



ERILIA

ERILIA

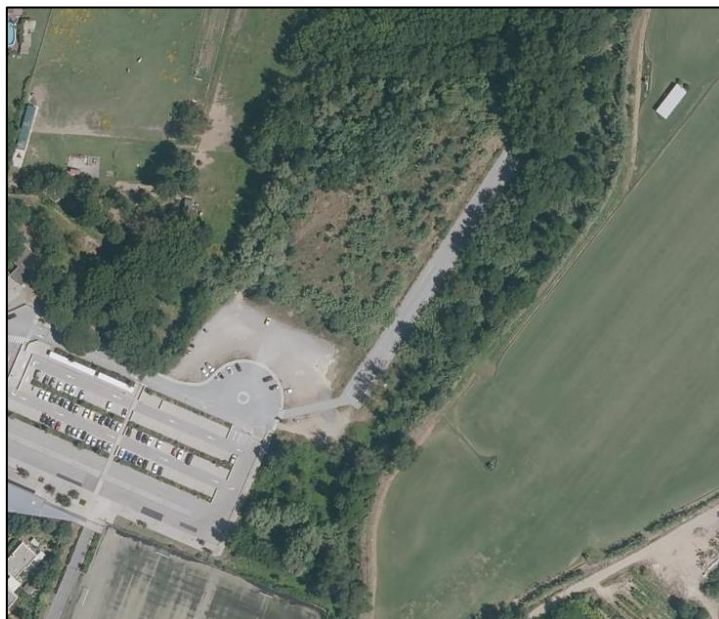
« Espace Feniics » - 2^{ème} étage
11 rue Nicolas Appert
83100 Toulon

**PROJET DE CREATION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER MIXTE SUR LA
COMMUNE DE GASSIN (83)**

-

Annexes au dossier d'examen au cas par cas

En application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du code de l'environnement



Document n°

2021_199

oct.-21



EKOS Ingénierie Le Myaris - 355, rue Albert Einstein 13852 Aix en Provence Cedex 3
Tél. 04.42.27.13.63 www.ekos.fr

IDENTIFICATION				
N° Affaire	Date d'émission	Révision du document	Motif de la révision	Utilisation
2021_199	29/09/2021	1	Relecture par Mme Hornus et M. Pavy	Restreinte
Nombre de pages :				30
Nombre d'annexe(s) :				0

INTERVENANTS EKOS	
CORREGE Olivier	Directeur opérationnel Superviseur
MOREL Elodie	Chef de projet Relecture
KRILOFF Aurélie	Chargée d'études Investigations de terrain et rédaction

TABLE DES MATIERES

PARTIE 1. AVANT PROPOS.....	5
PARTIE 2. ANNEXES OBLIGATOIRES AU CERFA N°14734*03	7
1. ANNEXE N°1 : DOCUMENT CERFA N°14734*03 INTITULE « INFORMATIONS NOMINATIVES RELATIVES AU MAITRE D'OUVRAGE OU PETITIONNAIRE ».....	8
2. ANNEXE N°2 : PLAN DE SITUATION AU 1/25 000EME.....	9
3. ANNEXE N°3 : PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE DE PROJET	10
4. ANNEXE N°4 : PLAN DE MASSE DU PROJET	23
5. ANNEXE N°5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET	24
6. ANNEXE N°6 : CONTEXTE NATURA 2000	25
PARTIE 3. AUTRES ANNEXES.....	26
1. ANNEXE N°7 : PLAN DE LA ZONE DE PROJET SUR FOND CADASTRAL	27
2. ANNEXE N°8 : PATRIMOINE CULTUREL ET HISTORIQUE A PROXIMITE DE LA ZONE DE PROJET	28
3. ANNEXE N°9 : EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE DE GASSIN	29

