



Révision n°2 au titre de l'art. L153-34 du CU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation



Août 2017

P.L.U. approuvé le 18/06/2009	
REVISION DU P.L.U. N° 1 : 30 .10.2012 (<i>simplifiée</i>) N° 2 au titre de l'article L153-34 : ...	MODIFICATION DU P.L.U. N° 1 : 01.04.2010 N° 2 : 07.11.2013 Mise en compatibilité le 28.01.2016 Modification simplifiée N°1 : 15.12.2016 N° 3 : 30.05.2017

1. Cadre juridique de la procédure de révision du PLU	5
1.1 Les objectifs de la révision du PLU de Gassin au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme	5
1.2 Justification de la procédure de révision	5
2. Présentation du site de projet	7
2.1 Localisation du projet	7
2.2 Emprise, propriété.....	8
2.3 Accès.....	9
2.4 Le Domaine de Val de Bois	10
2.4.1 Bref historique de l'exploitation	10
2.4.2 Occupation du sol en 2016.....	11
2.4.3 Les enjeux agricoles.....	12
2.5 Les réseaux divers	14
2.6 Situation au regard des règles d'urbanisme.....	14
2.6.1 Situation sur le PLU en vigueur	14
2.6.2 Les servitudes d'utilité publique	15
3. Analyse de l'état initial de l'environnement.....	16
3.1 Enjeux paysagers	16
3.1.1 Le Grand Paysage.....	16
3.1.2 L'inscription du Domaine de Val de Bois dans le paysage proche.....	18
3.2 Situation au regard des périmètres de protection du milieu naturel	18
3.2.1 Le réseau Natura 2000.....	18
3.2.2 Les zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	19
3.2.3 Le Plan national d'Action en faveur de la Tortue d'Hermann 2009-2014	21
3.2.4 Parcs Nationaux, Parcs Naturels Régionaux, Réserves Naturelles et autres mesures de Protection	22
3.2.5 Les continuités écologiques.....	23
3.2.6 La loi Littoral	27
3.3 Définition des enjeux environnementaux du secteur du projet	28
3.3.1 Les unités écologiques.....	28
3.3.2 Détermination des enjeux environnementaux	29
3.4 Contraintes liées aux risques naturels et nuisances	29
3.4.1 Le risque inondation.....	29
3.4.2 Le risque feux de forêt.....	29
3.4.3 Risques sismiques et technologiques	31
3.4.4 Les nuisances sonores	31
5. Les documents hiérarchiquement supérieurs s'imposant ou à prendre en compte dans le projet.....	32
5.1 Les plans et schémas avec lesquels le PLU de Gassin doit être compatible (<i>article L.131-4 du Code de l'urbanisme</i>).....	32
5.2 Les autres documents et schémas à prendre en compte	34
6. Présentation du projet et sa justification	35
6.1 Conforter une exploitation agricole reconnue de la commune.....	35
6.2 Un projet en petit hameau agricole provençal	36

6.3 Un projet respectueux de l'environnement et répondant aux principes de développement durable	37
6.4 Un projet répondant aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU	38
7. Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures de réduction ou de suppression	39
7.1 Approche thématique des incidences prévisible du PLU sur l'environnement	40
7.1.1 Incidences et mesures sur les milieux naturels et biodiversité	40
7.1.2 Incidences et mesures sur les ressources en eau	42
7.1.3 Incidences et mesures sur le cadre de vie, le paysage et le patrimoine	43
7.1.4 Incidences et mesures sur les risques et les nuisances	44
7.1.5 Incidences et mesures sur le milieu humain (énergie, déchet, consommation de l'espace, desserte et transport, développement démographique et économique)	45
7.2 Evaluation des incidences Natura 2000	46
7.2.1 Le cadre réglementaire	46
7.2.2 Présentation simplifiée du projet	47
7.2.3 Exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000	48
8. Un projet compatible avec les documents d'urbanisme et les plans ou programmes hiérarchiquement supérieurs	49
8.1. Un projet prenant en compte les principes des articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme	49
8.2 Un projet qui prend en compte la loi « Littoral »	50
8.2.1 Les principes généraux de la loi "Littoral"	50
8.2.2 L'application de la loi « Littoral » sur le projet de révision dite « allégée » du PLU	50
8.3 Un projet compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé des cantons de Grimaud et de St-Tropez	51
9. Le choix de modification dans le PLU	52
9.1 Le zonage du PLU en vigueur	52
9.2 Le nouveau zonage proposé	52
9.3 Bilan des surfaces	52
9.4 La justification de la délimitation du STECAL dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé	53
9.4.1 Choix de délimitation du STECAL	53
9.4.2 Un projet agricole au caractère exceptionnel	53
9.5 Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation	54
9.6 Le projet de règlement	55
10. Le résumé non technique	55
10.1. Cadre juridique	55
10.2. Présentation du site de projet	56
10.3 Analyse de l'Etat initial de l'environnement	56
10.3.1 Enjeux paysagers	56
10.3.2 Situation au regard des périmètres de protection du milieu naturel	57
10.3.3 Définition des enjeux environnementaux du secteur à projet	58
10.3.4 Contraintes liées aux risques naturels et nuisances	58

10.4 Présentation du projet et sa justification.....	58
10.5 Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures de réduction ou de suppression	60
10.5.1 Approche thématique des incidences prévisible du PLU sur l'environnement	60
10.5.2 Evaluation des incidences Natura 2000 (simplifiée).....	63
10.5.3 Méthodologie de l'évaluation environnementale	64
10.6. Un projet compatible avec les documents d'urbanisme et les plans ou programmes hiérarchiquement supérieurs.....	64
10.7 Le choix de modification du PLU	65
10.7.1 Le zonage et de le règlement proposé	65
10.7.2 La justification de la délimitation du STECAL dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé	65
10.7.3 Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	66

1. Cadre juridique de la procédure de révision du PLU

1.1 Les objectifs de la révision du PLU de Gassin au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de Gassin a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 juin 2009. Le document d'urbanisme de Gassin a ensuite subi quatre évolutions :

- ✘ Une **modification n°1** approuvée le 1^o avril 2010 ;
- ✘ Une **révision simplifiée** approuvée le 15 octobre 2012 ;
- ✘ Une **modification n°2** approuvée le 20 novembre 2013.
- ✘ Une **modification simplifiée** approuvée le 15 décembre 2016

La commune souhaite engager une révision du Plan local d'Urbanisme au titre de l'article L.153-34, dite révision « allégée » du Code de l'Urbanisme afin de permettre la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) agricole sis le long de la route départementale 61, en vue de conforter une exploitation oléicole existante par la réalisation d'un moulin, de hangars, d'un espace de vente, d'un local pour l'accueil journalier des employés et saisonniers ainsi que d'un logement d'appoint. Ce projet répond pleinement à l'un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement durable de la commune qui est de « *Mettre en place une politique partagée pour préserver et conforter les activités agricoles* » en « *diversifiant l'agriculture avec l'oléiculture* »¹.

Actuellement, le secteur de projet est situé en zone agricole du PLU en vigueur. Le règlement de la zone agricole, en conformité avec les dispositions du code de l'urbanisme, ne permet pas de réaliser ce type de projet.

Cependant, l'article L151-13 du code de l'urbanisme, permet de créer de manière exceptionnelle un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) en zone agricole après avis de la commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Le STECAL se traduit par la création d'un sous-secteur de la zone agricole qui sera spécifique au projet. Dans ce secteur, seront définies les règles spécifiques permettant la réalisation du projet.

Par ailleurs, compte tenu, de l'application de la loi Littoral sur le territoire de Gassin, la constructibilité du STECAL ne pourra se faire que dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

L'objectif de la révision dite « allégée » est donc de permettre le développement d'une activité agricole reconnue sur le territoire de Gassin. A cet effet, la commune propose de créer un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), sous secteur de la zone Agricole du PLU.

1.2 Justification de la procédure de révision

Cette révision ne porte pas atteinte au PADD et à l'économie générale du PLU et par conséquent une révision générale du PLU n'est pas nécessaire conformément à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L153-11 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré le 23 août 2016 sur les objectifs poursuivis de la révision et a défini les modalités de concertation de la population sur le projet.

¹ Source : PADD, Orientation n°4 ; objectif n°4 ; p.29

Le projet arrêté fera l'objet d'une consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de la réduction des espaces agricoles (L153-16) pour la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (L151-13).

Avant l'enquête publique, le projet sera soumis à examen conjoint des personnes publiques associées lors d'une réunion au minimum. Il sera ensuite soumis à enquête publique avant son approbation.

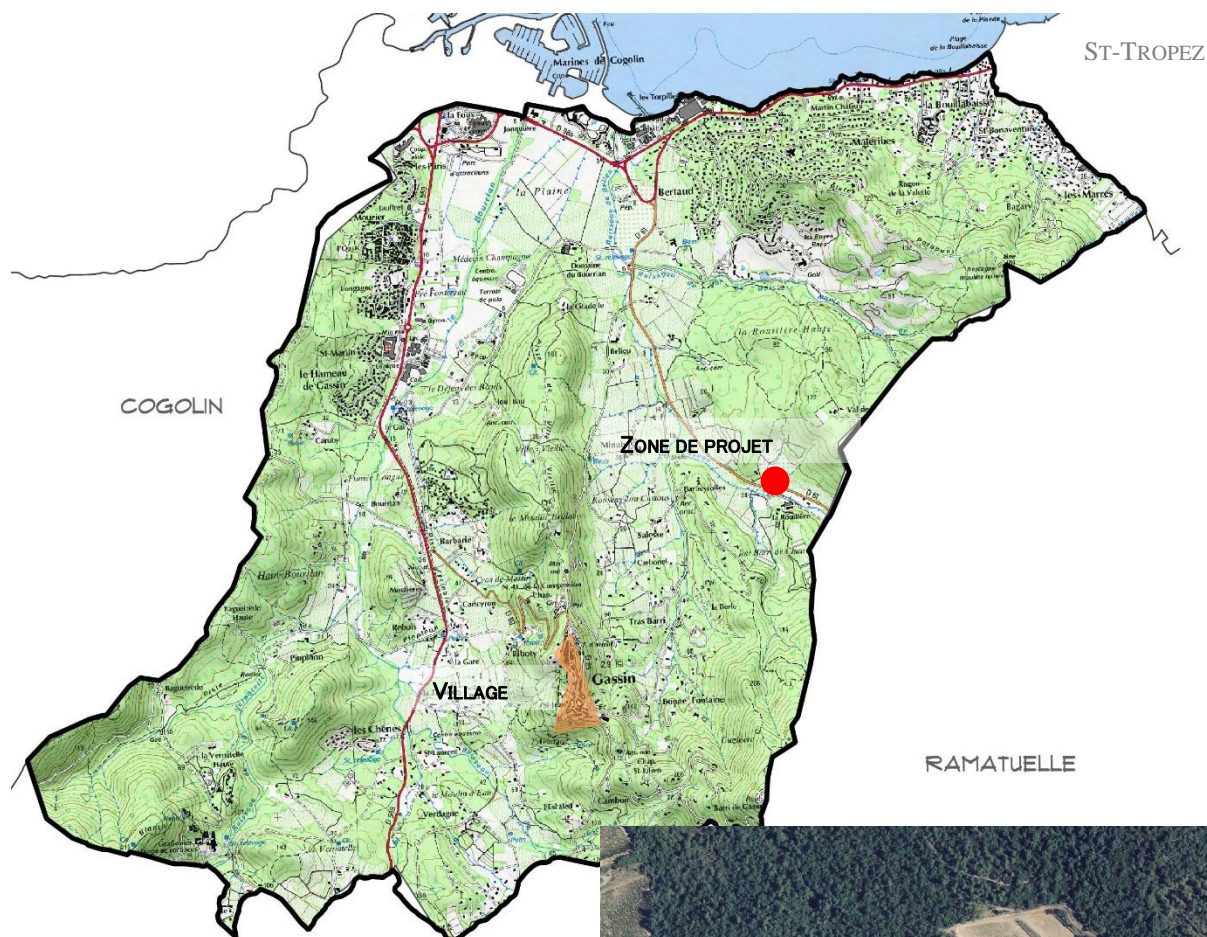
La commune de Gassin étant une commune littorale, toute révision du PLU est également soumise à une évaluation environnementale systématique.

2. Présentation du site de projet

2.1 Localisation du projet

La commune de Gassin est localisée dans le Var, au cœur du Golfe de Saint-Tropez. Elle fait partie de la Communauté de Commune du Golfe de Saint-Tropez.

Le projet se situe à l'Est du territoire communal, quartier la Rouillère, au Domaine de Val de Bois. Situé le long de la RD61 en direction de la commune de Ramatuelle, le secteur de projet s'inscrit dans un petit vallon agricole essentiellement tourné vers la viticulture.

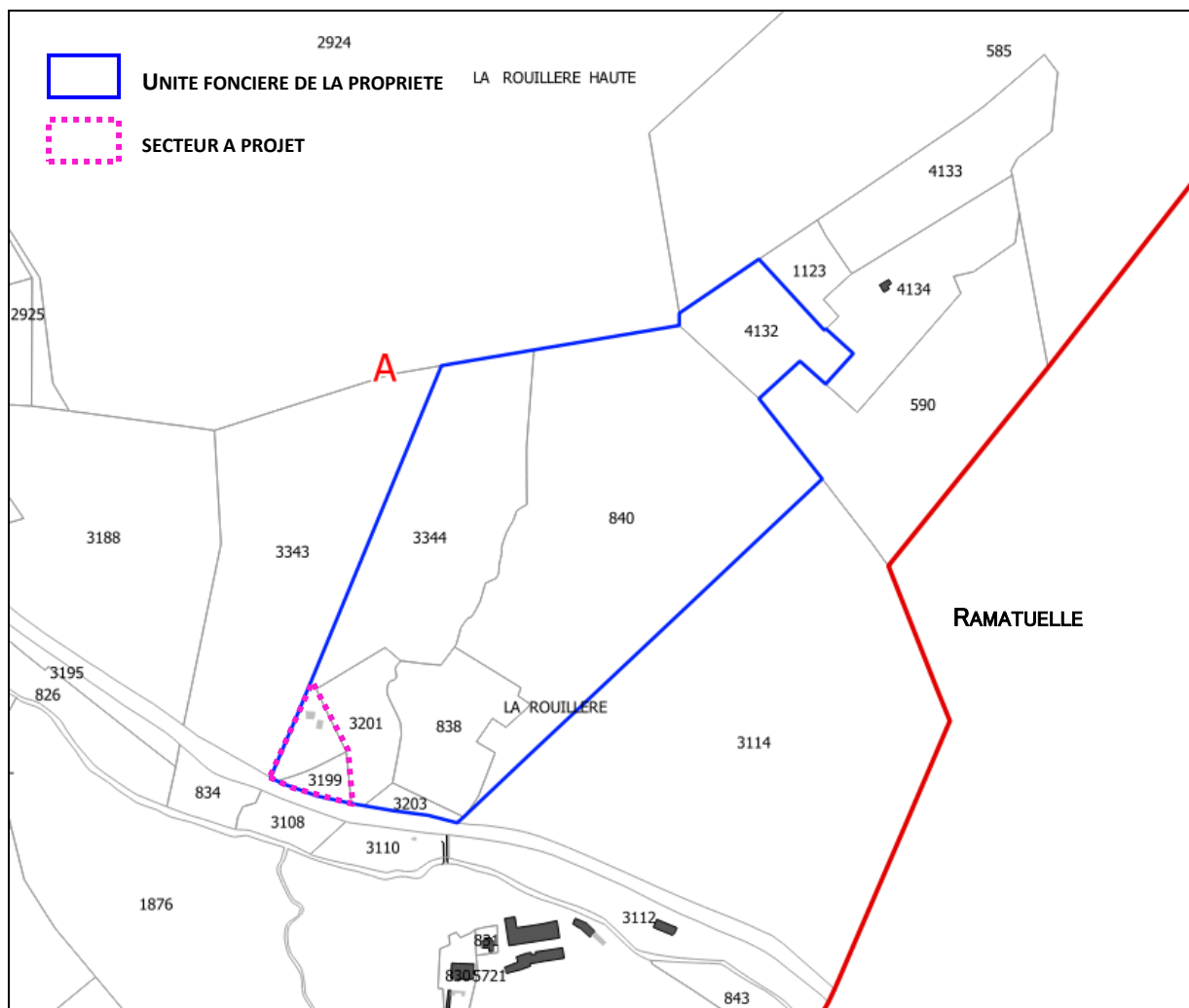


2.2 Emprise, propriété

Les terrains concernés par le projet sont cadastrés comme propriété non bâtie, section A, parcelles 3199-3201-3344.

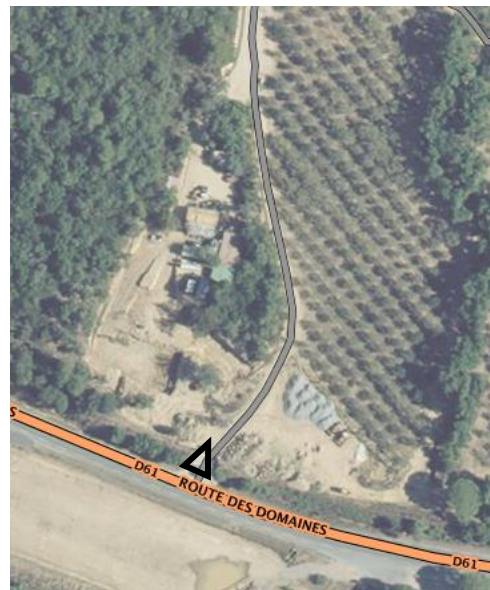
Ce parcellaire comprend trois constructions légères à vocation agricole. Le secteur à projet représente une surface d'environ 5 720 m².

Section	n° de parcelle	Adresse	Surface en m ²	Occupation	Propriétaire
A	838		15 140	Oliviers	GFA OULIVASTRE
	840		86 900	Oliviers au Sud et plantation récente d'Oliviers au Nord	
	3199		2 075	Friche et accès	
	3 201		8 475	Oliviers	
	3 203	Quartier LA ROUILLERE	1 737	Boisement	
	3 344		44 538	Du Nord au Sud : boisement, plantation récente d'olivier, friche, bâtiment d'exploitation, oliviers et friche avec bâtiments d'exploitations	
	4132		12 862	Boisement	
Surface totale			171 727 m²		



2.3 Accès

L'accès au site se fait par un seul accès direct depuis la RD 61, au droit du secteur de projet. Cet accès dessert uniquement l'ensemble de l'exploitation agricole via un chemin d'environ 4 mètres de largeur. Un portail d'accès (poteau en pierre et portail coulissant en fer forgé) donnant sur la RD61 est déjà existant, construit suite à déclaration du 12 Septembre 2005 (dossier 83 065 05 XE 049).



Accès au site



Entrée depuis la RD61 vers Gassin



Entrée depuis la RD61 vers Ramatuelle

2.4 Le Domaine de Val de Bois

2.4.1 Bref historique de l'exploitation

Le domaine de Val de Bois est une exploitation oléicole de 11 ha d'Oliviers, créée en 1995 sur une propriété pour partie anciennement boisée. Après avoir obtenu une autorisation de défrichement (autorisation délivrée par arrêté préfectoral en date de 12/01/1996), 5 ha de coteaux ont été déboisés et plantés en 1997 de 1650 plants d'oliviers de 3 variétés traditionnelles varoises (bouteillan, aglandau et cayon), choisies en concertation avec les techniciens de la Chambre d'Agriculture. Pour l'irrigation de l'oliveraie, un forage et 3 puits ont été réalisés en 1998, suite à une étude des possibilités d'irrigation du verger établie par l'ASADIZ (structure associative financée par le Conseil Général du Var). En 2001, la première récolte d'olives permet de réaliser 210l d'huile (1 420kg). En 2002, une nouvelle parcelle de 1,28 ha d'anciennes vignes en friche est acquise au Nord des terrains.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gassin de 2009² permet le déclassement de 5 ha d'Espaces Boisés Classés au Nord du terrain jusqu'à la ligne de crête. Ce déclassement a pour but de lutter contre le risque incendie en créant un espace coupe-feu par la mise en culture de cet espace aux caractéristiques pédologiques et agronomiques favorables. Suite à ce déclassement, une seconde autorisation de défrichement est obtenue le 12 juin 2009 sur les 5 ha de l'ancienne zone d'EBC. Les travaux de déboisement, de terrassement et de préparation du sol se terminent en 2013. Dans le même temps, des plants d'oliviers sont produits par bouturage sur l'exploitation.

En parallèle de ces démarches de défrichement, l'exploitation débute la culture de safran en août 2009 par la plantation de 4000 bulbes. Entre 2001 et 2012, les productions d'huiles d'olive ont été variables 1 230 l en 2008, 168 l en 2009, 1512 l en 2010 et 2 200 l en 2012.

La plantation des 5 ha défrichés en oliveraie traditionnelle a lieu en 2014, auxquels s'ajoutent 4000 oliviers destinés à la réalisation d'huiles parfumées (variété espagnole en palissage) et 200 agrumes.

L'exploitation du Domaine de Val de Bois met en valeur les variétés locales et pratique une culture raisonnée (fait partie, avec la Chambre d'Agriculture, d'un groupe de ferme Ecophyte) :

- ✘ Amendement du sol : enherbage des parcelles (trèfle majoritairement), enfouissement des déchets verts (par labourage des pieds d'oliviers), et apport de fumier (achat de fumier ovin de provenance des Alpes du Sud et pâturage de troupeaux), de cendres et de compost réalisés sur place. L'exploitation fait partie d'un projet alternatif de valorisation par compostage à la ferme suivi par un ingénieur agronome APE Terrapolis.
- ✘ Prévention contre la mouche de l'olive : traitement biologique (kaolin) et plantes répulsives (linule visqueuse) à proximité des oliviers.
- ✘ Arrosage au goutte-à-goutte au pied des oliviers (forage sur l'exploitation).
- ✘ Implantation de ruches pour favoriser la pollinisation.

