

## Commune de GASSIN (83)

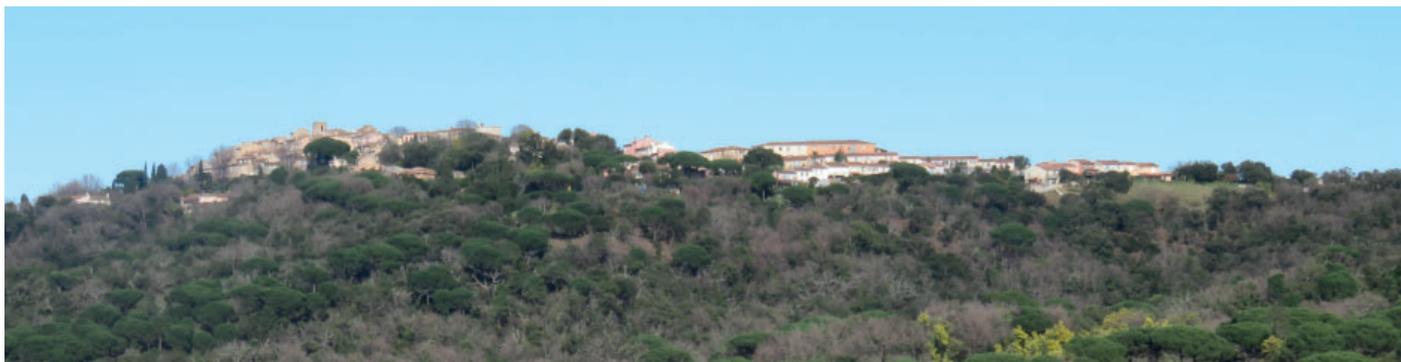
Place de la Mairie, 83580 GASSIN

Tel : 04 94 56 62 00

Site Internet : <https://www.mairie-gassin.fr/>



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (83)



## C. LES AVIS EMIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME ARRETE LE 30/03/2023

### Dates :

PLU approuvé par DCM du 18/06/2009  
PLU modifié et révisé par DCM en date des 01/04/2010, 30/10/2012, 07/11/2013,  
28/01/2016, 15/12/2016, 30/05/2017 et 22/03/2018  
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 13/06/2019  
Débat sur les orientations générales du PADD le 20/01/2022  
PLU arrêté par DCM du 30/03/2023  
PLU approuvé par DCM du ...

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*

*PLU : Plan Local d'Urbanisme*

## DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



### **POULAIN URBANISME CONSEIL**

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

Email : [contact@poulain-urbanisme.com](mailto:contact@poulain-urbanisme.com)

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES

FORMATION "SITES ET PAYSAGES"

Séance du 19 janvier 2023

COMMUNE	GASSIN
DOSSIER	PLU – Classements et déclassements d'espaces boisés classés
PÉTITIONNAIRE	La commune
RAPPORTEUR	DDTM
TEXTES	Code de l'urbanisme : articles L121-27 et L113-1
PIÈCE JOINTE	Planche DDTM
AVIS DE LA CDNPS	

Les membres de la commission suivent, à l'unanimité, l'avis de la DDTM, et répondent favorablement aux trois demandes de classements d'EBC.

Les sept demandes de déclassements font l'objet d'avis et de réserves détaillés ci-dessous.

**A) le parc sur les Marines de Gassin et la gestion du Bourrian** : avis favorable au déclassement et à sa requalification en espace paysager, sous réserve que cet espace fasse l'objet d'un programme de plantation favorisant la reconstitution d'une frange littorale boisée ;

**B) le jardin d'enfants, à l'ouest du village** : avis favorable au déclassement de cet EBC et à sa requalification en espace paysager, sous réserve que l'intégralité de cet espace fasse l'objet d'un programme de plantation favorisant la reconstitution d'une frange littorale boisée ;

**C) l'est du village** : la CDNPS est favorable au déclassement de cet EBC 2 situé sur la voirie, sous réserve de la création d'un espace paysager d'au moins dix mètres de large entre la RD 89 et l'emplacement réservé.

Si l'avis est favorable à l'ajustement des EBC 1 et 3 à l'emprise de la RD, il est néanmoins **défavorable** pour ces mêmes EBC situés hors emprise de cette RD.

**Il est demandé que le PLU de la commune de Gassin interdise tout abattage d'arbre ou création d'aire de stationnement sur ces espaces paysagers inconstructibles.**

**D) à l'est, entre le village et la voie publique :**

→ avis favorable pour le déclassement des EBC 5 et 5\* et leur requalification en espace paysager, sous réserve que cette action ne porte que sur l'emprise du projet et que le règlement du PLU soit appliqué quant à l'abattage d'arbres et création d'aire de stationnement ;

→ avis favorable pour le déclassement de l'EBC 5\*\*, sous réserve que sa requalification en espace paysager soit étendue aux surfaces non construites mitoyennes, comme indiqué sur la planche DDTM jointe à cet avis ;

→ avis favorable pour le déclassement de l'EBC 6 (crèche, école) ;

→ avis favorable pour le déclassement de l'EBC 7 sur l'emprise de la desserte des bus, soit une bande de 1,5 mètre de large, sous réserve que cette bande réponde aux stricts besoins de l'activité et que la surface restante non concernée par ce projet soit requalifiée en espace paysager ;

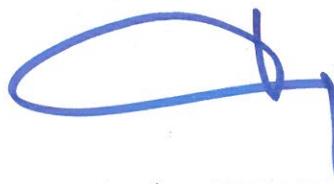
→ l'avis est **défavorable** pour le déclassement de l'EBC 8, compte tenu de son intérêt paysager à l'entrée du village. Il serait souhaitable de prolonger cette bande arborée vers le sud pour englober la zone boisée située dans la continuité et constituant l'EBC 9.

**E) le hop over de la RD 559 :** l'avis est favorable pour le déclassement de cet EBC ;

**F) l'extension du réservoir d'eau potable :** avis favorable pour le déclassement de cet EBC, sous réserve de la conservation d'une bande d'EBC de dix mètres de large entre le projet et le chemin. Cette réserve pourra être adaptée ou supprimée après le dépôt du permis, si l'insertion du projet n'entraîne pas de perception proche ou lointaine dans le paysage ;

**G) le local pour les camions-citernes à l'usage des pompiers :** ce déclassement, nécessaire à la préservation du dispositif de lutte contre les incendies reçoit un avis favorable.

Le président de séance,



Lucien GIUDICELLI

c) À l'Est, entre le village et la voie publique, déclassement de 8 731 m<sup>2</sup> d'EBC :

La commune souhaite améliorer sa desserte par les transports en commun et envisage la création d'une rampe (⑤) reliant la RD 89 et le village historique. Pour cela, elle demande le déclassement de 8 731 m<sup>2</sup> dont la majorité (7 940 m<sup>2</sup>) sont requalifiés en espace paysager inconstructible. Il convient toutefois de noter qu'aucun projet d'aménagement relatif à cette rampe ainsi qu'à la desserte de bus n'est présenté.

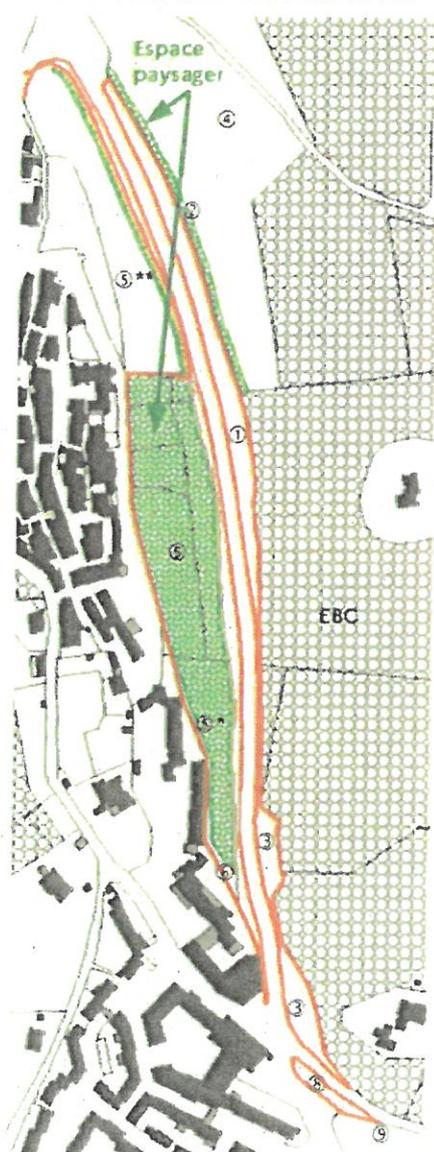
Cette requalification permet également d'ajuster la délimitation des zones à protéger, dont certaines sont actuellement situées sur l'emprise de la RD 89.

La demande de la commune comprend donc les points suivants :

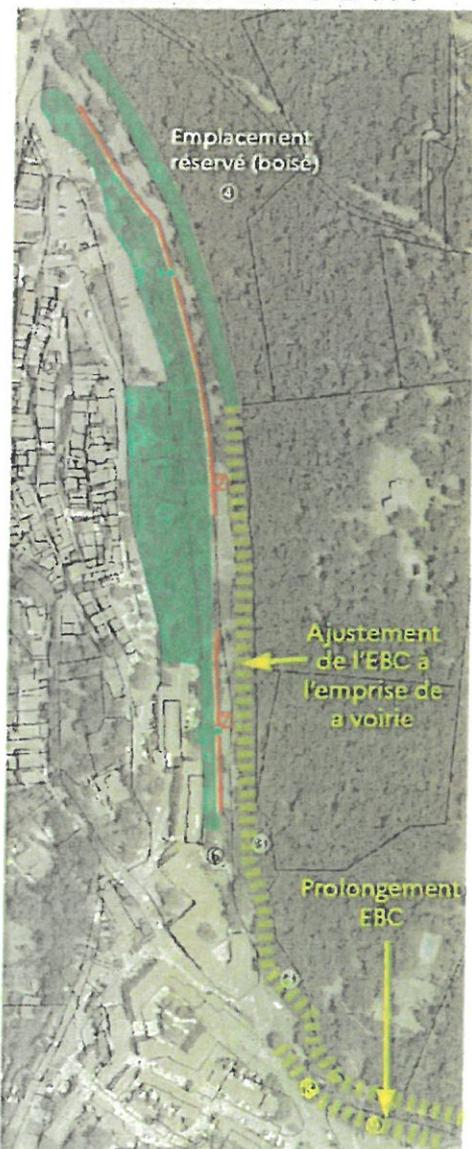
Situation actuelle



Demande commune



Point de vue DDTM



Le déclassement et la requalification en espace paysager de la zone (⑤) située au pied du village est destinée à accueillir une rampe d'accès. Cette zone constitue l'embase boisée du village de Gassin et représente un élément essentiel du paysage de la commune.

Préfecture  
Direction Départementale des Territoires  
et de la Mer du Var  
SPP – PAU CS 31 209  
83070 TOULON CEDEX

**Vos références** Affaire suivie par Madame Nadia WEILL  
**Nos références** C2023 - 23  
**Interlocuteur** Domenico ROSITANO – 07 60 69 22 85  
domenico.rositano@enedis.fr

**Objet** PLU de la commune de GASSIN

Toulon, le mardi 11 avril 2023

Madame,

Nous avons bien reçu votre courriel en date du 7 AVRIL 2023 au sujet de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **GASSIN**.

Enedis dispose sur la commune de Cogolin d'installations électriques, au sein du poste de transport et distribution publique, situé route départementale 98, limitrophe à la commune de Gassin.

Ce poste est un ouvrage du réseau public de transport et de distribution électrique qui assure la jonction entre le réseau de transport d'électricité de RTE (400 000 à 50 000 volts) et le réseau de distribution 20 000 volts géré par Enedis.

Au sens du Code de l'Urbanisme (4° de l'article R. 151-27 et 4° de l'article R.151-28), cet ouvrage appartient à la destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services Publics** » sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** ».

Cet équipement, indispensable pour l'alimentation électrique du secteur, pouvant être soumis à aménagements ultérieurs, nous sollicitons que la révision du PLU de la commune de GASSIN **autorise en toute zone** les constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ainsi que les affouillements /exhaussement associés.

Par ailleurs, pour tenir compte des contraintes techniques inhérentes à nos ouvrages, il est également demandé que les dispositions suivantes de chaque zone, sous-secteurs compris, ne soient pas réglementées pour les constructions appartenant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- hauteur des ouvrages, des bâtiments et des clôtures,



- implantation des constructions par rapport aux limites avec les voies publiques et les limites parcellaires, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- espaces libres et plantations.

S'agissant des ouvrages de distribution publique d'énergie électrique exploités par Enedis de façon générale, je tiens à vous rappeler que la distribution publique d'énergie électrique sur le territoire de la commune de **GASSIN** est assurée sous le régime de la concession. Cette délégation de service public fait l'objet d'un contrat de concession **signé le 13 mars 2020 entre Enedis, EDF et le SYMIELEC VAR.**

Enedis, en tant que concessionnaire, assure la mission de développement et d'exploitation du réseau de distribution publique d'électricité, et conformément à l'article 28 dudit cahier des charges, elle a l'obligation d'assurer l'accès au réseau et de procéder au raccordement des installations des clients dans les conditions financières fixées aux articles L. 342-6 et suivants du code de l'énergie.

Enfin, pour accompagner les collectivités en charge de l'urbanisme dans leur projet d'aménagement, Enedis met à leur disposition des outils comme la cartographie des réseaux ou la réalisation d'études d'impact permettant d'évaluer les éventuels coûts liés au raccordement électrique. Pour en savoir plus, nous vous proposons de contacter l'Interlocuteur Privilégié Enedis en charge de ce secteur, à savoir Domenico ROSITANO.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, nos respectueuses salutations.

Alain SCATENA,  
Délégué Territorial du Var





Le règlement autorise les toitures terrasses dans les articles T2.7 :

- Il est souhaitable que le règlement impose une obligation de planéité ou de pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux de pluie, ou une installation des pissettes en un point bas au ras du sol.
- Le règlement peut d'ailleurs édicter des prescriptions techniques pour encadrer la conception d'autres ouvrages par exemple :
  - Les cuves de récupération d'eaux pluviales devront être hermétiques au passage des insectes.
  - Pour les bassins de rétention des eaux pluviales, différentes solutions existent :
    - Permettre la vidange par gravité ;
    - Si bassin est souterrain, le rendre hermétique aux moustiques ;
    - Si bassin est en surface sans évacuation possible, permettre le développement d'une faune aquatique régulant les larves de moustiques (poissons, etc....) ;

#### **5- Ilots de chaleur**

Pour améliorer le confort thermique des habitants en ville pendant l'été, il est nécessaire d'apporter de l'eau en ville, de verdier les espaces et les bâtiments, et de limiter les surfaces asphaltées. Les OAP auraient pu prévoir par exemple de ne pas imperméabiliser les places de stationnement.