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Plan de situation au 1/25000 ^{ème} (Source : IGN)	9
Figure 2 : Vue sur la zone de projet (Source : Google Earth)	10
Figure 3 : Localisation des photographies présentées ci-après (Source : IGN*)	11
Figure 4 : Vue n°1 en direction du Sud depuis la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)	12
Figure 5 : Vue n°2 sur la portion sud-ouest de la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)	12
Figure 6 : Vue n°3 en direction du nord-ouest au niveau de l'entrée de la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)	13
Figure 7 : Vue n°4 sur la piste d'auto-école (Source : EKOS Ingénierie).....	13
Figure 8 : Vue n°5 sur la zone de projet en direction de l'Ouest (Source : EKOS Ingénierie).....	14
Figure 9 : Vue n°6 sur la zone de projet en direction de l'Ouest (Source : EKOS Ingénierie).....	14
Figure 10 : Vue n°7 en direction du Sud depuis la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)	15
Figure 11 : Vue n°8 en direction de l'Ouest depuis la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)	15
Figure 12 : Vue n°9 en direction du Nord-Ouest depuis la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)	16
Figure 13 : Vue n°10 en direction du Nord de la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)	16
Figure 14 : Vue n°11 en direction du Nord depuis la portion Sud de la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)	17
Figure 15 : Vue n°12 en direction de l'Est depuis la portion Sud de la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)	17
Figure 16 : Vue n°13 en direction du sud-ouest (Source : EKOS Ingénierie)	18
Figure 17 : Vue n°14 en direction de l'Est depuis la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie).....	18
Figure 18 : Vue n°15 en direction du Nord (Source : EKOS Ingénierie).....	19
Figure 19 : Vue n°16 en direction de l'Est (Source : EKOS Ingénierie)	19
Figure 20 : Vue n°17 sur le fossé sur la portion Sud-Est de la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)	20
Figure 21 : Vue n°18 en direction de l'Est (Source : EKOS Ingénierie)	20
Figure 22 : Vue sur les abords de la zone de projet en direction de l'Est	21
Figure 23 : Vue n°A depuis les abords de la zone de projet.....	21
Figure 24 : Vue en direction du Nord depuis la RD 559 à proximité du rond-point du lycée de Gassin	22
Figure 25 : Plan de masse du projet.....	23
Figure 26 : Plan des abords du projet (Source : IGN, Corine Land Cover).....	24
Figure 27 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité de la zone de projet (Source : IGN, data.gouv.fr).....	25
Figure 28 : Plan de la zone d'emprise du projet sur fond cadastral (Source : cadastre.gouv.fr)	27
Figure 29 : Patrimoine culturel et historique (Source : Atlas des patrimoines)	28
Figure 30 : Localisation de la zone de projet dans le PLU de Gassin (Source : PLU de Gassin)	29

PARTIE 1. AVANT PROPOS

La zone de projet couvre une surface de 22 963 m² (d'après le cadastre). La zone de projet est actuellement à l'état de friche en cours de fermeture. Des opérations de défrichage devront donc être réalisées préalablement à tout terrassement.

Le projet relève donc de la catégorie 47.b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement relative aux autres boisements en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare. A ce titre, le projet est soumis à examen au cas par cas.

Le projet relève de la catégorie 47.b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement et est donc à ce titre soumis à examen au cas par cas.

**PARTIE 2. ANNEXES
OBLIGATOIRES AU CERFA
N°14734*03**

1. ANNEXE N°1 : DOCUMENT CERFA N°14734*03 INTITULE « INFORMATIONS NOMINATIVES RELATIVES AU MAITRE D'OUVRAGE OU PETITIONNAIRE »

Jointe en parallèle du présent document

2. ANNEXE N°2 : PLAN DE SITUATION AU 1/25 000^{EME}



Figure 1 : Plan de situation au 1/25000^{eme} (Source : IGN)

3. ANNEXE N°3 : PHOTOGRAPHIES DE LA ZONE DE PROJET

Les photos suivantes sont principalement des vues proches ou au droit de la zone de projet. En effet, les vues éloignées de la zone de projet sont peu nombreuses car les arbres et bâtis à proximité, et la situation de la zone de projet, en contrebas de la RD 559, empêchent toute vue éloignée de tous les côtés. La zone de projet peut éventuellement être perçue depuis les hauteurs des communes de Gassin et Cogolin. Cependant la perception de la zone de projet y sera éloignée, diffuse et entrera dans la continuité du contexte urbanisée de Gassin.

La presque totalité de la zone de projet (exceptée la zone utilisée actuellement comme parking) est constituée d'une friche arborée et dotée d'une frange boisée en limite de l'emprise de la zone de projet. Cette frange est dense et empêche toute visibilité sur la zone de projet depuis les abords immédiats.

Il faut noter que la vue aérienne disponible via l'IGN est assez ancienne. Une vue aérienne plus récente est disponible sur Google Earth et est présentée ci-dessous permettant ainsi de visualiser la piste d'auto-école et le parking sauvage du lycée de Gassin situés au droit de la zone de projet et qui ne seront pas conservés.



