



Mission régionale d'autorité environnementale

PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**Avis délibéré**  
**de la Mission régionale d'autorité environnementale**  
**Provence-Alpes-Côte d'Azur**  
**sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Gassin (83)**

**N° MRAe  
2023APACA26/3421**

## PRÉAMBULE

La MRAe PACA, s'est réunie le 29 juin 2023, à Marseille. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Gassin (83).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Jean-François Desbouis, Marc Challéat, Sandrine Arbizzi, Sylvie Bassuel, Jean-Michel Palette et Jacques Daligaux.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés du 11 août 2020 et du 6 avril 2021 chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de Gassin pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 4 avril 2023.

---

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 14 avril 2023 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution datée du 21 avril 2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

***Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.***

***Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.***

***L'avis ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité. Le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.***

## SYNTHÈSE

La commune de Gassin, située dans le département du Var, compte une population de 2 614 habitants (recensement INSEE 2019) sur une superficie de 2 470 ha. Elle est comprise dans le périmètre du SCoT de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez.

Le PLU révisé retient un taux moyen de croissance démographique de 0,5 % par an et prévoit, à l'horizon 2034, l'accueil de 135 habitants supplémentaires et la production de 64 résidences principales.

L'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan présente de nombreuses lacunes.

La MRAe invite la commune à consolider l'orientation d'aménagement et de programmation « abords de la RD 559 » afin de préserver les prairies humides et la ripisylve du Bourrian, de préserver et valoriser les sites inscrits de la presqu'île de Saint-Tropez et du village de Gassin et de limiter l'exposition des futures habitations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air liées au trafic routier de la RD 559.

Le choix de délimitation de la zone 2AU des Marres a des incidences négatives notables sur la biodiversité et s'inscrit dans un secteur soumis aux risques de feu de forêt et de ruissellement. La MRAe recommande de justifier ou de reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation en zone 2AU.

Le rapport ne justifie pas, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins futurs de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez. Il ne justifie pas non plus l'adéquation entre la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration et l'estimation des volumes d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de l'agglomération d'assainissement.

Le rapport n'évalue pas la consommation prévisionnelle d'espace planifiée pour les activités économiques, les équipements collectifs et les infrastructures de transport.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>3</b>
<b>AVIS.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe.....	7
1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier.....	7
1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD.....	7
1.5. Indicateurs de suivi.....	8
<b>2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....</b>	<b>8</b>
2.1. Zones susceptibles d'être touchées de manière notable.....	8
2.1.1. OAP n°4 « abords de la RD 559 ».....	8
2.1.2. Zone 2AU « les Marres ».....	12
2.2. Eau potable et assainissement.....	13
2.2.1. Eau potable.....	13
2.2.2. Assainissement.....	14
2.3. Cohérence urbanisme-transports.....	14
2.4. Adaptation aux effets du changement climatique.....	15
2.5. Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES).....	15
2.6. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace.....	15
2.7. Préservation des continuités écologiques, étude des incidences Natura 2000.....	16
2.7.1. Trame verte, bleue et noire.....	16
2.7.2. Étude des incidences Natura 2000.....	16

# AVIS

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes : rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales, projet d'aménagement et de développement durables (PADD), orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement, plan de zonage, annexes.

## 1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

### 1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Gassin, située dans le département du Var, compte une population de 2 614 habitants (recensement INSEE 2019) sur une superficie de 2 470 ha.

Elle est comprise dans le périmètre du SCoT<sup>1</sup> de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez<sup>2</sup>. Le SCoT révisé, qui a fait l'objet d'un [avis de la MRAe en date du 12 mars 2019](#) a été approuvé en date du 2 octobre 2019. Dans le cadre du contrôle de légalité, le caractère exécutoire du SCoT a été suspendu par décision préfectorale du 20 décembre 2019, principalement au motif de sa non-conformité avec les dispositions de la loi ELAN<sup>3</sup> et de la loi Littoral. Une première version de la modification n°1 du SCoT a fait l'objet d'un [avis de la MRAe en date du 2 novembre 2021](#). Une seconde version de la modification n°1 du SCoT a fait l'objet d'un [avis de la MRAe en date du 8 décembre 2022](#).



Figure 1: localisation de la commune de Gassin.  
Source : Batrame.

