VILLE de GRIMAUD

Ville de GRIMAUD

Additif au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme

(approuvé par le C.M. du 16 mars 2012)

(respect de la Loi Littoral – Volet démographique – Volet prévention des risques (Incendies – Inondations – mouvements de terrain))

17 avril 2015

PROCEDURES	DATE APPROBATION DCM
Plan d'Occupation des Sols	7/01/1989
Modification POS n°1	30/03/2001
Modification POS n°2	16/07/2003
Révision simplifiée POS n°1	29/06/2004
Révision simplifiée POS n°2	27/09/2005
Plan Local d'Urbanisme	15/12/2008 (Annulé par TA Toulon, 23/12/2010, partiellement réformé par CAA Marseille, 12/01/2012)
	PLU arrêté le 23/02/2011 approuvé le 16 mars 2012
	PLU modifié le

MARS 2012

TABLE DES MATIÈRES

I – LES AJOUTS APPORTÉS AU RAPPORT DE PRESENTATION 5
a) Le respect de la Loi Littoral 5
a - 1 - Matérialisation de la coupure d'urbanisation sur un document graphique 5
a - 2 - Identification des espaces proches du rivage (au sens de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme) 11
a - 3 - L'identification des espaces remarquables (article L 146-6 du Code de l'Urbanisme) 17
a - 4 - BANDE DES 100 mètre art. L 146-4 , 3 ème ment 25
b) Ajustement du volet démographique : 34
c) Prévention des risques 38
c - 1- Risques incendie – feux de forêts 38
c - 2 - Le risque Inondation 59
c - 3 - Risques mouvements de terrain 60

I – LES AJOUTS APPORTÉS AU RAPPORT DE PRESENTATION

a) Le respect de la Loi Littoral

a - 1 - Matérialisation de la coupure d'urbanisation sur un document graphique

Les indications du rapport de présentation du P.L.U. sont complétées par le report de cette coupure sur un document graphique en se référant à la cartographie du S.C.O.T. des cantons de Grimaud et Saint Tropez

En conséquence, le § 7-3.1 du rapport de présentation, page 140, est complété par le texte suivant :

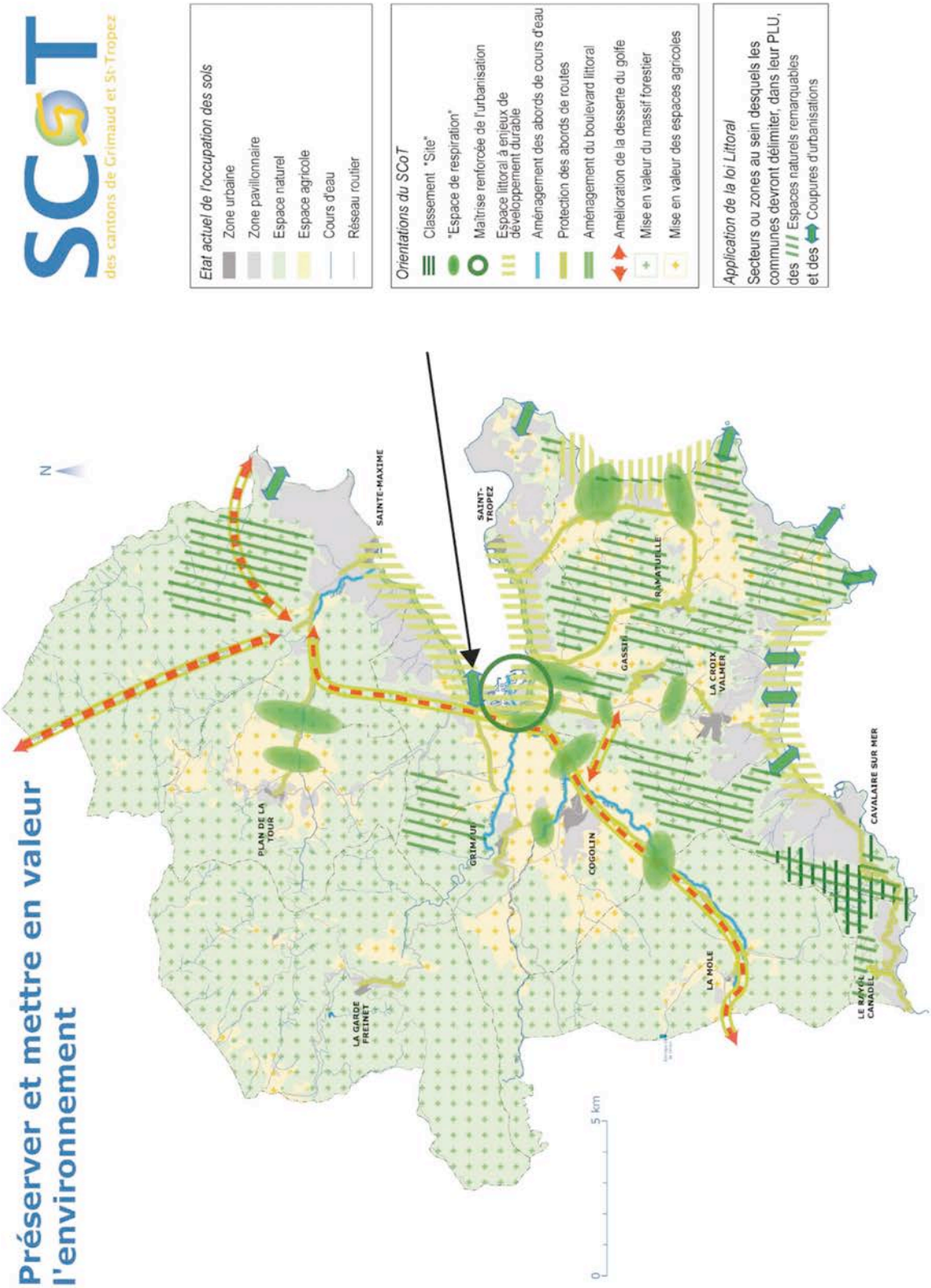
> « Le report de la coupure d'urbanisation a été effectué sur le plan de zonage du PLU.
>
> Il ressort de ce rapport que cette coupure d'urbanisation s'inscrit essentiellement au sein de zones agricoles (zone A et AI 1) ; de zones naturelles (1N, 1 NH, 1 NHI, 1 NR) ou de zone naturelles à vocation d'accueil d'activités et de loisirs, de tourisme, de sport, de culture (zones 2 N, 2 NC : équipement de loisir et d'hébergement de plein air, 2 NCI à caractère inondable, 2 NI1, 2 NI2 : zones soumises à risque d'inondation).
>
> La coupure d'urbanisation tangente à proximité du rivage, la petite zone UBI , zone qui ne supporte pas de construction mais qui est incluse dans le secteur plan masse du Port de Grimaud, et qui est soumise à des risques modérés d'inondation.
>
> La localisation de cette coupure d'urbanisation au sein de zones agricoles et naturelles apparaît conforme aux définitions des espaces constitutifs d'une coupure d'urbanisation résultant de la circulaire UHC/DU1/ N° 2006-31 du 14 mars 2006 relatif à l'application de la Loi Littoral.
>
> La présence de quelques constructions éparses au sein des zones naturelles ne sont pas de nature à contredire la compatibilité du document d'urbanisme avec les préconisations du SCOT approuvées ».

Il sera cependant introduit un nouvel article dans les dispositions générales du Règlement du P.L.U. :

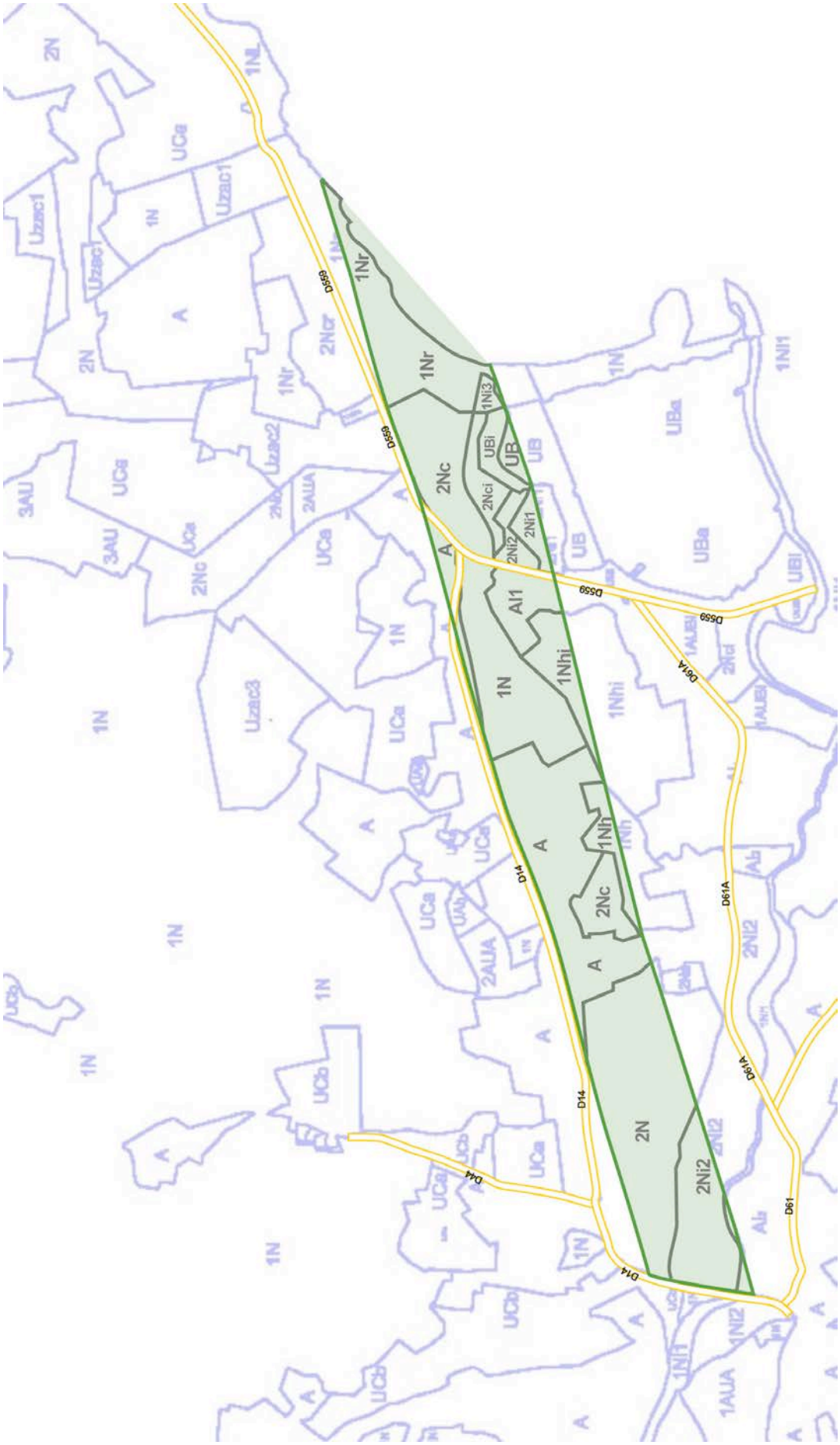
Article 14 : « *au sein de la coupure d'urbanisation, aucune extension d'urbanisation, même limitée, n'est admise ».*