Figure 2 : Vue sur la zone de projet (Source : Google Earth)



Figure 3 : Localisation des photographies présentées ci-après (Source : IGN*)

*La vue aérienne disponible sur l'IGN est ancienne.



Figure 4 : Vue n°1 en direction du Sud depuis la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)

La vue suivante montre la portion sud-ouest de la zone de projet servant actuellement également de parking sauvage pour le lycée de Gassin.



Figure 5 : Vue n°2 sur la portion sud-ouest de la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)



Figure 6 : Vue n°3 en direction du nord-ouest au niveau de l'entrée de la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)

La vue suivante présente la piste d'auto-école située sur la zone de projet. La végétation est dominée par la canne de Provence qui a envahi toute la zone de projet. D'une manière générale on note une forte présence des espèces invasives avec l'herbe de la Pampa, le Buddléia, le raisin d'Amérique... On remarque sur la vue n°4, le remblai présent sur 70 % de la zone de projet.



Figure 7 : Vue n°4 sur la piste d'auto-école (Source : EKOS Ingénierie)

La vue suivante présente la vue en direction de l'ouest sur le remblai et sa végétation dominée par la canne de Provence et *Acacia dealbata*.



Figure 8 : Vue n°5 sur la zone de projet en direction de l'Ouest (Source : EKOS Ingénierie)

La vue suivante présente également une vue en direction de l'ouest sur le remblai avec le rideau d'arbres qui borde la zone de projet à l'ouest.



Figure 9 : Vue n°6 sur la zone de projet en direction de l'Ouest (Source : EKOS Ingénierie)



Figure 10 : Vue n°7 en direction du Sud depuis la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)

La vue suivante depuis la zone de projet en direction de l'Ouest montre la bordure arborée de la zone de projet dominée par le Robinier faux acacia, le Frêne à feuilles étroites. Les arbres sont assez jeunes. On ne recense aucun arbre à cavité. La végétation est dense et les ronciers par leur développement empêchent l'accès à toutes les parties de la zone de projet.



Figure 11 : Vue n°8 en direction de l'Ouest depuis la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)

La figure suivante présente la vue depuis la zone de projet en direction du Nord avec au premier plan la friche qui constitue 70 % de la zone de projet, et la frange boisée en arrière-plan constituée de frênes, peupliers et robiniers.



Figure 12 : Vue n°9 en direction du Nord-Ouest depuis la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)

La zone de projet repose majoritairement sur un remblai avec par endroits des déchets.



Figure 13 : Vue n°10 en direction du Nord de la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)

La figure suivante présente la vue en direction du Nord depuis la portion sud-est de la zone de projet actuellement occupée par un parking sauvage. On aperçoit le grand saule pleureur présent sur la zone de projet, un des 2 arbres un peu anciens de la zone de projet. Ce saule est dans un état sanitaire moyen.



Figure 14 : Vue n°11 en direction du Nord depuis la portion Sud de la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)

La vue suivante présente la vue depuis le parking sauvage qui occupe la portion Sud-Ouest de la zone de projet. On aperçoit la frange boisée qui constitue la ripisylve dans un assez mauvais état sanitaire du cours d'eau le Bourrian.



Figure 15 : Vue n°12 en direction de l'Est depuis la portion Sud de la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)

La figure suivante présente une vue en direction du Sud. On peut voir un Frêne qui sera conservé par le projet dont le diamètre est d'environ 70 cm.



Figure 16 : Vue n°13 en direction du sud-ouest (Source : EKOS Ingénierie)

La figure suivante présente une vue en direction de l'Est avec la ripisylve du Bourrian constituée majoritairement de peupliers noirs, de Frênes à feuilles étroites et de canne de Provence.



Figure 17 : Vue n°14 en direction de l'Est depuis la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)

La portion sud-est de la zone de projet est constituée d'une friche à état avancé d'embroussaillage avec un roncier très développé qui en limite l'accès. Au sud de cette zone se trouve le bassin de rétention du parking du lycée de Gassin. Cette partie de la parcelle cadastrale 5688 sera rétrocédée à la Communauté de Communes du golfe de Saint-Tropez et ne fait donc pas partie de l'emprise maximale du projet. La figure suivante présente l'aspect de la ripisylve en bordure du Bourrian.



Figure 18 : Vue n°15 en direction du Nord (Source : EKOS Ingénierie)

La figure suivante présente la vue en limite Sud de la zone correspondant au bassin de rétention du lycée de Gassin. On aperçoit le grillage du stade du lycée de Gassin. Un petit talweg longe cette limite et conduit au Bourrian.