- 1 Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire. Il est régi principalement par les articles L131-1 à L131-3, L141-1 à L143-50 et R141-1 à R143-16 du Code de l'urbanisme.
- 2 Le projet de SCoT révisé a fait l'objet d'un [avis de la MRAe en date du 12 mars 2019](#).
- 3 La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018 comprend des dispositions spécifiques à la loi Littoral dans ses articles 42 à 45. Elle consacre ainsi le rôle du schéma de cohérence territoriale (SCoT) dans la déclinaison de la loi Littoral en prévoyant en particulier qu'il précise les critères d'identification des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés éligibles à la densification et qu'il localise ces différentes formes urbaines.

L'urbanisation de Gassin s'est déployée à partir du village, principalement le long des axes routiers RD 559, qui traverse la commune du nord vers le sud, et RD 98a, qui longe la côte du golfe de Saint-Tropez.

D'autres logiques, secondaires, ont marqué le territoire : « la présence de domaines agricoles anciens qui se sont parfois étoffés », et le « développement d'un habitat diffus lié à l'existence d'anciennes zones NB au POS [plan d'occupation des sols] ».

La presqu'île de Saint-Tropez, ainsi que le village et ses abords, font l'objet d'une inscription à l'inventaire des sites pittoresques du Var. La MRAe souligne que le périmètre du site inscrit du village et ses abords n'apparaît pas sur le plan des servitudes d'utilité publique.

À ce jour, la commune est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en juin 2009. Le projet de PLU révisé retient un taux moyen de croissance démographique de 0,5 % par an sur la période 2024-2034, portant la population à 2 775 habitants à l'horizon 2034. Cette augmentation de 135 habitants va nécessiter, selon le dossier, la production de 64 résidences principales.

Le projet de PLU prévoit les réalisations suivantes :

- à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : 73 maisons individuelles (dont 64 résidences secondaires) en comblement de dents creuses sur un foncier d'une superficie de 7,08 ha et 8 logements par résorption de la vacance ;
- en extension de l'enveloppe urbaine : 44 appartements et/ou villas mitoyennes sur un foncier de 1,76 ha et 3 maisons individuelles sur un foncier de 0,3 ha.

Le dossier précise que « la zone des Marres, qui représente 42,7 % du potentiel [urbanisable] du PLU [9,80 ha], reste une zone 2AU fermée à l'urbanisation pour l'heure dans l'attente d'un projet précis d'intérêt général ». Elle « concerne un quartier urbanisé mais insuffisamment défendu vis-à-vis du risque feu de forêt ».

Le PLU révisé comprend quatre OAP sectorielles (OAP n°1 « entrée de territoire de La Foux », OAP n°2 « le littoral de Gassin », OAP n°3 « Le village de Gassin », OAP n°4 « abords de la RD 559 » et OAP n°5 « la Bouillabaisse et les Marres »), une OAP thématique portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville, ainsi qu'une « disposition thématique » portant sur les transports et les déplacements.



Figure 2: zones susceptibles d'être touchées de manière notable. Carte élaborée par la MRAe.

## 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la gestion économe de l'espace communal pour une limitation de l'étalement urbain ;
- la préservation des milieux naturels et des paysages et la lutte contre la pollution lumineuse ;
- la prévention des risques naturels d'incendie de forêt et d'inondation ;
- la réduction des nuisances (bruit, pollution de l'air) et des risques sanitaires associés, liés notamment aux déplacements ;
- la bonne adéquation entre l'urbanisation d'une part, la disponibilité et la qualité de la ressource en eau ainsi que les modalités d'assainissement d'autre part ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre et l'adaptation aux effets du changement climatique.

## 1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

Le rapport environnemental analyse les « *caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan* » (abords de la RD 559 et secteur des Marres).

Le dossier choisit de focaliser l'analyse sur les enjeux écologiques mais de façon très insuffisante. Il n'analyse pas, en outre, les incidences négatives notables de :

- l'OAP n°4 « abords de la RD 559 » sur le paysage, le risque de feu de forêt, les nuisances sonores et la pollution de l'air ;
- la zone 2AU « les Marres » sur le paysage, les risques de feu de forêt et d'inondation.

***La MRAe recommande de compléter l'analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et d'évaluer toutes les incidences environnementales du projet de PLU.***

Le résumé non technique ne retrace pas, sous une forme synthétique, l'ensemble des éléments prévus par l'article R151-3 du Code de l'urbanisme.

