

localisation du projet dans le golfe de Saint Tropez

localisation du projet

**SFHE - Groupe Arcade**  
1175 Pallas route des Mées - CS 8085  
13647 Aix en Provence Cedex 4

**Atelier XAVIER BOHL**  
16 Rue de Toulon - 83100 SAINT-TROPEZ - FRANCE

**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
valant division parcellaire suivant l'article 431-24 du code de l'urbanisme  
Site de "La Vernetelle" - RD 552 - GASSIN

**Plan de situation**

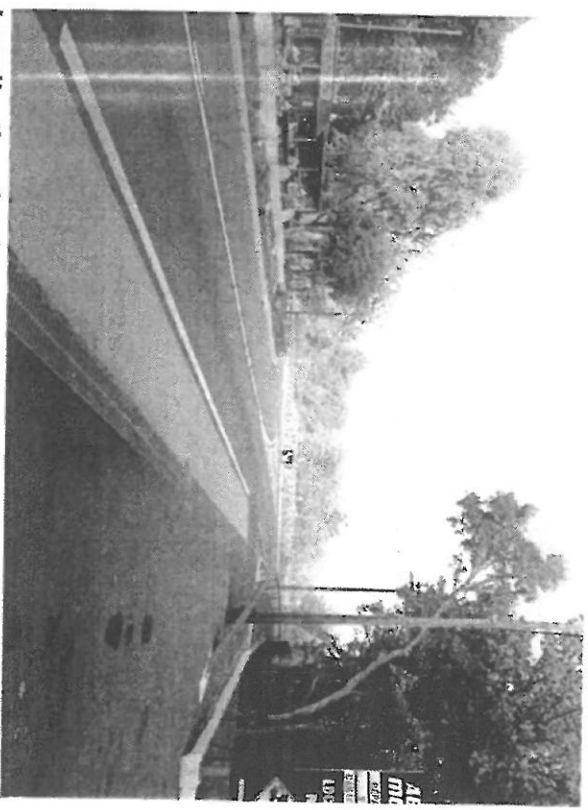
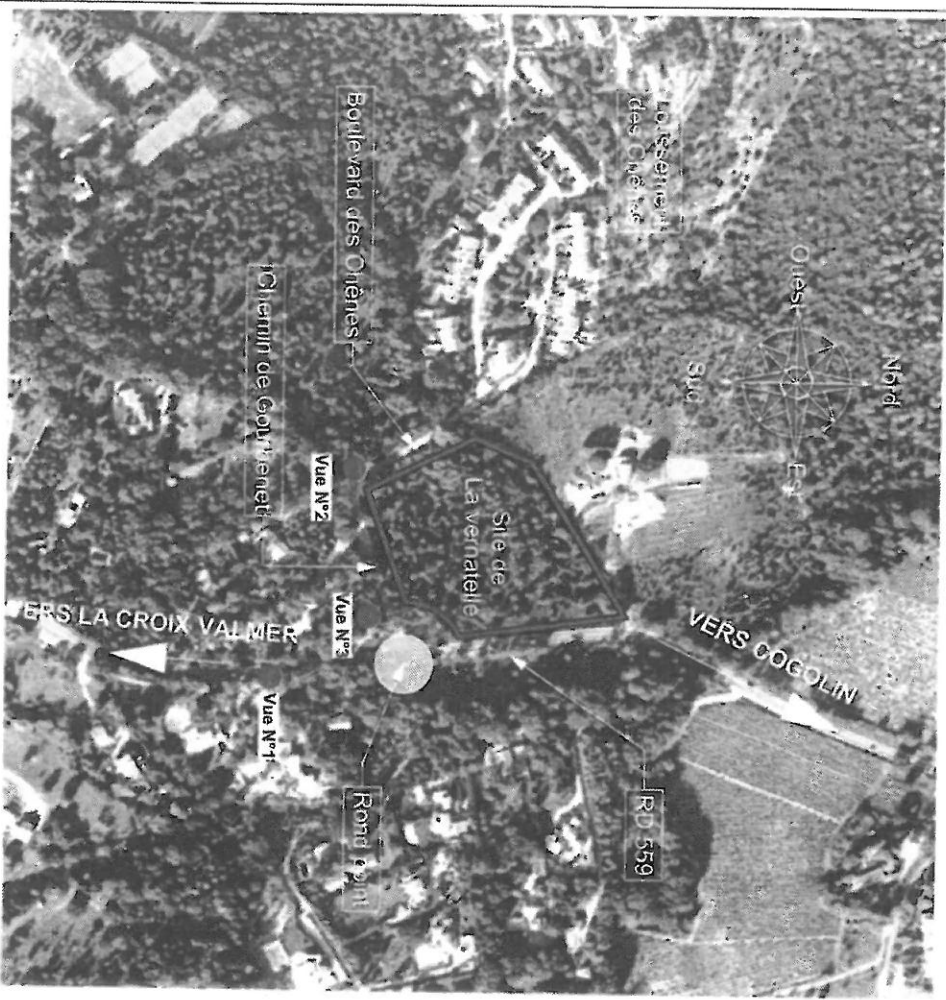
Date  
22/12/2015  
N°PC 1

