

VILLE DE GASSIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille seize

le : vingt huit janvier

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

Date de convocation du Conseil Municipal : 22 janvier 2016

PRESENTS : MM. PESCE Robert, VILLETTE Séverine, BOYENVAL Brigitte, CELSE Jean-Claude, MARTIN Agnès, GIRAUD Philippe, VARINOT Siriane, SIMONI Jean-Jacques, MARCELLINO Anne-Marie, AUDIFFREN Henri, CASCANT Mélanie, OLLIVIER Christian, SOLER Béatrice, CIGANA Marie, GOBERT Michel, REY-BROT Damien, CAVASSE Isabelle, GURNARI Elsa et SILVE Didier.

Nombre de Conseillers :

en exercice	23
présents	20
votants	20

Absents ayant donné pouvoir :

Monsieur BERNE Hervé à Monsieur OLLIVIER Christian
Monsieur MARDELLE Thierry à Monsieur SILVE Didier.

Absents :

Monsieur GUILLEC Eric.

Secrétaire de séance :

Madame VILLETTE Séverine.

Certifié exécutoire

Sous Préfecture

le :

Publiée ou Affichée

le :

N° 16/1

OBJET : VERNATELLE APPROBATION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE GASSIN POUR UNE OPERATION DE LOGEMENTS

Monsieur Jean-Claude CELSE, Adjoint au Maire, expose :

Le plan local d'urbanisme a été approuvé le 18/06/2009, modifié le 01/04/2010 (1ère modification), révisé le 30/10/2012 (révision simplifiée) et modifié le 07/11/2013 (2ème modification) par délibérations du Conseil Municipal.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2015, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gassin pour l'opération de logements sur le site de la Vernatelle a été engagée.

Cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gassin pour l'opération de logements sur le site de la Vernatelle a été conduite conformément aux articles L 123-14, L 123-14-2 et R 123-23-2 du code de l'urbanisme, devenus aujourd'hui L.153-54, L.153-55, L.153-57 et R.153-15 du Code de l'urbanisme.

Compte tenu du déficit de logements pour actifs et de logements sociaux, observé sur le territoire communal, la commune de Gassin a souhaité réaliser une opération de logements sur le site de la Vernatelle.

EXTRAIT DE LA DELIBERATION n°16/1 DU 28 JANVIER 2016 (SUITE)

Elle sera réalisée sur un terrain d'environ 1,3 hectare, propriété de l'Etablissement Public Foncier PACA.

Le projet comprend une cinquantaine de logements, à vocation d'habitat mixte, composé de quinze appartements et cinq maisons qui entreront dans la catégorie des logements locatifs sociaux et de trente maisons destinées à l'accession sociale.

Ce secteur est identifié dans le document d'urbanisme comme étant une zone d'urbanisation future (AUC) où aucun de ses articles n'est réglementé. Il convient en conséquence de mettre en compatibilité le PLU de Gassin afin de permettre la réalisation de cette opération.

Ces modifications comprennent notamment :

- La création d'une zone UH sur une partie de la zone AUC,
- La réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n° 6, inscrit au P.L.U. pour la «création d'un carrefour – quartier les Chênes» ; le carrefour étant réalisé à ce jour.

Un registre accompagné des documents relatifs à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gassin pour l'opération de logements sur le site de la Vénatelle, a été mis à la disposition du public, permettant de recueillir les avis et commentaires de la population. Aucune observation n'a été mentionnée sur ce registre.

Une réunion de l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) s'est tenue le 1^{er} septembre 2015.

Cette réunion a fait l'objet d'un compte-rendu en date du 9 septembre 2015, lequel a été joint au dossier soumis à enquête publique.

Lors de cette réunion, des observations ont été apportées par les P.P.A. et ont induit les modifications suivantes dans le dossier de déclaration de projet :

Dans le document «1. INTERET GENERAL DU PROJET» :

- Page 3 : le premier paragraphe «- n'est pas de nature à induire des travaux susceptibles d'affecter de manière significative une zone Natura 2000, comme le montre le formulaire d'évaluation simplifié des incidences annexé au dossier 2 – *Mise en compatibilité du PLU,*» est remplacé par «n'est pas de nature à induire des travaux susceptibles d'affecter de manière significative une zone Natura 2000, comme le montre le formulaire d'évaluation simplifié des incidences annexé au dossier 2 – *Mise en compatibilité du PLU.* De plus, le CNPN a été saisi et l'arrêté préfectoral du 15 mars 2013 a porté dérogation à l'interdiction de destruction de spécimens d'espèces végétales protégées, de destructions de sites de reproduction et aires de repos d'espèces animales protégées, et de capture d'espèces animales protégées,»
(CNPN : Conseil National de la Protection de la Nature)

- Page 4 : Dans le deuxième paragraphe de la partie 1.3.1 Genèse de l'opération, le terme «Celle-ci» est remplacé par «Le dossier de création de ZAC».

EXTRAIT DE LA DELIBERATION n°16/1 DU 28 JANVIER 2016 (SUITE)

Par arrêté n° 72/2015 en date du 27 août 2015, Madame le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du jeudi 24 septembre 2015 au lundi 26 octobre 2015 inclus.

Au cours de l'enquête publique, le public a présenté ses observations et requêtes sur ce projet sur le registre ouvert à cet effet.

Par ailleurs, le public a pu rencontrer directement le commissaire-enquêteur, Monsieur Hervé GAUTIER, lors des cinq permanences assurées en mairie.

Au terme de cette enquête, le commissaire-enquêteur, après avoir constaté l'accomplissement des formalités de publicité collective, s'être rendu sur place et a analysé les observations présentées, a rendu le 25 novembre 2015 un rapport et ses conclusions motivées favorables sans réserve sur le projet de logements pour actifs et aidés sur le site de la Vernatelle à Gassin.

