



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

2. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.1. Rapport de présentation

GLOSSAIRE

A

ALUR (loi): Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi pour l'),

C

COS : Coefficient d'Occupation du Sol,

C.U. : Code de l'Urbanisme,

E

EPF PACA : Etablissement Public d'Aménagement Provence Alpes Côte d'Azur,

H

H&E : Habitat et Environnement,

I

IGN : Institut Géographique National,

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques,

N

NGF : Nivellement Général de la France,

P

PACA : Provence Alpes Côte d'Azur,

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration,

PLS : Prêt Locatif Social,

PLU : Plan Local d'Urbanisme,

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social,

PPR : Plan de Prévention des Risques,

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondations,

R

RD : Route Départementale,

S

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale,

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux,

SUP : Servitude d'Utilité Publique,

V

VMC : Ventilation Mécanique Contrôlée,

Z

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée.

SOMMAIRE

1.	Diagnostic du site, objet de la mise en compatibilité	1
1.1.	La situation démographique de la commune de Gassin	1
1.2.	Le manque de logements	1
1.3.	Le site de la Vernatelle	2
2.	Les raisons du choix ayant abouti au projet	8
2.1.	Rappel des enjeux	8
2.2.	Réponse à ces enjeux à travers les objectifs du projet	8
2.3.	Conclusion	11
3.	Le projet et le PLU	12
3.1.	Le projet	12
3.2.	Exposé des motifs de la mise en compatibilité	14
4.	Les pièces modifiées au PLU	17
4.1.	Les changements apportés	17
4.2.	Les raisons du choix et justifications du règlement écrit et graphique	20
4.3.	L'évolution des superficies des zones	30
5.	Articulation de la mise en compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur et les plans et programmes	31
5.1.	La loi « Littoral »	31
5.2.	Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)	31
5.3.	Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	32
5.4.	Les Plans de Prévention des Risques (PPR)	32
5.5.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée	32
5.6.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le contrat de milieu <i>Gisclé et fleuves côtiers du Golfe de Saint-Tropez</i>	33
5.7.	Situation au regard du PADD du PLU de Gassin en vigueur	33

1. DIAGNOSTIC DU SITE, OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

1.1. La situation démographique de la commune de Gassin

Commune varoise littorale, Gassin connaît les mêmes tendances que les communes du Golfe de Saint-Tropez.

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des évolutions de la population depuis 1968 :

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2011
Population (hab)	1 107	1 519	2 017	2 622	2 727	2 868	2 832
Croissance moyenne annuelle (en %)	/	5,3	4,7	3,8	0,4	0,5%	(-)1,3%

*Evolution de la population
(Source : INSEE – RP1999 – 2011)*

La croissance démographique a été relativement forte jusqu'en 1990, avec près de 30 % d'augmentation entre 1990 et 1982 ; puis elle s'est considérablement ralentie dans les années 90 pour diminuer entre 2009 et 2011.

En 2011, la population communale de Gassin atteignait 2 832 habitants. D'après les prévisions du PLU, la population de Gassin à échéance 2020 est estimée à environ 3 000 habitants, soit une croissance démographique de 12% en 15 ans (0,51% par an).

Spécificité du Sud de la France, et de l'afflux de touristes durant les mois de juillet et août, la population gassinoise est multipliée par 3 en période estivale.

Les ménages avec famille représentent la majorité des structures familiales, bien que le nombre moyen d'occupants par résidences principales soit de 2,25 personnes.

1.2. Le manque de logements

Sur la côte varoise, la forte croissance démographique de ces dernières années a engendré un volume important de logements. Aujourd'hui, le marché immobilier est tendu, avec une part importante de résidences secondaires et une offre de logements sociaux insuffisante, d'où une demande de logements locatifs impossible à satisfaire. Cette situation va être détaillée dans le présent chapitre.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des catégories de logements sur la période 1968-2011 :

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2011
Résidences principales	389	538	732	1 054	1 140	1 289	1 285
Résidences secondaires et logements occasionnels	330	502	1 448	1 111	1 271	2 520	2 557
Logements vacants	34	16	73	152	507	46	47
Total	753	1 056	2 253	2 317	2 918	3 856	3 889

*Evolution du nombre de logements
(Source : INSEE – RP1999 – 2011)*

La croissance en terme de logements est continue depuis 1968. Sur la période 1990-1999, le nombre de logements a augmenté de 25% et sur la période 2009-1999, il a augmenté de 32%. On constate une très légère diminution entre 2009 et 2011.

L'équilibre du parc de logements gassinois est menacé par une part des résidences principales qui diminue au profit des résidences secondaires. En effet, en 2011, 66% des logements étaient des résidences secondaires et logements occasionnels. Sur la période 1999-2011, la part des résidences principales est passée de 39% à 33%, tandis que celle des résidences secondaires est passée de 44% à 66%. Ce phénomène a débuté durant la décennie 90.

Principalement constitué de maisons individuelles, le parc de logements gassinois manque de logements pour actifs, saisonniers et de logements sociaux. En 1999, la commune comptait 82 logements sociaux, soit 7,2% seulement des résidences principales. Seules 28% des demandes en logements sociaux qui sont faites, sur le bassin de Saint-Tropez sont satisfaites.

De plus, la rareté de l'offre et les prix pratiqués représentent de grosses difficultés pour les actifs cherchant à se loger. Les conditions du marché de l'immobilier empêchent actuellement les jeunes couples aux revenus moyens d'envisager un achat.

Les perspectives démographiques fixées par la commune à échéance 2020 engendrent la réalisation d'environ 180 logements pour actifs dont la moitié de logements aidés.

La commune a déjà engagé un programme de 30 logements pour actifs *Les Marines* au quartier Les Jonquières, en partenariat avec Var Habitat. Elle prévoit de poursuivre sa politique de construction de logements sociaux sur un site particulier qui est : le site de la Vernatelle.

1.3. Le site de la Vernatelle

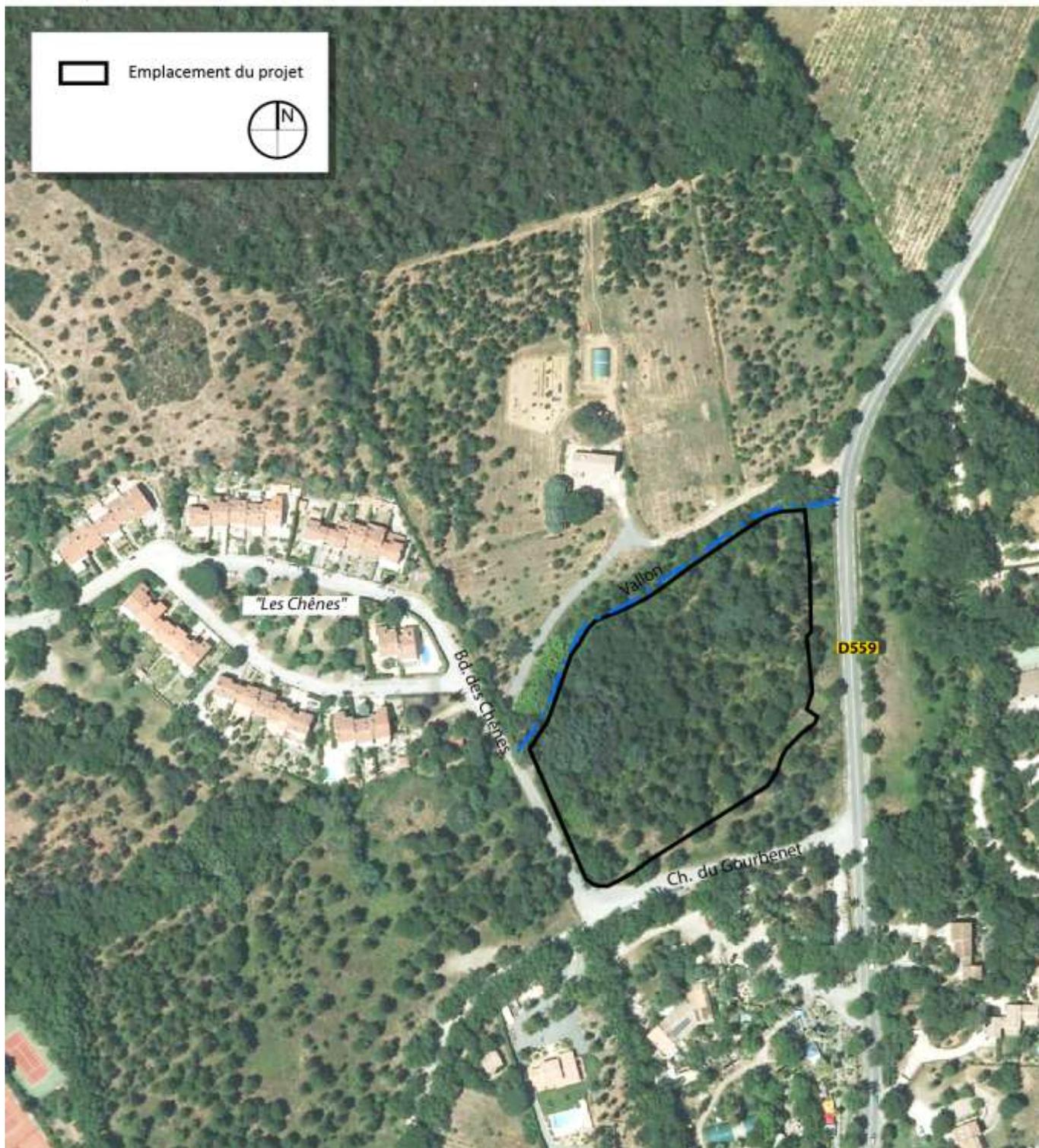
Localisé en partie Sud-Ouest de la commune de Gassin, le terrain de l'opération se développe sur environ 1,3 hectare.

