

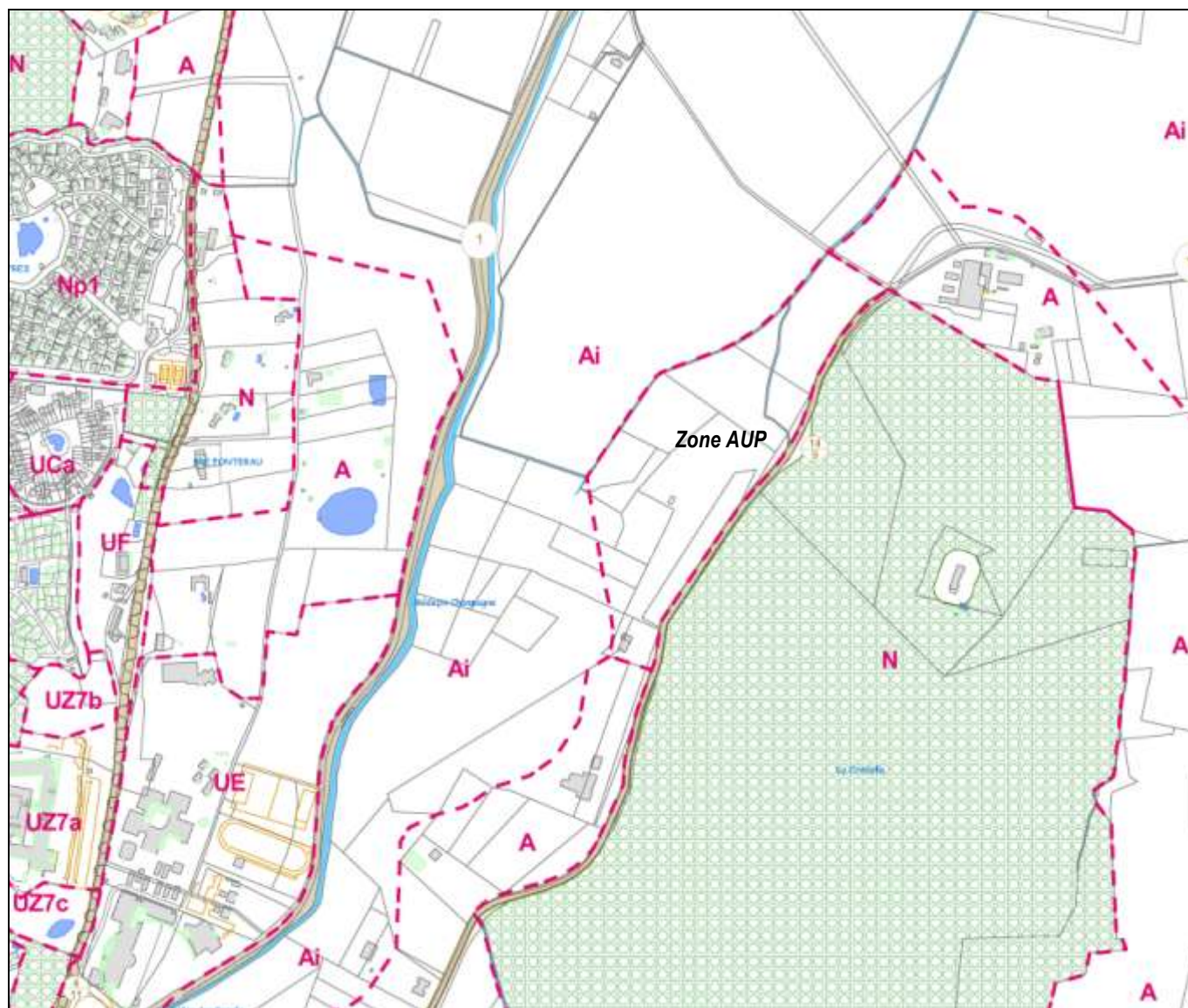
## **7. Zonage et règlement de la zone UP**

---

## 7.1. Zonage

La zone AUP n'a pas été réglementée au PLU de 2007.

Elle offre une surface de 7,5 hectares sur les 25,6 hectares de zone AU du PLU (AUC, AUM et AUP), soit 30 %.