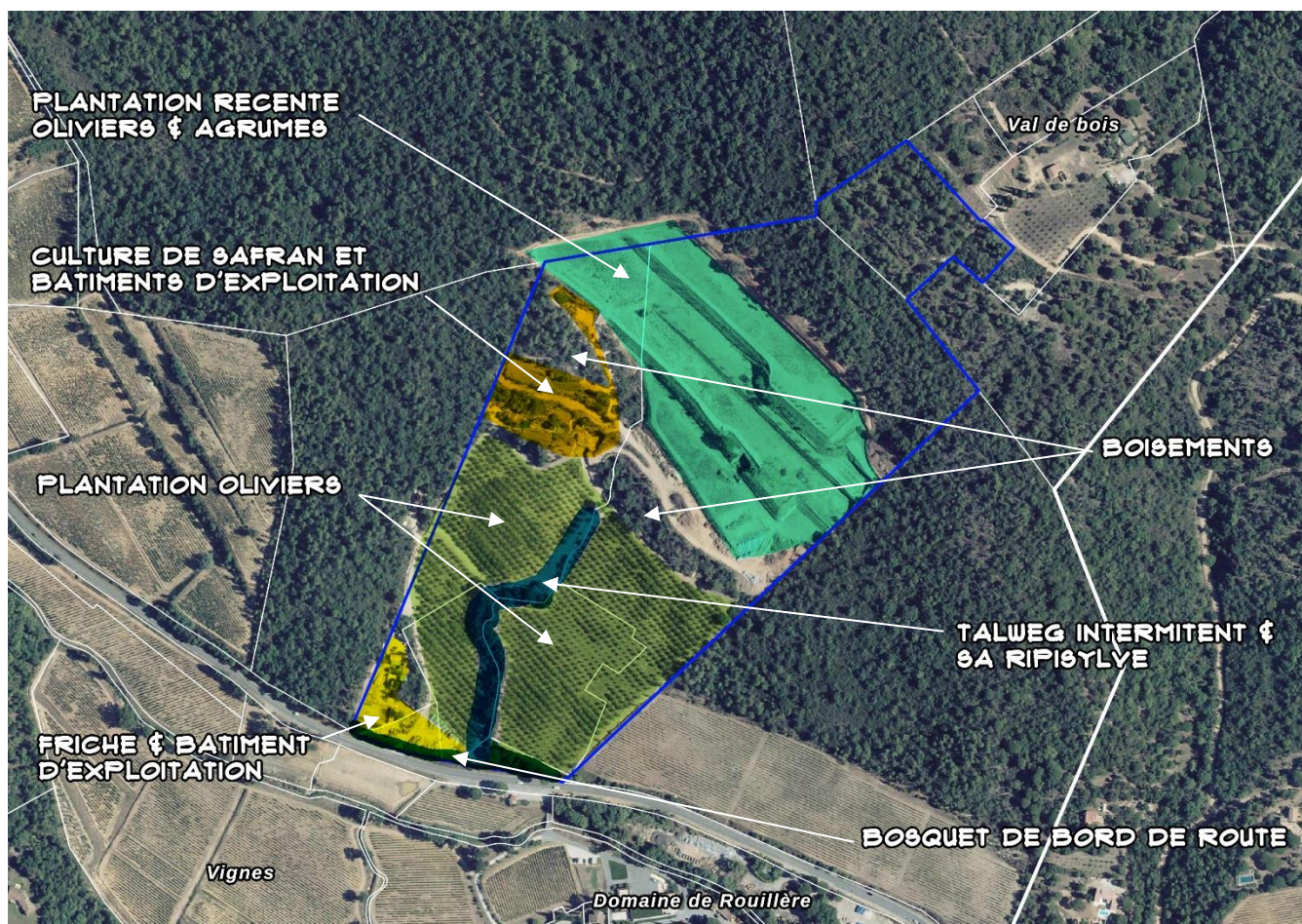
L'huile d'olive ainsi produite au domaine est une huile de qualité renommée. Celle-ci a en effet été, depuis 2010, sélectionnée par le Chef du Restaurant 3 étoiles La Pinède à St-Tropez, qui l'utilise en cuisine et sur ses tables. A sa demande, un assemblage particulier a été réalisé afin d'obtenir une huile fruitée vert. Il est également intervenu dans le choix des variétés d'agrumes plantés sur l'exploitation, en vue de réaliser à terme, des huiles d'olive parfumées. En 2015, le Domaine de Val de Bois a été également sélectionné pour rentrer au Collège

² Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2007. Cette délibération a fait l'objet de plusieurs requêtes en annulation devant le juge administratif. Suite à modification, le PLU a été confirmé et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2009.

culinaire de France, en tant que « producteur-artisan de qualité ». Ce Collège a été fondé par 15 chefs français étoilés. Son objectif est de mettre en valeur le patrimoine gastronomique français en soutenant une agriculture paysanne respectueuse de l'environnement et participant à la préservation de produits locaux.

2.4.2 Occupation du sol en 2016

Le Domaine de Val de Bois s'inscrit sur des coteaux boisés par une forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères à l'Ouest et par une forêt fermée de chênes sempervirens purs au Nord. (source : carte forestièreV2 : 2006). Quatre petits bâtiments d'exploitation sont présents : 3 sur une parcelle déboisée en friche au Sud de l'exploitation et une à côté des cultures de safran.



2.4.3 Les enjeux agricoles

Le Domaine de Val de Bois est compris dans 2 périmètres AOC :

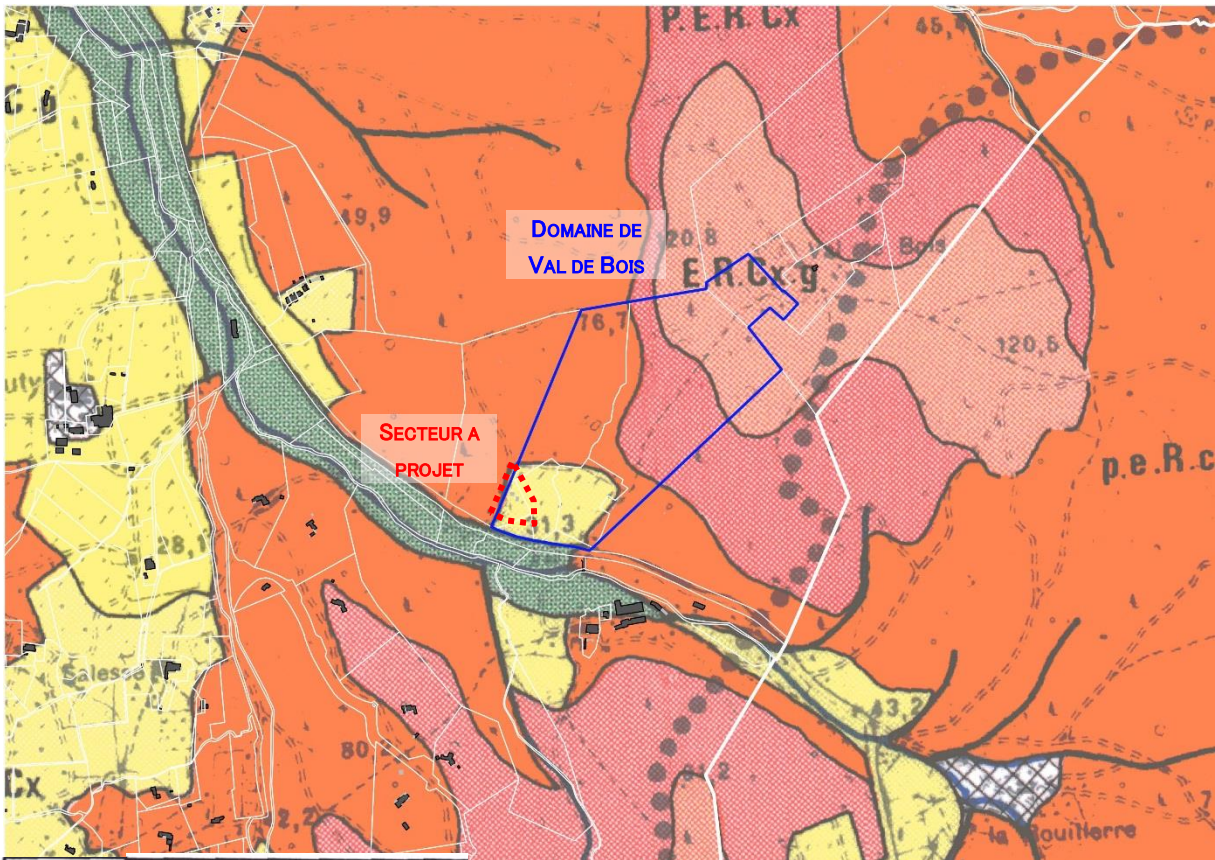
- ✕ L'AOC viticole « Côtes de Provence », secteurs identifiés sur la carte ci-contre.
- ✕ L'AOC « Huile d'Olive de Provence », présente sur tous le territoire communal de Gassin.

Il est à noter que le réseau d'irrigation du Canal de Provence n'est pas présent sur ce secteur, ni aucun autre réseau d'irrigation. Pour cette raison, un forage a été réalisé sur l'exploitation, alimentant 3 puits et toutes les cultures du domaine.



Périmètre AOC « Côte de Provence » sur la commune de Gassin

D'après la carte d'aptitude des sols à la mise en valeur agricole ci-après, le Domaine de Val de Bois possède des sols peu évolués. L'aptitude à la culture du secteur à projet est moyenne avec des pentes comprises entre 5 et 10% et où, d'après cette carte, il serait possible seulement de la culture arbustive rustique.



CLASSES ET SOUS-CLASSES	APTITUDES A LA MISE EN VALEUR AGRICOLE			a	IV	b 1	b 2	a	V	b	a	VI	b	1 VII 2	a	b
	Appréciation globale	Principales vocations	Précautions à prendre ou améliorations possibles													
a I b	excellente	toutes cultures annuelles ou perennes à hauts rendements	amélioration de l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement		moyenne			cultures pérennes et arbustives rustiques			approfondissement possible				mais protection indispensable contre l'érosion	
a II b	très bonne	toutes cultures annuelles ou perennes à hauts rendements	amélioration de l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement		faible			végétation naturelle forêt et maquis arbustif châtaigniers			zones plus ou moins favorables aux reboisements					
a III b	bonne à moyenne	comme ci-dessus après assainissement	assainissement indispensable et protection contre les crues		très faible			végétation naturelle forêt et maquis arbustif châtaigniers			recherche de solutions pour réduire les risques d'incendie et lutter contre l'érosion					
		cultures arbustives rustiques	approfondissement possible		nulle			éléments de sitologie								

Source : Aptitude à la mise en valeur agricole – SCP - 1976

2.5 Les réseaux divers

► Eau potable

La commune de Gassin est alimentée en eau potable soit par des nappes phréatiques du bassin versant Giscle-Môle (4 millions de m³), soit par le barrage de la Verne (8 millions de m³), soit par l'eau du Verdon qui peut être mobilisée en appoint ou en secours en période de sécheresse exceptionnelle grâce à un contrat d'achat d'eau brute passé par le gestionnaire (SIDECM : Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau de la Corniche des Maures) avec la Société du Canal de Provence (SCP).

Le site de projet est facilement raccordable au réseau d'eau potable qui passe le long de la RD61. Une borne incendie est également située à proximité du site.



— EP-ø250

● Borne incendie

► Eau usée : Assainissement

La zone de projet n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, et est située en zone d'assainissement non collectif.

► Eau usée : pluviales

Les eaux de pluies du secteur sont actuellement récoltées via le fossé situé le long de la RD61.

► Autres réseaux :

Le site de projet est par ailleurs raccordé au réseau d'électricité et au téléphone.

2.6 Situation au regard des règles d'urbanisme

2.6.1 Situation sur le PLU en vigueur

Les terrains concernés par le projet sont classés entièrement- en zone A du Plan Local d'Urbanisme (zone agricole).

Le PLU en vigueur sur la commune de Gassin a été approuvé le 18 juin 2009 et la dernière modification (n°2) date du 20 novembre 2013. C'est un PLU dit de « première génération » qui n'intègre pas encore les dispositions :

- * des lois **Grenelle 1 et 2** dites « Engagement national pour l'environnement » (ENE) du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010
- * de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « **ALUR** », du 24 mars 2014, à l'exception des dispositions d'application immédiate,
- * loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite loi « **LAAAF** » du 13 octobre 2014 ;
- * loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances, dite « **loi Macron** », du 6 août 2015.

La zone A correspond à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. N'y sont admises que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (article R151-23 du Code de l'Urbanisme) :

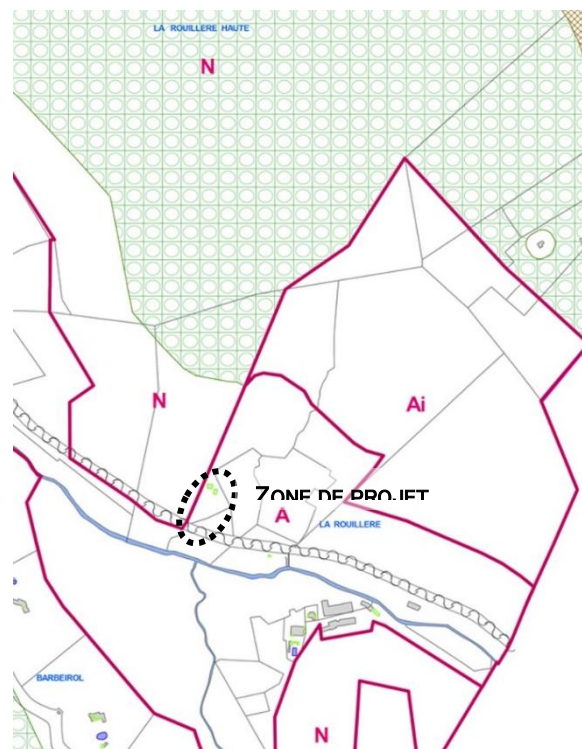
- * Les bâtiments techniques,

- ✗ Une habitation à condition d'être strictement nécessaire à l'exploitation,
- ✗ Les activités destinées à l'accueil touristique complémentaires à l'activité de l'exploitation à condition d'être aménagés dans les constructions existantes au 18 juin 2009 date d'approbation du PLU.

Ainsi, le règlement du PLU applicable à la zone agricole ne permet pas la réalisation du projet objet de la présente révision.

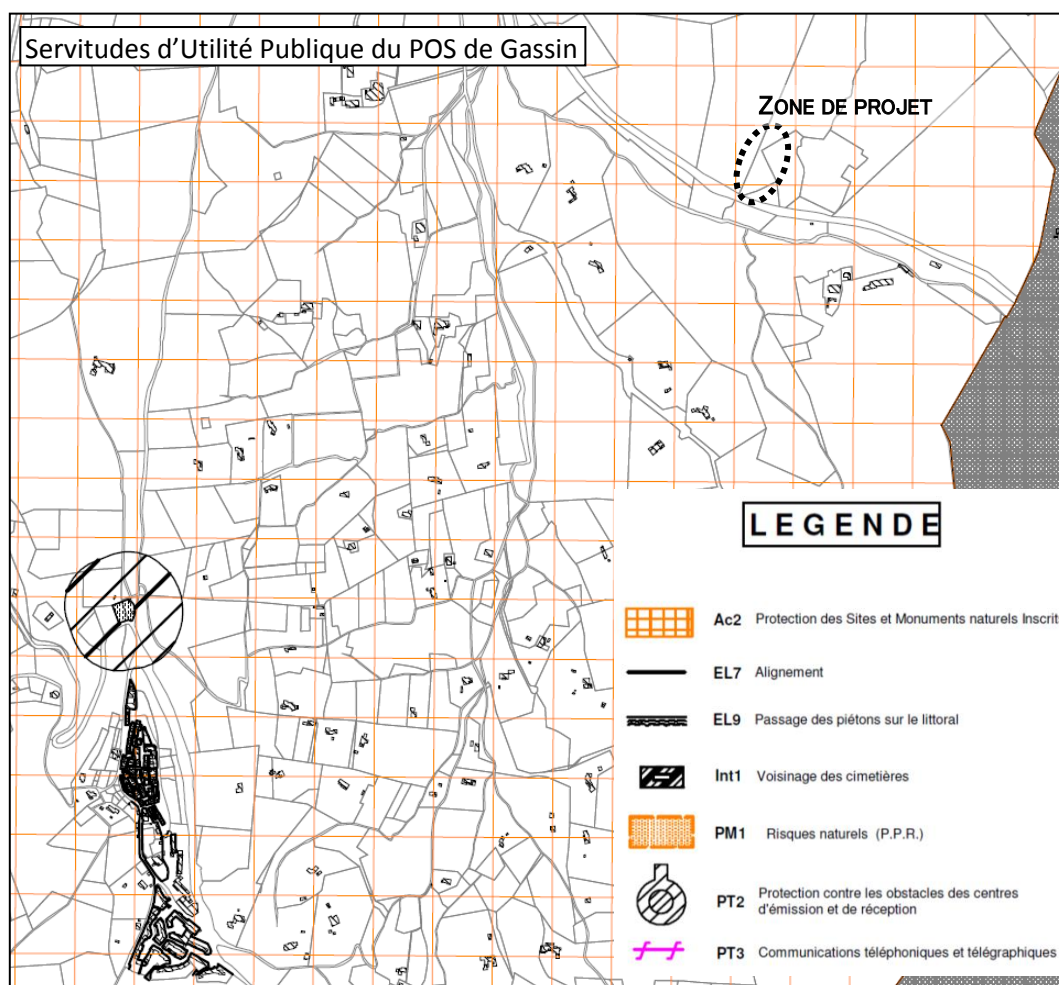
En effet, le local de vente et le logement d'appoint ne sont pas considérés comme nécessaires à l'activité oléicole et ne peuvent donc être réalisés.

Notons également que le site n'est concerné par aucun emplacement réservé ou espace boisé classé.



2.6.2 Les servitudes d'utilité publique

Le secteur du projet est concerné uniquement par la servitude de protection des sites et monuments naturels puisqu'il est compris dans le site inscrit de la Presqu'île de Saint-Tropez. Cependant, cette servitude ne compromet pas la réalisation du projet.



3. Analyse de l'état initial de l'environnement

3.1 Enjeux paysagers

3.1.1 Le Grand Paysage

► Le Domaine de Val de Bois dans l'Atlas des Paysages du Var

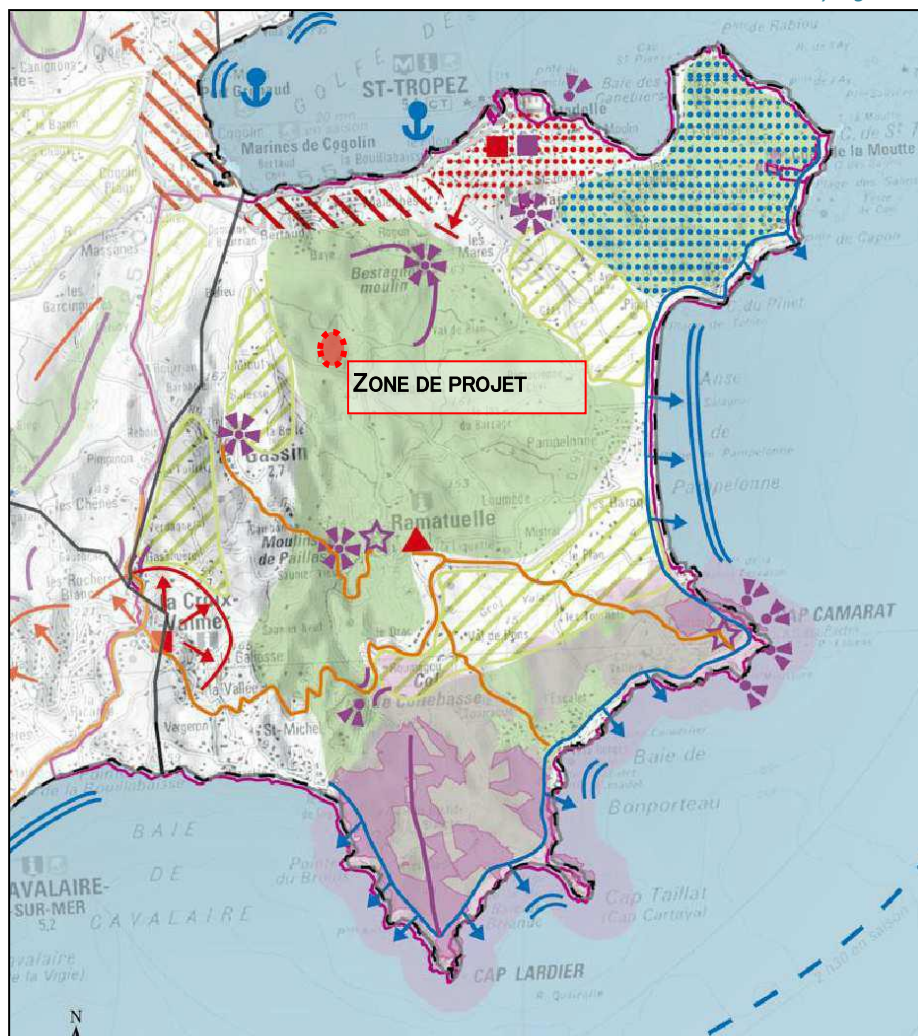
L'Atlas des paysages du Var fut réalisé en Octobre 2007 grâce à une collaboration entre la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement, ancienne DREAL) et la DDE (Direction Départementale de l'Équipements)³ et avec la participation de nombreux acteurs du paysage apportant chacun sa propre perception paysagère. Il s'agit d'un outil de connaissance de la diversité paysagère du département.

Dans cet Atlas, le département du Var est composé de 27 entités paysagères définies selon des données physiques (géomorphologie, géologie, climat,...), des données géographiques (mode d'occupation du sol, occupation humaine dans l'histoire) ainsi que des perceptions de différents acteurs interrogés. La partie Est de la commune où se situe le Domaine de Val de Bois s'inscrit dans l'entité de "La Presqu'île de Saint-Tropez" comprenant également les communes de Ramatuelle, de St-Tropez et de La Croix-Valmer.

L'Atlas Départemental des Paysages du Var, réalisé en 2007, définit des enjeux paysagers localisés sur tout le département (cf. carte page suivante). Cet Atlas inscrit le Domaine de Val de Bois dans un ensemble mixte alliant forêt et agriculture dont l'enjeu est la gestion et le maintien des équilibres entre ces deux ensembles.

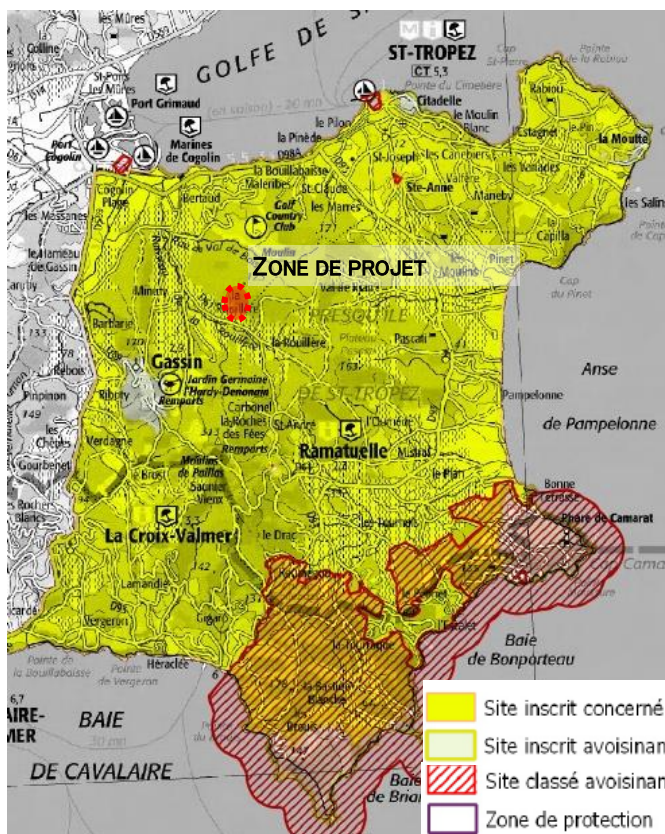
Constats		Enjeux / Effets	
1. ACTIVITÉS AGRICOLES ET/OU PASTORALES			
	Zone de déprise agricole perceptible	Maintien d'espaces ouverts / Paysages diversifiés, biodiversité	
	Principale structure rurale de qualité	Équilibre / Harmonie et identité des terroirs	
2. ESPACES NATURELS ET FORESTIERS			
	Secteur marqué par les incendies	Reconstruction forestière / Cadre de vie, érosion des sols	
	Ensemble mixte forêt / agriculture à dominante forestière	Gestion / Maintien des équilibres	
	Ripisylve remarquable	Maintien d'un corridor écologique boisé / Structuration et animation de l'espace	
	Zone humide douce / saumâtre	Préservation des richesses écologiques et paysagères / Maintien de la diversité et de la spécificité du milieu	
3. URBANISATION			
	Silhouette de village remarquable	Préservation et gestion du socle et de la silhouette / Diversité architecturale et urbaine	
	Ensemble bâti ou urbain remarquable	Maintien de la qualité / Diversité architecturale et urbaine	
	Entrée d'agglomération dégradée	Requalification urbaine et paysagère / Nouvelle image, nouveaux usages	
	Secteur d'extension urbaine	Mutations rapides, à guider dans un projet urbain / Limitation de la banalisation	
	Secteur pavillonnaire sur les versants et dans les plaines	Maîtrise de l'extension, densification / Amélioration de la qualité paysagère et limite de l'étalement	
	Progression de l'habitat diffus	Maîtrise de l'évolution / Préservation des espaces agricoles et naturels	
	Arrêt ou coupure d'urbanisation	Limite donnée au tissu urbain / Conservation de continuité paysagère, espace de respiration	
4. RÉSEAUX ET INFRASTRUCTURES			
	Porte d'entrée du département	Point de vue à mettre en valeur / Image valorisante et identitaire	
	Paysage de route et point de vue offert de qualité	Maintien de la qualité de la voie et de ses abords / Diversité des paysages découverts	
	Installation ou infrastructure à fort impact paysager	Reconquête paysagère / Valorisation des paysages et cadre de vie	
5. PERCEPTIONS ET ÉLÉMENTS DE PAYSAGE REMARQUABLE			
Site protégé			
	Site classé	Maintien, gestion des sites naturels, littoraux et urbain / Mise en valeur des richesses patrimoniales identitaires du département, tourisme et accueil du public	
	Site inscrit		
	Projet de classement (Gros cerveau, Coudon, Plaine des Maures, Concors)		
	Propriété du Conservatoire du Littoral		
	Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager		
Éléments de patrimoine à fort enjeu paysager			
	Élément bénéficiant d'une protection (chapelle, fort)	Sensibilité des abords en vue proche ou lointaine / Valorisation du patrimoine	
	Élément non protégé		
	Élément paysager formant point focal	Sensibilité des abords et des axes de vue / Valorisation des éléments paysagers	
	Ligne de crête forte		
	Point de vue remarquable	Sensibilité particulière des premiers plans et des panoramas / Maintien de la diversité et de la qualité des paysages perçus	
	Grand axe de vue (autoroute et voie ferrée)		
	Écran ou seuil paysager (gorges, col...)	Changement de perception (resserrement ou basculement) / Compréhension de l'événement visuel	
6. LITTORAL ET MER			
	Structure littorale ou portuaire	Gestion de l'aménagement et de la fréquentation / Accès privilégié au littoral artificialisé	
	Secteur de plage aménagée		
	Espace littoral à dominante naturelle ou lac soumis à une forte fréquentation touristique	Gestion intégrée de milieu fragile / Conservation de la qualité paysagère et écologique	
	Route ou sentier littoral ou maritime offrant des points de vue remarquable	Gestion des points de vue et des panoramas / Perception privilégiée des espaces littoraux	
	Perception de la côte depuis les navettes maritimes		

³ Devenue depuis Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)



► **Le Domaine de Val de Bois dans le Site Inscrit de la Presqu'île de Saint-Tropez**

Les sites inscrits sont des monuments naturels et sites dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique. Le classement a pour but la conservation de milieu, de paysages dans leur état actuel, de village et de bâtiments anciens. Tous travaux d'aménagement sont soumis à l'avis de l'administration. L'Est du territoire communal de Gassin est classé en site inscrit de la Presqu'île de Saint-Tropez (par arrêté ministériel du 15 février 1966).



