbanisée de La-Croix-Valmer, dans la partie sud ;
- Modérées sur le reste du territoire. Ces zones forment une sorte de ruban venant s'enrouler autour de la colline qui porte le centre historique.

Aujourd'hui, la trame noire, qui permet notamment de ne pas perturber les déplacements des espèces nocturnes, doit être préservée.

Pour se faire, il s'agit de :

- Faire connaître la trame noire au public via un exposé dans le rapport de présentation
- Mettre en place un maximum de prescriptions / recommandations sur l'éclairage extérieur dans le règlement écrit
- Mettre en place une politique d'éclairage public/privé homogène et cohérente sur le territoire (type d'éclairage, intensité de l'éclairage, etc.) ; Différencier les horaires / durées d'éclairage selon la nature des sites (un quartier d'habitation et un quartier économique n'ont pas les mêmes besoins aux mêmes heures) ; Travailler avec les différents acteurs économiques et lotissements sur cette question de l'éclairage extérieur
- Etudier un possible Schéma Directeur d'Aménagement Lumière
- Limiter l'éclairage public le long de la RD 559 (partie nord), notamment au droit du corridor étroit de Jauffret et réduire autant que possible émissions lumineuses de l'Oasis et Font Mourier
- Poursuivre les efforts concernant l'éclairage public au droit des équipements collectifs le long de la RD 559, notamment pour le collège pour des questions de sécurité, mais veiller à les éteindre lorsque lieux ne sont plus fréquentés
- Réduire l'éclairement des sites situés entre le lotissement du Gaï, les habitations isolées et le Parc Saint James Montana pour que leurs points lumineux ne perturbent pas les déplacements nocturnes
- Maintenir un éclairage faible au sud de la RD 559 pour ne pas augmenter l'impact des hameaux de Saint Laurent et de Moulin d'Eau notamment
- Travailler avec la Commune de La Croix Valmer pour limiter l'impact de l'éclairage extérieur au sud du territoire (corridors d'importance en limites communales)
- Travailler avec les propriétaires du golf pour limiter l'impact lumineux de l'entrée du domaine (point de perturbation) et ne pas éclairer la voie menant au golf
- Ne pas créer d'éclairage public dans le quartier de Gassinière au sud du territoire (ruisseau de Verdagne) et limiter les éclairages privés
- Dans le secteur de Bonnefontaine, au sud-est du territoire, maintenir un niveau d'éclairage bas (pas d'éclairage public, éclairages privés limités)
- Réduire l'impact de l'éclairage des voiries du domaine de Rouillère (corridor qui longe le ruisseau de La Rouillère), impact renforcé par le mauvais état global de la ripisylve
- Limiter l'éclairage au maximum dans les quartiers Bertaud / Maleribes / Bouillabaisse, la zone urbaine littorale constituant un obstacle de jour mais aussi de nuit avec un fort éclairage

OBJECTIF 3.4 : METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI DU TERRITOIRE

Gassin se distingue des communes alentours grâce à trois éléments clefs, identitaires :

- Des étendues agricoles encore très importantes malgré la multiplication des projets dans la plaine du Bourrian ces dernières années. Les vignes le long de la RD 559 et RD 98a ont un rôle paysager majeur.
- Un village perché historique et une extension de qualité qui en font un des villages les plus pittoresques du golfe de Saint Tropez. S'y ajoute la vue la plus emblématique vers le golfe.
- Des collines boisées encore bien préservées et dont la protection a été renforcée grâce au PLU (fin du mitage et des zones d'habitat diffus définies au POS)

Cependant, Gassin, comme l'ensemble du golfe, souffre de plusieurs maux : une urbanisation du littoral continue qui ne permet plus de dissocier une commune d'une autre, des paysages agricoles impactés par de nombreux bâtiments (logements, artisanat, villages de vacances, etc.), un carrefour routier très impactant sur La Foux doublé de nombreuses caravanes de forains l'été venu, l'absence de charte graphique dans les écarts pour signaler tel ou tel quartier, telle ou telle activité, etc.