De plus, conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en particulier son article 12, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.

Toutefois, pour une compréhension ultérieure, un tableau de correspondance nouveaux articles / anciens articles du code de l'urbanisme, est inséré dans le dossier.

Le dossier est complété par le document graphique 4B Zonage Sud du Plan Local d'Urbanisme, modifié, pour tenir compte de cette mise en compatibilité.

En conséquence, il est proposé au conseil municipal d'approuver cette déclaration de projet, relative à la réalisation de logements pour actifs et aidés sur le site de la Vernatelle, emportant mise en compatibilité du PLU de Gassin.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

-Considérant l'intérêt général que présente le projet de construction de logements sur le site de la Vernatelle ;

-Considérant que le dossier comprenant :

1. Intérêt général du projet
2. Mise en compatibilité du PLU
 - 2.1. Rapport de présentation
 - 2.2. Règlement mis en compatibilité
 - 2.3. Plan de zonage mis en compatibilité
 - 2.4. Liste des emplacements réservés mise en compatibilité
 - 2.5. Annexe : formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000

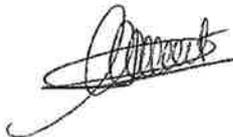
complété par :

- Un document graphique 4B Zonage Sud du Plan Local d'Urbanisme
- Un tableau de correspondance nouveaux articles / anciens articles du code de l'urbanisme est annexé à la présente délibération.

EXTRAIT DE LA DELIBERATION n°16/1 DU 28 JANVIER 2016 (SUITE)

- Vu le Code de l'urbanisme et en particulier ses articles L 123-14, L 123-14-2 et R 123-23-2, devenus aujourd'hui L.153-54, L.153-55, L.153-57 et R.153-15 du Code de l'urbanisme.
 - Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
 - Vu le Code de l'Environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre 1^{er} relatif aux enquêtes publiques ;
 - Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 18/06/2009, modifié le 01/04/2010 (1ère modification), révisé le 30/10/2012 (révision simplifiée) et modifié le 07/11/2013 (2ème modification) par délibérations du Conseil Municipal ;
 - Vu la délibération du Conseil Municipal n° 15/42 du 25 juin 2015 engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gassin pour une opération de logements sur le site de la Vernatelle ;
 - Vu l'arrêté n° 72/2015 en date du 27 août 2015 par lequel Madame le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique ;
 - Vu l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) du 1^{er} septembre 2015 ;
 - Vu le compte-rendu positif de la réunion de l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) du 9 septembre 2015, joint au dossier d'enquête publique ;
 - Vu le rapport d'enquête publique, les conclusions motivées et l'avis favorable sans réserve ni recommandation du commissaire enquêteur en date du 21 novembre 2015, remis à Madame le Maire le 25 novembre 2015.
 - Où l'exposé de son rapporteur ;
 - Après en avoir délibéré à l'**PUNANIMITE des suffrages exprimés** (Messieurs MARDELLE et SILVE s'abstenant) :
- APPROUVE** la déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet de construction de logements sur le site de la Vernatelle.
- APPROUVE** la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme en vue de la réalisation de l'opération de logements pour actifs et aidés sur le site de la Vernatelle.
- DIT** que la présente délibération sera affichée en Mairie pendant un mois et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le Département (article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, devenu aujourd'hui R.153-21 du Code de l'urbanisme),
- DIT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de la date de la dernière des mesures de publicité ci-après :
- Réception en Préfecture,
 - Premier jour d'affichage en Mairie,
 - Mention dans un journal diffusé dans le Département.
- DIT** que le dossier est tenu à la disposition du public en mairie de Gassin.

Copie conforme au registre des délibérations.
Gassin, le 28 janvier 2016
Le Maire,
Anne-Marie WANIART



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Toulon dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.



ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



COMMUNE DE GASSIN



Opération de logements pour actifs et aidés sur le site de la VERNATELLE

Commune de GASSIN

1. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

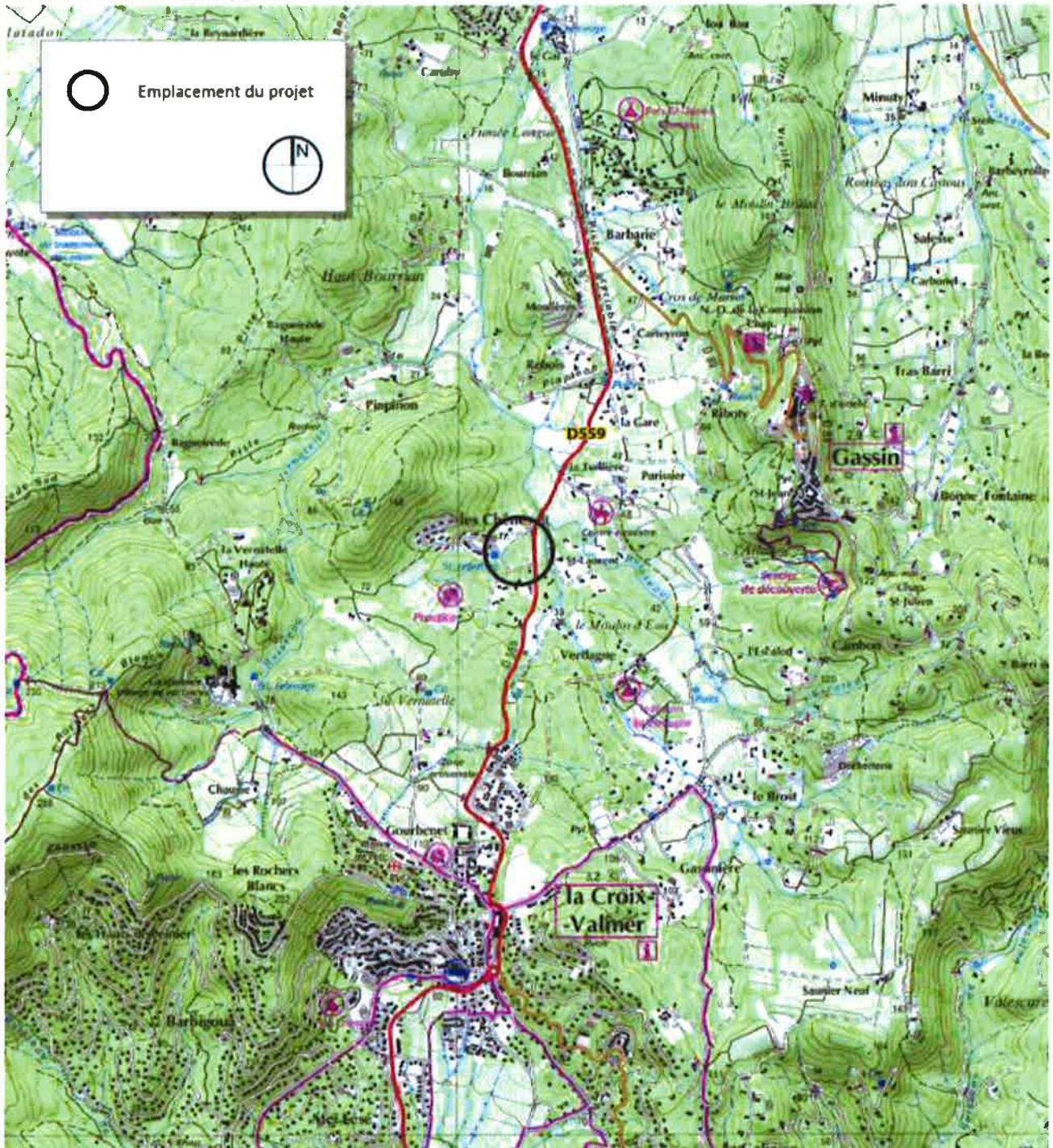
SOMMAIRE

1.	La démarche de déclaration de projet emportant mise en compatibilité.....	2
1.1.	Les textes règlementaires.....	2
1.2.	Cadre et organisation de la procédure.....	2
1.3.	Le périmètre de la déclaration de projet	4
2.	Objet de l'opération	6
2.1.	Une ouverture à l'urbanisation.....	6
2.2.	Un projet tourné vers l'habitat mixte	6
2.3.	Un souci d'intégration paysagère réussie	6
3.	Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération....	7
3.1.	Les motifs liés à la demande en logements.....	7
3.2.	Les motifs liés à la recherche d'une qualité de vie	8
3.3.	Les motifs liés à la volonté de contrôle des modalités d'aménagement dans la zone et la préservation du patrimoine naturel	9
4.	Caractéristiques principales du projet	10
4.1.	Des constructions d'habitation	10
4.2.	Des zones de stationnement dédiés aux habitants	11
4.3.	Des espaces publics	11
4.4.	Une desserte sécurisée du site	11
4.5.	Le parti paysager	11
4.6.	Les locaux techniques et la gestion des eaux pluviales	12
4.7.	Projet connexe	12
5.	Autres procédures liées au projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet .	
	16

Le projet envisagé par la commune de Gassin sur le site de la Vernatelle concerne la réalisation d'une opération de logements pour actifs et aidés.

PLAN DE SITUATION

échelle 1/25 000 - source : Géoportail IGN version 25



1. LA DEMARCHE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE

Le présent chapitre a pour objet de mentionner les textes qui régissent la procédure de déclaration de projet, dont l'enquête et d'indiquer la façon dont cette enquête s'insère dans une procédure administrative relative à l'opération considérée.

1.1. Les textes règlementaires

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Gassin dans le secteur de la Vernatelle est mise en œuvre conformément aux articles :

- L. 300-6 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne la déclaration de projet,
- L. 123-14, L. 123-14-2, L. 123-15 et R. 123-23-2 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne la mise en compatibilité du plan,
- R. 123-2 à R. 123-23 du Code de l'Environnement en ce qui concerne la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

1.2. Cadre et organisation de la procédure

La loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de laquelle est issu l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme (CU) définit les conditions dans lesquelles une déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un PLU, peut être faite.

L'article L. 300-6 fut par la suite complété successivement par les dispositions de la loi dite "ENL" n°2006-872 précisant que la déclaration de projet devait porter sur l'intérêt général de l'opération, puis par l'article 42 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 orientant la déclaration de projet vers la programmation de logements.

Ainsi, la déclaration de projet de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme peut s'appliquer « aux actions, opérations ou programmes de constructions publics ou privés ». Elle permet aux collectivités territoriales de disposer d'un instrument supplémentaire d'adaptation (rapide) des documents d'urbanisme pour des projets d'intérêt général.

Le projet de logements aidés, qui sera détaillé par la suite, est d'intérêt général pour la commune de Gassin, mais est incompatible avec son document d'urbanisme.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé de Gassin ne permettant pas la réalisation de cette opération, la commune, compétente en matière d'urbanisme sur son territoire, a étudié et mis en œuvre la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU dans le secteur de la Vernatelle.

Le site du projet de la Vernatelle est éloigné de 4 kms de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Corniche Varoise (réseau Natura 2000) et sans continuité d'habitats avec cet espace. Le projet n'est donc pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, comme le démontre le formulaire d'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 en annexe.