#### **Conclusion :**

**Au vu des observations formulées sur les enjeux sanitaires, mes services sont favorables au projet de révision du PLU de GASSIN sous réserve des modifications précitées.**

Pour le directeur général de l'agence  
régionale de santé PACA  
par délégation,

  
L'Ingénieur du Génie  
Sanitaire  
C. DE DONATO



VOS RÉF. Votre mail du 07/04/2023  
NOS RÉF. 2023\_28\_PA\_PLU\_Gassin  
INTERLOCUTEUR : RTE-CDI-MAR-URBANISME  
TÉLÉPHONE : 04.88.67.43.09 – 04.88.67.43.20  
E-MAIL : [rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com](mailto:rte-cdi-mar-urbanisme@rte-france.com)  
OBJET : Avis PA – Révision du  
PLU de la commune de **Gassin**

**DDTM VAR**  
244 avenue Infanterie de Marine  
83000 TOULON

A l'attention de Madame Weill  
[nadia.weill@var.gouv.fr](mailto:nadia.weill@var.gouv.fr)  
[ddtm-spp-pau@var.gouv.fr](mailto:ddtm-spp-pau@var.gouv.fr)  
Marseille, le 25/04/2023

Monsieur le Préfet du Var,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 07/04/2023 relatif au projet arrêté concernant le PLU de la commune de Gassin.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (supérieure à c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

Isabelle Odone-Raybaud  
Chef du service Concertation Environnement Tiers

Copie : Mairie de Gassin [secretariat@mairie-gassin.fr](mailto:secretariat@mairie-gassin.fr)



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Agence territoriale  
Alpes-Maritimes-Var  
101 chemin san Peyre  
83220 Le Pradet

Préfecture du Var  
DDTM du Var  
Bureau Aménagement  
BD du 112<sup>e</sup> régiment d'infanterie  
CS 31209

83070 TOULON CEDEX

Affaire suivie par : Agnès Legout  
Tél : 06 63 70 83 14  
Mél : agnes.legout@onf.fr

Le Pradet, le 2 mai 2023

N. Réf : SF/GR/AL

**Objet : PLU de Gassin – Consultation des services**

V. Réf : V/courriel du 7 avril 2023

Vous m'avez transmis par courrier électronique du 7 avril 2023 le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gassin arrêté par délibération du conseil municipal du 30 mars 2023. Dans le cadre de la consultation des services de l'Etat et personnes publiques associées, vous sollicitez les observations de l'Office National des Forêts concernant ce projet.

**Vous trouverez ci-joint la copie de la carte délimitant l'emprise de l'ensemble des forêts publiques relevant du régime forestier sur le territoire communal de Gassin ainsi que l'arrêté préfectoral portant application du régime forestier sur cette commune.**

#### Rapport de présentation :

Le document transmis ne donne qu'une présentation très succincte de la forêt communale de Gassin relevant du régime forestier en indiquant en page 134 : « Sur le territoire, quelques parcelles de bois sont soumises au régime forestier mais l'éclatement des sites ne permet pas d'envisager une exploitation ».

La commune de Gassin est propriétaire d'une forêt de 71, 64 hectares relevant du régime forestier. Cette forêt doit être gérée selon un plan d'aménagement forestier en cours d'élaboration, en vue de son approbation prochaine pour la période 2021-2040.

Il s'agira du premier plan d'aménagement pour la forêt communale de Gassin. Si ce document ne prévoit pas d'exploitation forestière au sens strict sur la période de son application, des interventions en obligations légales de débroussaillage dans les parcelles forestières n°1, 2, 3, 4, 5 et 9 seront privilégiées en raison du risque incendie très important et de la capacité de survie des peuplements supérieure à 40 ans. Il n'est pas programmé d'intervention sylvicole. Néanmoins, des coupes exceptionnelles pourront y être programmées dans le but de sécurisation du public ou liées à l'état sanitaire des peuplements.



Office national des forêts - EPIC/SIREN 662 043 116 Paris RCS

Site internet : [www.onf.fr](http://www.onf.fr)

10-4-4 / Promouvoir la gestion durable de la forêt / [pefc-france.org](http://pefc-france.org)

Il convient que le rapport de présentation du PLU arrêté reprenne ces éléments afin de pouvoir les porter à la connaissance du public.

**Règlement :**

Il est nécessaire de faire apparaître, dans le règlement, le régime spécial des terrains relevant du régime forestier. En forêt communale de Gassin, toute occupation est soumise à l'avis de l'ONF afin de vérifier la compatibilité des installations avec la gestion prévue (art R214-19 du code forestier).

**Servitudes d'utilité publique (SUP) :**

En référence à l'article R151-53-7° du code de l'urbanisme, l'ensemble des bois et forêts relevant du régime forestier doivent figurer en annexe au plan local d'urbanisme dans les servitudes d'utilité publique (SUP).

Or la forêt communale de Gassin ne figure ni sur la carte des SUP, ni dans la liste des servitudes.

**Ce point réglementaire est à compléter en faisant figurer, sur la carte des SUP et dans la liste des servitudes, l'ensemble de la forêt communale de Gassin relevant du régime forestier.**

**Carte de zonage :**

A l'exception de la parcelle forestière n°2 de la forêt communale de Gassin classée en zone agricole (parcelles cadastrales A 644, 645 et 1139), l'ensemble de la forêt communale de Gassin relevant du régime forestier est classée en zone N au PLU arrêté, et pour sa grande majorité, en espaces boisés classés (EBC) significatifs en tant qu'ils constituent des espaces remarquables au titre la loi Littoral.

Concernant ce classement en EBC significatifs, déjà effectif lors du précédent PLU, l'ONF prend acte de la justification apportée dans les documents transmis : le PLU doit prendre en compte et traduire la loi Littoral qui permet la préservation des paysages remarquables et caractéristiques du littoral de la commune.

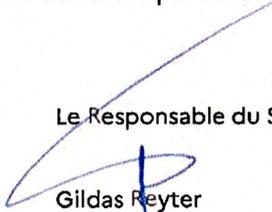
Il est toutefois rappelé que l'application du régime forestier constitue également un statut de protection foncière. A ce titre, et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code forestier, les coupes effectuées dans le cadre de l'aménagement d'une forêt relevant du régime forestier ne nécessitent pas d'autorisation préalable.

En ce qui concerne les parcelles cadastrales A 644, 645 et 1139 (lieu-dit Le Défens des Boeufs), leur classement en zone agricole A ne traduit pas la nécessité de les maintenir à l'état boisé et de leur appliquer une gestion forestière durable, conformément à l'aménagement forestier, dès lors qu'elles relèvent du régime forestier.

Composées à majorité d'une futaie mélangée de pin pignon et de chêne liège, ces parcelles présentent un niveau d'enjeu fort en ce qui concerne leur fonction sociale et, pour partie, un niveau d'enjeu reconnu pour leur fonction écologique.

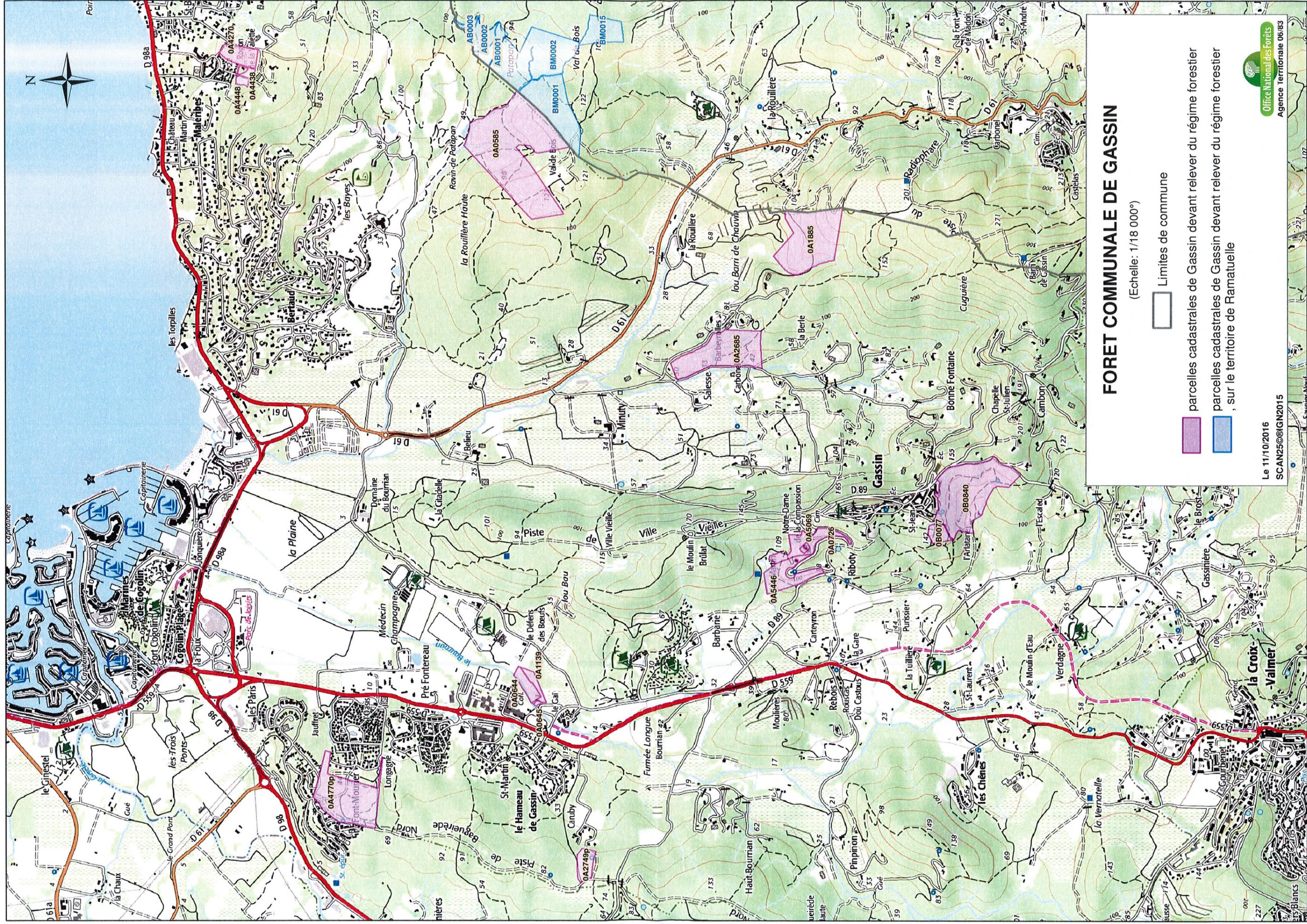
Compte tenu de ces éléments, il conviendrait de reclasser ces trois parcelles cadastrales en zone naturelle N dans le PLU.

Le Responsable du Service forêt

  
Gildas Reyter

Copie adressée à : Mme le Maire – Hôtel de ville – Place de la Mairie – 83580 Gassin





# FORET COMMUNALE DE GASSIN

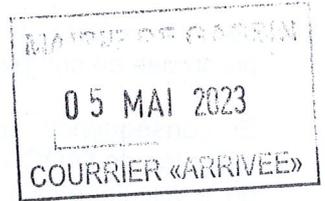
(Echelle: 1/18 000°)

▭ Limites de commune

- parcelles cadastrales de Gassin devant relever du régime forestier
- parcelles cadastrales de Gassin devant relever du régime forestier , sur le territoire de Ramatuelle



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ



La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET  
Tél. : 04.67.82.16.36  
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : /AMW/DC/SM  
LRAR 2C 163 160 3891 0

N/Réf : GF/ED/LG/61/23  
Objet : Projet de révision du PLU  
Commune de Gassin

Madame le Maire  
Mairie de Gassin  
Place de la Mairie  
83580 GASSIN

Montreuil, le 4 mai 2023

Madame le Maire,

Par courrier reçu le 03 avril 2023, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet arrêté le 30 mars 2023, de révision du PLU de votre commune.

La commune de Gassin est située dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlée/Appellations d'Origine Protégée (AOC/AOP) "Côtes de Provence", et "Huile d'olive de Provence". Elle appartient également aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Miel de Provence", "Méditerranée", "Var" et "Maures".

Selon les données récentes du casier viticole informatisé, le vignoble couvre une surface de 274 ha sur la commune, dont 241 ha plantés dans l'aire parcellaire délimitée de l'AOC/AOP "Côtes de Provence". Le fait que plus de 60% de cette surface a été plantée depuis moins de 25 ans atteste le dynamisme de la viticulture sur le secteur. Ce vignoble est mis en valeur par près de 40 exploitations agricoles.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

La zone agricole du projet de PLU couvre une superficie de 710,72 ha soit une augmentation de 13,35 ha par rapport au PLU en vigueur.

L'INAO a bien noté que ce projet de PLU a notamment pour objectif de préserver les espaces agricoles. Cependant, la cartographie du zonage des espaces boisés classés (EBC), d'une superficie de 994,38 ha, montre que 324 ha d'EBC se superposent à l'aire parcellaire délimitée de l'AOC « Côtes de Provence ». Cette contrainte environnementale interdit toute implantation de vignoble.

Dans le rapport de présentation du projet arrêté de révision du PLU, un chapitre spécifique a été consacré au plan de reconquête agricole, pilote et innovant, porté par la chambre d'agriculture du Var, les services de l'Etat, en partenariat étroit avec la profession agricole et les collectivités (page 139 du rapport de présentation). Une cartographie précise (page 141 du rapport de présentation) indique les zones boisées à potentiel de développement du vignoble

**INAO**

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00  
www.inao.gouv.fr

de l'AOP « Côtes de Provence ». Le projet de révision du PLU de la commune de Gassin ne prend pas en compte cette possibilité de reconquête agricole sur le territoire communal.

En conséquence, sous réserve que le zonage en EBC qui se superpose à l'aire parcellaire délimitée de l'AOC « Côtes de Provence » soit supprimé afin de ne pas entraver le dynamisme de la viticulture locale, l'INAO ne s'opposera pas au projet de révision du PLU.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma haute considération.



Carole LY

Copie : DDTM 83

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE  
TEL : 01 73 30 38 00  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)



**Sapeurs-Pompiers  
du Var**

---  
Direction départementale

*GROUPEMENT DE LA RESILIENCE DES TERRITOIRES*

Service : Aménagement du Territoire

NUMERO : 2914

Affaire suivie par : MDS/VP/SF

Téléphone : 04 94 60 37 93

Le Muy, le 12 MAI 2023

Le Directeur Départemental

à

DDTM du Var  
SPP PAU  
Bureau planification  
CS 31 209  
83 070 TOULON cedex

Dossier suivi par Nadia WEILL

**Objet** : Révision générale du PLU de la commune de Gassin

**Ref** : Délibération du conseil municipal du 13 juin 2019.

J'accuse réception de votre courriel reçu le 7 avril 2023 relatif au projet d'arrêté du PLU de la commune de Gassin. Après analyse des éléments transmis, je vous prie de trouver ci-après les observations faites au regard de la protection et de la lutte contre les incendies, accidents, sinistres et catastrophes :

**Evaluation de l'aléa feu de forêt :**

La commune est exposée au risque feu de forêt tel que le rappelle le code forestier dans son article L 133-1 : « Sont réputés particulièrement exposés au risque d'incendie les bois et forêts situés dans les régions Aquitaine, Corse, Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur [...] ».