Pour préserver l'identité locale et son patrimoine paysager et bâti, il convient de :

- Renforcer la protection des terres agricoles, notamment celles encadrant le village entre les RD 559 et RD 61
- Maintenir la protection des reliefs boisés, notamment la ligne de crête séparant les plaines du Bourrian et du Bélieu
- Améliorer le carrefour de la Foux et poursuivre le traitement paysager le long de la RD 98a jusqu'au site de la fête foraine pour atténuer l'impact en entrée de territoire
- Poursuivre les interventions le long de la RD 98a pour bien dissocier Gassin de Saint Tropez
- Valoriser la traversée de la RD 559 et structurer les alentours du pôle de services publics
- Définir un règlement spécifique au village pour préserver ses caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères
- Classer des éléments patrimoniaux bâtis (église, chapelle, domaines agricoles historiques, etc.) ainsi que des petits éléments (oratoires, puits, etc.) au titre des éléments patrimoniaux (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Au regard de son histoire et de son intérêt patrimonial, préserver la vocation industrielle du site des torpilles au nord de la RD 98a
- Sauvegarder les zones de présomption de prescriptions archéologiques (zones des Pâris et de Bertaud) et les entités archéologiques connues

ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°3

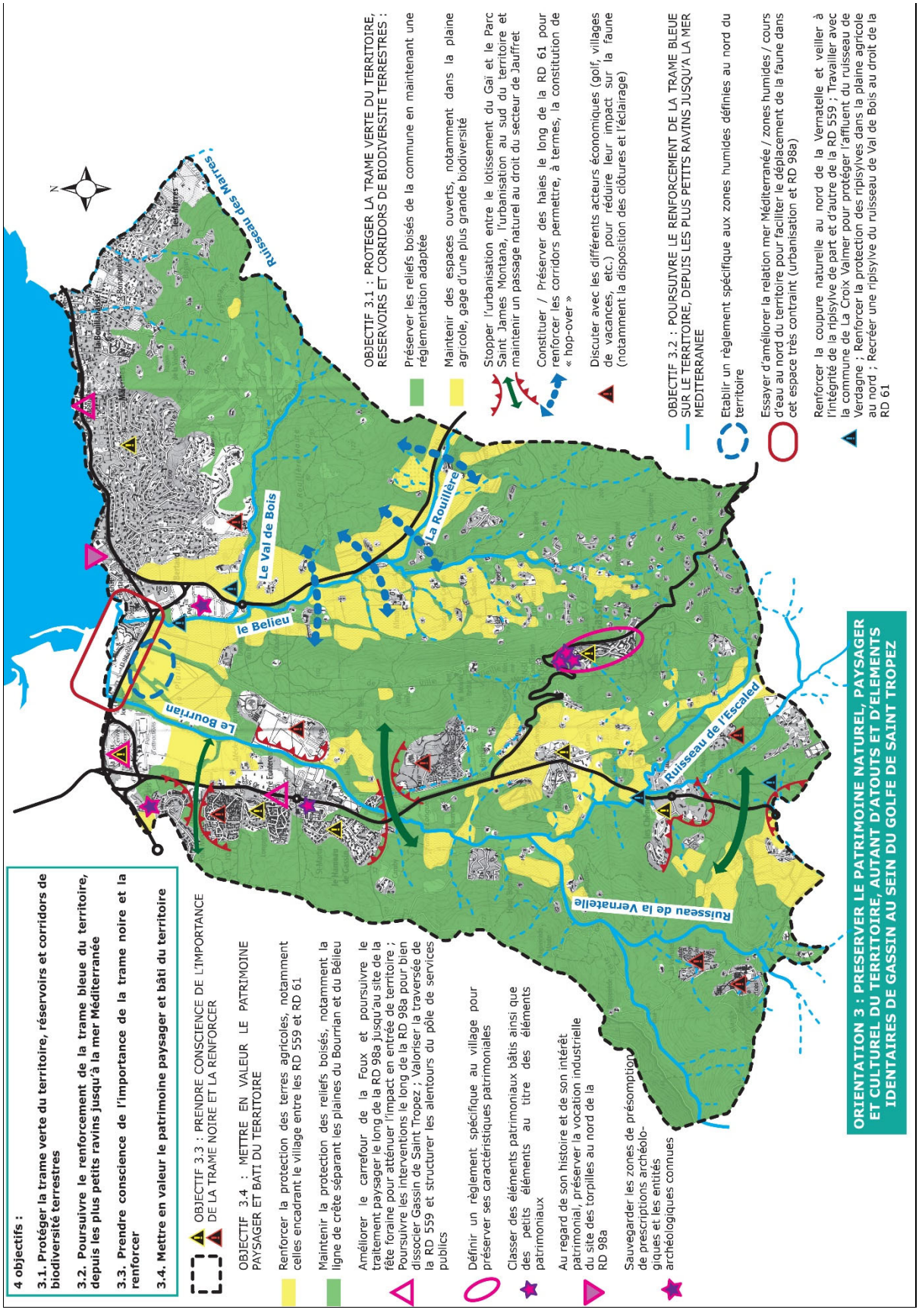


Illustration de l'orientation n°3 du PADD de Gassin

ORIENTATION 4 : EN COMPLEMENT DES TROIS PREMIERES ORIENTATIONS, POURSUIVRE LA RESTRUCTURATION DU TISSU URBAIN ET LA DIVERSITE DES LOGEMENTS POUR RENFORCER L'ACCUEIL DE POPULATION A L'ANNEE

OBJECTIF 4.1 : 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)

CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE +0,5%	
Année	**Population**
2022 (chiffres INSEE 2019)	2 614
2023	2 627
2024 (approbation PLU)	2 640
2025	2 653
2026	2 667
2027	2 680
2028	2 693
2029	2 707
2030	2 720
2031	2 734
2032	2 748
2033	2 761
2034	2 775

BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES D'ICI 2032 (10 ANNEES)	
Année	2034
Population estimée	2 775
Population supplémentaire pour la durée du PLU (2022-2032)	135
Taille moyenne foyer en 2032	2,1
Besoin en résidence principale	**64**
Tenir compte de la demande en résidences secondaires (62% du parc aujourd'hui)	64

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX		
30% en PLAI minimum	40% en PLUS environ	30% en PLS au maximum
7	9	6
		Total : 22

OBJECTIF 4.2 : ASSEOIR L'ORGANISATION URBAINE DU TERRITOIRE ET LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE

LE CONSTAT : ETUDE DE DENSIFICATION

- <u>L'éclatement du tissu urbain :</u>

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, etc.

- <u>Une consommation foncière importante mais qui se réduit :</u>

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.

Outre la prise en compte de la Loi Alur (consommer moins de foncier dans les 10 prochaines années en comparaison des 10 précédentes), il convient de tenir compte de la Loi Climat et Résilience qui vise dans un premier temps à réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Selon le site https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/, la consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022 sur Gassin s'élève à 151 276 m² (dont 109 875 m² pour de l'habitat, 29 244 m² pour de l'activité et 3 802 m² pour des fonctions mixtes).