La commune de Gassin est une commune littorale mais ne comprend aucun site Natura 2000. Compte tenu des dispositions de l'article R.121-16-4-a) du Code de l'Urbanisme, cette mise en compatibilité n'est pas soumise à évaluation environnementale.

En effet, la présente mise en compatibilité :

- n'est pas de nature à induire des travaux susceptibles d'affecter de manière significative une zone Natura 2000, comme le montre le formulaire d'évaluation simplifié des incidences annexé au dossier 2 – *Mise en compatibilité du PLU*,
- ne remet pas en cause l'économie générale du PLU de Gassin,
- ne change pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, le projet s'inscrivant au sein de l'orientation 1. de ce PADD,
- ne réduit ni espace boisé classé ni zones agricole ou naturelle déterminées par le PLU,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de déclaration de projet comprend plus spécifiquement les étapes suivantes :

1.2.1. L'examen conjoint par les personnes publiques associées (Etat, établissement public, région, département et les organismes mentionnés à l'article L. 121-4 du CU)

Il est prévu à l'article R. 123-23-3 du Code de l'Urbanisme et a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du Préfet.

Il porte sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité de l'opération avec le document d'urbanisme approuvé.

Il fait l'objet d'un projet verbal.

1.2.2. L'enquête publique (1 mois) + rapport du commissaire enquêteur (1 mois)

Conformément à l'article R.123-23-1 du Code de l'Urbanisme et dans les formes prévues aux articles L. 123-2 et suivants du Code de l'Environnement, le projet sera soumis à une enquête publique relative à des opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) sera joint au dossier d'enquête publique.

1.2.3. La prise en compte de la déclaration de projet par délibération du conseil municipal

La délibération de déclaration de projet présente les motifs et considérations qui justifient son intérêt général et comporte :

- le dossier de mise en compatibilité du plan modifié (après avis des PPA et celui du commissaire enquêteur),
- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête,
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

1.3. Le périmètre de la déclaration de projet

Le périmètre de la déclaration de projet se trouve en partie Sud-Ouest de la commune de Gassin, en limite Ouest de la RD 559 et à l'Est du groupe d'habitations des Chênes, sur des terrains propriétés de l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF PACA).

1.3.1. Genèse de l'opération

Sur la commune de Gassin et de façon générale dans le Golfe de Saint-Tropez, le manque de logements, et en particulier de logements sociaux devient préoccupant. Initialement, la commune avait pour ambition de réaliser des logements ainsi qu'un équipement sanitaire et social à destination des personnes âgées dans cette zone d'urbanisation future identifiée dans son document d'urbanisme et située en continuité du groupe d'habitations « Les Chênes ».

Compte tenu de l'importance des équipements publics à réaliser et de la nécessité d'une maîtrise foncière, assorties de la volonté de contrôle des modalités d'aménagement de la zone, la commune de Gassin avait choisi de créer une ZAC. Celle-ci a été approuvée par délibération du 12 février 2009, sur une emprise foncière de 6,5 hectares.

Suite à la réalisation de l'étude d'impact et d'observations complémentaires attestant de la présence de tortues d'Hermann et d'espèces floristiques protégées, un dossier de demande de dérogation au titre de l'article L. 411-2 du Code de l'Environnement, relatif aux espèces protégées a été soumis au Conseil National pour la Protection de la Nature (CNPN). Des mesures d'évitement ont été étudiées au préalable et certaines parcelles, sur lesquelles les espèces patrimoniales prospéraient le mieux, ont été sorties du périmètre opérationnel.

Un arrêté préfectoral en date du 15 mars 2013 a porté dérogation à l'interdiction de destruction de spécimens d'espèces végétales protégées, de destructions de sites de reproduction et aires de repos d'espèces animales protégées, et de capture d'espèces animales protégées. Ce dernier a institué des mesures de réduction et de compensations comme la conservation de la végétation en bordure de parcelles, la limitation de l'emprise des travaux, le respect du calendrier des travaux, mais aussi la rétrocession de parcelles et la mise en œuvre d'un plan de gestion et de son financement.

La commune a donc réétudié son projet afin d'aboutir au meilleur équilibre qui soit entre son projet de logements sociaux et d'équipements sanitaires destinés à répondre aux besoins de la population d'une part, et la préservation de l'environnement naturel d'autre part.

Au terme d'un bilan coûts/avantages positif tant pour la collectivité que la nature, le choix a été fait de limiter le projet à la seule réalisation de logements aidés, sur un foncier public maîtrisé, et permettant, compte tenu de sa localisation, de réduire considérablement les impacts biologiques. Le périmètre a par conséquent été réduit de près de 80% et localisé dans une zone où les enjeux biologiques étaient moindres.

Le projet de ZAC n'étant par conséquent plus justifié, celle-ci a été supprimée par délibération du conseil municipal le 7 novembre 2013.

Le projet de réalisation de logements aidés réétudié s'inscrit aujourd'hui sur un périmètre plus restreint d'1,3 hectare, dont les terrains sont propriétés de l'EPF PACA.

1.3.2. Un espace déjà identifié

Le projet soumis à la présente déclaration de projet consiste à réaliser une opération d'environ 50 logements aidés, sur le site de la Vernatelle.

S'il est situé sur une commune dans laquelle s'applique la Loi Littoral, le site du projet se localise cependant hors des espaces proches du rivage, et en dehors des espaces terrestres préservés.

Il convient de préciser qu'aucune coupure d'urbanisation ni d'espaces boisés significatifs ne sont présents au niveau du site du projet.