**kb**

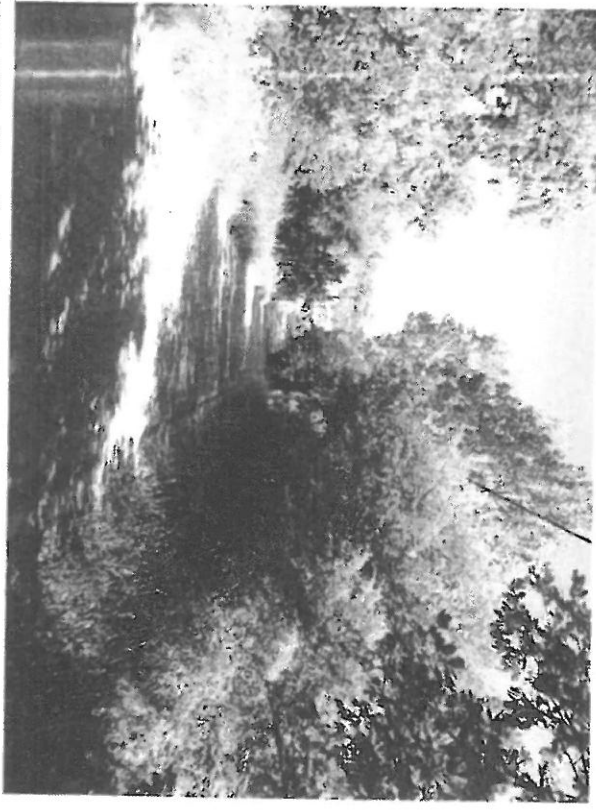
**PRESENTATION GENERALE DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN :**

• **Situation géographique :**

Le site de la Vernatelle se situe à 4 km au sud-ouest du village historique de Gassin, et à 5 km du littoral situé au Nord de la commune. Le site est aisément accessible depuis la Route Départementale n°559, qui dessert la commune de Gassin, en la reliant à Cogolin et à La Croix-Valmer. Un rond-point sur la route départementale n°559 permet l'accès au terrain en toute sécurité par le Chemin de Gourbenet.



Localisation du site - vue N°1 de la RD 559



Vue N°2 - Vue du boulevard des Chênes

**KB**

<p>Maitre d'ouvrage <b>SFHIE - Groupe Arcade</b> 1175 Pédula route des Mées - CS 80885 13547 Aix en Provence Cedex 4</p>	<p>Maitre d'œuvre et coordinateur <b>Atelier XAVIER BOMI</b> 2, Rue de Valenciennes - 13100 Aix-en-Provence Cedex 4 04 91 22 11 22</p>	<p>Demander <b>DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE</b> valant division parcelaire suivant l'article 431-24 du code de l'urbanisme Site de "La Vernatelle" - RD 552 - GASSIN</p>	<p>Titre <b>Notice descriptive</b></p>	<p>Date 22/12/2015 N°PC 4-1</p>
--	--	---	--	---