Figure 19 : Vue n°16 en direction de l'Est (Source : EKOS Ingénierie)

Sur cette zone du bassin de rétention du lycée de Gassin se trouve une vanne reliant ce bassin de rétention au Bourrian par une canalisation.



Figure 20 : Vue n°17 sur le fossé sur la portion Sud-Est de la zone de projet (Source : EKOS Ingénierie)



Figure 21 : Vue n°18 en direction de l'Est (Source : EKOS Ingénierie)

Les photos suivantes sont les quelques vues depuis les abords de la zone de projet.

La figure suivante présente la vue en direction du Sud depuis la rue qui mène au lycée de Gassin puis à la zone de projet.



Figure 22 : Vue sur les abords de la zone de projet en direction de l'Est

La figure suivante présente la vue sur la zone de projet depuis la rue qui mène à l'hôpital, au premier-plan on voit le rond-point du lycée de Gassin qui mène à la zone de projet. La zone de projet est totalement invisible car située en contrebas et masqué par des arbres.



Figure 23 : Vue n°A depuis les abords de la zone de projet

La vue suivante présente les abords de la zone de projet à proximité du rond-point du lycée de Gassin. Les abords de la zone de projet sont assez densément urbanisés.



Figure 24 : Vue en direction du Nord depuis la RD 559 à proximité du rond-point du lycée de Gassin

