



Mission régionale d'autorité environnementale

**Provence-Alpes-Côte d'Azur**

**Avis de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale  
de Provence-Alpes-Côte d'Azur  
sur la révision n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de  
Gassin (83)**

**n° saisine 2017-1665  
n° MRAe 2017APACA58**

## Préambule

L'évaluation environnementale des plans et programmes est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires.

Elle donne lieu à l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales du plan par le responsable de ce dernier et a pour objectif de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

Elle vise donc à permettre d'améliorer la conception du plan et la participation du public à l'élaboration des décisions.

Suivant la réglementation européenne, l'avis d'une autorité environnementale, en l'occurrence la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) de la région Provence Alpes Côte d'Azur, apprécie la prise en compte de l'environnement par le plan et programme et la qualité du rapport sur ses incidences environnementales. Cet avis n'est ni favorable ni défavorable à la réalisation du plan ou du programme.

La MRAe s'appuie sur la DREAL pour élaborer son avis et dispose d'un délai de trois mois, à compter de la date de réception de la saisine, pour formuler son avis pour lequel elle consulte notamment l'Agence régionale de santé (ARS).

L'avis devra être porté à la connaissance du public par le responsable du plan au cours de l'enquête publique. Pour la complète information du public, une bonne pratique consiste à produire un mémoire en réponse dans lequel le responsable du plan indique comment il entend prendre en compte les recommandations de l'autorité environnementale. Enfin, le responsable du plan rendra compte, notamment à l'autorité environnementale, lors de l'approbation du plan de la manière dont il prend en considération cet avis.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-25, l'avis est également publié sur le site des MRAe : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr> et de la DREAL : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/avis-de-l-autorite-environnementale-r2082.html>

## Sommaire de l'avis

Préambule.....	2
Synthèse de l'avis.....	4
Avis.....	5
1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité du rapport sur les incidences environnementales et de la démarche d'élaboration du PLU.....	5
1.1. Contexte et objectifs du plan.....	5
1.2. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae).....	5
1.3. Qualité formelle du rapport sur les incidences environnementales.....	6
2. Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan.....	6
2.1. Prise en compte de l'enjeu paysager.....	7
2.2. La biodiversité.....	7
2.3. Qualité de la ressource en eau.....	8

## Synthèse de l'avis

Gassin est une commune de 2 658 habitants, située dans le Var entre Saint-Tropez, sa presqu'île à l'est et Ramatuelle au sud-est. Elle s'étend sur une surface de 2 400 hectares, et se caractérise par une alliance entre paysage naturel préservé et espace agricole remarquable, notamment avec la présence d'appellations d'origine contrôlée viticole et d'huile d'olive de Provence.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Gassin a été approuvé par délibération le 18 juin 2009. Il a depuis connu trois modifications et une révision simplifiée.

Le présent avis porte sur la révision n°2 du PLU de Gassin visant à permettre l'évolution du règlement de la zone agricole A, avec la création d'un sous zonage Ah et l'identification d'un secteur de taille et de capacité limitée (Stecal) encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La multiplication des outils mobilisés (Stecal, OAP et sous zonage) permet d'ouvrir à l'urbanisation le secteur concerné. Le secteur de projet est localisé le long de la RD 61, direction Ramatuelle, au sein d'une Znieff<sup>1</sup> de type II et dans le site inscrit de la « Presqu'île de Saint-Tropez » avec des enjeux de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, de préservation du paysage et de biodiversité très importants (notamment présence notable de la Tortue d'Hermann, espèce d'intérêt communautaire).

Au regard de ces enjeux, l'évaluation des incidences environnementales est insuffisante.

### **Recommandations principales :**

- **Revoir la qualification de hameau nouveau intégré à l'environnement à l'aune de sa définition inscrite dans la loi littoral**
- **Évaluer les impacts du projet de révision de PLU sur le paysage et la biodiversité**

---

<sup>1</sup> Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

# Avis

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes :

- rapport de présentation ;
- orientation d'aménagement et de programmation ;
- extrait du règlement de la zone A du PLU.

## 1. Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité du rapport sur les incidences environnementales et de la démarche d'élaboration du PLU

### 1.1. Contexte et objectifs du plan

La commune de Gassin se situe dans le Var (2 658 habitants, recensement 2014) et représente une surface de 2 400 hectares. Localisée au sud-est du Golfe de Saint-Tropez, elle fait partie de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez.

La révision n° 2 du plan local d'urbanisme a comme objectif de permettre une construction à vocation d'habitat, de production et de vente en zone agricole (A), située à côté de constructions existantes agricoles au sein du Domaine de Val du Bois.