# Tableau récapitulatif des superficies du terrain

Parcelles cadastrales		Superficie cadastrale
Sect.	N°	
C	232	1 840 m <sup>2</sup>
C	30	3 100 m <sup>2</sup>
C	31	1 910 m <sup>2</sup>
C	399	5 378 m <sup>2</sup>
B	1009	1 520 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>13 748 m<sup>2</sup></b>

## Surfaces des parcelles cadastrées

### • Caractéristique du site :

Le terrain représente une emprise foncière de 13 748 m<sup>2</sup>.  
Le site du projet, vierge de toutes constructions, est couvert par une végétation dense (pinède). L'essentiel des arbres présents sont des pins maritimes et parasols. L'objectif de notre réalisation sera de conserver les sujets sains dans la mesure du possible. Cela dans un esprit de limiter les impacts visuels des futures constructions dans le paysage, les co-visibilités entre les constructions du projet et les constructions alentours et entre le projet et la route départementale.

Au sud, le terrain est bordé par le chemin du Gourbenet, qui mène aux tennis de la Vernatelle, à l'ouest, par le boulevard des chênes, conduisant au lotissement des Chênes.  
Le site présente un léger relief, que nous avons pris en compte pour l'implantation des constructions et la gestion des eaux pluviales :

- Une première pente décroissante dans le sens ouest-est (4% environ – courbes de 36,50 à 30,00 m).
- Une seconde pente s'atténuant dans le sens Sud/nord, aux abords de la route départementale (2,5 % environ – courbes de 33,50 à 30,00 m).
- Le site est en contrebas des voisines.

### • Caractéristiques réglementaires d'urbanisme

Une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit la zone du terrain en zone UH avec un secteur de plan de masse "La Vernatelle".

## PRESENTATION GENERALE DU PROJET :

### • Principe d'aménagement :

Nous proposons d'installer sur ce terrain 50 logements, répartis en logements collectifs et maisons. La vocation principale de cette opération est de permettre d'accéder à un logement aux jeunes actifs de la région. Le projet est composé d'un bâtiment collectif central de 15 logements et de 35 maisons disposées circulairement autour.

Le programme prévoit 20 logements destinés à être du locatif social avec 15 logements dans le bâtiment collectif et 5 maisons (maison N° 27 à 31).

L'entrée du projet se fait par le chemin des Chênes. De là, on accède à une placette reliée à une voie circulaire en sens unique distribuant l'ensemble du projet.

Les constructions constituent une superficie totale de 3 848 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La distribution des logements est la suivante :

Il y a 9 maisons de type T3 et 26 de Type 4 pour un total de 35 maisons.

Le collectif comprend 3 T2, 8 T3, 3 T4 et 1 T5 pour un total de 15 logements.

### • Voirie :

Les caractéristiques des accès satisferont aux règles minimales de desserte.

La voie centrale en sens unique aura une largeur de 4 m minimum.

La sécurité des piétons sera assurée par un trottoir de 2 m minimum

### • Implantation des constructions :

Toutes les constructions seront implantées en respectant les polygones d'implantation prévus au plan de zonage (voir PC 2-1).

Tous les bâtiments seront implantés à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

Dans les polygones d'implantation les constructions seront soit accolées, soit à une distance minimum de 3 m des unes des autres.

### • Hauteur des constructions :

Les mesures seront prises du point le plus bas des constructions par rapport au sol existant ou excavé jusqu'à l'égoût des couvertures, conformément aux règles de mesures décrites à l'Art UH 10 du règlement. Les constructions auront une volumétrie et une harmonie semblable à celles avoisinantes (Lotissement des chênes). Plus précisément :

- Le bâtiment collectif : il possèdera 3 niveaux et 10 m maximum à l'égoût des couvertures.
- Les maisons : elles auront 2 niveaux et 6,50 m maximum à l'égoût des couvertures.
- Les garages ne dépasseront pas 3,50 m à l'égoût des couvertures.