Sont également adjoints au rapport de présentation :

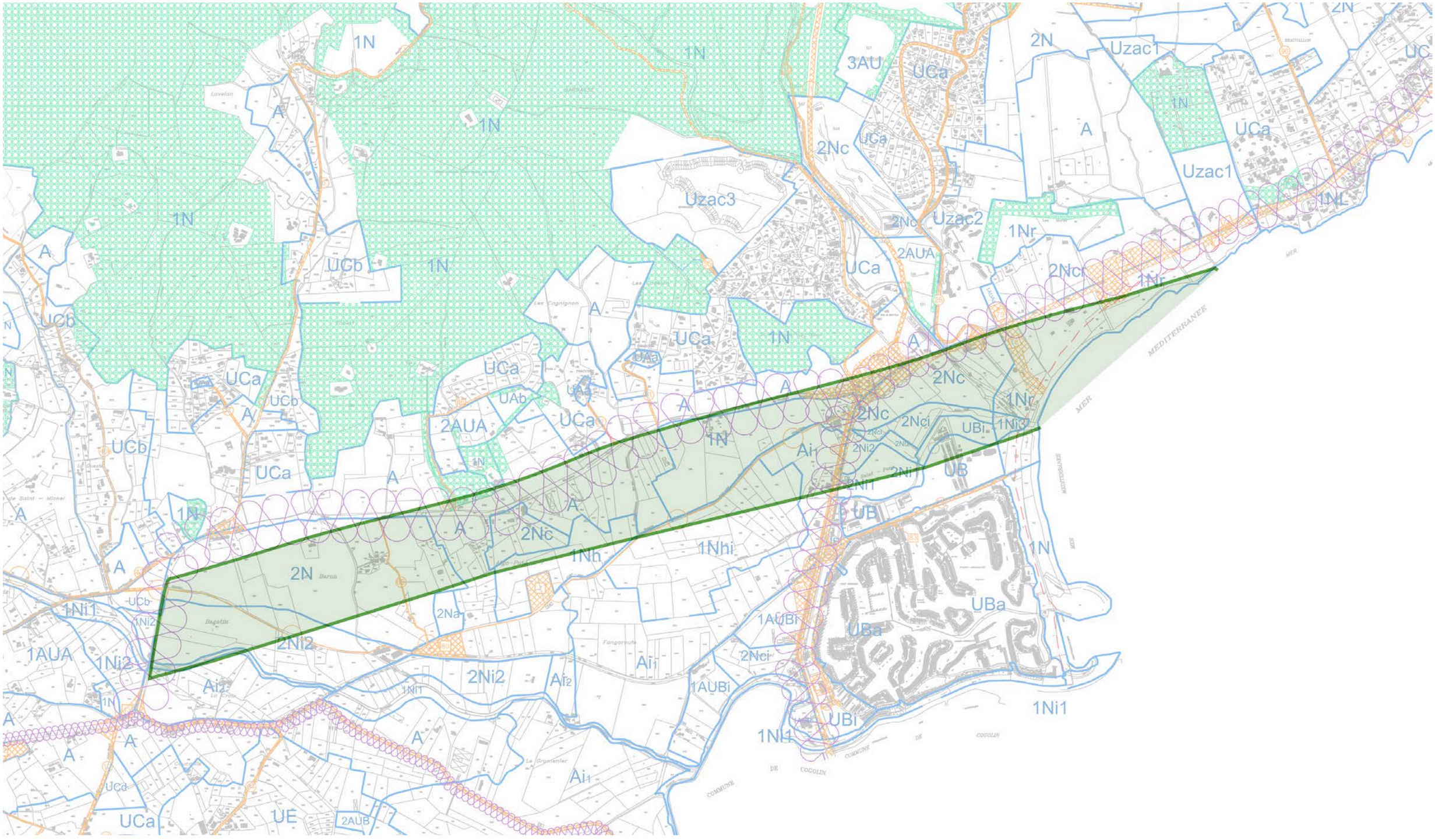
- le plan des coupures d'urbanisation identifiées par le S.C.O.T.
- Le report de la coupure intéressant la ville de Grimaud sur le plan de zonage du P.L.U.



Les pictogrammes figurants sur la carte ont valeur de symbole ; leur localisation et leur taille sont indicatives.



La coupure d'Urbanisation


1N
A
UCb
UCa
3AU
2N
Uzac1
UC
Uzac3
2Nc
Uzac2
1Nr
2Ncr
2AUA
1NL
UAb
UAa
2Nci
UBi
1Ni3
Ai
UB
1Ni1
1Nh
1Nhi
UBa
2Na
1AUBi
2Ni2
Ai1
Ai2
1Ni2
1AUA
UCd
UE
2AUB
MEDITERRANEE
MER
COMMUNE DE COGOLIN

a - 2 - Identification des espaces proches du rivage (au sens de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme)

Le § 7.3.2 du rapport de présentation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Concernant la définition proprement dite « espaces proches du rivage » au sens de l'article L 146-4-2 du Code de l'Urbanisme,

- Les critères croisés visés par la circulaire UHC/DU1 2006 31 (en référence de la jurisprudence du Conseil d'Etat précitée) sont les suivants :

- « les collectivités territoriales doivent prendre en compte l'ensemble des circonstances qui permettent de caractériser les espaces concernés telle que la distance par rapport au rivage de la mer, le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer, l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer, l'existence d'une coupure physique (voies de chemin de fer, autoroutes, routes),

- la même circulaire précise que cette analyse doit reposer sur une approche géographique concrète et qu'en aucun cas, elle ne peut être fondée sur la prise en compte d'un critère unique, en particulier la distance du rivage ne peut être le seul élément à prendre en compte.

- Dans les espaces déjà urbanisés, cette méthode conduit en général à considérer que seule la partie la plus proche du rivage est concernée par ces dispositions,

- En revanche, lorsque le rivage est bordé d'espaces naturels, même supportant quelques constructions éparses, de plus vastes espaces pourront être considérés comme proches du rivage.

- Etant précisé que dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit être limitée et que les opérations d'aménagement doivent être conformes avec le schéma de cohérence territoriale ».

La circulaire précise que « *ces dispositions sont strictes* » et que « *l'importance de ces règles implique un soin tout particulier soit apporté à la délimitation des espaces proches du rivage en veillant à éviter le double éclat d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes ou d'une délimitation trop large qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro littorale », ce qui serait contraire à l'esprit de la loi ».*

C'est dans ce cadre qu'est ci-annexée une délimitation de ces espaces fondée sur l'application combinée de ces différents critères.

Il convient ensuite de rappeler comme le fait la circulaire que si dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité de l'urbanisation existante sous forme de hameaux intégrés à l'environnement, les parties actuellement urbanisées de la commune incluses dans ce périmètre pourront continuer de recevoir des constructions nouvelles.

Sur la base de ce croisement de critères, la commune a été amenée à considérer qu'elle procédait à une extension de l'urbanisation dans les secteurs suivants, qui sont d'est en ouest.

Ces projets ont fait l'objet de présentation en commission des sites. Ils ont obtenu un accord favorable :

1) Extension du hameau de Guerrevieille UBb :
Le hameau de Guerrevieille, UAa, a une superfie de 1.46ha. Il se situe à l'est de la commune, entouré de la zone dite de « beauvallon ».

a- distance du rivage : 350 m
b- visibilité à partir du rivage : néant
c- séparation par des espaces urbanisés : espace séparé par une urbanisation à densité faible constituée par la zone UC b et UCa de Beauvallon

L'extension de l'urbanisation est limitée à une zone périphérique de l'ancien hameau sur une superficie de 1.3 ha. La densité proposée en UBb est comparable à celle située en zone périphérique de la zone UA du vieux village.

2) Zone 1AUA StPons Est :
Zone 1AUA, située au sud de la ZAC des Mûres (Uzac2), sur une surface de 0.96 ha.

a- distance du rivage : comprise entre 250 et 400 m
b- visibilité à partir du rivage : néant
c- séparation par des espaces urbanisés : non

L'urbanisation y sera réalisée sous forme de hameau nouveau avec réalisation d'un équipement public sur la moitié sud du terrain (parkings marqués en emplacement réservé N°79)

3) Zone 2AUA StPons Ouest :
Zone 2AUA, située à l'ouest de la ZAC des Mûres (Uzac2), sur une surface de 5.34 ha.