Le projet tel qu'il a été envisagé et réfléchi s'inscrit en continuité de l'urbanisation existante du hameau des Chênes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez, approuvé le 12 juillet 2006, localise également le site de la Vernatelle en limite de zone pavillonnaire. Le projet répond à l'objectif du SCOT de construction de logements locatifs sociaux.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur de Gassin a été approuvé le 18 juin 2009 et modifié pour la dernière fois le 7 novembre 2013. Compte tenu du déficit de logements pour actifs et de logements sociaux observé sur le territoire communal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gassin a inscrit comme première orientation celle de « Favoriser une croissance démographique et urbaine maîtrisée ». Pour cela, la commune tend en particulier vers deux objectifs : « retrouver un équilibre dans la production de logements » et « réaliser des opérations de logements pour actifs et logements aidés ».

Il est noté que ces nouveaux logements seront préférentiellement réalisés sur les sites d'urbanisation nouvelle, ce qui est le cas du secteur du présent projet. Le périmètre du projet est de plus localisé en limite immédiate du secteur des Chênes, identifié comme secteur de « densification de zone urbaine » au PADD du PLU de Gassin.

Le périmètre du projet s'inscrit dans une zone à urbaniser (AUC) et prévoit la réalisation d'une opération de logements mais aucun de ses articles n'est règlementé.

2. OBJET DE L'OPERATION

2.1. Une ouverture à l'urbanisation

Compte tenu des prévisions de croissance démographique pour les années à venir et du manque de logements sur le territoire communal, la commune de Gassin souhaite ouvrir à l'urbanisation un secteur identifié dans son document d'urbanisme comme étant une zone d'urbanisation future.

En effet, le site de la Vernatelle s'inscrit dans une zone pavillonnaire en limite d'un hameau d'habitations existant à l'Ouest, de plusieurs maisons individuelles au Sud et séparé par une route départementale d'une vingtaine de maisons individuelles à l'Est.

La maîtrise foncière des terrains et la bonne accessibilité de ces derniers en bordure de la RD 559, axe Nord-Sud principal de la presqu'île de Saint-Tropez sont un atout majeur.

A cela s'ajoutent la présence des réseaux (AEP, assainissement, EDF, Télécom...) et la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, le site du projet n'est éloigné que de 2 kms du centre-ville de la Croix-Valmer, de 3,4 kms (1,3 kms à vol d'oiseau) du village historique de Gassin et de 5 kms du port de Cogolin, pour les centres urbains les plus proches.

2.2. Un projet tourné vers l'habitat mixte

D'une superficie suffisante pour accueillir une cinquantaine de logements, cet espace à enjeu à vocation d'habitat va permettre de répondre en partie à la demande en logements, et logements sociaux notamment, existante sur la commune de Gassin et plus largement dans le Golfe de Saint-Tropez.

Le choix de réaliser une opération mixte permet de toucher une population variée et des ménages de différentes tailles. En effet, des appartements entreront principalement dans la catégorie des logements locatifs sociaux, tandis que l'accession sociale se reportera sur des maisons individuelles.

Ces dernières seront également adaptées aux personnes à mobilité réduite (PMR) puisqu'elles comprendront chacune deux niveaux avec un rez-de-jardin intégrant une unité de vie pour PMR.

2.3. Un souci d'intégration paysagère réussie

Le site opérationnel est actuellement boisé.

La réalisation de ce projet a été étudiée de manière à être en cohérence avec le bâti alentour et notamment le groupe d'habitations « Les Chênes » voisin.

Afin d'avoir une homogénéité au niveau du quartier, les bâtiments seront en moyenne de deux niveaux, exceptée la « bastide » de trois niveaux en place centrale. La végétation présente en bordure sera conservée et étoffée afin de limiter les vues depuis et vers le nouveau hameau. Un traitement paysager interne est aussi prévu avec des plantations permettant une meilleure intégration des constructions dans le paysage.

La qualité architecturale des bâtiments et le choix des matériaux et couleurs pour les façades garantissent une bonne insertion du projet dans son environnement.

3. MOTIFS ET CONSIDERATIONS QUI JUSTIFIENT LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DE L'OPERATION

3.1. Les motifs liés à la demande en logements

Depuis quelques années déjà, la commune de Gassin constate un déficit de logements pour actifs, saisonniers et de logements sociaux sur son territoire. En effet, en 2007, la commune comptait 82 logements sociaux, soit 7,2% seulement des résidences principales.

Comme indiqué précédemment, la première orientation du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU de Gassin prévoit de « *favoriser une croissance démographique et urbaine maîtrisée* ». Les objectifs n°3 et 4 qui y sont liés concernent les deux points suivants :

- *retrouver un équilibre dans la production de logements* : pour cela, il est proposé de construire 1 logement principal pour 1 logement secondaire,
- *réaliser des opérations de logements pour actifs et logements aidés* : à échéance 2020, les perspectives démographiques fixées par la commune engendrent la réalisation d'environ 180 logements pour actifs dont la moitié de logements aidés. Ces nouveaux logements seront préférentiellement réalisés sur les sites d'urbanisation nouvelle et pourront faire l'objet de convention entre la commune et différents partenaires (Conseil Régional, Conseil Général, EPFR, EPCI, ...).

Le secteur des Chênes identifié sur la carte en p.15 du PADD du PLU et jouxtant le site du projet fait partie des zones urbaines à enjeu de densification.

A une échelle supra-communale, les cartes du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez, approuvé le 12 juillet 2006, situent le projet en zone pavillonnaire. Les orientations du SCOT indiquent que la production de nouveaux logements pourra être favorisée par la réalisation d'opérations de logement locatif à l'initiative des communes ou dans un cadre intercommunal.