D'après la carte d'aléa feu de forêt disponible, la commune de Gassin se situe sur un secteur où l'aléa est très fort. Des mesures spécifiques adaptées au risque sont définies dans le rapport de présentation.

**Evaluation de l'aléa inondation :**

Le PPRI lié à la présence des rivières Le Bourrian et le Bélieu est approuvé depuis 2005. Les études ont permis de définir un zonage en fonction des zones inondables sur la commune.

### **Ouvertures à l'urbanisation**

Une ouverture à l'urbanisation (zone AUB à l'Est de la RD559) est proposée dans une zone non soumise à l'aléa feu de forêt et/ou inondation tel que définie plus haut.

Pour rappel, cette zone devra être mise en conformité au regard du R.D.D.E.C.I. Ces informations doivent être précisées dans le PLU.

### **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Le document n°3 du PLU, figurant comme règlement d'OAP, présente les opérations d'aménagement et les mesures de défendabilité prévues.

### **Défense extérieure contre l'incendie (DECI)**

La commune ne dispose pas de Schéma communal de DECI ni, à la connaissance du Sdis, d'Arrêté communal de DECI.

La carte fournie en annexe 1 montre que dans certains secteurs de nombreux bâtiments sont situés à plus de 200 m d'un Point d'Eau Incendie (PEI) réglementaire. Toute nouvelle construction dans ces zones ne saurait donc être acceptée sans une mise à niveau de la DECI publique ou la création d'une DECI privée.

### **Desserte et accès**

Au sein du document n°4a, les notions de desserte et d'accessibilité sont présentées dans les prescriptions générales. Cependant, cette présentation est incomplète.

A ce titre, le document fourni en annexe 2 donne les préconisations du Sdis mises à jour en matière de desserte et d'accessibilité. Ce dernier pourrait figurer dans le règlement du PLU.

### **Evolution des zones A et N**

De nombreuses zones ont été déclassées en zone A ou en zone N. Les autorisations et utilisations du sol admises dans ces zones par le règlement ne sauraient être acceptées sans la prise en compte des risques d'incendie de forêt et d'inondation dans le cadre des dispositions de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme. En outre, ces autorisations doivent s'accompagner de la mise en œuvre des dispositions de l'article R 111.5 du code de l'urbanisme au titre de la desserte des moyens de secours.

Une étude au cas par cas sera nécessaire afin de déterminer la compatibilité du projet envisagé avec ces règles de sécurité (emplacement sur le terrain, accès, points d'eau, ...) et des dispositions constructives pourront être demandées pour les constructions exposées.

Dans l'éventualité de nouveaux aménagements agricoles, le Sdis préconise qu'il n'y ait pas de présence humaine permanente.

La DECI devra être ajustée aux besoins des installations et équipements existants et futurs.

### **Prise en compte des ouvrages de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI)**

Dans le règlement, dans toutes les zones, les ouvrages DFCI retenus au plan intercommunal de défense et d'aménagement forestier (PIDAF) doivent explicitement être autorisés et pourraient figurer dans les documents graphiques.

Pour les ouvrages DFCI concernés, les servitudes existantes devraient apparaître dans le document 5 « annexes générales ».

Pour les ouvrages DFCI pour lesquels aucune servitude d'utilité publique existe, des emplacements réservés devraient être prévus.

Enfin, les jonctions entre les ouvrages DFCI retenus au PIDAF et le réseau des routes départementales devront faire l'objet d'emplacements réservés visant à leur conférer les caractéristiques de tracés des ouvrages auxquels elles aboutissent.

### **Disposition constructive des zones soumises à l'aléa inondation et feu de forêt**

Afin d'assurer la sauvegarde des populations dans les constructions soumises aux aléas feu de forêt et/ou inondation, des mesures constructives sont préconisées. Cependant, cette description est incomplète.

Les annexes 3 et 4 du présent courrier proposent les préconisations du Sdis en la matière, aussi bien pour les constructions privées que pour les aménagements publics.

### **Accès aux espaces publics et collectifs**

Afin de garantir l'accès des secours aux espaces publics et collectifs, les mesures prévues à l'annexe 4 devraient être incorporées au règlement du PLU.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le Directeur Départemental  
Le Sous-Directeur de la Prospective et de  
la Préparation Opérationnelle

Colonel Hors classe Stéphane FARCY

### **Pièces jointes :**

Annexe 1 : Bâtiments situés à plus de 200 mètres d'un PEI réglementaire

Annexe 2 : Préconisations du Sdis en matière de desserte et d'accessibilité

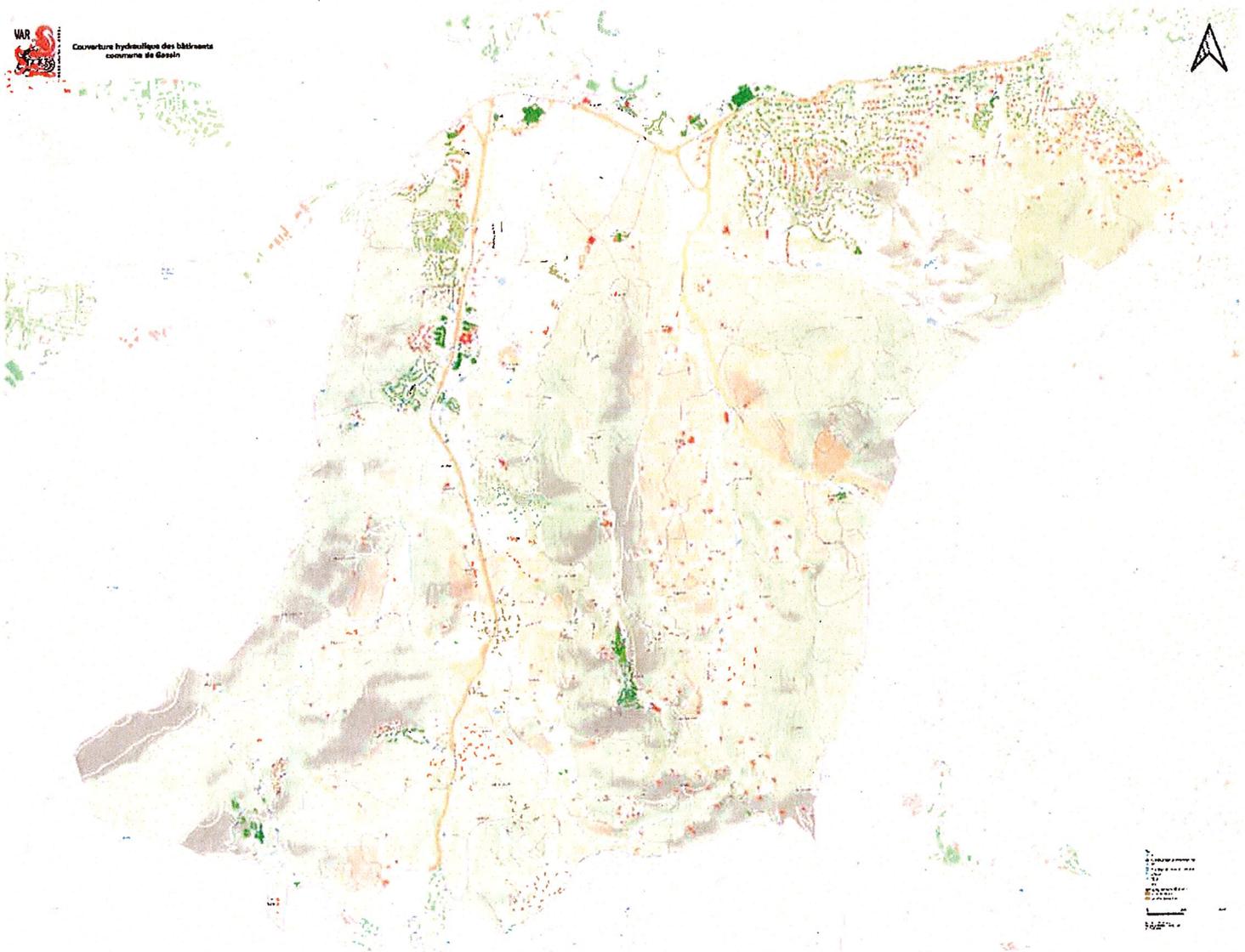
Annexe 3 : Préconisations du Sdis en matière de mesures constructives des bâtiments soumis à un aléa feu de forêt ou inondation.

Annexe 4 : Préconisations du Sdis en matière d'aménagement des espaces communs publics ou privés

**Avis Sdis – PLU Gassin 2023**  
**Annexe 1 – Bâtiments situés à plus de 200 mètres d'un PEI réglementaire**



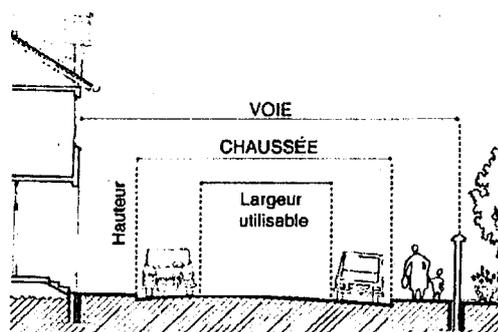
Couverture hydraulique des bâtiments  
commune de Gassin



## DEFINITIONS

Dans la suite du texte la notion de « voie » comprend les espaces aménagés ayant pour limite les constructions ou les saillies de construction les plus proches et /ou les limites de propriétés. Elle comprend notamment :

- Les trottoirs
- la chaussée, elle-même composée de la bande roulante (largeur utilisable) et d'un espace réservé au stationnement :



### Desserte :

Afin de se rendre à l'adresse postale d'un bâtiment, les services de secours doivent pouvoir emprunter un ensemble des voies ouvertes à la circulation publique desservant le terrain assiette du projet.

Les voies de circulation doivent avoir les spécifications minimales suivantes :

<b>Largeur utilisable minimum (bande de stationnement exclue)</b>	3 mètres en sens unique et 3,5 mètres pour les voies à double sens. En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
<b>Force portante</b>	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
<b>Rayon intérieur minimum</b>	$R = 11$ mètres
<b>Surlargeur</b>	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
<b>Hauteur libre</b>	3,5 mètres
<b>Pente</b>	Inférieure à 24 % (Pour les zones d'urbanisation dense et groupée, une pente de 30,5 % pourra ponctuellement être possible après accord du Sdis)

Suivant la destination du bâtiments desservis, la largeur utilisable des voies de desserte peut être portée jusqu'à à 6 mètres (établissements industriels, OAP avec nombreuses unités d'habitations prévues, ERP importants...).

Dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt, des rétrécissements de 1 mètre peuvent être autorisés sur les voies de desserte dans la mesure où :

- Pour les voies à sens unique ils sont d'une longueur de moins de 100 mètres par portions 1 kilomètre.
- Pour les voies à double sens ils sont d'une longueur de moins de 20 mètres par portion de 100 mètres sous réserve de covisibilité aux deux extrémités.

Pour les voies à double sens pour lesquels il existe un ou plusieurs rétrécissements d'une longueur comprise entre 20 et 50 mètres par portion de 100 mètres sans possibilité d'élargissement, une des solutions suivantes est à envisager :

- la mise en place de feux tricolores ;
- la création de surlargeurs de 2 mètres d'une longueur équivalente aux longueurs de rétrécissements. Cette surlargeur aura pour effet de porter la largeur de la voie à 5.00 mètres, bandes de stationnement exclues.

Les pistes DFCI inscrites dans PIDAF, ou un PDAF, ne peuvent être considérées comme des voies de desserte sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du Sdis.

### **Accessibilité des bâtiments :**

L'accessibilité des bâtiments est définie par l'ensemble des cheminements permettant aux moyens de secours d'accéder au risque à défendre à partir d'une voie ouverte à la circulation publique.

Les pistes DFCI inscrites dans PIDAF ou un PDAF ne peuvent être considérées comme des voies d'accès sans avis favorable du gestionnaire de l'ouvrage et du Sdis.

### **Voie engin**

Voie circulaire et utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie présentant les caractéristiques de portance et de géométrie qui permettent la circulation d'un véhicule de secours. Les caractéristiques minimales d'une voie engin sont les suivantes :

<b>Largeur utilisable minimum (bande de stationnement exclue)</b>	3 mètres minimum En zone soumise à l'aléa de feu de forêt cette largeur est portée à 4 mètres.
<b>Force portante</b>	Calculée pour un véhicule de 130 kilonewtons (dont 40 kilonewtons sur l'essieu avant et 90 kilonewtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres)
<b>Rayon intérieur minimum</b>	R = 11 mètres
<b>Surlargeur</b>	$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
<b>Hauteur libre</b>	3,5 mètres
<b>Pente</b>	Inférieure à 15%

### Voie engin « ERP »

Pour les ERP, la définition de la voie engin, dite « ERP » est la suivante :

<b>Largeur utilisable minimum (bande de stationnement exclue)</b>	3 à 6 mètres suivant l'établissement desservis
<b>Force portante</b>	Calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum)
<b>Résistance au poinçonnement</b>	80 N/cm <sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m <sup>2</sup>
<b>Rayon intérieur minimum</b>	R = 11 mètres
<b>Surlargeur</b>	S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres) ;
<b>Hauteur libre</b>	3,5 mètres
<b>Pente</b>	Inférieure à 15%

### Voie échelle

Section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes. Les caractéristiques minimales d'une voie échelle sont les suivantes :

<b>Longueur minimale</b>	10 mètres
<b>Largeur de chaussée</b>	4 mètres minimums portée à 7 mètres pour les voies en impasses
<b>Résistance au poinçonnement</b>	100 N/cm <sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m <sup>2</sup>
<b>Pente</b>	10% maximum

### Cheminement dévidoir

Cheminement présentant les caractéristiques permettant le passage d'un dévidoir incendie ou des moyens de sauvetage et secours. Les caractéristiques minimales d'un cheminement dévidoir sont les suivantes :

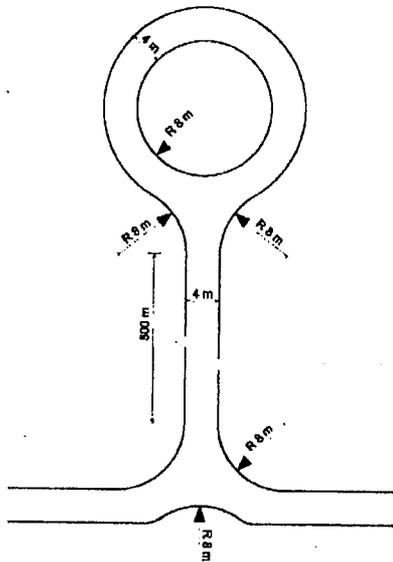
<b>Largeur libre</b>	1,8 mètres minimum
<b>longueur</b>	50 mètres maximum
<b>Force portante</b>	Sol compact et stable permettant aux sapeurs-pompiers de tirer un dévidoir de tuyaux de 200 kilogrammes
<b>Hauteur libre</b>	2,5 mètres
<b>Pente</b>	Inférieure à 10%

### Aire de retournement :

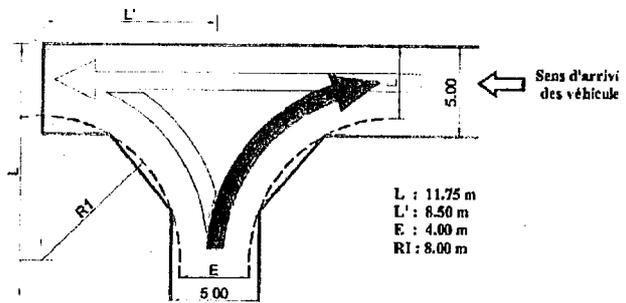
Les aires de retournement sont des emplacements spécifiquement dédiés afin de permettre aux engins de secours d'effectuer un demi-tour en moins de 3 manœuvres. Compte tenu des véhicules dont est doté le Sdis, les dimensions des aires de retournement sont différenciées suivant le type de véhicules qui est amené à y circuler.