Il est délimité par :

- au Nord : un vallon, faisant la limite avec une propriété privée et l'accès au groupe d'habitations « Les Chênes »,
- au Sud : le chemin du Gourbenet,
- à l'Est : la RD 559,
- à l'Ouest : la voie de liaison entre le boulevard des Chênes et le chemin du Gourbenet.

PHOTO AERIENNE DU SITE

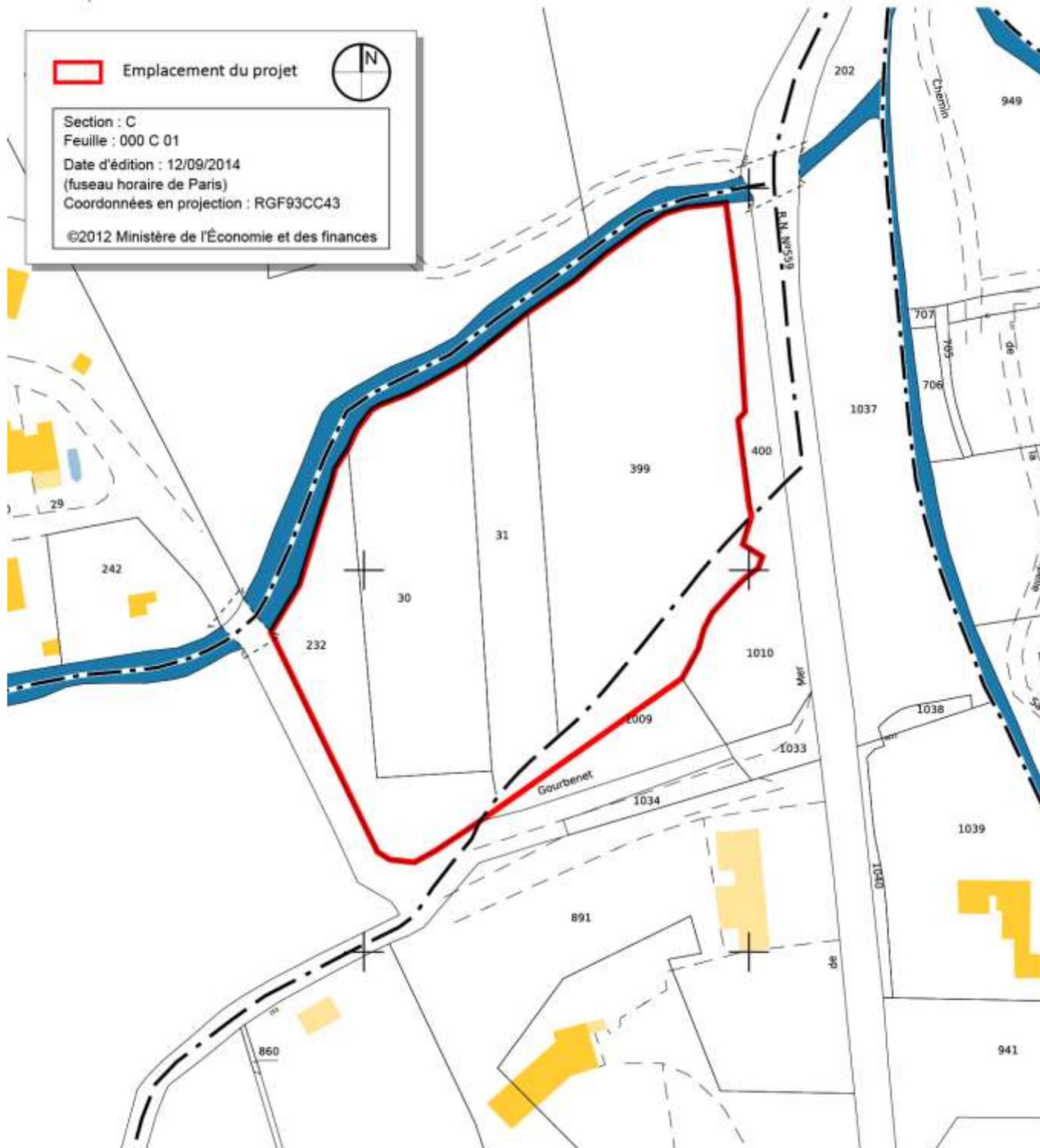
échelle 1/2 500 - source Géoportail - Orthophotoplan mission 2011



Il comprend 5 parcelles, dont une emprise partielle, comme le montre le plan ci-dessous.

PERIMETRE DU PROJET

échelle 1/5 000 - source Commune de Gassin



- **L'environnement naturel**

Le site du projet se localise dans une zone pavillonnaire, et se compose de terrains boisés composés de différentes formations végétales.

Milieu physique

Un vallon délimite le périmètre opérationnel au Nord et rejoint le ruisseau de l'Escaled en partie Est.

Se trouvant à environ 32 m d'altitude, le terrain présente deux légères pentes :

- l'une orientée vers l'Est (4% environ),
- l'autre orientée vers le Nord, et notamment vers le vallon précité (2,5 % environ).

Le site se trouve en zone de sismicité faible (n°2).

Patrimoine naturel

Périmètres de protection règlementaire

Le site du projet se trouve à une distance de 4 kms du site Natura 2000, Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Corniche Varoise et à environ 200 m de la ZNIEFF terrestre de type II Maures.

En revanche, il est concerné par le Plan d'Action en faveur des espèces menacées, pour ce qui s'agit de la tortue d'Hermann. Il se situe dans une zone de sensibilité moyenne à faible pour cette espèce.

Habitats et espèces caractéristiques du site

Si une pinède, agrémentée de chênes liège en bordure compose l'essentiel du terrain, ce dernier s'est avéré intéressant au plan faunistique comme floristique.

En effet, les inventaires biologiques menés ont relevé la présence de tortues d'Hermann, espèce protégée.

Un arrêté préfectoral 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 été pris le 15 mars 2013. Il autorise notamment la capture et le transport de tortues d'Hermann vers un centre de détention agréé, ainsi que l'altération d'une superficie d'habitat de cette espèce dans la zone du projet. Il prévoit aussi la mise en place de certaines mesures comme une adaptation du calendrier de travaux, la mise en place de clôture hermétique, de débroussaillage manuel, etc.

D'autres espèces patrimoniales ont également été recensées dont des oiseaux (Bruant zizi, Rossignol philomène...), des amphibiens, des insectes et des chiroptères.

Au plan floristique, les formations végétales observées sont les suivantes :

- une ripisylve à jeune Chêne pubescent le long du vallon en partie Nord,
- une formation à Mimosa argenté au Nord-Ouest,
- une formation à Pin maritime au Nord-Est,
- une lande à ronce, Pyracantha, Jonc et Bruyère arborescente en partie centrale,
- une formation à Pin maritime et Pin pignon en partie Sud.

Deux espèces végétales protégées ont été recensées à l'extrémité Est de l'emprise du projet :

- le Sérapias méconnu,
- l'Astragale double-scie.

L'arrêté préfectoral précité a autorisé la destruction de ces deux espèces sur l'emprise du projet. Cependant, il définit également des mesures de réduction et compensation.

Patrimoine

Le projet se localise en limite immédiate du site inscrit le 15 février 1966, au patrimoine des sites et monuments naturels : Presqu'île de Saint-Tropez.

Paysage

Le site se caractérise par une séquence naturelle boisée, au sein d'un environnement péri-urbain composé de bâtiments R+1.

L'écrin paysager existant et les plantations en bordure de voies assurent une barrière visuelle pour les habitations, depuis la voirie.

Les vues proches et lointaines sont ainsi limitées par la végétation en place.

• **L'environnement humain**

Occupation du sol

Situé à 4 kms du village historique de Gassin, le périmètre du projet se trouve au sein d'une zone pavillonnaire.

