



VILLE DE GASSIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt six

le : huit octobre à 18 heures

Le Conseil Municipal de la Commune de Gassin dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame Anne-Marie WANIART, Maire,

Date de convocation du Conseil Municipal : 1^{er} octobre 2026.

Membres présents : Agnès MARTIN, François MATTON, Didier SILVE, Sylvie BRUNET, Elisabeth DIGNAC, Chantal SIMONI, Alain PICQUENOT, Mélanie CASCANT, Emilie LECCIO, Sébastien BRUNO, Céline MAILLAFET, Karine WOLAK, Solène PESCH.

Nombre de Conseillers :

en exercice	23
présents	14
votants	20

Membre(s) excusé(s) ayant donné pouvoir :

*Madame Séverine VILLETTE à Madame Sylvie BRUNET
Monsieur Hervé BERNE à Madame Anne-Marie WANIART
Madame Anne-Marie MARCELLINO à Madame Chantal SIMONI
Monsieur Serge VOTA à Monsieur Didier SILVE
Monsieur Florian MARQUES à Madame Elisabeth DIGNAC
Monsieur Sam PAILLON à Madame Agnès MARTIN.*

Certifié exécutoire compte
tenu de la réception en
Sous-Préfecture
le : 12/10/2026
et de la publication sur le
site internet
le : 12/10/2026

Membres absents :

*Monsieur Vincent BRINDEL
Monsieur Olivier UCHET
Monsieur Emile OLLIVIER*

Secrétaire de séance : Madame Céline MAILLAFET

N° 26/94	OBJET : MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GASSIN (VAR) - DÉCISION DE SOUMETTRE LA MODIFICATION À ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DÉFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION
----------	---

Monsieur François MATTON, Adjoint au Maire expose :

Monsieur François MATTON rappelle que le plan local d'urbanisme de la commune de Gassin a été approuvé par délibération du conseil municipal du 15 février 2024.

Par arrêté n° 2026/34 du 1er juin 2026, elle a engagé la modification n° 1 de ce plan, sur le fondement des articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme, afin de :

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N° 26/94 DU 8 OCTOBRE 2026 (SUITE)

- prendre en compte le recours gracieux formé par le préfet du Var le 12 avril 2024, en précisant la rédaction des dispositions réglementaires relatives aux annexes en zones agricoles et naturelles afin d'écarter toute difficulté d'interprétation du règlement écrit, et en renforçant la prise en compte du risque de feu de forêt au droit du village, sur le site de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 3 ;
- tirer les conséquences du jugement n° 2401227 du tribunal administratif de Toulon du 28 mars 2025, en modifiant la règle de retrait par rapport aux RD 98a et RD 98 en zones A et N, l' OAP n° 2 (sites paysagers inconstructibles) et l' OAP n° 3 (sites paysagers inconstructibles, limitation de hauteur, dérogation aux hauteurs et prospects pour les équipements collectifs) ;
- mettre à jour certains emplacements réservés ;
- en complément de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 4, doter la zone AUB d'un outil permettant de différer temporairement la réalisation de certains projets, dans l'attente des études en cours (gestion des eaux pluviales, nuisances liées à la RD 559, notamment) et de la définition de l'aménagement attendu de la zone ;
- délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, des secteurs dans lesquels toute nouvelle construction de logement est destinée à un usage exclusif de résidence principale ;
- améliorer certains points du règlement écrit (dispositions générales, destinations et sous-destinations, modalités de constructibilité, eaux pluviales etc.) ;
- faire évoluer la réglementation du secteur naturel Nt2 de Roche Parc afin de permettre l'adaptation de l'offre aux nouveaux besoins et le maintien sur le site d'une activité économique dynamique et de qualité, dans le respect de son intégration paysagère ;
- identifier, en zones agricoles et naturelles, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Dans le cadre de la procédure et conformément à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme, la commune a transmis un dossier d'examen au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), exprimant les raisons pour lesquelles la modification du PLU ne serait pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement.

Par avis conforme n° 019120/KK AC PLU du 3 août 2026, la MRAe a soumis la modification n° 1 du PLU de Gassin à évaluation environnementale en ce qui concerne la prise en compte du risque feu de forêt pour le projet de requalification de « Roche Parc » et le changement de destination du bâtiment du domaine « Tropez ». Cet avis, de caractère conforme, s'impose à la commune.

Dès lors, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, il appartient à la commune de rendre, au vu de cet avis conforme, une décision relative à la réalisation d'une évaluation

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS N° 26/94 DU 8 OCTOBRE 2026 (SUITE)**

environnementale. Le 2° de l'article R. 104-36 du même code attribue cette décision au conseil municipal lorsque le plan local d'urbanisme est modifié.