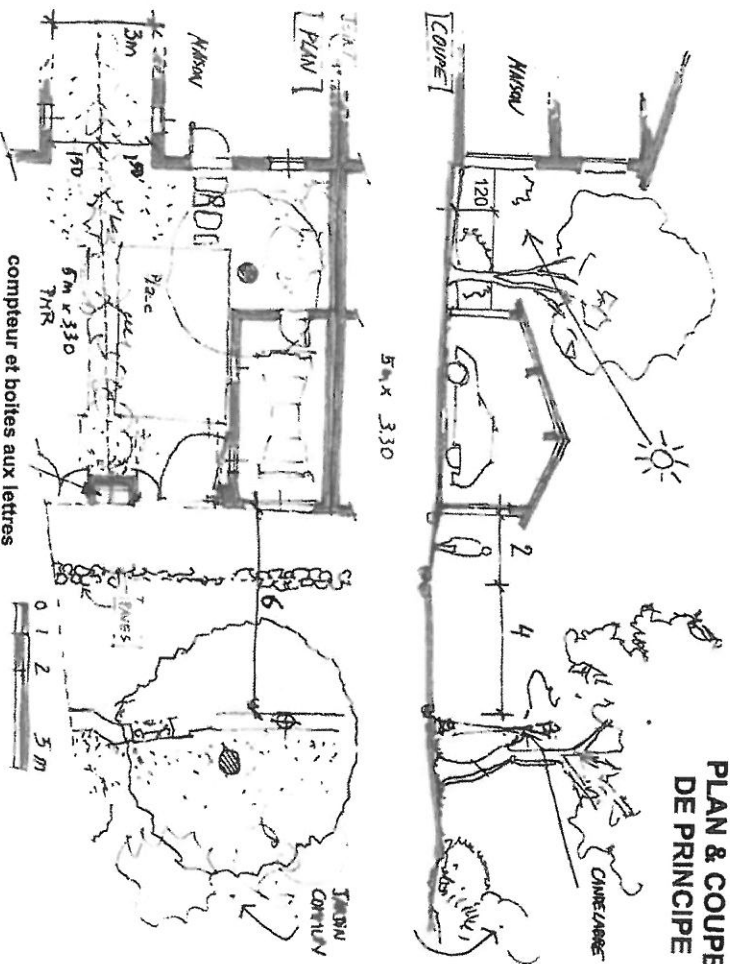
- o Les clôtures :

L'ensemble de l'opération sera clôturée de grillage vert bouteille. Il n'excèdera pas 1,80 m de haut. Il sera implanté de telle manière à empêcher le passage des tortues d'Hermann en périphérie. Entre les villas, la clôture sera constituée d'un grillage de 1,20 m et sera le plus discret possible. Seul les abords de l'entrée du projet seront clôturés d'un mur maçonné. (Voir vue de l'entrée PC 4-21) Il n'est pas prévu d'installer un portail à l'entrée de l'opération.

- o Coffrets de branchement et boîtes aux lettres :

- Pour le bâtiment collectif :  
Les coffrets de branchement seront installés dans la construction, invisibles de l'extérieur.  
Les boîtes aux lettres seront disposées dans son hall.

- Pour les maisons :  
Chaque possédéra son coffret de branchement et sa boîte aux lettres intégrés dans sa clôture.



## PLAN & COUPE DE PRINCIPE

- o Murs de soutènement :

Ils ne seront pas plus haut que 2 m maximum par rapport au niveau du terrain naturel ou excavé.

- Stationnement des véhicules :

Le nombre de places de stationnement des véhicules sera suffisant aux besoins des constructions et installations du projet.

