

2. Les orientations communales

Par délibération du Conseil Municipal du 18 Octobre 2002, la commune a décidé de prescrire l'élaboration de son PLU avec les objectifs suivants:

- Contrôler la croissance démographique : 3847 habitants au recensement de 1999, 5500 habitants à horizon PLU
- Maintenir et augmenter une population sédentaire par la construction de logements répondant aux besoins des diverses strates de la population grimaudoise et la création de structures d'accueil, de services et de loisirs au profit des habitants
- Atteindre un équilibre socio-économique: habitat / loisir / culture / emploi
- Maîtriser l'urbanisation en privilégiant celle-ci autour des hameaux et du bâti existant
- Conforter et promouvoir le secteur agricole par la sauvegarde des terres agricoles de qualité et dans certains cas permettre la mise en culture de nouvelles parcelles ou la réutilisation d'anciennes parcelles agricoles désaffectées avec notamment la suppression de protections Espaces Boisés Classés (EBC) sur parcelles pouvant être cultivées
- Conserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité
- Reconquérir le littoral
- Développer les activités liées à la mer
- Adapter un zonage pour les campings, notamment en bord de mer et réorganiser l'occupation de l'espace affecté à cette activité
- Créer un pôle fort centré sur la liaison entre éducation - culture et activités sportives, lié à une volonté d'accueillir des activités industrielles ou de recherche non polluantes dans les domaines de technologie "propre"
- Conforter le village par extension des zones d'habitat en continuité
- Maintien de la zone artisanale
- Extension NO de la zone des Blaquières, avec création d'un pôle éducatif, scolaire, universitaire et sportif de type campus et habitat connexe
- Réduction et suppression de zones dont l'urbanisation n'est pas justifiée sur le POS de 1989

3. Le Projet de développement Durable : P.A.D.D.

Le diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU, a permis à la commune de Grimaud de dégager les éléments lui permettant d'exprimer le projet communal au travers de son PADD.

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation du territoire communal sont les suivantes :

- Conforter le village et les hameaux
- Offrir de l'habitat pour les sédentaires
- Maîtriser l'urbanisation en la privilégiant autour des hameaux et du bâti existant
- Atteindre un équilibre socio économique habitat /équipement/loisir/culture
- Développer les activités économiques, éducatives et culturelles
- Reconquérir le littoral
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et urbain
- Mise en cohérence du zonage avec réalité de l'occupation des sols

3.7 Les Orientations générales du P.A.D.D.

- En matière d'habitat :
 - Conforter le village et sa proche périphérie avec de l'habitat pour actifs et permanents
 - Confortement des hameaux existants et des secteurs bâtis existants en privilégiant le bâti en continuité et en proche périphérie
 - Restructurer le développement de son espace péri-urbain
- En matière d'environnement, prévention des risques, mise en valeur du patrimoine naturel et urbain et du paysage :
 - Reconquête du littoral
 - Préservation de la spécificité du paysage grimaudois
 - Prise en compte de réflexions nouvelles sur protection incendie
 - Elargissement des chemins communaux
 - Gestion hydraulique
 - Protection de la végétation de la Garde et de la Giscle
- En matière d'équipements, d'activités économiques, éducatives et culturelles :
 - Création un pôle centré sur l'éducation, culture et activités sportives
 - Accueil d'un équipement intercommunal
 - Protection et confortement du secteur agricole
 - Restructuration des équipements du Parc d'Activités du Grand Pont et création d'une zone d'activités tertiaire
 - Maintien de la zone d'activités liées la mer
 - Poursuite des aménagements culturels du château
 - Régularisation de campings avec adaptation d'un zonage spécifique

4. Retranscription du P.A.D.D. dans le zonage

4.1 Analyse et évolutions des anciennes zones NB (zones dites « de campagne » dans le PLU

Avec la loi SRU les zones NB disparaissent du PLU.

La commune s'est interrogée sur le devenir de ces zones qui couvrent 291 hectares sur le POS approuvé de 1989.

Le travail d'analyse a consisté à étudier les différentes zones NB sur les critères suivants :

- Situation par rapport à la commune et état d'urbanisation
- Surface et superficie constructible minimale au POS de 1989
- Sensibilité au regard du paysage et AOC
- Sensibilité au regard environnementale et loi littoral
- Situation au regard des équipements : eau potable et assainissement
- Caractéristiques accès pompiers / largeur des voies
- Interface forêt et sensibilité aux feux

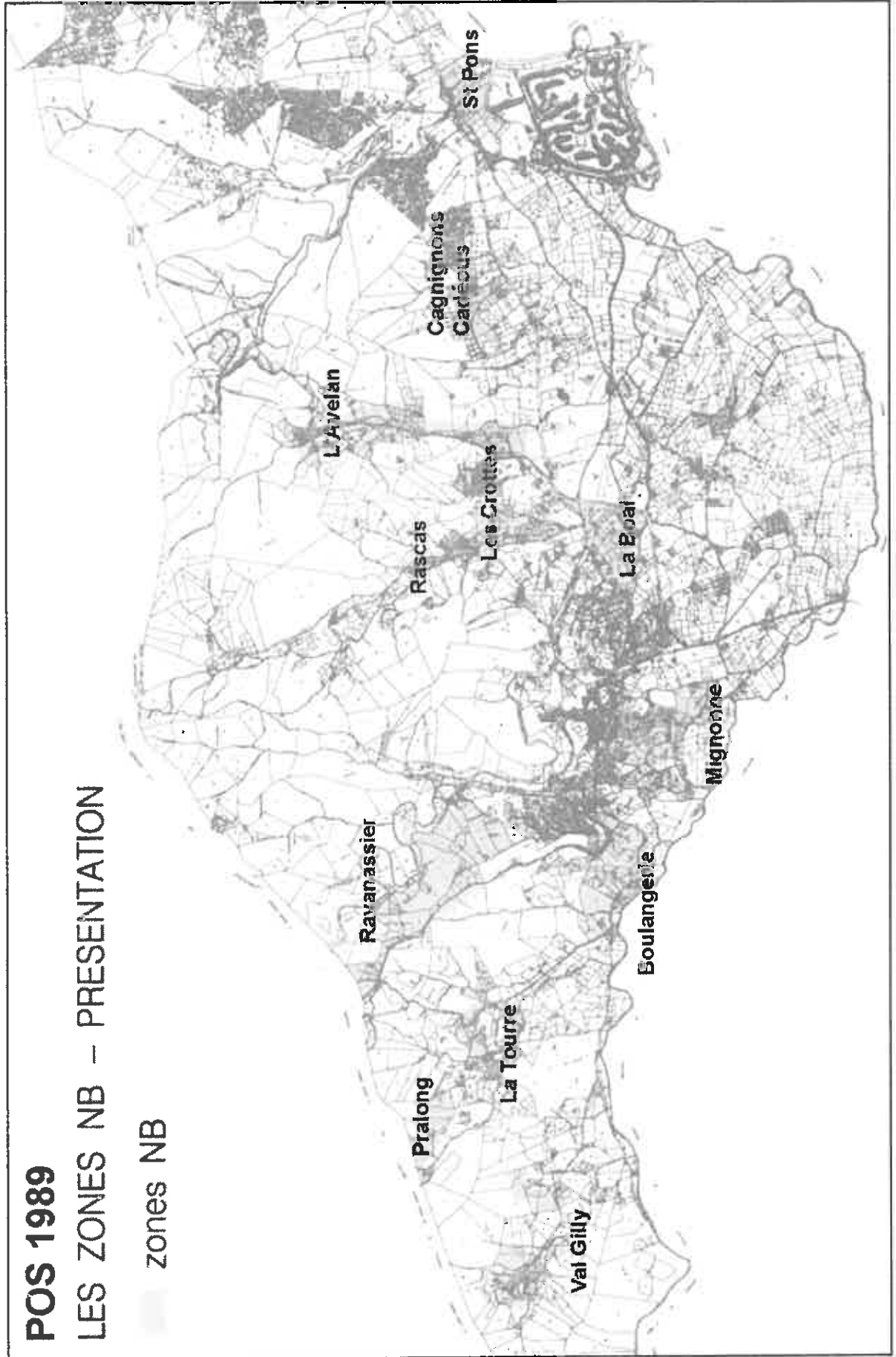
Ces critères, conjugués à la volonté communale affirmée au travers du PADD de conforter les noyaux urbains existants, ont mené la commune à décider :

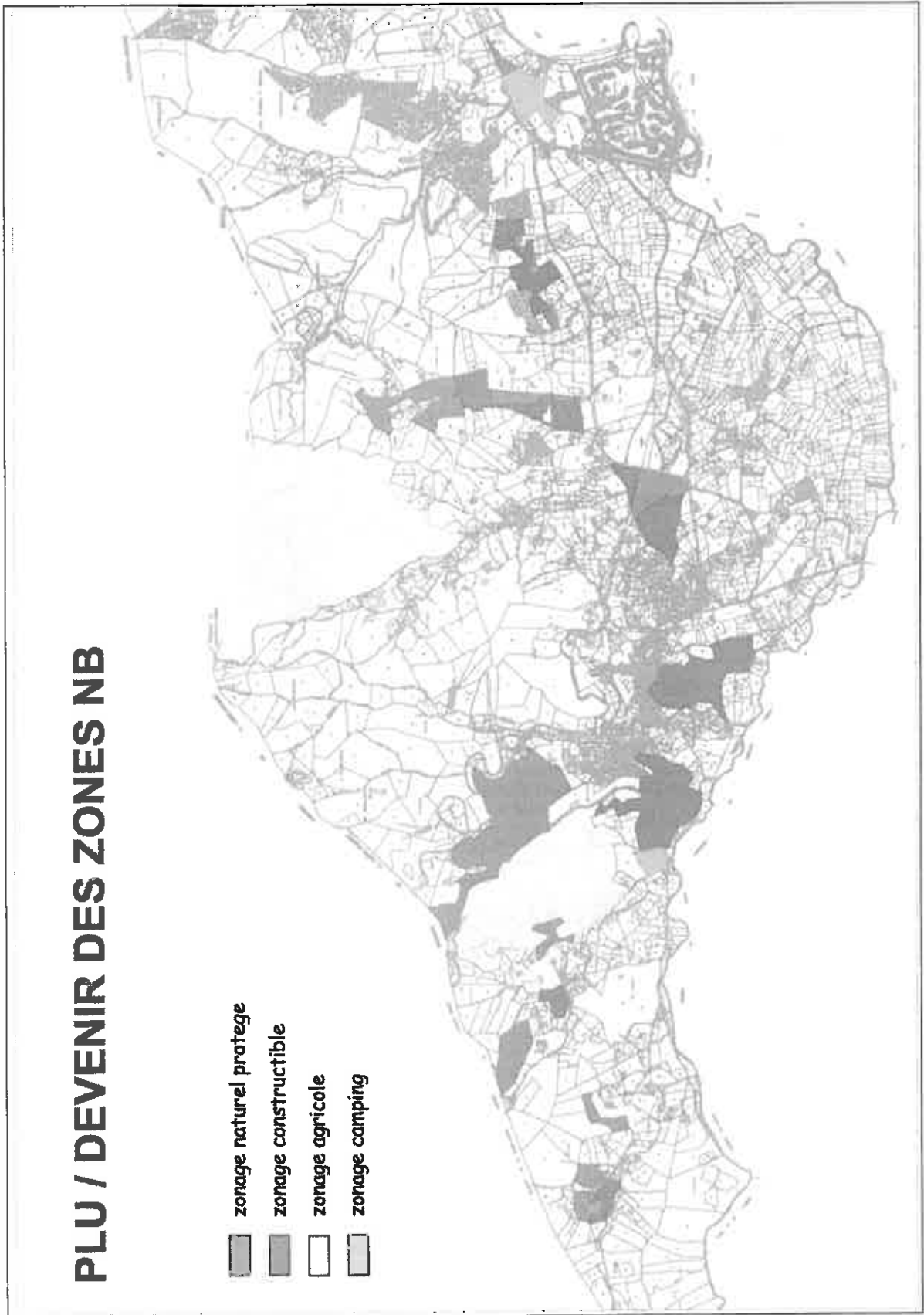
- de la suppression et retour en zones naturelles des zones NB :
 - trop éloignées de noyaux urbains, et peu ou pas urbanisées et pour lesquelles les réseaux environnant sont inexistantes,
 - déjà urbanisées et sans réseaux environnants et pour lesquelles la commune ne prévoit pas de raccord aux réseaux pour raisons économiques,
 - dont l'urbanisation représente un risque au niveau incendie, mais aussi d'atteinte à l'environnement et aux paysages
- du maintien en zones constructibles des anciennes zones NB
 - largement urbanisées et où la commune souhaite poursuivre l'urbanisation, avec suppression des superficies minimales et application d'un COS. Ces zones sont raccordées ou raccordables aux réseaux environnants. Elles sont affectées d'un zonage UCa correspondant à l'ancien UC du POS de 1989