Le dossier de modification devra en conséquence être complété par une évaluation des incidences du risque feu de forêt sur les projets concernés. La MRAe rendra ensuite son avis sur cette évaluation, préalablement à la procédure de participation du public par voie électronique.

Par ailleurs, aux termes du b du 1° de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, la modification du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

En application de l'article L. 103-3 du même code, il revient au conseil municipal de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation. L'article L. 103-4 impose que ces modalités permettent au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives et réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions, qui sont enregistrées et conservées par la commune.

Il est donc proposé au conseil municipal de soumettre la procédure de modification n°1 à évaluation environnementale et de définir les objectifs poursuivis et d'arrêter les modalités de la concertation.

À l'issue de l'exposé

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2131-1 ;

Vu le code de l'environnement, notamment son article L. 123-19 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 151-41, L. 151-14-1, L. 104-1 à L. 104-3, L. 153-36 à L. 153-44, R. 104-33 à R. 104-37, R. 153-20 et R. 153-22 ;

Vu le plan local d'urbanisme de Gassin approuvé par délibération du conseil municipal du 15 février 2024 ;

Vu le recours gracieux formé par le préfet du Var le 12 avril 2024 ;

Vu le jugement n° 2401227 du tribunal administratif de Toulon du 28 mars 2025 ;

Vu l'arrêté n° 2026/34 du 1er juin 2026 de Madame le Maire de Gassin engageant la modification n° 1 du plan local d'urbanisme ;

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS N° 26/94 DU 8 OCTOBRE 2026 (SUITE)**

Vu la demande d'examen au cas par cas, enregistrée sous le n° 019120/KK AC PLU le 8 juin 2026 ;

Vu l'avis conforme n° 019120/KK AC PLU du 3 août 2026 de la Mission régionale d'autorité environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur, de soumission à évaluation environnementale de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Gassin ;

Considérant que, par l'avis conforme, la MRAe a estimé que la modification n° 1 du plan local d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et doit être soumise à évaluation environnementale ;

Considérant que cet avis, de caractère conforme, s'impose à la commune, qui ne peut dispenser la modification n° 1 de la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Considérant qu'il appartient au conseil municipal, en application de l'article R. 104-33 et du 2° de l'article R. 104-36 du code de l'urbanisme, de rendre la décision relative à la réalisation de cette évaluation environnementale ;

Considérant que la modification n° 1 du plan local d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale et fait, à ce titre, l'objet de la concertation prévue au b du 1° de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il appartient au conseil municipal, en application du 3° de l'article L. 103-3 du même code, de préciser les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de cette concertation ;

Considérant que ces modalités doivent, en application de l'article L. 103-4 du même code, être adaptées à l'importance et aux caractéristiques du projet et se déployer pendant une durée suffisante ;

Le CONSEIL MUNICIPAL, ouï l'exposé de son rapporteur et après en avoir délibéré, à **L'UNANIMITÉ des suffrages exprimés** :

DÉCIDE de soumettre la modification n° 1 du plan local d'urbanisme de Gassin à évaluation environnementale, pour les motifs exposés ci-dessus, tirés de l'avis conforme n° 019120/KK AC PLU du 3 août 2026 de la MRAe ;

PRÉCISE que le dossier de la modification n° 1 sera complété d'un rapport d'évaluation de prise en compte du risque feu de forêt pour le projet de requalification de « Roche Parc » et le changement de destination du bâtiment du domaine « Tropez », et que ce rapport sera soumis pour avis à la MRAe préalablement à la procédure de participation du public ;

DÉFINIT comme suit les objectifs poursuivis par la modification n° 1 du plan local d'urbanisme, soumis à la concertation :

- prendre en compte le recours gracieux formé par le préfet du Var le 12 avril 2024, en précisant la rédaction des dispositions réglementaires relatives aux annexes en zones agricoles et naturelles afin d'écarter toute difficulté d'interprétation du règlement écrit, et

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS N° 26/94 DU 8 OCTOBRE 2026 (SUITE)**