Ce site, recensé comme « zone d'urbanisation future » au document d'urbanisme communal, est constitué d'espaces boisés délimités par des infrastructures routières et un vallon. Ce site desservi par les réseaux se trouve dans le prolongement d'un hameau d'habitations et fait la jonction entre ce dernier et un ensemble de maisons individuelles au quartier du Moulin d'Eau.

Une soixantaine d'habitations individuelles sont recensées autour du site de l'opération, dont une quarantaine au niveau du groupe d'habitations « Les Chênes ». Dans un contexte forestier et agricole, l'habitat diffus occupe l'espace sans grande cohérence.

Quelques activités (poterie, pépinière...) sont présentes au Sud le long de la RD 559. Des équipements se trouvent à l'Ouest, il s'agit des tennis et du golf de la Vernatelle.

Ce terrain naturel boisé bénéficie d'une bonne accessibilité compte tenu de sa situation en bordure de la route départementale n°559.

Voirie

La RD 559 qui relie Gassin à Cogolin et la Croix-Valmer, longe le site d'étude en partie Est.

Au Sud, le chemin du Gourbenet est constitué de deux sections :

- section « Est » qui permet la desserte Sud du site du projet. Sur ce chemin se raccorde le boulevard des Chênes, qui dessert le groupe d'habitations du même nom. Le croisement entre ces deux chemins se fait sur une assiette de voie importante,
- section « Ouest » qui se rétrécit et dont le revêtement asphalté est quasi-inexistant. Elle rejoint en partie Ouest la rue Frédéric Mistral sur la commune de La Croix Valmer.

Au sein du groupe d'habitations des Chênes, la vitesse est règlementée à 30 km/h, et la circulation interdite aux véhicules dépassant les 5t.

Réseaux

Le réseau d'assainissement est existant sous la RD 559 de type fonte 150, et une canalisation de type PVC 200, passe sous le chemin du Gourbenet dessert le groupe d'habitations « Les Chênes ».

Le réseau AEP est présent le long des voies de circulation, avec des canalisations de type PVC 75, PVC 110 et F 150. Une borne incendie est recensée à l'entrée du chemin du Gourbenet.

Les réseaux EDF et Télécom existent dans la zone d'étude.

2. LES RAISONS DU CHOIX AYANT ABOUTI AU PROJET

2.1. Rappel des enjeux

Les principaux enjeux relevés sur la commune de Gassin et au niveau du site de la Vernatelle sont :

- un **manque de logements** pour actifs, et de logements sociaux,
- une cohérence urbanistique et paysagère avec l'habitat groupé voisin,
- un site boisé avec une **qualité environnementale**.

2.2. Réponse à ces enjeux à travers les objectifs du projet

2.2.1. Répondre aux besoins en logements tout en proposant une offre mixte

La réalisation d'un bâtiment comportant une vingtaine de logements locatifs sociaux, répartis sur quinze logements en collectif et cinq maisons individuelles, et près d'une trentaine de maisons individuelles destinées à de l'accession sociale. La réalisation de ce projet va permettre de créer une offre en matière de logements.

Les logements sociaux se répartiront suivant trois catégories : les PLUS, Prêt Locatif à Usage Social, les PLS, Prêt Locatif Social, et les PLAI, Prêt Locatif Aidé d'Intégration.

Les trente maisons individuelles seront commercialisées dans le cadre règlementé de l'accession sociale. La priorité est donnée aux primo-accédants.

La population visée sera notamment les jeunes ménages qui démarrent leur vie active et qui n'ont pas les ressources suffisantes pour se loger dans le parc privé.

Faute de logement adapté, ils risquent de se tourner vers d'autres territoires mieux pourvus en logements pouvant satisfaire leur demande. La commune y perdrait par conséquent sur tous les plans sociaux et économiques. Cette opération va ainsi permettre de maintenir en partie le dynamisme économique de la commune, et à une échelle plus globale, du bassin de vie du Golfe de Saint-Tropez.

Les divers modes de commercialisation proposés (locatif social, accession sociale) permettent de toucher différentes catégories de population.

Le fait d'avoir 100% de la surface plancher destinée aux logements aidés va dans le sens du rééquilibrage de l'offre en logement social sur le territoire des communes du Golfe de Saint-Tropez.

2.2.2. Proposer un cadre de vie qualitatif, en cohérence avec l'habitat voisin

L'aménagement d'espaces communs et le traitement paysager des abords des habitations va donner une image valorisante au site. Les lieux de partage et de convivialité pourront être fédérateurs au niveau social.

Les plantations envisagées, au-delà de l'aspect visuel vont permettre de créer des espaces ou zones de repos ombragés. Ces plantations d'agrément amélioreront également l'intégration des bâtiments dans le paysage.

Les familles ayant fait l'acquisition d'un logement individuel bénéficieront d'un jardin privatif.

La préservation de la végétation en bordure de parcelles influe sur le cadre paysager et le sentiment de sécurité des résidents. En effet, au-delà du seul fait de réduire l'impact visuel des infrastructures routières existantes, cet écrin de verdure donnera l'impression de vivre dans un espace préservé, à « l'abri des regards ».

La volumétrie des constructions respectera les caractéristiques des zones résidentielles voisines, afin de s'inscrire en continuité de ces poches d'habitations.

2.2.3. S'engager dans une démarche de haute qualité environnementale

La commune de Gassin a le souhait de réaliser une opération exemplaire en terme architectural et environnemental.

Cette opération fera l'objet d'une certification H&E (Habitat et Environnement). Le concept retenu pour la certification H&E est le profil A. Sept thèmes composent ce profil :

- **Management environnemental de l'opération**

Une sensibilisation de l'ensemble des entreprises à la démarche de la qualité environnementale sera proposée. Des outils de mesure de performances environnementales seront mis en place et un bilan sera tiré en terme de coûts, de délais et de performances.

Les riverains seront informés du déroulement du chantier par différents moyens (affichage, réunions, courriers).

- **Chantier propre**

Des actions seront envisagées afin de limiter les impacts du chantier sur les riverains, sur le personnel du chantier et sur les intérêts écologiques à préserver.

A titre d'exemple, une clôture hermétique sera mise en place et une charte « Chantier respectueux de l'environnement » sera établie. La gestion des déchets, les actions sur le milieu naturel (débroussaillage...) et la prévention des atteintes à la qualité des eaux feront l'objet d'une vigilance particulière.

- **Energie**

En matière d'économie d'énergie, une attention spéciale sera portée sur l'isolation. La mise en œuvre d'un système de production d'énergie renouvelable est souhaitée. Différentes études de faisabilité permettront de retenir la meilleure des solutions, en privilégiant la production d'eau chaude sanitaire à partir de panneaux solaires, et des systèmes de ventilation VMC hygrothermiques, à double flux avec échangeur de chaleur.

L'éclairage naturel sera mis en avant dans la conception des bâtiments.

Les constructions seront ainsi conçues dans le souci d'obtenir des performances énergétiques et thermiques satisfaisantes.

- **Filière constructive – choix des matériaux**

Au sujet des matériaux, il conviendra d'utiliser de préférence des produits répondants aux différents éco-label reconnus, ou des produits facilement recyclables ou provenant de filière de valorisation. Le bois sera employé dans de nombreux équipements.

- **Eau**

La maîtrise des consommations d'eau ainsi que la qualité des eaux est un souci constant du maître d'ouvrage. Les équipements des logements permettront des économies d'eau et une bonne qualité, tels que des robinets à double butée, chasse d'eau à double débit, maintien d'une température de stockage...etc. Les plantations d'espèces méditerranéennes seront peu consommatrices d'eau.

- **Confort et santé**

Le choix a été fait d'assurer le confort thermique d'été et de limiter les émissions polluantes en assurant une ventilation efficace. Les études de conception ont pris en compte l'acoustique intérieure et extérieure. De plus, l'article 8 des dispositions générales précise que les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 et aux arrêtés préfectoraux des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et 7 juin 2000.

- **Gestes verts**

Un livret de geste vert ou une notice d'exploitation sera proposé pour les futurs occupants. Il les informera sur les performances environnementales du bâtiment et les bonnes pratiques. Les locaux poubelles seront dimensionnés pour permettre le tri sélectif.

2.2.4. Composer avec l'environnement du site et la préservation des espèces

La présence de différentes formations végétales sur le périmètre du projet en fait un espace de qualité au plan environnemental.

Les inventaires biologiques ayant fait ressortir l'existence d'espèces protégées, sur un périmètre plus large, le choix de la commune s'est porté sur un périmètre plus restreint afin de tenir compte de la biodiversité existante et d'avoir un effet plus limité sur la flore.

De plus, des mesures de suppression et de réduction en faveur de la préservation de la faune et de la flore ont été actées pour la phase travaux, comme pour la phase exploitation.

De fait, certains sujets remarquables seront préservés et la végétation existante en bordure du périmètre sera conservée. Des préconisations concernant le choix des espèces à planter seront mises en œuvre.