POS 1989

LES ZONES NB – PRESENTATION

zones NB





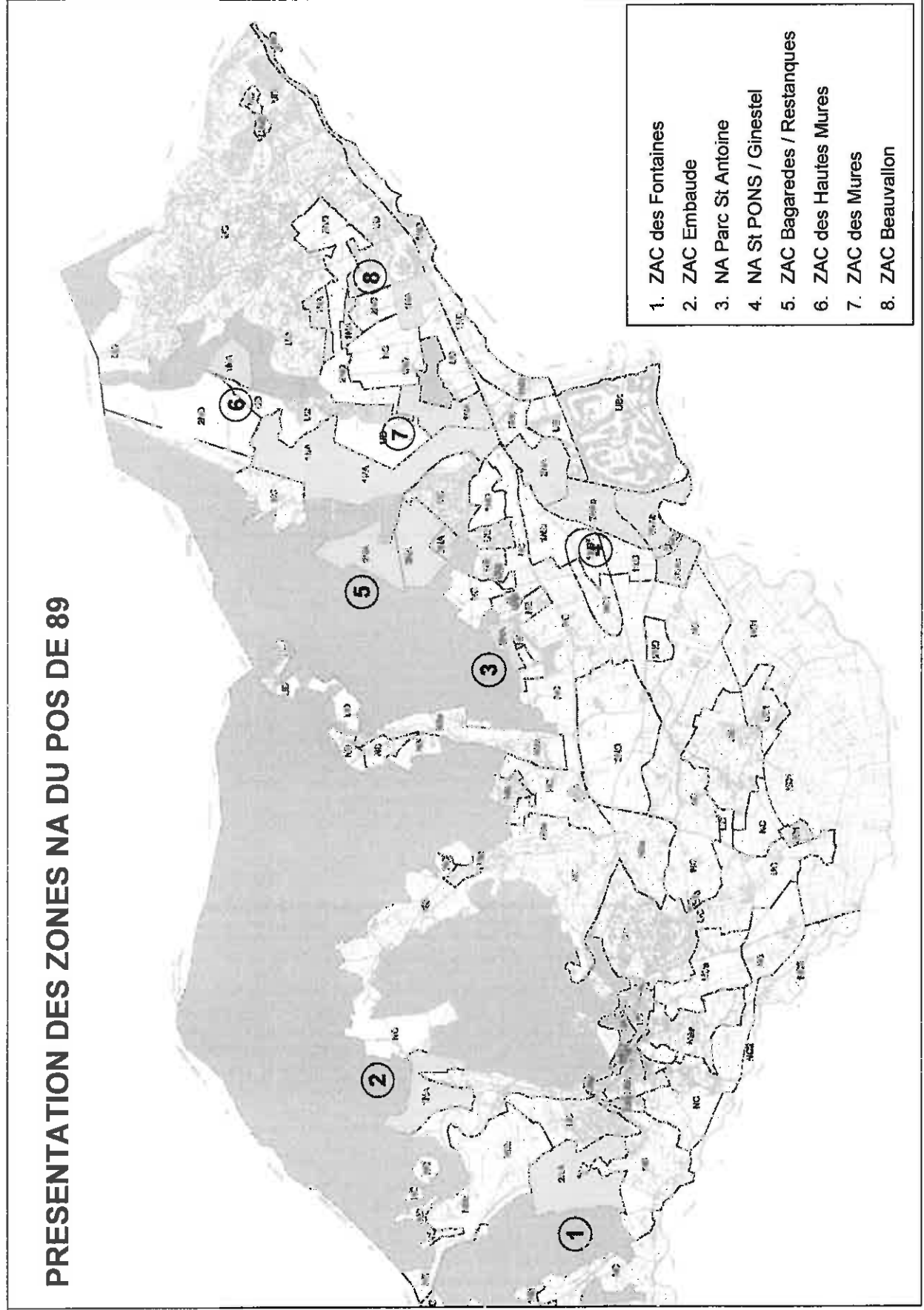
- largement urbanisées mais non raccordables au réseau d'assainissement pour des raisons d'ordre technique. La commune souhaite y poursuivre l'urbanisation en affectant une superficie minimale de terrain. Elles sont affectées d'un zonage UCb avec superficie minimale de 2500 m². Ce zonage UCb s'apparente à l'ancien UD au POS de 1989 qui concernait exclusivement le secteur de Beauvallon (inclus en UCb au PLU)

- largement urbanisées, raccordable au réseau d'assainissement. La commune souhaite y poursuivre l'urbanisation tout en préservant la qualité du site et du paysage en affectant une superficie minimale de terrain de 3000m². il s'agit de la zone dite « mignonne » située en piémont du village, dans un cône de vue privilégié de la commune. Elle est affectée d'un zonage UCc.

Les planches ci avant et ci contre, présentent de manière synthétique le devenir des zones NB dans le PLU.

Les planches jointes en annexe du présent rapport présentent en détail chacune des zones avec leur analyse multicritères.

PRESENTATION DES ZONES NA DU POS DE 89



4.2 Analyse et évolution des anciennes zones NA (urbanisation future) du POS dans le PLU

La commune de Grimaud disposait sur son POS de 1989, de plusieurs zones NA (urbanisation future) représentant 190 hectares au total :

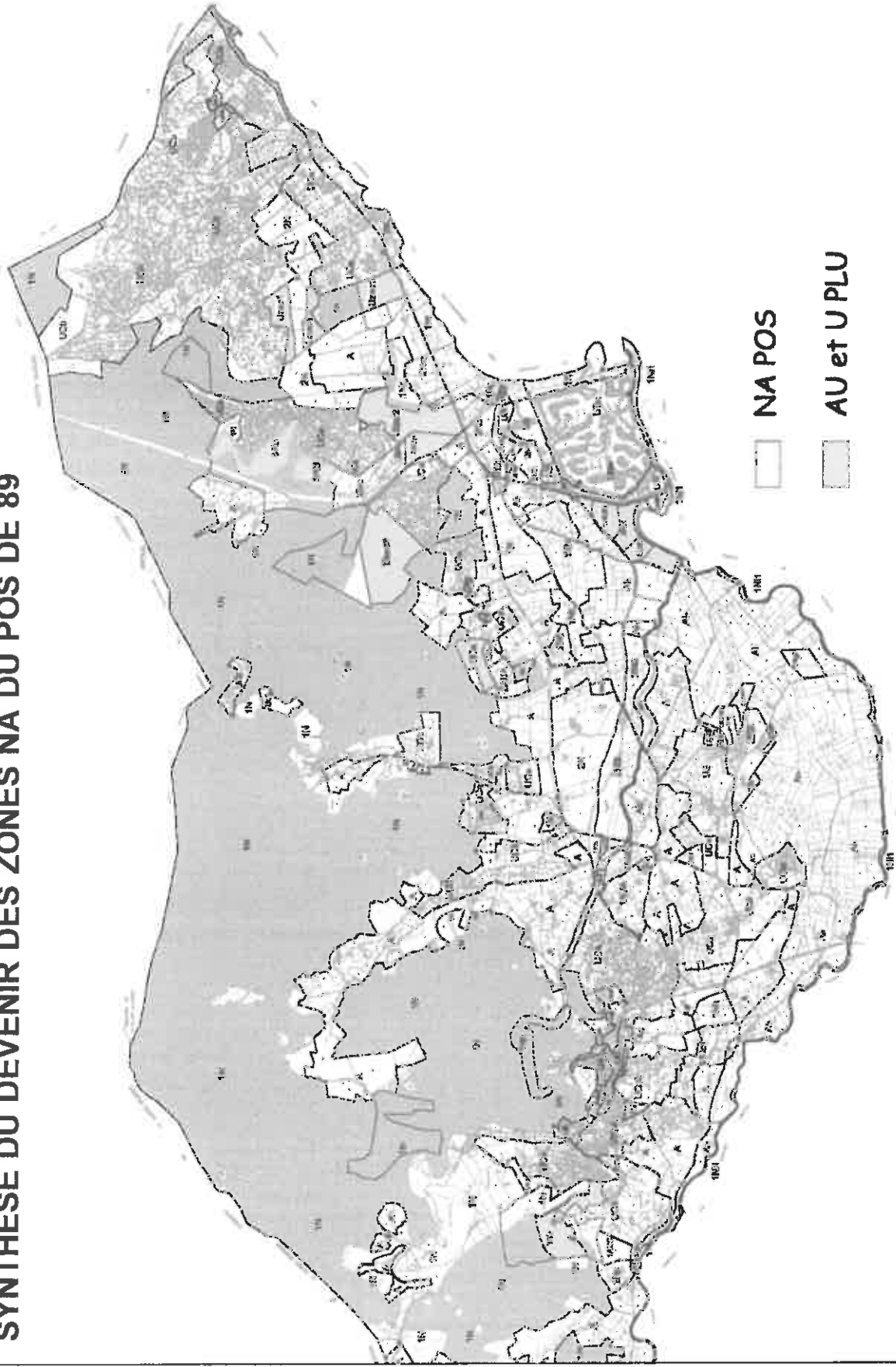
- 1NA Embaude (repère 2 sur la planche ci après)
- 1NA des Hautes Mures (repère 6) ayant fait l'objet d'une ZAC
- 1NA des Mures (repère 7) ayant fait l'objet d'une ZAC
- 1NA Beauvallon (repère 8) ayant fait l'objet d'une ZAC
- 2NA Enfernon (repère 1) ayant fait l'objet d'une ZAC
- 2NA St Antoine (repère 3) ayant fait l'objet d'un lotissement
- 2NA Bagaredes / Restanques (repère 5) ayant fait l'objet d'une ZAC
- 2NA, 2NAa et b St Pons/Ginestel (repère 4)

Par suite de recours administratifs, la ZAC des Fontaines a été annulée. La ZAC de Bagaredes au dessus de la ZAC des Restanques et la ZAC des Hautes Mures n'ont pas été menées à bien, en raison de recours affectant la révision du POS de 1993.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune a analysé chacune de ces zones, au regard de décisions rendues, et au regard des orientations définies dans son PADD :

- La zone NA Embaude, antérieure au POS de 89, n'a pas été maintenue du fait de son éloignement des zones urbanisées de la commune, au même titre que certaines zones NB supprimées. Du fait de sa situation en zone boisée, elle a été reclassée en zone 1N + Espaces Boisés Classés (EBC)
- La zone 2NA Bagaredes n'a pas été maintenue du fait de la décision administrative annulant la révision du POS de 1993. Du fait de sa situation en zone boisée, elle a été reclassée en zone 1N + Espaces Boisés Classés (EBC) en partie, et en 1N sans EBC sur un secteur pouvant être cultivé.
- Les zones 2NA St Pons Ginestel ont été réduites compte tenu de leur situation en zones inondables d'une part et pour prendre en compte la coupure d'urbanisation au titre de la loi Littoral d'autre part. Elle a été réduite en partie sud pour accueillir des activités liées aux métiers de la mer, en sa partie sud, entre la D61 et la Giscle et classée en 2AUBi (risque d'inondation modéré), et comprend un zonage 2Nci correspondant à l'activité de campings existante.
- Les zones NA supportant des ZAC non achevées ont été maintenues en UZAC (1,2 et 3) avec leur règlement respectif dans le PLU : il s'agit des zones de Beauvallon, des Mures et des Restanques.
- Le lotissement de la zone NA Saint Antoine, étant réalisé, cette zone est classée en UCa au PLU

SYNTHESE DU DEVENIR DES ZONES NA DU POS DE 89



La zone NA des Hautes Mûres, a été réétudiée en prenant en compte les éléments suivants :

- Contexte environnemental et paysager : situation en espace remarquable de la partie nord de la zone NA, ainsi que de la zone 2 ND qui était associée à la ZAC non réalisée
- Occupation du sol existante : une activité de camping en partie centrale de la zone NA
- Proximité de l'urbanisation

Au vu de l'ensemble de ces paramètres, la zone NA a été réduite en sa partie Nord, avec également suppression de la zone 2 ND loisir, et classée en 1N +EBC. Le secteur supportant l'activité de camping a été reclassé en 2Nc spécifique à cette activité.

La partie sud située en continuité d'urbanisation est et ouest (ZAC des Mures) est maintenue en zonage d'urbanisation future 2AU au PLU avec inscription d'EBC d'éléments paysagers remarquables.

La partie nord, a fait l'objet d'une réduction conséquente de la zone urbanisable, prenant en compte le paysage et l'environnement boisé du secteur. Cette zone a été classée en 3AU, zone d'urbanisation future soumise à révision du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation. Elle n'est donc immédiatement urbanisable. Une présentation du devenir de la zone NA des Hautes Mures a été faite en commission des sites du 27 avril 2007. Les éléments présentés en commission des sites pour ce secteur sont présentés ci après.

- La ZAC des Fontaines (située sur la NA Enfernon) a fait l'objet d'une annulation en raison du surdimensionnement du projet initial.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Grimaud a pris en compte les remarques ayant conduit à l'annulation de la ZAC des Fontaines :

- Restitution de la partie nord de la zone et retour en 1N + EBC, telle qu'elle était inscrite au POS de 85
- Réduction de la zone constructible située en partie amont de la RD558

Cette zone a été classée en 3AU, zone d'urbanisation future soumise à révision du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation et donc non immédiatement urbanisable. Malgré ces précautions la zone 3AU créée sur ce secteur a été jugée illégale par le Tribunal Administratif de Toulon suivant jugement du 23 décembre 2010. En conséquence, et sous toutes réserves de droit, l'emprise de la zone 3AU du secteur ENFERNON avait été reclassée en zone N (naturelle) et fusionnée avec la zone N qui jouxte le lotissement dit de la Colle de Turc.