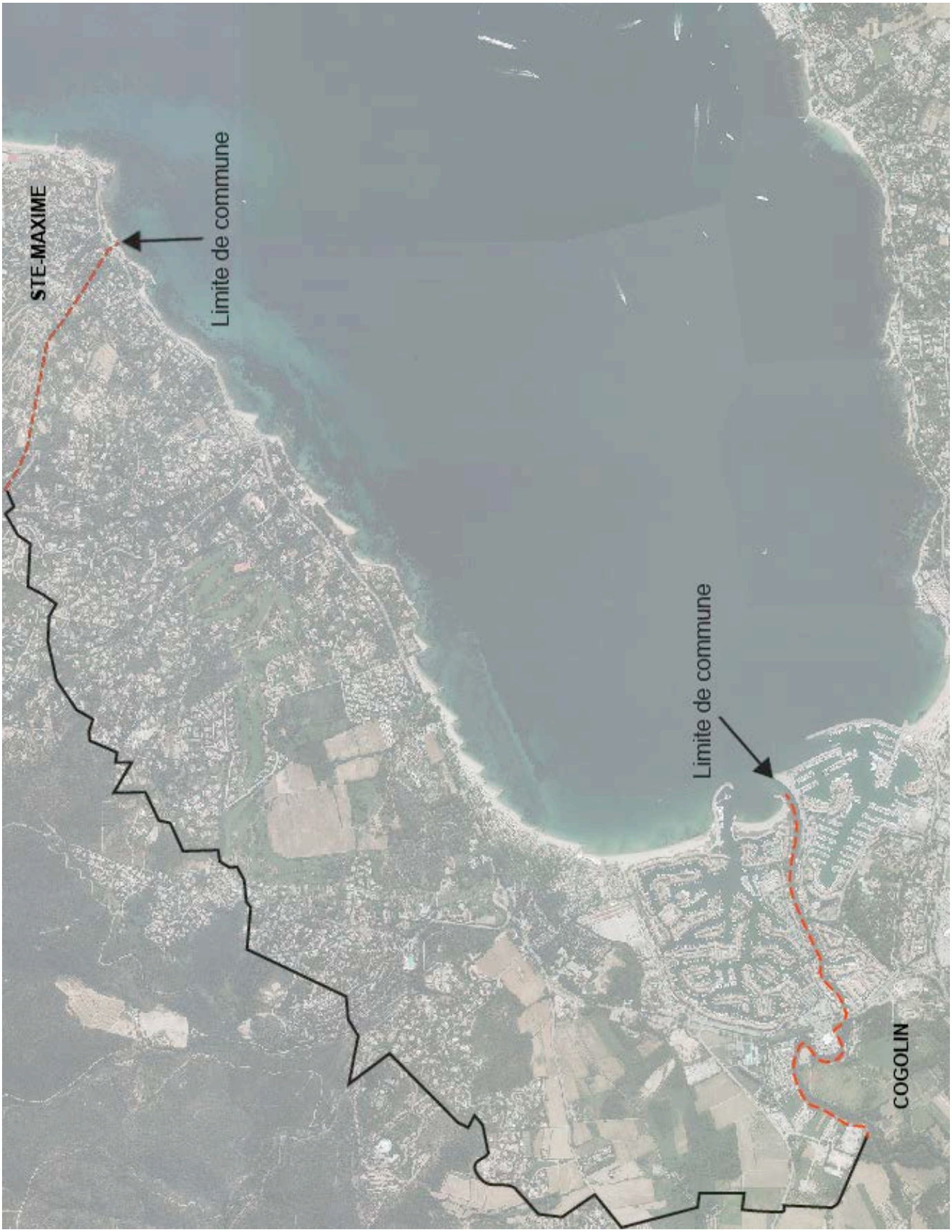
a- distance du rivage : comprise entre 450 et 800 m
b- visibilité à partir du rivage : néant
c- séparation par des espaces urbanisés : non

L'urbanisation y sera réalisée en continuité de l'urbanisation environnante UCa dite « clos des Mûres » et la ZAC des Mûres (Uzac2)

4) Zone 1AUBi Ginestel:
Zone située à l'Ouest de Port Grimaud et de la RD559. Elle s'inscrit sur le périmètre dans anciennes zones 2NA, a et b du POS de 89, sur une surface de 11.9 ha, séparée en 2 zones Nord et Sud, par un camping en 2 Nci.

a- distance du rivage : comprise entre 1 et 1.5 km
b- visibilité à partir du rivage : néant
c- séparation par des espaces urbanisés : : zone UB de Port Grimaud

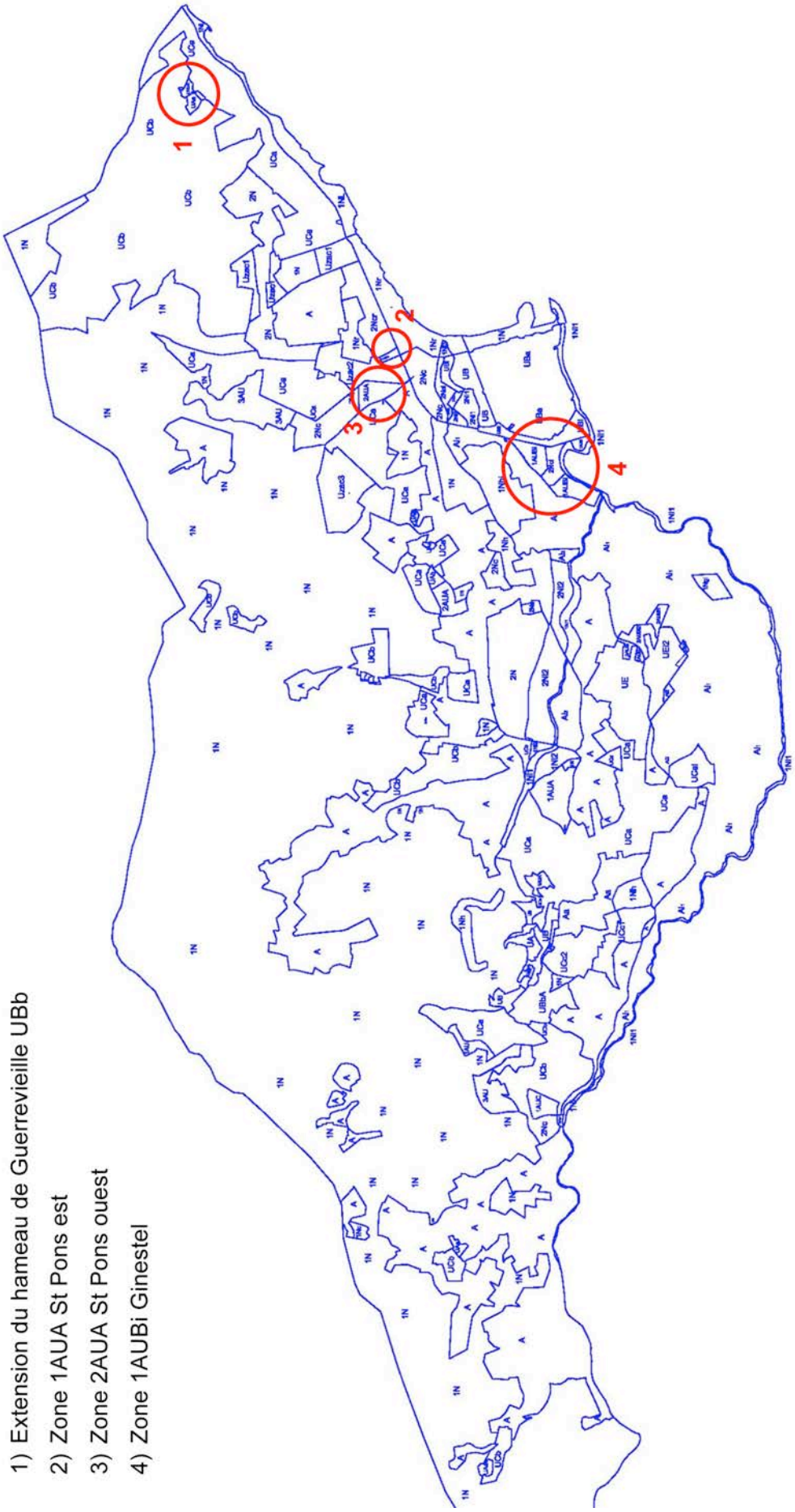
Elle accueillera des activités dont un équipement culturel. L'urbanisation y sera réalisée en continuité de l'urbanisation environnante de Port Grimaud, et du bâti d'ores et déjà existant dans ce secteur apparenté à une entrée de ville.