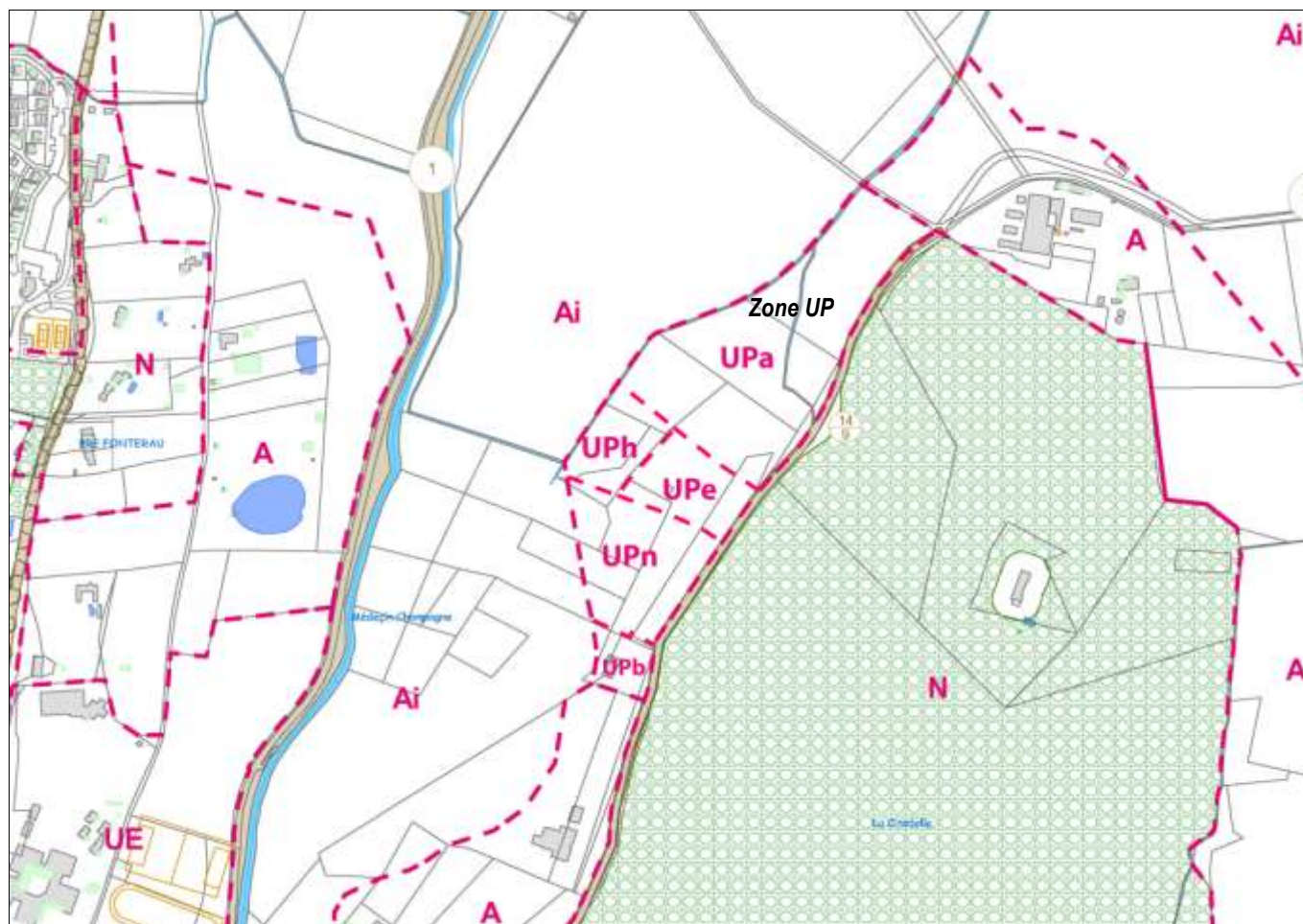


Avec la modification du PLU, elle devient une **zone UP** avec 5 secteurs différenciés :

- Un secteur UPn correspondant à des espaces libres et « naturels » supportant les terrains de Polo (surface : 1,6 hectares ou 21 % de la zone UP),
- Un secteur UPb correspondant à l'ancienne bergerie du haras de Gassin qui accueillera des logements de fonction (surface : 0,3 hectares ou 4 % de la zone UP),
- Un secteur UPe correspondant à « l'Espace événementiel » situé en entrée du site et accueillant un espace polyvalent et multifonctionnel, l'administration du site, un restaurant et les services du Polo- Club (surface : 0,9 hectares ou 12 % de la zone UP),
- Un secteur UPh correspondant au pôle « hébergement » lié aux activités du pôle équestre (tournois de Polo, stages, événements équestres, écoles de formation équestre), étant entendu qu'en aucun cas, cet hébergement ne pourra

évoluer vers une forme hôtelière ou para hôtelière non liée à l'activité du pôle équestre (surface : 0,7 hectares ou 10 % de la zone UP),

- Un secteur UPa correspondant à la partie strictement équestre comprenant la carrière équestre, les boxes et les équipements logistiques (boxes, entrepôts et garages, ateliers techniques, hangars agricoles, stockage de denrées) du Polo Club et le centre équestre (manège, boxes, administration, logements de fonction) (surface : 4,0 hectares ou 53 % de la zone UP).



Ainsi, le projet de développement du Pole Equestre autorise 6 670 m<sup>2</sup> SHON et 6 250 m<sup>2</sup> de « SHON agricole ».

Au final et à titre indicatif, le COS global de la zone UP s'établit à 0,17 (0,09 de SHON et 0,08 de « SHON agricole »).

Les principales dispositions concernant la hauteur maximale de 6,50 mètres à l'égout (R+1) comptés à partir du terrain naturel ; un remblai d'une hauteur maximale de 1 mètre étant néanmoins autorisé portant ainsi la hauteur maximale à 7,5 mètres à partir du terrain naturel<sup>1</sup>.

Etant entendu que dans le respect de la loi Littoral et de l'article L .146-4 du CU, les constructions devront être implantées pour répondre aux recommandations architecturales, paysagères et fonctionnelles présentées ci-avant et organiser l'ensemble sous la forme d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement ».

<sup>1</sup> Une exception a par ailleurs était autorisée pour le manège du centre équestre qui pourra atteindre 9 mètres à l'égout pour répondre aux normes sportives traditionnelles en la matière.

## **7.2. Principales dispositions du Règlement de la zone UP**

Le règlement de la zone AUP du PLU de Gassin n'a pas été rédigé au moment de son approbation. Seule était mentionnée la vocation de la zone (Règlement du PLU, page 68) :

### **« Caractère de la zone AUP :**

*Il s'agit d'une zone où sont envisagées des opérations visant à développer les activités de type équestres et sportives (centre équestre, clubhouse, sellerie, hébergement stagiaires, équipements sportifs, foyer, salles de cours, vestiaires/sanitaires, tribunes, dépôt, parking, carrière couverte (manège), hangar pour les machines agricoles, boxes à chevaux, ...).*

*Cette zone est située dans la plaine du Bourrian.*

*L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du PLU. »*

Avec la présente modification, le règlement de la zone UP est détaillé pour mettre en œuvre le projet de développement du Pole Equestre dans les conditions définies entre la commune et le porteur de projet.

Les principales dispositions réglementaires introduites par la présente modification pour la zone UP sont les suivantes :

### **Caractère de la zone UP :**

*Située dans la plaine du Bourrian, cette zone accueille le Pole Equestre de Gassin qui regroupe les activités de Polo Club, Ecole de Polo et Centre Equestre.*

*La zone UP est divisée en 5 secteurs suivants :*

- *Un secteur UPn correspondant à des espaces libres et « naturels » supportant les terrains de Polo,*
- *Un secteur UPb correspondant à l'ancienne bergerie du haras de Gassin qui accueillera des logements de fonction,*
- *Un secteur UPe correspondant à « l'Espace événementiel » situé en entrée du site et accueillant un espace polyvalent et multifonctionnel, l'administration du site, un restaurant et les services du Polo- Club,*
- *Un secteur UPh correspondant au pôle « hébergement » lié aux activités du pôle équestre (tournois de Polo, stages, événements équestres, écoles de formation équestre), étant entendu qu'en aucun cas, cet hébergement ne pourra évoluer vers une forme hôtelière ou para hôtelière non liée à l'activité du pôle équestre,*
- *Un secteur UPa correspondant à la partie strictement équestre comprenant la carrière équestre, les boxes et les équipements logistiques (boxes, entrepôts et garages, ateliers techniques, hangars agricoles, stockage de denrées) du Polo Club et le centre équestre (manège, boxes, administration, logements de fonction).*

*Le territoire communal faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) valant Servitude d'Utilité Publique, c'est le règlement de ce document qui fixe, sur les secteurs qu'il recouvre, les dispositions applicables, notamment sur le secteur UPa concerné pour partie par une zone R2 au PPRI.*