Aire de retournement pour engins de secours

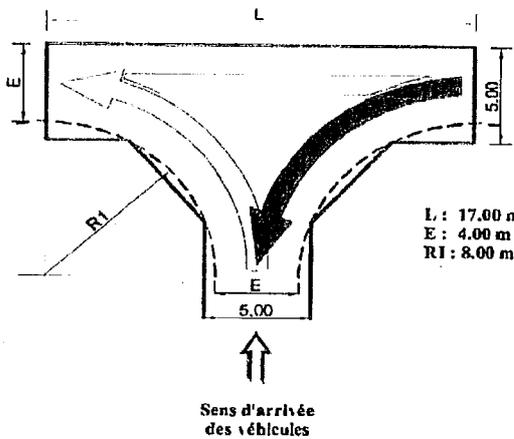
**VOIE EN IMPASSE AVEC AIRE DE  
RETOURNEMENT SANS MANOEUVRE EN  
BOUT**



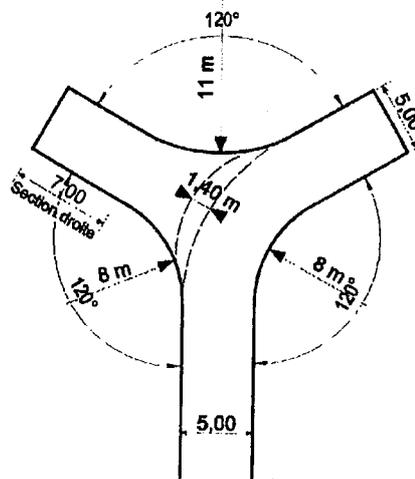
**AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ENGIN DE  
SECOURS**



**AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR  
ENGIN DE SECOURS**



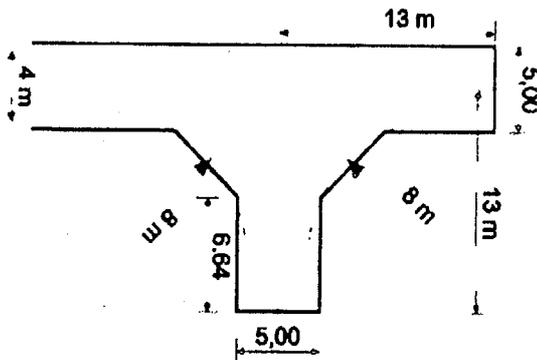
**AIRE DE RETOURNEMENT EN Y POUR ENGIN DE  
SECOURS**



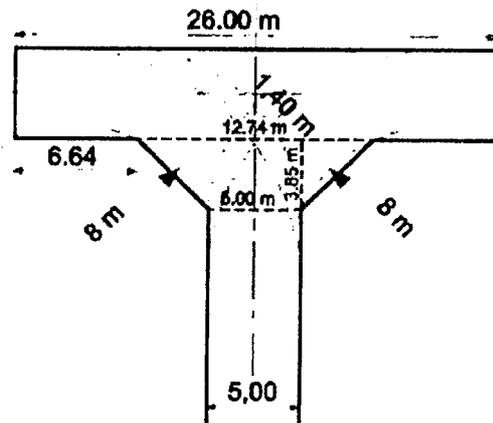
Aire de retournement pour échelle aérienne :

Pour les manœuvres des échelles aériennes les aires de retournement en L et T sont adaptées comme suit :

**AIRE DE RETOURNEMENT EN L POUR ECHELLE**



**AIRE DE RETOURNEMENT EN T POUR ECHELLE**



Aire mise en œuvre des engins :

Surface permettant le stationnement des engins de secours et la mise œuvre des équipements incendie (prise de matériels dans les coffres latéraux, passage du dévidoir roulant ...). Ces dimensions sont de minimum 4 X 8 mètres.

## PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS DE DESSERTE

Afin d'être défendable, les parcelles siège des bâtiments existant et futurs doivent être desservis par des voies dont les spécifications sont en rapport avec l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

### Poursuite de l'urbanisation

Dans le cadre de la mise à jour des documents de planification urbaine, la poursuite de l'urbanisation, par densification ou ouverture de nouvelles zones à la construction, doit s'accompagner :

- De la mise en œuvre des élargissements de voies de dessertes en tenant compte du nombre d'unité de logement desservies :
  - o Voie à double sens :
    - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
    - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
    - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
    - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
  - o Voie à sens unique :
    - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
    - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
    - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
    - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Du maillage des voies en supprimant au maximum les culs de sac ;
- De la réalisation d'aires de retournement, engin ou échelle suivant les bâtiments desservis en amont, en fin de tracé et tous les 500 mètres, pour les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres ;
- De la prise en compte des ouvrages de Défense des Forêts Contre les Incendies (DFCI) existants et prévus par le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) par la création d'emplacements réservés sur leurs tracés. Outre les pistes, les aires de retournement, de croisement et les points d'eau DFCI devront figurer en tant qu'emplacements réservés.
- Les voies de desserte des nouveaux quartiers devront être reliées aux pistes DFCI prévus au PIDAF. Elles devront avoir la même largeur utilisable que la piste DFCI avec laquelle elle doit faire jonction. Pour les voies existantes des emplacements réservés sont à

prévoir, autant que possible, afin de les porter à une largeur utilisable égale à celle de la piste qu'elles desservent.

## Desserte des terrains sièges des nouveaux projets

L'article R 111-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'un projet « peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. [...] ».

Les règlements des zones où les constructions sont possibles doivent donc prévoir les spécifications de dessertes, sur l'ensemble de leurs parcours depuis le réseau de routes départementales jusqu'à l'adresse postale des bâtiments projetés, en adéquation avec le risque à défendre comme décrit en suivant :

### Pour les habitations :

Suivant le nombre d'habitations desservis par la voie menant à l'adresse postale du bâtiment projeté, les conditions de desserte doivent répondre aux spécifications suivantes :

- Voie à double sens :
  - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
  - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
  - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
  - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Voie à sens unique :
  - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
  - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
  - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
  - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

### Pour les es ERP :

- les ERP recevant un effectif de public autorisé inférieur à 20 :
  - Voie à double sens :
    - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
    - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
  - Voie à sens unique :
    - ✓ 3,5 mètres en zone non soumise au risque feu de forêt ;
    - ✓ 4 mètres en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;

- les ERP avec effectif total (public et personnel) de moins de 200 personnes ;
  - Voie à double sens :
    - ✓ 5 mètres que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
  - Voie à sens unique :
    - ✓ 4 mètres de que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- les ERP avec effectif total (public et personnel) de plus de 200 personnes ;
  - Voie à double sens :
    - ✓ 6 mètres que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
  - Voie à sens unique :
    - ✓ 5 mètres de que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

## PRISE EN COMPTE DES CONDITIONS D'ACCESSIBILITE DANS LES REGLEMENTS DE ZONE

Les règlements des zones autorisant les constructions nouvelles doivent prévoir des conditions d'accès aux bâtiments depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ces dernières sont définies au regard des risques à défendre.

### Condition d'accessibilité dans les lotissements

Dans les règlements de zone, les conditions d'accessibilité aux différents lots à partir de la voie de desserte devront être déterminées au regard du nombre d'unité de logement prévues.

- Voie à double sens :
  - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise à l'aléa feu de forêt ;
  - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
  - ✓ 5 mètres de 11 à 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt ;
  - ✓ 6 mètres au-delà de 50 unités de logement quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
- Voie à sens unique :
  - ✓ 3,5 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone non soumise au risque feu de forêt ;
  - ✓ 4 mètres de 1 à 10 unités de logement en zone soumise à l'aléa feu de forêt ;
  - ✓ 4 mètres de 11 à 50 unités de logement avec surlargeur de 3 mètres sur 30 mètres de long tous les 200 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.
  - ✓ 5 mètres au-delà de 50 unités de logement avec réduction possible à 4 mètres minimum sur une longueur inférieure à 20 mètres par portion de 100 mètres quel que soit l'exposition à l'aléa feu de forêt.

Lors de la création des lotissements, les solutions d'accès aux différents lots évitant les culs de sac sont à privilégier. Dans le cas contraire, des aires de retournement devront être prévues tous les 200 mètres à partir de l'origine de la voie d'accès en zone U, tous les 500 mètres en zones A et N, lorsqu'il n'existe pas d'espace autorisant le demi-tour d'un poids lourd sans manœuvre.

## Condition d'accessibilité des nouveaux projets

Dans les règlements, pour les zones où les constructions sont autorisées, les conditions d'accessibilité aux bâtiments depuis la voie ouverte à la circulation publique doivent être prévues au regard du risque à défendre comme décrit en suivant :

### Pour les habitations :

- Bâtiments d'habitation des 1<sup>ère</sup>, 2<sup>ème</sup> famille

La réglementation ne prévoyant pas le positionnement de voie échelle aux abords des habitations des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup>, les nouveaux projets doivent être accessibles, à l'adresse postale du projet, par une voie engin permettant d'accéder à moins de 50 m de l'entrée principale du bâtiment. Un cheminement dévidoir reliera la voie engin à l'entrée principale. Pour les immeubles collectifs l'entrée prise en compte est celle la plus distante.

Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul de sac une aire mise en œuvre des engins sera positionnée sur sa longueur.

Les voies engins de plus de 50 mètres aboutissant en cul de sac devront se terminer par une aire de retournement. Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement seront positionnées à maxima tous les 200 m. En zone N les aires de retournement sont positionnées tous les 500 m.

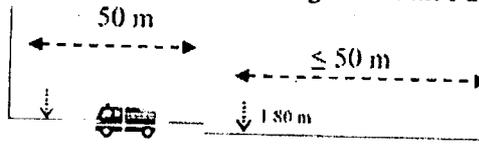
Pour les terrains desservis par une voie de desserte de largeur utilisable comprise entre 3 et 4 mètres, le règlement devra prévoir un recul des portails de clôture des nouvelles constructions de 5,00 mètres minimum afin de réaliser une aire de retournement en T.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

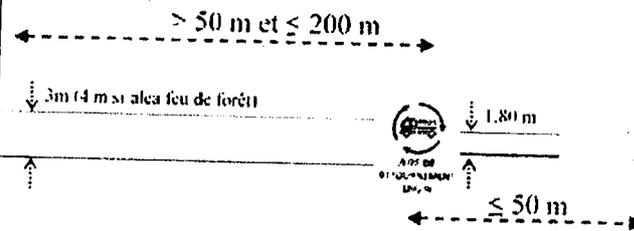
**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours  
aux habitations de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille**

Voie de desserte ouverte à la circulation publique

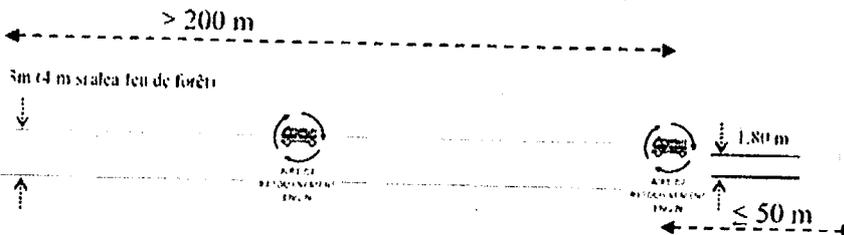
**Voie engin sans aire de retournement**



**Voie engin avec aire de retournement**



**Voie engin avec aire(s) de croisement et de retournement**



Zone U : Aire de retournement tous les 200 m minimum  
Zone N : Aire de retournement tous les 500 m minimum

- Bâtiments d'habitation de la 3<sup>ème</sup> famille A

Les bâtiments de la 3<sup>ème</sup> famille A doivent être implantés de telle sorte qu'au rez-de-chaussée les accès aux escaliers soient atteints par la voie échelles. Une voie engin reliera la voie de desserte ouverte à la circulation publique à la, ou les, voies échelles.

Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement échelles seront positionnées à maxima tous les 200 m.

- Bâtiments d'habitation 3<sup>ème</sup> famille B et 4<sup>ème</sup> famille

Les bâtiments d'habitations de 3<sup>ème</sup> famille B et 4<sup>ème</sup> famille doivent être implantés de telle sorte que les accès aux escaliers soient situés à moins de cinquante mètres d'une voie engin. Pour les bâtiments de 4<sup>ème</sup> famille, les escaliers protégés sont pris en référence.

Pour les projets situés en zone soumises à l'aléa feu de forêt, la voie engin doit avoir une largeur utilisable de 4 mètres, bande de stationnement exclue.

Les voies engins de moins de 50 mètres aboutissant en cul de sac un aire mise en œuvre des engins sera positionnée sur sa longueur.