Ce jugement du Tribunal Administratif de Toulon a été réformé sur ce point par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille en date du 12 janvier 2012. La Cour décide que : "La commune de Grimaud est fondée à soutenir que le P.L.U. de Grimaud approuvé n'est pas illégal en tant qu'il crée la zone 3AU critiquée", aux motifs retenus par la cour que : "la création d'une zone 3AU au sein d'une zone NA dans cet espace naturel qui se situe dans le prolongement des parties urbanisées de la commune, n'implique pas nécessairement par elle-même, que des atteintes disproportionnées seront portées à cet espace naturel protégé".

Par conséquent, et en fonction également de la demande exprimée en ce sens lors de l'enquête publique, la zone 3AU du secteur ENFERNON-LES FONTAINES est rétablie, de façon strictement identique à ce que prévoyait le P.L.U. approuvé le 15 décembre 2008.

Extrait dossier de commission des sites du 27 février 2007

Les éléments présentés sur les planches ci-après sont extraits du dossier présenté en commission des Sites du 27 Février 2007, suite à la demande de compléments d'éléments de la première commission des sites du 9 février 2007.

SITE des Hautes Mures

La commission des Sites se prononce favorablement pour l'ensemble des propositions de créations d'EBC.



Analyse juridique du secteur des Mûres

L'annulation de la délibération du C.M. de GRIMAUD approuvant la révision du POS de 1993 est intervenue le 25 novembre 1994, soit postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 09 février 1994 dite Loi BOSSON. En conséquence et conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'urbanisme (depuis lors abrogé par la loi du 13 décembre 2000 dite loi SRU, et remplacé par les dispositions similaires de l'actuel article L 121-8) les dispositions du POS approuvé en 1989 sont demeurées applicables.

Aux termes de celles-ci le secteur dits des Mûres était classé en zone 1 NA. Cette zone permet l'extension de l'urbanisation vers le Nord à une hauteur très sensiblement inférieure à celle qui était retenue par le projet de révision, elle jouxte sur toute sa longueur une zone déjà urbanisée.

L'arrêt du Conseil d'Etat du 26 octobre 1998 qui rappelle que les documents d'urbanisme doivent concilier la protection et la préservation de l'espace avec la nécessité de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs, n'a pas retenu une définition détaillée des espaces considérés comme relevant de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme., mais seulement que le secteur objet de la révision partielle comportait des zones boisées constitutives d'espaces remarquables et que classement retenu (celui de la révision) permettant l'urbanisation, et la création d'un golf, n'était pas compatible avec ces espaces. Le Conseil d'Etat n'a jamais dit que l'ensemble de la zone 1 NA telle que définie par le POS d'origine constituait en elle-même une atteinte aux dispositions de l'article L 146-6.

L'actuelle proposition de zone 3 AU des hautes Mures retient une limite Nord identique à celle de la zone 1 NA du POS, mais son étendue a été très sensiblement réduite et les espaces boisés remarquables ont été identifiés et protégés, la partie urbanisable n'est pas en co visibilité avec le rivage.

Analyse paysagère du secteur

Le secteur de la Zac des Hautes Mures appartient au bassin versant des vallons de Bagarède et des Mûres. Dans l'étude paysagère de 1998 nous avons montré que cette double vallée formait une entité isolée des paysages de la grande plaine par la ligne de crête dominante de l'Alevan, séparant le ruisseau de l'Avelan et le ruisseau de Bagarède.

L'extension projetée, réduite par rapport au POS de 1989, se cale dans la continuité de l'ensemble habité dit des Hauts de Grimaud à une altitude comprise entre 45 et 90 m NGF environ. Le site se situe sur le versant collinaire exposé au Nord Ouest, le lotissement existant des Hauts de Grimaud occupant la ligne de crête Est du vallon des Mûres.

Le versant concerné par cette extension n'est pas perçu depuis le littoral, la ligne de crête habitée formant obstacle visuel. Néanmoins le projet communal prévoit ici de créer une rupture visuelle entre les habitations existantes et les habitations futures en confortant un espace boisé séparatif au plus haut.

Le classement en espace boisé classé du site h présenté lors de la précédente Commission des Sites correspond à cette volonté. Afin de répondre de manière plus fine aux objectifs de protection des milieux il est proposé ici d'étendre davantage la préservation de l'éperon boisé de chênes lièges de belle venue situé au sommet du lotissement existant.

Extrait dossier de commission des sites du 27 février 2007



Vue sur le versant exposé au nord ouest du vallon des Mûres

vues sur la chênaie en point haut de la zone 3AU ;
classement EBC proposé




PROPOSITION DE ZONAGE ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS SUR SECTEUR 3AU MURES

Le zonage PLU propose une prise en compte du boisement et classement EBC dans la zone ainsi que l'inscription en zonage 1N des environs de la ferme située au nord de la zone.

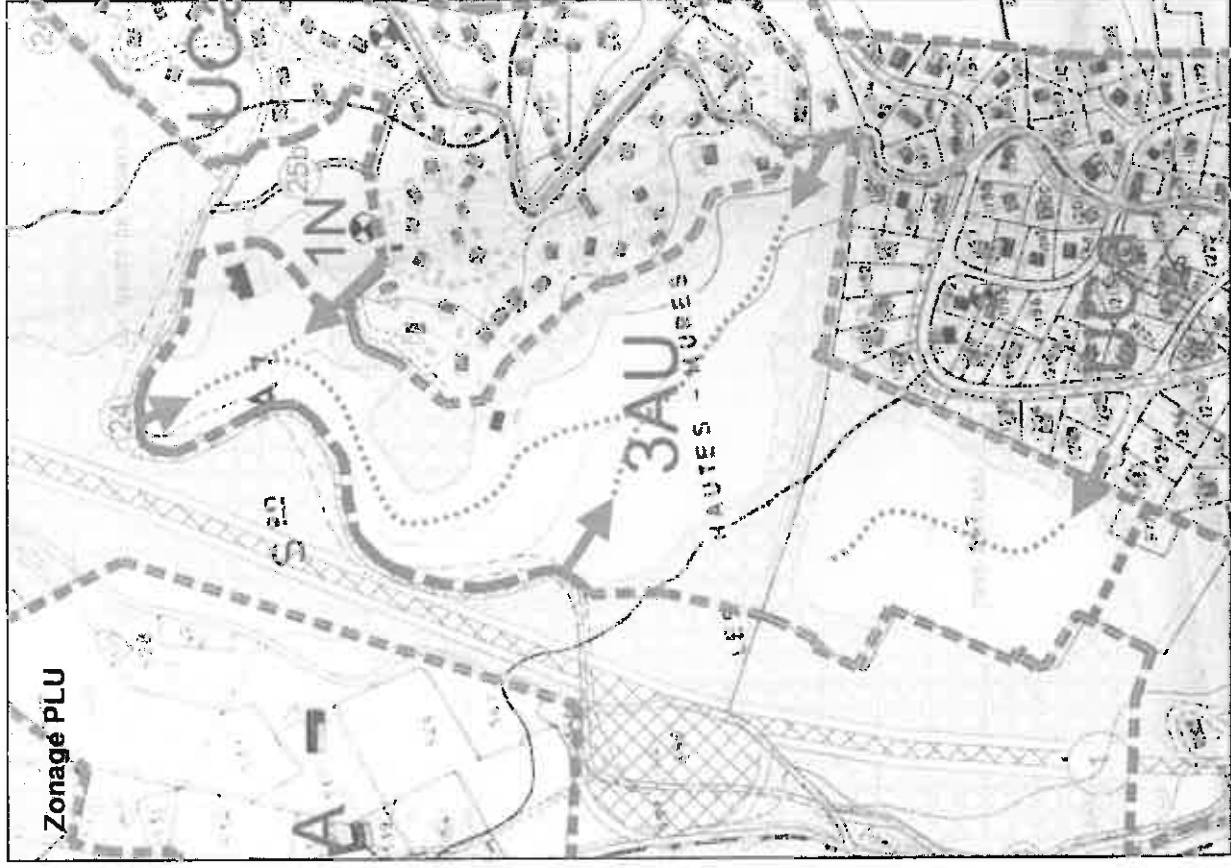
Le zonage PLU propose l'inscription sur la zone de 7,60 ha EBC, et une zone constructible de 21ha 3AU.

Zone 3AU : Zone d'urbanisation future subordonnée à modification ou révision du PLU. Il s'agira d'une urbanisation d'ensemble concertée au travers d'un projet global tenant compte de la topographie existante sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Légende :

-  Accès au projet et liaison avec urbanisation voisine
-  Principe de desserte interne

Extrait dossier de commission des sites du 27 février 2007

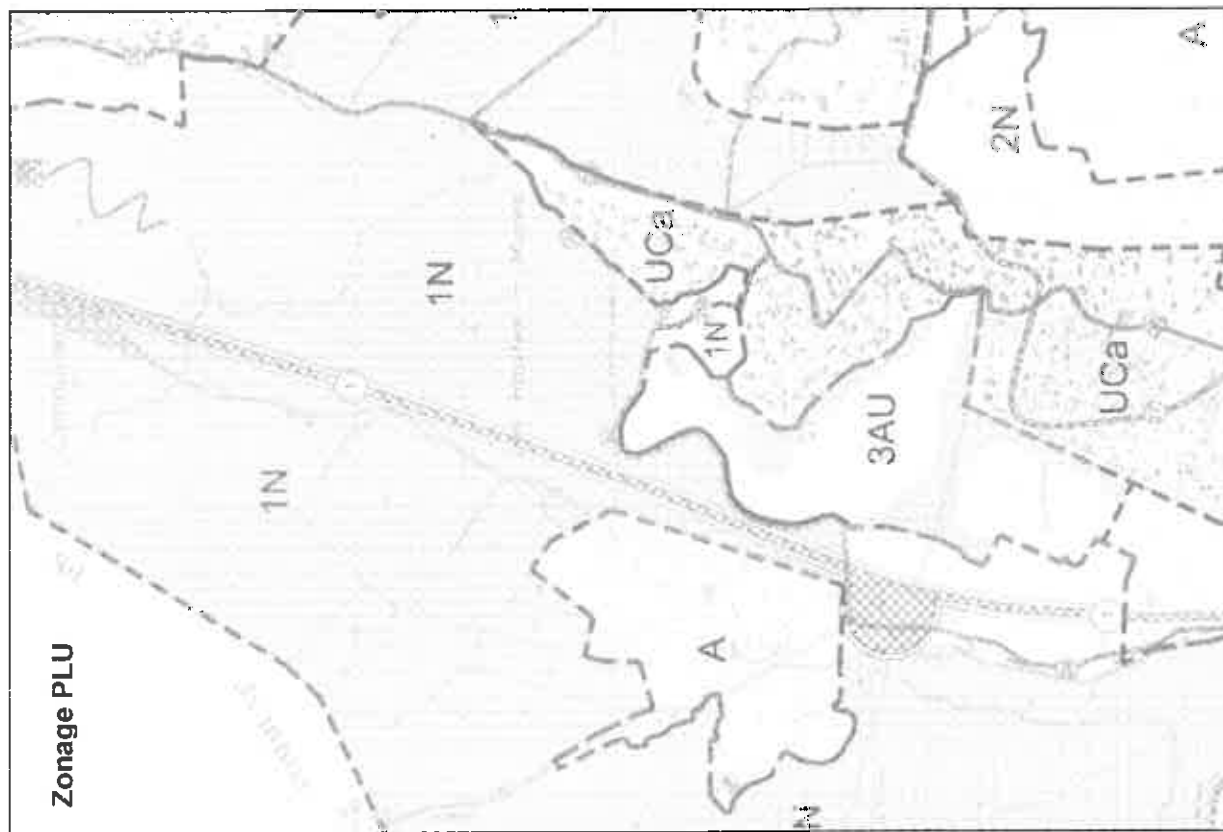


Extrait dossier de commission des sites du 27 février 2007

La Commission des Sites a suggéré en première présentation du février 2007, le reclassement de tout ou partie de la zone 1N des Hautes Mûres où se trouvent des espaces remarquables très visibles.

La commune de GRIMAUD répond favorablement à la demande et classe en EBC les zones 1N demandées (ci-contre en vert clair) et rajoute à ce classement les zones 1N qui lui sont attenantes au sud (ci contre en jaune)

Le total de cette création d'EBC est de 55.47 ha



5 Mesures prises dans le PLU afin de répondre à la demande de création de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat

Afin de répondre à la forte demande de logements locatifs aidés, la commune de Grimaud, a pris les mesures suivantes dans le cadre de son PLU :

5.1.1 Création d'un emplacement réservé au titre de l'article L.123.2.b du Code de l'Urbanisme

- Création d'un emplacement réservé n°91 dans le quartier de Guerrevieille de terrains appartenant au domaine privé de la commune, destiné à la réalisation de logements sociaux. Ce terrain de 0.4 ha, classé en UBbA, permettra la réalisation de près de 25 logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat

5.1.2 Mise en place de la servitude L.123.2.d du Code de l'Urbanisme

L'ensemble des zones U, (hors UE et UZAC), ainsi que les zones 1AUA et 2AUA délimitent des secteurs soumis à la servitude de l'article L.123-2-d du code de l'urbanisme, dans lesquels :

- En 2AUA toute opération de construction doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat. Cette mesure permettra la réalisation, pour un minimum de 3138 m² de SHON, d'environ 45 logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat.
- En U (hors UE et UZAC) et 1AUA toute opération de plus de 10 logements doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat. Cette servitude ne permet pas d'estimer le nombre de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat, qui seront réalisés en U et 1AUA.