### **Article UP 1 – Types d'occupation et utilisation du sol interdits**

*A l'exception de celles visées à l'article UP 2, les constructions et installations de toute nature, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la loi N° 76-663 du 19 Juillet 1976 et les lotissements.*

### **Article UP 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières**

*Par secteurs :*

- *Dans le secteur UPn, les sanitaires et équipements nécessaires au jeu de Polo tels que gradins démontables ou mobiles et abris des équipes.*
- *Dans le secteur UPb, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes tels que garage et local poubelles.*
- *Dans le secteur UPe, les constructions à usage de bureaux (tels que espace accueil, local gardien / sécurité, bureaux administratifs, salles de réunions, archives, locaux techniques, locaux du personnel (salle de repos, sanitaires), de services (tels que restaurant, bar, clubhouse, cuisine, réserves, espaces de stockage, locaux annexes, buanderie, lingerie, vestiaires des joueurs et stagiaire, sanitaires, locaux poubelles) et de commerces (tels que boutique, réserves et sanitaires), les structures événementielles et chapiteaux.*
- *Dans le secteur UPh, les constructions à usage d'hébergement et équipements associés tels que espace accueil, salle de cours / formations / vidéo / réunions / conférences / séminaires, bar – clubhouse avec réserves et sanitaires ; espace de remise en forme / spa avec vestiaires,*

équipements sportifs et de loisirs tels que piscine et locaux techniques, vestiaires et sanitaires, foyer enfants, bureaux administratifs, espace logistique et locaux techniques (buanderie, lingerie, chaufferie, local poubelles).

Ces constructions seront liées aux activités du Pôle Equestre : tournois de Polo, stages, événements équestres, écoles de formation équestre. En aucun cas, cet hébergement ne pourra évoluer vers une forme hôtelière ou para hôtelière non liée à l'activité du pôle équestre.

- Dans le secteur UPa, les équipements sportifs du Polo tels que carrière, "cheval en bois" d'entraînement, marcheur, les constructions et équipements logistiques tels que boxes, selleries, entrepôts et garages, ateliers techniques, ateliers de maintenance, hangars agricoles, stockage de denrées), les logements de palefreniers du Polo et les constructions et équipements du centre équestre (manège, carrière, boxes, bureaux administratifs, salon / club house / accueil, salles de cours / réunions, vestiaires, sanitaires, logements de fonction) et équipements techniques tels station d'assainissement, bassins de stockage pour arrosage, bassin d'orages, transformateur électrique, locaux techniques (entretien, électricité, pompage), citernes et locaux poubelles.

Dans toute la zone UP, les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 alinéa c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### Article UP 10 – Hauteur des constructions

##### Conditions de mesure

La hauteur doit être mesurée du point le plus bas de la construction par rapport au sol existant jusqu'à l'égout des couvertures. Au-dessus des limites de hauteur maximales fixées ci-dessus, seuls peuvent être édifiés :

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'appuyant sur l'égout des couvertures et incliné à 35 % maximum au-dessus du plan horizontal ;
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètre au-dessus du faîtage.

##### Hauteur absolue

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder 6,50 mètres (deux niveaux au dessus du sol existant ou reconfiguré).

Toutefois :

- Dans tous les secteurs, un remblai d'une hauteur maximale de 1 mètre peut être autorisé portant ainsi la hauteur des bâtiments à 7,50 mètres comptés à partir du terrain naturel avant travaux ;
- Dans le secteur UPa, la hauteur du manège couvert (exclusivement) du centre équestre pourra être portée à 9 mètres pour répondre aux normes sportives traditionnelles en la matière, les autres constructions restant soumises à la règle des 6,50 mètres avec possibilité d'un remblai d'une hauteur maximale de 1 mètre ».

Enfin, ne sont pas soumis aux limitations visées au paragraphe précédent, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes E.D.F., tours de relais hertziens, etc.).

#### Article UP 11 – Aspect extérieur

##### 1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

##### 2. Dispositions particulières

###### a) Toitures

A l'exception des locaux à usage équestre et agricole (secteur UPa) et des structures événementielles et chapiteaux (secteur UPe), la couverture en tuiles est recommandée. Les toitures terrasses sont admises. La pente des couvertures ne peut être supérieure à 35 %. Les tuiles utilisées pour les couvertures en pente doivent être comparables à la tuile régionale traditionnelle, à savoir tuiles « canal » ou « romane », à l'exclusion de tous autres matériaux.

b) Nonobstant les dispositions visées au paragraphe a ci-dessus, les matériaux et volumes nécessités par l'utilisation de techniques prenant en compte les « énergies nouvelles » (équipements solaires, photovoltaïques, ... par exemple) peuvent être admis en toiture des constructions.

###### c) Façades

La longueur maximale des constructions et ensemble de constructions jointives ou mitoyennes ne comportant aucun décrochement est fixée à 50 mètres. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables dans le secteur UPa.

#### d) Enseignes

Celles-ci feront l'objet d'une autorisation de la part de la Mairie. Le projet d'enseigne soumis au Maire précisera sa dimension, sa couleur et son emplacement.

#### e) Climatiseurs

Les climatiseurs, les coffrets de branchement aux réseaux divers ainsi que les boîtes aux lettres, confrontant les voies ouvertes à la circulation ou les emprises publiques, doivent être encastrés sans débordement du nu de la façade.

#### f) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de reculement doivent être aussi discrètes que possible. Leur hauteur maximum admise est de 1,80 m. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures pleines sont autorisées en limite séparative et à l'alignement des voies. Dans ce dernier cas, la clôture pleine devra se trouver en retrait de 0,80 m de ladite voie ; elle sera doublée d'une haie vive dans ce retrait.

Elles doivent être exécutées en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades des constructions correspondantes.

Si les clôtures sont montées sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder une hauteur moyenne de 0,40 mètre avec une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », les grilles et les grillages blancs sont interdits.

#### Article UP 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doit être traité avec des plantations. Pour les constructions susceptibles d'être admises, les aires de stationnement doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place et demie de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : une place de stationnement ou de garage pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les hébergements résidentiels touristiques (joueurs, stagiaires) : une place et demie de stationnement ou de garage par unité d'hébergement.
- Pour les autres activités (restaurant, boutique, espace événementiel, ...), les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle, soit 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies ; le nombre total de ces stationnements aménagés ou délimités ne devant pas être inférieur à 150.

Les stationnements affectés aux différentes constructions et ceux relevant de la fréquentation générale du site pourront être délimités et/ou aménagés indifféremment sur l'un ou l'autre des secteurs et sur toute la zone UP.