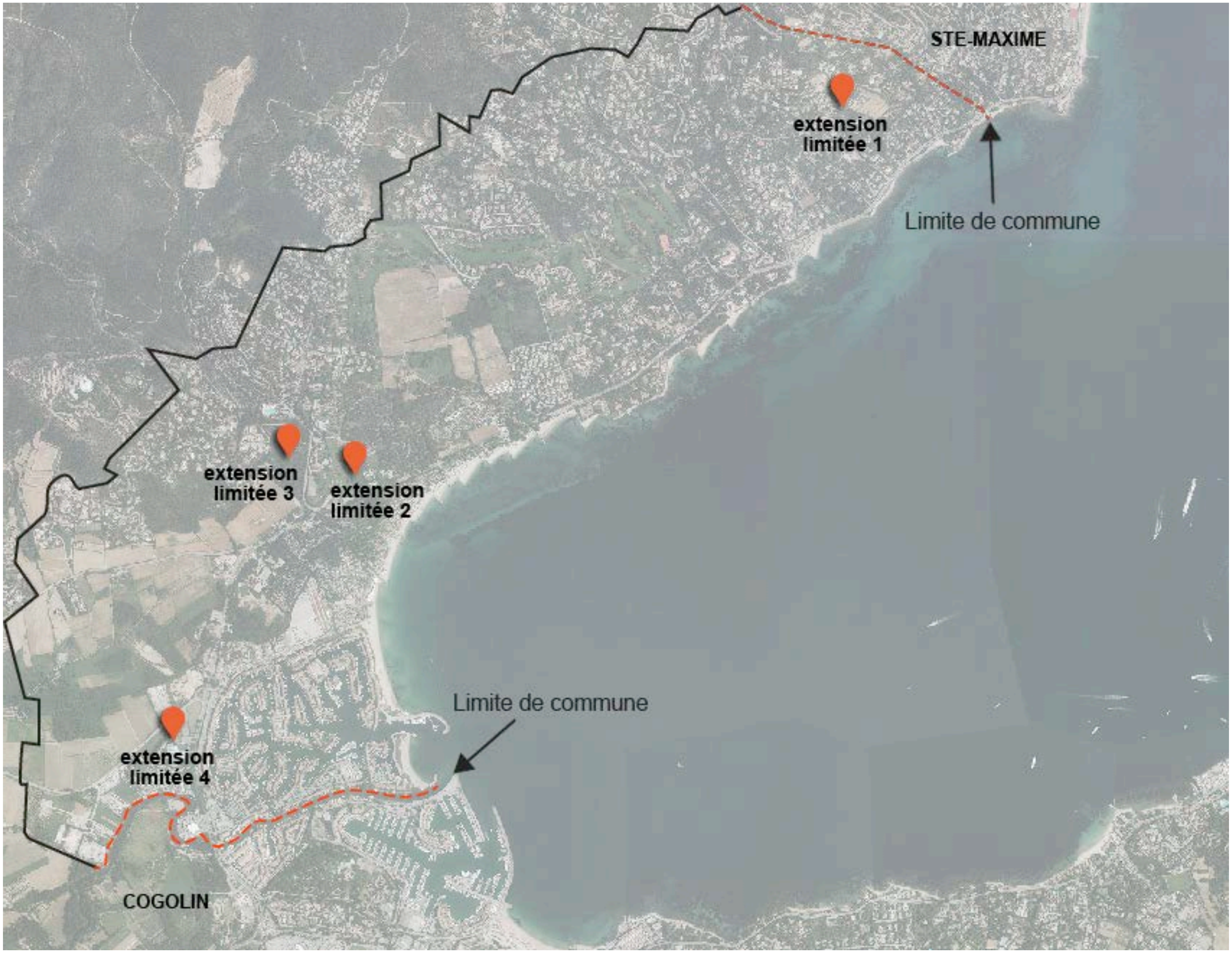


Délimitation espaces proches du rivage

Extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage :

1) Extension du hameau de Guerrevieille UBb
2) Zone 1AUA St Pons est
3) Zone 2AUA St Pons ouest
4) Zone 1AUBi Ginestel





Localisation des extensions limitées prévues dans les espaces proches du rivage

a - 3 - L'identification des espaces remarquables (article L 146-6 du Code de l'Urbanisme)

le § 7.3.3 du rapport de présentation du P.L.U. est remplacé par le texte et les annexes suivants :

« Sur le territoire de Grimaud, ont été répertoriés comme espaces remarquables (au sens de l'article R 146-1 – b du Code de l'Urbanisme) les espaces boisés significatifs qui font l'objet d'une protection spécifique au sens de l'article L 130-1 de ce Code.

Cette protection, ainsi qu'il apparaît du document annexé, est très importante. Elle va très largement au-delà des préconisations du schéma de cohérence territorial de Grimaud et Saint-Tropez qui ne retient comme espace remarquable d'intérêt intercommunal que le secteur du « Mont Roux » (-cf document d'orientation générale du SCOT, P.2)

Le Mont ROUX est partiellement couvert par une ZNIEFF dite de l'Adret du Mont ROUX (N°83-200-160 inventaire DIREN), caractérisée par un Adret de montagne silicieuse permettant un développement exceptionnel de pelouses thermophiles abritant de petites biotopes rupestres favorable au développement d'une flore spécialisée au sein de laquelle on retrouve des espèces rares et localisées (Andropogon distachyos, Heteropogon contortus, Violette des monts Imette, Bisserule…)

Cet espace bénéficie d'une protection non seulement au titre de l'article L 130-1 mais également d'une inscription d'emplacement réservé d'une surface de 17,8 hectares en vue de son acquisition par la Commune au titre de l'article L 123-1-5 – V du Code de l'Urbanisme.

Cette protection définie par le zonage du PLU est compatible avec la préconisation du SCOT tendant à ce que ces espaces fassent l'objet d'une délimitation précise à la « parcelle » ».

Il sera ajouté aux dispositions générales du P.L.U. un article 15 rédigé comme suit :

« *au sein des espaces remarquables et sans préjudice des dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-24 du Code de l'Urbanisme relatifs à la protection des espaces boisés classés, il ne peut être réalisés que les aménagements et installations visées par l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme ci-après rappelé :*
« Article R 146-2 :

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du Code de l'Environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

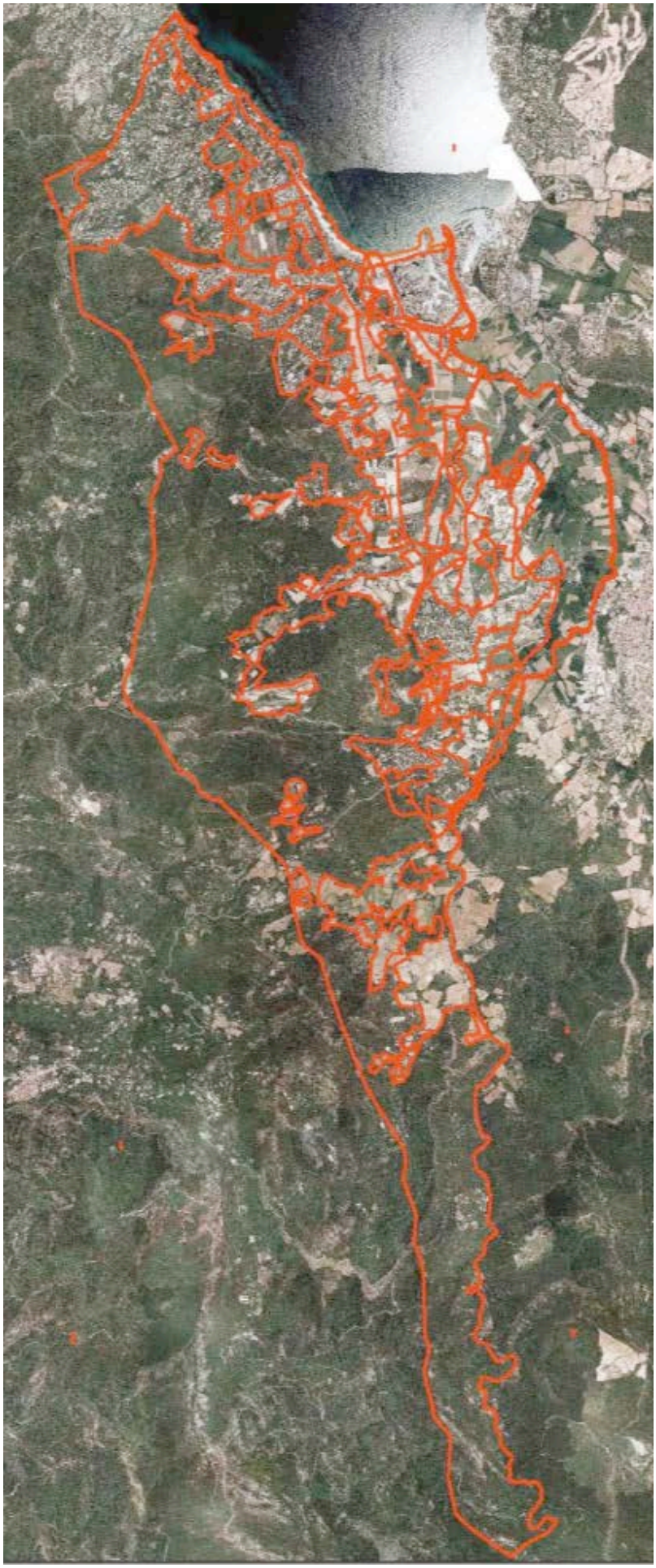
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnemment implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

b) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement.