***La MRAe recommande de reprendre la rédaction du résumé non technique, afin de retracer, sous une forme synthétique, l'ensemble des éléments prévus par l'article R151-3 du Code de l'urbanisme.***

## 1.4. Compatibilité avec le SCoT et cohérence avec le PADD

Le dossier examine la compatibilité du PLU révisé avec le SCoT de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez en cours de modification et la prise en compte du plan climat air énergie territorial adopté le 12 février 2020.

La justification de la compatibilité avec le SCoT est insuffisante sur la consommation d'espace, le risque de feu de forêt et la ressource en eau (cf. chapitre 2 du présent avis).

Le dossier examine la cohérence du règlement et des OAP avec les orientations et objectifs du PADD. L'analyse est insuffisante concernant la trame bleue, le risque de feu de forêt et la ressource en eau (cf. chapitre 2 du présent avis).

## 1.5. Indicateurs de suivi

Les indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU sont définis.

Cependant, les indicateurs ne sont pas assortis d'un état de référence, ni d'une valeur cible et le dispositif de renseignement et de pilotage n'est pas décrit<sup>4</sup>. De plus, le suivi n'aborde pas l'analyse de l'exposition de la population aux polluants atmosphériques et aux nuisances sonores.

***La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi du PLU afin de le rendre pleinement opérationnel (état de référence, valeur cible, organisation et gouvernance) et proportionné aux enjeux (exposition de la population aux polluants atmosphériques et au bruit en particulier).***

## 2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

### 2.1. Zones susceptibles d'être touchées de manière notable

La MRAe identifie deux zones susceptibles d'incidences environnementales notables.

#### 2.1.1. OAP n°4 « abords de la RD 559 »

---

4 Qui collecte les données, les agrège et les mets en forme ? Comment les résultats seront valorisés ou diffusés ? Auprès de quels acteurs ? À quelle fréquence ?