2.3. Conclusion

Les principaux objectifs de l'opération prévue sur le site de la Vernatelle sont de :

- répondre à la demande en logement, et notamment en logement social,
- proposer un cadre de vie de qualité et un projet ambitieux en terme de qualité environnementale et de performance énergétique,
- tenir compte de l'environnement du site.

Aujourd'hui, la question du logement des actifs et des personnes à faibles revenus est devenue prioritaire.

En prévision de la nouvelle arrivée de population et compte tenu du manque de logements sur le territoire communal, la commune de Gassin a décidé d'ouvrir une zone destinée à l'urbanisation : le site de la Vernatelle.

Le projet retenu par la commune s'inscrit dans les objectifs définis pour le PADD, ainsi qu'au niveau du SCOT.

Il est donc d'intérêt général par la réalisation de logements pour actifs et aidés, et la maîtrise du développement urbain.

3. LE PROJET ET LE PLU

3.1. Le projet

3.1.1. Présentation du projet

L'opération envisagée sur le site de la Vernatelle consiste en la réalisation d'un bâtiment d'habitat collectif comportant une quinzaine de logements et de 35 maisons individuelles, l'ensemble représentant environ 3 800 m² de surface de plancher.

Plus précisément, l'opération comprend :

- un programme de logement aidés dont :
 - 20 logements locatifs sociaux,
 - 30 logements en accession sociale à prix maîtrisé,
- 100 places de stationnement, dont :
 - 41 places couvertes,
 - 56 places aériennes,
 - 3 places pour 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.

● Organisation des bâtiments

L'habitat collectif se localisera en partie centrale du site, dans un ensemble de type « bastide ». Cet ensemble sera de niveau R+2 et se composera d'appartements T2, T3, T4, T5. Ils se répartiront en logements soumis à Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Social (PLS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

L'habitat individuel comprendra 35 maisons individuelles ayant chacune un jardin privatif et deux places de stationnements. Ces maisons seront de niveau R+1, et de typologie T3 et T4. Elles se répartiront tout autour de l'ensemble « bastide », le long de la voie de desserte interne. Sur ces 35 maisons, 5 seront dédiées aux logements locatifs sociaux.

● Un projet inscrit dans une démarche de qualité environnementale

La commune de Gassin souhaite faire du projet de la Vernatelle un exemple en terme de performances énergétiques et de qualité environnementale. Il sera ainsi conçu dans l'optique de la certification H&E (Habitat et Environnement – profil A).

3.1.2. Incidences du projet sur l'environnement

Les impacts résiduels du projet sur l'environnement sont les suivants :

Milieu physique		
Qualité de l'air	0	Impact négligeable.
Topographie / Géologie	0	Impact faible mais non significatif, limité aux actions de terrassement.
Hydrogéologie	0	Toutes les précautions seront prises lors de la phase travaux pour ne pas polluer les eaux. La mise en place de deux bassins de rétention permettra de traiter les eaux avant rejet dans le milieu naturel.
Ambiance sonore	-	Impact faible compte tenu de la faible augmentation de trafic induite par l'opération.
Milieu biologique		
Faune	-	Des mesures relatives à la protection de la faune seront mises en place en particulier pendant la phase chantier. Le maître d'ouvrage devra se conformer aux prescriptions écologiques inscrites dans l'arrêté préfectoral.
Flore	-	Seule une partie de la végétation existante sur le site sera préservée. Néanmoins, des plantations seront réalisées. Une attention particulière sera portée aux espèces protégées présentes aux abords du site.
Milieu humain		
Population	++	Création d'un cadre résidentiel de qualité. Offre s'adressant à différentes catégories de population et de ménages.
Logement	++	Renforcement de l'offre en logements aidés par la réalisation d'une cinquantaine de logements.
Voirie et trafic	0	Une légère augmentation du trafic sera due à l'arrivée de nouveaux résidents. La desserte de l'opération sera améliorée par l'aménagement d'un carrefour giratoire, projet du CG 83.
Réseaux	0	Branchement sur les réseaux existants, qui seront suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins du projet.
Activités commerciales	+	L'arrivée de nouveaux habitants pourra entraîner indirectement une légère fréquentation supplémentaire des activités présentes sur le territoire de Gassin.
Paysage et occupation du sol	0	Si l'occupation du site va être modifiée, une attention particulière sera portée au cadre paysager.
Santé humaine	+	La qualité architecturale et environnementale des bâtiments permettront de limiter les pollutions et les nuisances pour les futurs résidents.

3.2. Exposé des motifs de la mise en compatibilité

Le site du projet se trouve en zone AUC au PLU de Gassin, approuvé le 18 juin 2009, et modifié pour la dernière fois le 7 novembre 2013. Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat.

Cette zone AUC s'étend sur les terrains de l'opération ainsi que quatre autres parcelles dans le prolongement Sud-Ouest, soit sur le périmètre initial de la ZAC de la Vernatelle ; supprimée en novembre 2013.

Il est noté dans le règlement du PLU que « l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du PLU ». En effet, aucun de ses articles n'est règlementé. Il est cependant précisé qu'une opération de logements est prévue dans cette zone à urbaniser.

Un emplacement réservé (n°6) est matérialisé en partie Sud-Est du périmètre du projet. Il concerne la création d'un carrefour au quartier « Les Chênes » (parcelles n°203 et 807-devenues n°1009, 1010, 1033, 1034, 1037 et 1038), pour une surface de 0,94 ha, au bénéfice du département.

Un projet de giratoire ayant été réalisé, l'emplacement réservé sera réduit afin que les propriétaires des terrains concernés n'aient plus à supporter les obligations légales résultant de la présence de cet ER.

Aucun espace boisé classé n'est présent dans la zone concernée par le projet.

Conclusion

L'analyse du PLU de la commune de Gassin révèle que :

- le projet se trouve en zone AUC, zone à urbaniser,
- le projet n'est pas compatible avec son règlement pour les raisons suivantes :
 - l'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une modification du PLU,
 - aucun article n'est règlementé,
- aucun aménagement ne sera réalisé au sein d'un Espace Boisé Classé.

Le site de la Vernatelle est concerné en partie par une servitude *non altius tollendi*. Elle s'applique aux parcelles section B n°1009, 1010, section C n°30, 31, 32, 232 et indique que les constructions ou plantations ne doivent pas dépasser une hauteur de 44 NGF (soit 9 m au-dessus de la route). **Cette servitude a été prise en compte lors de la conception du projet.**

Une servitude de passage a également été instituée sur la partie Ouest du périmètre. Elle concerne plus précisément la parcelle C n°232.

Le site de la Vernatelle se trouve en limite immédiate du périmètre de la servitude d'utilité publique AC2, relative à la protection des sites et monuments naturels inscrits.

Les dispositions d'urbanisme en vigueur constituant un obstacle à la recevabilité du dossier, il convient en conséquence de mettre en compatibilité le PLU de Gassin avec le projet de logements aidés sur le site de la Vernatelle, en application de l'article L. 123-14 du Code de l'Urbanisme.