#### Article UP 14 – Coefficient d'occupation des sols

Dans le secteur UPn, la surface Hors Œuvre Nette (SHON) ne doit pas excéder 80 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UPb, la surface Hors Œuvre Nette (SHON) ne doit pas excéder 825 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UPe, la surface Hors Œuvre Nette (SHON) ne doit pas excéder 1 475 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UPh, la surface Hors Œuvre Nette (SHON) ne doit pas excéder 3 390 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UPa, la surface Hors Œuvre Nette (SHON) ne doit pas excéder 7 150 m<sup>2</sup> dont :

- 900 m<sup>2</sup> affectés aux logements de palefreniers du Polo et aux constructions et équipements du centre équestre (administration, logements de fonction, ...);
- 6 250 m<sup>2</sup> affectés à un usage équestre (hébergement des chevaux dans les boxes, centre équestre, manège, ...), à un usage agricole (stockage de denrées, ...) et un usage logistique (stockage de produits d'entretien des terrains, matériels, garage des machines et engins, ...).

Excepté dans le secteur UPa, le rapport de la SHOB à la SHON ne peut pas excéder 140 %. Toutefois, ce rapport n'est pas applicable à la SHOB souterraine (parkings, locaux techniques, ...), aux gradins et toits terrasses.

## **8. Justifications et incidences sur la zone AUP et le PLU**

### 8.1. Incidences au regard de la procédure de modification

Au titre de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, il est nécessaire de vérifier que la présente procédure de modification :

<p>a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;</p>	<p>Le projet de modification du PLU en réglementant la zone AUP s'inscrit dans l'ensemble des prescriptions énoncées par le document de planification, lui même compatibles avec les dispositions réglementaires.</p> <p>Il ne porte nullement atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.</p> <p>Bien au contraire, il le met en œuvre conformément à ses orientations visant à « garantir un cadre de vie de qualité » (renforcement des équipements existants, hiérarchisation et sécurisation des voies confidentielles) et à « diversifier l'offre d'emploi » et présente un objectif de soutien aux activités économiques.</p> <p>Le règlement de la zone stipulant justement que la zone AUP est « <i>une zone où sont envisagées des opérations visant à développer les activités de type équestres et sportives (centre équestre, club-house, sellerie, hébergement stagiaires, équipements sportifs, foyer, salles de cours, vestiaires/sanitaires, tribunes, dépôt, parking, carrière couverte (manège), hangar pour les machines agricoles, boxes à chevaux, ...)</i> ».</p> <p>« Cette zone (étant) située dans la plaine du Bourrian. <b>L'ouverture à l'urbanisation de cette zone (nécessitant) une modification du PLU.</b> » (PLU de Gassin, Règlement, page 68)</p>
<p>b) Ne réduit pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un espace boisé classé,</li> <li>- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,</li> <li>- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;</li> </ul>	<p>La présente modification se borne à réglementer la zone AUP du PLU approuvé, classée UP par la présente modification, sans réduire d'espace boisé classé, de zone agricole ou naturelle et forestière, ni de périmètre de protection particulier.</p>
<p>c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance. »</p>	<p>La présente modification n'engendre aucun « grave risque de nuisance ».</p>



## 8.2. Incidences sur le PLU

Par rapport au PLU approuvé le 18 juin 2009, la présente modification entraîne les évolutions de surfaces suivantes :

PLU approuvé le 18/07/2009			PLU après modification			Évolution PLU approuvé / PLU modifié		
Zones du PLU	Superficie en ha	%	Zones du PLU	Superficie en ha	%	Zones du POS	Évolution en ha	Evolution en %
UA	5,9	0,2%	UA	5,9	0,2%	UA	+0,00	0,0%
UB	111,4	4,5%	UB	111,4	4,5%	UB	+0,00	0,0%
UC	67,4	2,7%	UC	67,4	2,7%	UC	+0,00	0,0%
UD	11,4	0,5%	UD	11,4	0,5%	UD	+0,00	0,0%
UE	18,9	0,8%	UE	18,9	0,8%	UE	+0,00	0,0%
UF	2,5	0,1%	UF	2,5	0,1%	UF	+0,00	0,0%
UG	31,9	1,3%	UG	31,9	1,3%	UG	+0,00	0,0%
-	-	-	UP	7,5	0,3%	UP	+7,50	100,0%
UZ1	1,1	0,0%	UZ1	1,1	0,0%	UZ1	+0,00	0,0%
UZ2	5,2	0,2%	UZ2	5,2	0,2%	UZ2	+0,00	0,0%
UZ3	23,7	1,0%	UZ3	23,7	1,0%	UZ3	+0,00	0,0%
UZ4	3,4	0,1%	UZ4	3,4	0,1%	UZ4	+0,00	0,0%
UZ5	8,8	0,4%	UZ5	8,8	0,4%	UZ5	+0,00	0,0%
UZ6	13,0	0,5%	UZ6	13	0,5%	UZ6	+0,00	0,0%
UZ7	5,3	0,2%	UZ7	5,3	0,2%	UZ7	+0,00	0,0%
Total zones urbaines	309,9	12,5%	Total zones urbaines	317,4	12,8%	Evolution des zones urbaines	+7,50	2,5%
AU	25,6	1,0%	AU	18,1	0,7%	AU	-7,50	-30,5%
Total zones d'urbanisation future	25,6	1,0%	Total zones d'urbanisation future	18,1	0,7%	Evolution des zones d'urbanisation future	-7,50	-30,5%
A	694,4	27,9%	A	694,4	27,9%	A	+0,00	0,0%
N	1 454,9	58,6%	N	1454,9	58,6%	N	+0,00	0,0%
Total zones naturelles	2 149,3	86,5%	Total zones naturelles	2149,3	86,5%	Evolution des zones naturelles	+0,00	0,0%
TOTAL	2 484,8	100,0%	TOTAL	2484,8	100,0%	TOTAL	+0,00	0,0%

PLU approuvé le 25/10/07			PLU après modification			Évolution PLU approuvé / PLU modifié		
Zones du PLU	Superficie en ha	%	Zones du PLU	Superficie en ha	%	Zones du POS	Évolution en ha	Évolution en %
U	309,9	12,5%	U	317,4	12,8%	U	+7,5	+2,5%
AU	25,6	1,0%	AU	18,1	0,7%	AU	-7,5	-30,5%
A	694,4	27,9%	A	694,4	27,9%	A	+0	+0%
N	1 454,9	58,6%	N	1 454	86,5%	N	+0	+0%
TOTAL	2 484,8	100,0%	UE	2 484,8	100,0%	UE	+0	+0%

Comme on peut le constater, l'économie générale du PLU n'est pas bouleversée. L'objet de la modification engendrant un transfert entre les zones d'urbanisation futures (AU) et urbaines (U). La surface des zones agricoles (A) et naturelles (N) n'évolue pas. Le reclassement de l'ancienne zone AUP (7,5 ha) en zone UP entraîne un accroissement de 2,5% de la surface des zones urbaines (U) et une diminution de 30,5% des zones d'urbanisation future (AU) comparativement au PLU approuvé le 18 juin 2009. La zone UP ayant vocation à accueillir un équipement sportif et de l'hébergement temporaire (joueurs, palefreniers, ...), la présente modification n'implique qu'un accroissement très marginal de la capacité d'accueil (cf. les quelques résidences principales autorisées).