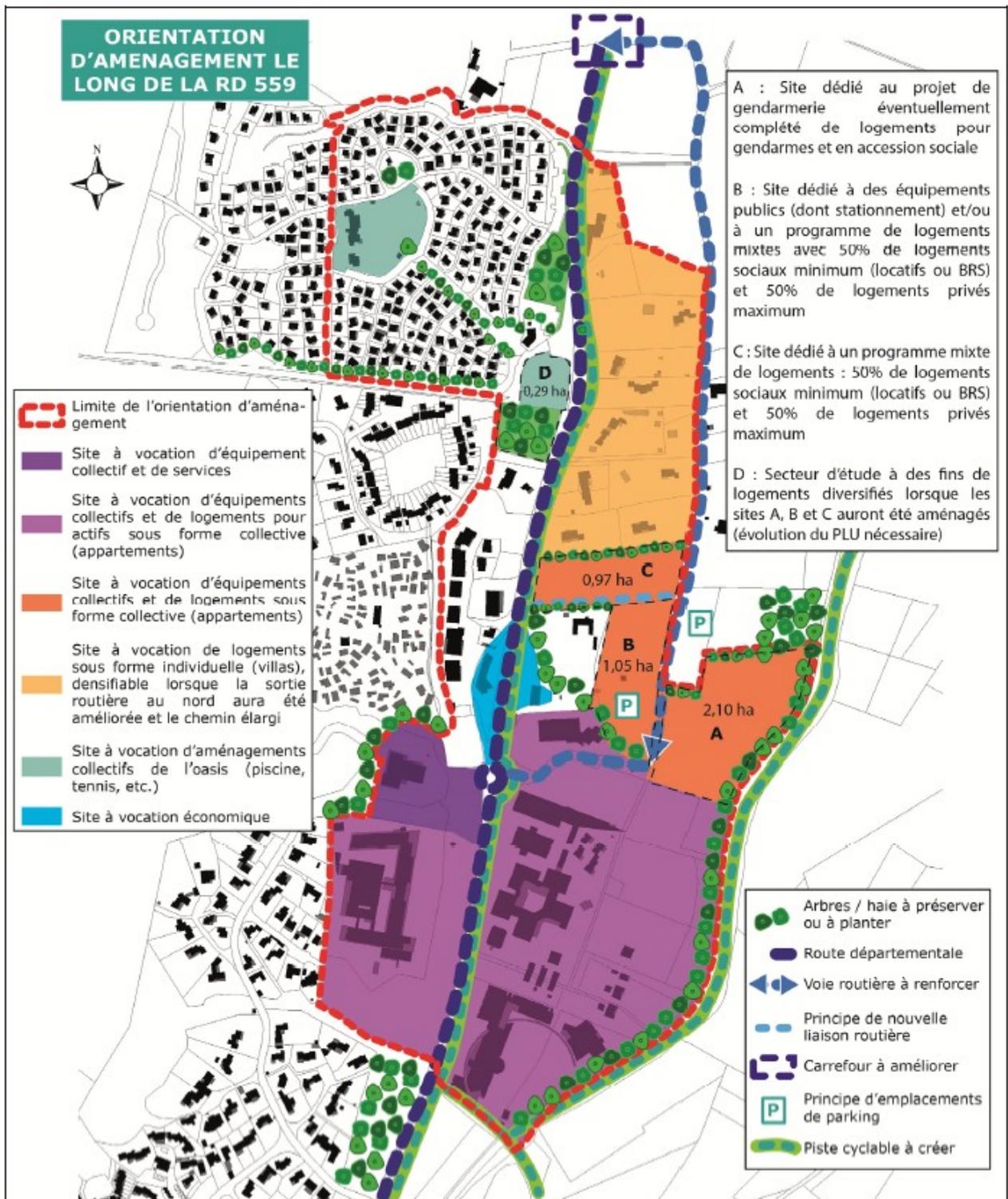


Figure 3: schéma d'aménagement de l'OAP n°4 « abords de la RD 559 ». Source : OAP.

### 2.1.1.1. Biodiversité

Le rapport, sur la base de la bibliographie et d'inventaires de terrain, dresse un bilan des enjeux locaux de conservation pour les habitats naturels du secteur de projet soumis à l'OAP n°4 « abords de la RD 559 ». Il indique que « *plusieurs observations de la végétation ont été effectuées sur le site en juillet 2018 et en septembre 2022* » et « *[qu']aucune espèce [floristique] protégée ou remarquable n'a été relevée* ».

La MRAe observe que les dates de prospections (juillet et septembre) sont en dehors de la période d'observation favorable pour la flore (de février à juin).

L'état initial relatif à la faune, établi sur une analyse bibliographique sans observations de terrain, identifie de forts enjeux locaux de conservation concernant un important cortège d'espèces protégées parmi lesquelles Grand capricorne et Diane pour les insectes ; Crapaud commun, Rainette méridionale, Grenouille rieuse pour les amphibiens ; Cistude d'Europe, Couleuvre à collier, Lézard des murailles pour les reptiles ; Martin-pêcheur d'Europe, Pic vert, Serin cini parmi les oiseaux ; Petit rhinolophe chez les chiroptères ; Écureuil roux, Hérisson d'Europe chez les mammifères).

L'importance des enjeux écologiques identifiés par la bibliographie sur ce secteur de projet, la proximité de ZNIEFF (localisation limitrophe de la ZNIEFF<sup>5</sup> du « massif des Maures », grande proximité par rapport à la ZNIEFF des « Maures de la presqu'île de Saint-Tropez ») et la présence de corridors écologiques et de zones humides (ripisylve du ruisseau du Bourrian) aurait dû conduire à la réalisation d'inventaires de terrain. Cette lacune nuit à une évaluation objective des incidences du projet alors même que les effets attendus en zones UB et AUB sont susceptibles d'être importants (opérations de logements, d'équipements collectifs et de services).

L'OAP « abords de la RD 559 » constitue selon le dossier « *le [secteur de] projet le plus impactant* » du plan. Pourtant, le rapport mentionne que « *les effets [de cette OAP] ne sont pas évaluables à ce stade de définition des éléments du projet* ».

La MRAe rappelle que l'évaluation environnementale stratégique du PLU ne doit pas se contenter de renvoyer aux études ultérieures ; son rôle est d'évaluer et au besoin de faire évoluer les règles édictées par le document d'urbanisme pour encadrer la réalisation des projets. La MRAe relève en particulier que le schéma de principe d'aménagement (p15 de l'OAP) ne prévoit aucune mesure de préservation des habitats naturels à forts enjeux identifiés dans le rapport (prairies humides et ripisylve du Bourrian).