3.1.2 L'inscription du Domaine de Val de Bois dans le paysage proche

Le domaine de Val de Bois est situé sur les collines du Val de Bois en dévers par rapport au rivage, non perceptibles depuis la mer.

Le domaine s'inscrit face à la petite plaine viticole de la Rouillère dans laquelle s'écoule le ruisseau de la Rouillère, en contrebas de la Route départementale 61. La présence du végétal, des paysages naturels et agricoles sont une caractéristique importante du secteur.

Le domaine oléicole de Val de Bois s'inscrit pleinement dans le paysage environnant, les oliviers formant une continuité arboricole et végétale avec les boisements des collines. Le maintien de la ripisylve le long du talweg intermittent au cœur de l'oliveraie permet de rompre la régularité du verger et de l'intégrer dans un paysage plus naturel. Ainsi, depuis la route départementale 61, le domaine oléicole de Val de Bois se fond dans les collines boisées et reste peu perceptible grâce aux boisements indigènes le long de la route.



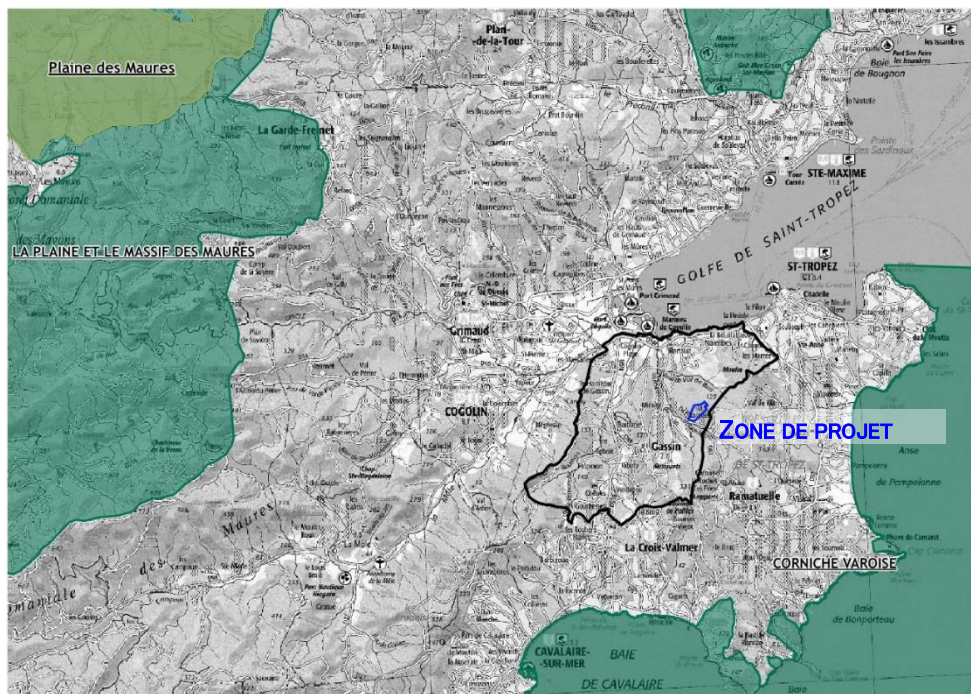
Un Domaine peu perceptible depuis la RD61 et qui s'intègre dans le coteau boisé

3.2 Situation au regard des périmètres de protection du milieu naturel

3.2.1 Le réseau Natura 2000

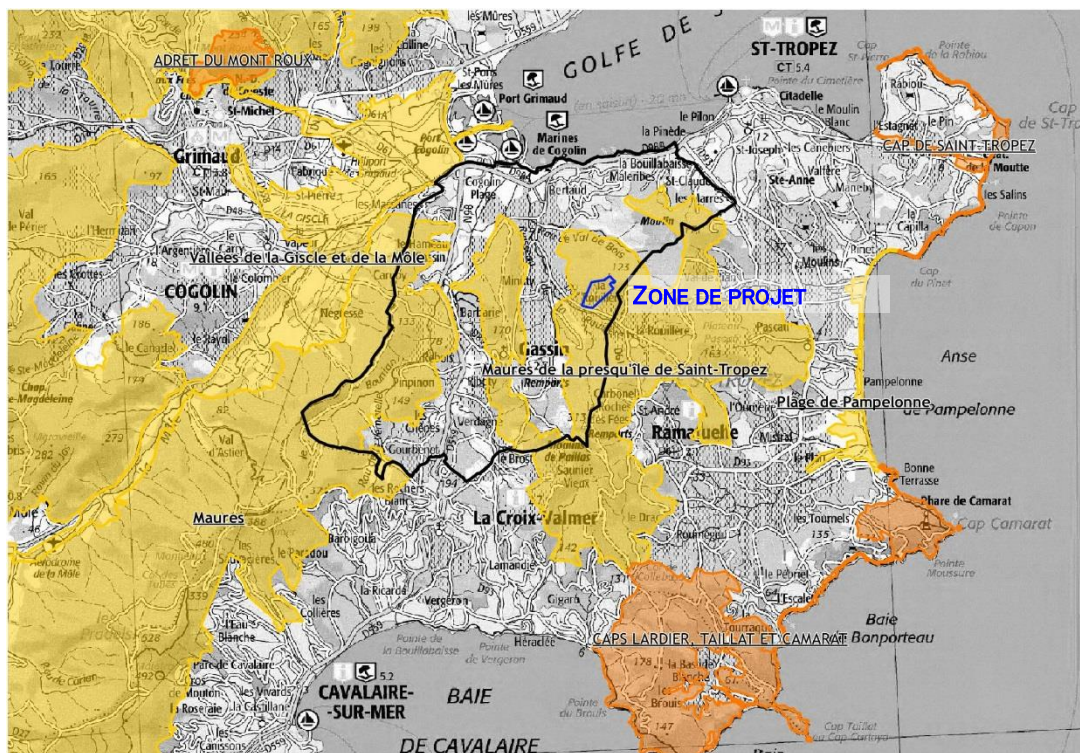
Les sites Natura 2000 sont des mesures prises au niveau européen pour la conservation des habitats naturels de la flore et de la faune sauvages. Les périmètres proposés délimitent des territoires où sont présents les habitats et les espèces qui font leur intérêt patrimonial.

La commune de Gassin et donc le secteur à projet ne comptent aucun site Natura 2000, au titre de la Directive « Habitats-Faune-Flore » et « Oiseaux ». Il n'y a pas d'enjeu Natura 2000 vis-à-vis du projet.



Localisation des sites Natura 2000 – Source DREAL PACA

3.2.2 Les zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)



Localisation des ZNIEFF – Source DREAL PACA

Ces inventaires existent dans chacune des régions françaises. S'il n'existe aucune contrainte réglementaire au sens strict par rapport à leur prise en compte, ils ont un rôle de « porter à connaissance ». Au-delà de l'aspect strictement juridique, ces inventaires comportent de précieuses indications sur la qualité des milieux naturels. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice. Les ZNIEFF sont de deux types :

- ✕ Les ZNIEFF de type II, qui correspondent à de grands ensembles écologiquement cohérents ;

- ✘ Les ZNIEFF de type I, qui correspondent généralement à des secteurs de plus faible surface caractérisés par un patrimoine naturel remarquable.

Le territoire communal est concerné par 2 ZNIEFF de type II :

- ✘ la **ZNIEFF 83-103-100 Maures de la presqu'île de Saint-Tropez qui comprend le secteur à projet agricole** ;
- ✘ la ZNIEFF 83-200-100 Maures située à moins de 5 kms du secteur à projet agricole.

Ces zonages d'inventaire n'ont pas de valeur juridique directe. Ils doivent cependant être pris en compte dans les programmes et projets d'aménagement.

Le secteur à projet est également situé à moins de 10 kms de 3 ZNIEFF de type I (Adret du Mont-Roux / Caps Lardier, Taillat et Camarat / Cap de Saint-Tropez) et de 2 ZNIEFF de type 2 (Plage de Pampelonne / Vallée de la Giscle et de la Môle).

► **Caractéristiques de la ZNIEFF des Maures de la Presqu'île de Saint-Tropez**

Source : <http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff>

Superficie : 1826,61 ha

Bel ensemble forestier mixte à Chênes pubescents, Chênes lièges et Chênes verts.

✘ **Flore et habitats naturels**

Cette chênaie mixte tropézienne, témoin de la douceur et de l'humidité du climat local, se présente en mosaïque avec les bois de Pins pignons ou la subéraie. Sa composition floristique est originale, en particulier du fait de la présence du Cyclamen repandum, dont la forêt de Bestagne est la seule localité de France continentale.

✘ **Faune**

Cette zone possède un intérêt faunistique notable : on y rencontre en effet seize espèces animales patrimoniales dont sept espèces déterminantes.

Elle abrite notamment deux espèces patrimoniales de rapaces diurnes, le Circaète Jean le blanc et le Faucon hobereau, avec chacun un couple reproducteur, et une espèce patrimoniale de rapace nocturne, le Petit-duc scops. Le Pic épeichette et le Bruant ortolan complètent le cortège de l'avifaune locale d'intérêt patrimonial. En ce qui concerne l'herpétofaune, la Cistude d'Europe, la Tortue d'Hermann et le Lézard ocellé fréquentent cette zone. Cependant, le Plan National d'Actions en faveur de la Tortue d'Hermann (2009-2014) précise que **l'importance de la ZNIEFF des Maures de la Presqu'île de Saint-Tropez pour la Tortue d'Hermann est faible**.

Les coléoptères sont représentés par le Cardiophore *Cardiophorus exaratus*, espèce déterminante d'Elatéridés (Taupins) Cardiophorinés, typiquement méditerranéenne, liée aux zones sableuses littorales, devenue assez rare aujourd'hui du fait de la surfréquentation et de l'urbanisation du littoral, et par les endogés endémiques provençaux *Paramaurops abeillei*, *Paramaurops aberrans* et *Paramaurops tholini*. Citons également l'Anoxie écussonnée (*A. scutellaris scutellaris*), espèce remarquable de Hanneton et l'Anoxie australe (*Anoxia australis*), espèce méridionale remarquable et très localisée de Hanneton des forêts dunaires de Pins et des bosquets de tamaris, sur substrat sableux. Le Cyclops *Halicyclops septentrionalis*, Crustacé Copépode halophile, est présent dans certains points d'eau saumâtres de la zone. Également présente ici, la Limace *Deroceras chevallieri* est une endémique Provençale dont les Maures de la presqu'île de Saint tropez abritent, semble t-il, la seule station varoise (station type).

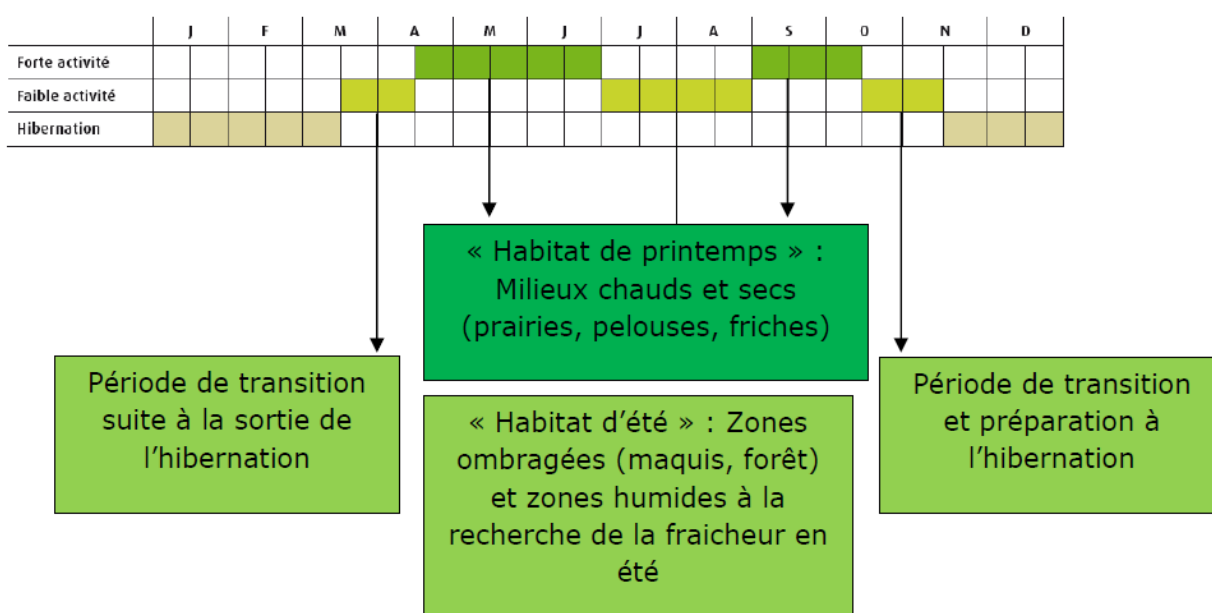
► **Situation du site par rapport à la ZNIEFF**

Le secteur à projet étant un espace défriché, l'habitat de la ZNIEFF à préserver n'est déjà plus présent sur le site.

3.2.3 Le Plan national d'Action en faveur de la Tortue d'Hermann 2009-2014

La **Tortue d'Hermann** (*Testudo hermanni*) est l'unique tortue terrestre présente en France. Sa présence coïncide avec les substrats cristallins et calcaires. Son habitat dit « en peau de léopard », se compose de milieux généralement chauds et secs (maquis, pelouses, vergers, lisières de forêts ou de cultures, friches). L'espèce étant peu mobile et subissant des variations climatiques importantes à l'échelle de l'année, son habitat optimal doit donc satisfaire ses différents besoins dans un rayon faible. Ses besoins portent essentiellement sur des zones à sol nu, chaudes et bien exposées pour les pontes, des zones herbacées pour l'alimentation mêlées d'arbustes comme refuges, ainsi que des zones boisées plus fraîches en période estivale. La présence d'eau à proximité est également nécessaire. Sa fidélité au domaine vital est très marquée.

► Période d'activité de la Tortue d'Hermann en Provence et en Corse



Capacité de déplacement et domaine vital		
	Mâle	Femelle
Déplacement moyen journalier	80 m	85 m (de 1-450 m)
Dispersion vers les zones de pontes	-	200 - 300 m pour une zone de ponte (max 800m)
Distance totale parcourue pour un cycle d'activité	11,7 km	12,1 km
Domaine vital	0,65-1,56 ha	1,49-2,41 ha

Les populations actuelles françaises se limitent à deux noyaux de population, un noyau corse assez étendu et **un noyau provençal plus réduit**. Pour le noyau provençal, la population du Massif de l'Estérel est pratiquement éteinte. En effet, elle ne possède plus que des effectifs très réduits et extrêmement localisés notamment dans le massif de la Colle du Rouet. De plus le noyau provençal a perdu beaucoup de ses territoires dans le massif des Maures ces trente dernières années. **La Plaine et le Massif des Maures demeurent le dernier bastion de l'espèce.**

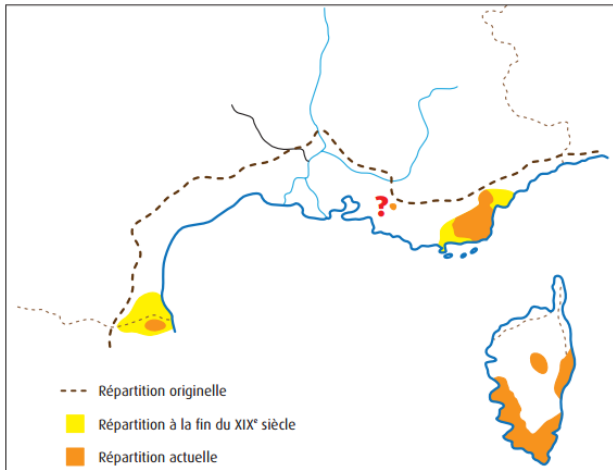
► Menaces pour la Tortue d'Hermann :

La principale menace repose sur la perte progressive de ses habitats due à la forte pression urbaine. Les feux de forêt causent également d'importants dégâts sur ces espèces « lentes »

(80% de l'effectif peut être détruit). A cela s'ajoutent les pratiques agricoles intensives et l'abandon de l'élevage. Enfin le ramassage des individus est une menace à ne pas négliger.

► **Tendances et statut :**

La Tortue d'Hermann fait l'objet d'un Plan National d'Action car c'est un des reptiles les plus menacés en France. Sa répartition a **fortement diminué** ce dernier siècle et les populations actuelles s'isolent peu à peu. Une Réserve Naturelle Nationale a été promulguée en 2009 dans la Plaine des Maures, pour conserver le plus important noyau de population. L'espèce est donc d'intérêt communautaire (An II et IV de la Directive Habitats) et protégée sur l'ensemble du territoire national.

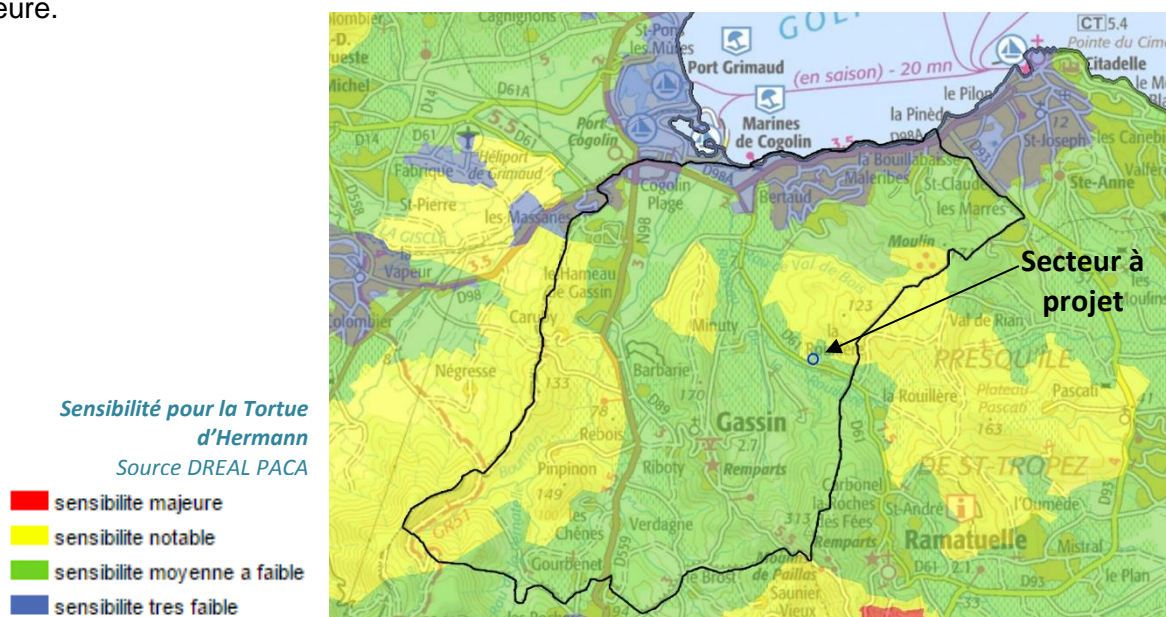


Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*). ©

Carte 2 • Extension historique et actuelle de la Tortue d'Hermann en France.
 ? Le point d'interrogation indique une population reproductrice isolée dans les Bouches-du-Rhône, d'origine inconnue.

► **Situation du secteur à projet**

Selon la carte de sensibilité régionale de la Tortue d'Hermann ci-après, élaborée par le CEN Paca en 2010, il apparaît qu'une **grande majorité de la commune se situe en « sensibilité moyenne à faible »**, dont le **secteur à projet**. Cela signifie une présence diffuse et une densité très faible de l'espèce. Sur certains secteurs de la commune et à proximité immédiate du secteur à projet, la tortue est en « sensibilité notable ». Il s'agit de noyaux fonctionnels où l'espèce est présente mais généralement en densité moindre que les zones de sensibilité majeure.



3.2.4 Parcs Nationaux, Parcs Naturels Régionaux, Réserves Naturelles et autres mesures de Protection

Le secteur à projet n'est couvert par **aucun Parc National ou Régional**, par **aucune Réserve Naturelle**, ni par aucun périmètre de protection autre que ceux mentionnés dans les paragraphes précédents.

Il est également à rappeler que le secteur à projet n'est concerné par aucun Espace Boisé Classé (EBC).

3.2.5 Les continuités écologiques

► Éléments de définition

La définition de la trame verte et bleue émane d'une des volontés phares du Grenelle de l'Environnement de favoriser la prise en compte des continuités écologiques dans le cadre de la programmation et de la planification urbaine.

Un corridor écologique est un milieu ou un réseau de milieux répondant à des besoins fondamentaux des êtres vivants : se déplacer (pour des animaux très mobiles) ou se propager (pour des plantes ou des animaux peu mobiles), de façon à pouvoir se nourrir ou se reproduire.

Qualifiables selon leur structure, leur dimension et leur positionnement, les corridors peuvent remplir différentes fonctions :

- ✘ **les corridors de migration** : Itinéraires linéaires et continus, matérialisés physiquement dans le paysage (cours d'eau, reliefs, succession de plans d'eau...), ils permettent le repérage et le déplacement entre différents territoires des espèces. Ils sont notamment marqués par la présence d'aires de stationnement permettant le repos le long du trajet migratoire.
- ✘ **les corridors "inter fonction" (*commuting corridors*)** : ils relient des espaces qui ont des fonctions différentes au sein du territoire d'une espèce. Il s'agit par exemple des corridors qui relient les aires de repos aux aires de nourrissage.
- ✘ **les corridors de dispersion** : ce sont des éléments du paysage qui relient des groupes de sites favorables à l'établissement de l'espèce, permettant la dispersion d'individus ou de propagules. Ils jouent un rôle essentiel dans le maintien de populations vivant dans des sites fragmentés. Trois types peuvent être distingués :
 - **les corridors de dispersion "individuelle"** : la mobilité de l'espèce détermine la distance qu'un individu peut parcourir pour la dispersion.
 - **les corridors de reproduction** : ces corridors permettent d'obtenir des aires de reproduction viables par exemple dans le cas de métapopulations.
 - **les corridors d'extension d'aire de répartition** (ce type de corridor est essentiellement lié au contexte de changement climatique. Au cours des changements climatiques historiques, ces corridors ont dû jouer un rôle fondamental dans la survie des espèces, par exemple lors des épisodes glaciaires. Dans le contexte du réchauffement climatique actuel, il existe le risque que ce type de corridor soit peu fonctionnel en raison de la rapidité des changements, en particulier pour les espèces peu mobiles, dont beaucoup de plantes).