Un porter à connaissance de l'Etat estime au minimum à 400 les besoins en logements sociaux (+30%) sur l'ensemble du territoire du SCOT.

Le SCOT fixe ainsi l'objectif à atteindre à 1 200 logements locatifs sociaux ou aidés, (le cumul donne 2 400 logements locatifs supplémentaires : 1 200 logements locatifs d'initiative communale du secteur libre et 1 200 logements sociaux au sens strict).

Dans ces conditions le taux de logements sociaux par rapport au parc de logements permanent passera en 10 ans de 6 à 9 %, ce qui correspond à un taux supérieur à 13 % du parc total de résidences permanentes sur une période de 10 ans.

Un des objectifs de ce projet est de proposer une nouvelle offre en logements, notamment à destination des actifs travaillant sur la commune et de manière générale dans le Golfe de Saint-Tropez.

Si le rééquilibrage du parc de logement en faveur des résidences principales est une des préconisations du SCOT, la commune a également choisi de répondre aux besoins des jeunes ménages gassinois, et notamment les primo-accédants. En effet, les logements en accession seront réservés en priorité aux primo-accédants issus de Gassin, préalablement recensés par les services municipaux.

Le fait de bénéficier d'une maîtrise foncière publique va permettre une meilleure régulation des prix de sortie, et ainsi de pallier certaines difficultés rencontrées par la population pour trouver un logement.

3.2. Les motifs liés à la recherche d'une qualité de vie

La volonté de proposer un cadre de vie de qualité a été établie par la commune dès les premières réflexions relatives au projet.

Tout d'abord, la conception architecturale a pris en compte les deux critères figuratifs du département du Var que sont le soleil et le vent.

En effet, les appartements seront orientés vers le Sud, l'Est et l'Ouest. Ils bénéficieront a minima de deux orientations.

En ce qui concerne les maisons au Sud du terrain, les garages seront accolés à ces dernières, ce qui permet de se protéger du vent et de dégager la façade sur le jardin au Sud.

Pour les maisons de la partie Nord du terrain, les garages sont détachés et les maisons rapprochées du vallon : ceci permet de créer un patio protégé du vent et ensoleillé au Sud.

Le terrain de jeux sera également préservé du vent par la toiture à pente unique des garages au Nord.

La création d'un paysage intérieur favorisera l'insertion des futures constructions et offrira un cadre agréable aux futurs habitants. Les massifs seront implantés à une distance raisonnable des futures constructions, de manière à ne pas générer de masques limitant l'ensoleillement. De plus, chaque parcelle associée à une maison individuelle comprendra un jardin privatif.

Compte tenu de la disposition des bâtiments et des aménagements paysagers envisagés, l'effet de vis-à-vis sera limité pour ces habitations individuelles.

Ce nouveau hameau sera sécurisé avec l'existence d'une seule entrée et la présence d'une clôture périphérique, comprenant un muret surmonté d'un grillage.

Cette clôture sera doublée d'une haie vive tout autour de l'emprise du projet.

Le fait de concevoir un projet dont le fonctionnement engendrera de faibles charges, est un point positif pour les futurs résidents. L'implantation du local à ordures ménagères à l'entrée du projet, la réalisation d'un bâtiment R+2 sans sous-sol ni ascenseur, le choix d'essences végétales et d'un aménagement paysager ne nécessitant pas un arrosage régulier sont autant de facteurs qui vont limiter les frais tout en étant étudiés pour un fonctionnement optimal.

La commune a choisi de s'engager dans une démarche de haute qualité environnementale et architecturale.

Aujourd'hui, les exigences de la RT 2012 pour la construction des bâtiments sont le minimum.

Une certification de qualité environnementale et de performance énergétique est par conséquent visée:

- label Habitat et Environnement, profil A.

La certification Habitat & Environnement des logements se base sur la recherche d'une qualité globale. Sept thèmes sont ainsi analysés : le management environnemental de l'opération, le chantier propre, l'énergie, la filière constructive-choix des matériaux, l'eau, le confort et la santé, les gestes verts.

3.3. Les motifs liés à la volonté de contrôle des modalités d'aménagement dans la zone et la préservation du patrimoine naturel

Le projet se trouve en continuité d'une zone pavillonnaire constituée par le groupe d'habitations « Les Chênes », une villa individuelle au Nord, une vingtaine de maisons individuelles à l'Est et quelques activités et une dizaine de maisons individuelles au Sud.

La commune a le souhait d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur voué aux projets de logements et aux équipements publics. La réalisation de ce projet porté par la collectivité publique permet à cette dernière de s'inscrire dans une dynamique de développement durable. Etant à l'initiative d'un projet d'aménagement lié à l'occupation de l'espace et au cadre de vie de sa population, la commune va pouvoir organiser les différentes affectations de ses espaces à enjeux, dans un objectif qualitatif.

Le projet tel qu'il est défini aujourd'hui a tenu compte de la biodiversité existante et de la présence d'espèces patrimoniales en évitant les zones où les enjeux biologiques étaient les plus importants. En effet, une première mesure d'évitement des espèces protégées avait été retenue avec la réduction de l'emprise du périmètre en partie Sud-Ouest.

L'arrêté préfectoral du 15 mars 2013 portant dérogation à l'interdiction de destruction de spécimens d'espèces végétales protégées, de destructions de sites de reproduction et aires de repos d'espèces animales protégées, et de capture d'espèces animales protégées a institué des mesures de réduction et de compensations comme la conservation de la végétation en bordure de parcelles, la limitation de l'emprise des travaux, le respect du calendrier des travaux, mais aussi la rétrocession de parcelles et la mise en œuvre d'un plan de gestion et de son financement.