***La MRAe recommande de compléter l'initial du milieu naturel des zones UB et AUB soumises à l'OAP « abords de la RD 559 » par la réalisation d'inventaires de terrain aux bonnes périodes d'observation des espèces. Elle recommande d'identifier, quantifier, hiérarchiser et localiser les incidences brutes de ce secteur de projet ainsi que ses incidences résiduelles potentielles une fois mise en place la séquence Éviter Réduire Compenser. La MRAe recommande enfin de compléter le schéma de principe de l'OAP n°4 par des mesures de préservation des zones humides et de la ripisylve du Bourrian.***

### 2.1.1.2. Paysage

---

5 Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable. Elle complète les zonages réglementaires (aires protégées) pour guider les décisions d'aménagement du territoire (documents d'urbanisme, créations d'espaces protégés, schémas départementaux de carrière...) et éviter l'artificialisation des zones à fort enjeu écologique.

L'OAP « abords de la RD 559 » est située pour partie dans le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez. Concernant les incidences de l'OAP n°4 sur le paysage, le rapport indique « *[qu']il en résulte [...] un impact paysager qualifié de modéré, car les constructions seront visibles depuis la RD 559* ». Des mesures sont prévues pour limiter l'impact paysager : « *les haies et arbres présents seront notamment préservés, les reculs et hauteurs [seront] étudiés au plus juste pour limiter l'impact paysager du ou des projet(s) à venir* ».

Le dossier ne décrit pas et n'illustre pas les caractéristiques du secteur de projet<sup>6</sup> et n'analyse pas les perceptions visuelles vers et depuis le secteur de projet soumis à l'OAP « abords de la RD 559 ». Par suite, il ne hiérarchise pas les enjeux et ne formule pas des objectifs de qualité paysagère qui constitueront la base du projet de paysage de l'OAP n°4.

Les mesures prévues ne reposent sur aucune analyse des incidences de l'OAP sur les perceptions visuelles à l'échelle locale (depuis Azur Park au nord ; le club des Chênes Lièges, les habitations et le parc Oasis à l'ouest ; l'hôpital, le lycée au sud, le centre équestre à l'est et le long de la RD 559) et à l'échelle élargie (depuis les pistes et chemins de la colline à l'est). Le rapport ne présente pas de mesures de préservation et de valorisation des sites inscrits de la presqu'île de Saint-Tropez et du village de Gassin et ses abords (dont le champ de visibilité n'a pas été analysé).

**La MRAe recommande d'établir l'état initial du paysage du secteur de projet encadré par l'OAP « abords de la RD 559 », d'analyser les incidences de l'aménagement du secteur sur les perceptions visuelles et de présenter des mesures de préservation et de valorisation des sites inscrits de la presqu'île de Saint-Tropez et du village de Gassin et ses abords.**

### 2.1.1.3. Risques naturels

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention du risque d'incendie de forêt.

L'état initial de l'environnement présente la carte d'aléas au regard du risque de feu de forêt (source : [direction départementale des territoires et de la mer du Var, édition 2021](#)). Il indique que « *pour la zone AUB, l'impact est jugé faible pour plusieurs raisons : le site se trouve dans la plaine, en dehors des aléas très forts feu de forêt (contrairement à la plupart des sites sur la commune). Il y a un enjeu fort relevé ponctuellement, mais il correspond aux pins parasols du site. La zone AUB est aisément défendable, non accolée à un massif boisé. Il s'agit d'un des sites les moins exposés du territoire et desservi par l'ensemble des réseaux* ».

La MRAe relève que :

- la partie de la zone AUB destinée à la réalisation d'équipements publics et de logements est située en zone d'aléas « moyen » et « fort », et à proximité (15 m environ) d'un massif forestier contigu de 3,3 ha environ ;
- la partie de la zone UB destinée à la réalisation d'une gendarmerie, « *éventuellement complétée de logements* », est située en zone d'aléas « moyen », « fort » et « très fort ». Elle est limitrophe du massif forestier cité *supra*, qu'elle englobe pour partie.

Le rapport n'analyse pas les incidences que les zones AUB et UB sont susceptibles de provoquer (menace pour le massif forestier) ou de subir (atteinte aux personnes et aux biens) au regard du risque

---

6 Quelles sont les caractéristiques physiques (relief, géomorphologie, occupation et usages du sol, trames viaires, etc.) ? À quoi ressemble son environnement ? Quels sont les éléments du terrain à prendre en compte pour préserver l'identité du lieu (murets, structures végétales, fossés, ruisseaux, etc.) ?

de feu de forêt. L'OAP ne fixe pas des principes d'aménagement visant à prévenir le risque d'incendie et faciliter la défense de ce secteur contre le feu de forêt (espace tampon constitué par une voie périphérique par exemple).