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

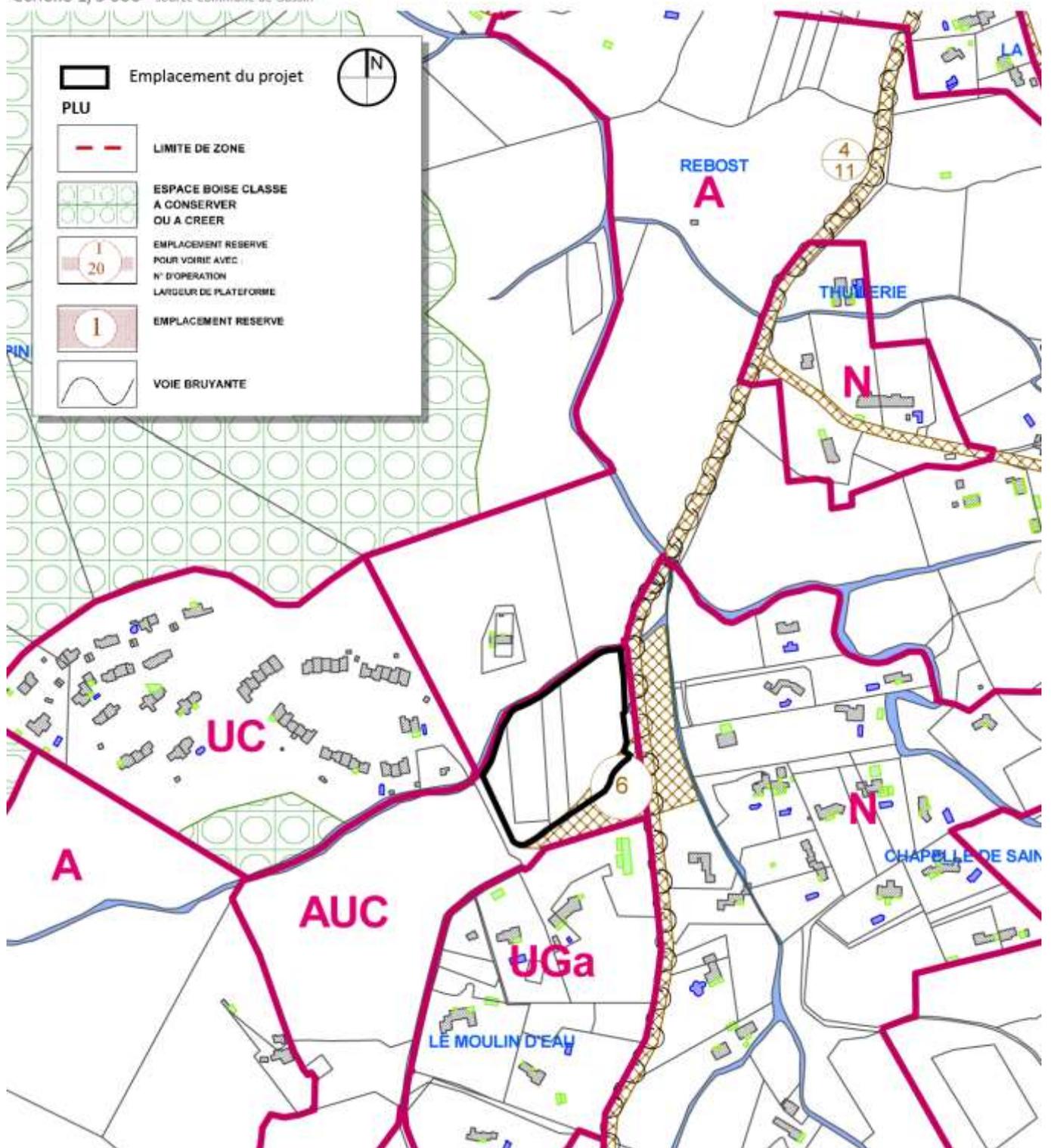
Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2. »

Les conditions d'application de l'article L. 123-14 du Code de l'Urbanisme font l'objet de l'article R. 123-23-2 du même code.

EXTRAIT DU PLU - PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR

échelle 1/5 000 - source Commune de Gassin



4. LES PIÈCES MODIFIÉES AU PLU

Dans le cadre de la mise en compatibilité, trois pièces du Plan Local d'Urbanisme seront modifiées : le plan de zonage du secteur, le règlement et la liste des emplacements réservés.

Le projet architectural est inscrit en zone UH, nouvellement créée.

4.1. Les changements apportés

4.1.1. Plan de zonage

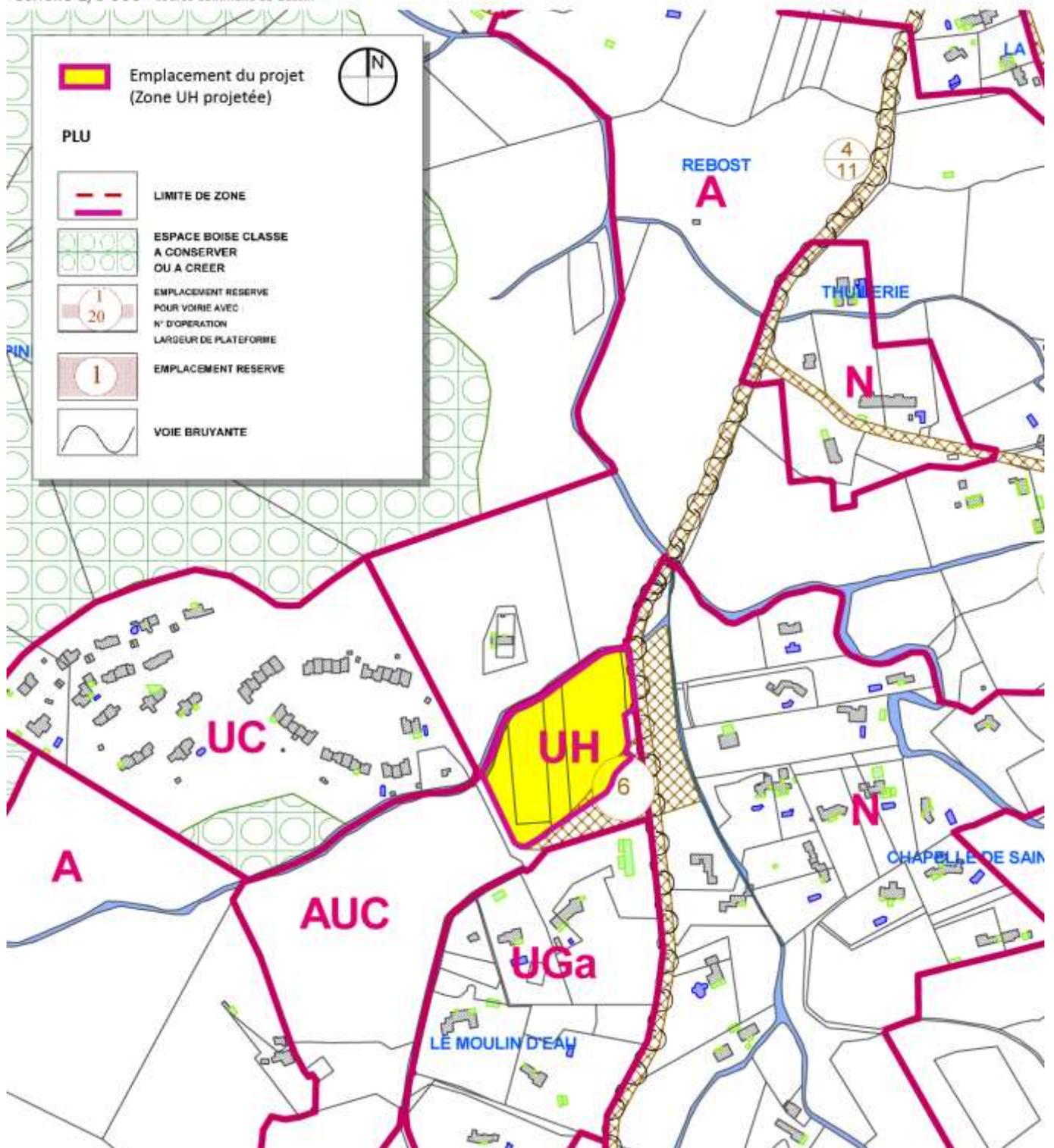
Un secteur à plan masse sera créé et le projet de logements aidés de la Vernatelle s'inscrira dans cette zone du PLU (*cf. page suivante*).

La zone AUC sera ainsi réduite. L'emprise de l'emplacement réservé n°6 reportée sur le plan de zonage sera diminuée et réajustée aux besoins du Conseil Général.

Le document graphique, plan de zonage, fait apparaître un nouveau secteur UH comprenant des polygones d'implantation pour les bâtis. Il existe trois types de polygones pour les constructions, définis en fonction de leur hauteur maximale.

EXTRAIT DU PLU - PLAN DE ZONAGE PROJÉTÉ

échelle 1/5 000 - source Commune de Gassin



4.1.2. Règlement

Une zone UH sera créée ainsi que le règlement de cette zone.

Les dispositions générales du PLU en vigueur restent applicables ainsi que le règlement de la zone AUC.

4.1.3. Liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés sera modifiée et en particulier en ce qui concerne la surface de l'ER 6 qui sera réduite, ainsi que la dénomination des parcelles concernées par cet ER. Pour rappel, la liste des emplacements réservés en vigueur est présentée ci-dessous et les modifications apportées apparaissent en rouge :