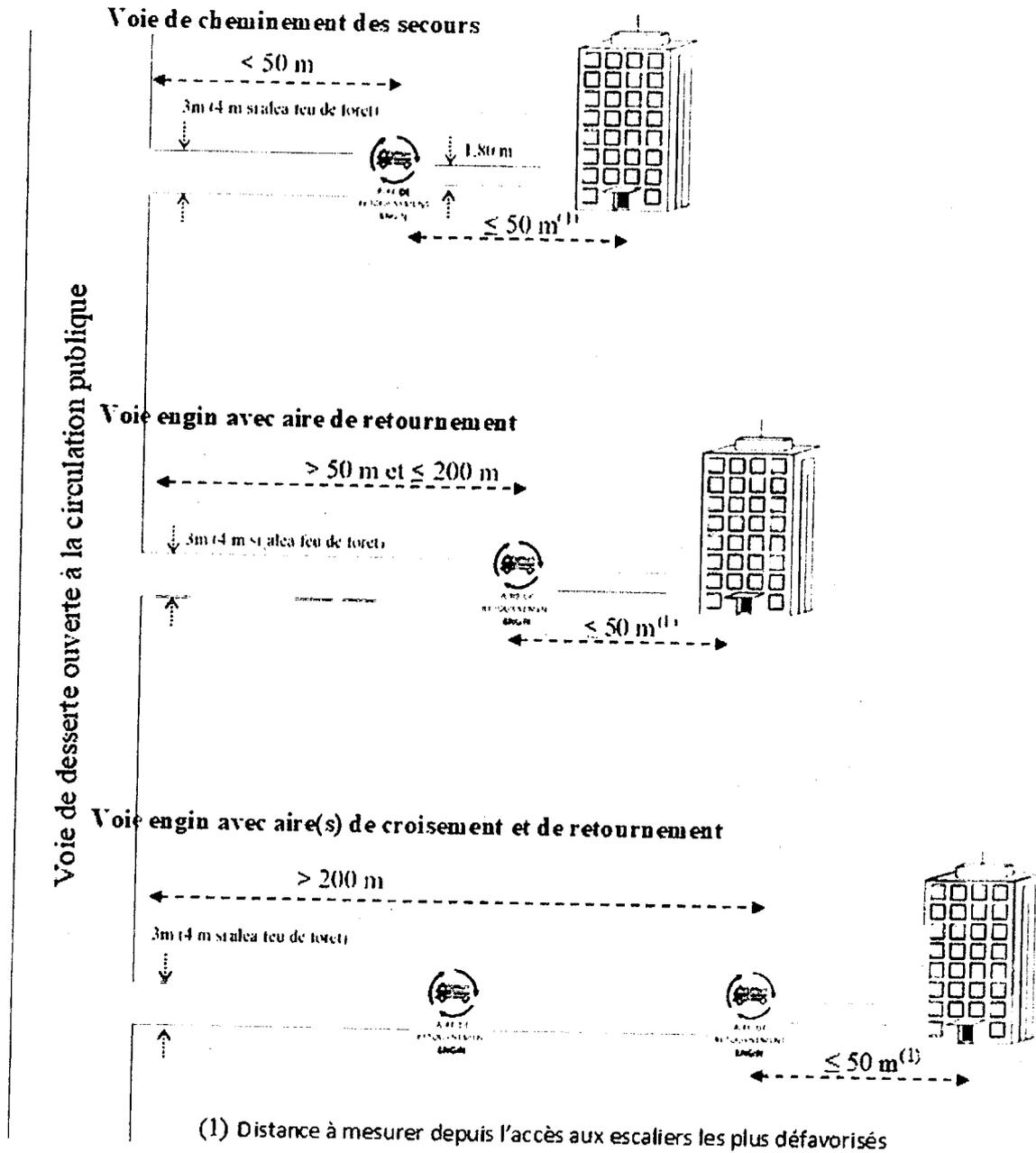
Les voie engins de plus de 50 mètres aboutissent en cul de sac devront se terminer par une aire de retournement. Si la distance entre l'entrée du bâtiment et la voie ouverte à la circulation publique est supérieure à 200 mètres, des aires de retournement seront positionnées à maxima tous les 200 m.

La réglementation prévoit que dans les communes dont le CIS de rattachement est doté d'une échelle aérienne de hauteur suffisante, le maire peut décider que les bâtiments classés en troisième famille B soient soumis aux seules prescriptions fixées pour les bâtiments classés en troisième famille A. Dans ce cas, la hauteur du plancher bas du logement le plus haut du bâtiment projeté doit correspondre à la hauteur susceptible d'être atteinte par les échelles et chaque logement doit pouvoir être atteint soit directement, soit par un parcours sûr.

Les moyens aériens dont dispose le Sdis n'étant pas en nombre suffisant pour garantir une permanence opérationnelle dans l'ensemble des CIS du département, le Sdis n'est pas favorable à cette dérogation.

Le schéma suivant illustre les éléments vus supra :

**Voie ou chemin privés permettant l'accès des secours  
aux habitations de 3<sup>ème</sup> famille B sans voie échelle et 4<sup>ème</sup> famille**



**Avis Sdis – PLU Gassin 2023**  
**Annexe 3 - Préconisations du Sdis en matière de mesures constructives des bâtiments  
soumis à un aléa feu de forêt ou inondation.**

---

**LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES DANS  
LES ZONES SOUMISES AU RISQUE D'INCENDIE DE FORET**

La doctrine nationale de sécurisation des populations menacées par un feu de forêt étant le confinement dans un habitat en dur, les bâtiments doivent être conçus pour servir de refuge. L'évacuation des populations est une mesure exceptionnelle, anticipée, ordonnée par le directeur des opérations de secours.

Pour tout projet de construction en zone à risque, il est de la responsabilité de son propriétaire de prévoir et de s'assurer de sa mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre le risque d'incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés.

Ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par les règlements de sécurité contre l'incendie relatifs aux établissements recevant du public, aux immeubles d'habitation et aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

**Dispositions constructives concernant les bâtiments**

---

**Façades**

Les façades exposées des bâtiments doivent être constituées par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe-feu 1 heure. Les revêtements de façades doivent présenter un critère de réaction au feu M1 ou équivalent européen, y compris pour la partie de façades exposées incluses dans le volume des vérandas.

**Ouvertures**

Toutes les baies et ouvertures des façades exposées, y compris celles incluses dans le volume des vérandas doivent :

- soit être en matériaux de catégorie M1 minimum ou équivalent européen équipés d'éléments verriers pare-flamme de degré une demi-heure,
- soit pouvoir être occultées par des dispositifs de volets, rideaux, ou toutes autres dispositions permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement l'équivalence d'une résistance de degré coupe-feu une demi-heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

## Couvertures

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie MO - ou équivalents européens- y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.

Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 - ou équivalents européens - peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Étude et de Classification des Matériaux.

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs. Les toitures végétalisées sont proscrites.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, ainsi que les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégorie M3 -ou équivalents européens- si la surface qu'ils occupent est inférieure à 10% de la surface totale de la toiture.

Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 - ou équivalents européens.

Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

## Cheminées à feu ouvert

Les conduits extérieurs :

- seront réalisés en matériau MO présentant une résistance de degré coupe-feu 1 /2 heure depuis leur débouché en toiture jusqu'au niveau du clapet et munis d'un pare-étincelles en partie supérieure.
- seront équipés d'un dispositif d'obturation stable au feu actionnable depuis l'intérieur de la construction, et de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

## Conduites et canalisations diverses

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant la construction doivent présenter une réaction au feu M1.

## Gouttières et descentes d'eau

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.

Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

### Auvents

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

### Barbecues

Les barbecues doivent être situés hors de l'aplomb de toute végétation et être équipés :

- de dispositifs pare-étincelles, de bac de récupération des cendres,
- d'un sol M0 ou équivalent européen de 2 mètres tout autour du foyer,
- d'une réserve d'eau située à proximité.

### Réserves de combustible

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire - aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif. Au pied de ces ouvrages, une ouverture grillagée de dimensions minimales 10 cm x 10 cm sera aménagée au ras du sol.

Les réserves et stockages de combustible non enterrés seront éloignés d'au moins 10 mètres de toute construction ne leur servant pas d'abri.

**Avis Sdis – PLU Gassin 2023**  
**Annexe 4 - Préconisations du Sdis en matière d'aménagement des espaces communs  
publics ou privés**

---

### AMENAGEMENT DANS L'ESPACE PUBLIC ET PRIVE (FERME OU NON)

Afin de pouvoir mettre en œuvre les moyens d'intervention lors d'opération de sauvetage ou d'extinction, les sapeurs-pompiers doivent pouvoir accéder au plus près des risques à défendre. Les aménagements dans les espaces publics ou privés ne doivent donc pas bloquer leurs actions.

Pour les immeubles d'habitation, l'article L 272-1 du code de sécurité intérieur précise que, pour les immeubles d'habitation, les propriétaires, les exploitants ou leurs représentants s'assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention.

#### **Bornes escamotables et barrières divers**

---

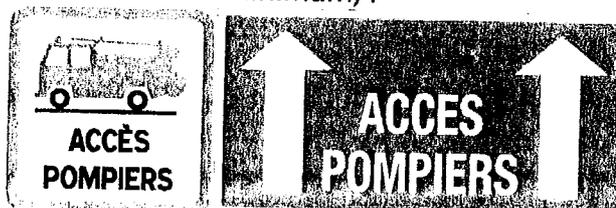
Les projets d'installation de bornes rétractables, d'un portail automatique, d'une barrière ou tout autre dispositif interdisant temporairement ou non la circulation des services de secours doivent répondre aux prescriptions techniques du Sdis :

Ces divers dispositifs devront pouvoir s'ouvrir directement de l'extérieur au moyen des polycoises dont sont équipés les sapeurs-pompiers (NF S61-580).

Les dispositifs électriques doivent être déverrouillés automatiquement en cas de coupure d'électricité et permettre ainsi leur ouverture manuellement.

Les installations disposant d'un interphone en service 24h/24h permettant une ouverture à distance sont aussi acceptées.

Les installations permettant l'accès aux moyens de secours devront être signalées de manière visible (200 mm x 300 mm minimum) :



#### **Plantations et mobiliers urbains**

---

Les maîtres d'ouvrage veilleront à ce qu'aucune entrave ne gêne la circulation des véhicules de secours ainsi que l'accès aux points d'eau incendie. L'implantation des mobiliers urbains et des plantations doit préserver :

- L'accès aux aires de mise en œuvre du matériel des services de secours ;
- L'accès aux façades et la mise en station pour les échelles aériennes et à main ;
- La circulation des services de secours avec les dévidoirs mobiles et les brancards.

Ceci impose le contrôle de la croissance des arbres et leur élagage périodique, comme prévu par la réglementation en vigueur.

Les essences végétales devront être choisies afin d'être le moins vulnérables possible au risque de feu de forêt (cf Guide DFCI - Sensibilité des haies face aux incendies de forêt sous climat méditerranéen, téléchargeable sur le site internet de l'Office Nationale des Forêts).

De plus, une attention particulière devra être portée concernant la plantation et l'entretien des haies qui devront être taillées et arrosées régulièrement en période sèche (sous réserve des restrictions d'eau). Les haies séparatives devront, conformément à l'Arrêté préfectoral cité ci-dessus, être distantes d'au moins 3 mètres des constructions, des installations et de l'espace naturel, et avoir une épaisseur maximale de 2 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres.

#### **Stationnement des véhicules**

---

Lorsqu'elle est nécessaire, l'interdiction de stationnement doit être réglementairement signalisée.

Le stationnement est strictement interdit au droit des PEI, sur les trottoirs, accotements ou sur les parties de chaussée non prévues à cet effet et de nature à retarder voire empêcher l'accès des moyens de secours publics aux hydrants ou aux constructions.

#### **Recalibrage des voies et travaux de DECI**

---

Lorsque le recalibrage des voies est rendu nécessaire en raison des modifications du site concerné tels que le réaménagement de voie et la modification du réseau de DECI, ces travaux doivent faire l'objet d'un dossier spécifique soumis à l'avis technique du Sdis.

#### **Dispositions constructives concernant les équipements publics situés dans les zones soumises à l'aléa feu de forêt**

---

##### Poteaux électriques et téléphoniques

Les poteaux supportant les lignes électriques et téléphoniques devront être conçus dans un matériau non combustible.

##### Les ponts et les buses

Les ponts et les buses devront être bien signalés et entretenus afin d'éviter la propagation du feu. Les buses devront être conçues dans un matériau non combustible.

##### Les transformateurs électriques

Les transformateurs devront être visibles. Leur environnement devra être débroussaillé (cf Arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du

débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var) et ils devront comporter une signalisation adéquate.



**GASSIN**

[www.mairie-gassin.fr](http://www.mairie-gassin.fr)

**Secrétariat du Maire**

Téléphone 04.94.56.65.69

Fax 04.94.56.41.61

[secretariat@mairie-gassin.fr](mailto:secretariat@mairie-gassin.fr)

N° /AMW/DC/SM

Gassin, le 31 mars 2023

Madame le Maire de Gassin

A

Service Départemental d'Incendie et de Secours  
du Var  
24 Allée de Vaugrenier  
ZAC les Ferrières - CS 20050  
83490 LE MUY

Objet : Avis sur PLU arrêté

Lettre Recommandée avec AR n°2C 163 160 3886 6

Registre	03 AVR. 2023
N°	02129
Destinataire	PRÉVISION
Copie	

Madame, Monsieur,

Par délibération en date du 13/06/2019, le Conseil Municipal de Gassin a décidé de mettre en révision son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme le 30/03/2023. Le PLU arrêté étant notamment soumis à l'avis des personnes publiques associées et consultées lors de son élaboration, veuillez trouver ci-dessous le lien vous donnant accès au dossier :

<http://bit.ly/3FGZ2TY>

Pour rappel, l'avis sur le projet de plan arrêté, prévu à l'article [L.153-15](#) du Code de l'Urbanisme, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Le Maire,

  
Anne-Marie WANIART

DATE	- 4 AVR. 2023
RÉSILIANCE DES TERRITOIRES	PROSPECTIVE ET ANALYSE DES RISQUES
OBSERVATIONS	→ Nulla



L'APORTE

Destinataire

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale  
**SDIS du Vos**

Adresse  
**24 Allée de Vougremer**

Code postal  
**83490 LE MUY**

Commune

Numero de l'envoi : **2C 163 160 3886 6**

Expéditeur

Présenté / Avisé le : / /

Distribué le : / /

Je soussigné(e) déclare être

Le **Direction Départementale des Services**

Le mandataire **Incendie et de Services**

CNI **ZAC des Fenieres - 24 Allée de Vougremer**

Autre : **CS-20050**

**03 AVR 2023**

**83490 LE MUY**

2023 - PTC - 2017685101 - 05/20  
 DEPOSTE AGRÉMENT N° 0806

**Expéditeur**

N° : **8315810**

Code postal

Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale  
**MARTE**

Liberté de la Voie  
**Service de la Voie**

Commune  
**GASSIN**

Date : **31/03/23**

Prix : **CRBT**

Utiliser uniquement un STYLO A BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la Lettre recommandée en ligne

Consultez [www.laposte.fr](http://www.laposte.fr)

Niveau de garantie (valeur au doe) : R1  R2  R3

\* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

Logis

**PREUVE DE DISTRIBUTION**

La Poste - SA au capital de 3 800 000 000 euros - 358 000 000 RCS Paris  
 Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS



Chambre  
de **Métiers**  
et de l'**Artisanat**

PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



**Madame le Maire**  
Hôtel de Ville  
Place de la Mairie

83580 GASSIN

La Valette, le 7 juin 2023

Référence à rappeler : 23041 / JLH/CBT

Affaire suivie par : Sylvia RODRIGUEZ

**Objet : Avis sur Plan Local d'Urbanisme**

Madame le Maire,

J'ai bien reçu votre courrier du 31 mars qui a retenu toute mon attention.