Souvent dispersées, les populations d'être vivant ont besoin, pour assurer leur pérennité, que des échanges puissent s'opérer notamment par un brassage génétique. La non-interruption des corridors figure, à ce titre, un enjeu prépondérant pour éviter l'isolation et la dégradation de populations.

L'intérêt prioritaire de la préservation et de la restauration des continuités écologiques à travers la Trame verte et bleue (TVB), souligné lors du Grenelle 1, est conforté par des dispositions réglementaires lors du Grenelle 2 qui introduit cette notion dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Ainsi, la mise en place de ce dispositif est développée à plusieurs échelles de manière cohérente et interdépendante.

A l'échelle nationale, la stratégie nationale pour la biodiversité 2011-2020 précise à l'objectif 5 : « *La définition, la préservation et la remise en bon état de la Trame verte et bleue (TVB) sont prioritaires, tout en étant vigilant quant à son impact sur les déplacements des espèces exotiques envahissantes et des vecteurs de maladies. La TVB, qui comprend à la fois des réservoirs de biodiversité et des éléments assurant la connectivité de l'ensemble, doit être pensée de manière cohérente à toutes les échelles territoriales.* » (Ministère de l'environnement, 2011).

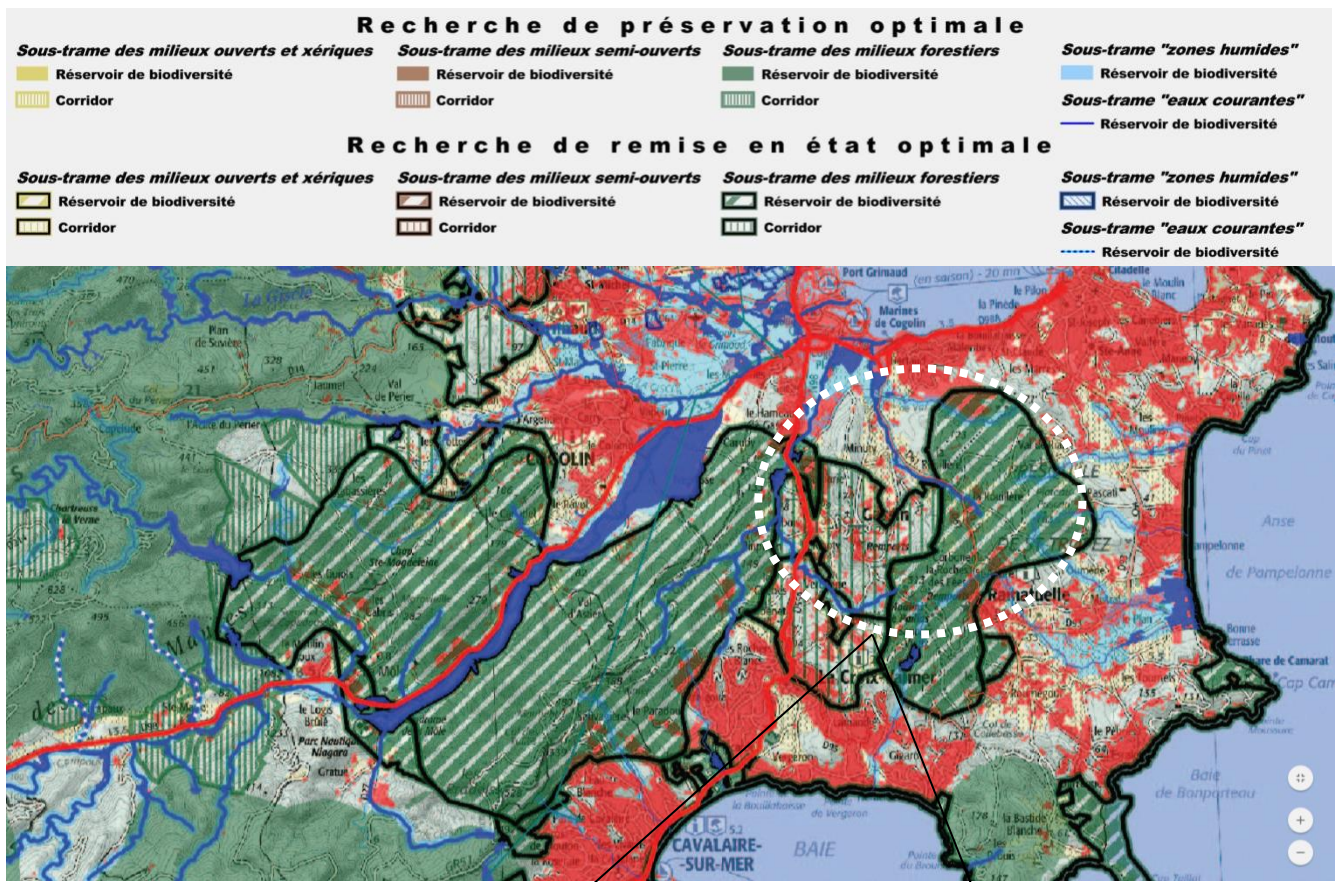
Au niveau régional, l'État et les Régions élaborent ensemble des documents de planification, appelés schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE). Le SRCE spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et il propose un cadre d'intervention. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, le projet du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été adopté en séance plénière du Conseil Régional le 17 octobre 2014, et arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014.

► **Situation du secteur à projet par rapport au SRCE**

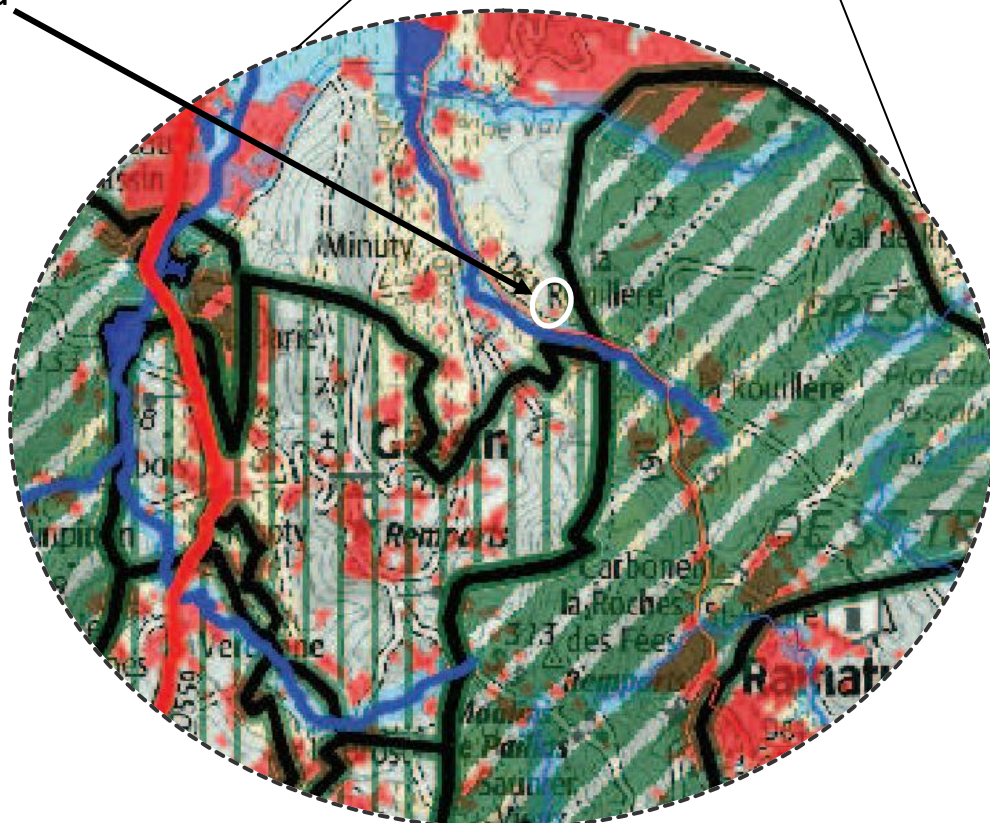
Le secteur à projet ne constitue pas un secteur à enjeux par rapport au SRCE, il est considéré comme un espace artificialisé sur le secteur à projet et un espace agricole (*cf. carte ci-après*).

Il se situe à proximité de secteur à enjeu du SRCE :

- ✗ au Sud du site : le ruisseau de la Rouillère = trame bleue à préserver
- ✗ au Nord-Est du site : un réservoir de biodiversité de la trame forestière = Remettre en bon état
- ✗ au Sud de la RD61 : un corridor de biodiversité de la trame forestière = Remettre en bon état
- ✗ au Sud du site (élément complémentaire du SRCE) : l'espace de mobilité du cours d'eau
- ✗ Le SRCE (donnée complémentaire) classe le site comme obstacle et pressions sur les éléments de la TVB : moyen



Secteur du projet

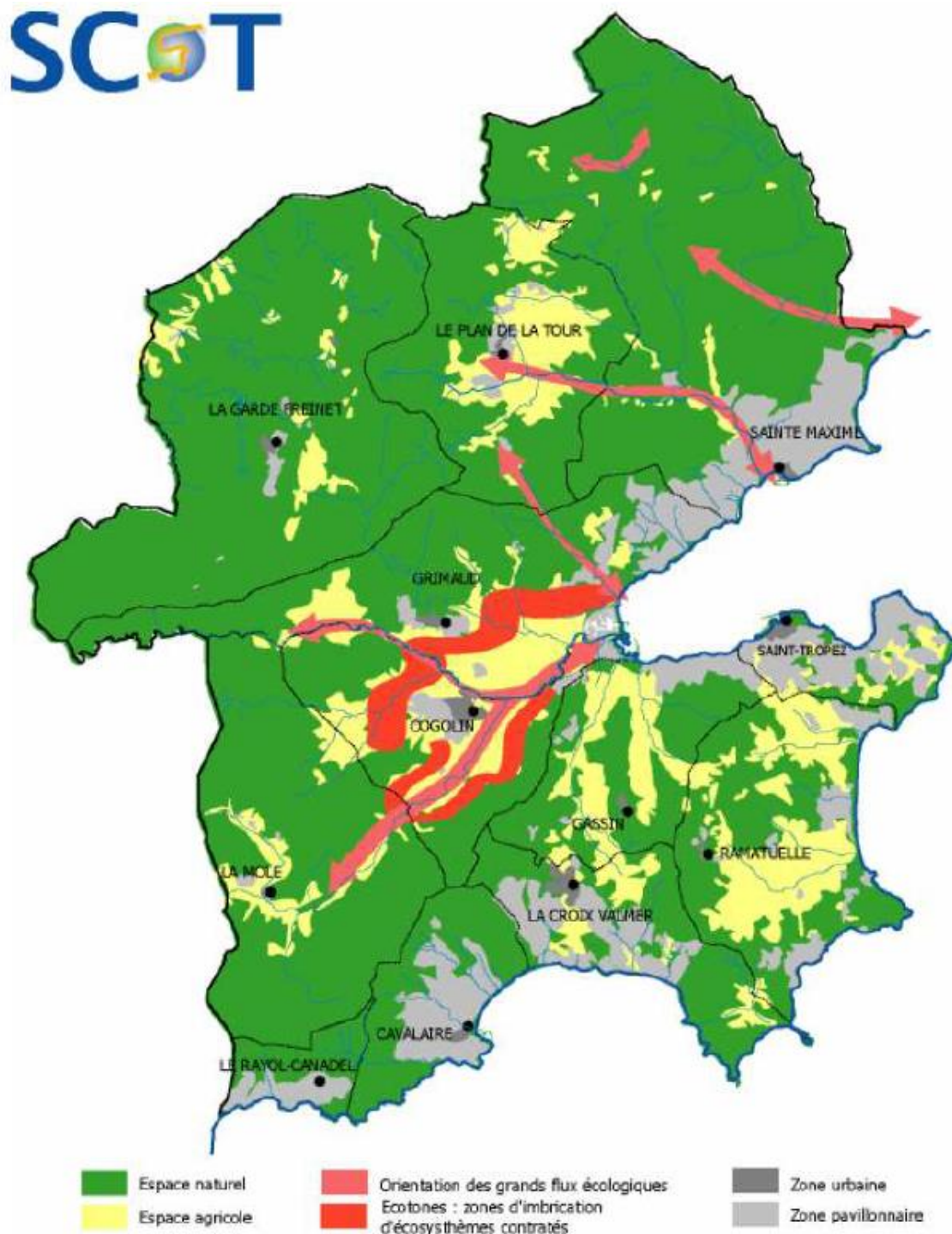


A l'échelle locale, la mise en œuvre de la Trame verte et bleue repose sur les documents de planification et projets de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, particulièrement en matière d'aménagement de l'espace et d'urbanisme. Ainsi, cela concerne notamment les SCOT et les PLU. Ces derniers doivent par ailleurs prendre en compte le SRCE de la région concernée.

► **Situation du secteur à projet par rapport au SCoT de la communauté de commune Grimaud-St-Tropez**

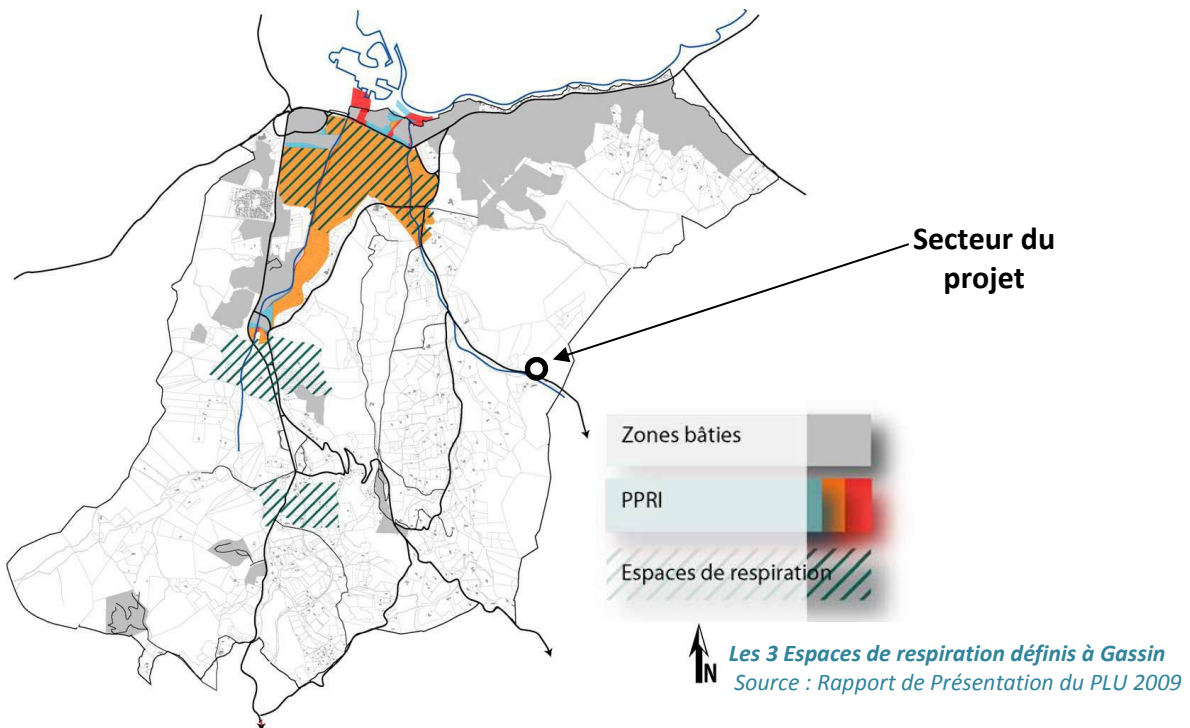
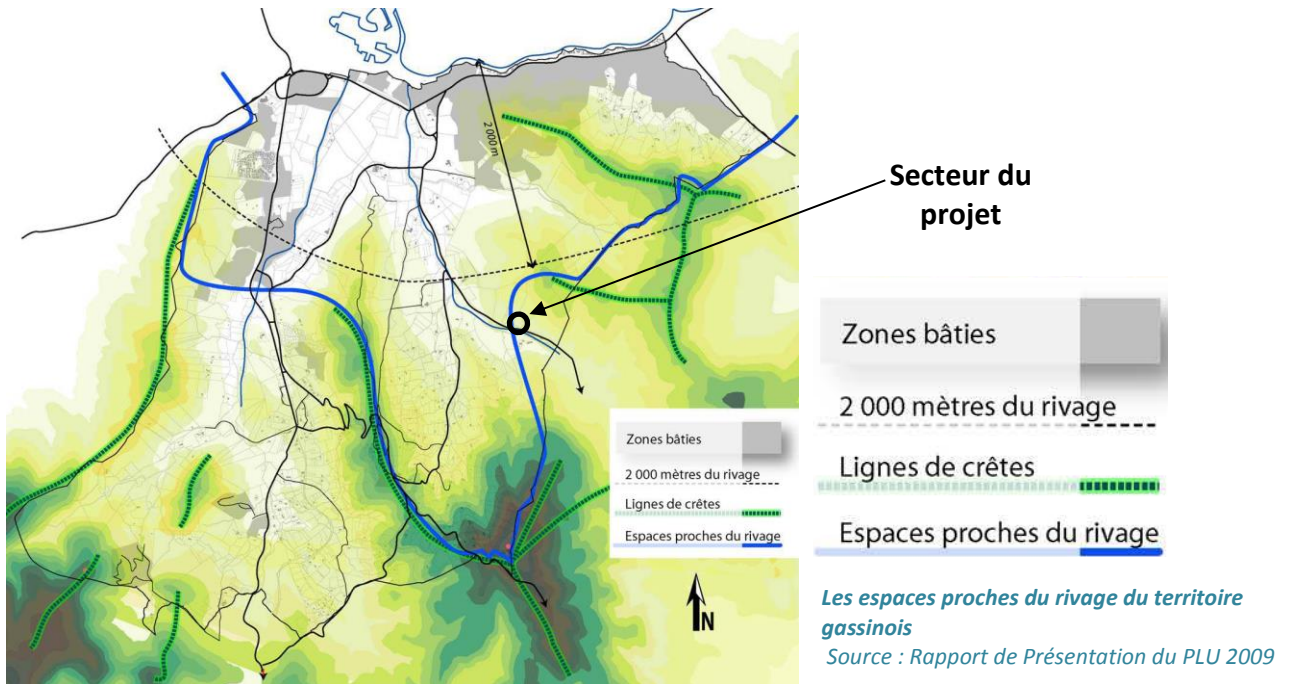
Le SCOT de la communauté de communes Grimaud-St Tropez, validé en 2006, propose une carte générale de la fonctionnalité écologique du territoire concerné et des principaux flux écologiques (Cf. carte ci-après). Réalisée à l'échelle plus petite, elle n'aborde pas précisément la fonctionnalité du territoire de la commune de Gassin. Le secteur de projet est ici considéré comme un espace naturel.

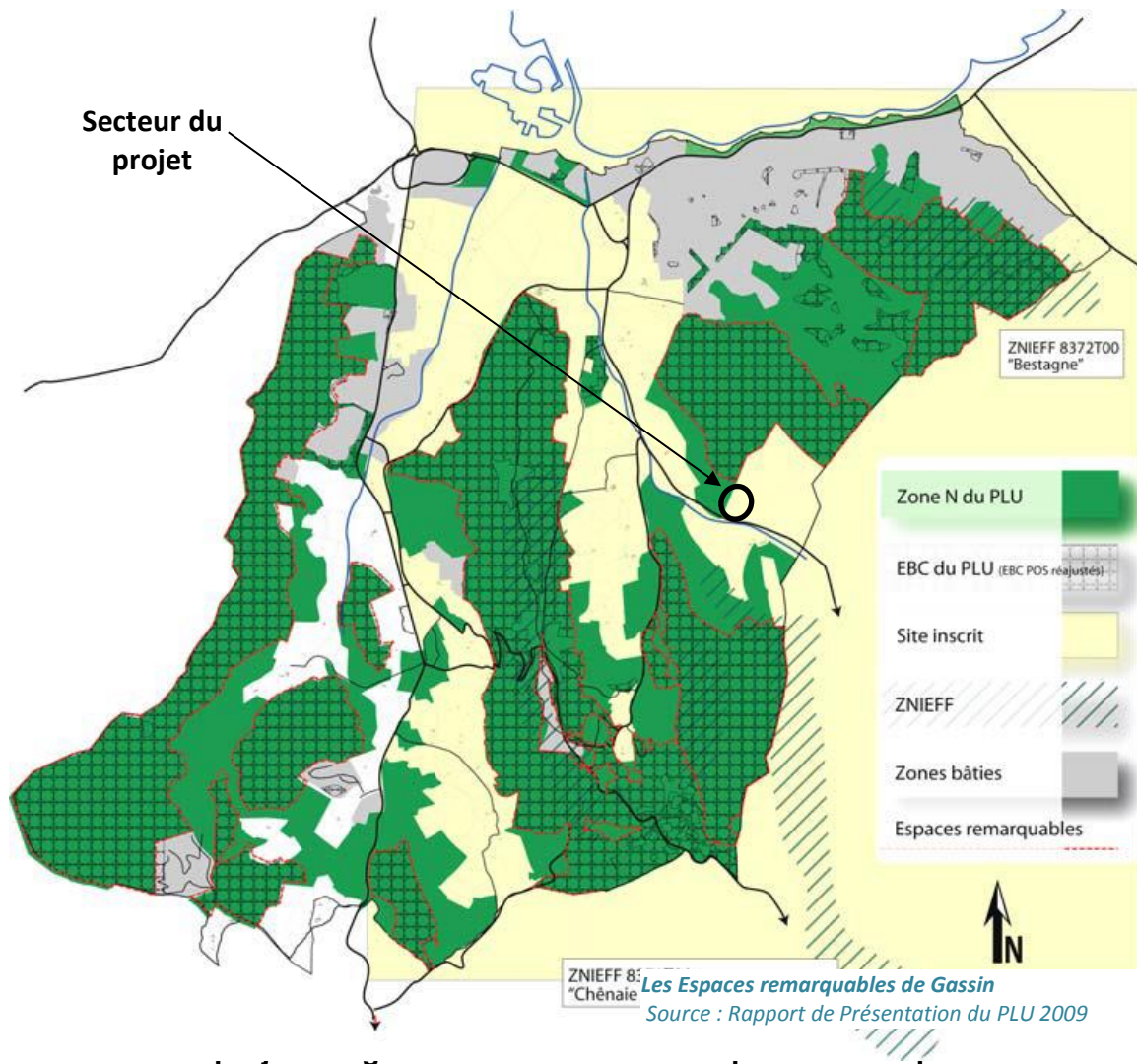
Carte des fonctionnalités écologiques extraite du SCoT Grimaud-St-Tropez



3.2.6 La loi Littoral

En se basant sur le SCoT de la communauté de commune Grimaud – St-Tropez et sur l'interprétation des services de l'Etat (circulaire du 15 septembre 2005), le PLU en vigueur de la commune de Gassin a délimité de façon précise les espaces proches du rivage, les espaces de respiration et les espaces remarquables du territoire communal de Gassin.





3.3 Définition des enjeux environnementaux du secteur du projet

3.3.1 Les unités écologiques

L'implantation du projet est dans un contexte agricole où les enjeux sont limités. Le site est en effet constitué :

- ✘ d'un terrain défriché et terrassé comprenant trois hangars agricoles servant à l'exploitation des oliviers ;
- ✘ d'une voie d'accès sur la RD61 de 4 mètres de largeur ;
- ✘ d'un espace de stockage en terre.



*Vue sur le secteur à projet terrassé et artificialisé
Auteur : VISU*

Il est à noter la proximité d'un cours d'eau intermittent présentant une ripisylve à l'Est du site. Ce secteur n'est pas visé par le projet et ne subira pas d'impact.