ER n°	Destinataire	Désignation	Largeur plateforme	Surface d'emprise
VOIRIE				
1	Département	Aménagement d'un parcours cyclable (plateforme 3 m)	3 m	1,15 ha
2	Département	Création d'un mur de soutènement RD98a (virage du Treizain)	1 m	0,02 ha
4	Département	Aménagement du CD 559	11 m	6 ha
5	Département	Création d'un giratoire La Mort du Luc – CD 559		1,83 ha
6	Département	Création d'un carrefour – quartier les Chênes	Parcelles 203 et 807 Parcelles 1009, 1010, 1033, 1034, 1037 et 1038	0,94 ha 0,87 ha
7	Département	Aménagement du CD 559 après les Chênes (rectification virage du Gourbenet)	15 m	0,30 ha
8	Département	Aménagement du carrefour de La Foux – 2 x 2 voies + voie d'évitement	23,50 m	1,9 ha
9	Commune	Aménagement et élargissement du chemin de Pinpinon à Bagareide	plateforme 8 m, largeur 4 m	2 ha
10	Commune	Aménagement et élargissement du chemin du Haut Bourrian	plateforme 8 m, largeur 4 m	79 a
11	Commune	Aménagement et élargissement de la Mort du Luc	Plateforme 9 m	1,3 ha
12	Commune	Aménagement et élargissement du Chemin du Brost	Plateforme 9 m	1,7 ha
13	Commune	Aménagement du chemin de Carteyron	Bande de 9 m	0,07 ha
14	Commune	Aménagement et élargissement d'une portion du Chemin du Bourrian	Plateforme 9 m	1,5 ha
15	Supprimé			
16	Supprimé			
17	Commune	Aménagement jonction du chemin de Saint-Tropez à Ramatuelle	4 m	0,14 ha
18	Commune	Aménagement portion du chemin de crête du Golf	4 m	0,10 ha
19	Commune	Aménagement chemin de Cambon à Bonne Fontaine	4 m	0,49 ha
20	Supprimé			
21	Supprimé			
Ouvrages publics et installations d'intérêt général				
22	Commune	Extension du cimetière (parcelles 2283 et 2284)		0,05 ha
23	Commune	Création d'une aire de stationnement (entrée Nord village)	P. D 210	0,18 ha
24	Commune	Création d'une aire de stationnement – quartier Carteyron		0,07 ha
25	Commune	Création d'une maison culturelle et d'un jardin ouvert au public		26 a
26	Commune	Création d'un plan d'eau au lieu dit les Bayes		11,25 ha
Espaces verts publics				
27	Commune	Création et aménagement d'un espace vert public autour du village		9,92 ha

4.2. Les raisons du choix et justifications du règlement écrit et graphique

Le périmètre opérationnel objet de la mise en compatibilité se situe en zone AUC. Il est soumis partiellement à une servitude privée *non altius tollendi*, ainsi qu'à une servitude de passage. La zone mise en compatibilité a pris en compte ces servitudes et s'étend sur 1,3 ha.

4.2.1. La création d'un nouveau secteur UH et sa justification

Les critères d'accès, d'implantation par rapport aux voies et limites séparatives, d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, de hauteur des constructions, de stationnement, d'espaces libres et plantations, étant spécifiques au projet, il est créé une nouvelle zone UH.

Le projet ne peut s'implanter dans une autre zone urbaine du PLU car les conditions d'urbanisation des autres zones ne s'appliquent pas au projet et le fait de modifier certains articles règlementaires, aurait entraîné une modification de toute la zone concernée.

De même, les articles règlementaires de la zone AUC ne peuvent être modifiés sans porter atteinte à l'ensemble de la zone. De plus, cette zone AUC a une vocation à être urbanisée. Elle n'est donc pas à ce jour définie comme un secteur résidentiel. Pour ces motifs, le projet ne peut donc pas être implanté en zone AUC.

4.2.2. L'élaboration d'un plan masse

En ce qui concerne les articles 6, 7 et 8, l'établissement d'un plan masse lié à la création d'une nouvelle zone qui prenne en compte les caractéristiques du projet semble être la solution la mieux adaptée. En effet, un secteur à plan masse permet d'obtenir une définition plus précise des espaces à aménager qu'une règle écrite. Ce découpage par îlots d'implantation répondra d'avantage aux besoins et encadrera de manière satisfaisante le projet.

L'article 10 est également transcrit sur le plan de zonage. S'agissant des autres règles, un règlement écrit spécifique est élaboré.

4.2.3. Les principes d'aménagement retenus

Le parti d'aménagement retenu est basé sur les principes suivants :

- respecter l'échelle de la volumétrie environnante,
- adapter les hauteurs aux caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet,
- adapter les règles d'urbanisme de façon à minorer l'impact des vues sur les voies et les zones d'habitat voisines, et mieux prendre en compte les besoins des futurs résidents,
- proposer une architecture variée, tout en s'inscrivant dans le respect des contraintes en matière de couleurs ou de formes,
- valoriser le site par une recherche paysagère de qualité,
- sécuriser le site et les circulations qui y existeront.

En premier lieu, il convient de préciser que le projet d'ensemble a été soumis à un concours d'architecture visant à favoriser son intégration paysagère.

Respect de l'échelle de la volumétrie environnante

Le projet se localise dans une zone pavillonnaire où les villas individuelles constituent l'essentiel des constructions, excepté certaines activités au Sud.

Il est évident que les constructions projetées ne devront pas avoir une hauteur trop importante, ni d'effet « masse de béton » qui pourrait être en discordance avec le paysage du quartier. La densité se doit d'être modérée.

Afin de définir les règles d'implantation du bâti et ainsi de limiter une emprise au sol trop importante, ces futures constructions ainsi que les espaces de stationnement devront être réalisées dans des polygones, définis au plan de zonage.

Dans le périmètre du groupe d'habitations des Chênes voisin, les maisons sont accolées, cependant, chacune a son jardin privatif. De même, chaque nouveau logement devra présenter au moins un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse, patio, jardin privatif...).

Adaptation des hauteurs aux caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet

L'établissement des hauteurs a été fait en rapport avec les zones d'habitat voisines où les bâtiments existants ont pour l'essentiel deux niveaux. Ainsi, les habitations individuelles se limiteront à deux niveaux et le bâtiment destiné au logement collectif sera de trois niveaux.

La définition d'une hauteur maximale, en particulier pour le bâtiment collectif, permet de ne pas impacter de manière importante le paysage environnant et de s'intégrer dans cet espace boisé. Ce choix a aussi pour but de représenter « l'image mentale » d'un village provençal, avec un élément central plus important et un peu plus haut, généralement le clocher ou une fortification, et autour les habitations.

Le fait de réaliser un étage supplémentaire pour les logements locatifs sociaux prévus en habitat collectif permet également d'avoir une meilleure organisation générale du projet, qui soit plus aérée et libératrice d'espaces dédiés aux habitants. En effet, la base du bâtiment étant plus resserrée que si ce dernier possédait deux niveaux, l'aménagement de jardins et espaces de détente d'une surface satisfaisante est ainsi possible. Les espaces verts existants dans cette zone seront donc davantage conservés et mis en valeur.

En ce qui concerne l'habitat individuel, cette logique peut également s'y appliquer.

Adaptation des règles d'urbanisme afin de limiter l'impact des vues sur les voies et les zones d'habitat voisines

Par souci de limiter les nuisances dues aux infrastructures routières (visuelles, sonores), les implantations des constructions à usage d'habitation vont respecter deux reculs pris en compte dans les zones d'implantation des bâtiments, sur le plan masse :

- un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 559,
- un recul de 5 m par rapport aux autres voies existantes.

Ce recul va également permettre de renforcer les plantations dans la bande laissée libre, afin de créer un masque végétal.

Cette définition du recul est cohérente avec les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des voies de circulation des zones voisines. Il convient en effet d'avoir une homogénéité de l'organisation de l'espace au sein du quartier.

Les bâtiments à usage de stationnement s'implanteront généralement à l'alignement de la voie interne ou à une distance minimale de 1 m de cette dernière. En effet, en fonction de la

disposition des habitations sur les lots, les garages ou les stationnements couverts devront être implantés de manière à laisser suffisamment d'espace pour l'aménagement d'un jardin privatif ou d'espaces communs.

Concernant les limites séparatives, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 1,5 m par rapport à ces limites, au sein des polygones d'implantation. En revanche, les installations ou occupations du sol nécessaires au fonctionnement des constructions (locaux poubelles, bassin de rétention...) pourront s'implanter hors polygones à 1 m minimum des limites séparatives.

Les clôtures joueront un rôle dans la délimitation des espaces privatifs ainsi qu'en terme de visibilité. Elles seront constituées d'un grillage simple pouvant être doublé d'une haie mixte. Pour les habitations individuelles, des dispositifs limitant les vues pourront être proposés entre deux jardins privatifs. Dans le cas où l'intimité de certains logements soit davantage exposée à la circulation automobile ou piétonne, les clôtures pourront être pleines et positionnées à l'alignement.

Une architecture variée

Le projet se base sur une architecture traditionnelle, caractéristique de ce quartier.

L'architecture de l'habitat collectif a été réfléchi afin de proposer un ensemble « bastide » qui ne soit pas un élément uniforme au centre du projet.

Son style sera classique mais élégant.

La monotonie des formes sera ainsi évitée, de même que pour l'habitat individuel groupé, où les implantations ne suivront pas un alignement rectiligne, mais un certain rythme qui donnera l'impression d'une diversité. En effet, les habitations individuelles et les garages seront implantés en décalage des constructions voisines et une bande verte entre les groupes de constructions viendra augmenter ces espaces de respiration.

S'agissant des toitures, l'utilisation de tuiles romanes ou canal vieilles permettra de conserver une cohérence au sein du quartier. Les matériaux de construction traditionnelle seront également favorisés.

Les ouvertures seront rectangulaires, et plus hautes que larges, excepté pour les espaces de vie (séjour) donnant sur des balcons, loggias, jardins privatifs.

L'unité chromatique en terme de couleurs de façades est recherchée, dans l'objectif d'une cohérence d'ensemble et d'image identitaire du quartier.