### **8.3. Incidences en terme d'aménagement des accès au site**

Le projet de réaménagement du site va clairement dans le sens d'un accroissement de son activité. Dès lors, les conséquences en matière de fréquentation vont imposer la réalisation de divers aménagements, essentiellement liés aux déplacements.

L'augmentation du nombre de visiteurs et participants aux diverses activités, notamment lors des tournois internationaux de Polo, induit un accroissement des circulations sur les axes menant au Pole Equestre, RD559, RD61 et chemin du Bourrian.

Si les deux premières peuvent supporter un accroissement du trafic, le chemin du Bourrian n'a pas le gabarit nécessaire.

Ainsi, la mise en œuvre de l'Emplacement Réservé n°14 du PLU, qui prévoit l'élargissement du chemin du Bourrian sur une plateforme d'une largeur de 9 m, permet la matérialisation de deux voies de dimensions suffisante.

Par ailleurs, une nouvelle configuration de l'accès principal nécessaire pour la sécurité des usagers est envisagée sous la forme d'un plateau traversant, de ralentisseurs en amont et aval et d'une signalétique appropriée.

### **8.4. Incidences en terme de paysage et d'environnement**

La réalisation du projet est guidée par le principe énoncé par la « Loi Littoral », d'extension limitée de l'urbanisation et/ou de réalisation sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

La SHON des nouvelles constructions est de l'ordre de 7 000 m<sup>2</sup> (équivalent à un COS d'environ 0,09) à mettre en comparaison aux 75 000 m<sup>2</sup> de la zone AUP portés à 160 000 m<sup>2</sup> si l'on y ajoute l'espace sportif comprenant les deux terrains de Polo essentiellement en zone Ai.

S'y ajoutent les 6 250 m<sup>2</sup> de SHON agricole (équivalent à un COS d'environ 0,08)

L'extension limitée se justifie également par l'insertion du projet dans son environnement.

Les hauteurs, bien inférieures à la hauteur de la ceinture boisée (2/3), permettent des volumes contenus et surtout peu visibles depuis l'extérieur du site ; l'ensemble devant par ailleurs être validé par l'Architecte des Bâtiments de France.

En termes de risque, le projet ne comporte pas de constructions dans des secteurs soumis au risque inondation. Il en résulte une neutralité du projet face à ce risque.

Enfin, la réalisation d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté aux besoins du site permet de ne pas créer de pollutions.

### **8.5. Incidences en terme d'économie<sup>2</sup>**

En termes économiques, la principale évolution apportée par le projet de développement du Polo et autorisée dans le cadre de la présente modification du PLU est de passer d'un « fonctionnement actuel essentiellement saisonnier » (7 mois/an de mars à septembre) à un « fonctionnement annuel » avec l'accueil de manifestations sportives en avant et arrière saisons, l'utilisation des équipements pour des stages et formations au jeu de Polo et aux métiers du cheval « en hiver », l'amélioration du fonctionnement du centre équestre toute l'année, l'ouverture du restaurant et de la boutique sur 10 mois, ...

Ce faisant, le projet participe de l'objectif d'annualisation mentionné au SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez et au PLU de Gassin.

Avec une fréquentation plus importante mais surtout mieux répartie sur l'ensemble de l'année, ainsi que des équipements modernes, le Polo-Club contribue à un tourisme de haut standing à l'échelle du Golfe de Saint-Tropez.

De plus, le Polo-Club et ses manifestations prestigieuses ont un rayonnement international, qui contribue à promouvoir l'image de la commune et du Golfe à l'étranger.



Le Polo est un secteur d'activité qui relève de « l'économie du luxe ».

De fait, le calcul des retombées économiques de ce type d'activité est fondé sur une expertise internationale sur le luxe<sup>3</sup>, qui démontre qu'un « touriste de luxe » dépense 22 fois le budget d'un « touriste de base ». En prenant pour coût de séjour moyen de base pour une semaine sur la presqu'île entre mars et octobre (référence pour une personne) la somme de 1 200 € qui couvre l'hébergement, la restauration, les loisirs et achats (sportif, culturel, vêtements, bijouterie, sorties, ...), on peut établir les hypothèses suivantes :

Sachant qu'une saison de 14 tournois internationaux (cf. l'offre du Polo en 2009) correspond à 24 semaines de compétitions et d'entraînements, soit sur le site et dans la région :

- 77 équipes de polo (1 team patron + 3 joueurs),
- 77 team-patrons avec 2 invités, soit 231 personnes,
- 231 joueurs avec leurs familles (1 compagne + 1 enfant), soit 693 personnes,
- 385 palefreniers,
- 230 représentants et invités des sponsors,
- 12 officiels (arbitres et speakers),
- soit 1 561 personnes ou, en fonction des présences sur site : 18 000 nuitées.

Ce programme de 14 tournois génère ainsi une fréquentation du site de :

- 1 500 participants directs,
- 800 invités (lunchs, dîners, cocktails...),
- 5 000 spectateurs sur la saison (entrée gratuite).

<sup>2</sup> Extraits de l'Approche économique du projet » (TOP CONSEILS, Août 2008)

<sup>3</sup> Cabinet Eurostaf, Espaces n°212, 02/2004.

Etant entendu que les effets directs sont ceux du chiffre d'affaires du Pole Equestre, soit de l'ordre de 2,5 €, les effets indirects correspondant aux principaux postes de dépenses des touristes de luxe pris en compte (Location de villas (team managers et joueurs), Hôtels (joueurs, sponsors, invités...), Restauration, traiteurs ou personnel occasionnel, ..., Loisirs et achats : sportif, culturel, vêtements, bijouterie, sorties, ...) peuvent être calculés à partir de coefficients de luxe appliqués au marchés du tourisme.

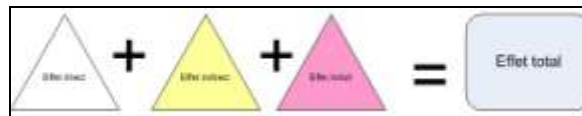
Positionnement de l'offre	Coefficient multiplicateur
Luxe	—
Haut de gamme	x 4
Moyen de gamme	x 11
Entrée de gamme	x 22

Soit :

- des retombées directes de l'ordre de 15 millions d'Euros.