- en renforçant la prise en compte du risque de feu de forêt au droit du village, sur le site de l'OAP n° 3 ;
- tirer les conséquences du jugement n° 2401227 du tribunal administratif de Toulon du 28 mars 2025, en modifiant la règle de retrait par rapport aux RD 98a et RD 98 en zones A et N, l'OAP n° 2 (sites paysagers inconstructibles) et l'OAP n° 3 (sites paysagers inconstructibles, limitation de hauteur, dérogation aux hauteurs et prospects pour les équipements collectifs) ;
- mettre à jour certains emplacements réservés ;
- en complément de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 4, doter la zone AUB d'un outil permettant de différer temporairement la réalisation de certains projets, dans l'attente des études en cours (gestion des eaux pluviales, nuisances liées à la RD 559, notamment) et de la définition de l'aménagement attendu de la zone ;
- délimiter, en application de l'article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme, un secteur dans lequel toute nouvelle construction de logement est destinée à un usage exclusif de résidence principale ;
- améliorer certains points du règlement écrit (dispositions générales, destinations et sous-destinations, modalités de constructibilité, notamment) ;
- faire évoluer la réglementation du secteur naturel Nt2 de Roche Parc afin de permettre l'adaptation de l'offre aux nouveaux besoins et le maintien sur le site d'une activité économique dynamique et de qualité, dans le respect de son intégration paysagère ;
- identifier, en zones agricoles et naturelles, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

ARRÊTE les modalités de la concertation préalable comme suit :

- mise à disposition du public, en mairie (urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un dossier de présentation du projet, complété au fur et à mesure de l'avancement des études et comprenant l'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 3 août 2026 ainsi que, dès son établissement, l'évaluation des incidences du risque feu de forêt sur les projets concernés, ainsi que d'un registre destiné à recueillir les observations écrites ;
- mise en ligne de ce même dossier sur le site internet de la commune (<https://www.mairie-gassin.fr>), assortie d'une adresse électronique dédiée permettant au public de déposer ses observations ;
- publication d'au moins un article de présentation du projet dans le bulletin municipal ;
- affichage de la présente délibération en mairie pendant toute la durée de la concertation.

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS N° 26/94 DU 8 OCTOBRE 2026 (SUITE)**

PRÉCISE que la concertation est ouverte à compter du caractère exécutoire de la présente délibération et se poursuit jusqu'à sa clôture, une fois le dossier de modification complété de l'évaluation environnementale et, en tout état de cause, préalablement à la délibération tirant le bilan de la concertation et à la notification du projet aux personnes publiques associées prévue à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme ;

PRÉCISE que les observations et propositions formulées au cours de la concertation sont enregistrées et conservées par la commune, conformément à l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme ;

PRÉCISE qu'à l'issue de la concertation, le bilan sera présenté au conseil municipal, qui en délibérera avant l'ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique, ce bilan étant joint au dossier soumis au public en application de l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme ;

PRÉCISE que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du Var et publiée dans les conditions prévues à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales ;

PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicités prévues aux articles R. 153-20 à R. 153-22 du code de l'urbanisme ;

PRÉCISE que la présente délibération sera en outre affichée en mairie durant un mois ;

CHARGE Madame le Maire de la mise en œuvre de la présente délibération et de l'accomplissement des mesures de publicité qu'elle prévoit.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Toulon dans un délai de 2 mois, à compter de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr



Copie conforme au registre des délibérations.

Le Maire,
Anne-Marie WANIART

La secrétaire
Céline MAILLAFET



Liberté
Égalité
Fraternité



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° 019120/KK AC PLU
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
de soumission à évaluation environnementale
relatif à la modification n°1 du plan local d'urbanisme
de GASSIN (83)**

N° saisine
019120/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaigoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro 019120/KK AC PLU en date du 08/06/2026, relative à modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de GASSIN (83), déposée par la commune de GASSIN en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'[avis conforme n° 007073/KK AC PLU-RG](#) de la MRAe PACA du 14/12/25 soumettant à évaluation environnementale la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de GASSIN (83) suite à un recours gracieux ;

Considérant que la commune de GASSIN, d'une superficie de 25 km², comptait 2 687 habitants en 2023 (Source Insee) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 15/02/2024, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 29/06/2023 ;

Considérant que la présente modification n°1 du plan local d'urbanisme a dorénavant pour objet de :

- prendre en compte le recours gracieux du préfet du Var en date du 12/04/2024 en améliorant la rédaction des dispositions réglementaires sur les annexes en zones agricoles et naturelles (éviter toute mauvaise interprétation du règlement écrit) et en renforçant la prise en compte du risque feu de forêt au droit du village (site de l'OAP¹ n°3 au PLU) ;
- prendre en compte la décision n°2401227 du 28/03/2025 du tribunal administratif de Toulon en modifiant la règle de retrait par rapport aux RD 98a et RD 98 en zones A et N, l'OAP n°2 (sites paysagers inconstructibles) et l'OAP n°3 (sites paysagers inconstructibles, limitation de hauteur, dérogation aux hauteurs et prospects pour les équipements collectifs) ;
- mettre à jour certains emplacements réservés ;
- en complément de l'OAP n°4, mettre en place un outil permettant de stopper temporairement certains projets dans la zone AUB et ainsi laisser le temps aux différentes études de parfaire la connaissance du site (pluvial, nuisances liées à la RD559) et de préciser l'aménagement attendu de la zone ;
- mettre en place d'un périmètre dans lequel toutes les constructions nouvelles de logements doivent être destinées à un usage exclusif de résidence principale (article L.151-14-1 du CU) ;