Valorisation du site par une recherche paysagère de qualité

Un des objectifs du projet est de s'insérer le mieux possible dans l'environnement naturel du site et de préserver l'ambiance boisée du quartier. En effet, cette opération s'inscrit dans un espace boisé, plus ou moins dense qui offre aux résidents un cadre de vie agréable ; la nature ayant un effet apaisant.

La conservation d'une bande boisée en ceinture des constructions d'habitation sera matérialisée au plan de zonage par un figuré spécifique. En bordure de la RD 559, l'aménagement d'une frange boisée plutôt dense, avec une alternance de massifs et plantations de haute tige est proposé. Cette frange est suffisamment éloignée des constructions pour ne pas leur créer un masque susceptible de limiter l'ensoleillement.

Les sujets remarquables seront préservés. La préservation maximale d'espaces verts en pleine terre sera encouragée.

Les espaces communs bénéficieront d'un traitement spécifique des matériaux, et incluront des plantations afin de créer une ambiance de détente.

La desserte interne doit être soignée. Pour cela, il est proposé des plantations d'alignement le long du trottoir, ainsi qu'au sein de l'espace partagé.

Sécuriser le site et les circulations

Le site opérationnel sera clôturé autour de son périmètre d'ensemble ainsi que pour chaque habitat individuel. Suivant les cas, des haies renforceront la densité de ces clôtures.

L'armature viaire interne au projet a été réfléchi dans le but d'être la plus fonctionnelle et sécuritaire possible.

Le tracé de la voie de circulation permet ainsi de desservir l'immeuble d'habitat collectif, ainsi que les maisons groupées, leurs garages et stationnements respectifs.

Il va également permettre de dégager des espaces communs et paysagers, afin d'offrir aux habitants des espaces de partage et de convivialité et d'aménager des espaces de circulations piétonnes et douces sécurisées.

4.2.4. Les choix retenus pour le règlement de la future zone UH

Articles du règlement	Raison du choix et justification	Conséquence
Article UH 1 – Types d’occupation et utilisation du sol interdits	Située dans un secteur pavillonnaire, le projet envisagé sur le site de la Vernatelle a pour vocation de permettre la réalisation d’un habitat collectif et individuel groupé. Cette opération s’inscrit en continuité du groupe d’habitations « Les Chênes ». La zone ne peut donc pas accueillir des bâtiments à usage industriel, par exemple, qui seraient facteurs de nuisances dans ce quartier péri-urbain, plutôt calme.	Les constructions à usage industriel, agricole, ou de commerces, bureaux, ainsi que les habitations légères de loisirs sont interdites.
Article UH 2 – Types d’occupation ou d’utilisation du sol soumis à condition particulières	La réalisation d’une cinquantaine de logements, ainsi que d’un accès, d’une voie de desserte et de deux bassins de rétention va induire des actions de terrassement. Par souci de cohérence d’ensemble, les constructions devront s’implanter de manière à être rassemblées et non pas éparpillées sur le terrain.	Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations permises, ainsi que les installations ou occupations du sol nécessaires au bon fonctionnement des constructions admises sont autorisés. Les constructions devront s’implanter à l’intérieur des polygones d’implantation définis au document graphique.
Article UH 3 – Accès et Voirie	Le terrain est situé en bordure de la RD 559, du chemin du Gourbenet et du boulevard des Chênes. Il devra : <ul style="list-style-type: none"> - avoir un accès sécurisé sur l’une des voies existantes, - avoir une desserte sécurisée par une voie privée adaptée à l’importance des constructions et répondant aux règles relatives à la défense contre l’incendie, à la protection civile...etc. 	Ce projet doit obligatoirement avoir un accès sur la voie publique, dans le respect des conditions de sécurité. Les caractéristiques de l’accès et des voies de desserte doivent également satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l’incendie, de protection civile...etc. Il convient donc de préciser ces conditions générales de desserte routière du projet.

	<p>Par ailleurs, l'aménagement d'un giratoire réalisé par le CG83 au croisement de la RD 559 et du chemin du Gourbenet réduit les possibilités d'accès sur ces deux voies.</p> <p>Il est prévu que la voirie interne présente un bouclage afin de faciliter la circulation automobile et fluidifier les flux.</p>	
Article UH 4 – Desserte par les réseaux	<p>Les réseaux sont présents dans cette zone pavillonnaire. Le site du projet devra être raccordé aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement. Ce raccordement apparait comme une nécessité.</p> <p>S'agissant des eaux pluviales, leur gestion fera l'objet de dispositifs de rétention.</p>	<p>Les futures constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux existants.</p> <p>Concernant les eaux pluviales, des aménagements devront être mis en place afin d'éviter tout rejet de ces eaux dans le milieu récepteur sans traitement préalable.</p>
Article UH 5 – Caractéristiques des terrains	<p>Sans objet. D'une part, les terrains de l'opération se limitent au foncier public disponible. D'autre part, la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi Duflot ALUR), du 24 mars 2014 et publiée au Journal officiel du mercredi 26 mars 2014 supprime la notion de « taille minimale des terrains constructibles ».</p>	<p>La superficie minimale n'a plus lieu d'être réglementée.</p>
Article UH 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique	<p>Le fait de ne pas imposer un alignement par rapport aux voies permet d'organiser l'espace.</p> <p>Les polygones d'implantation définis ont pour objectif d'éloigner les habitations des voies de circulation et de créer des jardins privés.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation ou de</p>	<p>L'implantation des bâtiments à usage d'habitation ou de stationnement sur le site de l'opération doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au document graphique.</p> <p>Les autres occupations du sol pourront quant à elles s'implanter hors des polygones d'implantation,</p>

	<p>stationnement, le choix de dessiner des polygones d'implantation plutôt que de définir des alignements se justifie par le fait de donner une emprise maximale aux constructions, tout en autorisant des « décrochés » architecturaux et ainsi éviter une monotonie des formes. Ce choix est également paysager. Par ailleurs, les autres occupations du sol doivent pouvoir être réalisées sur le terrain et hors des polygones.</p>	<p>soit en limite, soit à une distance minimale d'1,5 m des voies publiques.</p>
<p>Article UH 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>L'établissement de règles régissant l'implantation des constructions dans une même unité foncière peuvent être inscrites dans le plan de zonage par la définition des zones d'implantation possible des bâtiments.</p> <p>Au sein d'un polygone d'implantation, si plusieurs constructions sont admises, elles devront s'implanter en respectant une distance minimale par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Une règle supplémentaire à la définition des polygones d'implantation détermine une distance minimale d'1,5 m des limites séparatives au sein des polygones.</p> <p>En revanche, les installations ou occupations du sol nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées pourront s'implanter hors des polygones d'implantation définis au document graphique mais à une distance minimale d'1 m des limites séparatives.</p>
<p>Article UH 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>La distance entre les maisons groupées non mitoyennes, et la maison groupée et le volume bâti du garage non attenant varie de 3 à 3,5 m.</p>	<p>La distance minimale retenue entre deux constructions est celle étant la plus faible soit : 3 mètres.</p>
<p>Article UH 9 – Emprise au sol</p>	<p>Il n'est pas nécessaire dans le cas présent de fixer une emprise au sol puisque l'objectif est d'avoir une diversité du bâti, avec des logements collectifs et individuels. Par ailleurs, le fait de circonscrire les constructions dans des polygones</p>	<p>L'emprise au sol n'est pas règlementée.</p>

	d'implantations permet de limiter la consommation d'espace et d'avoir une organisation possible des différents espaces de vie dans le périmètre opérationnel.	
Article UH 10 – Hauteurs des constructions	<p>Afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments, les constructions ne dépasseront pas les 3 niveaux pour l'habitat collectif et les 2 niveaux pour l'habitat individuel.</p> <p>Ces règles de hauteur sont établies en cohérence avec les zones avoisinantes UC et UGa: soit 2 niveaux et 6,50 mètres à l'égout des couvertures, excepté pour les bâtiments publics qui peuvent s'élever à 9 m (3 niveaux). La conception du projet a également tenu compte de la servitude privée <i>non altius tollendi</i>.</p> <p>Le fait de proposer 3 niveaux pour l'habitat collectif permet de dégager davantage d'espaces dédiés aux habitants comme des jardins ou espaces de détente et d'éviter un étalement de la construction. S'agissant des garages, la hauteur de ces derniers sera limitée à 3,50 mètres pour répondre aux dispositions techniques spécifiques de ces constructions et tenir compte du cadre paysager.</p>	<p>Les bâtiments ne devront pas dépasser 6,50 m à l'égout du toit pour l'habitat individuel groupé et 10 m pour les bâtiments collectifs.</p> <p>La hauteur des garages ou de tout stationnement couvert ne devra pas dépasser les 3,50 mètres.</p> <p>Ces hauteurs sont reportées au plan de zonage.</p>
Article UH 11 – Aspect extérieur	<p>La volonté communale est de garder une cohérence dans les formes et caractéristiques du bâti du quartier. Ce dernier est caractérisé par une architecture traditionnelle.</p> <p>L'harmonisation des façades sera recherchée toujours dans ce souci de cohérence et d'intégration paysagère, mais aussi dans l'objectif que les</p>	<p>Les toitures seront recouvertes de tuiles « canal vieilles » ou « romane ».</p> <p>Les couleurs des façades respecteront la palette communale déposée en Mairie.</p> <p>Ces dernières seront revêtues, dans la mesure du possible, d'un enduit</p>