Clientèles	Ratios	Retombées
Teams Patrons	Ratio 22	6 098 400,00 €
Joueurs	Ratio 11	9 147 600,00 €
Professionnels (sponsors, invités, ...)	Ratio 4	57 600,00 €
Palefreniers	Ratio 1	462 000,00 €
<b>Total</b>		<b>15 765 600,00 €</b>

- des effets cumulés directes, indirectes et induites (« l'effet total ») de l'ordre de 25 millions d'euros avec un coefficient de progression de 33% étant donnée l'annualisation de l'activité et un coefficient d'entraînement de 33%.



Avec ces objectifs, le potentiel de chiffre d'affaires annuel du pôle équestre s'établit à 5 millions d'Euros et les emplois escomptés seraient dans ces conditions de fonctionnement de 30 à 50 emplois permanents auxquels il convient d'ajouter 50 à 75 emplois saisonniers.

## **9. Annexes**

---

### 9.1. Eléments de programme

Sont présentés ci-après à titre indicatif les éléments de programme qui ont été esquissés dans le cadre de l'étude de faisabilité du projet de développement du Polo Club. Ils sont logiquement susceptibles d'évoluer dans le respect des règles définies avec la présente modification du PLU (zonage et règlement).

#### Le secteur UPn (« les terrains de Polo »)

	Unités	Ratios	SHON Agricole	SHON Constructions
<b>Zone UPn "L'espace sportif" (les terrains)</b>				
Sanitaires	4	20		80
<b>Total UPn</b>				<b>80</b>

#### Le secteur UPb (« la bergerie »)

	Unités	Ratios	SHON Agricole	SHON Constructions
<b>Zone UPb "La Bergerie"</b>				
Hébergement du personnel de direction (1)	2	100		200
Hébergement du personnel de direction (2)	6	75		450
Hébergement du personnel	5	35		175
<b>Total UPb</b>			<b>0</b>	<b>825</b>

#### Le secteur UPe (« l'espace événementiel »)

	Unités	Ratios	SHON Agricole	SHON Constructions
<b>Zone UPe "L'espace événementiel"</b>				
Espace événementiel	1	600		600
Stockage du matériel	1	300		300
Restaurant de 100 places assises	1	180		180
Boutique (+ 2 cabines + 2 sanitaires)	1	60		60
Espace de réserve de la boutique	1	30		30
Bureaux Administration	5	15		75
Archives	1	30		30
Salle de réunion	2	60		120
Locaux annexes : vestiaires, salle de repos, ...	2	40		80
<b>Total UPe</b>			<b>0</b>	<b>1 475</b>

#### Le secteur UPh (« le pole Hébergement »)

	Unités	Ratios	SHON Agricole	SHON Constructions
<b>Zone UPh "Le pole Hébergement du Polo Club"</b>				
Espace d'accueil + foyer enfant (hall)	1	250		250
Réserves	2	100		200
Bar - Clubhouse + sanitaires	1	175		175
Hébergement Joueurs professionnels / stagiaires	12	75		900
Hébergement Joueurs professionnels / stagiaires	26	50		1 300
Espace de remise en forme avec vestiaires	1	150		150
Locaux techniques (buanderie, chaufferie, ...)	1	100		100
Bureaux	5	15		75
Salle de cours / vidéo / réunions / conférences	2	60		120
2 vestiaires (30 personnes)	2	60		120
<b>Total UPh</b>			<b>0</b>	<b>3 390</b>

**Le secteur UPa (« le centre équestre»)**

	Unités	Ratios	SHON Agricole	SHON Constructions
<b>Zone UPa (1) "Les boxes"</b>				
Boxes fixes	320	10	3200	
Selleries	30	10	300	
"Cheval en bois" d'entraînement	1	30	30	
Marcheur	1	90	90	
Atelier de maintenance	1	120	120	
Hangar (produits et matériel d'entretien des terrains)	2	160	320	
Hangar de stockage des copeaux et du foin	3	100	300	
Hébergement des palefreniers	40	15		600
<b>Total</b>			<b>4 360</b>	<b>600</b>

<b>Zone UPa (2) "Le centre équestre"</b>				
Boxes fixes	50	10	500	
Manège couvert (50 x 25 m)	1	1250	1250	
Hangar de stockage (nourriture, foin, ...)	2	60	120	
Selleries	2	10	20	
Bureaux	2	15		30
Salon / club house	1	60		60
Salle de cours / réunion	1	30		30
Vestiaires + toilettes (3h et 3f) + douches (2h + 2f)	2	30		60
Hébergements	2	60		120
<b>Total</b>			<b>1 890</b>	<b>300</b>
<b>Total UPa</b>			<b>6 250</b>	<b>900</b>

## 9.2. Références

### 9.2.1. « Cent ans de Polo en France » / Jean-Luc A. CHARTIER / Polo Club Edition - Paris - 1992 (Extraits)

#### Des origines

« Si l'on ne peut déterminer avec précision où et quand naquit le jeu de polo, on s'accorde cependant à considérer qu'il apparût il y a quelques 2500 ans, chez les peuples cavaliers des steppes de l'Asie Centrale, entre Chine et Mongolie. Il est ainsi le premier jeu de balles et de maillet du monde et peut-être, selon certains historiens, le plus ancien des sports d'équipe. Cependant, s'il ne plane aucun doute sur l'origine orientale du polo, c'est en Perse que l'on relève les premières traces de cette activité mi-sportive, mi-guerrière, qui allait traverser plus de deux millénaires pour parvenir jusqu'à nous.



Dès son apparition, il est considéré comme un art noble, celui des meilleurs guerriers, puis celui des rois et des princes... Darius 1<sup>er</sup>, Roi de Perse (522-486 av. J.-C.) fut sans doute le premier des grands joueurs.