La compatibilité avec le SCoT, qui prescrit aux documents d'urbanisme locaux de déterminer « *des règles adaptées visant la protection des interfaces* » du bâti avec le massif forestier, et la cohérence avec l'objectif du PADD qui recommande de « *prendre en compte les différents risques* » ne sont pas démontrées.

**La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par l'analyse des effets (induits et subis) des zones UB et AUB encadrées par l'OAP « abords de la RD 559 » sur le risque de feu de forêt et de fixer, dans cette OAP, des orientations portant sur la prévention de ce risque.**

#### 2.1.1.4. Bruit

Une partie de la zone AUB est située dans la bande de 100 m affectée par le bruit de la RD 559 (voie supportant un trafic de 15 000 véhicules par jour, classée « voie bruyante de type 3 » et source de pollution de l'air).

L'OAP n°4 ne prévoit aucune mesure préventive (marge de recul par exemple) visant à limiter l'exposition des futures habitations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air, liées au trafic routier de la RD 559 .

**La MRAe recommande de compléter l'OAP « abords de la RD 559 » par des mesures préventives visant à limiter l'exposition des futures habitations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air liées au trafic routier de la RD 559.**

#### 2.1.2. Zone 2AU « les Marres ».

##### 2.1.2.1. Biodiversité

La zone à urbaniser 2AU<sup>7</sup> des Marres est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour y implanter des équipements collectifs, des services et des activités accueillant du public. Le rapport recense un habitat naturel à fort enjeu local de conservation (ripisylve à Chêne pubescent et Laurier noble du ruisseau des Marres, rare et menacée) au sein de la zone 2AU.

L'analyse des incidences de l'aménagement de la zone 2AU sur la biodiversité et les continuités écologiques est absente.

Considérant les impacts potentiels sur la ripisylve et le Laurier noble du ruisseau des Marres, la délimitation de la zone 2AU n'est pas justifiée au regard de l'objectif 3.2 du PADD qui vise à « *poursuivre le renforcement de la trame bleue sur le territoire* » et à « *préserver les abords des [...] cours d'eau (zones naturelles essentiellement) et établir des espaces boisés classés autant que possible pour protéger / recréer les ripisylves* ».

**La MRAe recommande d'analyser les incidences de l'aménagement de la zone 2AU des Marres sur la biodiversité et les continuités écologiques, et de revoir la délimitation de cette zone afin**

---

7 La zone 2AU est non réglementée et ne peut accueillir de nouveaux bâtiments. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment une orientation d'aménagement et de programmation.

**d'éviter la ripisylve à Chêne pubescent et Laurier noble du ruisseau des Marres et de préserver ses fonctionnalités.**

### 2.1.2.2. Paysage

La zone 2AU est située entièrement dans le site inscrit de la presqu'île de Saint-Tropez. Concernant les incidences sur le paysage, le rapport indique « *[qu']il n'y a pas d'impacts paysagers à prévoir à court terme puisque le site devra faire l'objet d'une étude globale permettant d'insérer au mieux le futur projet dans son environnement* ».

Le dossier n'établit pas l'état initial du paysage de ce secteur de projet. Comme rappelé ci-dessus, la MRAe rappelle que l'évaluation environnementale stratégique du document d'urbanisme ne doit pas se contenter de renvoyer aux études ultérieures. Le projet de PLU ne présente pas de mesures de préservation et de valorisation des sites inscrits de la presqu'île de Saint-Tropez et du village de Gassin et ses abords, dont le champ de visibilité n'a pas été analysé.

**La MRAe recommande d'établir l'état initial du paysage du secteur de projet classé en zone 2AU, d'analyser les incidences de ce secteur sur les perceptions visuelles et de présenter des mesures de préservation et de valorisation des sites inscrits de la presqu'île de Saint-Tropez et du village de Gassin et ses abords.**

### 2.1.2.3. Risques naturels

La MRAe relève que la zone 2AU est située en zone d'aléas « moyen », « fort » et « très fort » au regard du risque de feu de forêt (carte d'aléas DDTM édition 2021). Le rapport indique (p.207) que « *la DECI [défense extérieure contre l'incendie] paraît insuffisante [...] surtout [sur] la Bouillabaisse / les Marres (étroitesse des voies privées, absence d'aires de retournement, difficultés de franchissement du cours d'eau, etc.)* ».