Le site est également situé à proximité immédiate d'une forêt fermée à mélange de feuillus prépondérants et conifères. Celle-ci borde l'Ouest du secteur à projet et présente des enjeux environnementaux :

- ✘ Sensibilité notable en faveur de la Tortue d'Hermann
- ✘ ZNIEFF des Maures de la Presqu'île de St-Tropez

Pendant, cette forêt n'est pas visée par le projet et ne devrait pas subir d'impact.

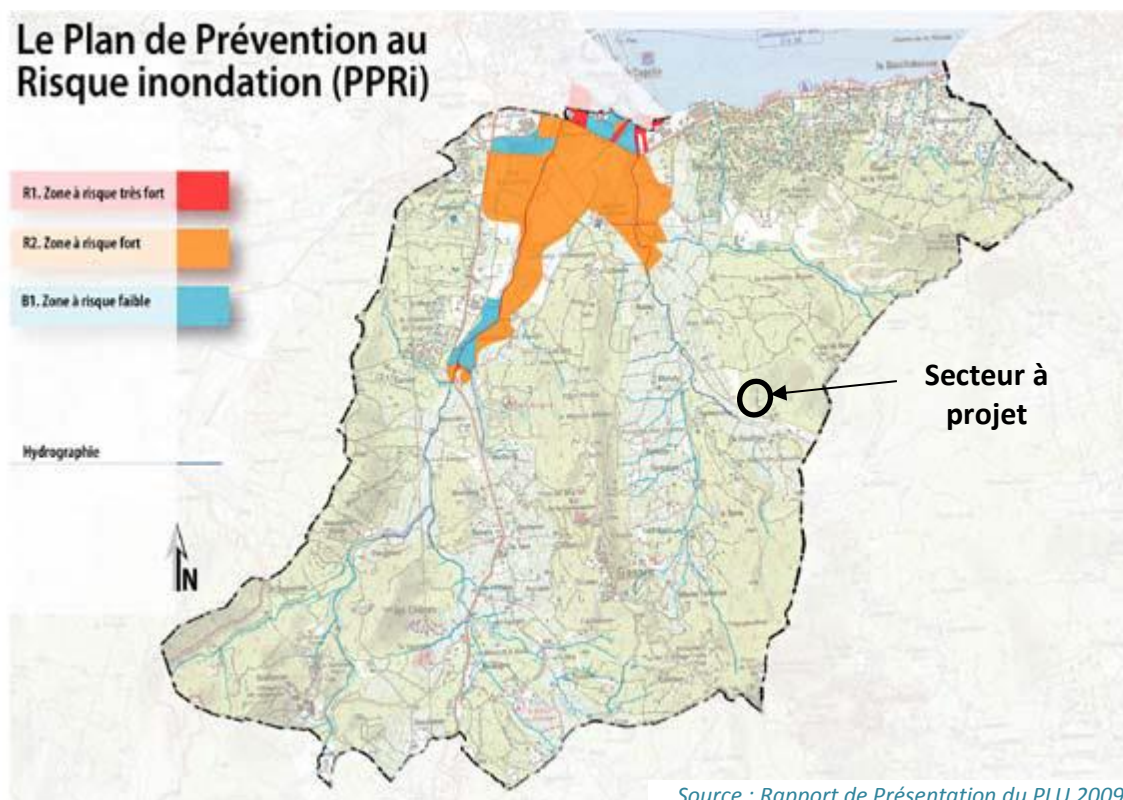
3.3.2 Détermination des enjeux environnementaux

Le site, hormis la zone de ripisylve et la proximité du boisement non impactée par le projet, ne présente qu'un intérêt écologique limité du fait de sa forte anthropisation. En effet, le terrain nu terrassé comprend trois constructions d'exploitation existantes et ne présente qu'une qualité agronomique très faible pour la mise en culture.

3.4 Contraintes liées aux risques naturels et nuisances

3.4.1 Le risque inondation

Gassin est concerné par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) réalisé en novembre 2002 par les Services de l'Etat. Ce dernier s'applique aux cours d'eau Le Bourrian et Le Bélieu au Nord du territoire de Gassin.



La zone de projet n'est pas concernée par le PPRI.

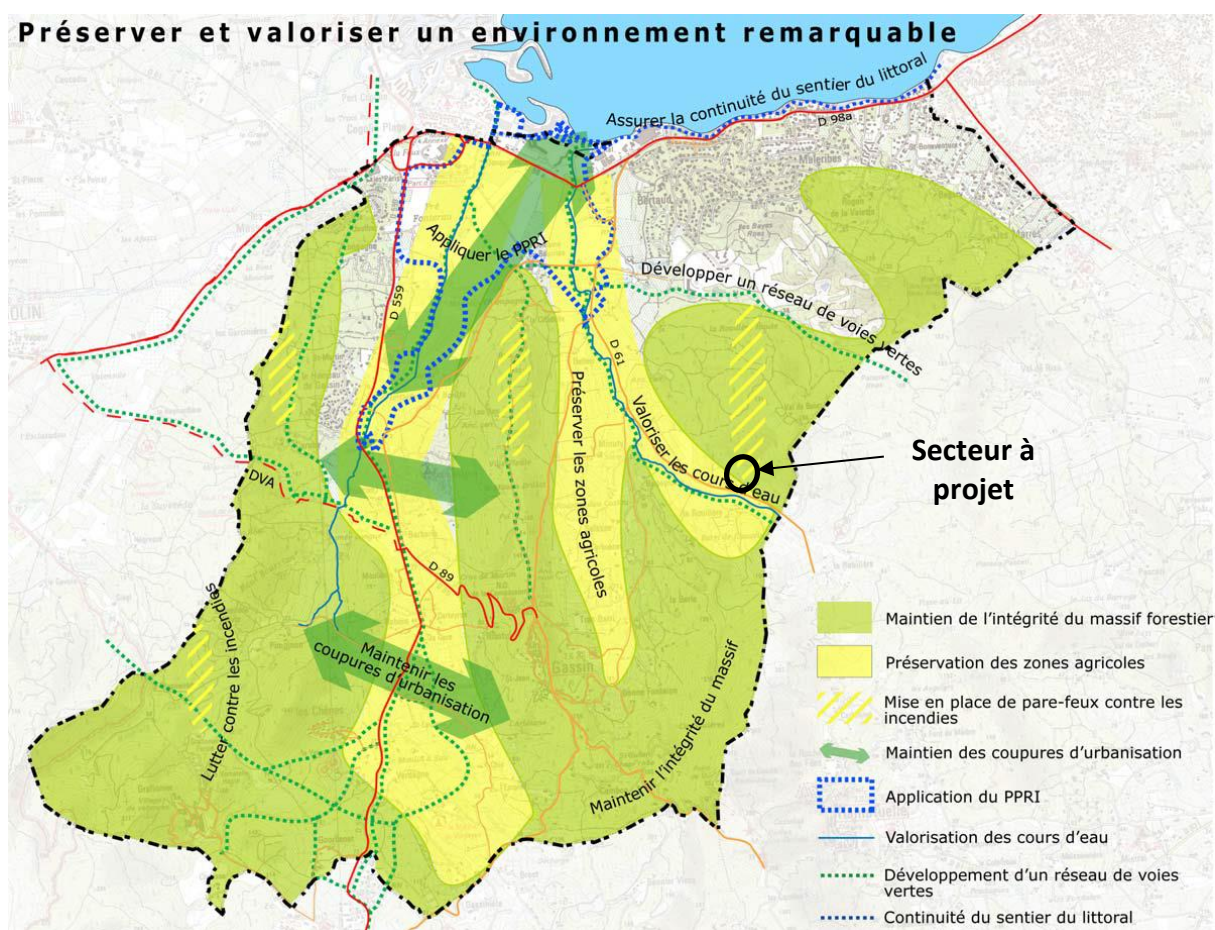
3.4.2 Le risque feux de forêt

La commune de Gassin est soumise au risque incendie de forêts de par la présence de massifs forestiers.

Afin de lutter contre les incendies, un Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF), validé par un arrêté préfectoral en 1987, définit les aménagements de Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) sur le territoire du SIVOM du Pays des Maures. Le PIDAF est en cours de révision afin de répondre aux attentes des communes, des pompiers, des financeurs, du SIVOM et des partenaires.

A Gassin, le territoire communal est cloisonné en deux par une vaste zone agricole qui s'étend du Nord au Sud. Ce cloisonnement isole quelques petits massifs forestiers. Seule la partie Ouest de la commune, en limite avec Cogolin puis La Croix Valmer, est en contact avec de grandes zones boisées, son exposition est Sud-Est, elle est propice à l'implantation d'ouvrages de DFCI.

Le Domaine de Val de Bois et son oliveraie participe à la protection contre le risque incendie. En effet, la remise en culture par la plantation d'oliviers permet de créer un pare-feu efficace à peu de frais pour la commune et le département. « Cette coupure secondaire perpendiculaire à l'axe stratégique de Bestagne a été programmée par le PLU de 2009 (cf. carte du PADD ci-dessous). Elle permet en effet de conforter la position du golf et son incidence dans la protection du massif. Elle contribue également à protéger les bois communaux voisins »⁴.



Traduction cartographique de l'Orientation 4 du PADD du PLU en vigueur

De plus, un poteau incendie est présent à proximité de secteur à projet le long de la RD61.

⁴ Extrait du PIDAF

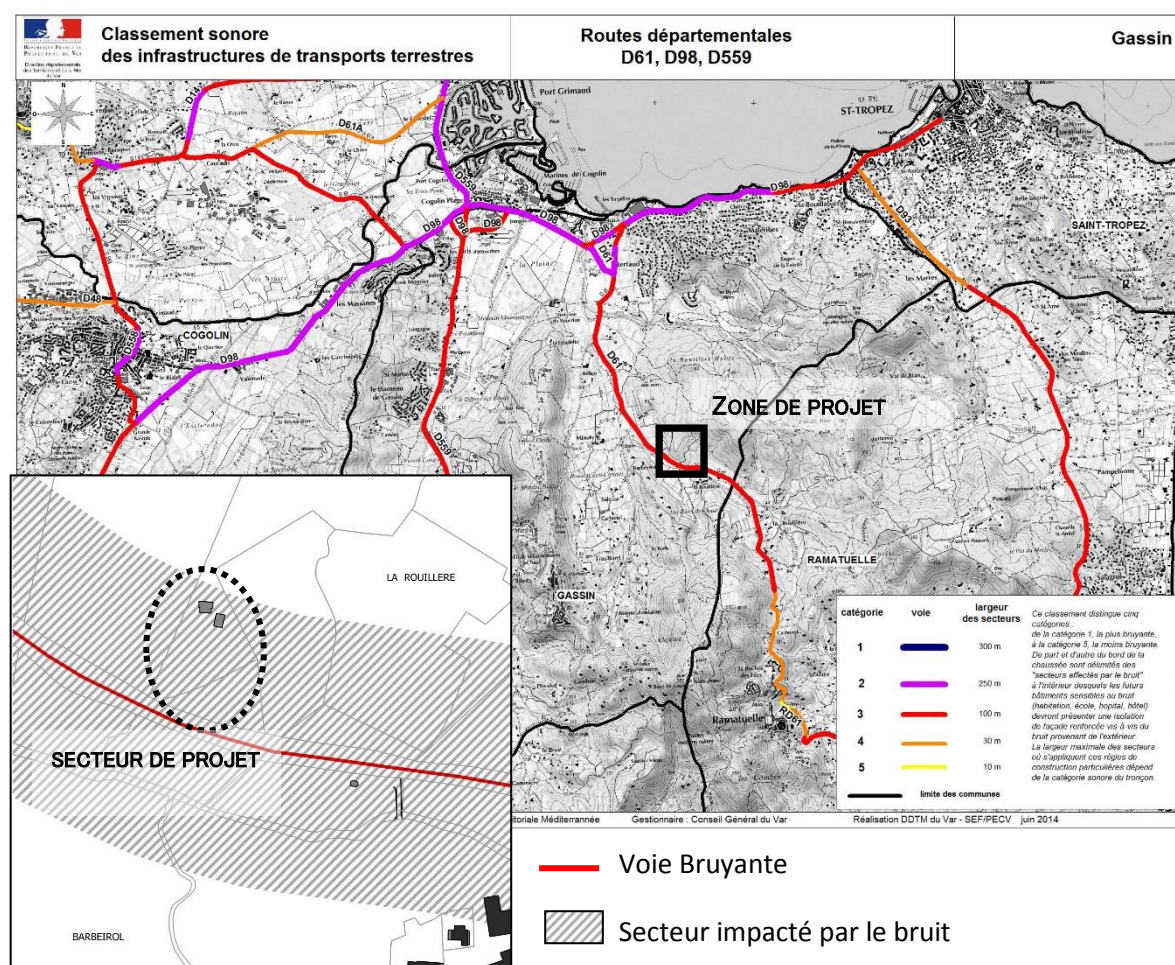
3.4.3 Risques sismiques et technologiques

La commune est située en **zone 2 de sismicité faible**. Dans cette zone, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

Il n'existe **pas de risque technologique** sur la commune.

3.4.4 Les nuisances sonores

Le secteur à projet est concerné par le classement sonore des voies bruyantes défini par l'arrêté préfectoral du 1 août 2014. La RD61 est une voie bruyante de catégorie 3. Les constructions nouvelles situées dans une bande de 100m de la RD61 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.



5. Les documents hiérarchiquement supérieurs s'imposant ou à prendre en compte dans le projet

5.1 Les plans et schémas avec lesquels le PLU de Gassin doit être compatible (article L.131-4 du Code de l'urbanisme)

Conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4".

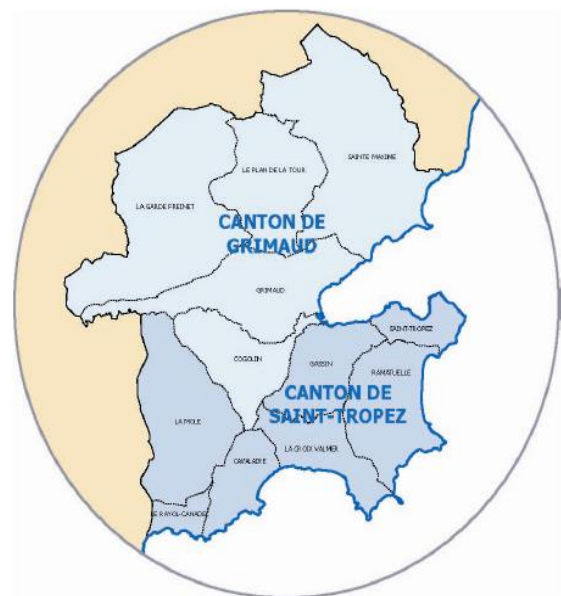
Aucun Plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé et aucun de Programme local de l'Habitat (PLH) approuvé ne s'applique sur Gassin et le territoire communal n'est pas non plus concerné par des zones de bruit des aérodromes. Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer est en cours d'élaboration.

Ainsi, la révision dite « allégée » du PLU de Gassin devra seulement être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Cantons de Grimaud et de Saint-Tropez approuvé le 12 juillet 2006 et actuellement en cours de révision

► Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez et son volet littoral et maritime valant « Schéma de Mise en Valeur de la Mer »

Se substituant au Schéma directeur, le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), document réglementaire de planification stratégique défini par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 et Urbanisme et Habitat de 2003 permet aux communes et communautés d'un même territoire de mettre en cohérence les politiques des diverses collectivités publiques dans le domaine de l'aménagement. Le SCoT précise les grandes options d'aménagement ayant trait à l'équilibre entre l'urbanisation, la protection des paysages et des espaces naturels et agricoles, la création de dessertes en transports collectifs, à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements, au développement économique, à l'équipement commercial et artisanal, aux loisirs, ou encore à la prévention des risques.

La commune de Gassin est soumise aux dispositions du SCoT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez élaboré par le syndicat intercommunal pour le schéma de cohérence territoriale des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez et approuvé par la délibération n°2006/09 du 12 juillet 2006, modifié et rendu opposable le 22 décembre 2006.



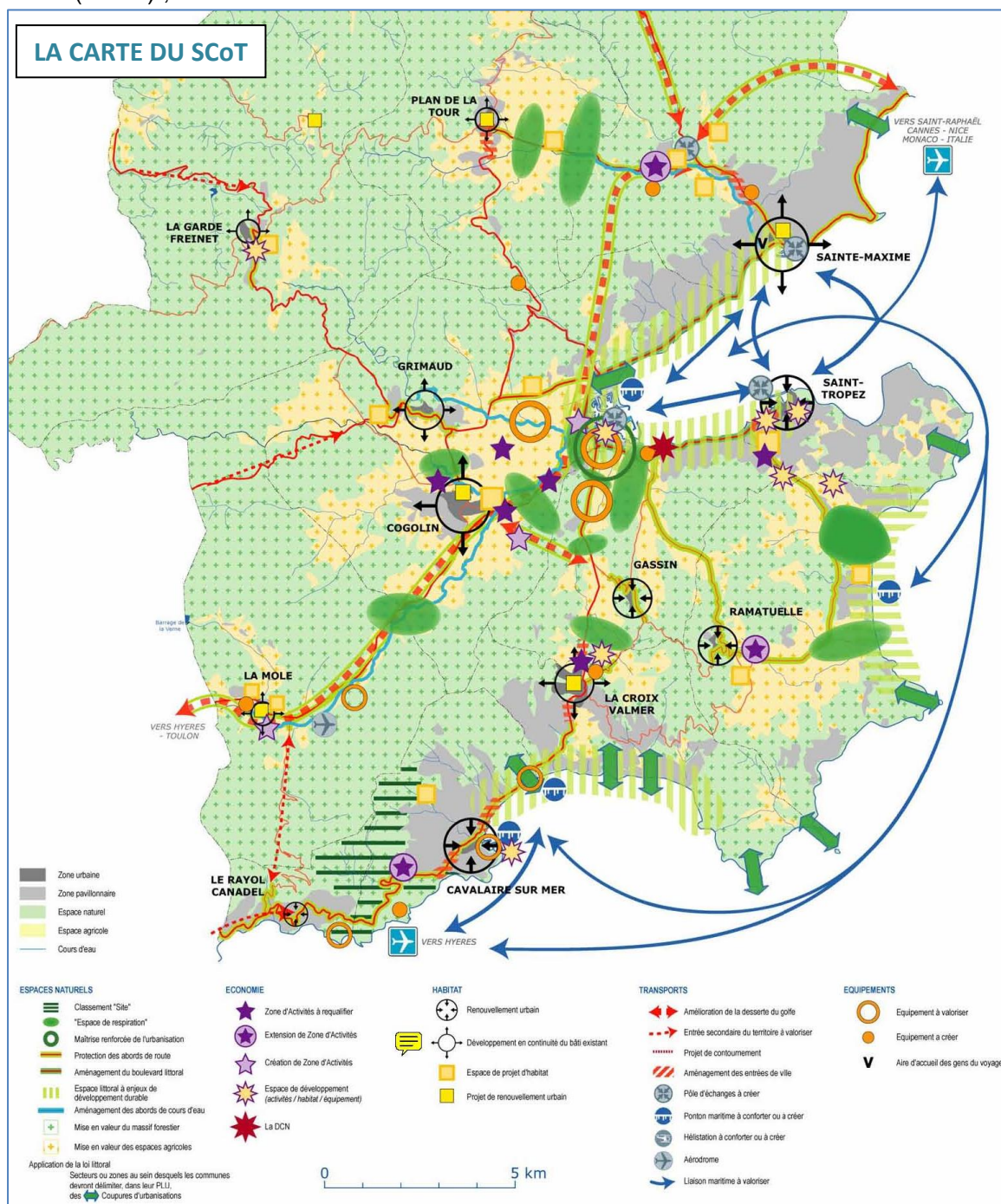
Le périmètre du SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez

Le SCoT des cantons de Grimaud et Saint-Tropez s'articule autour de 5 orientations :

- ✘ Préserver et mettre en valeur l'environnement
- ✘ Renforcer et diversifier le tissu économique
- ✘ Réguler la pression démographique
- ✘ Développer les transports
- ✘ Mieux équiper le territoire

Le SCoT comporte des dispositions plus précises concernant directement le projet sur la commune de Gassin :

- ✘ Mettre en valeur les espaces agricoles et les massifs forestiers
- ✘ Protéger les abords des routes qui forment des itinéraires de découverte du territoire (RD61) ;



5.2 Les autres documents et schémas à prendre en compte

Conformément à l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme : "*Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.*"

La Communauté de Communes du Golfe de Saint-Tropez n'a pas encore élaboré de Plan-climat-énergie Territorial.

6. Présentation du projet et sa justification

6.1 Conforter une exploitation agricole reconnue de la commune

Depuis plus de 20 ans, le Domaine de Val de Bois produit une huile d'olive de qualité, issue de variétés traditionnelles locales, et sélectionnée par de grands chefs.

Aujourd'hui, l'exploitation agricole cherche à assurer son équilibre économique par la transformation directe sur le domaine et la vente sur place de sa production. Or, il n'existe pas de bâtiment d'exploitation sur le Domaine susceptible de pouvoir accueillir ce type d'équipement. La création d'un bâtiment agricole regroupant un moulin, une unité de confiserie, un magasin et un petit logement d'appoint de 50m² est donc nécessaire à l'exploitation.

► Le moulin oléicole

La création d'un moulin permettra à l'exploitation de réduire considérablement ses coûts de fonctionnement puisqu'aujourd'hui, la récolte est apportée en plusieurs voyages au moulin de La Londe, à 2h30 de route aller-retour, pour un coût de trituration très important.

La création du moulin permettra également de maîtriser la période de récolte et l'intégralité du processus de production. L'exploitant aura notamment la possibilité de répondre à une demande des restaurateurs et consommateurs de réaliser des huiles aux qualités aromatiques différentes (en fonction des assemblages) ou parfumées (aux agrumes et plantes aromatiques cultivées sur le domaine).

► La confiserie

La production d'olive de table est un créneau porteur où la demande est en hausse, pour une production départementale très faible. La vente d'olive de table présente par ailleurs une plus forte valeur ajoutée que celle de l'huile d'olive.

► Le magasin

La vente directe à la ferme connaît aujourd'hui un succès croissant. La création d'un magasin pour vendre les produits issus de l'exploitation (huile d'olive et olives de tables) permettrait ainsi au Domaine de valoriser davantage ses produits et tout en profitant de la clientèle importante engendrée par le tourisme.

► L'habitation d'appoint pour une gestion soutenable

La construction d'un petit logement d'appoint de 50m² se justifie par la nécessité pour l'exploitant d'être sur place en dehors des horaires de travail classique :

- ✘ pour la surveillance de l'olivieraie : la protection contre les dégâts des sangliers (contre les jeunes plantations particulièrement fragiles, et en période sèche, lorsque les oliviers sont arrosés) ou de fortes pluies hivernales peuvent nécessiter une surveillance et des interventions nocturnes ponctuelles. L'exploitation, vaste, n'est par ailleurs pas clôturée, et a déjà à plusieurs reprises, fait l'objet d'actes de malveillance (vol ou arrachage de plants d'oliviers) ;
- ✘ en cas d'attaque de la mouche, le traitement des oliviers doit se faire le plus rapidement possible, et dépend des conditions climatiques (absence de vent, de pluie), ce qui peut nécessiter un traitement nocturne ;
- ✘ lors de la récolte (échelonnée pour les olives de table et celles réservées à l'huile, ce qui devrait l'étirer sur plusieurs mois) et de la production à l'automne : le cycle d'extraction de l'huile d'un lot ne peut être interrompu et, en fonction des contraintes climatiques (pluie, grand froid) et de stockage (qui doit être bref), il est fréquent d'être obligé de pratiquer la trituration de manière quasi continue sur plusieurs jours. Le

processus de désamérisation, en confiserie, nécessite aussi une surveillance et des interventions rapides.

D'une manière générale, une exploitation de cette taille ne peut être correctement gérée en se calquant à des horaires de bureau traditionnels. Les allers-retours quotidiens et les amplitudes horaires fortes en certaines périodes (récoltes, productions traitement, taille) finissent par être épuisants, surtout au bout de 20 ans d'exploitation.