Dans cette grande puissance régnant sur l'Asie Mineure, le polo se nomme "chaugan" (maillet). Il est alors moins un sport au sens moderne du terme, qu'un mode d'entraînement des troupes d'élite - telle la garde du roi - et du monarque lui-même. C'est en fait une bataille miniature, à laquelle peuvent participer des dizaines de cavaliers dans chaque camp. Très vite, il devient le passe-temps favori des cours royales, dans cette civilisation brillante et dominatrice soutenue par des cavaliers habiles et infatigables. Activité noble et d'apparat, on y joue richement paré. A la fin du IX<sup>e</sup> siècle de notre ère, l'historien musulman Tabari raconte, dans sa volumineuse "Chronique des prophètes et des rois", l'histoire de Darius III Codoman, roi de Perse entre 336 et 330 av. J.-C., qui envoie pour l'humilier, à Alexandre le Grand, roi de Macédoine, une balle et un maillet, lui signifiant ainsi que le jeu convenait mieux à son jeune âge et à son inexpérience que les activités guerrières. "La balle est la terre, et je suis le maillet", lui fit répondre Alexandre, certain de ses conquêtes futures ... Mais autant qu'aux historiens, c'est aux poètes que l'on doit de nous rapporter les échos de la fabuleuse épopée du jeu de polo à travers les âges. Au X<sup>e</sup> siècle, le grand poète persan Fidursi évoque dans son "Livre des rois", véritable histoire de la Perse, un tournoi ayant opposé, quelques siècles plus tôt sept cavaliers persans à sept turcs. Un prince, du nom de Siawusch aurait frappé la balle avec une telle vigueur qu'il aurait, dit le poète, "fait voir la lune de près". Un autre poète persan, nommé Arifi, a écrit une ode allégorique sur le jeu princier : "L'homme est une balle lancée dans le champ de l'existence Conduite ça et là par le maillet de la destinée Que manie la main de la providence ..."

En fait, une grande partie de la littérature persane ancienne abonde de références au chaugan et de métaphores inspirées du jeu. Au XII<sup>e</sup> siècle, Nezami, l'un des poètes majeurs de son temps, se sert de l'image du polo pour évoquer la vie : "La limite de ton terrain de polo est l'horizon. La balle sur la courbe de ton maillet, est la Terre. Avant de n'être plus que poussière, galope et force le pas de ta monture, car le monde t'appartient".

Héritage architectural de cette passion de la Perse pour le jeu de polo, on peut admirer à Ispahan, capitale au XVI<sup>e</sup> siècle du royaume Séfévide, les restes d'un terrain de polo. De part et d'autre de la "place du Shah" longue de 274 mètres, (la taille d'un terrain d'aujourd'hui) se dressent deux ensembles de deux piliers de pierre représentant les buts, espacés de 7,5 mètres ! C'était le terrain de polo royal. Sur l'un des côtés, au niveau de la ligne de milieu, on éleva les sept étages du palais Ali Quapu, des galeries duquel on pouvait assister au match.

De Perse, le polo allait s'étendre en Arabie et au Tibet. Là se forge le nom sous lequel il allait être connu aujourd'hui : on l'appelle alors "pulu", du nom de la racine, peut être celle du saule, dont la balle était faite. De là il se répandit jusqu'en Chine et au Japon, où il devait rencontrer un grand succès.





*"Piétinement d'une centaine de chevaux galopant ensemble, piaffant côte à côte ;La balle bondit, le maillet la dirige, au cœur de la chevauchée. De cuir rouge leurs brides, d'or jaune leurs mors. Les cavaliers inclinent le corps, courbent le bras autour du poitrail de leur monture. Un coup de tonnerre répond au mouvement de la main, et la perle divine entame sa course."*

*Ainsi le poète Han Yu exprime-t-il avec emphase son admiration pour le jeu magique. Nous sommes à l'époque de la dynastie chinoise des T'ang, qui allait, entre les années 618 et 907, faire de la Chine l'empire le plus grand et le plus puissant de la Terre. Ici, comme il l'a souvent été ailleurs, le polo est considéré comme le meilleur entraînement des guerriers. Comme en Perse, il est la discipline favorite de l'élite. Peintres et graveurs, miniaturistes et sculpteurs emboîtent le pas aux écrivains et aux poètes. Le polo inspire l'art*

*De retour de Chine, poursuivons notre voyage à travers le temps et les vastes plaines du Proche et du Moyen Orient. Nous sommes en Grèce au XII<sup>e</sup> siècle. L'empereur Manuel 1<sup>er</sup> Comnène (1118-1180), diplomate habile et courageux guerrier, joue avec les princes byzantins et les nobles de sa cour. Cinnamus, historien byzantin, nous a laissé une fort vivante description du polo de cette époque : " Le jeu se déroule sur un terrain spécial. Une balle en cuir, de la taille d'une pomme, est lancée en l'air. A ce moment, comme s'ils se disputaient un trophée, les joueurs se mettent à galoper le plus vite possible. Chaque cavalier tient dans sa main droite un maillet de longueur moyenne. Chaque camp s'efforce de conduire la balle au-delà des lignes adverses."Pas plus que la Grèce, l'Egypte n'échappe à la magie du polo. L'auteur arabe Nakrisi explique dans sa "Description du Caire et de l'Egypte" comment le noble sport prit racine dans l'Egypte des sultans, peu après la conquête du pays par les puissantes familles musulmanes, notamment grâce à El Nacer, qui s'intéressa tout particulièrement à tout ce qui concernait le cheval, son élevage et les jeux équestres. L'historien précise que de nombreux terrains réservés à ce que l'on appelait alors la "balle à cheval" étaient aménagés à proximité des palais. Au début du XIII<sup>e</sup> siècle, Gengis Khan, fondateur de l'empire mongol, conquiert l'Iran et pénètre en Afghanistan. De ses campagnes en Asie mineure, il rapportera gloire et fortune, m is aussi le jeu de balle à cheval, dont il favorisera la pratique assidue chez ses meilleurs guerriers.*

*Près d'un siècle et demi plus tard, son héritier spirituel et continuateur, Tamerlan, le vainqueur de la Horde d'Or, ordonnait à ses cavaliers, dit la légende, de jouer au polo avec la tête de ses ennemis ...*

*Importé, de l'ouest par les envahisseurs musulmans, de l'est par les Chinois, le polo atteint enfin l'immense territoire indien. On en découvre les premières traces en Inde au XIV<sup>e</sup> siècle. Akbar le Grand, empereur moghol de l'Inde (1542-1605), souverain élevé en exil en Afghanistan, en fut un adepte fervent. A Agra, en Inde du nord, on peut encore admirer ses grandes écuries de polo. Dans le "Ain-i-Akbari", volume des mémoires d'Akbar rédigé par l'historiographe Abû Fazl, il apparaît nettement que le chaugan est devenu un passe-temps des plus appréciés. Si certains observateurs n'y voient qu'un simple divertissement, d'autres le considèrent comme un merveilleux mode d'instruction : formation de l'esprit de décision, apprentissage de la vitesse, violence du combat ... Il permet de tester la valeur d'un homme, de révéler sa personnalité. En outre, il consolide et renforce les liens d'amitié. Akbar est sans rival dans la pratique du polo. Il organise même parfois des parties nocturnes. On se sert alors de balles faites d'un bois à combustion lente. Enflammées, elles irradieront fortement et illumineront le jeu. pour magnifier encore la partie, il arrive que le roi fasse fixer des morceaux d'or à l'extrémité de son maillet. Si certains se détachent au cours du jeu, ils pourront être ramassés par le premier joueur qui les trouvera.*