Le choix de délimitation de la zone 2AU aggrave la vulnérabilité au risque de feu de forêt. En l'état actuel, le dossier ne justifie pas la compatibilité avec le SCoT qui prescrit aux documents d'urbanisme locaux d'intégrer « *une analyse de la vulnérabilité du territoire face au risque incendie* » et de déterminer « *des règles adaptées visant la protection des interfaces* » du bâti avec le massif forestier. Il ne justifie pas non plus la cohérence avec l'objectif du PADD qui recommande de « *prendre en compte les différents risques* ».

Selon le rapport, « *le secteur des Marres est soumis à un risque potentiel de ruissellement. Des études approfondies permettront d'en définir le niveau de risque, en cas d'urbanisation du site* ».

Le dossier n'analyse pas le fonctionnement hydraulique et hydrologique de la zone 2AU et se contente de renvoyer à des études ultérieures.

**La MRAe recommande de justifier ou de reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation en zone 2AU, au regard des risques de feu de forêt et de ruissellement.**

## 2.2. Eau potable et assainissement

### 2.2.1. Eau potable

La communauté de communes du golfe de Saint-Tropez dispose de plusieurs ressources en eau : le barrage de la Verne, les nappes souterraines situées dans les plaines alluviales de La Mole et de la Giscle et l'achat d'eau à la société du canal de Provence. Le rapport affirme que « *le développement démographique et bâti proposés ne remettent pas en cause la capacité en eau potable* ».

Au-delà de cette affirmation, le dossier n'évalue pas les besoins futurs en eau potable de la commune, au regard des projets d'habitat et de développement économique. Il ne justifie pas, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins futurs de la communauté de communes.

Cette absence d'analyse constitue une lacune dans un contexte de changement climatique, d'autant que le territoire est couvert par un [plan de gestion de la ressource en eau des nappes alluviales Môle-Giscle](#)<sup>8</sup>, que le département du Var est actuellement placé en situation de vigilance sécheresse<sup>9</sup> et que la zone nappe Giscle-Môle est en alerte<sup>10</sup>.

La compatibilité avec le SCoT qui recommande aux collectivités d'ajuster « *leur capacité d'accueil au regard des capacités d'approvisionnement déterminées par le schéma directeur d'aménagement d'eau potable du Golfe de Saint-Tropez* » et la cohérence avec l'objectif du PADD qui préconise de « *s'assurer que la desserte en eau potable* » soit suffisante, ne sont pas démontrées.

***La MRAe recommande de justifier l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau potable et l'estimation des besoins à horizon 2034, au regard du contexte lié au changement climatique et en tenant compte des contraintes pesant sur les masses d'eau.***

### 2.2.2. Assainissement

Selon le rapport, les eaux usées récupérées via un réseau d'assainissement collectif sont traitées par la station d'épuration (STEP) de Cogolin et Gassin, dont la capacité nominale est de 45 000 équivalents habitants (EH). Le rapport affirme que « *le développement démographique et bâti proposés ne remettent pas en cause [...] la capacité de la station d'épuration* ».

Le rapport ne justifie pas, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration et l'estimation des volumes d'effluents supplémentaires à traiter à l'échelle de l'agglomération d'assainissement (comprenant Gassin et Cogolin).

***La MRAe recommande de justifier l'adéquation entre la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration et l'estimation des volumes d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de l'agglomération d'assainissement à horizon 2034.***

## 2.3. Cohérence urbanisme-transports

La disposition thématique portant sur les transports et les déplacements ne traite que des aménagements de voies projetés ; elle n'aborde pas la problématique des transports collectifs.

Le dossier ne justifie pas comment le projet de PLU (OAP, règlement...) favorisera l'usage des transports collectifs, par la densification à proximité des arrêts et le renforcement du rabattement vers ceux-ci, par la création de places de stationnement de vélos sécurisées proches des arrêts et par la

8 Plan de gestion approuvé par le comité de rivière le 18 janvier 2017.

9 Département du Var en vigilance sécheresse depuis 17 février jusqu'au 15 octobre 2023 - [Arrêté préfectoral du 17 février 2023](#).

10 Nappe Giscle-Môle en alerte - [Arrêté préfectoral du 2 mai 2023](#).

limitation du stationnement des véhicules motorisés pour les constructions nouvelles érigées à proximité d'une ligne de transports collectifs.

**La MRAe recommande de justifier comment le projet de PLU (OAP, règlement...) entend favoriser l'usage des transports collectifs.**

## 2.4. Adaptation aux effets du changement climatique

Le changement climatique remet en question l'occupation et l'usage de certains territoires par l'aggravation des phénomènes naturels qui les affectent, notamment l'érosion du trait de côte.