¹ Orientations d'aménagement et de programmation

- améliorer certains points du règlement écrit (dispositions générales, destinations, certaines modalités constructibles, etc.) ;
- modifier la réglementation du secteur naturel Nt2 de « *Roche Parc* » pour permettre l'évolution du site (adaptation de l'offre face aux nouveaux besoins) pour maintenir une activité économique dynamique et de qualité sur site tout en veillant à son intégration paysagère ;
- autoriser des changements de destination en zones agricoles et/ou naturelles du PLU ;

Considérant que le territoire communal² :

- ne dispose pas de plan de prévention des risques incendie de forêt, mais est concerné par une carte d'aléas de feu de forêt³ ;
- est concerné par le plan national d'actions (PNA) en faveur de la tortue d'Hermann ;
- est concerné par deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) terrestre de type 2 « *Massif des Maures* » (930012516) et « *Maures de la presqu'îles de Saint-Tropez* » (930012543)⁴ ;
- est à 2,5 km du site Natura 2000 « *Corniche Varoise* » (FR9301624) ;
- est concerné par la masse d'eau superficielle « *Ruisseau le Bourrian* » (FRDR10469) et par la masse d'eau souterraine « *Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Îles d'Hyères* » (FRDG609)⁵ ;

Considérant que la présente modification n°1 du PLU renonce à la refonte de l'OAP n°4 longeant la RD 559 au motif que « *la zone à urbaniser AUB fait l'objet d'études pour [...] parfaire la connaissance des impacts potentiels sur l'environnement et les mesures à mettre en œuvre et inversement (nuisances liées à la RD 559 sur les futurs logements)* » [...et que cette OAP] « *devrait évoluer au cours d'une future révision générale du PLU* » ; et que, dans cette attente, le règlement de ce secteur est modifié pour que « *des sursis à statuer peuvent être opposés aux autorisations d'urbanisme au titre de l'article L424-1 2° du Code de l'Urbanisme* » ;

Considérant que :

- la création de l'OAP « *Roche Parc* » sur le secteur actuel de 8,68 ha et l'adaptation du règlement au secteur naturel Nt2 visent à permettre le réaménagement du parc résidentiel de loisir, conduisant « *à une capacité d'accueil légèrement supérieure, [correspondant à une ...] augmentation de l'ordre de 10% maximum par rapport à l'existant* » ;
- le changement de destination du domaine de « *Tropez* » a pour objet d'autoriser le développement d'une activité économique à vocation touristique et événementielle ;

Considérant que ces évolutions sont de nature à entraîner une augmentation de la fréquentation des secteurs de projet concernés ;

Considérant que les secteurs de projet concernés par l'OAP « *Roche Parc* » et le domaine de « *Tropez* » sont situés :

- dans des secteurs exposés à un aléa incendie de forêt fort à très fort, en interface directe avec des massifs forestiers ;

² Rapport de présentation du PLU

³ https://www.var.gouv.fr/contenu/telechargement/17240/130661/file/alea_feux_de_forêt_gassin.pdf

⁴ <https://batrame-paca.fr/recherche/resultat>

⁵ https://eaurmc.lizmap.com/sie-rhone-meditteranee/index.php/view/map?repository=themes&project=SDAGEPdM2022_2027_RMC_LizmapV16

Considérant que la modification n°1 du PLU n'évalue pas les incidences des évolutions prévues sur les secteurs de projet de l'OAP « *Roche Parc* » et du domaine de « *Tropez* » en matière de risques d'incendie de forêt;

Considérant que la modification n°1 du PLU ne prévoit aucune mesure opérationnelle permettant de limiter les incidences potentielles de ces évolutions sur le risque d'incendie de forêt;

Considérant par conséquent qu'au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, de l'article R104-28 du Code de l'urbanisme, et de l'ensemble des éléments fournis par la personne publique responsable, la modification n°1 du plan local d'urbanisme (83) est susceptible d'avoir des incidences sur la santé humaine et l'environnement.

REND L'AVIS QUI SUIT :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de GASSIN (83) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de GASSIN.

Les objectifs poursuivis par l'évaluation environnementale de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de GASSIN (83) sont explicités dans la motivation du présent avis.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme la commune de GASSIN rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de GASSIN (83) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Le présent avis conforme sera mis en ligne sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#).

Fait à Marseille, le 3 août 2026

Pour la Mission Régionale d'Autorité
environnementale et par délégation,
Jacques Legaigoux, membre permanent
de la MRAe PACA