La révision porte ainsi sur la création d'un sous zonage Ah et l'identification d'un secteur de taille et de capacité limitée (Stecal) sur une parcelle de 0,5 hectare, encadré par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La commune est soumise à la loi « Littoral », et le projet a été qualifié de « hameau nouveau intégré à son environnement<sup>2</sup> » afin de pouvoir développer l'urbanisation en discontinuité avec l'existant.

Le projet est localisé à l'est du territoire communal, dans le quartier de la Rouillère, au Domaine de Val de Bois (11 hectares). Situé le long de la RD 61 en direction de la commune de Ramatuelle, le secteur de projet s'inscrit dans un petit vallon agricole. La RD 61 permet d'accéder à la presqu'île de Saint-Tropez, et est caractérisée par son paysage remarquable, une alliance entre paysages naturels et paysages agricoles.

### 1.2. Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale (Ae)

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, l'autorité environnementale identifie les enjeux suivants :

- **la préservation du paysage naturel et agricole caractéristique du site inscrit de la presqu'île de saint-Tropez ;**
- **la préservation de la biodiversité**, notamment du fait de la présence notable de la Tortue d'Hermann (espèce d'intérêt communautaire).
- la préservation de la qualité de la ressource en eau.

---

<sup>2</sup> « hameau nouveau intégré à son environnement » – L. 121-8 du code de l'urbanisme

### 1.3. Qualité formelle du rapport sur les incidences environnementales

Le rapport de présentation, l'extrait de règlement de la zone A et l'orientation d'aménagement et de programmation, abordent les différentes rubriques attendues sur l'évaluation environnementale du projet de révision du PLU. D'une rédaction claire, avec des illustrations de bonne qualité et des légendes accessibles, le document est facilement lisible. Certaines erreurs de mise en page contraignent la lecture (image sur texte, image hors de la page). Les encadrés de synthèse, en fin de chaque partie, permettent une lecture simplifiée.

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

Les parties suivantes abordent de manière plus détaillée les impacts sur l'environnement du projet de révision du PLU.

Gassin est une commune concernée par la loi « Littoral ». La création d'un Stecal permet de déroger aux règles de la zone A du PLU en vigueur. Toutefois, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme issu de la loi « Littoral » reste applicable : celui-ci impose, pour toute extension de l'urbanisation, une continuité avec l'agglomération et les villages existants, sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Il est prévu dans le projet :

- le maintien des hangars agricoles présents soit 155 m<sup>2</sup> ;
- un local de vente (confiserie - magasin) : 90 m<sup>2</sup> ;
- une cuverie et des réserves : 160 m<sup>2</sup> ;
- un espace production – trituration (moulin oléicole): 250 m<sup>2</sup> ;
- un hangar matières sèches : 150 m<sup>2</sup> ;
- un abri couvert pour olives avant trituration : 100 m<sup>2</sup> ;
- un logement d'appoint : 50 m<sup>2</sup> ;
- des sanitaires employés et saisonniers : 15 m<sup>2</sup> .

Soit une surface totale de 155 m<sup>2</sup> de bâtiments existants, et 815 m<sup>2</sup> de nouveaux bâtiments (970 m<sup>2</sup> de construction au total dont environ 200 m<sup>2</sup> n'ont pas vocation à être en zone A). La zone A accueille essentiellement des constructions à vocation agricole liées à l'exploitation (hangar, abri de stockage).

Pour l'Autorité environnementale le projet du Domaine de Val de Bois, tel que défini dans le document présenté, ne répond pas à la définition de hameau nouveau intégré à son environnement, . En effet, la *notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » est définie par la circulaire du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi littoral comme « un petit groupe d'habitations (une dizaine ou quinzaine de constructions maximum) pouvant comprendre également d'autres constructions, isolées et distinctes du bourg ou du village ».*<sup>3</sup> Or, le projet concerné du Domaine de Val de Bois n'est pas composé d'habitations accolées les unes aux autres. Par ailleurs, l'urbanisation du secteur du projet est en discontinuité avec toute urbanisation existante. De plus, l'absence d'étude des incidences de la création du Stecal sur le paysage et l'environnement naturel constitue une lacune forte du rapport. L'Autorité environnementale considère que la compatibilité de la révision avec la loi littoral n'est pas démontrée.

