

SECRETARIAT GENERAL de GASSIN

De: amaury camerlo <amaury.camerlo@gmail.com>
Envoyé: vendredi 27 octobre 2023 17:07
À: Enquete Publique
Objet: Requête à l'enquête publique du PLU de la ville de Gassin
Pièces jointes: PastedGraphic-3.tiff; Requête PLU - 27 oct. 2023 - 17-04.pdf

Monsieur le Commissaire-Enquêteur Philippe GONZALEZ,

Pour donner suite à la requête que je vous ai présentée, ce mercredi 25 octobre 2023, lors de la permanence de l'enquête publique pour la révision générale du PLU de Gassin, vous trouverez ci-joint un document résumant nos échanges.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

**Requête à l'enquête publique relative à la révision générale du PLU
Ville de Gassin**

Monsieur le commissaire enquêteur Gonzalez,

Le manque d'accès au logement pour la population active est le premier frein au dynamisme économique.

Le golfe de Saint Tropez est connu pour attirer une manne touristique en été, mais le reste de l'année la majorité des logements restent vacants.

Depuis 2007, le constat est sans appel : le nombre d'actifs sur Gassin est en constante diminution.

La mairie, soucieuse de développer le tissu économique et social, a choisi une politique de logement ambitieuse pour installer durablement une population active en résidence permanente.

La SARL SICAM et la SNC Parc Oasis sont propriétaires des parcelles cadastrées, AC 259 (2839 m²), AC 263 (39 m²), AC 346 ex286p (363 m²) et AC 2301 (3556 m²), pour une emprise au sol de près de 6800 m².

L'emplacement stratégique de ce terrain de près de 0,7 hectares présente un potentiel de constructibilité évident pour accueillir une population d'actifs tout au long de l'année (proximité immédiate des zones économiques, des sites à vocation touristique et du Pôle Santé). Cet emplacement est idéal pour accueillir, des logements en primo accession, des logements sociaux, des logements saisonniers et présente une solution de logement pour le pôle hospitalier.

➔ Parcelles du PRL de l'OASIS cédées à l'ASL du Parc Oasis

- Protocole d'accord signé en septembre 2021, précisant les conditions de cession du transfert des parties communes (routes et VRD), de la piscine, des bureaux d'accueil et du local gardien
 - Validation du protocole d'accord lors de l'Assemblée Générale de l'ASL en 2022
 - Acte notarié en date du 2 janvier 2023 (avec nouvelle numérotation des parcelles existantes)
- ⇒ Tennis, local poubelle et voie dans issue sortis de l'assiette du PRL : zonage NP inadapté devant évoluer avec la révision générale du PLU

➔ Terrain identifié par le nouveau SCoT par l'OAP #4 orientée logement

- Identifié par le SCoT comme faisant partie d'un ensemble déjà urbanisé à densifier
- Non concerné par la zone inondable, car surélevé par rapport à la RD559, contrairement au côté Est très peu artificialisé, classé actuellement N et pourtant ciblée par l'OAP logement.
- Artificialisé sur 50% de sa surface : Composé de deux courts de tennis vétuste, d'une voie sans issue, d'un local poubelle devenu sans objet et d'une dent creuse classée EBC mais identifiée par le SCoT comme faisant partie d'une zone déjà urbanisée ayant vocation à s'intensifier.

Rq : Compte tenu de l'urbanisation à proximité immédiate, cette dent creuse classée EBC est devenue une décharge ménagère à ciel ouvert. (CF attestation en annexe)

→ Situation géographique idéale

Situé à l'Ouest de la RD559, le terrain dispose d'une situation géographique stratégique :

- proximité avec la rond-point de la Foux
- proximité des zones à vocation touristique
- proximité des sites à vocation économique
- proximité du pôle santé
- Desserte du terrain adaptée (3 voies d'accès) depuis la RD559

→ Accessibilité du terrain situé le long de la RD 559

- Réseau de transport en commun déjà existant : 2 lignes de bus (ZOU! 878 et 874) avec un arrêt devant le terrain. L'arrêt suivant dessert le Pôle de Santé.
- Renforcement de la mobilité douce : Création de la piste cyclable et accès piéton en accès direct au Pôle santé et au futur site à vocation économique et touristique
- Les trois voies accès, propriété du département, peuvent être élargies sur plusieurs mètres.

Conclusion

1) Dans le cadre de la politique de zéro artificialisation nette, l'OAP #4 annonce la construction de logements sur le côté Est de la RD559, alors que ceux-ci sont situées en zone Naturelle Inondable. Notre terrain, en dehors de la zone inondable, est artificialisé en partie et a fait l'objet d'une requête lors de l'enquête du SCoT.

2) Seul terrain de la commune rassemblant tous les critères pour accueillir une population d'actifs en résidence permanente. Il serait pertinent de proposer des bâtiments à énergies positives, qui deviendraient la vitrine vertueuse de l'urbanisation de la commune de Gassin.

3) Réponse efficace à la problématique du logement du personnel saisonnier

4) Face aux menaces récurrentes de fermetures de blocs opératoires en période estivale, ce terrain est directement concerné par le décret paru en juillet 2021 facilitant la création de logements pour le personnel hospitalier.

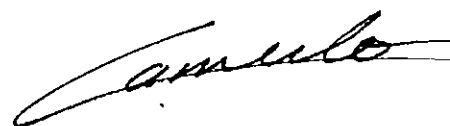
Compte tenu des 4 points précédents, il est nécessaire de prioriser ce terrain de 0,7 hectare, identifié D sur le schéma d'aménagement de l'OAP des abords de la RD559, par rapport aux autres projets de logements portant les lettres A, B et C.