Les mesures de réduction et de compensation en faveur de la faune et de la flore inscrites par arrêté préfectoral seront respectées par le projet et mises en œuvre au sein du périmètre opérationnel.

4. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

Cette opération inclut :

- 50 logements dont 20 en locatif social et 30 en accession sociale à prix maîtrisé,
- 100 places de stationnement, dont 41 couvertes, 56 aériennes, et 3 destinées aux personnes à mobilité réduite,
- une place d'accueil, minéralisée,
- un espace de jeux,
- une voie de desserte interne,
- des locaux techniques,
- deux bassins de rétention.

4.1. Des constructions d'habitation

L'opération d'habitat mixte prévoit la réalisation de deux secteurs :

- **Secteur 1** : destiné à l'offre en logements locatifs sociaux.

Il comprend 20 logements dont :

- 15 logements intégrés dans un bâtiment d'habitat collectif. La typologie des logements est la suivante : appartements T2, T3, T4, T5. Cet habitat collectif se composera de trois niveaux. Ces logements se localiseront en partie centrale du site, dans un ensemble formant une « bastide ».
- 5 logements sous la forme de villas individuelles dont la description est donnée ci-après.

Les logements sociaux se répartiront en logements soumis à Prêt Locatif Social (PLS), Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI). Ils représenteront une surface de plancher de l'ordre d'environ 1 500 m².

- **Secteur 2** : destiné à l'offre en logements en accession sociale à prix maîtrisé. Il comprend 30 logements sous la forme de villas individuelles auxquelles sont associés pour chacune d'entre elles : un jardin et deux places de stationnement. La typologie des logements est la suivante : maisons individuelles T3 et T4, sur deux niveaux. La surface de plancher de ce secteur est environ de 2 300 m². Cet habitat individuel groupé entourera l'élément central de « bastide » ; il sera disposé le long de la voie interne et sera accolé en ce qui concerne les maisons et les garages sur un côté ou distants des bâtiments voisins de 3 m minimum.

Soit au total 50 logements pour environ 3 800 m² de surface de plancher.

● La conception architecturale

Un concours architectural a été lancé par la commune dans l'objectif d'élaborer un cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales pour l'opération. La commune a ainsi mis l'accent sur sa volonté de proposer une bonne intégration du projet dans son environnement proche.

L'architecture des constructions sera variée, sobre et de type provençal. Les façades seront réalisées avec goût et en utilisant des matériaux nobles. L'harmonisation des enduits, des menuiseries et ferronneries sera étudiée.

Les maisons seront de forme cubique, et bénéficieront d'une bonne exposition.

Les appartements auront une terrasse ou loggia pour permettre aux résidents de manger dehors.

4.2. Des zones de stationnement dédiés aux habitants

Une centaine de places de stationnement seront réalisées au sein de l'enceinte de l'opération.

Les logements locatifs sociaux bénéficieront d'une place de stationnement, couverte ou non.

S'agissant de l'habitat individuel en accession sociale, il est prévu deux places de stationnement pour une maison individuelle, avec un garage et une place en extérieur.

Environ dix-sept places de stationnement en extérieur seront dédiées aux visiteurs et essentiellement situées sur la place d'accueil. Trois places de stationnement seront réservées aux Personnes à Mobilité Réduite.

4.3. Des espaces publics

Un espace de jeux d'environ 500 m² sera aménagé en partie centrale du projet, sous les arbres qui seront conservés. Cet espace de convivialité sera réservé aux circulations douces et sera un lieu de détente, comportant quelques bancs.

Au niveau de l'entrée, la place pavée aura un usage mixte et pourra être traversée tant par les piétons que par les véhicules des résidents ou visiteurs.

4.4. Une desserte sécurisée du site

L'accès au site de la Vernatelle se fera par le boulevard des Chênes. Aucun logement ne sera accessible depuis les voies existantes. Une seule entrée, ouvrant sur la place minéralisée, fera la jonction entre la voie de desserte interne et la voirie publique.

L'armature viaire a été réfléchi de façon à être la plus fonctionnelle possible. La desserte interne s'effectuera donc à sens unique dans le sens inverse des aiguilles d'une montre. La voie, d'une largeur de 4 m, sera bordée d'un trottoir piéton de 2 m de large. Elle sera bien entendu dimensionnée pour permettre le passage des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, ainsi que des véhicules de déménagement.

4.5. Le parti paysager

Le projet va tout d'abord veiller à préserver la qualité paysagère du site.

Pour cela, la conception paysagère de l'opération s'appuie sur trois points essentiels :

- la préservation de la végétation naturelle du site avec des espaces vierges de tous travaux sur toute la périphérie des constructions, qui sera rendu possible par la pose d'une clôture en limite des jardins privés. Les sujets remarquables existants seront conservés, notamment en ce qui concerne les pins parasols,
- la gestion douce des eaux pluviales, stockées pour partie sous la « bastide provençale » et pour le reste réparties sur les zones naturellement humides du site,
- la force identitaire de la « bastide provençale » renforcée par sa végétation typique, tel le Platane, symbole des places de villages provençaux.

La végétation existante sera donc conservée en bordure Nord, et un passage sera conservé afin de garantir l'accessibilité pour l'entretien du ruisseau existant, au Nord-Ouest.

Un renforcement de la végétation en partie Sud-Est et Est est prévu de manière à créer une coupure visuelle avec la RD 559 et le croisement avec le chemin du Gourbenet.

De plus, le projet s'adapte au maximum au sol naturel, ce qui permet également de limiter les mouvements de sol.

Des plantations et un aménagement paysager viendront agrémenter le cadre de vie des habitants et renforcer l'insertion du projet dans l'environnement. Cela permettra d'obtenir une enveloppe paysagère.