<sup>3</sup> Extrait du code de l'urbanisme commenté 2017

**Recommandation 1 : Revoir la qualification de hameau nouveau intégré à son environnement à l'aune de la définition de la loi littoral.**

## 2.1. Prise en compte de l'enjeu paysager

Dans un contexte paysager déjà dégradé (illustration 1), les aménagements autorisés par la révision du PLU et décrits succinctement dans le dossier auront un impact visuel certain, tant sur le proche que sur le lointain paysage ; paysage agro-naturel provençal encore peu mité, dont la rareté, la qualité et l'intérêt sont largement attestés, notamment par leur inscription à l'inventaire des sites.



*Illustration 1: Zoom sur la parcelle concernée par le STECAL (2010 – 2017) - photo aérienne de la parcelle concernée par le projet en 2010 et en 2017, en 7 ans le secteur a été totalement défriché et la surface agricole légèrement réduite. Source Google Earth, mise en forme MRAe*

**Recommandation 2 : Évaluer aux différentes échelles l'incidence paysagère de la révision du PLU.**

## 2.2. La biodiversité

La commune de Gassin n'accueille aucun site Natura 2000. En revanche, le site de projet se situe au sein de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II des « Maures de la presqu'île de Saint-Tropez ». Cette Znieff se compose de chênes pubescents, de chênes lièges et de chênes verts, elle possède un intérêt faunistique notable, avec seize espèces animales patrimoniales dont sept espèces déterminantes (rapaces diurnes, Faucon hobereau, rapaces nocturnes comme le Petit-duc scops).

La tortue d'Hermann est également présente, c'est une espèce d'intérêt communautaire faisant l'objet d'un plan national d'action.

Le site du projet se situe en outre à proximité du secteur à enjeux identifié dans le SRCE<sup>4</sup>, il est localisé en frange d'un réservoir de biodiversité de la trame forestière et d'un corridor écologique, tous deux identifiés comme étant « à remettre en état ».

<sup>4</sup> Schéma régional de cohérence écologique

Il est enfin concerné par le SCoT<sup>5</sup> de la communauté de communes Grimaud-Saint-Tropez, validé en 2006, le secteur de projet est localisé en espace naturel, en frange des espaces proches du rivage

Au regard de ces enjeux, le rapport d'incidences environnementales présente des manques. D'une part, il n'est pas fait mention de la localisation du projet par rapport à l'éventuelle Trame Verte et Bleue communale. D'autre part une seule prospection de terrain afin d'identifier la présence de la Tortue d'Hermann est insuffisante (parcelle de 0,5 hectare plus les abords). Compte tenu de la présence d'une zone de sensibilité notable à proximité du projet, un inventaire approfondi aurait permis de s'assurer de la présence ou de la non présence de cette espèce. Le cas échéant, des mesures d'évitement et de réduction devront être prises.

**Recommandation 3 : Approfondir les inventaires naturalistes dans la zone et aux abords du secteur concerné par la révision du PLU dans le domaine des Bois, et justifier l'absence d'incidences sur la Tortue d'Hermann faisant l'objet d'un plan national d'action. Prévoir le cas échéant des mesures d'évitement et de réduction.**

### 2.3. Qualité de la ressource en eau

La commune de Gassin est alimentée en eau potable, soit par des nappes phréatiques du bassin versant Giscle-Môle, soit par le barrage de la Verne, soit par l'eau du Verdon qui peut être mobilisée en secours. Le projet devra faire l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau.

Les aménagements portés par la révision du PLU sont localisés en zone de non raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées. Au regard de sa double nature d'activité agro-alimentaire et d'établissement recevant du public, les volumes d'eaux usées, bien que non estimés dans le rapport, seront assurément conséquents.

Dans ce contexte, et compte-tenu des risques de pollution de la nappe phréatique, il sera nécessaire de préciser la faisabilité de toute solution technique de traitement retenue au regard de la carte d'aptitude des sols, et de justifier la compatibilité du projet de révision du PLU au regard des différentes orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage).

#### **Ruissellement**

L'artificialisation des sols<sup>6</sup> ajoutée à celle des stationnements, et cumulée aux zones défrichées et mises en culture, va augmenter le ruissellement sur le site et, partant, contribuer à l'aléa inondation en aval. Les eaux pluviales seront collectées par des canalisations enfouies dans les fossés. Au regard de la superficie concernée et de l'enjeu paysager, il est nécessaire de décrire les modalités de gestion des eaux de ruissellement, qui intégreront les enjeux paysagers du site.

<sup>5</sup> Schéma de cohérence territoriale

<sup>6</sup> Le projet qui justifie la révision du PLU prévoit 1 000 m<sup>2</sup> d'artificialisation.