Besoins réglementaires pour les automobiles (article UH 12) :

- 1 place par logement pour les 20 logements locatifs sociaux soit 20 places.
- 2 places de stationnement par logement pour les 30 autres logements à usage d'habitation, soit 60 places.
- 1 place visiteur par tranche de 3 logements, soit 50/3 = 17 places.

Cela impose un nombre de places de stationnement minimum de 97 places.

Le projet prévoit :

- Pour l'ensemble des maisons : 35 places couvertes et 32 aériennes pour un total de 66 places.
- Nombre de places aériennes : 37 places.

Cela représente un total de places de stationnement de 103 places.

Pour les vélos :

Il est prévu d'aménager un local vélos et poussettes de 21 m<sup>2</sup> sur la placette pour les logements en locatif social.

- Espaces libres de plantations :

Suivant l'article UH 13, il est nécessaire de prévoir 5 m<sup>2</sup> d'espace commun par logement. Cela impose un minimum de 230 m<sup>2</sup> d'espace de jeux commun. Il sera aménagé à l'Est du bâtiment collectif. Il mesurera 605 m<sup>2</sup>. Il sera planté un arbre de haute tige par tranche 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol du projet. L'emprise totale des constructions étant de 3 353 m<sup>2</sup>, il sera nécessaire de planter un minimum de 34 arbres. Nous proposons d'en planter 72 (PC 2-2) et d'en conserver 70.

## Principe d'organisation extérieure des Maisons.

SFHE - Groupe Arcade

1173 Pella pour de la Mésa - CS 8085  
15347 Av. en Provence Cedex 4

Atelier XAVIER BOHL

15 rue de l'Industrie - 13100 AIX EN PROVENCE  
Tél : 04 91 92 12 12 - Fax : 04 91 92 12 13  
www.xavierbohl.com

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

valant division parcelaire suivant l'article 431-24 du code de l'urbanisme  
Site de "La Verratelle" - RD 552 - GASSIN

## Notice descriptive

Date  
22/12/2015  
N° PC 4-4

KB



Toulon le 20 novembre 2015

**Commune de GASSIN**  
**Aménagement du site de la Vernatelle**

**Note explicative du Parti Paysager**

Le Projet Paysager s'articule autour de trois points essentiels :