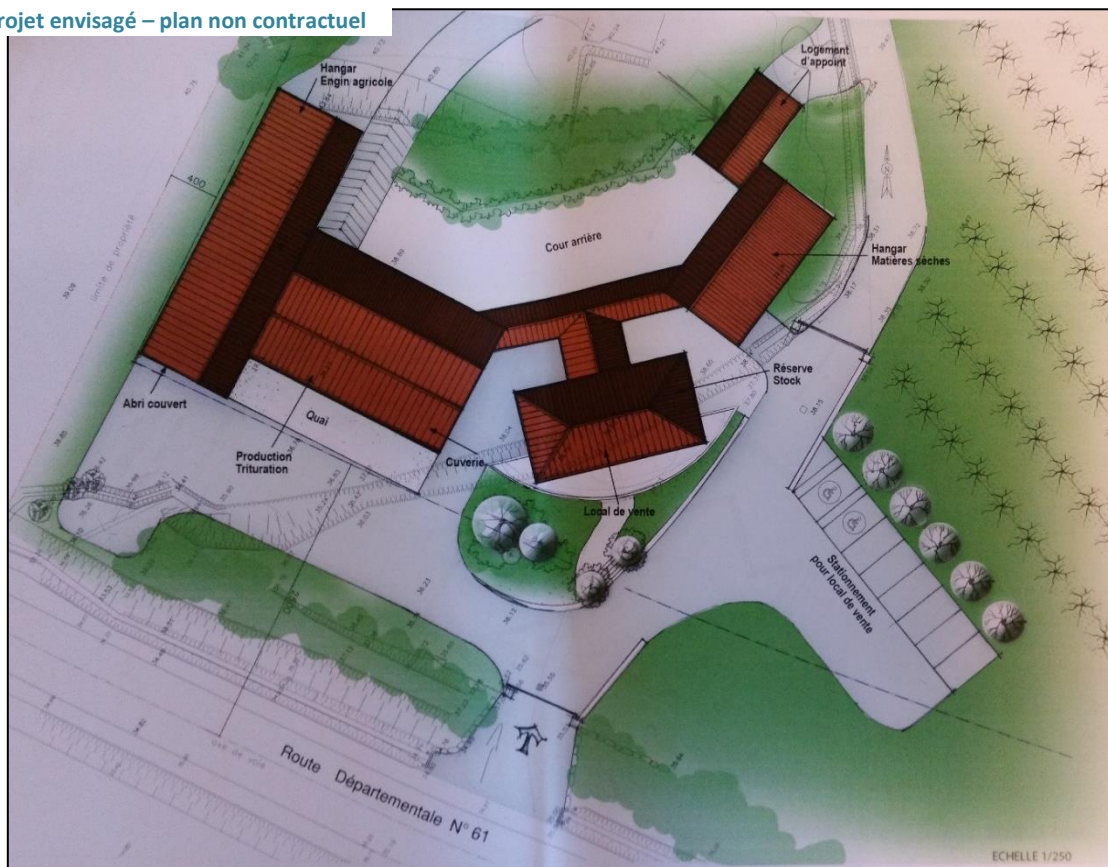
6.2 Un projet en petit hameau agricole provençal

Les constructions ont été appréhendées au regard des objectifs de gestion économique de l'espace pour préserver le potentiel des terres agricoles et prendre en compte le milieu et l'intérêt paysager et environnemental des lieux.

Idéalement situé dans la vallée de la Rouillère, sur la partie plane de l'ensemble de la propriété du Domaine du Val de Bois, l'accès se fait logiquement depuis la route départementale située en limite. Le terrain où se situe le projet est principalement plat.

Le plan de composition proposé reprend la typologie architecturale provençale pour s'intégrer au mieux au paysage environnant et ainsi créer un petit hameau en lisière de route.

Projet envisagé – plan non contractuel



► Un hameau provençal

En partie centrale, et directement accessible, on trouve la « maison du paysan », le hameau, intégrant à l'intérieur le local de vente et à l'étage des réserves. Il est à côté des unités d'exploitation nécessaires aux activités agricoles. De forme et de construction simple, en « maison bloc », il est positionné en bas de colline, sur la « plaine » et va évoluer avec l'ajout des autres bâtiments. La façade principale orientée au Sud, visible depuis la route et le parking sera sobre mais un « rajout » de type moderne, courbé, permettra de créer un point d'appel pour le visiteur. Un habillage spécifique en métal sera plaqué sur cette façade courbe, les parties inférieures seront traitées en pierre directement « récoltée » sur site. Ainsi, une alchimie tradition et modernité composera cet édifice.

L'accès ne se fait pas directement de face, pour ainsi se différencier des constructions dites à l'époque bourgeoise et noble. Ce volume principal simple ne comportera pas de décrochement : les annexes viennent l'épauler. Sa hauteur sera de 6,50 m à l'égout.

L'ensemble des bâtiments accolés en lisière de la RD61 essaie de copier le parti symétrique, largement développé dans les demeures bourgeoises et nobles. La symétrie se retrouve aussi bien dans la répartition des volumes, les dispositions intérieures que dans l'ordonnance des ouvertures en façade. Autour du noyau, les volumes se développent pour permettre un groupement cohérent et fonctionnel.

Dénomination	Surfaces (m ²) approximatives		
	Bâtiments existants	Bâtiments nouveaux	
Hangars agricoles	75 + 60 + 20		
Local de vente		90 m ²	
Cuverie & Réserves		160 m ²	
Production - Trituration		250 m ²	
Hangar matières sèches		150 m ²	
Abri couvert pour olives avant trituration		100 m ²	
Logement d'appoint		50 m ²	
Sanitaire employés & saisonniers		15 m ²	
TOTAL	155 m²	815 m²	970 m²

► Des bâtiments annexes dessinant un espace commun, une cour intérieure

Le déploiement des autres bâtiments, en parti fermé, rompt l'alignement, et donne une cour fermée avec ses intermédiaires, de forme irrégulière. Les annexes étoffent le volume principal, créant ce bel espace d'une ambiance particulière, qu'est la cour intérieure. On trouve ainsi sur le côté Ouest les locaux de la production/trituration ainsi qu'un abri couvert. Ces grands volumes (côtes à l'égout en fonction du besoin intérieur des matériels installés) reprennent les appentis d'autrefois avec une toiture à deux pans avec un faitage décalé, ainsi que des façades sobres et fonctionnelles.

Un bâtiment similaire sera créé sur le côté Est, refermant l'espace, et relié par des coursives couvertes. Il abritera les matières sèches.

Enfin, à l'extrémité Est, on trouvera le logement d'appoint, en parfaite harmonie avec l'architecture générale, mais aussi idéalement bien placé pour une surveillance de la production.

6.3 Un projet respectueux de l'environnement et répondant aux principes de développement durable

► Un projet qui regroupe le bâti sur un emplacement unique pour éviter la dispersion

Les constructions du projet se réalisent sur un unique secteur au Sud du Domaine. Cet emplacement du projet a été retenu pour des raisons :

- * **pédologiques** : constructions situées sur des sols rocheux impropres à la culture ou à très faible valeur agronomique afin de conserver les sols cultivables non artificialisés,

- ✘ **de rationalisation de l'espace** : implantation des constructions à un unique lieu regroupant toutes les activités et vocations (moulin, magasin, confiserie et habitation sur un même endroit), à proximité immédiate de la route départementale 61 et du portail d'entrée au domaine puisque ce sera un espace recevant du public (accès direct),
- ✘ **topographique** : implantation sur une partie relativement plane au Sud de la propriété du Domaine du Val de Bois pour réduire au maximum les terrassements.

► **Une prise en compte paysagère**

L'empreinte paysagère du projet sera limitée puisque la construction sera implantée à proximité immédiate de la route, dans la partie basse du terrain, en arrière du talus boisé. De plus, l'utilisation de matériaux naturels sera mise en œuvre de manière sobre et épurée pour un développement durable : utilisation de matériaux renouvelables et disponibles (enduit de sable du site, muret en pierre sèche avec les pierres du terrain), proposition de matériaux bruts afin d'éviter l'utilisation de produits de finition polluant et souvent difficile à entretenir...

Les surfaces des voiries, de parking et d'aire de retournement seront en revêtement perméable, traitées simplement par les cailloux directement prélevés du terrain. L'aire de stationnement sera plantée de platane et muriers toutes les 3 places.

Le terrain sera laissé à l'identique avec la végétation existante. La végétation aura un rôle important dans le projet avec l'utilisation d'essences locales, voir tirée directement du site : ciste, cade, arbousier, lavandin, mais aussi sorbier, laurier thym et vert, murier platane et murier vers à soie, et bien sûr Oliviers.

► **Une agriculture locale et raisonnée peu consommatrice**

Ce projet permet de valoriser des produits locaux et de favoriser les circuits de distribution courts, peu polluants au regard des consommations de carburant requises par le transport de marchandises. La création du moulin au sein même de l'exploitation permet également d'éviter le transport vers le Moulin de La Londe situé à 2h30 aller-retour du domaine.

Les huiles d'olive et les olives de tables qui seront vendues dans le magasin du Domaine seront uniquement issues de la production du Domaine. Elles seront produites à partir de plantes cultivées sur l'exploitation.

► **Préservation des ressources naturelles, respect de l'écosystème et gestion de l'eau et des déchets**

Toutes les eaux de lavage iront dans les cuves de décantation et seront ensuite passées dans les phytobacs (paille et terre). Les résidus, une fois l'eau évaporée, seront épandus dans la propriété (avec une gestion de rotations). Les résidus de la presse (grignons) seront également réutilisés comme engrais.

Toutes les productions de chaleur seront générées, soit par des granules fabriqués sur place avec le produit de la taille (bois et feuillage) et de la presse (grignons), soit par le solaire.

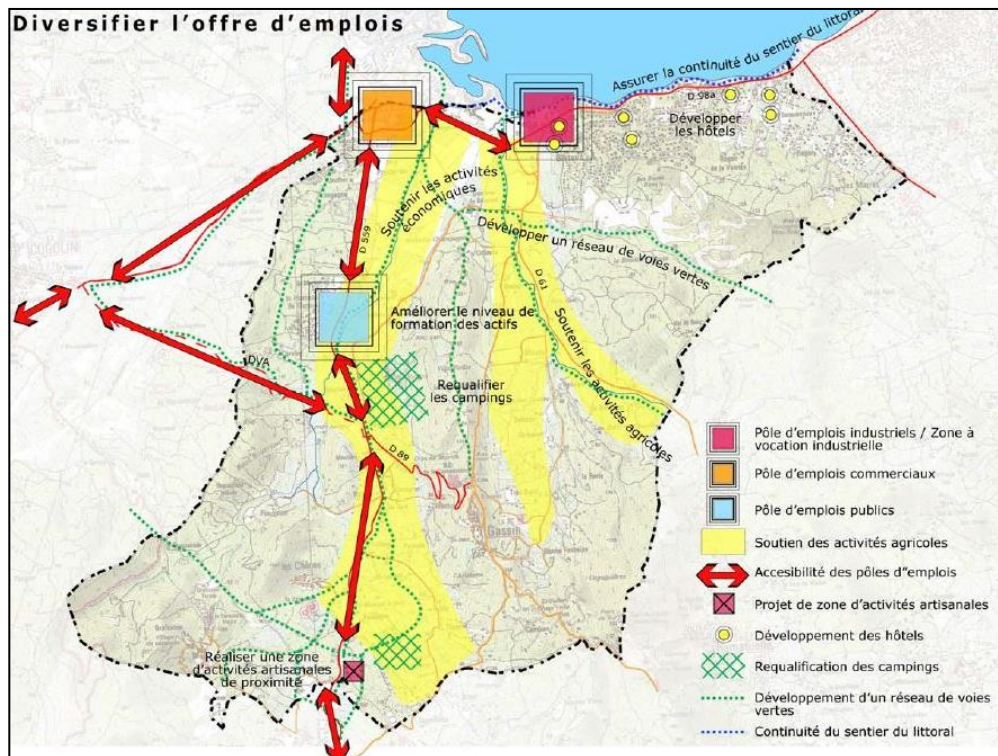
► **Maintien d'une activité agricole et des emplois locaux**

Le projet permettra le maintien de l'exploitation en lui assurant un équilibre économique. Ceci permettra de conserver les emplois générés par cette exploitation.

6.4 Un projet répondant aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

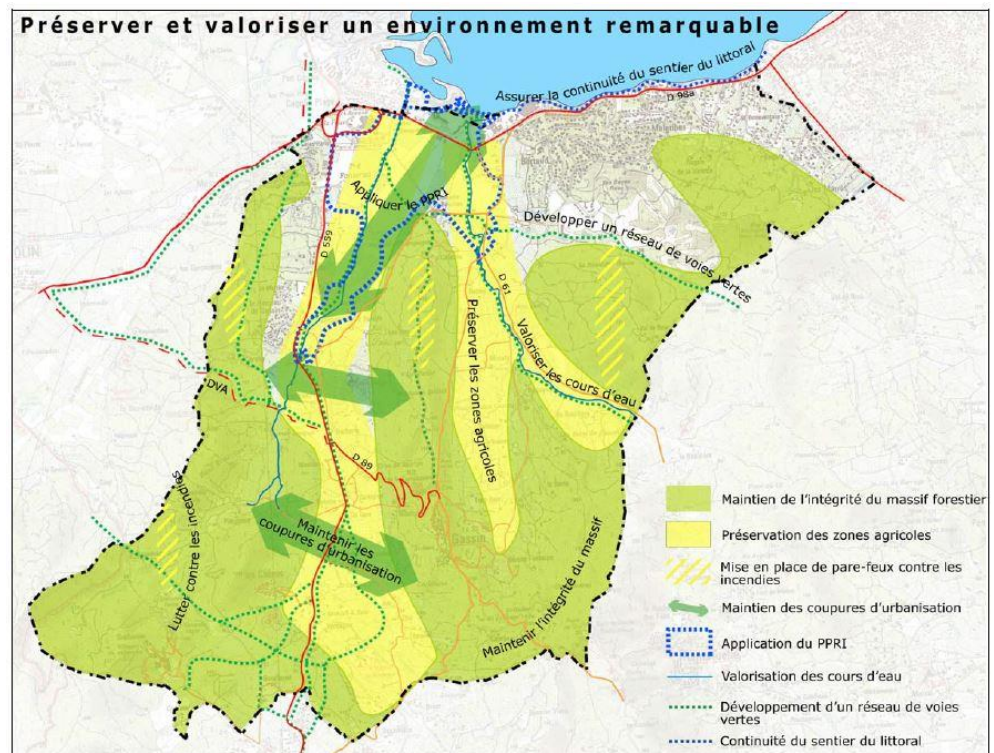
En participant aux orientations n°3 et 4 du PADD du PLU, le projet d'aménagement d'un hameau oléicole sur le Domaine de Val de Bois s'inscrit parfaitement dans sa mise en œuvre, tout en y confortant une activité agricole spécifique.

Le projet s'inscrit également dans l'orientation n°3 visant à diversifier les emplois, en soutenant les activités économiques existantes et notamment les activités agricoles afin de maintenir le dynamisme économique local et les emplois (objectif n°1).



Enfin, le projet s'inscrit dans l'orientation n°4 visant à « préserver et valoriser un environnement remarquable » en :

- « *Préservant et confortant les activités agricoles* » (objectif n°4). Le projet permettra de conforter l'activité oléicole existante.
- « *Préservant et valorisant le territoire* » (objectif n°1). Le projet préserve les boisements existants et la ripisylve du talweg de l'unité foncière,



7. Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures de réduction ou de suppression

Rappel : Sur demande de la DDTM, il a été décidé que le projet de création d'un STECAL agricole sera soumis à une procédure de révision du PLU au titre de l'article L.153-34 du CU, dite révision « allégée », et qu'à ce titre le projet est soumis à une évaluation environnementale.

7.1 Approche thématique des incidences prévisible du PLU sur l'environnement

7.1.1 Incidences et mesures sur les milieux naturels et biodiversité

Les incidences sur le réseau Natura 2000 sont évaluées dans le chapitre suivant "Incidences prévisibles du PLU sur les sites Natura 2000".

Description sommaire de l'incidence	Nature de l'incidence	Enjeux environnementaux	Nécessité de mesures de traitement
Un projet d'un petit hameau agricole n'affectant pas les réservoirs de biodiversité et les autres secteurs à enjeux écologiques : ZNIEFF, Tortue d'Hermann.	Incidence positive Directe Permanente	Pas d'enjeux particuliers au vu du contexte local : caractère anthropique du secteur à projet peu favorable à la faune et à la flore	NON
Le maintien et le confortement d'une biodiversité ordinaire	Incidence positive Directe Permanente	- Préservation du cours d'eau intermittent et maintien de sa ripisylve en éloignant les activités - Maintien des haies champêtres sur le secteur à projet et le long de la RD61	NON

Le secteur à projet se situant dans une zone de sensibilité moyenne à faible à la Tortue d'Hermann, en limite d'une zone de sensibilité notable, un diagnostic succinct a été réalisé conformément aux « modalités de prise en compte de la Tortue d'Hermann et de ses habitats dans les projets d'aménagement » définies par le préfet du Var le 4 janvier 2010.

Ce diagnostic succinct⁵ a consisté à une visite de terrain réalisée le 8 septembre 2016 dans la matinée (de 7h30 à 11h30) par un écologue (spécialité ornithologie et herpétologie). Cette visite visait à évaluer l'importance du site par des prospections à vues pratiquées de façon homogène sur l'ensemble du site de projet, sans marquage d'animaux et à évaluer la potentialité des habitats naturels. Cette période a été sélectionnée, car tout comme celle du 15 avril au 15 juin, elle correspond à une période d'activité des Tortues.

Le site à projet se situant également au sein de la ZNIEFF de type II des Maures de la Presqu'île de St-Tropez, la visite de terrain a également permis de vérifier la présence ou l'absence de l'habitat déterminant « Groupement terrestre à Isoètes » et des espèces déterminantes d'insectes et de reptiles identifiées dans la ZNIEFF.

► Aucun enjeu particulier sur l'aire de projet et son périmètre immédiat

⁵ Cf. Annexe du rapport de présentation : « Note Descriptive et Définition des enjeux relatifs à la Tortue d'Hermann » ; Agence VISU ; Septembre 2016.

Suite à la visite de terrain, il a été possible de dégager les enjeux rattachés aux habitats, en fonction de leur sensibilité patrimoniale et de leur représentativité à l'échelle du territoire local :

- ✖ au vu du contexte local, les habitats naturels en présence sont relativement courants et ne présentent pas d'enjeux particuliers en tant que tels. Les autres habitats de l'aire de projet ont un caractère anthropique limitant leur intérêt.
- ✖ ce caractère anthropique est également peu favorable à la faune et la flore avec des espèces contactées peu nombreuses et caractéristiques des milieux en présence pour la faune et à caractères pionniers et rudéraux pour la flore.

► Bilan de l'intérêt du secteur à projet pour la Tortue d'Hermann

L'aire de projet se situe en limite de la zone d'habitats favorables à la Tortue d'Hermann mais, après constat de terrain, ne présente pas d'intérêt pour cette espèce du fait de son caractère très ouvert et en friche.

A l'échelle plus large et dans une approche de continuités écologiques et de trames d'habitats favorables, les connexions entre les différents ensembles recensés d'habitats d'espèces sont limitées du fait de l'éloignement entre les massifs et de la présence de barrières écologiques (vignobles, routes, oliveraie). Inscrite en limite d'une de ces zones d'habitats, le long d'une route, l'aire de projet ne peut être considérée comme une aire de corridor possible.

Ainsi, malgré la proximité d'habitat potentiellement favorable à l'espèce et la localisation de l'aire de projet en zone de sensibilité moyenne à faible, cette aire de projet n'est pas favorable à la Tortue d'Hermann de par son caractère anthropique et de l'absence d'habitat favorable à l'espèce.

Une visite de terrain a permis de confirmer l'absence de Tortue.

Partant du principe que la conception du projet évite tout impact sur les milieux boisés en périphérie - potentiellement favorable à l'espèce et qui seront conservés pour une intégration paysagère des installations – il est possible de considérer que le projet de STECAL n'aura pas d'incidence sur la Tortue d'Hermann.

7.1.2 Incidences et mesures sur les ressources en eau

Description sommaire de l'incidence	Nature de l'incidence	Enjeux environnementaux	Nécessité de mesures de traitement
Une augmentation des besoins en eau potable	Incidence négative Indirecte Permanente	Le projet devra se raccorder au réseau d'eau public	NON
Une augmentation minimale des surfaces imperméabilisées (constructions) augmentant légèrement les eaux de ruissellement (eaux pluviales)	Incidence négative Indirecte Permanente	- Le secteur à projet n'est pas soumis au risque inondation - Le projet devra se raccorder au réseau d'eau pluviale existant (fossé)	NON
Création de rejets d'eaux usées (assainissement) minimale	Incidence négative Indirecte Permanente	- Le projet devra gérer en interne les eaux usées	OUI

Le projet devra dans tous les cas faire l'objet soit d'une déclaration, soit d'une autorisation au titre de la loi sur l'Eau, suivant le projet qui sera déterminé dans le permis de construire.

► Un projet facilement raccordable au réseau d'eau potable public

Le règlement du projet de la zone Ah impose aux constructions de se raccorder au réseau public d'eau potable. Le secteur à projet se situant à proximité de la RD 61 est facilement raccordable au réseau d'eau potable public (cf. carte du réseau d'eau, p : 14)

La création d'un moulin oléicole (lavage des olives, ...), d'un logement d'appoint et d'un sanitaire pour les employés et les saisonniers n'aura qu'une incidence non significative au regard des besoins en eau potable sur le système de distribution d'eau potable.

► Des eaux de ruissellement gérées par le projet

L'artificialisation prévue d'environ 1000m² par la création de bâtiments va augmenter les eaux de ruissellement du site. Cependant le projet ne se situe pas dans un secteur concerné par le risque inondation et se situe bien en retrait du talweg existant (à plus de 80 m).

Le projet de règlement de la zone Ah prévoit que les eaux pluviales générées par les espaces artificialisés seront conduites par des canalisations enterrées dans les fossés prévus à cet effet.

► Des mesures pour renforcer la collecte et le traitement des eaux usées générées par le projet

La construction d'un local recevant du public, d'un logement d'appoint et de sanitaires pour les employés induira des eaux usées qui devront être gérées par le projet.

Le zonage d'assainissement de la commune définit le secteur à projet dans une zone d'assainissement non collectif.

Le règlement impose que les eaux usées doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur. De plus, les eaux résiduaires doivent être épurées sur place par des dispositifs restituant un effluent épuré conformément à la réglementation en vigueur et dont l'élimination sera assurée dans les conditions réglementaires.

7.1.3 Incidences et mesures sur le cadre de vie, le paysage et le patrimoine

Description sommaire de l'incidence	Nature de l'incidence	Enjeux environnementaux	Nécessité de mesures de traitement
La préservation du paysage oléicole par le maintien de la végétation existante (ripisylve, bosquets, haie champêtre en bord de route,...)	Incidence positive Indirecte Permanente	- Maintenir la ripisylve le long du talweg - Maintenir les bosquets d'arbres formant la haie champêtre le long de la RD 61	NON
La création d'un bâtiment concentré à un unique lieu en bord de route, en arrière du talus et intégré dans le paysage par une hauteur limitée, l'emploi de matériaux naturels (pierre du terrain, enduit réalisé avec le sable du terrain)	Incidence négative Indirecte Permanente	- Secteur à projet peu perceptible depuis la RD 61 - Maintenir les paysages de la route touristique de la RD61	NON
Aucun patrimoine bâti sur le site	Incidence positive Indirecte Permanente	Le secteur ne comprend pas de patrimoine bâti remarquable à préserver	NON

► **Un projet qui préserve l'ensemble des éléments paysager du site et des constructions qui s'intègrent dans le paysage agricole existant sans impacter les abords de la route touristique 61**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation protègent les éléments paysagers d'intérêt du secteur à projet : la ripisylve et la haie champêtre, composée d'arbres indigènes, formant un écran visuel entre le secteur à projet et la RD61. De plus, le projet prévoit de laisser le terrain à l'identique avec la végétation existante.

L'ensemble des éléments paysagers sera donc préservé. Ainsi le projet restera peu perceptible depuis la RD61 grâce à la végétation qui intégrera la construction dans le paysage environnant et grâce à une hauteur restreinte du bâtiment (6,50m à l'égout maximum).