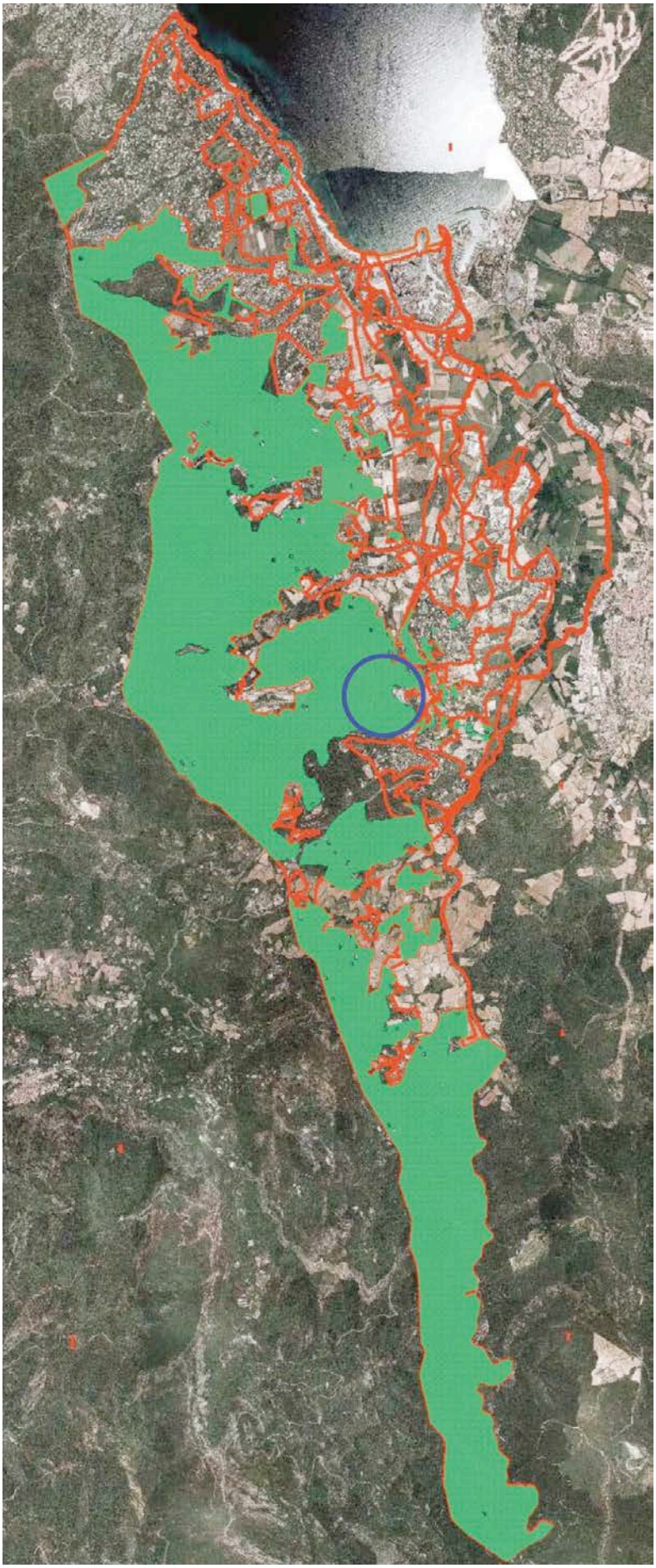
Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

Sont également annexés :

- L'identification des espaces boisés significatifs relevant du classement prévu par l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme
- Les zones retenues comme espaces remarquables
- Le comparatif EBC PLU POS (suppressions)
- Le comparatif EBC POS-PLU (créations supplémentaires)
- le plan des zones couvertes par une protection E.B.C. à l'échelle du 1/10.000è
- un extrait du plan de zonage formant loupe sur la protection spécifique au Mont Roux



Identification des Espaces Boisés Significatifs



Les Espaces Remarquables - Article L146-6 du Code de l'Urbanisme

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Grimaud a procédé à une création et à une suppression d'espaces boisés classés :

- **Une suppression d'EBC qui représente 80 hectares :**

  - A des fins d'exploitations agricoles, les espaces déclassés d'EBC pour exploitation agricole gardent un zonage 1N afin de les préserver de toute construction pouvant porter atteinte à la qualité des sites.
  - Pour une extension limitée d'espaces constructibles et en continuité d'urbanisation existante, mais également pour réalisation ou confortement d'équipements publics
  - Dans un périmètre de 20m autour des habitations existantes et ayant une présence légale au PLU et situées en EBC, pour des raisons de sécurité vis-à-vis des problèmes d'incendie
  - La commune a procédé à la levée d'espaces boisés classés sur toutes les routes, chemins communaux et ruraux, sur la limite d'emprise des emplacements réservés destinés à la création, élargissement de ces voies.

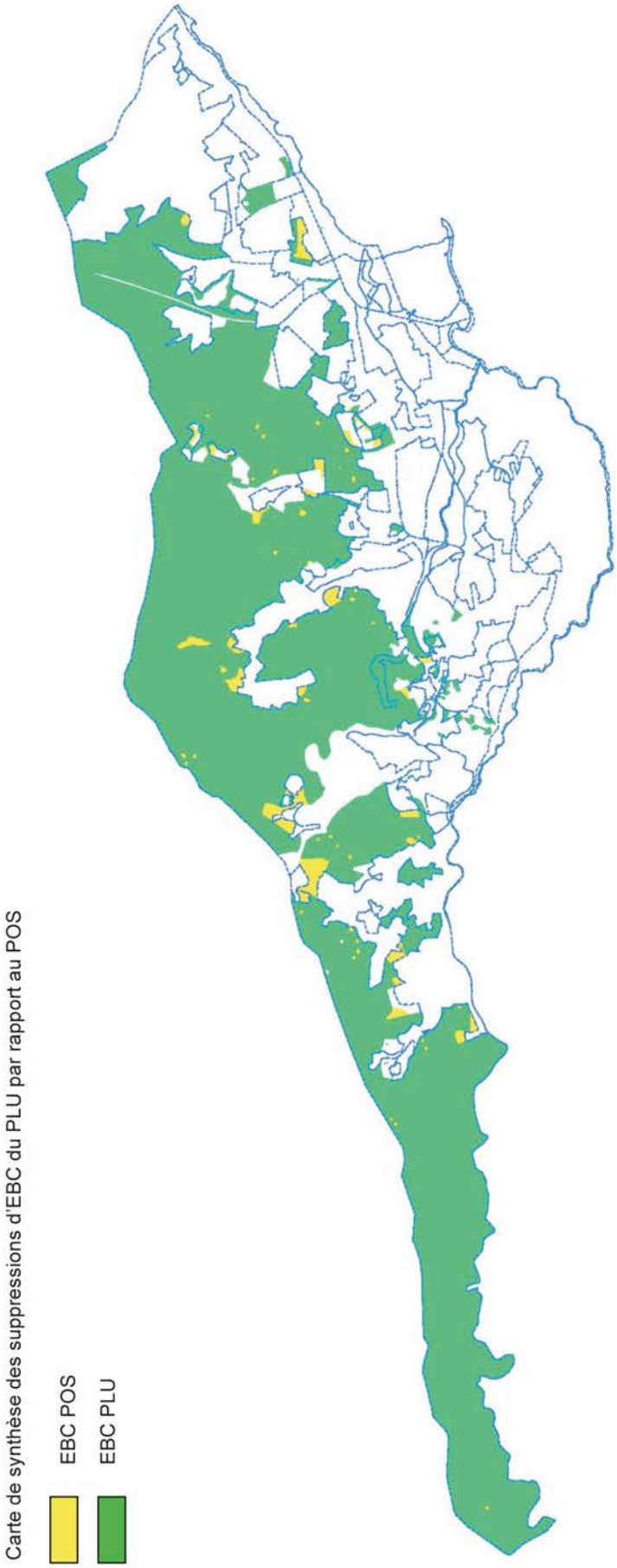
- **Une création d'EBC qui représente 168,80 hectares :**

  - Sur d'anciennes parties de secteurs NB reconvertis en zones naturelles 1 N (NB La Tourre, NB l'Avelan)
  - Sur l'ancien emplacement réservé n°41 pour retenue d'eau, supprimé du PLU
  - Sur partie d'anciennes zones urbanisables supprimées du PLU et reconverties en zones naturelles 1N
  - Sur de futures zones constructibles où des espaces boisés sont à conserver ou à créer
  - Lorsque des espaces boisés remarquables sont à conserver

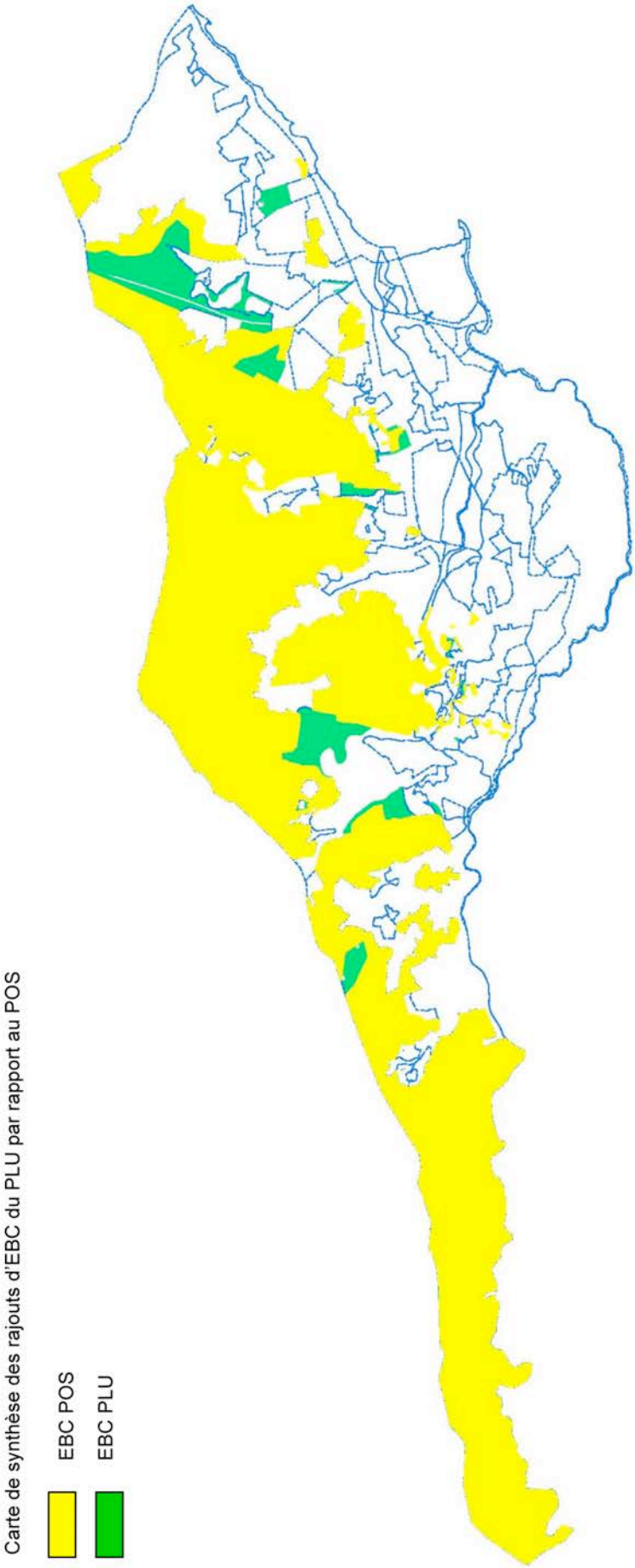
Soit près de 89 hectares d'espaces boisés classés en plus par rapport au POS de 1989.