4. ANNEXE N°4 : PLAN DE MASSE DU PROJET

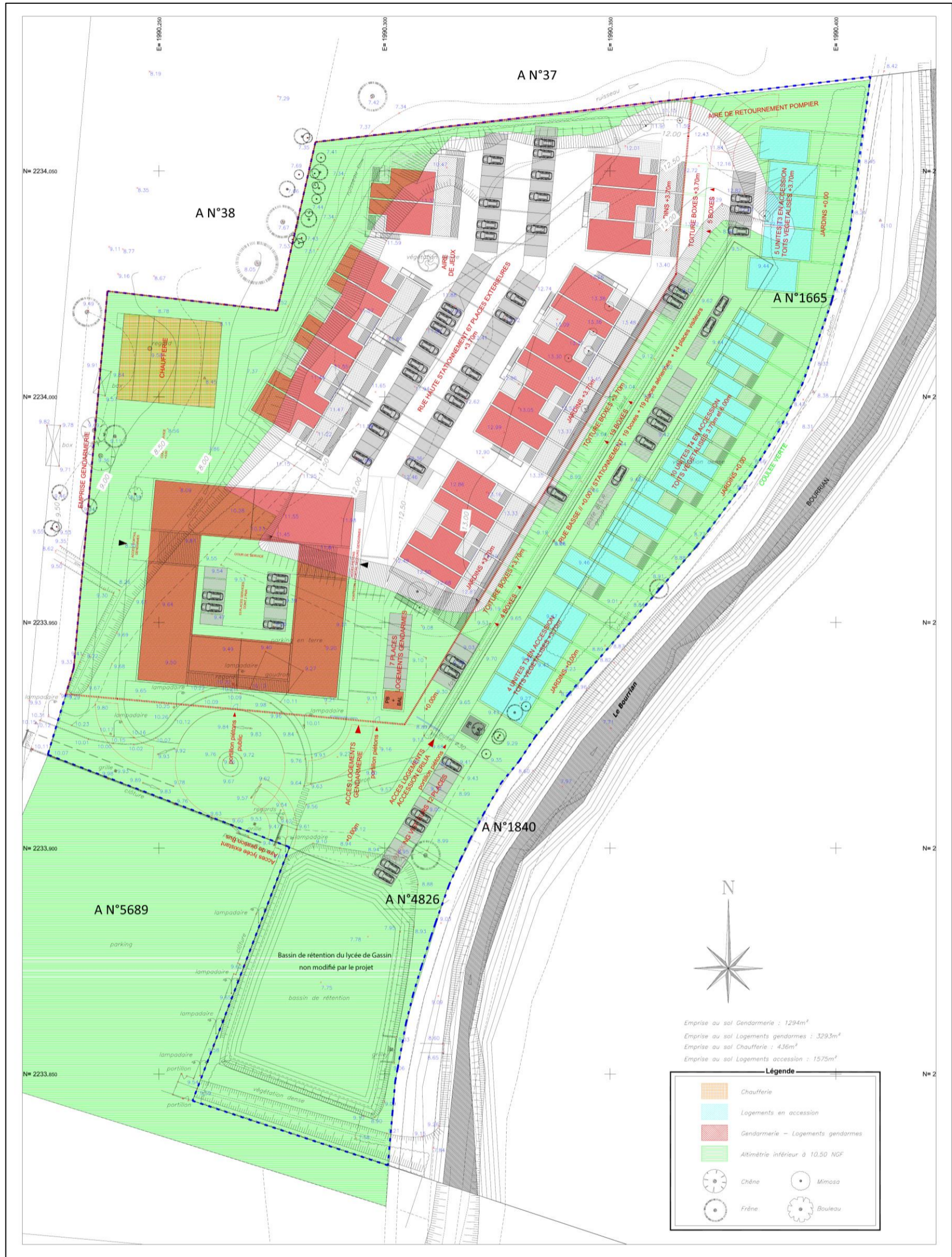


Figure 25 : Plan de masse du projet

5. ANNEXE N°5 : PLAN DES ABORDS DU PROJET

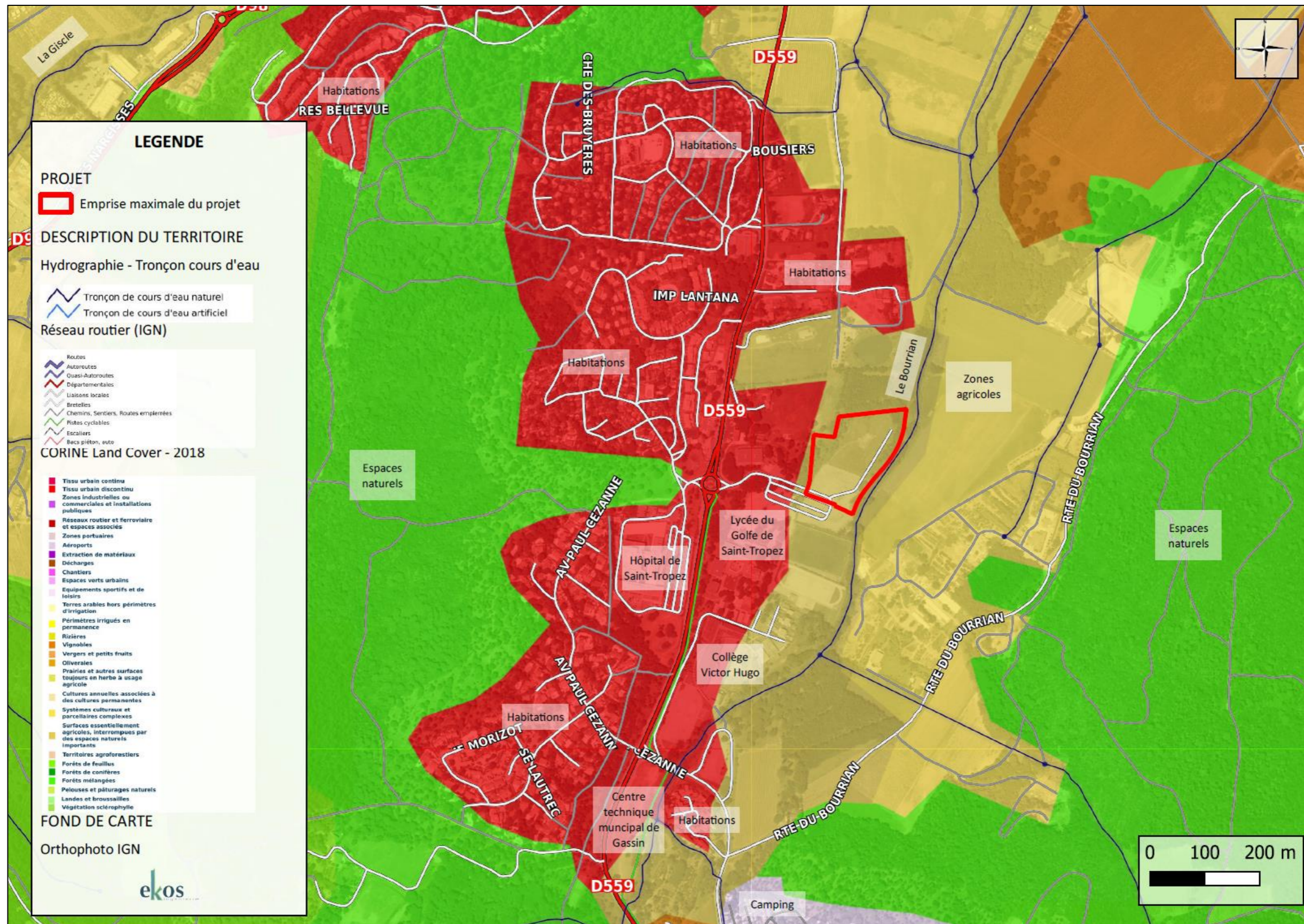


Figure 26 : Plan des abords du projet (Source : IGN, Corine Land Cover)