L'OAP n°2 « le littoral de Gassin » indique que la prise en compte de l'évolution du trait de côte constitue un enjeu pour ce secteur. Cependant, le schéma d'aménagement de l'OAP n°2 ne prévoit aucune mesure visant à réduire la vulnérabilité face au risque de recul du trait de côte.

**La MRAe recommande de compléter l'OAP n°2 « le littoral de Gassin » par des mesures visant à réduire la vulnérabilité face au risque de recul du trait de côte.**

## 2.5. Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)

La MRAe relève que le PADD ne fixe pas d'objectifs chiffrés de réduction des émissions de GES, en lien notamment avec ceux du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Le SRADDET fixe comme objectifs, au niveau régional, une réduction de 35 % des émissions de GES dans le secteur des transports et de 55 % pour le résidentiel et le tertiaire en 2030 par rapport à 2012. Le rapport ne compare pas les émissions de gaz à effet de serre générées ou évitées par différents scénarios d'aménagement par rapport à la situation actuelle du territoire, avec des outils tels que GES PLU<sup>11</sup> ou équivalent.

**La MRAe recommande de quantifier les émissions de GES induites par le projet de PLU et de les comparer aux objectifs de réduction du SRADDET.**

## 2.6. Besoins fonciers et gestion économe de l'espace

Le dossier indique que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'est élevée à 17,4 ha durant la période 2011-2021 (1,7 ha en moyenne par an). Il précise la destination des espaces consommés (habitat : 11,9 ha, activités économiques : 5,3 ha, équipements collectifs : 0,2 ha). Le rapport ne précise pas l'évolution de la population et du nombre de logements durant cette période.

Le rapport indique que le projet de PLU prévoit une consommation d'espace de 9,14 ha durant la période 2024-2034 (0,9 ha en moyenne par an), pour de l'habitat.

Le rapport n'évalue pas la consommation prévisionnelle d'espace pour les activités économiques, les équipements collectifs et les infrastructures de transport. Par suite, il ne justifie pas l'articulation du projet de PLU avec l'estimation des besoins fonciers nécessaires à l'horizon 2030 fixés par le SCoT en cours de modification (cf. tableau p.164 du rapport), pour les trois pôles d'équilibre que sont Cavalaire, Grimaud et Gassin.

---

11 GES PLU, outil d'aide à la décision développé par le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, « a vocation à aider les collectivités en charge de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) à s'inscrire dans une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) en jouant sur les leviers de leur compétence » (cf. [site internet du CEREMA](#)).

**La MRAe recommande d'évaluer la consommation prévisionnelle d'espace pour les activités économiques, les équipements collectifs et les infrastructures de transport et de justifier l'adéquation du projet de PLU avec l'estimation des besoins fonciers à l'horizon 2030 fixés par le SCoT en cours de modification.**

La densité moyenne du projet de PLU est de 14 logements à l'hectare. La MRAe observe que cette densité, plus faible encore sur certains secteurs de projet, est inférieure à la « densité visée de 25 logements/ha pour les nouvelles opérations d'urbanisme » fixée par le SCoT en cours de modification (cf. p 512 du rapport).

**La MRAe recommande de justifier, et le cas échéant de revoir la densité résidentielle, en référence aux orientations du SCoT de la communauté de communes du golfe de Saint-Tropez.**

## 2.7. Préservation des continuités écologiques, étude des incidences Natura 2000

### 2.7.1. Trame verte, bleue et noire

L'OAP portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville indique que « la trame noire fera l'objet de mesures particulières au travers d'actions communales qui ne peuvent être transcrites dans la présente orientation ».

L'OAP n'identifie pas la trame noire à préserver ou à restaurer (réservoirs de biodiversité constituant des noyaux où la biodiversité nocturne est la plus riche, corridors écologiques jouant le rôle d'axes de déplacement de la faune nocturne pour relier les réservoirs de biodiversité entre eux).

**La MRAe recommande de compléter l'OAP portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville par l'identification de la trame noire à préserver ou à restaurer.**

### 2.7.2. Étude des incidences Natura 2000

La commune n'est pas directement concernée par des sites Natura 2000. Le dossier conclut que le document de planification n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones de conservations spéciales « Corniche Varoise » et « la plaine et le massif des Maures ».

La MRAe n'a pas de remarque particulière à formuler sur cette conclusion.