Dans le cadre des dispositions de l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme et après examen des documents, ma Compagnie Consulaire émet un :

**AVIS FAVORABLE**

Concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

**Roland ROLFO,**  
Président de la Chambre de niveau départemental Var

*Bien à vous*





**PRÉFET  
DU VAR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires  
et de la mer du Var**

Service Agriculture et Forêt  
Bureau du Développement Rural  
Courriel : ddtm-cdpénaf@var.gouv.fr



Le préfet

à

Monsieur le Maire  
Mairie de Gassin  
Place de la Mairie  
BP 18 - 83580 GASSIN

Toulon, le **16 JUIN 2023**

Objet : Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var du mercredi 31 mai 2023 – Révision du PLU de GASSIN

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Var, réunie le 26 avril 2023, a examiné la révision du PLU de GASSIN.

La Commission émet un **avis favorable conforme à la majorité, sous réserve** :

- de l'interdiction de réaliser des extensions en zone A ou N du fait de la discontinuité des villages et agglomérations ;
- du passage de la zone Aa en zone A ;
- de la mise à jour du règlement du PLU en zone agricole.

*Pour le Préfet et par délégation  
le directeur départemental  
des territoires et de la mer*

*Le Directeur Départemental  
des Territoires et de la Mer*

**Laurent BOULET**



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
VAR

Service : Foncier Aménagement Territoires  
Dossier suivi par : Stéphanie Vinçon  
Nos Réf : F/EA/EL/SV/MA  
Visa Cheffe de service :   
Visa Direction :

**Siège Social**  
11 rue Pierre Clément CS 40203  
83006 DRAGUIGNAN CEDEX

**Antenne de Vidauban**  
70 av. du Président Wilson  
83550 VIDAUBAN

**Antenne de Hyères**  
727 av. Alfred Décugis  
83400 HYÈRES

**Contact**  
Tél. : 04 94 50 54 50  
Mél : [contact@var.chambagri.fr](mailto:contact@var.chambagri.fr)

Draguignan, le 09 juin 2023

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
Place de la Mairie

83 580 GASSIN



**Objet : Plan Local d'Urbanisme arrêté**  
**Avis de la Chambre Départementale d'Agriculture**  
*Lettre R+AR*

Monsieur le Maire,

Personne publique autre que l'Etat, associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, la Chambre Départementale d'Agriculture du Var (CA83) a été rendue destinataire du Plan Local d'Urbanisme de votre commune arrêté par délibération du Conseil Municipal le 30 mars 2023.

Le dossier complet nous ayant été adressé le 03 avril 2023, c'est à partir de cette date de réception, ainsi que l'atteste le timbre d'enregistrement de notre Compagnie Consulaire, que nous avons fait courir les trois mois réglementaires au titre de l'article R 153-4 du Code de l'Urbanisme, pour vous adresser notre avis.

D'une manière générale, nous vous rappelons que la « Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires départementaux à vocation agricole » (dite Charte Agricole dans la suite du document), signée le 20 juin 2005 et réactualisée le 15 juin 2015 entre les principales institutions départementales, sert à ce titre de document de référence pour l'élaboration de tous les documents d'urbanisme.

Le dossier, en l'état où il nous a été transmis, appelle de notre part des observations.

#### Le Rapport de Présentation

Le Rapport de Présentation dresse un état des lieux agricole avec la présence de cartographies de l'aire AOP Côtes de Provence. Les données sur la socio-économie et la situation cartographique des espaces agricoles auraient cependant gagné à

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Établissement public  
Loi du 31/01/1924  
Siret 188 300 024 00018  
APE 9411Z



être actualisées. En effet, les chiffres liés à l'évolution des exploitations et des surfaces sont issus du Recensement Général Agricole de 2010, bien que le Recensement Général Agricole 2020 soit consultable, et vous vous appuyez également sur l'occupation agricole du sol de 2014 (source AUDAT) et le Registre Parcellaire Graphique de 2017 (le RPG 2021 est consultable).

Nous apprécions fortement que votre rapport de présentation mentionne et prenne en compte les objectifs et les outils (notamment la plateforme cartographique) du Plan de Reconquête Agricole varois, visant à reconquérir des terrains en friches ou naturels disposant d'un potentiel agricole avéré, et ce pour répondre aux besoins en foncier des différentes filières varoises qui s'élèvent à 10 000 ha à l'horizon 2030 (à l'échelle départementale).

Nous saluons également la qualité des cartographies et tableaux associés au chiffrage des consommations foncières et aux évolutions de zonage.

Sur les autres volets du rapport de présentation, les observations seront formulées dans la suite de l'avis en fonction des thématiques traitées.

Sur le document plus politique qu'est le **PADD**, 4 objectifs concernent l'agriculture, dont un objectif dédié à la protection et la redynamisation de l'activité agricole.

L'**objectif 2.2** « Protéger et redynamiser l'activité agricole » comporte plusieurs volontés auxquelles nous nous associons.

D'une part, nous vous rejoignons sur les objectifs affichés de maintenir les espaces agricoles du territoire et nous vous félicitons sur le fait d'envisager la mise en place d'une Zone Agricole Protégée. Sur ce point, nos services pourront vous accompagner afin d'étudier la faisabilité de ce projet et sa mise en œuvre potentielle.

D'autre part, vous indiquez dans cet objectif la nécessité de mettre en place de bonnes pratiques agricoles pour tendre vers une agriculture responsable et biologique. Nous nous tenons là aussi à vos côtés pour la mise en œuvre de cette volonté politique.

Nous apprécions également le fait que vous envisagiez de répondre, autant que possible, aux demandes des agriculteurs qui seraient émises au cours de la phase de concertation ou durant la vie du PLU (revoir une règle écrite, un classement en zone naturelle, etc.). C'est effectivement un souhait que nous partageons.

Vous souhaitez également revoir la définition des Espaces Boisés Classés pour s'assurer qu'aucune activité agricole existante ou potentielle ne soit impactée de manière significative. Nous aborderons ce sujet dans nos remarques sur le zonage.



Enfin, nous vous rejoignons également sur la prise en compte des projets agrotouristiques et sur l'encadrement de ces derniers, dans la mesure où « la nouvelle activité n'impacte pas l'activité agricole à courts, moyens ou longs termes. L'activité agrotouristique ne doit pas contraindre, notamment, la mise en culture des terres alentours ou encore la transmission d'activité dans les années à venir. L'implantation de gîtes éloignés du domaine agricole n'est pas envisageable. »

Nous aurions cependant apprécié que cet objectif parle de la dimension économique de l'agriculture, qui n'est pas mentionnée dans votre document.

L'**objectif 3.1** « Protéger la trame verte du territoire, réservoirs et corridors de biodiversité terrestres » vise notamment à maintenir des espaces ouverts, notamment dans la plaine agricole, gage d'une plus grande biodiversité. Nous n'avons pas de remarque.

Dans l'**objectif 3.4** « Mettre en valeur le patrimoine paysager et bâti du territoire », vous réitérez votre souhait de renforcer la protection des terres agricoles, notamment celles encadrant le village entre les RD 559 et RD 61, objectif sur lequel nous vous rejoignons.

Enfin, l'**objectif 4.2** « Asseoir l'organisation urbaine du territoire et limiter la consommation foncière » indique votre volonté de trouver des limites claires à l'urbanisation (notamment le réseau routier existant) pour ne pas donner l'impression d'une enveloppe urbaine qui ne cessera de grossir, ce qui engendrerait une rétention foncière des terres agricoles alentours. Nous apprécions également cette considération et vous appuyons dans cette démarche.

Concernant les **Opérations d'Aménagement et de Programmation** (OAP).

L'OAP sectorielle n°4 « Abords de la RD 559 » vise à densifier ce site en complément du pôle d'équipements et de logements existants. Des parcelles agricoles, classées en zone Agricole du PLU en vigueur, vont être impactées par ce projet (sites B et C de l'OAP n°4, respectivement dédiés à des équipements publics et à un programme mixte de logements). Nous ferons nos remarques sur ce déclassement dans la partie inhérente au zonage de ce présent avis.

Dans l'orientation thématique portant sur la trame verte, la trame bleue et la nature en ville, vous indiquez qu'aucune nouvelle construction n'est possible sauf nécessité agricole dûment justifiée ou aménagement public indispensable. En cas de logement existant, une extension et des annexes sont possibles conformément au règlement écrit de la zone concernée. Nous n'avons pas de remarque sur cette



orientation thématique qui prévoit, comme vous le stipulez, la possibilité de construction de bâtiments agricoles si nécessaires aux exploitations.

\*Nous n'avons pas de remarque sur les autres OAP.

La traduction réglementaire du projet de PLU (le **Règlement de la zone A**) appelle de notre part des observations.

Au préalable, pour vous accompagner dans la rédaction de votre règlement, une suggestion de rédaction du règlement de zone agricole vous est proposée. C'est un document composant la mallette du foncier agricole du Var, accessible sur notre site internet :

[https://paca.chambres-agriculture.fr/fileadmin/user\\_upload/Provence-Alpes-Cote\\_d\\_Azur/020\\_Inst\\_Paca/CA83/Documents/Mallette\\_Foncier\\_Agricole/reglement\\_zoneA\\_2015\\_VF.pdf](https://paca.chambres-agriculture.fr/fileadmin/user_upload/Provence-Alpes-Cote_d_Azur/020_Inst_Paca/CA83/Documents/Mallette_Foncier_Agricole/reglement_zoneA_2015_VF.pdf).

Ce document est en cours d'actualisation. Nous restons à votre disposition pour toutes questions sur le règlement.

Nous notons la présence dans votre projet de règlement, de l'annexe de « critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité ». Cependant, cette annexe est à réactualiser étant donné que la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) est dorénavant et depuis le 30 juin 2016, encadrée par un arrêté préfectoral.

3 zones sont identifiées :

- Zone A, dite zone agricole « classique », étendue sur 630,50 ha ;
- Zone Aa liée à l'activité de pépinière aux abords de la RD 61 : 2,44 ha ;
- Zone Ap visant à protéger l'espace agricole pour sauvegarder les vues vers le village et stopper le développement de friches agricoles : 77,78 ha.

### **Concernant la zone A**

#### **Article A.T1.1. Destinations et sous-destinations autorisées**

Le règlement de la zone A est plus restrictif que la suggestion de règlement de la zone A de la Charte Agricole concernant la surface de plancher maximale totale extensions comprises, pour les maisons d'habitations liées et nécessaires à une exploitation agricole. En effet, votre règlement prévoit une surface de plancher maximale de 150 m<sup>2</sup> bien que la suggestion de règlement de la zone A de la Charte Agricole autorise une surface maximale de 300 m<sup>2</sup>.



Nous souhaitons par ailleurs que pour l'autorisation de ce type de bâtiment soit mentionnée la condition suivante : « sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire, régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction ».

Dans l'article A.T1.2. « Destinations et sous-destinations interdites »

Il est nécessaire d'ajouter « l'extraction de terre végétale, le dépôt de déchets non liés à un usage agricole, la cabanisation et l'implantation de centrales photovoltaïques au sol ».

Dans l'article A.T2.10 « Les aménagement extérieurs »

Il est nécessaire de modifier la partie « Affouillements et exhaussements ». En effet, vous autorisez dans votre règlement les affouillements ou exhaussements du sol à conditions notamment d'être liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.). Nous souhaitons que votre règlement soit plus restrictif sur ce point et n'autorise que les affouillements et exhaussements directement nécessaires à une exploitation agricole, comme le prévoit la suggestion de règlement de la zone A de la Charte Agricole.

Concernant la zone Aa

Le règlement prévoit :

- Des serres d'exposition publique pour une emprise au sol et une surface de plancher maximale de 3 600 m<sup>2</sup> (existant + extension) ;
- Des serres de production pour une emprise au sol et une surface de plancher maximale de 1 600 m<sup>2</sup> (existant + extension) ;
- Des locaux tertiaires et bureaux pour une emprise au sol et une surface de plancher maximale de 400 m<sup>2</sup> (existant + extension) ;
- Un seul et unique logement de fonction (gardiennage) pour une surface de plancher maximale de 80 m<sup>2</sup> ;
- Des locaux techniques (chaufferie, électricité) et de stockage pour une emprise au sol et une surface de plancher maximale de 290 m<sup>2</sup> (existant + extension) ;
- Des ateliers et garages pour une emprise au sol et une surface de plancher maximale de 320 m<sup>2</sup> (existant + extension).

Cette réglementation et les infrastructures rendues permises dans ce sous-secteur Aa s'apparentent à un STECAL.



La zone A ne permet que les bâtiments liés et nécessaires à une exploitation agricole. Le logement de fonction n'est pas autorisé en zone A car l'activité de pépinière ne justifie pas la présence sur place de l'exploitant ou d'un gardien.

Nous souhaitons donc la suppression de ce secteur Aa et son intégration en zone A classique et, de fait, avec la réglementation associée. Si la présence de bâtiments non liés et non nécessaires à l'activité agricole est maintenue, elle devra l'être sous forme de STECAL.

Nous n'avons pas d'autre remarque sur le règlement de la zone A.

Nous apprécions que le règlement de la zone N prévoie le possible développement d'activités agricole ou pastorale.

Sur le sujet des **plans de zonages et de l'affectation des sols**, surfaciquement, la zone agricole représente 710,72 ha au projet de PLU.

Le projet de PLU arrêté prévoit une augmentation 13,25 ha de zone A.

Concernant les **projets de déclassement de zone Agricole** :

- Le secteur NC1 (1,72 ha) correspond à l'activité du camping Jauffret. Ce secteur classé A au PLU en vigueur passe à un secteur naturel indicé camping (seulement pour des tentes et camping-cars comme cela est le cas actuellement). Il s'agit d'une activité déjà existante. La zone NC1 en question n'est ni en AOP Côtes de Provence, ni revendiquée au titre de la PAC. Nous n'avons pas de remarque sur ce déclassement qui vise à mettre en adéquation le zonage avec l'activité existante.
- Le secteur AUb (3,52 ha). Ce secteur concerne deux terrains stratégiques proches du lycée. Il fait partie de l'OAP n°4. Ces terrains (prés en partie), sont proches de l'urbanisation, non revendiqués au titre de la PAC, ni en AOP. Etant donné la proximité avec les infrastructures urbaines et le besoin en équipement et logements évoqués dans l'OAP n°4, nous n'émettons pas de remarque sur ce déclassement.
- Le site d'Azur Park, le parking et le mini-golf existants sont inscrits en secteur Nt3 et non plus agricole (1,14 ha). L'activité étant déjà existante sur ces parcelles qui n'ont pas d'usage agricole, nous n'émettons pas de remarque sur ce déclassement. Nous tenons cependant à vous alerter sur le fait que les cartographies du zonage mentionnent une zone Nt3 alors que le rapport de présentation fait référence à une zone Nt4 pour ce même site.