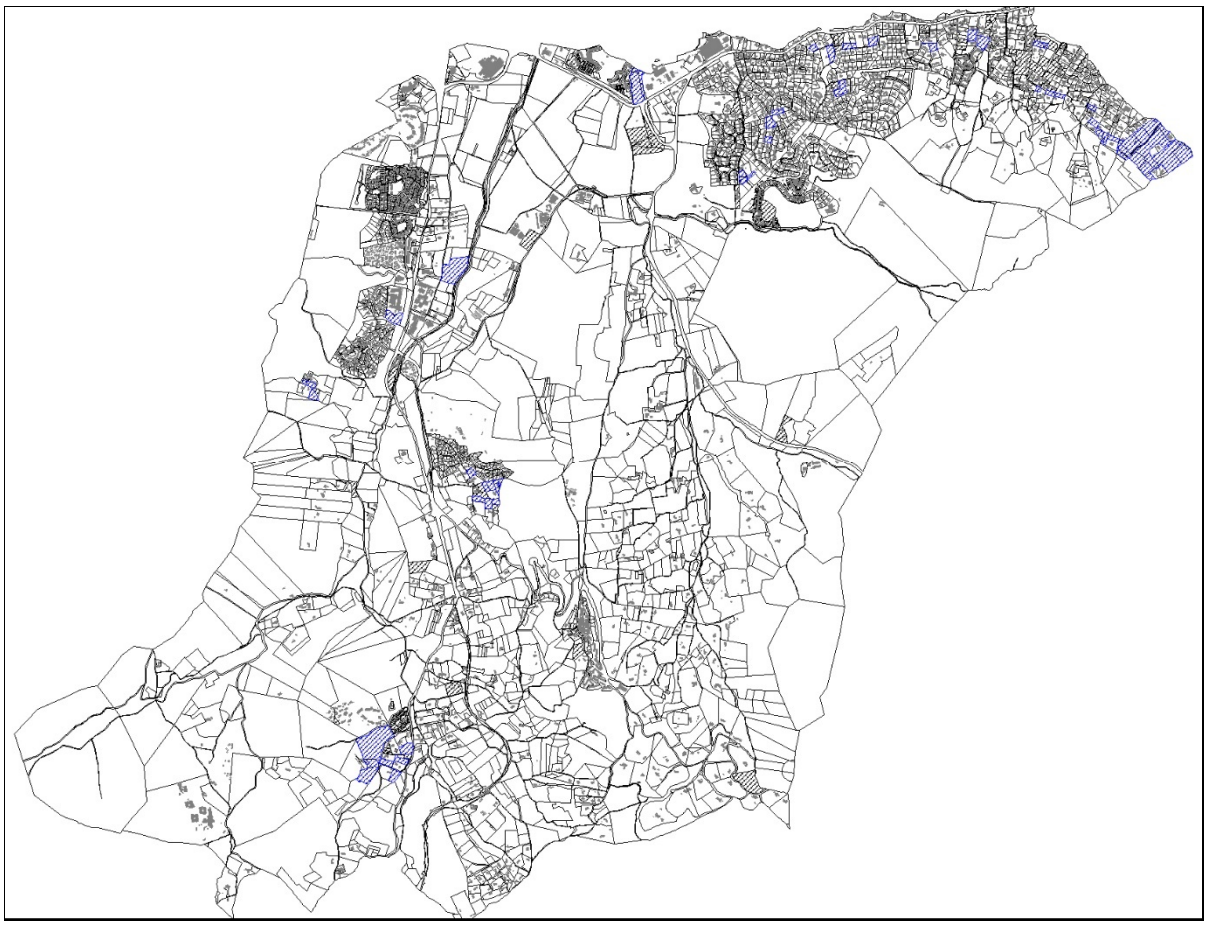
Aussi, le PLU doit veiller à consommer moins de 75 638 m² d'ENAF entre 2022 et 2032, toutes destinations confondues.

En 2022 et 2023, les projets ont été moins nombreux sur le territoire. Les surfaces consommées se trouvent en agglomération et représentent une superficie totale de 8 085 m². Aucun projet ne s'étend sur une parcelle de plus de 2 500 m². Tous les projets en 2023 se trouvent sur le littoral urbanisé au nord du territoire (quartier La Bouillabaisse). Les deux projets en 2022 se trouvent sur Caruby et sur la Foux. Au regard de la configuration des parcelles, l'extension de la tâche urbanisée s'élève à 1 525 m² (quartier Caruby).

- <u>Le potentiel urbanisable du PLU en vigueur :</u>

Pour estimer le potentiel urbanisable du PLU en vigueur, 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 10,30 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, 2,09 ha en zone UE du PLU (avec une modification lancée il y a plusieurs années pour permettre la réalisation de la gendarmerie et des logements associés) 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).



Localisation du potentiel de densification et d'extension au PLU en vigueur

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 foncier disponible au PLU en vigueur

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 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).

<u>Pour les projets économiques</u> :

- 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.