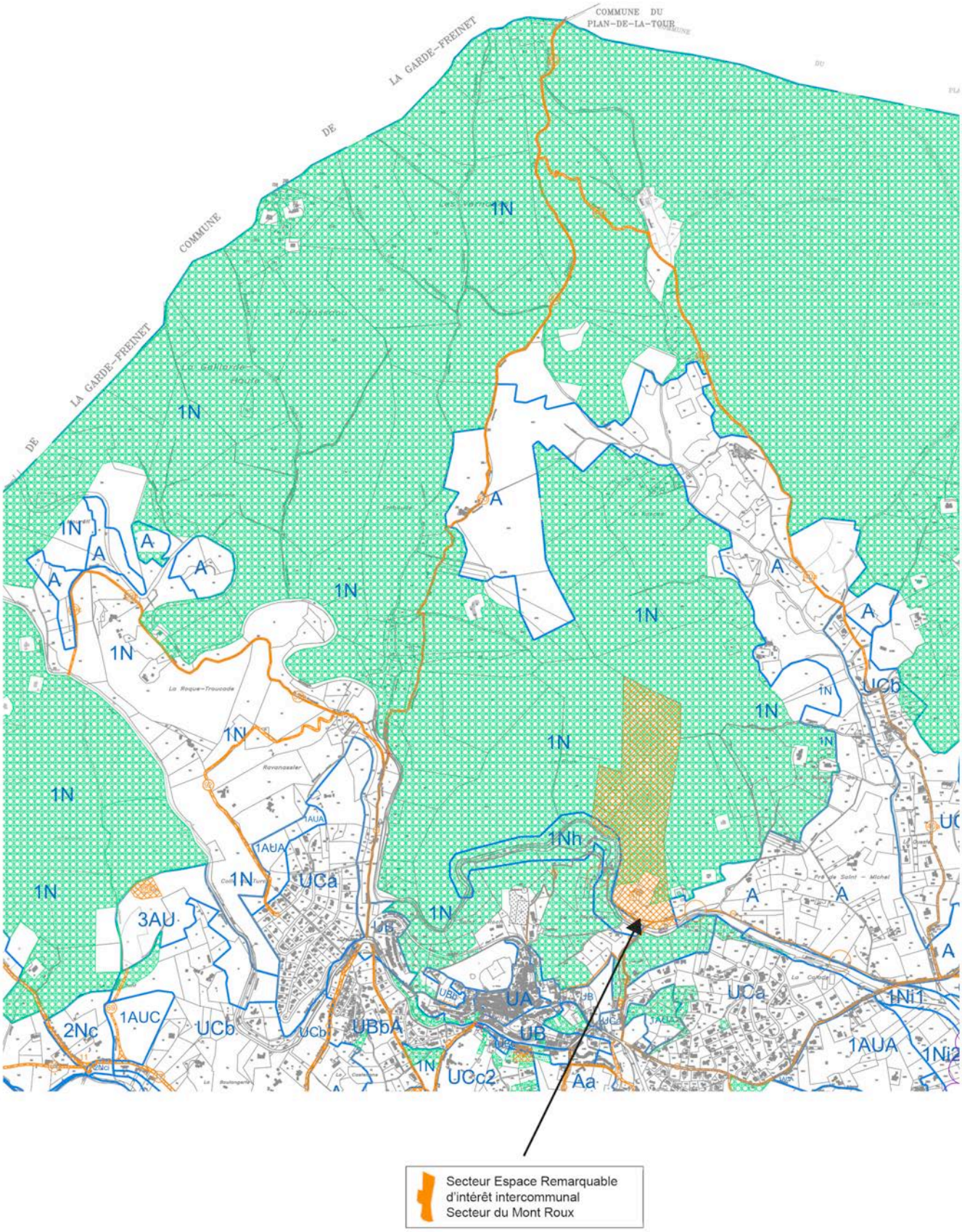
Les sites ayant fait l'objet de création et de suppression d'espaces boisés classés (EBC) a été présenté devant la commission des sites.

Les créations et levées d'EBC présentés dans le PLU ont reçu l'accord favorable de la commission des sites.



Carte inchangée


Carte de synthèse des rajouts d'EBC du PLU par rapport au POS
EBC POS
EBC PLU


COMMUNE DU PLAN-DE-LA-TOUR
COMMUNE DE LA GARDE-FREINET
1N
A
1Nh
UCa
UCb
UBbA
UA
UB
UCc2
Aa
3AU
2Nc
1AUC
1AUA
1Ni1
1Ni2
Secteur Espace Remarquable
d'intérêt intercommunal
Secteur du Mont Roux

a - 4 - BANDE DES 100 mètre art. L 146-4 , 3ème

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par la création d'un § 7.3.4 rédigé de la façon suivante :

« Relativement au respect de l'article L 146-4, 3ème concernant l'interdiction de construire en dehors des espaces urbanisées sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

Le respect de cette disposition est assuré de la façon suivante :

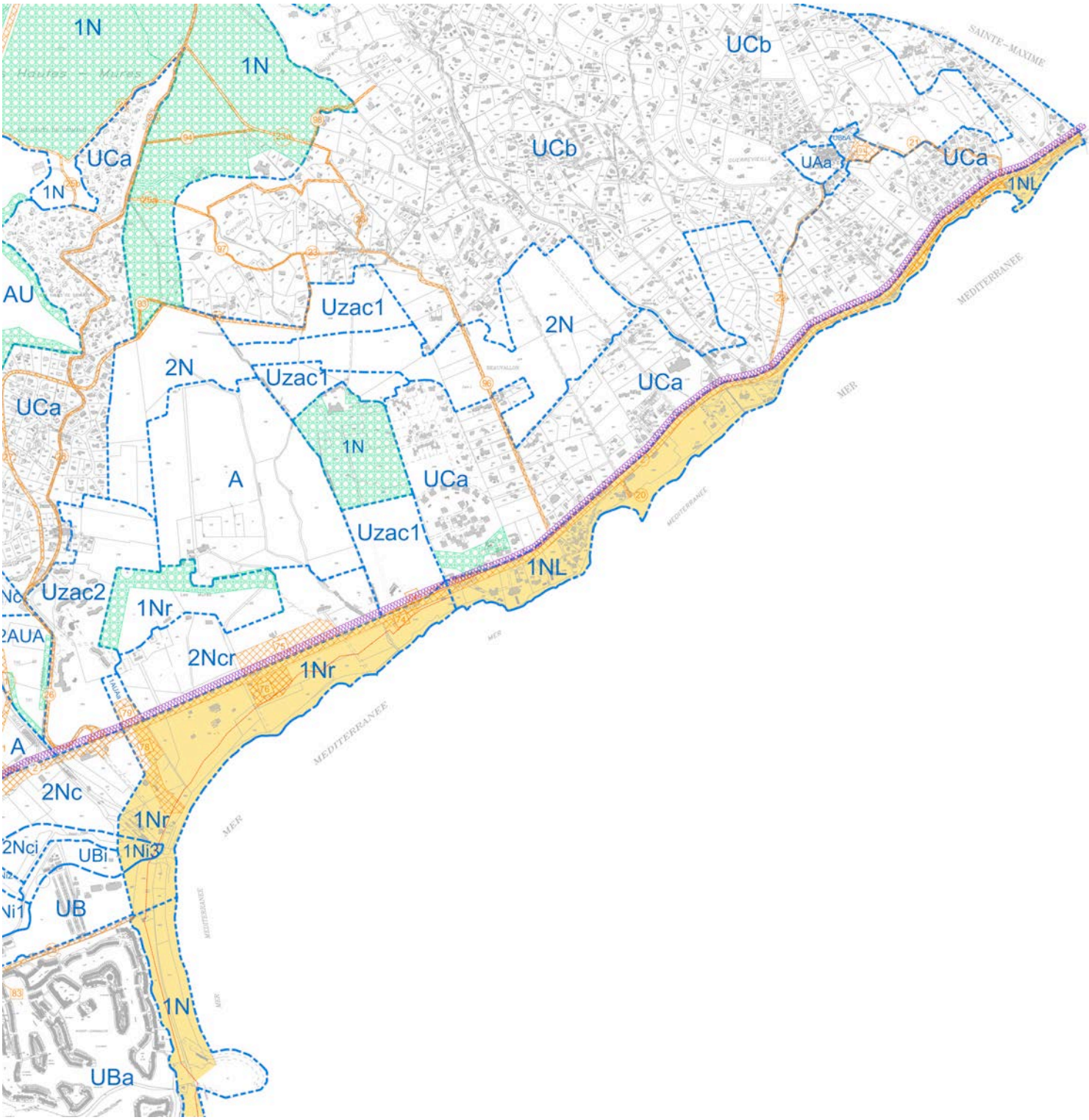
La zone concernée se situe au droit de Port Grimaud et en continuité le long du rivage jusqu'à la limite de commune avec Sainte-Maxime.