Nota : la commune est propriétaire de terrains dans le quartier des Cagnignons. Cette unité foncière de 1.6 ha, classée en UAb, permettra, grâce à la mise en place de la servitude L.123.2.d du code de l'urbanisme, la réalisation de près de 26 logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat.

L'ensemble de ces mesures, permet de prévoir un minimum de 96 logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat à horizon PLU.

5.2 Les principes du zonage et du règlement

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Grimaud ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la commune s'est fixée dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), résumé ci-avant. Les choix réglementaires retenus dans le PLU s'appuient, par conséquent, sur ces orientations essentielles.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été modifié par la loi n°20 00-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite « loi SRU », ainsi que par la loi dite « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les avis et observations des habitants et de différentes personnes privées et publiques concernées ont été sollicités. Le règlement du PLU prend en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra communales portées à la connaissance de la commune par le Préfet, conformément à l'article L.121-2.

Ces dispositions se traduisent notamment dans le zonage et le règlement applicable à chacune des quatre types de zones qui comprennent :

- Les zones urbaines dites U, qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.123-5 du code de l'urbanisme)
- Les zones à urbaniser dites AU, qui correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du code de l'urbanisme)
- Les zones agricoles, dites A, qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.123-7 du code de l'urbanisme)
- Les zones naturelles dites N, qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du code de l'urbanisme)

5.2.1.1 Les zones urbaines U :

Elles couvrent 898 hectares, soit 20.1% du territoire communal. Elles se décomposent ainsi :

L'ensemble des zones U, sauf UZAC et UE, délimitent un secteur soumis à la servitude de l'article L.123-2-d dans laquelle toute opération de plus de 10 logements doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat

• LA ZONE UA :

Elle couvre au total 9.80 ha. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en général en ordre continu et dont il convient de préserver impérativement le caractère architectural. Elle se compose des zones UA, UAa et UAb:

- UA : il s'agit du centre ancien dont la configuration et les caractéristiques restent inchangées par rapport au POS de 89,
- UAa : il s'agit des hameaux de Val de Gilly, la Tourre, des Crottes, des Cagnignons, des Cadéous et de Guerrevieille : leurs configurations et caractéristiques restent inchangées par rapport au POS de 89
- UAb correspondant à un secteur anciennement NB situé près du hameau des Cagnignons. Ce terrain communal est destiné à l'accueil de logements sociaux aidés.

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités sans nuisances pour le voisinage où les constructions sont édifiées en général en ordre continu et dont il convient de préserver impérativement le caractère architectural.

L'objectif pour cette zone est de préserver sa morphologie générale en permettant la réhabilitation du patrimoine existant, et la réalisation de quelques nouvelles constructions sans bouleverser les formes urbaines par une mise en valeur de ce cadre de vie urbain en prohibant les altérations du patrimoine bâti.

Règles principales de la zone UA :

L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et la prise en compte des caractéristiques du bâti existant est de ce fait imposée par le respect :

- D'une hauteur par rapport aux bâtiments voisins, celle-ci étant toute fois limitée au nivellement général des toitures,
- D'un alignement des constructions sur voie publique,
- De l'implantation des bâtiments en mitoyenneté,

Pour préserver l'aspect de ce centre ancien, tout en favorisant son évolution par des restaurations et réhabilitations, toute démolition est soumise à permis de démolir.

- Emprise au sol des constructions : sans objet
- Hauteur des constructions : 7m
- COS : sans objet

- **LA ZONE UB :**

Elle couvre au total 105.53 ha. Il s'agit d'une zone résidentielle d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont essentiellement construits en ordre discontinu. Il n'y a pas de COS en zone UB.

- UB correspondant à la zone de première périphérie du centre ancien
- UBa correspondant au « Plan Masse » de Port Grimaud
- UBb, UBc où les hauteurs des constructions sont réduites, et UBbA correspondant aux secteurs de La Castellane et de Guerrevieille où l'emprise au sol est réduite
- UBi correspondant à la zone UB soumise à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)

Les zones UB est équipée de façon satisfaisante en réseaux publics, et représente l'extension urbaine entamée dans la fin des années 70 autour du village et à Port Grimaud (1966).

L'objectif pour cette zone est de maintenir son aspect actuel. Les règles édictées lors du POS de 89 sont maintenues.

Les différentes zones UB se différencient de part leur hauteur de bâti, et de part leur présence en zone à risque PPRI pour la zone UBi (Port Grimaud)

Les zones se caractérisent par une implantation en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies, hormis en UBa (Port Grimaud) qui est soumis au respect du Plan Masse.

Règles principales de la zone UB:

- Emprise des constructions : 50% sauf en UBbA où elle est de 20%
- Hauteur des constructions : 10m en UB et UBi, 6m en UBb et UBbA, 6m50 en UBc
- COS : sans objet

- **LA ZONE UC**

Elle couvre au total 681,48 ha. Il s'agit d'une zone à vocation essentielle d'habitat résidentiel et de services qui lui sont directement liés, où les constructions sont disposées en ordre discontinu.

En prolongement du village, les quartiers présentent une ambiance sur le modèle de l'habitat pavillonnaire dispersé en rupture avec le centre ancien où l'urbanisation s'est réalisée uniquement sous forme d'habitat individuel. Le bâti y est implanté en ordre relativement discontinu. Cette zone assure la transition de la partie dense de l'agglomération avec les espaces naturels et agricoles.

Elle comprend les secteurs

- UCa, correspondant aux zones raccordées ou raccordables au réseau public d'assainissement et UCai, soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI),
- UCb correspondant aux zones non raccordables au réseau public d'assainissement, et présentant des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement

- UCc correspondant au secteur « Mignonne » où les enjeux paysagers sont importants : préservation du cône de vue sur le village avec les sous zones UCc1 raccordables au réseau public d'assainissement, et UCc2 non raccordables au réseau d'assainissement collectif,
- UCd, zone raccordée à l'assainissement collectif, réservée à l'accueil d'une maison médicalisée ou de retraite.

La zone UCa correspond pour l'essentiel aux anciennes zones UC du POS de 89. De densité moyenne en UCa, (la taille des parcelles bâties était de 2000 m² au POS de 89). Le PLU a supprimé les superficies minimales et instauré un COS est de 0.15.

Les zones UCa, UCc1 et UCd, sont équipées de façon satisfaisante en réseaux publics.

Les zones UCb représentent des zones où le raccordement à l'assainissement collectif présente des contraintes techniques, et où l'urbanisation s'est développée traditionnellement sur de grandes parcelles, donnant à ces secteurs un paysage spécifique que la commune souhaite préserver. Selon ces 2 critères, une superficie minimale constructible est fixée à 2500 m².

La zone UCc présente une sensibilité paysagère car située en piémont du village, elle en constitue l'écrin. Le mode d'urbanisation et la végétalisation qui l'accompagne ne compromettent pas l'image d'écrin vert autour du village. Afin de conserver les caractéristiques paysagères de cette zone, une superficie minimale constructible de 3000m² est imposée. Elle se situe en continuité de la zone Aa, agricole dont les serres sont interdites pour des raisons de protection de cônes de vue sur le village. La zone UCc comprend la zone UCc1 raccordable au réseau d'assainissement collectif et la zone UCc2 non raccordable.

La zone UCd située dans la plaine est destinée à l'accueil d'un équipement médicalisé ou de retraite.

Règles principales de la zone UC:

- Emprise des constructions : sans objet
- Hauteur des constructions : 6m
- COS : 0.15 en UCa, 0.10 en UCb et UCc, 0.20 en UCd

• LES ZONES UZAC

Elles représentent un total de 55.43 ha. Il s'agit des anciennes Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) du POS de 89 dont la réalisation n'est pas entièrement achevée :

- U ZAC 1 : ZAC du Bouchage
- U ZAC 2 : ZAC des Mûres
- U ZAC 3 : ZAC des Restanques

Leurs caractéristiques particulières demandaient un zonage adapté à chacune d'entre elles dans le respect du règlement de ZAC (RAZ) en vigueur.

- **LA ZONE UE**

Elle couvre au total 45.83 ha. Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles non polluantes, artisanales, commerciales ou de bureaux. Cette zone correspond à l'actuelle zone d'activités du Grand Pont.

Cette zone est située dans un site qui doit être respecté ou amélioré par la réalisation d'écrans de végétation.

Elle comprend les sous secteurs :

- UEi1 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- UEi2 à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)

Règles principales de la zone UE :

- Emprise au sol des constructions : sans objet
- Hauteur des constructions : 7m
- COS : sans objet

5.2.1.2 Les zones à urbaniser AU

Elles représentent un total de 86.53 ha, soit 1.9 % du territoire communal. Elles sont de trois types :

- 1AU : Urbanisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements et réseaux
- 2AU : Urbanisables sous formes d'opération d'ensemble
- 3AU : Urbanisables à terme, sous réserve de modification ou révision du PLU

Les zones 1AUA et 2AUA délimitent un secteur soumis à la servitude de l'article L.123-2-d dans lesquelles :

- En 1AUA toute opération de plus de 10 logements doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat
- En 2AUA toute opération de construction doit affecter au moins 20% de la SHON totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat

- **LES ZONES 1AU :**

Elles représentent un total de 35 ha.

La zone 1AU correspond à un secteur peu ou pas équipé, destiné à terme à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent.

Elle bénéficie à sa périphérie immédiate d'équipements et de réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter dans cette zone

Afin de préserver ces espaces d'une urbanisation diffuse qui compromettrait l'aménagement futur, le règlement de cette zone est conçu pour gérer les occupations et utilisations du sol existantes et pour régir leur constructibilité dans le respect des modalités particulières visant à garantir la cohérence de l'urbanisation.

L'urbanisation pourra se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans le respect des orientations d'aménagement et suivant les règles énoncées par le règlement.

Les zones 1AUA et 1AUAA sont destinées à l'accueil de d'habitat et services liés, les zones 1AUBi, soumise à risque faible d'inondation au PPRI, sont destinées à l'accueil d'équipements culturels, activités liées à la mer

Les équipements à réaliser comprennent :

- Les réseaux publics d'adduction d'eau, d'assainissement collectif et de distribution électrique,
- L'aménagement des voies et trottoirs, le réseau pluvial, l'éclairage public,
- Les éléments nécessaires pour le passage souterrain des réseaux de télécommunication.

Elle comprend les secteurs :

- o 1AUA et 1AUAA destinés à recevoir de l'habitat et services et équipements qui lui sont directement liés,
- o 1AUBi situé en zone inondable à risque modéré (zone B1 annexe 3 PPRI), destiné à recevoir des équipements culturels, activités liées à la mer, et une extension des commerces existants
- o 1AUC destiné à l'accueil d'activités hôtelières

Il ne s'agit pas de nouvelles créations de zones urbanisables par rapport au POS de 89, elles s'inscrivent sur d'anciennes zones NA (St Pons et ex 2NA activités), NB (la Boal, et Boulangerie pour accueil d'activités hôtelières), UC (Pierredon).

Règles principales de la zone 1AU :

- Emprise au sol des constructions : 50%
- Hauteur des constructions : 7m
- COS : 0.10 en 1AUA, 0.15 en 1AUAA, 0.35 en 1AUBi et 0.25 en 1AUC

• LES ZONES 2AU :

Elles représentent une surface totale de 18.72 ha.

La zone 2AU concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés, bien que les réseaux et équipements à sa périphérie immédiate soient suffisants pour assurer la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

En conséquence L'urbanisation devra se faire sous forme d'opération d'ensemble, dans le respect des orientations d'aménagement, dans les conditions définies par le règlement.

Les constructions isolées ne sont pas admises sauf en périphérie proche des hameaux, les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Elle comprend les secteurs :

- o 2AUA destiné à recevoir de l'habitat et services, dont hôtellerie, et équipements qui lui sont directement liés.
- o 2AUB destiné à l'accueil d'activités tertiaires non polluantes et innovantes. Elle comprend les sous secteurs :
- o 2AUBi1 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)

- 2AUBi2 soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)

Règles principales de la zone 2AU :

- Emprise au sol des constructions : 30% en 2AUA pour habitat et 50% pour les autres dont 2AUB
- Hauteur des constructions : 7m et 9m pour les hôtels
- COS : 0.15 en 2AUA et sans objet pour 2AUB

• **LES ZONES 3AU CONCERNENT DEUX SECTEURS :**

a) Le secteur des Hautes Mûres d'une superficie de 21 hectares s'inscrit dans le périmètre de l'ancienne zone NA des Hautes Mûres du POS de 1989. (cf chapitre précédent 4.2)

b) Le secteur ENFERNON-LES FONTAINES d'une superficie d'un peu moins de 12 hectares qui s'inscrit dans le périmètre de la zone NA des Fontaines du POS de 1989, mais en ne recouvrant qu'un tiers environ de cet ancien périmètre.

La zone 3AU concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés, et dont les réseaux et équipements à sa périphérie immédiate sont insuffisants pour assurer la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Il s'agit d'un secteur où sont envisagées des opérations d'habitat et de services qui y sont liés, sous forme de hameaux intégrés à l'environnement.

Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme, suivant les besoins et la volonté de la commune.

La zone 3AU concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés, et dont les réseaux et équipements à sa périphérie immédiate sont insuffisants pour assurer la desserte des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Il s'agit d'un secteur où sont envisagées des opérations d'habitat et de services qui y sont liés, sous forme de hameaux intégrés à l'environnement.

Leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme, suivant les besoins et la volonté de la commune.

Règles principales de la zone 3AU :

Elles seront définies lors de la modification ou révision ultérieure.

5.2.1.3 Les zones agricoles A

Elles représentent un total de 943.22 ha, soit 21.15 % de la superficie du territoire communal.

Elle comprend les sous secteurs :

- Aa où les serres et tunnels sont interdits pour des raisons paysagères,
- Ai1 soumis à des aléas d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI),
- Ai2 soumis à des aléas d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI),

Les terrains ont été identifiés en raison de la valeur économique des sols, mais aussi de la qualité des paysages qu'ils induisent motivant la création d'un secteur

Aa de 22 hectares où toute construction de quelque nature est interdite. En outre une partie de la zone A (Ai1 et 2) constitue le champ d'expansion des crues de la Giscle.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les zones agricoles ont été préservées partiellement étendues sur d'anciens terrains NB. Les quelques zones déclassées en vue d'une urbanisation restent minimales et l'ont été en vue d'une extension limitée et de confortement de l'urbanisation existante.

L'objectif pour cette zone est de préserver le potentiel agronomique du territoire communal qui représente 21 % de sa superficie.

Le zonage Aa correspond aux parcelles situées dans le cône de vue protégé du château depuis la plaine et de la plaine depuis le château. Les serres et tunnels y sont interdits pour des raisons paysagères.

Règles principales de la zone A :

- Emprise au sol des constructions : sans objet
- Hauteur des constructions : 7m
- COS : sans objet

5.2.1.4 Les zones naturelles N

Les zones N se décomposent en 1N (naturelles protégées) et 2N (vouées à l'accueil d'activités sportives, éducatives, de tourisme et de loisir)

• LES ZONES 1N :

Elles représentent une superficie totale de 2364.46 ha, soit 53 % de la superficie du territoire communal dont près de 80% sont classés en espaces boisés classés.

La zone 1N recouvre des espaces naturels qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons économiques et sitologiques. Par leur importance, ces espaces possèdent des ressources renouvelables qui pourront être exploitées.

Elle comprend les secteurs :

- o 1Nc : correspondant à la zone dépôt de déchets inertes,
- o 1Ni : correspondant à la zone située sur le littoral, à caractère naturel partiellement urbanisé
- o 1Nr : périmètre de requalification au sens de l'article L.123-1, 7è alinéa du Code de l'Urbanisme)
- o 1Ngi correspond à l'aire d'accueil temporaire des gens du voyage, soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- o 1Ni1 soumis à des risques d'inondation très forts (zone R1 annexe 3 PPRI)
- o 1Ni2 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- o 1Ni3 soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)
- o 1Nh correspondant à la zone humide et 1Nhi soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)

L'objectif pour ces zones vise à :

- Une protection absolue en raison de la grande qualité du site et des paysages, de la présence de biotopes particuliers et de Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique,

- Une constructibilité ponctuelle extrêmement limitée et encadrée : Cette zone n'est pas constructible à l'exception des ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif, des restaurations et des extensions mesurées des bâtiments existants. L'extension est limitée à 50 % de la Surface Hors Oeuvre Nette et à 180m² maximum de SHON totale.

Règles principales de la zone 1N :

- Emprise au sol des constructions : sans objet
- Hauteur des constructions : 6m
- COS : sans objet

• LES ZONES 2N :

Elles représentent une superficie de 165,72 ha, soit 3,7% du territoire communal.

La zone 2N est une zone naturelle destinée à recevoir des équipements non polluants liés à l'éducation, à la culture, aux loisirs, au tourisme et au sport.

Elle comprend les sous secteurs :

- o 2Na destiné à l'accueil d'un équipement scolaire (ayant fait l'objet d'une révision simplifiée du POS)
- o 2Nc destiné à l'accueil d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergement de plein air comprenant les zones :
 - 2NCr : périmètre de requalification au sens de l'article L.123-1, 7^e alinéa du CURb)
 - 2NCi soumise à des à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI).
- o 2Ni2 soumise à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)

La zone 2NC et 2NCi correspond aux campings qui préexistaient au PLU et que la commune souhaite reconnaître en tant que tels.

Règles principales de la zone 2N :

- Emprise au sol des constructions : 2% sauf en 2Na et 2NC et équipements publics
- Hauteur des constructions : 6m
- COS : sans objet

5.3 Les emplacements réservés

L'emplacement réservé a pour objectif, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future. Il constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire et une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité bénéficiaire.

Plusieurs emplacements réservés ont été définis dans la commune et répondent à des objectifs différents. Compte tenu de la réglementation précise les régissant, des emplacements réservés indiqués au P.O.S. précédent ont été supprimés, n'étant plus d'actualité.

La commune a conservé les autres emplacements réservés non réalisés du POS de 1989 et a inscrit sur le PLU de nouveaux emplacements afin de répondre à ses besoins en matière d'équipement et de confortement de voirie.

La quasi-totalité des chemins ruraux et communaux sont inscrits en emplacements réservés pour élargissement à 6 mètres.

De nouvelles voies d'accès ont été prévues pour desservir des secteurs enclavés notamment au niveau du secteur de « Beauvallon » et « des Hautes Mures », mais également au niveau du quartier dit « de la Boulangerie » et du quartier Saint Antoine.

De nouveaux emplacements réservés sont destinés à la réalisation de :

- logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé de l'Etat
- parking crèche/halte garderie
- cheminement piéton et d'accès à la mer
- création d'une promenade publique littorale et équipements publics
- parkings publics et équipements de plage
- aménagement de la desserte du complexe scolaire, espaces verts et parking
- bassin de rétention
- antenne de l'office du tourisme
- terrain de sport
- équipement culturel
- équipements publics et parkings
- éco Musée et espace vert
- aire d'accueil des gens du voyage

La surface totale des emplacements réservés est de 85.46 ha dont 1.36 sont au bénéfice de l'Etat, 31,3 au bénéfice du Département et 52.8 ha au bénéfice de la commune de Grimaud.

6 Incidences du PLU

6.1 Incidence sur l'environnement naturel

6.1.1 Les zones agricoles A

La commune de Grimaud dispose sur le POS de 1989 de 910 hectares de terres vouées à l'agriculture. Le PLU en comptabilise près de 943 hectares.

Soit une augmentation de la superficie des zones agricoles de 42 ha résultant essentiellement de la reconversion d'une partie des anciennes zones NB en zones agricoles.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Grimaud a invité les agriculteurs et les acteurs du monde agricole, à faire part de leur souhait en matière d'amélioration de leur condition d'exploitation.

Cette concertation a fait ressortir des demandes d'agrandissement d'exploitation, notamment sur des secteurs classés en zone naturelle protégée (1N) et en espaces boisés classés (EBC).

La commune a étudié chacune des demandes. Il est apparu qu'un certain nombre de terrains à vocation agricole avaient fait l'objet de classement EBC uniquement en raison de l'état de délaissement dans lequel ils se trouvaient. Et il a été fait droit aux demandes concernant ces terrains.

Dans un souci de maintenir le caractère protégé des zones anciennement classées EBC et que la commune a décidé de déclasser à des fins agricoles, la politique de la commune consiste à les maintenir en zones naturelles protégées (zonage 1N) qui permet l'activité agricole et qui garantit l'absence de droit à construire et la préservation du cadre naturel du site.

Il convient en outre de préciser que la zone agricole telle que déterminée par le POS de 1989 n'est que très ponctuellement affectée dans le cadre du PLU :

- parmi le déclassement de zones agricoles dans le cadre du PLU, figure une activité de campings (Aigo Puto) représentant 4.2 ha. Ce camping préexistait au classement en zone agricole de 1989 et le reclassement consiste à mettre le document d'urbanisme en cohérence avec l'activité économique légalement exercée sur ces terrains
- 4 ha des anciennes zones agricoles deviennent 1Nh (zone humide protégée de au lieu dit « Pont des Fées »)
- la réduction au profit d'une extension de l'urbanisation représente 17 ha

Il s'agit d'extensions très limitée de l'urbanisation autour de zones d'habitat existantes :

- zone UCa autour du hameau des Crottes,
- UCb Rascas,
- UCa et UCd Caucadis,
- UCa Vignaux,
- UBb UCc Mignonne,
- UCb Val de Gilly
- 2.3 de ces 17ha est représenté par l'ancienne zone agricole située à beauvallon. Cette zone agricole de par sa dimension très réduite, et sa situation enclavée en au milieu d'une zone fortement urbanisée, n'était pas viable en tant que telle. Elle a été reclassée en la. Elle est donc supprimée et les terrains qui la composent sont intégrés dans la zone UCb qui les encerclait.

6.1.2 Les zones naturelles protégées N

La commune de Grimaud dispose sur le POS de 1989 de 2211 hectares de zones naturelles protégées ND. Le PLU en comptabilise 2364 hectares (53 % du territoire communal) soit un accroissement de 153 hectares par rapport au POS.

Cet accroissement des zones naturelles protégées est pour l'essentiel du au retour en zone naturelles, d'anciennes zones constructibles NB ou NA, situées en zones boisés, d'intérêt naturel et paysager, ou trop éloignées des réseaux et équipements nécessaires à leur urbanisation.

Dans un souci de protection de son paysage, d'autres secteurs ont fait l'objet de classement en zone 1N.

6.2 Incidence sur le patrimoine naturel et culturel

6.2.1 Prise en compte des ZNIEFF

Le PLU a pris en compte la présence de ZNIEFF dans ses critères de choix de maintien ou abandon d'anciennes zones NB. Le zonage PLU a été élaboré dans le respect de son environnement naturel, en ne créant pas de nouvelles zones urbanisables dans ces secteurs classés 1N protégés.

6.2.2 Prise en compte des Zones Humides

Le PLU a créé un zonage 1Nh et 1Nhi spécifique pour la prise en compte des zones humides 83CGLVAR1066 et 83CGLVAR1055. Une des zones répertoriées en 83CGLVAR1055 étant déjà urbanisée, elle n'a pas été prise en compte par ce zonage.

Concernant la zone 83CGLVAR1107, celle-ci concerne la ripisylve de la Giscle. La commune de Grimaud a affirmé sa volonté de protection des ripisylves de la Giscle et de la Garde au travers de son PADD. Ces ripisylves sont protégées par un zonage 1Ni1, zone naturelle protégée et inondable.

6.2.3 Monuments et sites inscrits et classés

Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue dans les parties naturelles des sites inscrits.

Le « Mont Roux » bien que non inclus en site inscrit, fait l'objet d'une protection particulière de protection notamment par la création d'un emplacement réservé de 17,8 hectares, en vue de son acquisition par une collectivité ou par le conservatoire du littoral, et ce, en conformité avec les orientations du SCOT qui retient ce site comme relevant des dispositions de l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme.

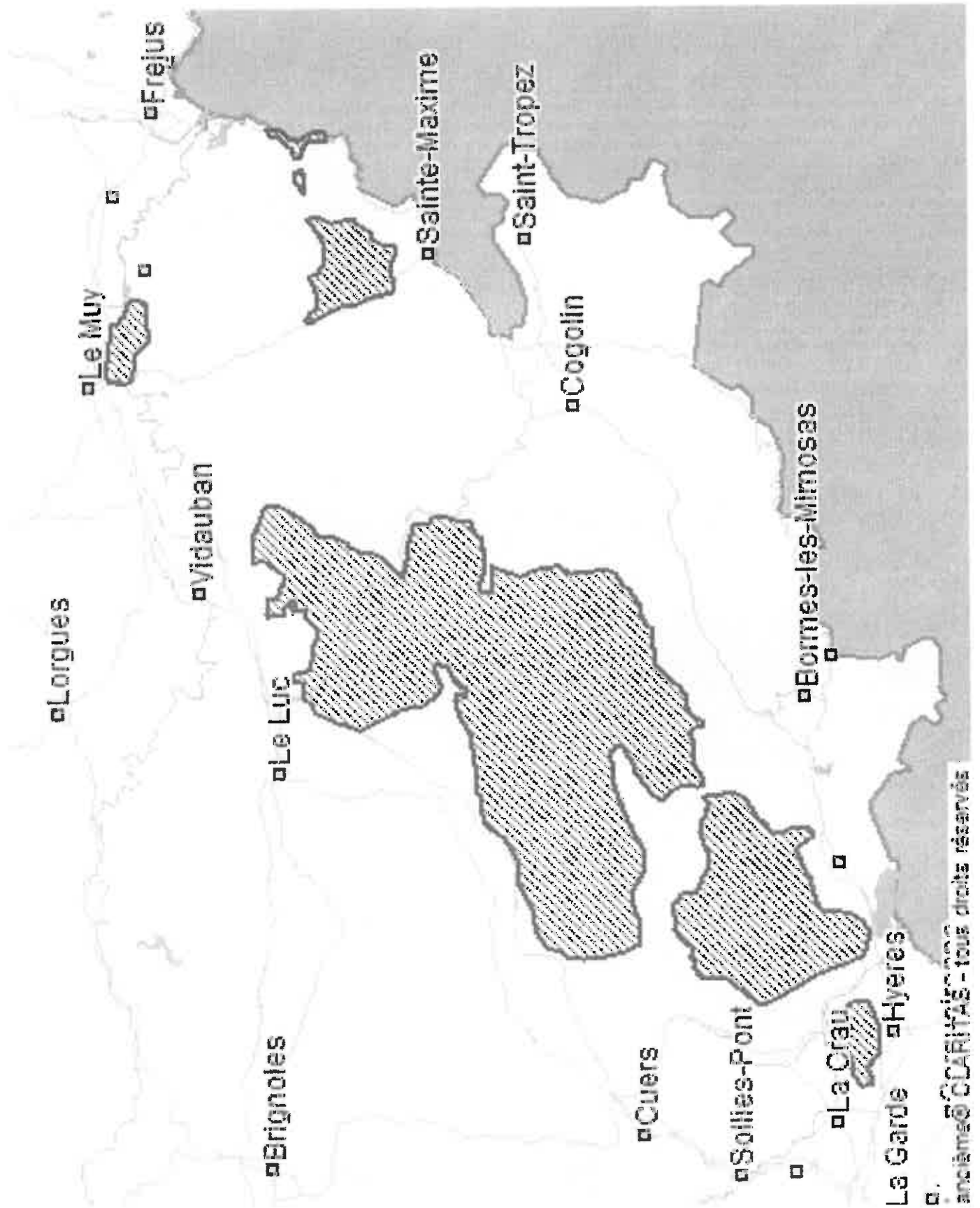
6.2.4 Incidence sur Natura 2000

La commune de Grimaud est marginalement concernée en son extrémité-Ouest par le site Natura 2000 dit de "La Plaine et le massif des Maures" site FR9301622.