De plus, en préservant et en valorisant la ripisylve le long du talweg, le projet maintient la mosaïque de paysage existante du domaine.

7.1.4 Incidences et mesures sur les risques et les nuisances

Description sommaire de l'incidence	Nature de l'incidence	Enjeux environnementaux ou du PADD	Nécessité de mesures de traitement
<ul style="list-style-type: none"> - Projet qui permet de conforter une exploitation agricole ayant un rôle stratégique dans la défense contre le risque incendie. - Projet augmentant potentiellement l'exposition de la population face au risque par la création d'un ERP 	<p style="text-align: center;">Incidence positive et négative Indirecte Permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ne pas aggraver les risques naturels - Mettre en place des pare-feu contre les incendies 	NON
<p>Le projet entraîne une légère artificialisation du sol et donc une augmentation très modérée du risque de ruissellement.</p>	<p style="text-align: center;">Incidence négative Indirecte Permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur à projet n'est pas soumis au risque inondation - Le projet devra gérer ses eaux de ruissellement par le raccordement au réseau existant 	NON
<p>Un projet situé dans la bande de 100m de la RD61 (voie bruyante classée catégorie 3) et qui ne génère pas de nuisance sonore supplémentaire à celle de la route.</p>	<p style="text-align: center;">Incidence neutre Indirecte Permanente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prévenir et limiter les nuisances - Préserver les zones de calme 	NON

► Un projet agricole permettant le maintien d'une exploitation participant à la défense contre les incendies de forêt

Même si la création d'un établissement recevant du public (local de vente de 90m²) peut augmenter légèrement l'exposition potentielle de population au risque incendie, la création d'un moulin au domaine permet aussi de conforter l'équilibre économique de l'exploitation oléicole.

Le Domaine de Val de Bois et son oliveraie participe en effet à la protection contre le risque incendie. La remise en culture par la plantation d'oliviers permet de créer un pare-feu efficace à peu de frais pour la commune et le département. « *Cette coupure secondaire perpendiculaire à l'axe stratégique de Bestagne permet de conforter la position du golf et son incidence dans la protection du massif. Elle contribue également à protéger les bois communaux voisins* »⁶.

► Des eaux de ruissellement gérées par le projet

Au-delà de la gestion des eaux de ruissellement (cf. 7.1.2 Incidences et mesures sur la ressource en eau), les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent une artificialisation maîtrisée du secteur à projet (maximum 20% du secteur).

► Un projet n'augmentant pas les nuisances sonores

⁶ Extrait du PIDAF

Le projet d'activité de création du moulin sera implanté dans une zone de bruit (voie bruyante de catégorie 3 de la RD61) afin de ne pas augmenter les nuisances sonores et de préserver les zones de calme. Le logement et l'établissement recevant du public répondant à la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique, il n'y aura pas d'augmentation de la population exposée aux nuisances.

7.1.5 Incidences et mesures sur le milieu humain (énergie, déchet, consommation de l'espace, desserte et transport, développement démographique et économique)

Description sommaire de l'incidence	Nature de l'incidence	Enjeux environnementaux ou du PADD	Nécessité de mesures de traitement
- L'implantation des constructions se fera sur un espace déjà artificialisé (défriché et terrassé), sans qualité agronomique (rocheux) : très peu apte à la culture.	Incidence négative Directe Permanente	- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et l'étalement urbain - Le secteur à projet se situe sur un espace déjà artificialisé	NON
Les déchets induits par l'activité agricole seront traités sur place et valorisés par leur réemploi comme source d'énergie	Incidence positive Indirecte Permanente	Prévenir la production de déchet et les valoriser	NON
Une potentielle augmentation du trafic routier sur la RD61 par la création d'un établissement recevant du public. Peu d'incidences sur les flux circulatoires : accès au site aménagé et sécurisé et accueil limité au regard de la faible surface consacrée à la vente (90m ²) qui est accessoire au moulin.	Incidence négative Indirecte Temporaire et permanente	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	NON
Le projet permet de conforter une activité agricole existante de la commune et de pérenniser des emplois locaux et saisonniers.	Incidence positive Indirecte Permanente	Soutenir les activités agricoles	NON

► Un projet qui consommera un espace déjà artificialisé et inapte à la culture

Le choix d'implantation des constructions du moulin s'est orienté sur un secteur à la topographie plutôt plane, sans qualité agronomique des sols (rocheux) et déjà défriché et terrassé par le passé. Ainsi, la consommation de l'espace générée par le projet n'induit qu'une incidence très modérée sur l'environnement.

► Un projet qui valorise les déchets liés à l'activité agricole

Les produits issus de la taille des oliviers (bois et feuillage) et de la presse (grignons) sont transformés sur l'exploitation en granulés et valorisés comme énergie renouvelable par combustion. Le projet prévoit également l'utilisation de l'énergie solaire.

De plus, les résidus issus du filtrage des eaux de lavages des olives dans des phytobacs (paille et terre) et de la presse (grignons) sont réemployés comme engrais au sein de l'exploitation.

► Un projet qui soutient une activité agricole

Le projet conforte et permettra à terme le développement d'une activité agricole existante. Il n'aura qu'un faible impact sur le développement démographique de la commune dans le cas où l'activité serait développée.

Le soutien de cette activité permet de pérenniser des emplois locaux et saisonniers et permet d'envisager leur augmentation.

7.2 Evaluation des incidences Natura 2000

7.2.1 Le cadre réglementaire

Le Code de l'Environnement prévoit en son article L.414-4 que les projets :

« I. - Lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après " *Évaluation des incidences Natura 2000* " : ...

2° Les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation ; ... »

L'article R.414-23 du Code de l'Environnement précise que « *l'évaluation est proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.*

I.-Le dossier comprend dans tous les cas :

1° *Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;*

2° *Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.[...]* »

« *II.-Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître*

d'ouvrage, le pétitionnaire ou l'organisateur, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

III.-S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.-Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier l'approbation du document de planification, ou la réalisation du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, dans les conditions prévues aux VII et VIII de l'article L. 414-4 ;

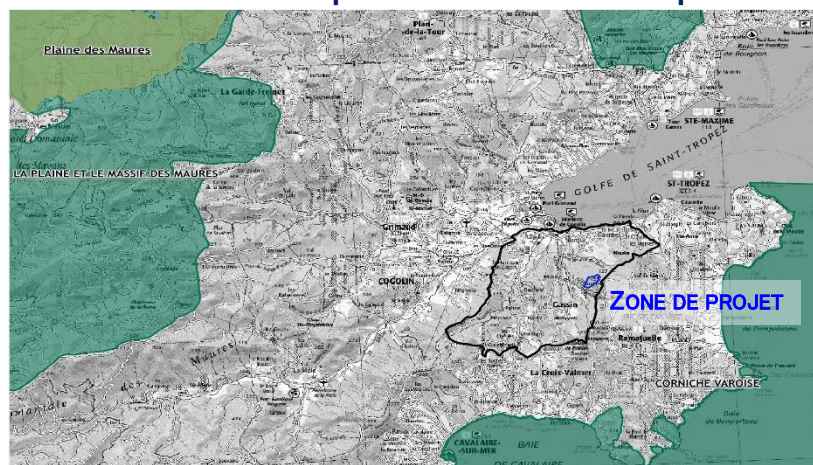
2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues au III ci-dessus ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation, pour les programmes, projets et interventions, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire bénéficiaire, pour les manifestations, par l'organisateur bénéficiaire. »

7.2.2 Présentation simplifiée du projet

Le projet de révision du PLU entre dans le cadre de la création d'un projet de STECAL pour conforter une exploitation oléicole existante par la réalisation d'un moulin, de hangars de stockage de matériel, d'un espace de vente, d'un local d'accueil des salariés et d'un petit logement d'appoint (cf. partie 6 Présentation du projet et sa justification).

- **Carte permettant de localiser l'espace terrestre sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets**



7.2.3 Exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000

Situation et présentation sommaire des sites Natura 2000 aux alentours de la commune de Gassin et du secteur à projet :

- ✖ La Zone Spéciale de Conservation FR9301624 « Corniche varoise » se situe à moins de 5 kms du secteur à projet agricole. Ce site est une zone essentiellement maritime (98%) et est protégé pour des raisons de vulnérabilité des zones littorales.
- ✖ La Zone Spéciale de Conservation FR9301622 « La plaine et le massif des Maures » se situe à plus de 10 kms du secteur à projet agricole. Ce site est préservé en raison d'un habitat diversifié et de qualité permettant d'abriter 2 espèces animales d'intérêt communautaire : la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe.
- ✖ La Zone de Protection Spéciale FR9310110 « Plaine des Maures » située à plus de 10 kms du secteur à projet agricole. Les enjeux majeurs se situent dans le domaine des habitats, de la flore, de l'entomofaune (présence d'endémiques propres à la Provence cristalline) et de l'herpetofaune (présence de la Tortue d'Hermann Testudo hermanni et de la Cistude d'Europe Emys orbicularis en particulier).

Sur l'aire du projet, les habitats naturels en présence sont relativement courants et ne présentent pas d'enjeux particuliers en tant que tels. Les autres habitats de l'aire de projet ont un caractère anthropique limitant leur intérêt.

Ce caractère anthropique est également peu favorable à la faune et la flore avec des espèces contactées peu nombreuses et caractéristiques des milieux en présence pour la faune et à caractères pionniers et rudéraux pour la flore.

Au regard du contexte local du secteur à projet (artificialisé), de l'éloignement des sites Natura 2000 et des caractéristiques propres à ses sites, le projet de création STECAL agricole n'est pas de nature à remettre en cause le maintien et la survie des populations des espèces et les habitats naturels d'intérêt communautaire présent sur ces sites Natura 2000.

8. Un projet compatible avec les documents d'urbanisme et les plans ou programmes hiérarchiquement supérieurs

8.1. Un projet prenant en compte les principes des articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme

Les objectifs des lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, Engagement National pour le Logement et des Lois Grenelle de l'Environnement sont repris dans les articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L. 101-1 du CU, *"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie."*

Concernant l'article L. 101-2 du CU, : *" Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le PLU en vigueur prend déjà en compte les principes des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme.

Le projet de révision du PLU dite « allégée » ne remet pas en cause ces principes. En effet, ce dernier permet de conforter l'équilibre économique d'une exploitation agricole générant des emplois locaux et participant à la prévention du risque incendie tant en respectant les enjeux

environnementaux (cf. chapitre 7, p :39) et en ne consommant qu'un espace restreint et déjà artificialisé.

8.2 Un projet qui prend en compte la loi « Littoral »

8.2.1 Les principes généraux de la loi "Littoral"

Commune littorale, Gassin entre dans le champ d'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral reprise dans les articles L.121-1 à L.121-50 du Code de l'Urbanisme.

La loi Littoral prévoit différents dispositifs pour assurer la protection du patrimoine et des paysages:

- ✳ Maîtrise de l'urbanisme :
 - Interdiction de toute construction et installation nouvelle à moins de 100 mètres du rivage en dehors des zones urbanisées.
 - Extension en continuité ou en hameau nouveau intégré à l'environnement, mais limitée par la création de coupures d'urbanisation et dans les espaces proche du rivage.
- ✳ Protection stricte des espaces et des milieux naturels les plus caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral :
 - Obligation de protéger les espaces naturels remarquables. (*En pratique, la loi contraint les communes à déclarer l'inconstructibilité de ces espaces*).
- ✳ Élaboration de schémas de mise en valeur de la mer (SMVM) à l'échelle du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)
- ✳ Création en 1975, par l'Etat, du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, pour mener une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral. Après acquisition, le conservatoire sous-traite aux communes ou à d'autres structures la gestion de l'espace.

Ainsi, pour être compatible avec l'ensemble des dispositions de ladite loi, le PLU en vigueur de Gassin a :

1. Défini les espaces naturels remarquables à protéger ;
2. Déterminé des coupures d'urbanisation ;
3. Délimité la bande littorale inconstructible des 100 m depuis la ligne des plus hautes eaux ;
4. Délimité les espaces proches du rivage et les extensions limitées de l'urbanisation ;
5. Défini les extensions d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux.

8.2.2 L'application de la loi « Littoral » sur le projet de révision dite « allégée » du PLU

Le projet de révision du PLU dite révision « allégée » porte sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées dans lesquels les constructions devront être réalisées de façon à former un hameau nouveau intégré à l'environnement. De plus, le secteur à projet est situé à plus de 100 m du rivage, en dehors des espaces proches du rivage, des espaces naturels remarquables et des coupures d'urbanisation identifiées par le PLU en vigueur.

Ainsi, le projet de révision du PLU est compatible avec les principes de la loi « Littoral ».

8.3 Un projet compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial approuvé des cantons de Grimaud et de St-Tropez

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gassin est justifié au regard des objectifs du SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez (cf. chapitre 5.1, p.32) conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel : Il n'y a pas de Plan de Déplacement Urbain, de Programme Local de l'Habitat, ni de dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes approuvé.

Le projet de révision du PLU est compatible avec les dispositions plus précises du SCoT (*ci-après*), concernant directement le projet sur la commune de Gassin :

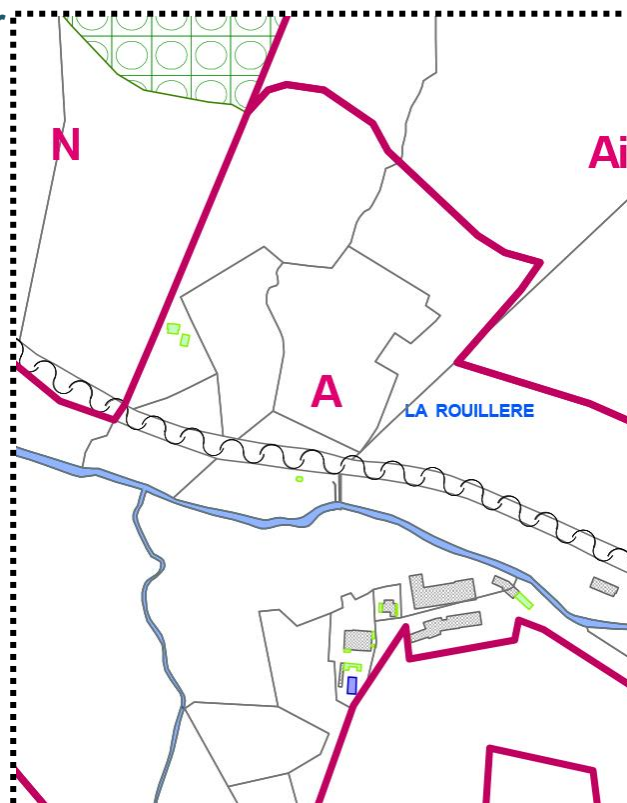
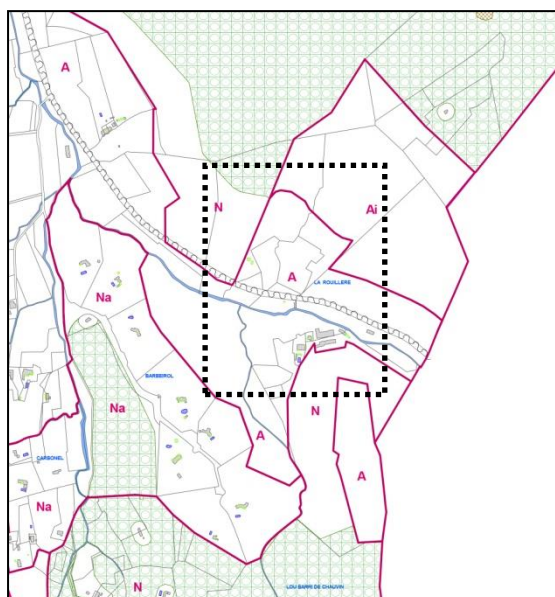
- ✘ Mettre en valeur les espaces agricoles et les massifs forestiers
- ✘ Protéger les abords des routes qui forment des itinéraires de découverte du territoire (RD61) ;

En effet, le projet de révision du PLU permet le maintien et le développement d'une exploitation oléicole qui participe à la mise en valeur des paysages et à la préservation du risque incendie sans porter atteinte aux enjeux environnementaux et aux paysages de bord de route de la RD61 (cf. chapitre 7, p.39).

9. Le choix de modification dans le PLU

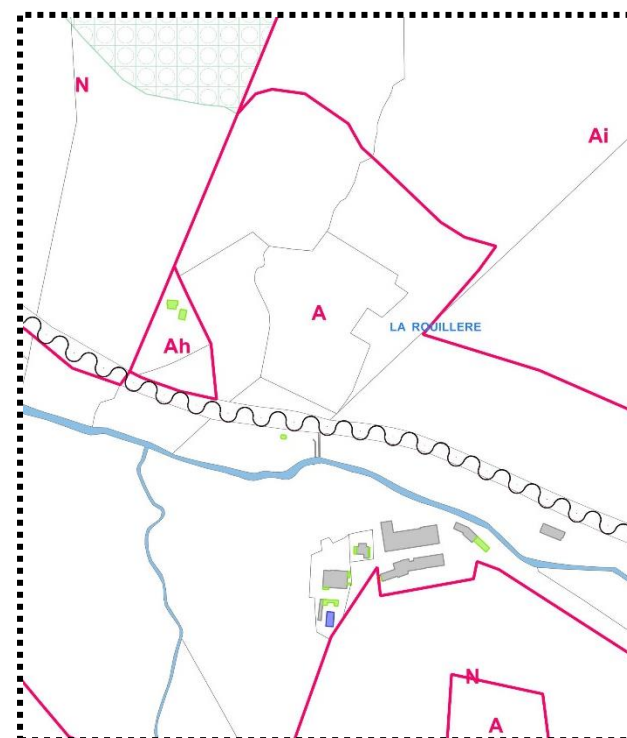
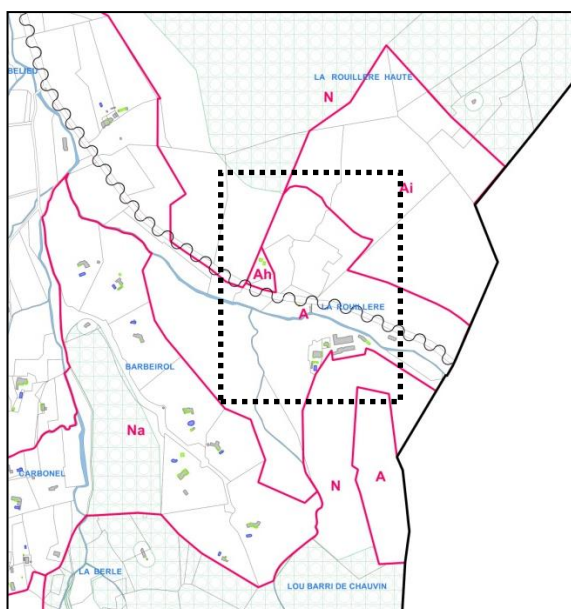
9.1 Le zonage du PLU en vigueur

Les parcelles concernées par le projet sont actuellement toutes classées, dans le PLU en vigueur, en zone agricole.



9.2 Le nouveau zonage proposé

Il est proposé de créer un nouveau secteur Ah (hameau) au sein de la zone agricole. Une réglementation spécifique à ce nouveau secteur sera intégrée au règlement de la zone A afin de maîtriser l'occupation du sol de l'activité, la taille et la capacité d'accueil du secteur.



9.3 Bilan des surfaces

La surface de la zone Ah est de 5 720 m² au détriment de la zone A.

PLU en vigueur <i>Approuvé le 07/11/2013</i>		Projet de Révision n°2, dite "allégée"		Evolution des surfaces	
Zones	Surface (ha)	Zones	Surface	Surface	%
A	696,6	A	696,03	-0,57	-0,08%
		Ah	0,57	0,57	
TOTAL	696,6	TOTAL	696,6	0	0

9.4 La justification de la délimitation du STECAL dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé

Les STECAL ne doivent ni compromettre l'activité agricole en étant source de difficultés pour l'économie agricole ni porter atteinte à l'environnement naturel. En effet, l'article L151-13 du code de l'urbanisme autorise les STECAL, à titre exceptionnel, mais le PLU doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Pour cela, la délimitation du STECAL a été précisément étudiée.

9.4.1 Choix de délimitation du STECAL

L'implantation du STECAL prend en compte les critères suivants :

- ✘ la très faible qualité agronomique des sols : espace rocheux non cultivable.
- ✘ la topographie : espace plane,
- ✘ l'occupation du sol : secteur déjà artificialisé et présence de bâti existant (trois hangars agricoles),
- ✘ les enjeux paysagers : espace peu perceptible depuis la voie,
- ✘ les enjeux environnementaux présents sur le territoire : peu d'enjeux environnementaux sur ce secteur et préservation des zones calmes (implantation des constructions de l'activité à proximité de la voie bruyante RD61) mais en respectant un retrait de 25m de la voie,

Ensuite, les dimensions du STECAL ont été ajustées en tenant compte du fait que l'exercice de la réflexion en termes d'intégration dans l'environnement doit encore être possible au stade des études de mise au point du projet de permis de construire. Ainsi, le STECAL doit être suffisamment large pour permettre un ajustement fin aux conditions géographiques locales : arbres, rochers, fossés, microrelief, haies, etc.

9.4.2 Un projet agricole au caractère exceptionnel

Le STECAL créé par le projet de révision de PLU est le second STECAL présent sur la commune de Gassin, cela répond donc pleinement au caractère exceptionnel posé par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

► Un secteur de taille limitée

La surface du STECAL est limitée au regard de la surface totale de l'Exploitation Agricole mais également au regard de la zone Agricole du PLU et du territoire communal. En effet, avec une surface de **5 720 m²**, la taille du STECAL est limitée par rapport à :

- ✖ la surface agricole de l'exploitation : 3,33% des 17 ha du Domaine
- ✖ la surface de la zone Agricole du PLU : 0,08% de l'ensemble de la zone A
- ✖ la surface du territoire communal de Gassin : 0,02% du territoire

► **Un secteur de capacité d'accueil limitée**

La capacité d'accueil du STECAL est limitée par le règlement qui n'autorise qu'une emprise au sol de 20% de la surface du STECAL (soit environ 1000m²), la surface de la zone Ah étant déjà limitée (5720m²).

De plus, le STECAL fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de répondre au mieux aux exigences en matière d'implantation et de préservation de l'environnement agricole dans lequel il s'inscrit.

9.5 Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur Ah correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) liés à l'activité agricole. La commune de Gassin a défini une Orientation d'Aménagement et de Programmation en raison de l'application de la loi littoral sur le territoire communal : les STECAL permettent de déroger aux règles de la zone A du PLU en permettant des constructions nouvelles en zone agricole mais pas aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme issues de la loi « Littoral », qui imposent pour toute extension de l'urbanisation une continuité avec les agglomérations et villages existants ou une urbanisation **sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement**. **L'OAP définit en amont les caractéristiques du futur hameau intégré à l'environnement.**

Par ailleurs, conformément à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles dans les STECAL devront justifier de l'absence d'impact sur l'activité agricole, le paysage, et l'environnement naturel. Pour cela, des règles de hauteur, de densité, d'implantation, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, doivent être définies dans le règlement du PLU.

C'est dans ce souci de bonne insertion dans l'environnement, que le règlement du PLU exige de ces nouvelles constructions, en plus des règles de hauteur, d'implantation et de densité, une simplicité des volumes, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatible avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

La définition d'OAP sur ce secteur de taille et de capacité limitées permet, au-delà des règles générales du secteur Ah, de définir un principe d'aménagement précis et adapté au STECAL agricole afin de garantir la réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement et le respect de l'activité des sols agricoles, la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages. Les principes d'aménagement précisent ainsi :

- ✖ la localisation des espaces communs,
- ✖ les accès,
- ✖ l'implantation des constructions
- ✖ les arbres à préserver ou à planter,
- ✖ les distances de reculs par rapport aux voies...

La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Ah permet ainsi de garantir :

- la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement
- d'assurer l'insertion des futures constructions du STECAL dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

► **Cohérence des OAP et leurs principes avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

La quatrième Orientation du PADD est de "*Préserver et valoriser un environnement remarquable*". Le PADD précise notamment, qu'il faut pour cela avoir comme objectif de "*Mettre en œuvre une politique partagée pour préserver et conforter les activités agricole*".

