



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'île 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/content/telechargement/17240/130661/file/alea_feux_de_foret_gassin.pdf

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

⁵ https://eaurmc.lizmap.com/sie-rhone-mediterranee/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