*Lorsque l'empire moghol entame son déclin, le polo n'est plus pratiqué que dans certaines régions perdues de l'Himalaya, proches des frontières indienne et tibétaine : Ladakh, Astor, Balistan et Gilgit.*

*C'est à Silchar, dans l'Etat de Malipur, à la frontière de la Birmanie, que des colons britanniques, planteurs de thé établis à Calcutta, l'y découvrent vers 1854. Quelques années plus tard, le polo allait être ramené en Europe par les régiments de cavalerie britanniques ayant séjourné dans l'empire des Indes.*

### L'Occident découvre le Polo

"We must learn this game", s'écria Joseph Sherer, considéré comme le père du polo britannique. Joé Sherer est lieutenant, attaché à l'armée du Bengale, lorsqu'il assiste pour la première fois à une rencontre de polo. Ainsi, sous son impulsion le premier polo-club allait-il voir le jour. C'était en 1859 à Silchar.

De Silchar, la découverte se communiqua rapidement à l'ensemble des régiments anglais de l'Inde. Quelques années plus tard, en 1863, toujours sous l'influence de Joé Shirer, fut créé l'important Calcutta Polo Club, qui peut s'enorgueillir d'être le plus ancien club de polo encore en activité. L'année suivante toujours plus passionné par ce nouveau sport qu'il avait contribué à développer au sein de l'armée, Sherer allait conduire de Silchar à Calcutta - alors distantes de deux journées de voyage - une équipe nommée "The Band of Brothers". Celle-ci infligea une défaite à la formation de Calcutta, de peu d'expérience et dotée d'une plus faible cavalerie. Les Brothers transmirent cependant à leurs adversaires une partie de leur technique et acceptèrent de leurs céder quelques-uns de leurs meilleurs poneys.

Dès lors, le jeu allait s'étendre de façon extrêmement rapide. A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, on ne comptait pas moins de 175 polo-clubs dans tout le sous continent indien.

En Angleterre, la première partie de polo disputée en Europe, se déroula en 1869 à Hounslow Heath - Middlesex - entre le 10<sup>e</sup> Hussards et le 9<sup>e</sup> Lancers. A cette époque huit cavaliers composaient chaque équipe, les règles étant pratiquement inexistantes et le jeu se répartissait en seulement deux longues périodes pour près de quatre-vingt-dix minutes de jeu.

En 1875, fut fondée la "Hurlingham Polo Association", qui allait entreprendre une progressive codification du jeu. Il faudra attendre 1883 pour que le nombre de joueurs soit réduit à cinq, puis à quatre.

Et en 1888 pour qu'apparaisse le système des handicaps, destiné à rétablir l'équilibre entre des équipes de niveau différent.

Un tel succès n'allait pas tarder à s'étendre à d'autres pays, à commencer par ceux de l'empire britannique : Nouvelle-Zélande, Afrique du Sud, Australie et même Gibraltar et l'île de Malte.

Aux Etats-Unis, fin 1876, on joue les premières parties amicales à Manhattan, à la Dickels Riding Academy. En 1877 le premier polo-club nord américain, le Wetchester Polo Club est formé.

La première rencontre internationale, la Wetchester Cup fut disputée à Rhode Island en 1886. Opposant la Grande Bretagne aux Etats-Unis, elle s'acheva sur une victoire de l'équipe britannique de Hurlingham.

Poursuivant son chemin, la passion pour ce nouveau sport, vint s'établir en Amérique australe. En Argentine, le polo est accueilli avec d'autant plus d'enthousiasme que dans les estancias isolées au coeur de pampa il est une passionnante distraction pour le maître et ses gauchos. Ainsi, pour les besoins du polo, les meilleurs cavaliers du monde commencent-ils à dresser de petits chevaux à demi-sauvages, vifs et endurants. Dès lors allaient commencer à partir pour l'Europe des bateaux chargés de ces chevaux criollos, qui sont encore aujourd'hui les meilleurs poneys de polo du monde.

En France, le premier match se joue à Dieppe : une équipe française, emmenée par le duc de Guiche, rencontre une formation britannique. Nous sommes en 1880. L'épopée du polo français vient de commencer. »

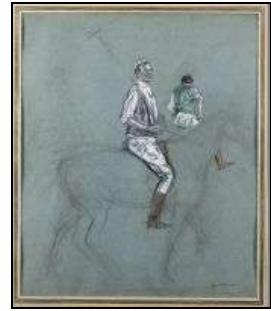
9.2.2. Illustrations



Daniel CASEY  
Premier match France / USA au Bois de  
Boulogne en 1891



H.S. POWER  
Premier match de polo en France



JEANNIOT



Pierre-Olivier DUBANT (1886-1968) Illustrations de matches de Polo en 1925



Maurice TAQUOY (1878-1952)  
Le Palenque, 1929



CHAURANT-NAURAC (1878-1948)



MARKO



**9.3. « Polo Club Saint-Tropez-Gassin / Expertise des conditions de circulation/stationnement / Etat actuel et état projeté »**

Cf. document séparé (Horizon Conseil / Novembre 2008)

**9.4. « Modification du PLU (Zone AUP) /Projet de développement du Polo Club Saint-Tropez-Gassin / Contribution paysagère »**

Cf. document séparé (Laetitia POIDRAS, Paysagiste / Janvier 2009)

**9.5. « Projet de développement du Polo Club Saint-Tropez-Gassin : Approche économique »**

Cf. document séparé (TOP CONSEILS / Août 2008)



Commune de Gassin



---

**Plan Local d'Urbanisme**

Modification n°1

**« Ouverture à l'urbanisation par réglementation de la zone UP »**

**Pole équestre de Gassin**

Polo Club

Ecole de Polo

Centre Equestre

**Rapport de Présentation**

Février 2010

---

Document réalisé par

**sdp.conseils**

62, Carraire des Rouguières basse  
13 122 Ventabren

---

Avec les contributions de :

**TOP CONSEILS**

215, avenue des Serrets  
04 100 Manosque

**Laetitia Poidras**

**Atelier d'Urbanisme et Paysage**

8 rue Léonce Briegne  
84 160 Cucuron

**Horizon Conseil**

Immeuble le Montolieu  
23, rue Fauchier  
13 002 Marseille