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le projet de PLU en zone agricole, permettent la création de constructions liées et utiles à l'activité agricole mais surtout indispensables au maintien et au développement du Domaine oléicole de Val de Bois. A ce titre, elles sont pleinement compatibles avec l'objectif du PADD ci-dessus de conforter les espaces agricoles.

Les OAP permettent également de préserver et valoriser le territoire par la protection de la ripisylve et des boisements présents sur le secteur à projet et par la délimitation des secteurs d'implantation du bâti au regard des enjeux paysagers et agronomique du site.

9.6 Le projet de règlement

La zone Agricole du PLU en vigueur est complétée par certaines dispositions spécifiques au secteur Ah.

Vocation de la zone Ah : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée où la constructibilité est conditionnée à des réalisations non liées et nécessaires mais simplement utiles à l'exploitation agricole et sous la forme de hameau nouveau intégré à l'environnement. Le secteur Ah est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Article A 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières :

A condition de se situer dans le secteur Ah, de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, d'être réalisées de façon à former un hameau nouveau intégré à l'environnement et d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, seront également admis :

- Les constructions en complément et en lien avec l'activité d'une exploitation agricole, notamment le siège d'exploitation, l'espace de vente de la production de l'exploitation, hangars agricoles...
- La construction à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

En secteur Ah, non règlementé.

Article A 9 – Emprise au sol

En secteur Ah, l'emprise au sol totale des constructions autorisées ne peut excéder 20% du terrain constructible.

10. Le résumé non technique

10.1. Cadre juridique

Par délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2009, la commune de Gassin a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU), modifié par délibération du Conseil Municipal du 1^{er} avril 2010.

Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à préserver et à valoriser un environnement remarquable en favorisant notamment le développement des activités agricoles. En outre, un des autres objectifs consiste à diversifier les emplois, tout en soutenant les activités économiques existantes et en luttant contre les risques naturels

Ainsi, la commune de Gassin souhaite réviser son PLU afin de conforter l'activité agricole du Domaine de Val de Bois par la création d'un moulin, de hangars, d'un espace de vente et d'un logement d'appoint.

Or, son statut à la fois agricole et commercial avec la création d'un petit logement d'appoint (50m²) ne lui permet pas de se développer en zone agricole (A) du PLU ; une révision du document d'urbanisme est ainsi rendue nécessaire.

En outre, les récentes évolutions réglementaires ont renforcé la démarche d'évaluation des effets des documents d'urbanisme sur l'environnement. En effet, la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite loi « Grenelle 2 », de juillet 2010, a renforcé la prise en compte des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme, élargissant d'une part, le champ des plans et programmes, en particulier les documents d'urbanisme soumis à Evaluation Environnementale, et d'autre part, le champ des études d'incidences Natura 2000 (décret du 9 avril 2010).

Ainsi, la présente révision du PLU de Gassin fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une étude d'incidences Natura 2000 simplifiée (en raison de l'éloignement des sites Natura 2000 par rapport au territoire communal).

10.2. Présentation du site de projet

Le secteur à projet se situe à l'Est du territoire communal, quartier la Rouillère, au Domaine de Val de Bois. Situé le long de la RD61 en direction de la commune de Ramatuelle, il s'inscrit dans un petit vallon agricole essentiellement tourné vers la viticulture.

L'exploitation oléicole a été créée en 1995 et s'étend aujourd'hui sur 17 Ha. En plus des oliviers, le domaine cultive également du safran et des agrumes permettant la création d'huile d'olive parfumée. Le Domaine oléicole produit une huile d'Olive de qualité AOC, renommée et sectionnée notamment par le Chef d'un restaurant 3 étoiles. L'exploitation met en valeur les variétés locales et pratique une culture raisonnée, respectueuse de l'environnement.

Le secteur à projet, d'environ 5700 m², est un espace déjà artificialisé (espace défriché et terrassé), comprenant 3 petits bâtiments d'exploitation, et rocheux (peu apte à la culture). Etant situé à proximité de la RD 61, il est facilement desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité et télécom.

Le projet est situé en zone Agricole (A) du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Il ne comprend pas d'Espace Boisé Classé ou est uniquement concerné par la servitude de protection des sites et monuments naturels (site inscrit de la Presqu'île de St-Tropez).

10.3 Analyse de l'Etat initial de l'environnement

10.3.1 Enjeux paysagers

► Le Grand Paysage

L'Atlas Départemental des Paysages du Var, réalisé en 2007, définit des enjeux paysagers localisés sur tout le département. Cet Atlas inscrit le Domaine de Val de Bois dans un ensemble mixte alliant forêt et agriculture dont l'enjeu est la gestion et le maintien des équilibres entre ces deux ensembles.

L'Est du territoire communal de Gassin est en site inscrit de la Presqu'île de Saint-Tropez (arrêté ministériel du 15 février 1966). Dans le site inscrit, tous travaux d'aménagement sont soumis à l'avis de l'administration.

► **L'inscription du Domaine de Val de Bois dans le paysage proche**

Depuis la route départementale 61, le domaine oléicole de Val de Bois se fond dans les collines boisées et reste peu perceptible grâce aux boisements indigènes le long de la route.

10.3.2 Situation au regard des périmètres de protection du milieu naturel

► **Le réseau Natura 2000**

La commune de Gassin et donc le secteur à projet ne comptent aucun site Natura 2000, au titre de la Directive « Habitats-Faune-Flore » et « Oiseaux ». Il n'y a pas d'enjeu Natura 2000 vis-à-vis du projet.

► **Les zones naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

Le site est concerné par la ZNIEFF 83-103-100 Maures de la Presqu'île de Saint-Tropez. Ce zonage d'inventaire n'a pas de valeur juridique directe. Ils doivent cependant être pris en compte dans le projet.

Le secteur à projet étant un espace défriché, l'habitat de la ZNIEFF à préserver n'est déjà plus présent sur le site.

► **Le Plan National d'Action en faveur de la Tortue d'Hermann**

Le secteur à projet est inclus en zone de sensibilité moyenne à faible. Ceci implique la réalisation d'un diagnostic succinct annexé au présent rapport afin de déterminer les incidences du projet sur la Tortue d'Hermann.

► **Les Parcs Nationaux, Parcs Naturels Régionaux, Réserves Naturelles et autres mesures de Protection**

Le secteur à projet n'est couvert par aucun Parc National ou Régional, par aucune Réserve Naturelle, ni par aucun périmètre de protection autre que ceux mentionnés dans les paragraphes précédents. Il est également à rappeler que le secteur à projet n'est concerné par aucun Espace Boisé Classé (EBC).

► Les continuités écologiques

Le secteur à projet ne constitue pas un secteur à enjeux par rapport au SRCE, il est considéré comme un espace artificialisé sur le secteur à projet et un espace agricole.

► La loi Littoral

Le secteur du projet ne figure dans aucun de ces espaces à préserver au titre de la Loi Littoral défini par le PLU.

10.3.3 Définition des enjeux environnementaux du secteur à projet

Le site, hormis la zone de ripisylve et la proximité du boisement non impactée par le projet, ne présente qu'un intérêt écologique limité du fait de sa forte anthropisation. En effet, le terrain nu terrassé comprend trois constructions d'exploitation existantes et ne présente qu'une qualité agronomique très faible pour la mise en culture.

10.3.4 Contraintes liées aux risques naturels et nuisances

► Le risque inondation

La zone de projet n'est pas concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), réalisé en novembre 2002 par les services de l'Etat.

► Le risque feux de forêt

Le Domaine de Val de Bois et son oliveraie participe à la protection contre le risque incendie. En effet, la remise en culture par la plantation d'oliviers permet de créer un pare-feu efficace à peu de frais pour la commune et le département. *« Cette coupure secondaire perpendiculaire à l'axe stratégique de Bestagne a été programmée par le PLU de 2009 (Inclus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU). Elle permet en effet de conforter la position du golf et son incidence dans la protection du massif. Elle contribue également à protéger les bois communaux voisins »*⁷.

► Les risques sismiques et technologiques

La commune est située en **zone 2 de sismicité faible**. Dans cette zone, les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV. Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010).

Il n'existe **pas de risque technologique** sur la commune.

► Les nuisances sonores

Le secteur à projet est concerné par le classement sonore des voies bruyantes défini par l'arrêté préfectoral du 1 août 2014. La RD61 est une voie bruyante de catégorie 3. Les constructions nouvelles situées dans une bande de 100m de la RD61 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

10.4 Présentation du projet et sa justification

► Conforter une exploitation agricole reconnue de la commune

Depuis plus de 20 ans, le Domaine de Val de Bois produit une huile d'olive de qualité, issue de variétés traditionnelles locales, et sélectionnée par de grands chefs.

⁷ Extrait du PIDAF

Aujourd'hui, l'exploitation agricole cherche à assurer son équilibre économique par la transformation directe sur le domaine et la vente sur place de sa production. Or, il n'existe pas de bâtiment d'exploitation sur le Domaine susceptible de pouvoir accueillir ce type d'équipement. La création d'un bâtiment agricole regroupant un moulin, une unité de confiserie, un magasin et un petit logement d'appoint de 50m² est donc nécessaire à l'exploitation.

► Un projet en petit hameau agricole provençal

Les constructions ont été appréhendées au regard des objectifs de gestion économique de l'espace pour préserver le potentiel des terres agricoles et prendre en compte le milieu et l'intérêt paysager et environnemental des lieux.

Le plan de composition proposé reprend la typologie architecturale provençale pour s'intégrer au mieux au paysage environnant et ainsi créer un petit hameau en lisière de route. Ce hameau sera composé de plusieurs bâtiments connectés entre eux (local de trituration, local de vente, cuverie et réserves, hangars agricoles, logement d'appoint) s'organisant autour d'espaces communs, dont une cour intérieure.

► Un projet respectueux de l'environnement et répondant aux principes de développement durable

Les constructions du projet se réalisent sur un unique secteur au Sud du Domaine. Cet emplacement a été retenu pour trois raisons principales :

- ✗ Le sol rocheux du secteur le rend impropre à la culture ou à très faible valeur agronomique ; il a donc été logiquement choisi de préserver les sols cultivables non artificialisés,
- ✗ Regroupement de toutes les activités et vocations (moulin, magasin, confiserie et habitation) sur un même endroit déjà artificialisé (défriché et terrassé) comprenant 3 hangars agricoles existants, à proximité immédiate de la route départementale 61 et du portail d'entrée au domaine puisque ce sera un espace recevant du public (accès direct),
- ✗ implantation sur une partie relativement plane au Sud de la propriété du Domaine du Val de Bois pour réduire au maximum les terrassements.

L'empreinte paysagère du projet sera limitée puisque la construction sera implantée à proximité immédiate de la route, dans la partie basse du terrain, en arrière du talus boisé. De plus, l'utilisation de matériaux naturels sera mise en œuvre de manière sobre et épurée pour un développement durable : utilisation de matériaux renouvelables et disponibles (enduit de sable du site, muret en pierre sèche avec les pierres du terrain), proposition de matériaux bruts afin d'éviter l'utilisation de produits de finition polluant et souvent difficile à entretenir... Les surfaces de voiries et de parking seront en revêtement perméable, traitées simplement par les cailloux directement prélevés du terrain. Le terrain sera laissé à l'identique avec la végétation existante

Ce projet permet de conforter une agriculture locale et raisonnée peu consommatrice. En effet, il permet de valoriser des produits locaux et de favoriser les circuits de distribution courts. De plus, les ressources naturelles seront préservées par la préservation de l'écosystème, la gestion de l'eau et la valorisation des déchets (engrais, production de chaleur).

Le projet permettra également le maintien de l'exploitation en lui assurant un équilibre économique. Ceci permettra de conserver les emplois générés par cette exploitation.

Ainsi, ce projet fait échos à 2 des orientations du PADD :

- Orientation n°3 : « Diversifier l'offre d'emplois »
- Orientation n°4 : « Préserver et valoriser un environnement remarquable ».

Ainsi, les objectifs visés par le projet sont compatibles avec les objectifs fixés par le PADD.

10.5 Les incidences du projet sur l'environnement et les mesures de réduction ou de suppression

10.5.1 Approche thématique des incidences prévisible du PLU sur l'environnement

► Incidences et mesures sur les milieux naturels et biodiversité

Description sommaire de l'incidence	Nature de l'incidence	Enjeux environnementaux	Nécessité de mesures de traitement
Un projet d'un petit hameau agricole n'affectant pas les réservoirs de biodiversité et les autres secteurs à enjeux écologiques : ZNIEFF, Tortue d'Hermann.	Incidence positive Directe Permanente	Pas d'enjeux particuliers au vu du contexte local : caractère anthropique du secteur à projet peu favorable à la faune et à la flore	NON
Le maintien et le confortement d'une biodiversité ordinaire	Incidence positive Directe Permanente	- Préservation du cours d'eau intermittent et maintien de sa ripisylve en éloignant les activités - Maintien des haies champêtres sur le secteur à projet et le long de la RD61	NON

► Incidences et mesures sur les ressources en eau

Description sommaire de l'incidence	Nature de l'incidence	Enjeux environnementaux	Nécessité de mesures de traitement
Une augmentation des besoins en eau potable	Incidence négative Indirecte Permanente	Le projet devra se raccorder au réseau d'eau public	NON
Une augmentation minime des surfaces imperméabilisées (constructions) augmentant légèrement les eaux de ruissellement (eaux pluviales)	Incidence négative Indirecte Permanente	- Le secteur à projet n'est pas soumis au risque inondation - Le projet devra se raccorder au réseau d'eau pluviale existant (fossé)	NON
Création de rejets d'eaux usées (assainissement) minime	Incidence négative Indirecte Permanente	- Le projet devra gérer en interne les eaux usées	OUI

► Incidences et mesures sur le cadre de vie, le paysage et le patrimoine

Description sommaire de l'incidence	Nature de l'incidence	Enjeux environnementaux	Nécessité de mesures de traitement
La préservation du paysage oléicole par le maintien de la végétation existante (ripisylve, bosquets, haie champêtre en bord de route,...)	Incidence positive Indirecte Permanente	- Maintenir la ripisylve le long du talweg - Maintenir les bosquets d'arbres formant la haie champêtre le long de la RD 61	NON
La création d'un bâtiment concentré à un unique lieu en bord de route, en arrière du talus et intégré dans le paysage par une hauteur limitée, l'emploi de matériaux naturels (pierre du terrain, enduit réalisé avec le sable du terrain)	Incidence négative Indirecte Permanente	- Secteur à projet peu perceptible depuis la RD 61 - Maintenir les paysages de la route touristique de la RD61	NON
Aucun patrimoine bâti sur le site	Incidence positive Indirecte Permanente	Le secteur ne comprend pas de patrimoine bâti remarquable à préserver	NON

► Incidences et mesures sur les risques et les nuisances

Description sommaire de l'incidence	Nature de l'incidence	Enjeux environnementaux ou du PADD	Nécessité de mesures de traitement
- Projet qui permet de conforter une exploitation agricole ayant un rôle stratégique dans la défense contre le risque incendie. - Projet augmentant potentiellement l'exposition de la population face au risque par la création d'un ERP	Incidence positive et négative Indirecte Permanente	- Ne pas aggraver les risques naturels - Mettre en place des pare-feu contre les incendies	NON
Le projet entraîne une légère artificialisation du sol et donc une augmentation très modérée du risque de ruissellement.	Incidence négative Indirecte Permanente	- Le secteur à projet n'est pas soumis au risque inondation - Le projet devra gérer ses eaux de ruissellement par le raccordement au réseau existant	NON
Un projet situé dans la bande de 100m de la RD61 (voie bruyante classée catégorie 3) et qui ne génère pas de nuisance sonore supplémentaire à celle de la route.	Incidence neutre Indirecte Permanente	- Prévenir et limiter les nuisances - Préserver les zones de calme	NON

► **Incidences et mesures sur le milieu humain (énergie, déchet, consommation de l'espace, desserte et transport, développement démographique et économique)**

Description sommaire de l'incidence	Nature de l'incidence	Enjeux environnementaux ou du PADD	Nécessité de mesures de traitement
- L'implantation des constructions se fera sur un espace déjà artificialisé (défriché et terrassé), sans qualité agronomique (rocheux) : très peu apte à la culture.	Incidence négative Directe Permanente	- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et l'étalement urbain - Le secteur à projet se situe sur un espace déjà artificialisé	NON
Les déchets induits par l'activité agricole seront traités sur place et valorisés par leur réemploi comme source d'énergie	Incidence positive Indirecte Permanente	Prévenir la production de déchet et les valoriser	NON
Une potentielle augmentation du trafic routier sur la RD61 par la création d'un établissement recevant du public. Peu d'incidences sur les flux circulatoires : accès au site aménagé et sécurisé et accueil limité au regard de la faible surface consacrée à la vente (90m ²) qui est accessoire au moulin.	Incidence négative Indirecte Temporaire et permanente	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	NON
Le projet permet de conforter une activité agricole existante de la commune et de pérenniser des emplois locaux et saisonniers.	Incidence positive Indirecte Permanente	Soutenir les activités agricoles	NON

10.5.2 Evaluation des incidences Natura 2000 (simplifiée)

Sur l'aire du projet, les habitats naturels en présence sont relativement courants et ne présentent pas d'enjeux particuliers en tant que tels. Les autres habitats de l'aire de projet ont un caractère anthropique limitant leur intérêt.

Ce caractère anthropique est également peu favorable à la faune et la flore avec des espèces contactées peu nombreuses et caractéristiques des milieux en présence pour la faune et à caractères pionniers et rudéraux pour la flore.

Au regard du contexte local du secteur à projet (artificialisé), de l'éloignement des sites Natura 2000 et des caractéristiques propres à ses sites, le projet de création STECAL agricole n'est pas de nature à remettre en cause le maintien et la survie des populations

des espèces et les habitats naturels d'intérêt communautaire présent sur ces sites Natura 2000.

10.5.3 Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de la révision n°2 du PLU du Gassin, dite révision « allégée » s'est attachée à vérifier, à toutes les étapes de la construction du projet de territoire, que l'ensemble des enjeux environnementaux a bien été pris en compte. Les choix opérés ont été dans le sens de la préservation des espaces naturels et agricoles, de la mise en œuvre d'un projet agricole dans un souci de qualité paysagère et architecturale et de la prise en compte des risques feux de forêt.

Les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement ont été analysées :

- ▶ pour chacune des thématiques identifiées dans l'état initial de l'environnement :
 - Le paysage
 - La biodiversité, les milieux naturels et les continuités écologiques
 - Les risques naturels
 - Les pollutions et nuisances (air, bruit, déchets)
 - La ressource en eau
 - L'énergie
- ▶ sur le réseau Natura 2000

Une équipe de trois chargés d'études recoupant des compétences en écologie et paysage est intervenue afin d'une part de qualifier les enjeux en présence et d'autre part d'apprécier les incidences du PLU sur ces grandes thématiques.

Pour appréhender au mieux l'impact du projet sur la biodiversité, une visite de terrain a été menée, par l'équipe d'écologues de l'Agence Visu, le 8 Septembre 2016. Cette visite a révélé l'absence d'enjeux écologiques.

Les incidences ont été appréciées au regard de leur nature (positives/négatives - directes/indirectes) et de leur durée (temporaires ou permanentes).

Pour supprimer ou réduire les quelques impacts négatifs, le PLU a apporté des solutions internes à travers son zonage, son règlement et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'évaluation environnementale a également été l'occasion de démontrer comment le PLU est compatible et prend en compte les documents de portée supérieure en vigueur sur la commune.

10.6. Un projet compatible avec les documents d'urbanisme et les plans ou programmes hiérarchiquement supérieurs

- ▶ **Un projet prenant en compte les principes des articles L.101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme**

Le PLU en vigueur prend déjà en compte les principes des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme.

Le projet de révision du PLU dite « allégée » ne remet pas en cause ces principes. En effet, ce dernier permet de conforter l'équilibre économique d'une exploitation agricole générant des emplois locaux et participant à la prévention du risque incendie tant en respectant les enjeux environnementaux (cf. chapitre 7, p :39) et en ne consommant qu'un espace restreint et déjà artificialisé.

► Un projet qui prend en compte la loi « Littoral »

Le projet de révision du PLU dite révision « allégée » porte sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées dans lesquels les constructions devront être réalisées de façon à former un hameau nouveau intégré à l'environnement. De plus, le secteur à projet est situé à plus de 100 m du rivage, en dehors des espaces proches du rivage, des espaces naturels remarquables et des coupures d'urbanisation identifiées par le PLU en vigueur. Ainsi, le projet de révision du PLU est compatible avec les principes de la loi « Littoral ».

► Un projet compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial approuvé des cantons de Grimaud et de St-Tropez

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gassin est justifié au regard des objectifs du SCoT des Cantons de Grimaud et Saint-Tropez (cf. chapitre 5.1, p.32) conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme.

Pour rappel : Il n'y a pas de Plan de Déplacement Urbain, de Programme Local de l'Habitat, ni de dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes approuvé.

Le projet de révision du PLU est compatible avec les dispositions plus précises du SCoT, concernant directement le projet sur la commune de Gassin. En effet, le projet de révision du PLU permet le maintien et le développement d'une exploitation oléicole qui participe à la mise en valeur des paysages et à la préservation du risque incendie sans porter atteinte aux enjeux environnementaux et aux paysages de bord de route de la RD61 (cf. chapitre 7, p.39).

10.7 Le choix de modification du PLU

10.7.1 Le zonage et de le règlement proposé

Il est proposé de créer un nouveau secteur Ah (**h**ameau) au sein de la zone agricole d'environ 5700m².

Sont ainsi autorisés dans ce secteur Ah, à condition de ne pas compromettre l'activité et les sols agricoles, ni porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, d'être réalisées sous forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement et d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation : les constructions en complément et en lien avec l'activité d'une exploitation agricole et la construction à usage d'habitation dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol totale des constructions autorisées ne peut excéder 20% du terrain constructible.

10.7.2 La justification de la délimitation du STECAL dans le respect du caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé

Les STECAL ne doivent ni compromettre l'activité agricole en étant source de difficultés pour l'économie agricole ni porter atteinte à l'environnement naturel. En effet, l'article L151-13 du code de l'urbanisme autorise les STECAL, à titre exceptionnel, mais le PLU doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Pour cela, la délimitation du STECAL a été précisément étudiée au regard de la qualité agronomique des sols, de la topographie et des enjeux paysagers et environnementaux.

► **Un projet agricole au caractère exceptionnel et de taille et de capacité d'accueil limitées**

Le STECAL créé par le projet de révision de PLU correspond au deuxième STECAL présent sur la commune de Gassin. Cela répond donc pleinement au caractère exceptionnel posé par l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

La surface du STECAL est limitée au regard de la surface totale de l'Exploitation Agricole mais également au regard de la zone Agricole du PLU et du territoire communal. En effet, avec une surface de 5 720 m², la taille du STECAL ne représente que 0,02% du territoire communale et 0,08% de la zone Agricole du PLU.

La capacité d'accueil du STECAL est limitée par le règlement qui n'autorise qu'une emprise au sol de 20% de la surface du STECAL (soit environ 1000m²), la surface de la zone Ah étant déjà limitée (5720m²). De plus, le STECAL fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de répondre au mieux aux exigences en matière d'implantation et de préservation de l'environnement agricole dans lequel il s'inscrit.

10.7.3 Le projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La définition d'OAP sur ce secteur de taille et de capacité limitées permet, au-delà des règles générales du secteur Ah, de définir un principe d'aménagement précis et adapté au STECAL agricole afin de garantir la réalisation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement (imposé par la loi littoral) et le respect de l'activité des sols agricoles, la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages.

Les principes d'aménagement précisent ainsi la localisation des espaces communs, les accès, l'implantation des constructions, les arbres à préserver ou à planter, les distances de reculs par rapport aux voies...

La mise en œuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Ah permet ainsi de garantir :

- la définition préalable des caractéristiques du futur hameau nouveau intégré à l'environnement,
- l'insertion des futures constructions du STECAL dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, ...

...tout en respectant la cohérence des OAP et de ses règles avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).