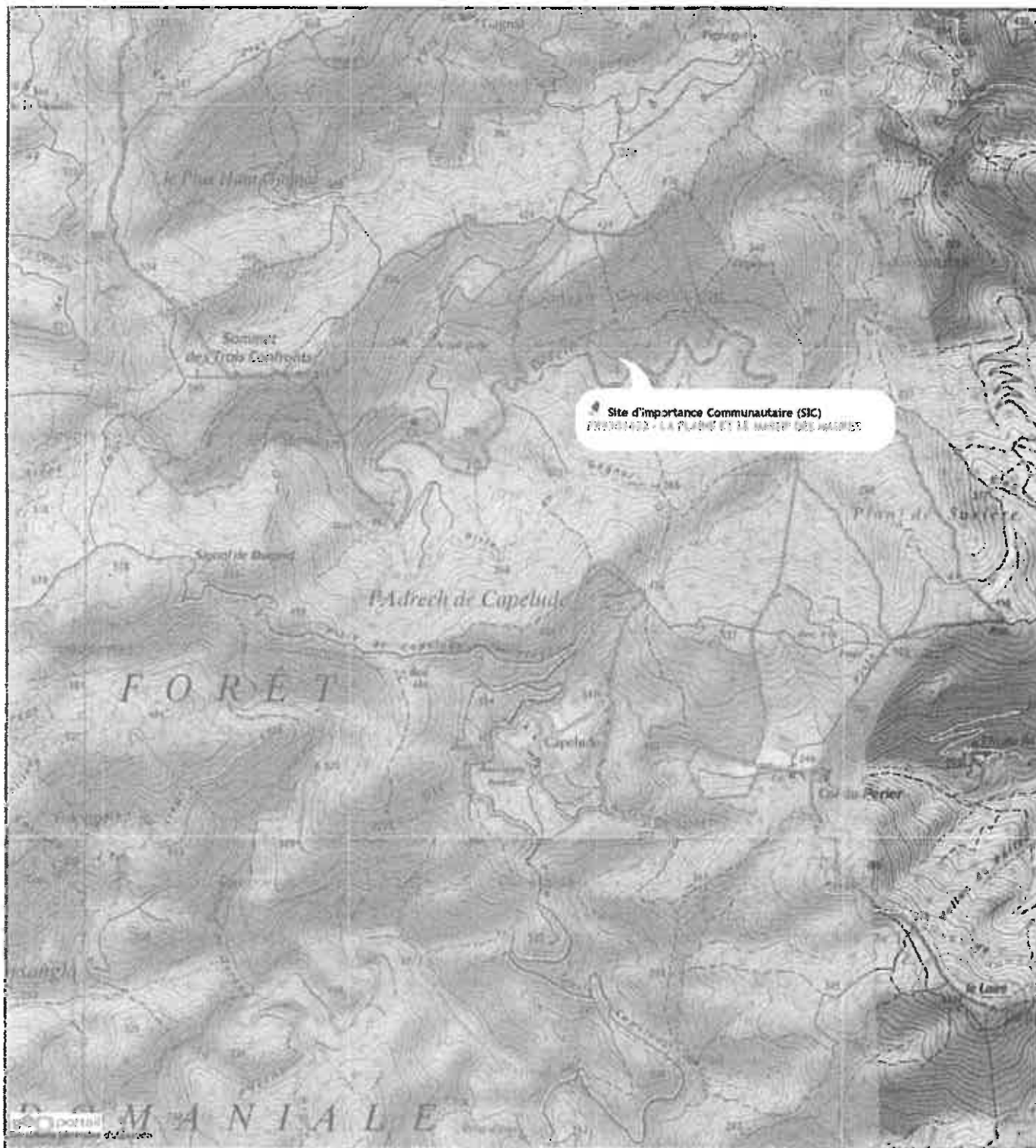
Ce site est reporté sur le territoire de la commune suivant les plans ci-après. Cette partie du territoire communal ainsi que ses abords sont entièrement classés en zone naturelle recouverte d'espaces boisés classés au sens de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme, à l'exception du hameau dit de VAUCAUDE qui comporte cinq anciennes maisons. Ce hameau est classé en zone naturelle, il ne peut être ajouté de nouvelles constructions.

Le P.L.U. ne prévoit donc aucun ouvrage, aménagement ou réalisation de travaux susceptible d'affecter ce secteur Natura 2000 au sens de l'article L414-4 du Code de l'environnement.

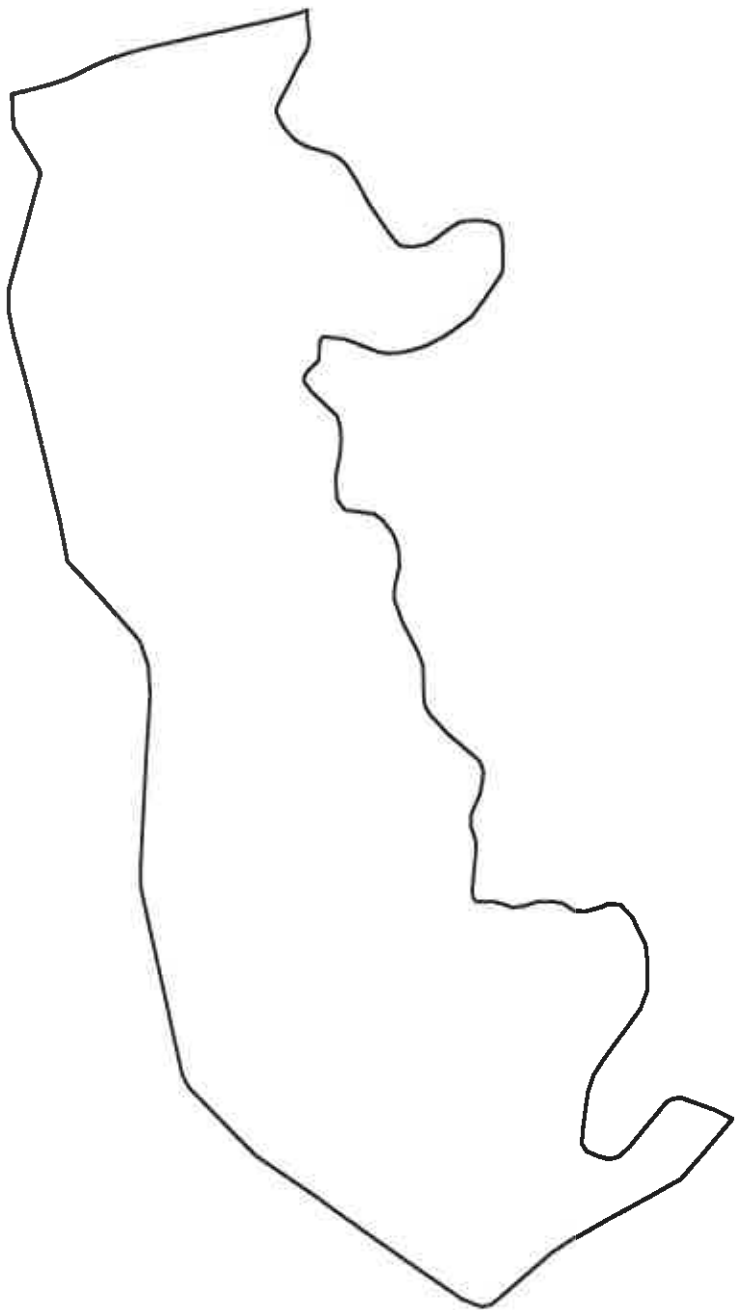
NATURA 2000
FR9301622 - LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES

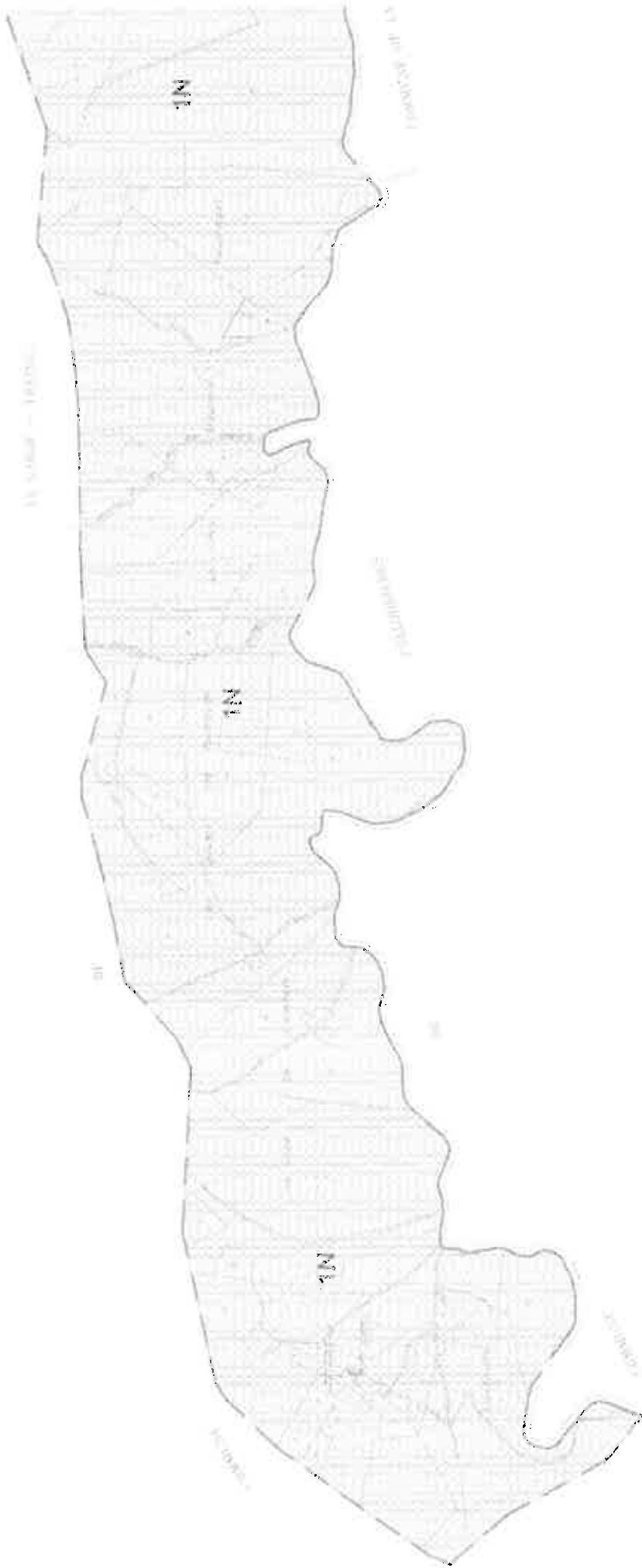


COUVERTURE SITE NATURA 2000
SUR LA COMMUNE DE GRIMAUD



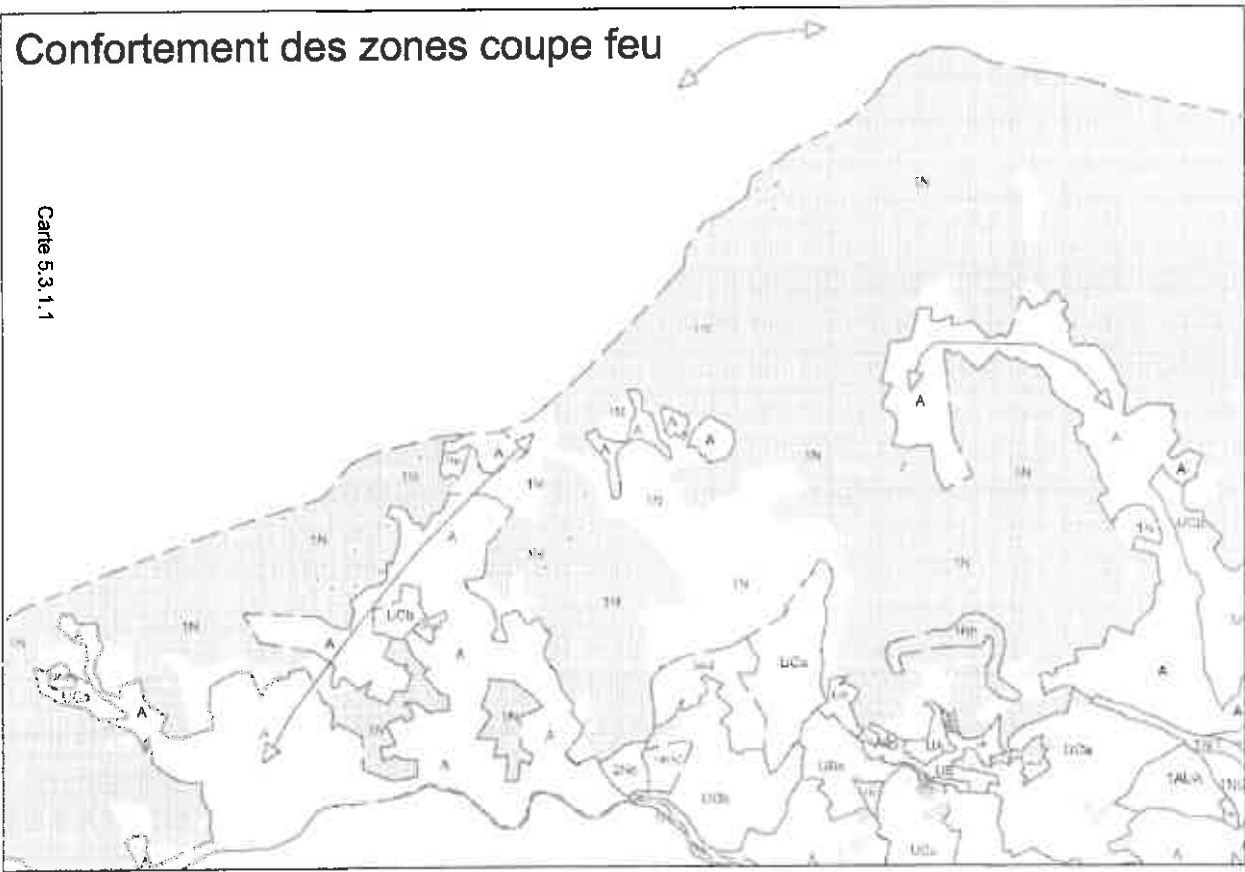
Echelle approximative: 1:10000
Coordonnées géographiques du centre de la carte: 6° 25' 30,8" E 43° 15' 43,9" N
© Institut Géographique National
2012-03-14 - Tous droits réservés





Confortement des zones coupe feu

Carte 5.3.1.1



6.3 Incidence sur la prévention des risques

6.3.1 Prise en compte du risque incendies

La commune de Grimaud est exposée à des risques d'incendie.

6.3.1.1 Coupes feu

Un travail en collaboration avec les services de la DDAF, a permis de conforter les lignes coupe feu par un déclassement des EBC et maintien des zones naturelles ou agricoles existantes. (voir carte 5.3.1.1)

6.3.1.2 Urbanisation

De même, dans le cadre de son PLU, la commune a veillé à prendre en compte l'avis des pompiers, du SDISS :

- notamment dans ses décisions concernant le maintien ou la suppression :
 - d'anciennes zones NB : cela a été le cas pour la zone de Val de Gilly où la partie de la zone constructible située dans une zone à risque incendie a été supprimée et classée en zone 1N naturelle
 - d'anciennes zones constructibles, comme l'ex UD Bagarèdes, réduite et devenue UCb au PLU
 - dans l'inscription en 1AU de la partie nord de la zone UC de la colle du Turc, afin de prendre en compte des dispositions sur la protection incendie dans le cadre d'un aménagement futur de la zone restant à urbaniser
 - dans le calibrage des voies de desserte des hameaux et différents quartiers de la commune, avec un minimum de 4 m de largeur de voie

Afin de permettre une meilleure protection contre les incendies des habitations ayant une existence légale en zone 1N, la commune a décidé de procéder au déclassement des Espaces Boisés Classés dans un rayon de 20 m autour des habitations existantes situées en zone 1N. Cette démarche a reçu l'approbation de la commission des sites.

D'une manière générale, un certain nombre d'emplacements réservés visent également cet objectif de sécurité (élargissement des voies d'accès, désenclavement par issues de secours de secteurs urbanisés, zones de sécurité et de regroupement d'éventuels sinistrés...).

6.3.2 Prise en compte du risque inondation

La commune de Grimaud est concernée par le PPRI des zones inondables de La Giscle et de La Garde.

La zone inondable concerne 480 hectares de la commune, soit 10,77% du territoire communal.

Le PLU a traduit le PPRI dans les zonage et le règlement.

Les zones qui en découlent sont les suivantes :

- UBi soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)
- UCai, soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI),
- UEi1 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- UEi2 soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)
- 1AUBi soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)
- 2AUBi1 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- 2AUBi2 soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)
- Ai1 soumis à des aléas d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI),
- Ai2 soumis à des aléas d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI),
- 1Ngi soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- 1Nhi soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- 1Ni1 soumis à des risques d'inondation très forts (zone R1 annexe 3 PPRI)
- 1Ni2 soumis à des risques d'inondation forts (zone R2 annexe 3 PPRI)
- 1Ni3 soumis à des risques d'inondation modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)
- 2Ni2 à des risque modérés (zone B1 annexe 3 PPRI)

Le règlement des zones inondables est inséré en annexe 3 du règlement du PLU.

6.4 Incidence sur la qualité des eaux

L'étude des sols menée lors du Schéma Directeur d'Assainissement autorise certains secteurs urbains ou à urbaniser à utiliser le système d'assainissement autonome.

Dans toutes les autres zones urbaines et à urbaniser le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Les eaux collectées sont traitées, avant rejet dans la Giscle, par une station d'épuration d'une capacité de 60 000 EH qui assure le traitement des effluents actuels et prévisibles à l'horizon du Plan Local d'Urbanisme.

6.5 Comparaison du zonage POS/PLU

6.5.1 Tableau de comparaison du zonage PLU/POS

zones du POS	superficie ha	zones du PLU	superficie ha	ECART PLU/POS
UA	5,07	UA	3,45	
UAa	4,71	UAa	4,72	
UB	18,00	UAb	1,63	
UBa	55,69	UB	21,21	
UBb	12	UBa	55,83	
		UBb	0,90	
UC	150,75	UBbA	15,53	
UD	403	UBc	1,15	
		UBI	10,91	
		UCa	301,29	
		UCa1	8,39	
		UCb	340,46	
		UCc1	12,51	
		UCc2	16,56	
ZAC St Antoine	5,20	UCd	2,27	
ZAC pouchage	17,06	Uzac1	17,10	
ZAC Les Illures	16,47	Uzac2	16,51	
ZAC Restarique	22,70	Uzac3	21,82	
UE	46,36	UE	30,30	
		UE1	0,40	
		UE2	15,13	
zones URB	756,00	zones URB	898,07	142,07
1NA	54,00	1AUa	18,15	
2NA	97,00	1AUb1	1,00	
2NAa	17,00	1AUC	11,65	
2NAb	22,00	2AUa	4,19	
		2AUb	10,46	
		2AUb2	1,80	
		2AUB1	4,19	
		3AU	2,27	
		3AU	32,82	
Urb future	190,00	Urb future	86,53	-103,47
NB	91,30			
NBc	81,20			
NBb	71,30			
NC	910,00			
1ND	2211,00			
2ND	147,20			
zones NAT	3512,00	zones NAT	3473,40	-38,60
hors POS	0,00	hors POS	0,00	0,00
tot ZONES	4458,00	tot ZONES	4458,00	0,00

6.5.2 Incidence sur la consommation de l'espace

Le PLU ne crée pas de nouvelles zones d'urbanisation à proprement dit.

Les zones urbanisables reposent pour la quasi-totalité sur des anciennes zones NB, NA ou U.

Le PLU, de par la reconversion de ces anciennes zones NB pour grand nombre en zones naturelles ou agricoles participe à la réduction de l'étalement urbain et à la consommation d'espaces.

Ainsi nous observons au travers de ce tableau :

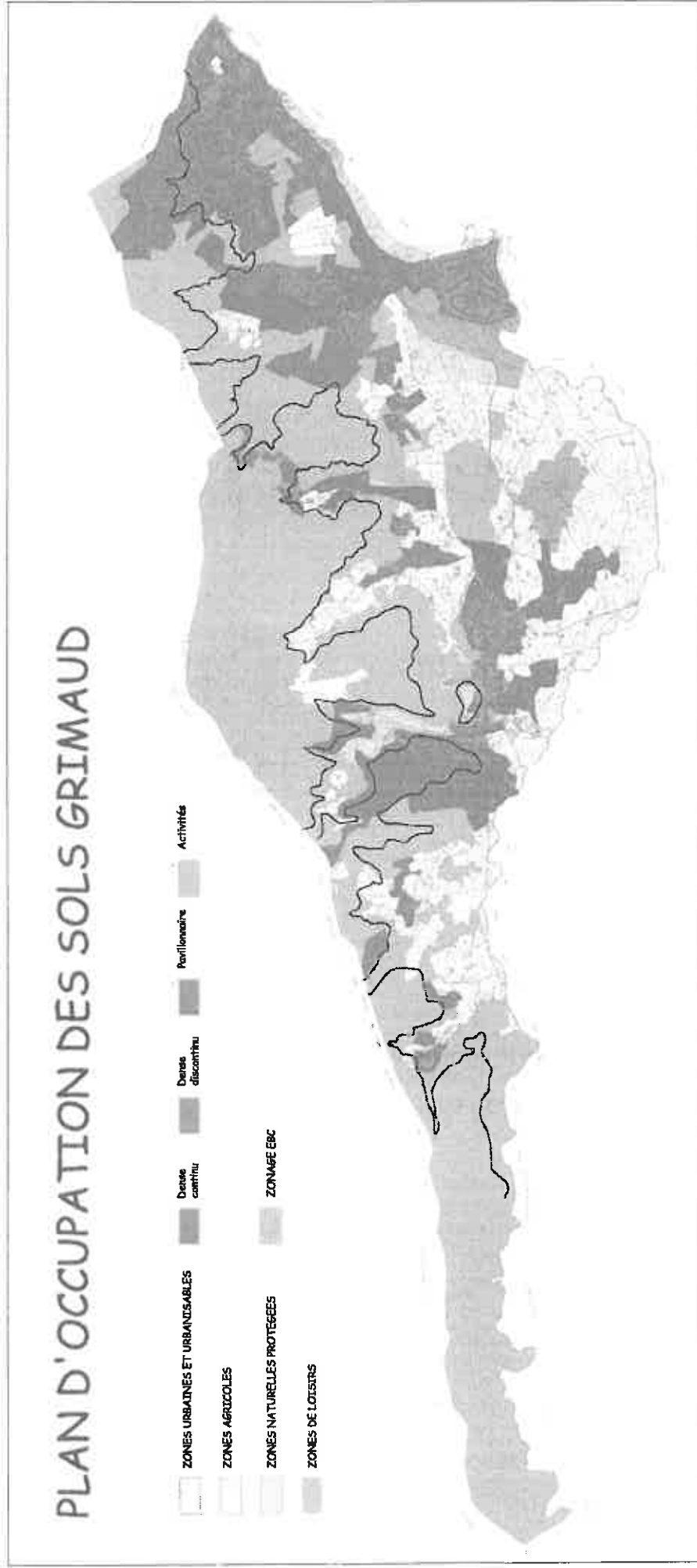
- Une légère baisse de surface des zones dites « naturelles » du fait même de la suppression des anciennes zones NB* classées antérieurement dans le chapitre des zones N.
- Une baisse des zones « à urbaniser » : le PLU ayant supprimé, et réduit d'anciennes zones NA
- Une augmentation des zones « urbaines U », par le fait de reconversion d'anciennes zones NB en U, de même que la prise en compte des anciennes ZAC (Uzac en zones U)
- Une augmentation des surfaces des zones naturelles protégées N et des zones agricoles A :
 - 2364,46 ha de zones naturelles 1N au PLU contre 2211 ha (1ND) au POS
 - 943,22 ha de zones agricoles A au PLU contre 910 ha (NC) au POS

*Nota : les zones NB étaient classées au POS en zones Naturelles car à l'origine ces zones n'étaient pas vouées à être largement urbanisées. Hors ces zones NB sont devenues de véritables quartiers d'habitat (habitat diffus).

De ce fait avec la loi SRU le législateur a demandé aux communes d'intégrer ces zones NB en zones U si elles étaient urbanisées et équipées (réseau eau et assainissement, etc) ou de les laisser en zones naturelles si la commune ne souhaitait pas les urbaniser et/ou les équiper.

Dans le tableau précédent, on note une baisse des zones naturelles par le fait de la suppression de ces zones NB ; mais cela est à relativiser par rapport au fait que les zones NB n'étaient pas des zones naturelles mais des zones urbanisées et urbanisables.