La protection est assurée (en prenant très largement pour référence la RD 559) par un classement en zone 1N, puis une zone 1 NR correspondant à une zone de requalification sur laquelle sont notamment implantés des campings et des installations annexes situés au Sud de la RD 559, et enfin à nouveau par une zone 1NL (partiellement urbanisée) jusqu'à la limite de commune de Sainte Maxime.

Les règlements de ces zones sont modifiés en ce sens qu'aucune extension de construction existante ne sera plus désormais possible dans le secteur défini ci-dessus, ni à fortiori aucune construction nouvelle.

De même les piscines, qui étaient autorisées à proximité des constructions à usage d'habitation bénéficiant d'une existence légale à la date d'approbation du PLU, seront désormais proscrites. »

Il sera toutefois fait exception à ces interdictions pour les constructions et installations nécessaires à des services publics ou correspondants à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau suivant les termes de l'article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme et également en cas de reconstruction de bâtiments commerciaux, hôteliers et de services existants, en cas de démolition, dès lors que celle-ci a pour effet de libérer des espaces à proximité immédiate du Domaine public maritime et de rétablir la libre circulation des usagers aux abords de ladite limite du DPM



La bande littorale entre le rivage et la RD 559

Les avis recueillis au cours de l'élaboration du P.L.U.

auprès de la commission départementale de la nature / Formation "Sites et paysages"

1ère et 2ème lecture
séances du 9 février et du 27 avril 2007

Fax émis par : 33 04 94 18 82 84 DRCL 09-03-07 15:22 Pg: 2/5

33 04 94 18 82 84

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DU VAR

Commission départementale de la nature
du 9 février 2007
Formation spécialisée « sites et paysages »

Commune de Grimaud

PRESENTATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE

1ère lecture

Saisine de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites : articles L 146-6 et L 146 – 4 – II du code de l'urbanisme

Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

1) LES EXTENSIONS LIMITEES DE L'URBANISATION :

- ***Extension du hameau de Guerrevieille UBb :***

La commission se prononce favorablement sur ce point.

- ***Zone du Bouchage :***

A défaut d'une étude paysagère démontrant l'opportunité du changement de zonage la commission se prononce défavorablement sur ce point.

- ***Saint Pons Est :***

La commission se prononce favorablement sur ce point.

p. 15

- ***Saint Pons Ouest :***

La commission demande à la commune de présenter une étude urbaine et paysagère approfondie et se prononce défavorablement sur ce point en l'absence d'une telle analyse.

- ***Ginestel :***

- ***Zone nord :***

La commission se prononce favorablement sur ce point.

- ***Zone sud :***

BOULEVARD DU 112EME REGIMENT D'INFANTERIE - 83070 TOULON CEDEX - Tél: 04.94.18.83.83 - http://www.var.pref.gouv.fr

1ère lecture

La commission demande à la commune de mener une réflexion sur le parti d'aménagement retenu pour cette zone et ce prononce défavorablement sur ce point, en l'absence d'une telle étude.

2) L'EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES :

- *LES CLASSEMENTS D'EBC :*

La commission se prononce favorablement sur l'ensemble des créations d'espaces boisés classés présentées par la commune.

- *LES DECLASSEMENTS D'EBC :*

A) Suppression d'espaces boisés classés pour mise en culture :

Site n°1 :

La commission se prononce favorablement sur cette suppression sous réserve de la prise en compte d'une étude paysagère intégrant les reliefs et les courbes de niveau.

Sites n° 2 et 3 :

La commission se prononce favorablement sur ces points.

Site n° 4 :

La commission se prononce favorablement sur ce point.

Site n° 5 :

La commission se prononce favorablement sur ce point.

Site n° 6 :

La commission se prononce favorablement sur ce point.

Site n° 7 :

La commission se prononce favorablement sur ce point.

Sites n° 10, 11, 12 :

La commission relève des erreurs matérielles sur les sites présentés et sollicite une nouvelle présentation de ces derniers après corrections des erreurs.

Site n° 13 :

La commission se prononce favorablement sur ce point.

Site n° 14 :

La commission se prononce favorablement sur ce point.

Site n° 21 :

En l'absence d'étude paysagère approfondie, la commission se prononce défavorablement sur ce point.

B) Suppression d'espaces boisés classés pour ouverture à l'urbanisation :

Site n° 15 :

En l'absence d'étude paysagère approfondie, la commission se prononce défavorablement sur ce point.

Sites n° 16 et 17 :

La commission se prononce favorablement sur ces points.

Sites n° 18, 19 et 20 :

En l'absence d'étude paysagère approfondie, la commission se prononce défavorablement sur ces points.

Site n°24 :

En l'absence d'étude paysagère approfondie, la commission se prononce défavorablement sur ce point.

C) Suppression d'espaces boisés classés pour incitation au déplacement des campings du bord de mer :

Site n° 22 :

La commission est favorable au principe du déplacement des campings en vue de la libération de l'espace littoral. Elle ne peut cependant se prononcer favorablement sur le déclassement projeté, faute de garantie sur l'effectivité du transfert, alors que l'EBC existant comporte un boisement intéressant.

D) Suppression d'espaces boisés classés pour prise en compte du risque incendie :

Site n° 23 :

La commission se prononce favorablement sur ce point.

Ensemble des suppressions d'EBC autour d'habitations existantes et légales en zones 1 N :

La commission se prononce défavorablement sur ces déclassements car ces importantes fenêtres (20 m autour des maisons) portent atteinte au paysage des lieux.

☆☆☆☆

La commission souhaite que la commune apporte la démonstration que la zone 3 AU des Hautes Mûres ne relève pas des espaces remarquables au sens de la loi littoral, compte tenu du jugement du tribunal administratif de Nice du 1er décembre 1994. Elle suggère, par ailleurs, le reclassement en EBC de tout ou partie de la zone 1 N des Hautes Mûres, où se trouvent des espaces remarquables très visibles, ainsi que du nord de la zone 3 AU de l'ex ZAC des Fontaines. D'une manière générale, la commission demande que l'étude paysagère soit reprise, afin de définir les enjeux et principes de protection du paysage et afin que les propositions formulées soient examinées à l'aune de cette politique.

Fax emis par : 33 04 94 18 82 84 PREF VAR DIAL 25-05-07 13:08 Pg: 2/3

33 04 94 18 82 84

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DU VAR

Commission départementale de la nature
du 27 avril 2007
Formation spécialisée « sites et paysages »

Commune de Grimaud

PRESENTATION DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE
(2ème lecture)

Saisine de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites : articles L 146-6 et L 146 – 4 – II du code de l'urbanisme

Avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites

- ***LES CLASSEMENTS D'EBC :***

La commission se prononce favorablement sur les créations d'EBC dans les secteurs des Hautes Mûres et de l'ex ZAC des Fontaines.
Elle se prononce également favorablement sur le classement en EBC de six hectares boisées dans le secteur de Pierredon.
Sur les sites 21 et 24, la commission prend acte que la commune renonce à supprimer les EBC.

- ***LES DECLASSEMENTS D'EBC :***

De façon générale, la commission de la nature rappelle qu'elle est attachée à ce que les suppressions d'EBC ne correspondent pas à des régularisations d'infractions.

Site 1 :

La commission se prononce favorablement sur cette suppression d'EBC, sous réserve que la commune ajuste l'EBC à la ligne de niveau la plus basse. Elle prend acte que la commune s'est engagée à le faire.
Sites 10, 11, 12 :

La commission se prononce favorablement sur la suppression d'EBC proposée. Elle prend acte que la commune a corrigé les erreurs matérielles constatées.

.../...

BOULEVARD DU 112EME REGIMENT D'INFANTERIE - 83070 TOULON CEDEX - Tél: 04.94.18.83.83 - http://www.var.pref.gouv.fr

Site 15 :

La commission se prononce défavorablement sur la suppression d'EBC envisagée par la commune sur ce site, à fin d'urbanisation, compte tenu du fort impact qu'aura celle-ci dans le paysage (zone forestière, site en crête).

Sites 18 et 19, 20 :

La commission se prononce favorablement sur la suppression d'EBC projetée sur ce site.

Site 22 :

La commission se prononce favorablement sur la suppression d'EBC projetée sur ce site.

Levées d'EBC autour des habitations existantes de façon légale en forêt :

La commission se prononce favorablement sur les levées d'EBC proposées, à condition que cette suppression ne concerne que les bâtiments affectés à l'habitation et existants.

b) Ajustement du volet démographique :

Le rapport de présentation du PLU développe au paragraphe 6.6 (page 123 du rapport) une analyse sur les capacités d'accueil du PLU.

Il convient d'apporter des précisions sur la compatibilité entre ces capacités d'accueil théoriques telles qu'elles sont évaluées et l'objectif de croissance limité du parc de logements tel que préconisé par le SCOT des cantons de Grimaud et de Saint Tropez approuvé le 12 juillet 2006.