	<p>résidents puissent s'approprier les lieux.</p> <p>Il est néanmoins précisé que les caissons techniques apparents en façade sont à proscrire et doivent être intégrés à l'architecture.</p> <p>La réalisation de saillies limitera la linéarité des façades, et sera visuellement moins monotone.</p> <p>Les règles relatives à l'aspect extérieur sont définies par rapport aux besoins du projet.</p>	<p>frotassé fin ou d'un parement en pierre.</p> <p>S'agissant des clôtures, elles seront constituées par des haies vives, des grillages, ou autres dispositifs. Des clôtures pleines seront autorisées en limite séparative ou à l'alignement des voies.</p> <p>Les saillies seront autorisées dans la limite du polygone d'implantation.</p>
Article UH 12 – Stationnement des véhicules	<p>En fonction de la typologie des constructions, différentes normes de stationnement sont définies. Il ne peut être fixé légalement plus d'une place de stationnement pour le logement social (article L.123-1-13 du C.U.). Par ailleurs, la création d'une cinquantaine de logements sur le même site et donc l'accueil d'une population résidente va engendrer des visites de personnes extérieures. A cet effet, il convient de prévoir des « places visiteurs ».</p>	<p>Le stationnement est réglementé selon les catégories de constructions, à savoir : deux places de stationnement pour l'habitat individuel groupé en accession, et 1 place par logement locatif social. Le stationnement visiteur sera défini selon la règle suivante : une place par tranche de trois logements. Sur l'ensemble de la zone, le nombre de places de stationnement sera de 100 places au minimum.</p>
Article UH 13 – Espaces libres et plantations	<p>Le site d'emprise du projet étant à ce jour boisé, il convient de réaliser cette opération de logements tout en conservant le plus possible ce caractère naturel et en proposant un cadre de vie agréable pour les futurs résidents.</p> <p>Pour cela, la préservation des bordures boisées du site et la réalisation de plantations sont requises. Il sera fait application de l'arrêté préfectoral du 15 mars 2013 relatif à la préservation des espèces protégées qui établit des préconisations pour la préservation de la végétation existante, le choix des espèces à implanter et la possibilité de créer des merlons paysagers.</p>	<p>Une trame définira les zones où les espaces verts seront conservés.</p> <p>Toutes les deux habitations individuelles, une trame verte est envisagée.</p> <p>Il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'emprise au sol du projet.</p> <p>Les espaces communs respecteront la règle des 5 m² par logement.</p>

	S'agissant des espaces libres et compte tenu de la future population envisagée, l'aménagement d'espaces communs de détente est nécessaire.	
Article UH 14 – Coefficient d'occupation des sols	La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi Duflot ALUR) supprime la notion du « coefficient d'occupation des sols ».	Le COS n'a plus lieu d'être réglementé.

4.3. L'évolution des superficies des zones

Le tableau ci-dessous représente l'évolution des surfaces concernées par la mise en compatibilité :

Zones du PLU	Superficie au PLU en vigueur (en ha)	Superficie au PLU mis en compatibilité (en ha)
AU	18,1	16,8
UH	0	1,3

5. ARTICULATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPÉRIEUR ET LES PLANS ET PROGRAMMES

5.1. La loi « Littoral »

La loi « Littoral », du 3 janvier 1986, codifiée aux articles L. 146-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, s'applique au territoire de la commune de Gassin.

Les grands principes urbanistiques de la loi Littoral sont les suivants :

- les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres (L. 146-1),
- maîtrise de la capacité d'accueil des espaces urbanisés et préservation de coupures d'urbanisation (L. 146-2),
- libre accès du rivage au public (L. 146-3),
- l'extension de l'urbanisation, en principe en continuité de celle existante, limitée dans les espaces proches du rivage, voire interdire dans la bande des 100 mètres (L. 146-4),
- préservation des sites naturels remarquables ou caractéristiques, des milieux écologiques et protection au P.L.U. des espaces boisés les plus significatifs (L. 146-6),
- interdiction ou contrôle des routes nouvelles dans une bande côtière de deux kilomètres (L. 146-7).

Le site du projet se trouve en dehors des espaces proches du rivage, et en dehors des espaces terrestres préservés.

Aucune coupure d'urbanisation ni d'espaces boisés significatifs ne sont présents au niveau du site du projet.

Selon l'article L.146-4 du Code de l'Urbanisme, « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Le PLU de Gassin a mis en application cet article dans sa définition des zones urbaines et à urbaniser. Si des zones ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation, d'autres secteurs urbains doivent être densifiés. Le projet ne peut être considéré comme un hameau nouveau mais plutôt comme une continuité d'urbanisation d'un hameau existant, qui plus est, déjà cartographiée par le document d'urbanisme communal.

De plus, le site du projet se trouve à la jonction entre un hameau d'habitations et une zone d'habitat individuel.

Le projet de PLU mis en compatibilité est compatible avec la Loi Littoral.

5.2. Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez, a été approuvé le 12 juillet 2006.

Les cartes du SCOT localisent le site du projet en limite de zone pavillonnaire.

Les orientations générales du SCOT mettent l'accent sur la construction de logements locatifs sociaux. Elles 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 quant à lui des objectifs à atteindre en terme de réalisation de logements sociaux, à savoir 1 200 logements locatifs sociaux ou aidés.

Le projet s'inscrit dans cet objectif en réalisant une opération de logements 100% aidés. Il va également dans le sens d'un contrôle de la sur-consommation d'espaces par rapport à la croissance urbaine.

Il est compatible avec le SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez.

5.3. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Le site de la Vernatelle se trouve en limite immédiate du périmètre de la servitude d'utilité publique AC2, relative à la protection des sites et monuments naturels inscrits. Il n'est pas concerné par cette servitude.

5.4. Les Plans de Prévention des Risques (PPR)

La commune de Gassin est soumise au plan de prévention des risques naturels inondation, approuvé le 30 décembre 2005. Cependant, le site du projet se trouve en zone non exposée au risque.

5.5. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015, adopté le 16 octobre 2009 par le Comité de Bassin, a été approuvé le 20 novembre 2009 par le Préfet coordonnateur de Bassin.

Il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Rhône Méditerranée pour la période 2010-2015.

La zone d'étude se situe dans le territoire 15 du SDAGE : Côtiers Est et littoral et plus spécifiquement dans le sous-bassin versant LP_15_09, Littoral des Maures.

Les principaux problèmes à traiter dans ce sous-bassin-versant sont la pollution par pesticides et la dégradation morphologique.

Le PLU mis en compatibilité est compatible avec le SDAGE Rhône-Méditerranée car cette mise en compatibilité permet la réalisation d'un projet ayant pris en compte ce document et notamment :

- les orientations fondamentales du SDAGE, et notamment le principe de non dégradation des milieux aquatiques,
- le programme de mesures du SDAGE sur le sous-bassin versant LP_15_09 concerné,
- les objectifs qualitatifs et quantitatifs des masses d'eau identifiées par le SDAGE dans la zone d'étude.

Le projet de PLU mis en compatibilité respecte et participe aux objectifs du SDAGE Rhône-Méditerranée.

5.6. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le contrat de milieu *Giscle et fleuves côtiers du Golfe de Saint-Tropez*

Le Contrat de milieu *Giscle et fleuves côtiers du Golfe de Saint-Tropez* est en cours d'élaboration. La composition du comité de rivière a été définie par arrêté préfectoral du 30 juillet 2013. Un dossier d'avant-projet a été validé en décembre 2013.

5.7. Situation au regard du PADD du PLU de Gassin en vigueur

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gassin identifie le secteur des Chênes situé en limite immédiate du projet, comme un secteur de « densification de zone urbaine ».

Le projet de logements aidés sur le site de la Vernatelle répond à la première orientation du PADD qui est de « favoriser une croissance démographique et urbaine maîtrisée ». Pour y parvenir, les objectifs n°3 et 4 s'appliquent directement au projet.

En effet, il s'agit de :

- 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 projet prévoit la réalisation de logements dédiés à la résidence principale d'actifs, et notamment de jeunes ménages, tout en étant des logements aidés.

Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente mise en compatibilité respectent les principes et les objectifs énoncés dans le PADD du PLU de Gassin.

Le projet de PLU mis en compatibilité est donc compatible avec le PADD du PLU de Gassin en vigueur.