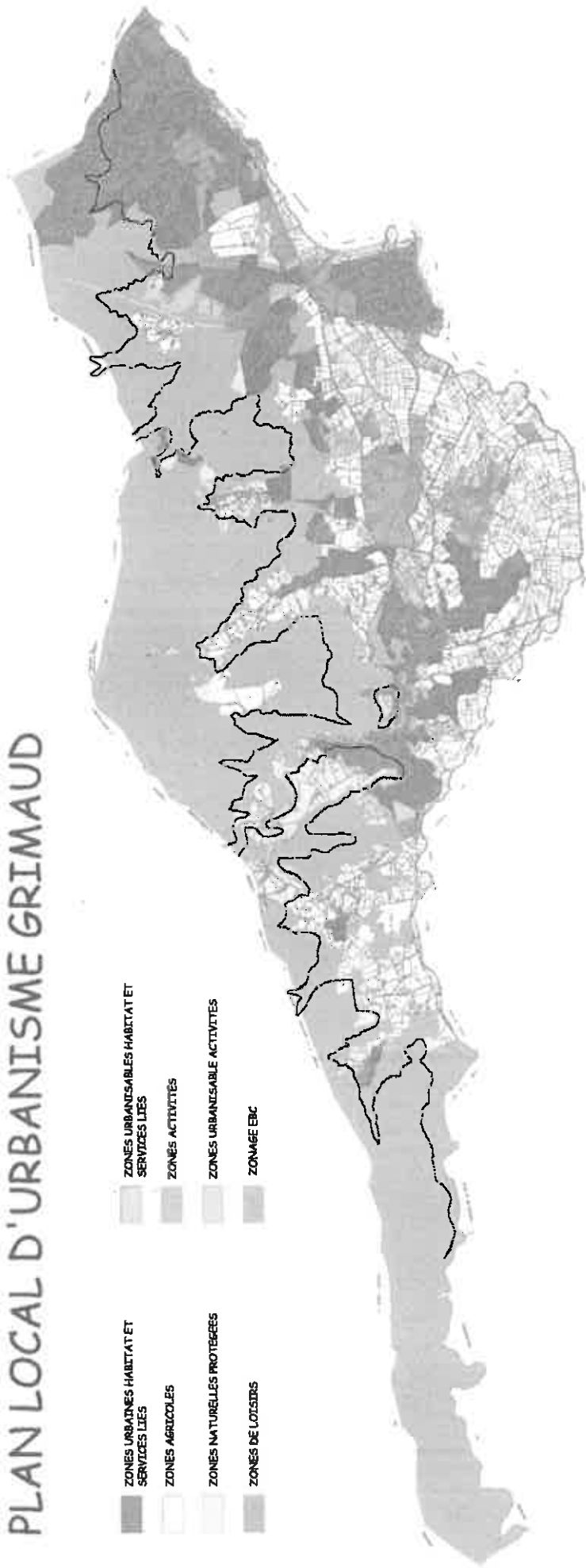
6.5.3 Comparaison du zonage PLU/POS



Le trait noir correspond à la ligne des 100 mètres NGF repérée dans l'étude paysagère comme étant une référence à la limite d'urbanisation.

PLAN LOCAL D'URBANISME GRIMAUD

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | ZONES URBAINES HABITAT ET SERVICES LIES |  | ZONES URBANISABLES HABITAT ET SERVICES LIES |
|  | ZONES AGRICOLES |  | ZONES ACTIVITES |
|  | ZONES NATURELLES PROTEGEES |  | ZONES URBANISABLES ACTIVITES |
|  | ZONES DE LOTISSE |  | ZONAGE EBC |



Le trait noir correspond à la ligne des 100 mètres NGF repérée dans l'étude paysagère comme étant une référence à la limite d'urbanisation.

6.6 Capacité d'accueil du PLU

6.6.1 Notes sur la méthodologie d'estimation des capacités d'accueil

La capacité théorique en logements de chaque zone est calculée par pondération de sa superficie au moyen du COS et des coefficients précisés ci après.

La capacité résiduelle correspond à la différence entre la capacité théorique en logements et la capacité des logements existants dont le total (parc actuel) est donné par l'INSEE.

Les capacités sont données en logements et en population estimée de ces logements.

Il a été procédé à un inventaire exhaustif du bâti de chaque zone naturelle à partir des données communales et des couvertures aériennes les plus récentes.

Le parc actuel des zones urbaines est donné pour son ensemble par la différence entre le total des logements INSEE 2006 et les logements existants sur les zones naturelles et agricoles (N , A) et les anciennes zones NB devenues N)

Les coefficients :

- **le taux de cohabitation (nombre d'habitants par logement)**

Le taux de cohabitation (à ne pas confondre avec le taux d'occupation des logements) a été affecté d'une valeur standard de 2,26 habitants par logement.

La capacité d'accueil est calculée par hypothèse en population permanente.

Il a été calculé ainsi : L'INSEE 1999 indique pour GRIMAUD un nombre de logements de 6714 dont 1666 résidences principales pour une population permanente de 3780 hab, soit $3780/1666 = 2.26$ habitants par logements

- **le taux d'occupation des logements (logements vacants)**

Pour accéder aux résultats en population, le nombre de logements a été affecté d'un taux de vacance considérée comme structurelle (non liée à la conjoncture du marché immobilier)

L'INSEE 2006 indique 223 logements vacants sur les 6714 logements existants à Grimaud, soit 3.3% de logements vacants. Le ratio correspondant est calculé ainsi $1-0.033 = 0.97$

- **la taille des logements**

La superficie moyenne des logements est évaluée à 70 m² sur toutes les zones UA, UB, à 45m² dans les ZAC existantes, et 70m² dans les zones à urbaniser sauf. En UC, elle est de 200m² et correspond à des zones où les habitations sont plus spacieuses.

- **le coefficient de contraintes architecturales et urbanistiques**

Il représente la prise en compte de certaines contraintes réglementaires prévalant sur le COS, qui peuvent restreindre la densité effective (servitudes, implantation des constructions, configuration de l'îlot, économie de la construction, hauteur maximale des constructions, superficie minimale, réglementation de la division parcellaire, contraintes naturelles limitant la constructibilité nominale; etc)

Il est considéré comme variant avec la densité des zones:

Tissu de référence :	valeurs du coefficient
Structure urbaine dense, collectifs	0,80
Pavillonnaire groupé ou équivalent	0,9
Habitat urbain plus diffus	0,90
zones AU et Uzac	0.80 à 0,90

- **le coefficient de vocation résidentielle du bâti**

Il permet d'approcher le pourcentage de SHON affecté au seul logement, cela en prenant en considération non seulement la SHON affectée aux bâtiments publics, mais aussi aux bâtiments et locaux commerciaux ou sociaux, tous secteurs confondus (public, parapublic, privé, associatif) Il doit être variable selon les zones et tient compte des vocations du bâti autres que l'habitat. L'analyse générale de tissu urbain, ainsi que les éléments rapportés d'analyses plus spécifiques sur les diverses fonctions urbaines, permettent de définir la grille de valeurs-types présentée ci-dessous. Le COS est évidemment apparu le critère de distinction le plus opportun pour exprimer la densité.

Tissu de référence	valeurs du coefficient
structure urbaine dense, collectifs	0,85
pavillonnaire groupé ou équivalent	0,85
habitat urbain plus diffus	0,90
zones AU et Uzac	0.80 à 0,90

La capacité d'accueil au terme du PLU exprime les possibilités théoriques maximales de construction de logements.

6.6.2 Tableau des capacités d'accueil du PLU

zones du PLU	superficie ha	COS	superficie minimale m²	contrainte architectur	contrainte vocat bati	Nb habitog cohabitation	occupation logement	moyenne surfaces logements	CAPACITE THEORIQUE				CAPACITE ACTUELLE			CAPACITE RESIDUELLE			
									capacité théorique de logements	capacité théorique de population	logements existants	population actuelle estimée	logements	population	logements	population	logements	population	
UA	3,45	0,10		0,8	0,85	2,26	0,97	70	268	688									
UAa	4,72	0,11		0,8	0,85	2,26	0,97	70	367	804									
UAb	1,63	0,08		0,8	0,85	2,26	0,97	70	127	278									
UB	21,21	0,53		0,8	0,85	2,26	0,97	70	1648	3613									
UBa	56,83	1,33		0,8	0,85	2,26	0,97	70	3600	8330									
UBb	0,90	0,04		0,8	0,85	2,26	0,97	70	70	153									
UBc	15,53	0,33		0,8	0,85	2,26	0,97	70	981	2150									
UBd	1,15	0,04		0,8	0,85	2,26	0,97	70	89	186									
UBe	10,91	0,23		0,8	0,85	2,26	0,97	70	848	1859									
UBf	301,29	6,98		0,8	0,85	2,26	0,97	200	1729	3780									
UBg	8,36	0,23		0,8	0,85	2,26	0,97	200	51	112									
UBh	340,46	7,63	2500	0,9	0,90	2,26	0,97		1362	2985									
UBi	12,51	0,33	3000	0,9	0,90	2,26	0,97		42	91									
UBj	16,56	0,43		0,9	0,90	2,26	0,97		55	121									
UBk	2,27	0,13		0,9	0,90	2,26	0,97	46	0	0									
UBl	17,10	0,43		0,9	0,90	2,26	0,97	70	264	557									
UBm	16,51	0,43		0,9	0,90	2,26	0,97	46	58	127									
UBn	21,82	0,53		0,9	0,90	2,26	0,97	46	573	1256									
UBo	30,30	0,73		0,85	0,85	2,26	0,97	70	46	101									
UBp	0,49	0,06		0,85	0,85	2,26	0,97	70	28	60									
UBq	15,13	0,33		0,85	0,85	2,26	0,97												
UBr	898,07	20,1%							12395	27171									
zones URB																			
1AUA	18,15	0,43		0,85	0,85	2,26	0,97	70	187	411									
1AUAa	1,00	0,06		0,85	0,85	2,26	0,97	70	16	34									
1AUB	11,65	0,33		0,85	0,85	2,26	0,97	70	0	0									
1AUC	4,19	0,13		0,85	0,85	2,26	0,97	70	0	0									
2AUA	10,46	0,23		0,85	0,85	2,26	0,97	70	162	355									
2AUB	1,80	0,06		0,85	0,85	2,26	0,97	70	0	2									
2AUC	5,19	0,13		0,85	0,85	2,26	0,97	70	100	219									
2AUCB	2,23	0,13		0,85	0,85	2,26	0,97	70	0	0									
2AUCB1	32,32	0,73		0,85	0,85	2,26	0,97	70	0	0									
2AUCB2																			
2AUCB3																			
URb future	96,53	1,9%							465	1019									
A	589,40	13,2%																	
Aa	22,18	0,5%																	
AI1	314,83	7,1%																	
AI2	18,81	0,4%																	
IN	2216,68	49,7%																	
IN1	18,85	0,4%																	
INr	32,74	0,7%																	
INc	1,58	0,0%																	
INh	4,20	0,1%																	
INg	24,51	0,5%																	
INh1	24,40	0,5%																	
IN1	34,03	0,8%																	
IN2	6,55	0,1%																	
IN3	0,90	0,0%																	
2N	77,28	1,7%																	
2Na	1,47	0,0%																	
2Ni	28,37	0,7%																	
2N2	34,52	0,8%																	
2NC	15,94	0,4%																	
2NC1	7,13	0,2%																	
2NC2																			
zones NAT	3473,40	77,9%																	
hors POS	0,00	0%																	
tot ZONES	4458,00	100%																	
CAPACITE THEORIQUE : logements 12889 / population 28431 CAPACITE ACTUELLE : logements INSEE 89 6714 / population équivalente 14718 CAPACITE RESIDUELLE : logements 6255 / population 13713 résidences principales : 1665 / pop permanente : 3780																			

6.6.3 Commentaires du tableau des capacités d'accueil du PLU

Le précédent tableau indique les résultats suivants :

- 6256 logements résiduels
- une population correspondante de 13715 habitants supplémentaires (*estimation obtenue par application du taux de cohabitation 2.26 et taux d'occupation de 0.97 au nombre de logements résiduels*)

6.6.3.1 Interprétation au regard des données INSEE

Ces chiffres sont à interpréter au regard des données INSEE de 1999 qui indiquent pour la commune de Grimaud, une part de 24.94% des résidences principales sur le parc de logements.

Ces chiffres tendraient à dire que la commune de Grimaud a une capacité d'accueil à l'horizon de son PLU de :

- 1560 résidences principales
- soit près de 3934 habitants supplémentaires (*estimation obtenue par application du taux de cohabitation 2.26 et taux d'occupation de 0.97 au nombre de résidences principales*)

La population permanente à horizon PLU de Grimaud serait, sur la base de ces données, de 10648 habitants (6714 Insee99 + 3934 horizon PLU)

6.6.3.2 Interprétation au regard du SCOT

Les orientations du SCOT préconisent une croissance de la population de +1%/an.

- ❖ Au regard de ce taux de croissance de 1%, le chiffre de 10 648 habitants établi sur base INSEE ne sera pas atteint avant 2042, soit à horizon 35 ans.
- ❖ En nous basant sur les orientations du SCOT d'atteindre un ratio de « construction d'une résidence principale pour une résidence secondaire », les 6256 logements résiduels annoncés à horizon PLU donneraient 3128 résidences principales nouvelles, soit un apport de 7888 habitants de plus qu'en 99, soit 14600 habitants à horizon PLU.

Au regard du taux de croissance de 1% souhaité par le SCOT, ce chiffre ne sera pas atteint avant 2072, soit à horizon 65 ans.