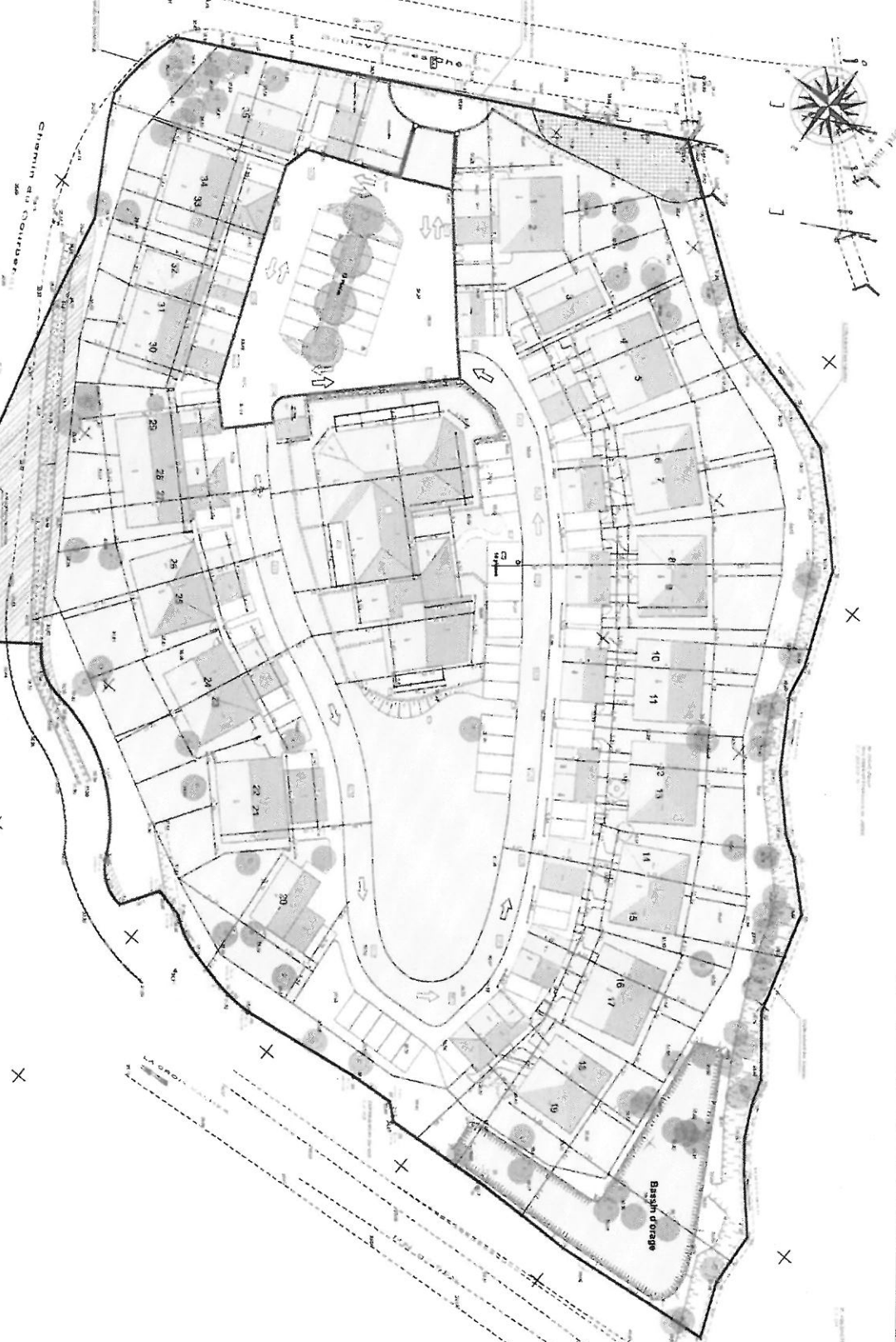
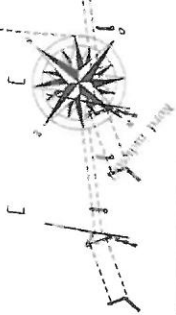
1. La préservation de la végétation et de la faune naturelles du site avec des espaces vierges de tous travaux sur toute la périphérie des constructions, qui sera rendu possible par la pose d'une clôture en limite des jardins privés.
2. La gestion douce des eaux pluviales, stockées pour partie sous la Bastide Provençale et pour le reste réparties dans un bassin de surface, situé dans la zone humide du site, dont l'exutoire se fera naturellement dans le ruisseau existant.
3. L'affirmation du caractère provençal du site par un renforcement végétal des choix architecturaux, le platane, l'olivier, le cyprès seront autant de symboles de nos places et campagnes.

Il est à noter qu'une gestion sage du milieu permettra de réintroduire la tortue d'Hermann dans les meilleures conditions de réacclimatation, à la fin des travaux de construction.

Ludovic DE FRANCESCHI  
Paysagiste

1/b

Code	Description
1	Voie
2	Parcelle
3	Batiment
4	Vegetation
5	Equipement



LEGENDE



**Commune de GASSIN**  
Rue de départementale 539

**Site de "La Vernette"**

**DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUCTION**  
Volant d'accompagnement - Article R. 431-19 du Code de l'urbanisme

**PLAN DE MASSE**

**SPHE - Groupe ARCADE**  
1078 rue de la République  
13400 BRIGNOLES  
04 90 09 50 00

**MAIRIE DE GASSIN**  
17220 GASSIN  
04 91 05 30 00

Date 03 Décembre 2015	
N° 100	15
N° 13-11b	
Région	
Département	
Commune	
Site	
N° de dossier	
Date de dépôt	
Date de réception	
Date de clôture	
Date de publication	
Date de mise en œuvre	