6. ANNEXE N°6 : CONTEXTE NATURA 2000

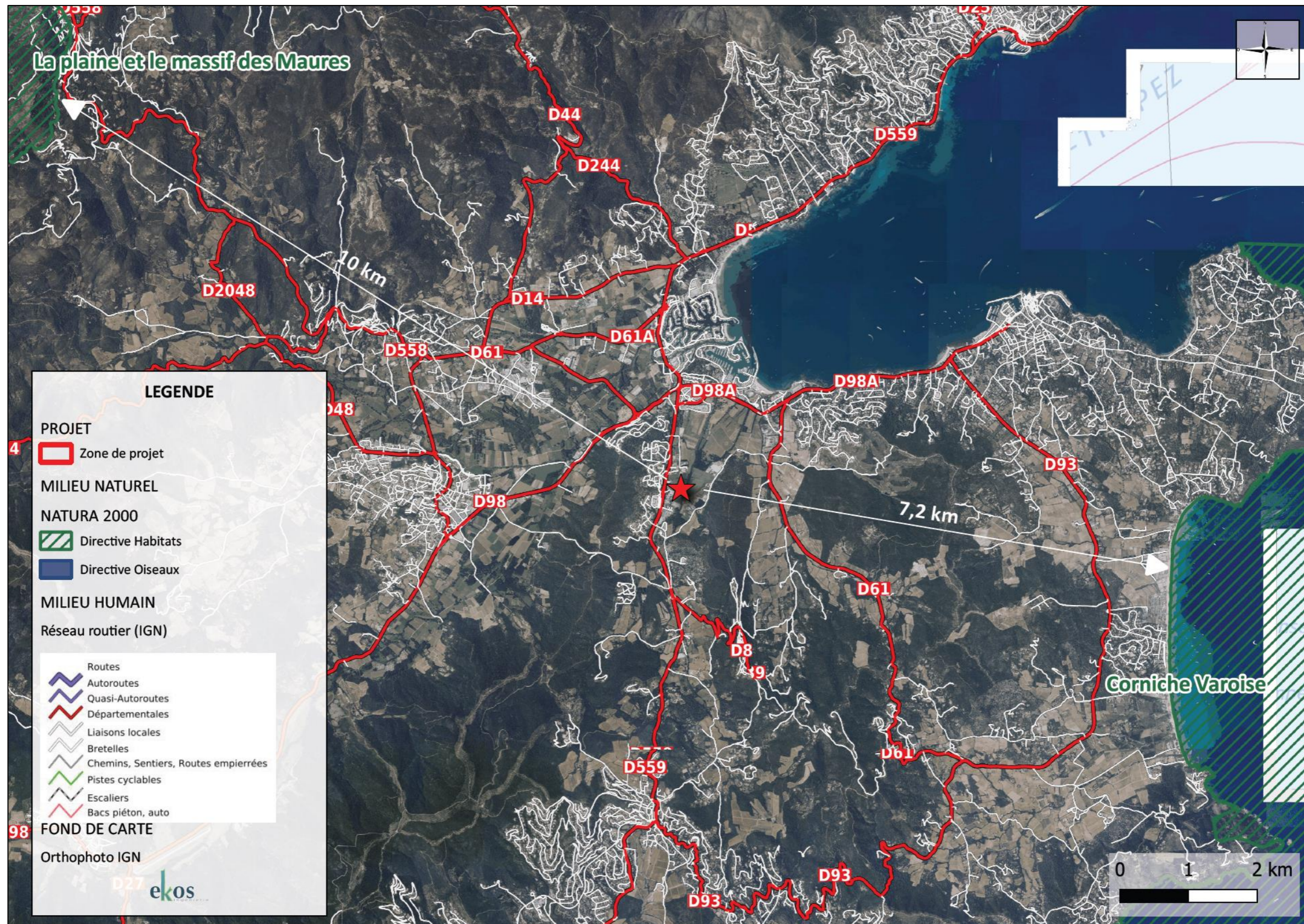


Figure 27 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité de la zone de projet (Source : IGN, data.gouv.fr).