Veuillez agréer, monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sincères salutations.

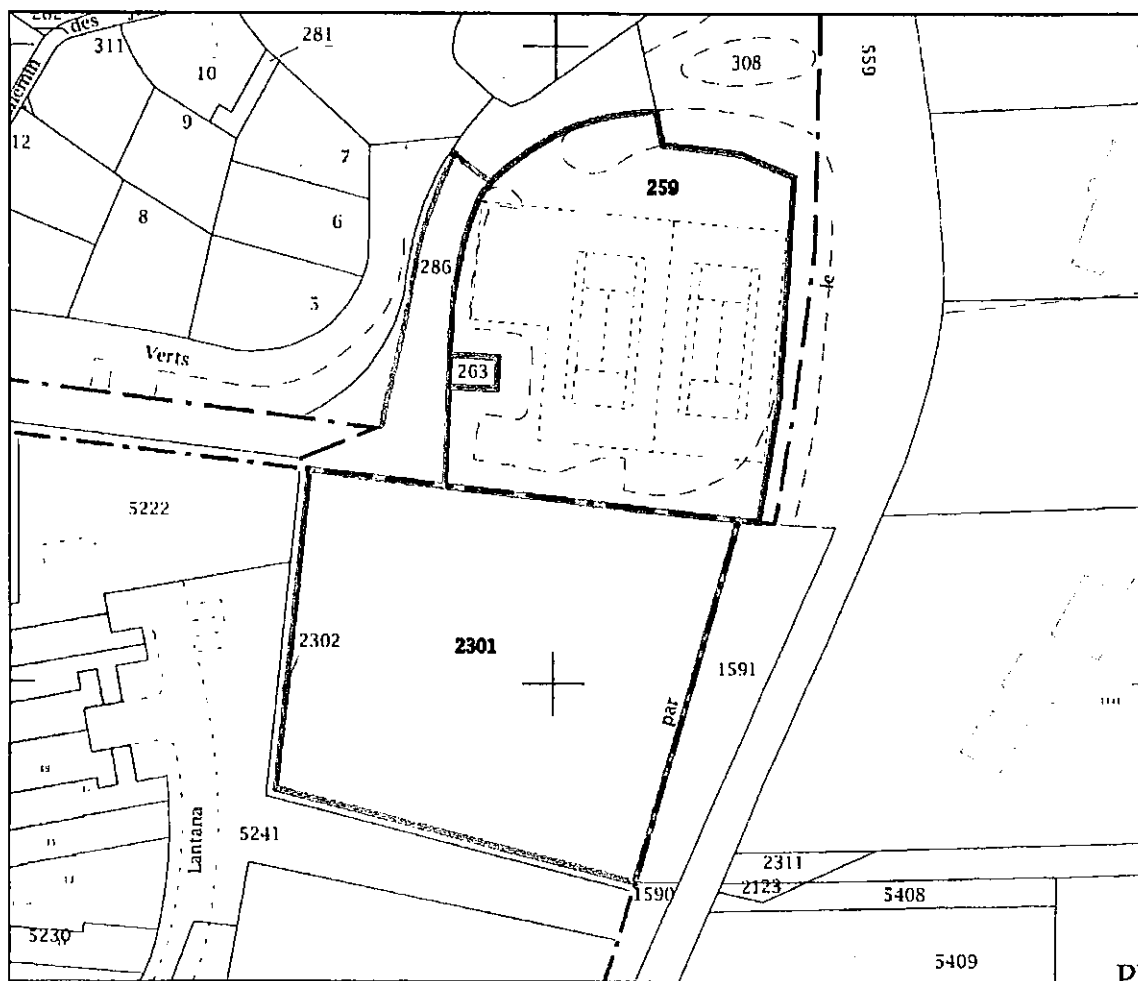
Annexes :

- 1) Plan parcellaire
- 2) Attestation de la société Green Project (nettoyage de la parcelle AC 2301)

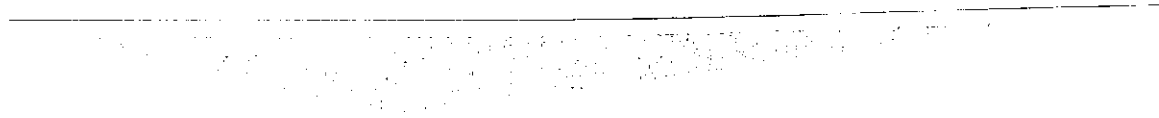
La SNC Parc Oasis



1) Plan parcellaire



2) Attestation de la société Green Project (nettoyage de la parcelle AC 2301)

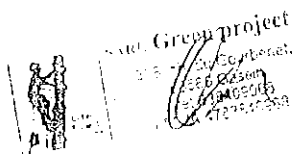


Gassin, le 28 Juillet 2022

Je soussigné Monsieur Vincent DEGNIROL, agissant en tant que gérant au sein de la société SARL Green Project, atteste par la présente que lors du débroussaillage du terrain mitoyen du PRL Parc Oasis, a été retrouvé de nombreux déchets d'ordre ménager (machines à laver, casseroles, étendoirs à linge, matelas ...etc.) qui ont été évacués par nos soins.

Fait à Gassin

Le 28/07/2022



SARL Green Project – 308 chemin du Gourbenet, 83580 GASSIN
04 94 97 55 04 – contact@greenproject.fr – www.greenproject.fr – SIRET 83840906800015