OBJECTIF 4.3 : 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

ILLUSTRATION DE L'ORIENTATION N°4

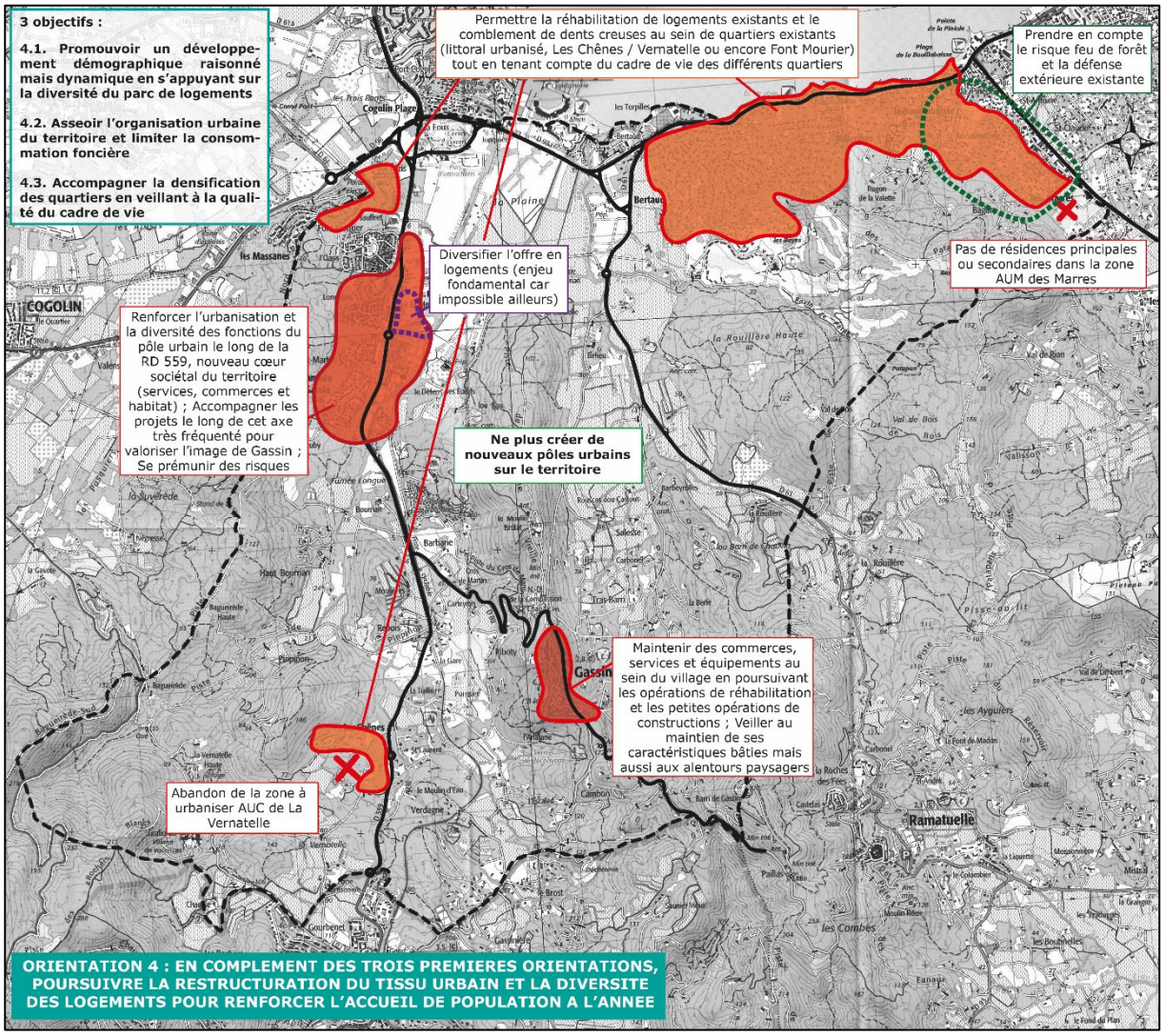


Illustration de l'orientation n°4 du PADD de Gassin