PARTIE 3. AUTRES ANNEXES

2. ANNEXE N°8 : PATRIMOINE CULTUREL ET HISTORIQUE A PROXIMITE DE LA ZONE DE PROJET

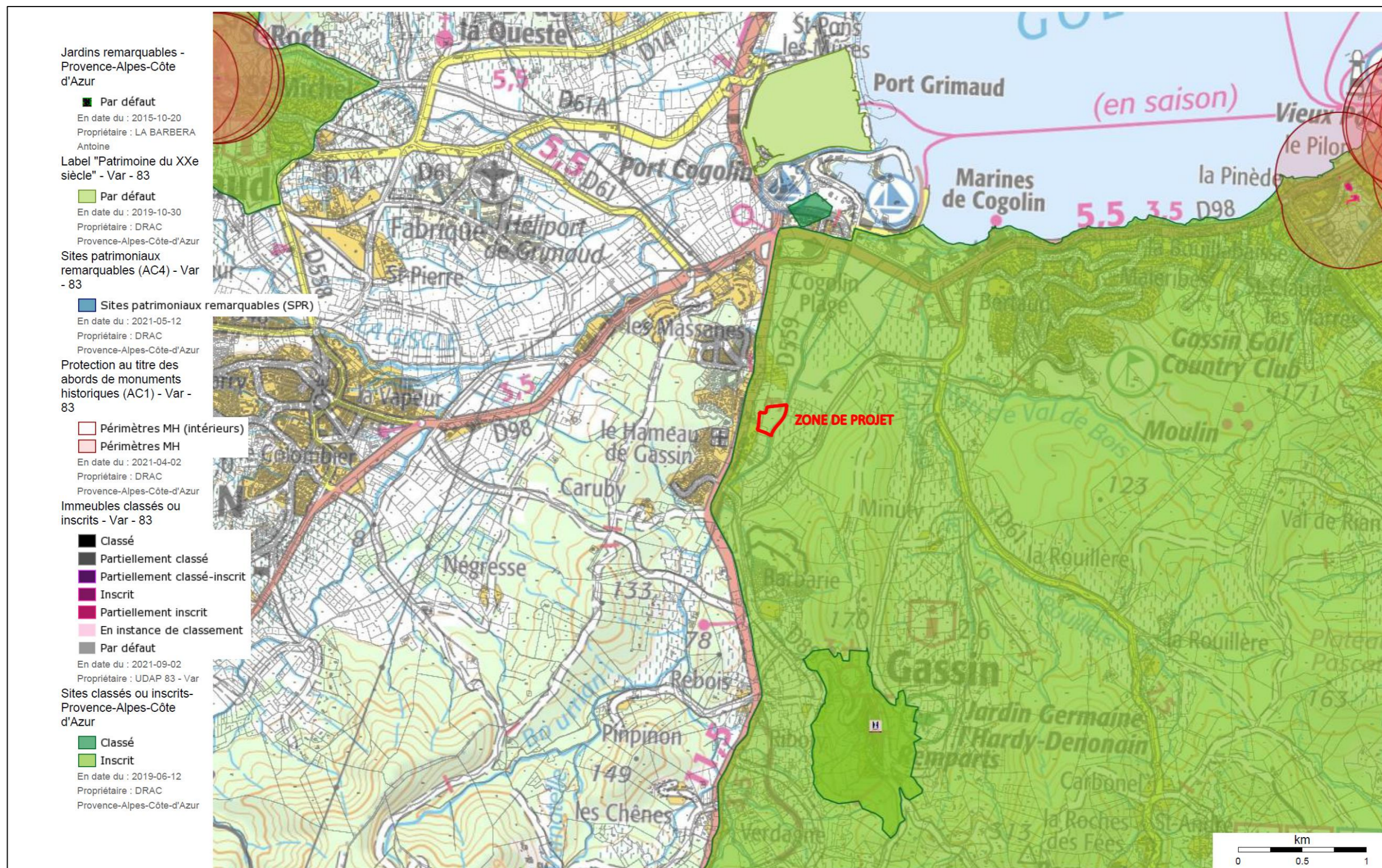
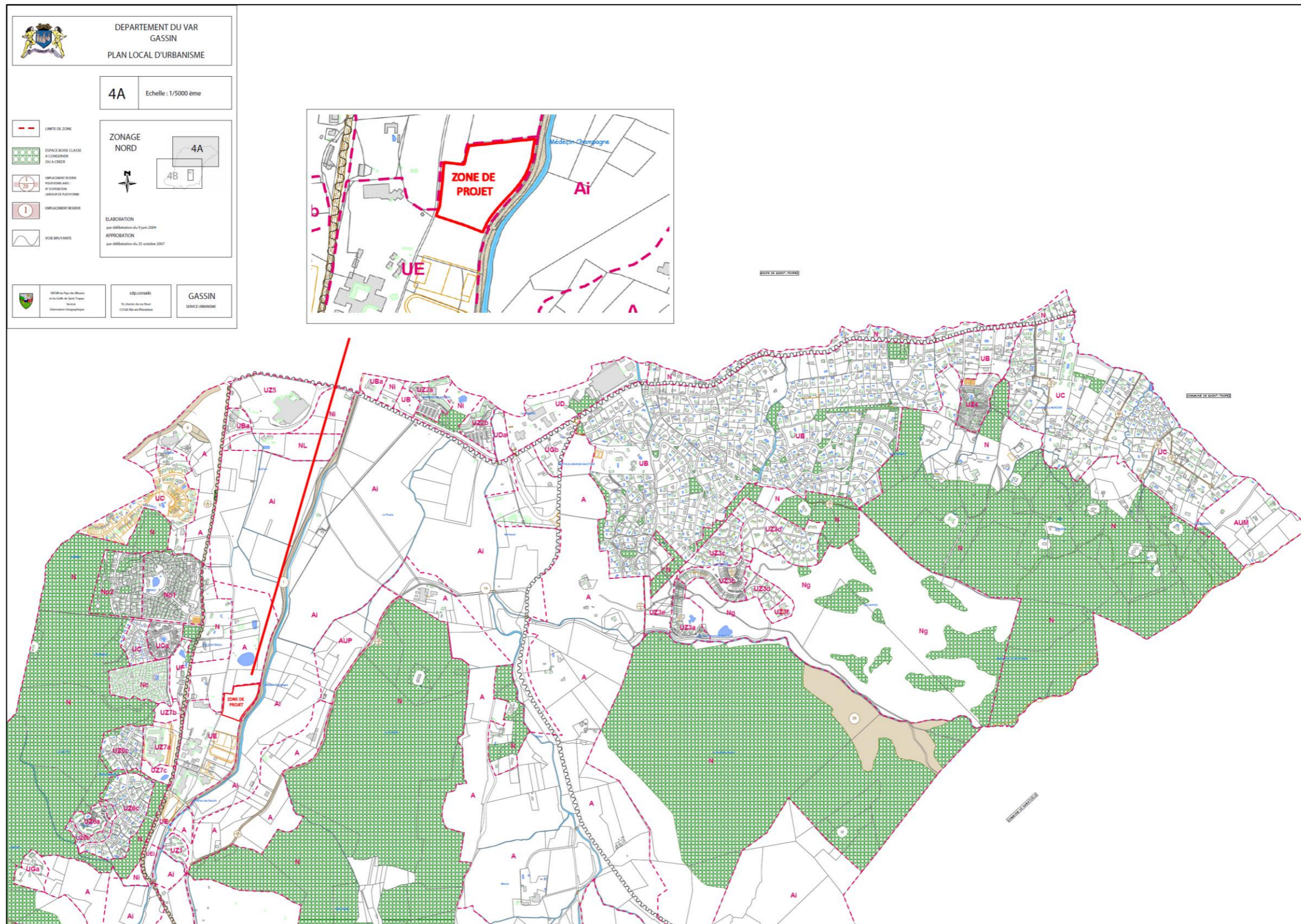


Figure 29 : Patrimoine culturel et historique (Source : Atlas des patrimoines)

La zone de projet se situe à l'intérieur du site inscrit « Presqu'île de Saint-Tropez » et hors site classé, hors périmètre de protection de monument historique.

3. ANNEXE N°9 : EXTRAIT DU PLU DE LA COMMUNE DE GASSIN

Le PLU de la commune de Gassin a été approuvé le 25 octobre 2017.



La zone de projet est entièrement située en zone UE du PLU de Gassin. La zone UE est destinée à recevoir ou reçoit déjà des équipements publics, bâtiments publics et des installations d'intérêt général.