Concernant les projets de reclassement en zone Agricole :

- La zone UGa au PLU en vigueur (5,64 ha) au Quartier Barbarie est reclassée en zone A. Une grande partie de ce secteur fait effectivement partie de l'aire AOP Côtes de Provence, mais il comporte également beaucoup de maisons. Cet espace est bâti sur sa presque totalité. N'ayant pas de potentialité agricole présente ou future, du fait de son occupation actuelle, nous ne voyons pas l'intérêt de reclasser ce quartier en zone A. Ce reclassement fait augmenter la superficie de la zone A de votre projet de PLU mais n'en a pas les qualités. Nous souhaitons donc que ce reclassement en zone A n'ait pas lieu.
- Les zones de prairies non aménagées et naturelles du polo club (en zone U du PLU actuel) sont reclassées en zone A. Nous ne voyons pas d'objection à ce reclassement.

Concernant les Espaces Boisés Classés :

Dans le cadre du Plan de Reconquête Agricole, nous avons élaboré, en concertation avec les filières agricoles, des cartes du gisement boisé à potentiel agricole. Ces données, actuellement consultables via une plateforme cartographique dédiée aux collectivités et bureaux d'études en charge de l'élaboration des PLU, permettent de définir des secteurs de reconquête agricole : ([https://geo-paca.vigifoncier.fr/reconquete\\_vpublic/index.html](https://geo-paca.vigifoncier.fr/reconquete_vpublic/index.html)).

Vous avez intégré, dans votre rapport de présentation, ces données. Or, il apparaît que ces secteurs, disposant notamment de potentialités en AOP Côtes de Provence, mais également pour d'autres filières, font l'objet d'un classement en EBC dans votre projet de PLU arrêté.

D'une part, votre PADD prévoit, dans son objectif 2.2 de « revoir la définition des Espaces Boisés Classés pour s'assurer qu'aucune activité agricole existante ou potentielle ne soit impactée de manière significative ». Ainsi, le maintien de ces secteurs en EBC complexifie les projets de reconquête agricole et entre en contradiction avec les objectifs affichés de votre PADD. Nous sommes conscients que les levées d'EBC en commune littorale sont complexes, mais nous attirons votre attention sur ce point néanmoins, afin que votre document graphique soit en adéquation avec votre volonté politique affichée. Une levée d'EBC sur ces secteurs favoriserait les reconquêtes agricoles futures, et rendrait votre projet de PLU cohérent avec le Plan de Reconquête Agricole.

D'autre part, nous constatons, au même titre, que des Espaces Boisés Classés sont présents, pour une grande superficie (324 ha), sur des parcelles de l'aire AOP Côtes de Provence. Ces secteurs, ayant un potentiel viticole avéré ne pourront donc pas être remis en culture sans un déclassement d'EBC.



Nous souhaitons donc, comme cela est mentionné dans votre projet politique, que la définition des EBC soit revue afin de s'assurer qu'aucune activité agricole potentielle ne soit impactée de manière significative.

Concernant les Emplacements Réservés (ER).

Plusieurs ER impactent plus ou moins fortement les espaces agricoles.

C'est le cas notamment des ER suivants :

- L'ER n°2 (2a, 2b et 2c) d'une superficie totale de 9 600 m<sup>2</sup>, dédié à la création d'un giratoire à La Mort du Luc sur la RD 559 et qui, empièterait sur des surfaces actuellement cultivées. La cartographie du zonage identifie cet ER mais nous n'avons pas trouvé au sein du rapport de présentation, d'explication précise sur celui-ci. En cas de réalisation de ce giratoire, nous demandons que les exploitants concernés soient accompagnés.
- Les ER 7, 11, 12 et 13, dédiés à l'aménagement et à l'élargissement de chemins et la création de voies douces impactent de la zone A et Ap. Nous souhaitons que toutes les précautions soient prises afin que ces ER impactent le moins possible la zone agricole, en se basant sur les chemins déjà existants.
- Dans une moindre mesure, les ER 30, 31 et 1.1 impactent eux aussi à la marge des espaces agricoles.

Nous tenons à rappeler que la CA83 défend l'Agriculture comprenant zones et espaces agricoles exploités ou exploitables.

Dans l'objectif de maintenir le potentiel de production agricole, la CA83 s'appuie sur la méthode Eviter – Réduire – Compenser (ERC) appliquée à l'agriculture :

- Eviter => Eviter tout impact sur la zone ou espace agricole en étudiant d'autres sites potentiels d'accueil (dents creuses, espaces naturels...), s'il est démontré l'impossibilité de reporter le projet hors de la zone ou espace agricole, il convient de justifier l'intérêt du projet et de ...
- Réduire => Réduire l'impact du projet sur l'agriculture (par son dimensionnement, aménagement...) et mesurer les effets du projet sur l'agriculture (effets directs et indirects) afin de...
- Compenser => Compenser les impacts du projet sur l'agriculture pour permettre :
  - o Aux exploitants impactés de poursuivre leurs activités (recherche de foncier...);
  - o Aux filières de pallier les effets du projet ;



- Au territoire de maintenir son dynamisme et ses perspectives agricoles.

Cette démonstration demandée par la CA83, est détaillée dans le Guide méthodologique pour le maintien du potentiel de production agricole issu d'un travail partenarial avec les cosignataires de la Charte pour une reconnaissance et une gestion durable des territoires à vocation agricole. Ce document est accessible sur notre site internet.

Nous souhaitons donc qu'une information de ces projets soit faite aux exploitants en place, préalablement à leur mise en place, et que soit mis en œuvre pour les exploitations impactées, le principe de maintien du potentiel de production et que des mesures compensatoires à la perte de surface ou de revenus soient mises en œuvre.

La CA83 émet un **avis favorable sous réserves** des remarques formulées précédemment, sur le PLU arrêté, à savoir :

- La requalification du sous-secteur Aa ;
- Les modifications à apporter au règlement de la zone Agricole ;
- La modification du zonage du Quartier Barbarie en dehors de la zone A ;
- L'adéquation de la localisation des EBC avec les potentialités agricoles avérées (AOP Côtes de Provence) et possibles (Plan de Reconquête Agricole) ;
- La mise en œuvre pour les exploitations impactées, du principe de maintien du potentiel de production et la mise en place de mesures compensatoires à la perte de surface ou de revenus.

Les observations que nous formulons ici, le sont au nom des intérêts généraux de la Profession agricole et de l'Agriculture que nous avons pour mission de représenter et de défendre pour répondre aux objectifs de développement durable de cette activité économique.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sincères salutations.

**Fabienne JOLY**

Présidente de la Chambre d'Agriculture





Mission régionale d'autorité environnementale

PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

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

**N° MRAe  
2023APACA26/3421**

## PRÉAMBULE

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

## SYNTHÈSE

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

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

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

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

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

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

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

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

# Table des matières

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

# AVIS

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

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

### 1.1. Contexte et objectifs du plan

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

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



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

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

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

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

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

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

Le projet de PLU prévoit les réalisations suivantes :

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

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

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

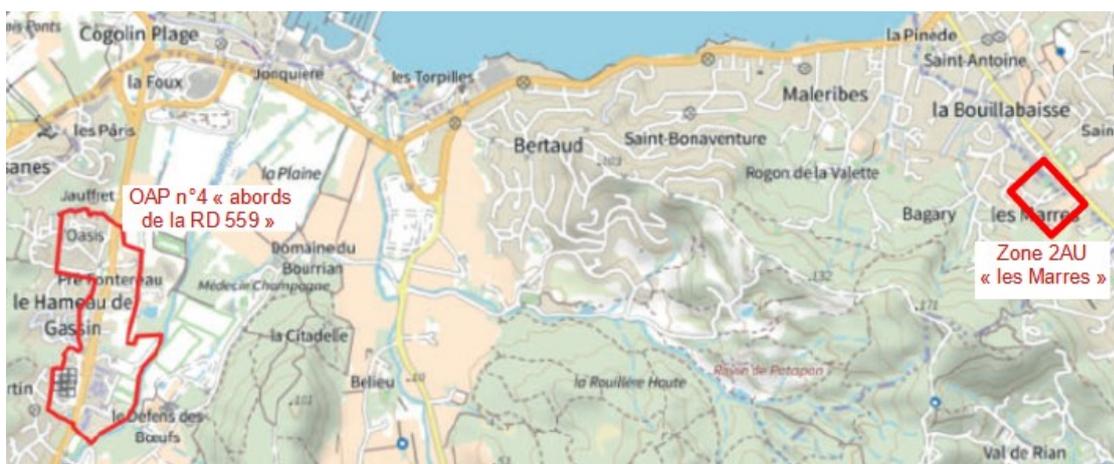


Figure 2: zones susceptibles d'être touchées de manière notable. Carte élaborée par la MRAe.

## 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

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

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

## 1.3. Qualité, complétude et lisibilité du dossier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.5. Indicateurs de suivi

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

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

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

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

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

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

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

---

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

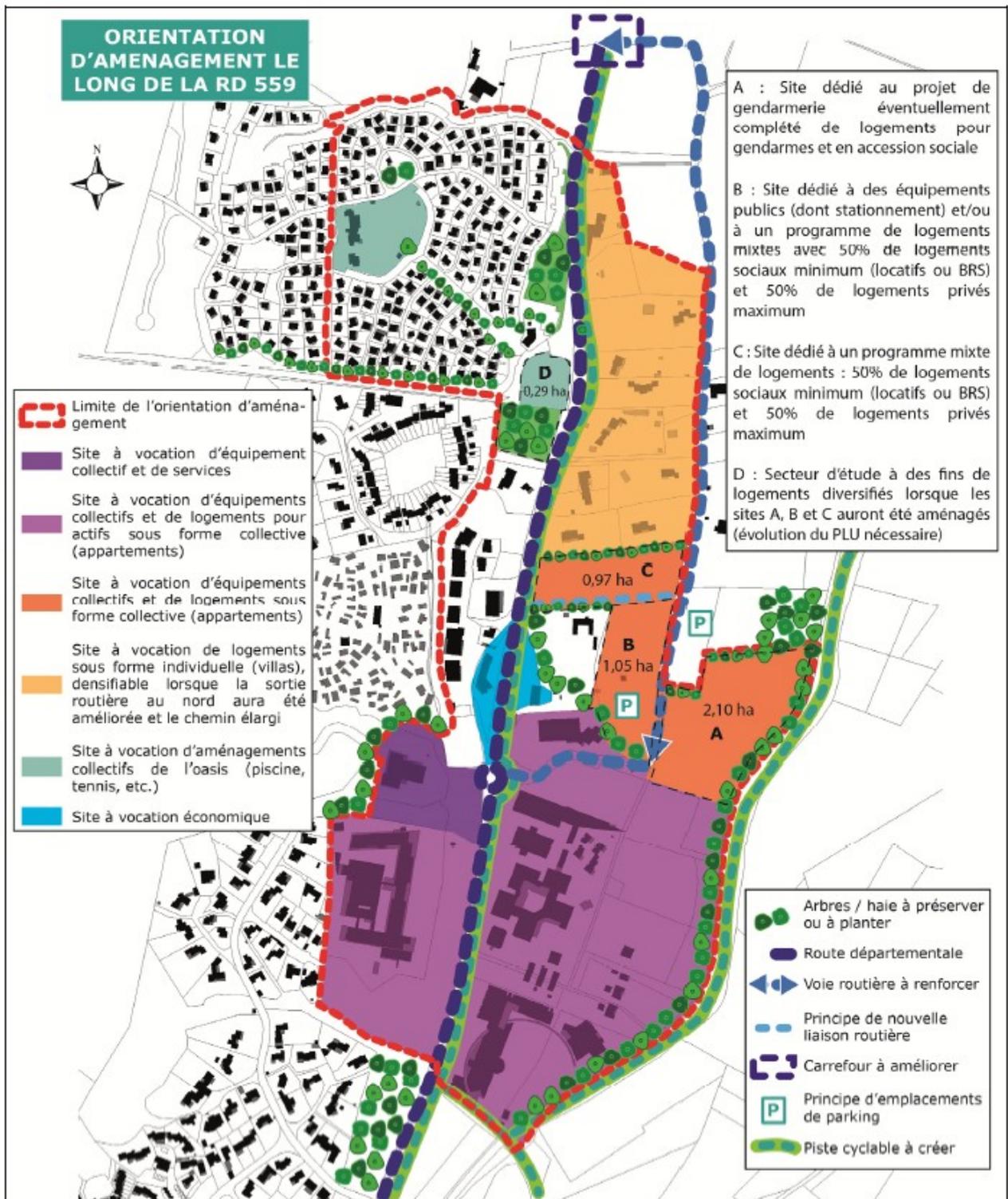


Figure 3: schéma d'aménagement de l'OAP n°4 « abords de la RD 559 ». Source : OAP.

### 2.1.1.1. Biodiversité

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

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

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

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

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

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

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

### 2.1.1.2. Paysage

---

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

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

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

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

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

### 2.1.1.3. Risques naturels

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

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

La MRAe relève que :

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

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

---

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

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

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

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

#### 2.1.1.4. Bruit

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

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

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

#### 2.1.2. Zone 2AU « les Marres ».

##### 2.1.2.1. Biodiversité

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

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

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

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

---

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

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

### 2.1.2.2. Paysage

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

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

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

### 2.1.2.3. Risques naturels

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

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

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

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

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

## 2.2. Eau potable et assainissement

### 2.2.1. Eau potable

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

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

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

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

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

### 2.2.2. Assainissement

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

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

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

## 2.3. Cohérence urbanisme-transport

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

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

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

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

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

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

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

## 2.4. Adaptation aux effets du changement climatique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

### 2.7.1. Trame verte, bleue et noire

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

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

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

### 2.7.2. Étude des incidences Natura 2000

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

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



**PRÉFET  
DU VAR**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires et de la mer du Var**  
Service planifications et prospective  
Pôle animation urbanisme

**Sous-préfecture de Draguignan**  
Bureau de l'Ingénierie Territoriale

Draguignan, le **30 JUIN 2023**

Le sous-préfet de Draguignan

à

Madame le maire de Gassin  
Hôtel de Ville  
Place de la Mairie  
83990 GASSIN



LRAR n° : **1A 168 125 82269**

**Objet :** Avis de l'État sur le projet arrêté de révision du plan local d'urbanisme  
**Référence :** Délibération du conseil municipal du 30 mars 2023  
**Pièces jointes :** - Avis SDIS, ENEDIS, ARS, ONF  
- liste servitudes d'utilités publique (SUP) mise à jour

Par délibération susvisée, reçue en préfecture le 4 avril 2023, le conseil municipal de Gassin a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), qui, en application des articles L. 153-15, L. 153-17, R. 153-4 et R. 153-5 du code de l'urbanisme (CU), est soumis à l'avis des personnes publiques associées.