Les plantations réalisées dans l'enceinte du projet d'habitations concerneront des sujets seuls ou des haies mixtes. A titre d'exemple, quelques platanes seront plantés au niveau de la place pavée afin de créer un espace ombragé. Des plantations d'alignement sont également envisagées le long de la voie de desserte interne.

4.6. Les locaux techniques et la gestion des eaux pluviales

Les locaux techniques seront implantés au niveau de la place dite « d'accueil », ils comprendront les locaux à poubelle, de tri sélectif, mais aussi le transformateur, les boîtes aux lettres et les services communs.

Deux bassins de rétention des eaux de ruissellement seront créés. Le premier, de 280 m³ environ, sera localisé sous le bâtiment collectif et le deuxième, de 400 m³ environ, au point bas de l'opération, à proximité de la route départementale n°559.

4.7. Projet connexe

Cette opération de réalisation de logements aidés sera accompagnée par une amélioration des conditions de circulation et desserte du secteur.

En effet, un carrefour giratoire, dénommé « Carrefour giratoire des Chênes », a été réalisé sur la RD 559, au niveau du croisement avec le chemin du Gourbenet.

Cette création de carrefour est inscrite au PLU de Gassin sous la forme d'un emplacement réservé (n°6) concernant les parcelles n°203 et 807 et au bénéfice du département.

Cette opération, non concernée par le présent dossier, est portée par le Conseil Général du Var et a été réalisée.



Façade vue de la route départementale 559



Façade vue du Chemin de Gourbenet

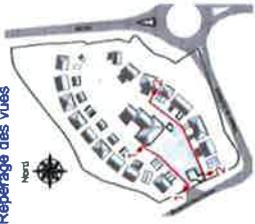


Source : STHE – Groupe Arcade et Atelier X. Bohl

Illustration donnée à titre indicatif

Façade vue du Boulevard des Chênes

Repérage des vues

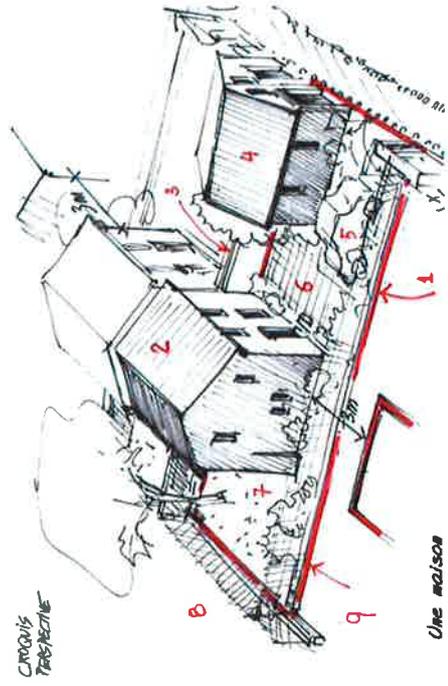


vue N°1



vue N°2

- 1 PARCELLE PRIVEE
- 2 MAISON
- 3 TRAIT DE SERRON
- 4 GARAGE
- 5 PARKING (PHR)
- 6 PATIO
- 7 JARDIN
- 8 NATURE
- 9 CLATURE
40x40 = 1600m
- 10 PROJETÉ : 3m
VOUSIN : 3m



CARQUIS
TRANSNEONE

Une maison

Source : STHE – Groupe Arcade et Atelier X. Bohi

Illustration donnée à titre indicatif

5. AUTRES PROCEDURES LIEES AU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA PRESENTE DECLARATION DE PROJET

Ce chapitre mentionne les autres autorisations nécessaires pour réaliser l'opération, tel que demandées par l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, ainsi que la réponse à la problématique de l'évaluation des incidences Natura 2000.

5.1.1. Au titre de la protection du patrimoine naturel

Une demande de dérogation au titre de l'article L.411-2 du Code de l'Environnement, relative aux espèces protégées, a été soumise au Conseil National pour la Protection de la Nature (CNPN). Elle a reçu un avis favorable avec réserves pour la faune et la flore, en dates respectivement du 29 septembre 2010 pour la faune, et du 11 juillet 2011. Un arrêté préfectoral a été pris le 15 mars 2013 et a porté dérogation à l'interdiction de destruction de spécimens d'espèces végétales protégées, de destructions de sites de reproduction et aires de repos d'espèces animales protégées, et de capture d'espèces animales protégées.

Des mesures d'évitement, de réduction et de compensations ont été actées et intégrées au projet. Ces premières mesures ont entraîné une réduction du périmètre du projet.

5.1.2. Police des Eaux

L'opération, d'une superficie d'environ 1,3 hectare, est soumise à la rubrique citée ci-après, du tableau annexé à l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement :

- 2.1.5.0., rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : déclaration.

Un dossier de déclaration au titre de la Police des Eaux sera donc réalisé (article L. 214-3 du Code de l'Environnement).

5.1.3. Défrichement

Une demande d'autorisation de défrichement devra être déposée en application des articles L. 341-1 et L. 214-13 du Code Forestier.

5.1.4. Evaluation des incidences Natura 2000

Le projet n'est pas directement soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de la liste nationale (article R. 414-19 du Code de l'Environnement) ou de la liste locale (arrêté préfectoral du 12 janvier 2012).

Toutefois, le projet nécessitant une mise en compatibilité du PLU de la commune de Gassin, un formulaire d'évaluation simplifiée ou préliminaire des incidences Natura 2000 a été établi afin de déterminer si la mise en compatibilité est susceptible d'affecter les sites Natura 2000 proches et si le PLU mis en compatibilité doit donc faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Ledit formulaire est joint à la présente déclaration de projet.