Je tiens à souligner la qualité du travail réalisé dans la révision du PLU. Vous trouverez ci-après les observations de l'État présentées par thématiques. Celles-ci appellent, selon les cas, un nouvel examen ou des précisions. Des observations plus formelles sont également développées en annexe.

### **Application de la loi littoral**

La commune de Gassin est soumise à la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral », codifiée aux articles L. 121-1 et suivants et R. 121-1 et suivants du CU. La loi littoral entraîne des dispositions particulières concernant le développement urbain. Celui-ci ne peut se faire qu'au sein de l'enveloppe urbaine, en continuité des zones urbanisées conformément aux articles L. 121-8 à 12 du CU, et de manière limitée pour les extensions dans les espaces proches du rivage (EPR) conformément à l'article L. 121-13 du CU. Ces différentes dispositions ont globalement été intégrées au projet de PLU révisé arrêté.

### Les espaces proches du rivage

Le tracé des EPR tel que traduit dans le rapport de présentation<sup>1</sup> est non conforme au tracé défini par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Golfe de Saint Tropez en

<sup>1</sup> Page 503 du rapport de présentation

cours de modification. Il conviendra de revoir ce tracé notamment en ce qui concerne la limite est de la commune.

#### Les constructions admises en zones agricoles (A) et naturelles (N)

Le règlement du PLU, en autorisant certaines constructions au sein des zones A, ne respecte pas les dispositions de la loi littoral. En effet, l'article A.T1 autorise dans le sous-secteur Aa les constructions nécessaires à l'accueil journalier de salariés de l'exploitation, la réhabilitation et l'extension de serres d'exposition publique pour une emprise au sol et une surface maximale de 3 600 m<sup>2</sup>, de serres de productions (1 600 m<sup>2</sup>), des locaux tertiaires et bureaux (400 m<sup>2</sup>), un logement de fonction (80 m<sup>2</sup>), des locaux techniques (290 m<sup>2</sup>) ainsi que des ateliers et garages (320 m<sup>2</sup>). Aucune information n'est fournie sur la surface de plancher existante avant extension. Cet ancien secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ayant été supprimé à l'occasion de cette révision du PLU car réalisé, le sous secteur n'a plus lieu d'être. Il convient donc de reclasser ce secteur Aa en zone A stricte.

L'article L. 121-10 du CU qui déroge à l'article L. 121-8 du CU, précise entre autres que les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départemental de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF). Or, les constructions susvisées et autorisées dans l'article AT.1 du règlement ne sont pas toutes liées et nécessaires aux activités agricoles. Il convient donc de corriger le règlement.

De plus, le règlement prévoit dans l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs ainsi que dans l'ensemble de la zone N la possibilité d'implanter des piscines dont le bassin d'emprise ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>, situées à moins de 20 m de l'habitation ainsi que des annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes.

Toutefois, l'article L. 121-8 du CU précise que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

La jurisprudence est constante en la matière et reconnaît les annexes et les piscines à plus de 5 mètres<sup>2</sup> comme des extensions de l'urbanisation au sens de l'article L. 121-8 du CU. Concernant les piscines, il est admis qu'une piscine découverte peut être regardée comme une extension d'une construction d'habitation existante si elle est située à proximité immédiate de celle-ci, et forme un même ensemble architectural.

Les annexes et les piscines non contiguës à l'habitation sont donc interdites en zone A et N et le règlement doit donc être revu en ce sens.

#### Identification des « autres secteurs déjà urbanisés »

En application de l'article L. 121-3 du CU, il appartient au SCoT de déterminer les critères d'identification des agglomérations, des villages et des autres secteurs déjà urbanisés (ASDU) et d'en définir la localisation. Ce n'est qu'une fois identifiés par le SCoT, que les ASDU peuvent trouver une traduction dans les PLU.

---

2 CE, 15 avril 2016, n° 389045, ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité.

À ce jour, le SCoT du Golfe de Saint-Tropez identifie des ASDU au sens de l'article L. 121-8 du CU, mais son caractère exécutoire a été suspendu. Par conséquent, le PLU arrêté ne peut pas encore les délimiter. Il est admis que le PLU anticipe l'approbation de la modification du SCoT du Golfe de Saint-Tropez qui lèvera la suspension du caractère exécutoire du SCoT. Dans ce cadre, il convient de respecter les dispositions de l'article L. 121-8 du CU et les principes posés par le document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCoT du Golfe de Saint-Tropez.

Ainsi, le SCoT en cours de finalisation identifie comme ASDU le centre aéré Caruby (zonage UC), un autre secteur sis les Massanés au Font de Mourier (zonage UC) ainsi que deux autres secteurs à l'ouest du village secteur les Chênes (zonage UC et UCa). Dans ce dernier secteur des Chênes, il convient de délimiter l'ASDU au plus près des constructions et de retirer les parcelles sises en zone UCa qui ne semblent pas bâties.

Enfin, il est préconisé de manière générale de distinguer les ASDU des autres secteurs par un indice de zonage représentant le caractère spécifique d'un ASDU dans le règlement écrit et graphique en plus du rapport de présentation. Il est également préconisé d'interdire toutes constructions sur ce secteur, dans l'attente de l'approbation du SCoT. Une modification pourra être envisagée par la suite pour faire évoluer les droits à bâtir, en application des règles prescrites par le DOO du SCoT.

### **Le recul du trait de côte**

Il est nécessaire que le PLU intègre la problématique du recul du trait de côte. Le PLU, dans son diagnostic, ne produit aucune analyse sur l'évolution du trait de côte. La notion est bien évoquée dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 2 sans aucun élément de diagnostic ni de prescription ; ce qui ne répond pas aux exigences de l'article L. 101-2-7 du CU sur l'adaptation au changement climatique.

### **Les orientations d'aménagement et de programmation**

Conformément à l'article L. 151-6 du CU, les OAP doivent contenir, en cohérence avec le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Le PLU arrêté crée cinq OAP sectorielles et une OAP thématique relative à la trame verte, la trame bleue et la nature en ville.

#### OAP n° 1 Entrée de territoire de la Foux

Cette OAP est concernée en partie par un aléa modéré à très fort incendie de forêt. Ces secteurs devront faire l'objet d'une attention particulière lors de leur aménagement afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens. Il est recommandé de limiter l'implantation des projets des zones rose et violettes de l'OAP (manèges, restaurant, etc.) à la zone en aléa faible (en jaune). Les éléments relatifs à l'implantation de haies ou de nouveaux végétaux peuvent également être confortés dans le règlement de ces secteurs afin d'éviter les effets de mèche.

#### OAP n° 2 le littoral de Gassin

Il conviendra de ne pas implanter de nouvelles constructions dans les zones industrielles et économiques concernées par un aléa fort incendie de forêt et un aléa modéré non défendable.

Ce secteur est également concerné par une exposition moyenne au phénomène de retrait/gonflement des argiles et par le niveau 2 de sismicité. Ces éléments doivent être pris en compte dans le dossier d'OAP et le règlement doit prévoir les dispositions techniques constructives particulières à ces risques.

Par ailleurs, l'OAP prévoit les aménagements communs, les équipements collectifs alors que le règlement de la zone UB permet la création d'hôtel. La différence de rapport pour l'examen des projets (compatibilité, conformité) peut dénuier l'OAP de son sens.

#### OAP n° 3 le village de Gassin

La zone entre la RD559 et l'OAP n° 3 est majoritairement en aléa très fort incendie de forêt. Par conséquent, l'implantation de nouveaux logements collectifs ou individuels est à proscrire. L'implantation d'établissements recevant du public et de nouveaux logements dans les zones identifiées en bleu dans l'OAP et concernées par un aléa fort à très fort n'est pas en accord avec la politique de prévention du risque incendie de forêt. Ces projets doivent donc être retirés de cette OAP.

Concernant la biodiversité, des prescriptions particulières sont prévues pour ce secteur dans le rapport de présentation. Afin de garantir la prise en compte de ces éléments pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, il convient de reporter ces éléments dans le dossier d'OAP<sup>3</sup>.

#### OAP n° 4 Abords de la RD 559

Cette OAP prévoit des sites qui ont pour vocation l'implantation de logements sous forme collective (violet clair et orange foncé) et individuel (orange clair). Une zone nommée AUB est prévue pour l'implantation d'une gendarmerie ainsi que les logements associés aux familles. Au regard du caractère sensible du site au titre de l'incendie de forêt, il est préconisé une vigilance particulière concernant l'implantation des logements et de la gendarmerie pour garantir la défendabilité de ces biens, conformément aux préconisations du SDIS.

Concernant la biodiversité présente sur la zone d'activité des abords de la RD 559, des prescriptions particulières sont prévues pour ce secteur dans le rapport de présentation. Afin de garantir la prise en compte de ces éléments pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, il convient de reporter ces éléments dans le dossier d'OAP<sup>4</sup>.

Par ailleurs, une partie du territoire de l'OAP pourraient répondre aux critères de définition des zones humides selon l'arrêté du 25 juin 2008 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Des investigations complémentaires devront alors être mises en œuvre lorsque les projets seront plus aboutis et un évitement de ces espaces devra être privilégié.

#### OAP n° 5 la Bouillabaisse et les Marres

Le règlement relatif à cette OAP permet l'implantation de nouvelles constructions. Or, ces éléments sont à proscrire au regard de l'aléa incendie de forêt présent sur le secteur, dans l'attente de la réalisation des travaux de défendabilité.

---

3 Page. 618 du rapport de présentation

4 Pages 108 et 109 de la notice Natura 2000

Ce secteur est également concerné par une exposition moyenne au phénomène de retrait/gonflement des argiles et par le niveau 2 de sismicité. Ces éléments doivent être pris en compte dans le dossier d'OAP et le règlement doit prévoir les dispositions techniques constructives particulières à ces risques.

Concernant la biodiversité, des prescriptions particulières sont prévues pour ce secteur dans le rapport de présentation. Afin de garantir la prise en compte de ces éléments pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, il convient de reporter ces éléments dans le dossier d'OAP<sup>5</sup>.

### **Emplacement réservé (ER)**

*Jonathan Elmas*

L'emplacement réservé n° 6 concerne la création d'une maison culturelle et d'un jardin ouvert au public sur une superficie de 2 617 m<sup>2</sup>. Ce secteur est concerné par une zone d'aléa majoritairement fort incendie de forêt. L'implantation de la maison culturelle relevant d'un établissement recevant du public doit prévoir des dispositions particulières pour garantir la défendabilité du site.

### **Prise en compte du risque inondation**

La commune de Gassin dispose d'un plan de prévention risque inondation (PPRI) lié à la présence du Bourrian et du Bélieu sur son territoire, approuvé le 30 décembre 2005. Le projet de PLU arrêté ne prend pas en compte l'étude hydraulique menée en 2017 par le bureau d'études SCE pour le compte de la communauté de communes du Golfe de Saint-Tropez.

Cette étude récente couvre la majorité des cours d'eau du territoire de la communauté de communes, dont le Bourrian et le Bélieu.

Ainsi, certains projets de la commune sont concernés par cette dernière étude. En effet, les OAP n° 1, l'ER n° 14 et l'OAP n° 2, sont très largement inscrits dans la zone inondable modélisée par l'étude SCE. Une partie de l'OAP n° 4 est elle aussi impactée par cette étude.

L'étude hydraulique menée en 2017 par le bureau d'études SCE pour le compte de la CCGST doit être intégrée et prise en compte dans le projet de la commune car elle représente une nouvelle connaissance de l'aléa inondation.

On note par ailleurs que l'OAP n° 2 est impactée par l'aléa submersion marine, notamment en zone UI.

Concernant le règlement, il doit être complété par des prescriptions relatives à la prise en compte de l'aléa submersion marine au sein du chapitre « PG.6 Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels ». Le porter à connaissance du préfet en date du 19 décembre 2019 est mentionné au sein du rapport de présentation et l'ensemble des principes de constructibilité y sont reproduits. Toutefois, ces principes doivent être intégrés au règlement et non à la note de présentation.

Les remarques des services consultés sont jointes au présent avis. Elles doivent être examinées et prises en considération.

---

5 Page 618 du rapport de présentation

Je souligne l'importance du travail réalisé dans le cadre de la révision de ce PLU. Je vous invite à poursuivre et à reprendre ce projet de révision en apportant les modifications et compléments nécessaires sur l'ensemble des points soulevés dans cet avis et son annexe.

*Restant à votre disposition*

Pour le préfet,  
et par délégation,  
le sous-préfet de Draguignan,



Eric de WISPELAERE

## ANNEXE

### **Rapport de présentation**

#### Concernant la biodiversité

La prise en compte de la thématique biodiversité est réelle. Le rapport décrit et identifie les espaces de biodiversité remarquables sur la commune (2 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), 2 zones humides (ZH), le plan national d'actions (PNA) en faveur de la tortue d'Hermann (sensibilité très faible, moyenne et notable).

Les enjeux liés aux trames vertes et bleues locales sont identifiés. Le rapport identifie précisément le report des trames vertes, bleues et noires sur les zones d'intérêt écologique issues de l'analyse du contexte réglementaire :

- SRCE : les réservoirs de biodiversité sont reliés entre eux, en particulier au niveau du corridor Est Ouest. Seule différence, le corridor du SRCE, envisagé au niveau du lieu-dit Carteyron, s'est révélé être inadapté, en raison des difficultés de franchissement de la RD 559, des espaces ouverts et des résidences dispersées. Un corridor au niveau du Gaï apparaît préférable.
- Les différentes zones de la ZNIEFF sont reliées entre elles par des corridors.
- Les secteurs « jaunes » du PNA pour la tortue d'Hermann sont reliés par des corridors, bien que des points de conflit subsistent (secteur du Gaï avec la RD 559 et de Bertaud avec la RD 61).
- Les ZH du secteur de la Plaine sont reliées par des corridors de la trame turquoise, bien que la RD 98a constitue un obstacle pour certaines espèces.

### **Servitudes d'utilité publique**

Il apparaît que la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) jointe en annexe du PLU date de 2006 et a été actualisée depuis. Vous trouverez une liste mise à jour en annexe du présent courrier. De plus, il est à noter que seule la liste des SUP actuellement en vigueur sur le territoire de Gassin doit être annexée. La cartographie qui vous avait été transmise en 2006 est un document informatif et non exhaustif qui ne peut être diffusé et se substituer aux tracés des servitudes tels qu'issus des actes originaux ayant procédé à leur institution, modification ou abrogation. Vous annexerez uniquement la liste des SUP soit sans la cartographie, soit avec une cartographie élaborée par vos services.

### **Prise en compte des évolutions réglementaires**

La loi n° 2023-54 du 2 février 2023 impose de nouvelles dispositions pour les clôtures. Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Aussi l'article L. 372-1 du code de l'environnement oblige à poser les clôtures à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires.

Il convient de prendre en compte ces évolutions réglementaires dans le règlement du projet de PLU révisé.