A cet effet, le § 6.6.3.2 du au rapport de présentation est remplacé par le texte suivant :

> « le tableau ci-avant présenté met en exergue la différence entre la capacité actuelle correspondant au parc de logements réalisés sur le territoire de la commune de Grimaud tel que recensé par l'INSEE en 1999 : soit 6.714 logements, pour une population équivalente de 14.718 habitants et la capacité théorique résultant du PLU.
>
> Cette population équivalente n'est pas la population recensée qui s'élève à 3.775 habitants mais la population moyenne estimée sur la base du coefficient d'occupation des logements égal à 2,26 habitants/logement déterminé comme il a précédemment été indiqué (et pondéré par le coefficient d'occupation effective fixé à 0,97)
>
> Il sera souligné que le SCOT retient un rapport multiplicateur de 2,9 entre la population moyenne et la population recensée (213.000 habitants pour une population recensée de 59.300 habitants).
>
> Le rapport entre la population recensée de GRIMAUD et la population moyenne estimée suivant le coefficient d'occupation de logements pondéré apparaît un peu supérieur à celui fixé d'une manière générale par le SCOT.
>
> Sur la base de cette même corrélation entre le nombre de logements et la population moyenne estimée, il ressort du tableau ci-avant que la capacité résiduelle du présent PLU – la constructibilité supplémentaire permise par la réglementation approuvée - équivaudrait à un ajout de 6.255 logements et à un accroissement de la population moyenne de 13.713 habitants.
>
> Il s'agit là d'une capacité théorique qu'il convient de confronter avec l'augmentation réelle du parc de logements résultant de la consommation de cette capacité.
>
> C'est cette consommation effective qui doit être comparée à l'objectif du SCOT de limiter l'augmentation du parc de logements par bassin de proximité (la ville de Grimaud est incluse dans le bassin de proximité de la Mole, Cogolin et la Garde Freinet) **à 1 % par an du parc existant** .

(cf plan d'aménagement et de développement durable du SCOT, paragraphe 3.2.3 : politique quantitative du logement, page 10 du PADD, également : rapport de présentation du SCOT paragraphe 3 : justification des choix retenus pour élaborer le SCOT, « le refus du fil de l'eau », page 81 et enfin : document d'orientation générale du SCOT, paragraphe 3.1 :maîtriser la production de logement)

Il y a donc lieu de mesurer l'augmentation du parc de logements de la ville de Grimaud à compter de la date d'approbation du SCOT, soit le 12 juillet 2006.

L'INSEE recensait un parc de logements réalisés de 7.769 logements au recensement de 2009.

Compte tenu du faible nombre de logements autorisés en 2007 (42) et en 2008 (30), on peut estimer le nombre de logements existants à la date d'approbation du SCOT à **7.700 unités.**

Le nombre de logements autorisé sur la Commune de GRIMAUD depuis le 1er janvier 2007 s'établit comme suit :

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS AUTORISÉS SUR LA COMMUNE DE GRIMAUD DEPUIS LE 1er JANVIER 2007						
NB LOGEMENTS	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**
TOTAUX	**42**	**30**	**88**	**45**	**78**	**174**
Dont programmes	**0**	**0**	**26 (PROMODIS)** **24 (MANAURE)** (en cours) **6 (ARCADES)** (non réalisés) **6 (TERRASSES ANGELINE)** (en cours de livraison)	**25 (COGEDIM)** (réalisés)	**60 (Var Habitat)** (en cours)	**51 (SPOERRY)** (non realises) **58 (FORGE)** (non réalisés) **7 (SARL SOCL)** (non réalisés) **6 (CLOS SCARLETT)** (non réalisés)

LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2013		
ANNÉES	**LOGEMENTS**	**DONT LOGEMENTS ISSUS DE PROGRAMMES IMMOBILIERS**
2013	75 + 39 **114**	Dont : 52 (5% environ) **52 logements programme ST PIERRE** 21 (8% environ) **21 logements programme COGEDIM** (non réalisés)

Au préalable il faut préciser que la production de logement n'a pas une périodicité annuelle et qu'une opération immobilière s'étend généralement sur plusieurs années : une périodicité de 3 à 4 ans entre les premières études de faisabilité et la fin de la commercialisation étant fréquente.

L'appréciation du taux de croissance du parc doit donc être effectuée en longue période et non pas année par année.

Entre le 1er janvier 2007 et le 31 décembre 2013, soit sur une période de 7 années, la Commune de Grimaud a autorisé la construction d'un nombre total de logements égal à **564.**

Il s'agit de logements autorisés et non de constructions achevées (c'est ainsi que le programme de 6 logements de la SCI DES ARCADRES autorisé en 2009 n'a finalement pas été réalisé, et le permis est à ce jour frappé de caducité)

Le nombre moyen annuel de logements autorisés s'établit donc sur la période à
564 / 7 = **80,5 logements autorisés/an**

Ce nombre moyen est à comparer avec l'augmentation sur la même période du nombre de logements tel que préconisé par le SCOT. Celui-ci doit être calculé, en glissement suivant la formule mathématique : **$Lf = Li\ (I + t)^n$** :

Lf : parc logements au terme de 7 années
Li : parc logements en 2006
t : taux admis de croissance
n = période considérée

SOIT un parc de logements à fin 2013 égal à :
$7.700 \times (1 + 0,01)^7 = 8.256$ logements
représentant un taux moyen annuel d'augmentation suivant la préconisation du SCOT de 8.256 – 7.700 = 556 logements / 7 = **79, 4 logements achevés/an.**

Il apparaît donc de manière indubitable que le taux d'accroissement réel du parc est sensiblement inférieur au taux maximal préconisé par le SCOT.

Dès lors, les capacités d'accueil du PLU telles qu'elles apparaissent du tableau ci-avant annexé sont en l'état compatibles avec les prescriptions du SCOT des cantons de Grimaud et de Saint -Tropez.

Ces indications seront bien évidemment affinées lors du prochain recensement effectué par l'INSEE mais il n'apparaît à ce jour aucune incompatibilité entre les deux documents d'urbanisme.

Une vigilance accrue devra cependant être mise en œuvre dans l'hypothèse où les zones 3 AU viendraient à être ouvertes à l'urbanisation.

Une analyse préalable de l'impact d'une éventuelle ouverture en regard de l'objectif actuel du SCOT de limitation d'accroissement du parc de logements devra être examinée de manière précautionneuse.

Il semble de plus que seules des opérations entrant dans le deuxième objectif assigné par le SCOT à la réalisation de logements, à savoir une plus grande proportion de résidences principales par rapport aux résidences secondaires et corrélativement un accroissement du parc locatif, en direction de la population active et notamment de la population active jeune, devra être pris en compte de manière déterminante dans l'hypothèse où une urbanisation des zones 3 AU, actuellement inconstructibles, viendrait à être envisagée. »

c) Prévention des risques

c - 1- Risques incendie – feux de forêts

Le § 6.3.1 du rapport de présentation : prise en compte du risque incendie, sera complété par les dispositions liminaires suivantes :

« La Commune de Grimaud est soumise à un risque significatif de feux de forêt : près de 40% du territoire communal sont des zones boisées.

Les principaux incendies recensés ont eu lieu :

- en 1964 et en 1985 au Nord est dans le secteur de Bartole,
- en 1970 au Nord Est dans un large secteur s'étendant du quartier de Guerrevieille à l'ancienne mine de l'Avelan jusqu'en bordure communale avec Sainte Maxime et Plan de la Tourre
- en 1979 à l'Ouest du centre ville du Mont Enfournier au Val de Gilly
- en 1980 dans le secteur de l'Avelan.

La présente modification intègre dans le corps même du Règlement du P.L.U. l'avis du Service Départemental Incendie et secours recueilli lors de l'élaboration du P.L.U. qui figurait auparavant en annexe à ce Règlement.

Ainsi, seront intégrés dans les dispositions générales du règlement du PLU un article 14 reprenant les dispositions suivantes applicables dans les zones urbaines soumises aux risques d'incendies de forêt, un article 15 précisant les zones exposées qui sont concernées, et en conséquence de ces intégrations de modifier les articles spécifiques à ces zones pour renvoyer à ces dispositions. »

Il est ajouté au règlement du P.L.U. des dispositions suivantes :

« ARTICLE 16

Dispositions générales applicables dans les zones urbaines soumises au risque d'incendie de forêt

1- Voiries

En matière de lutte contre les incendies, il est indispensable que les éléments engagés puissent se déplacer facilement. Cela nécessite un réseau de voiries maillées, suffisamment dense et large pour permettre à la fois l'acheminement des secours et la circulation des usagers amenés à évacuer la zone sinistrée.

Indépendamment des projets de construction qui pourraient entraîner l'élargissement des voiries sur des zones déjà partiellement urbanisées, pour une voie desservant jusqu'à 10 constructions, une largeur de 4 mètres est admise.

Au delà de 10 constructions, elle devra être portée à une largeur minimale de 5 mètres.

Les culs de sac ne doivent pas dépasser 80 mètres.

L'espace nécessaire pour faire demi-tour à l'extrémité des voies en impasse doit disposer d'une surface minimum de 200 m2.

2- Points d'eau

La défense incendie de ces zones doit être assurée par des poteaux d'incendie répondant aux normes NFS 61-213, conformément à la norme NFS 62-200 et possédant un débit nominal de 60m3/h sous une pression de 1 bar (0,1M Par ailleurs,)

Ces hydrants doivent être espacés de 200 mètres au plus l'un de l'autre et toute construction doit s'en trouver éloignée de 150 mètre au plus.

3- Débroussaillement

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2006 sont applicables sur le territoire de toutes les communes du Var : dans les bois, forêts, plantations, reboisements, landes, maquis et garrigues, ainsi que sur tous les terrains qui sont situés à moins de 200 mètres de ces formations, y compris les voies qui les traversent, l'ensemble étant défini par l'arrêté préfectoral du 5 avril 2004 sur la base cartographique I.G.N. au 1/25 000.

Des adaptations peuvent être apportées à ces règles pour tenir compte de circonstances particulières sous réserve de l'avis conforme du Service départemental Incendie et Secours

4- Dispositions constructives

En raison de la situation des constructions en zone à risque feu de forêt, il est de la responsabilité de leurs propriétaires de s'assurer de leur mise en sécurité, en prenant toutes les mesures techniques appropriées pour se prémunir contre un incendie de forêt ou pour en limiter les conséquences.

De ce fait, les constructions implantées dans ces zones devront répondre aux dispositions ci-dessous dont les conditions d'exécution techniques et de mises en œuvre resteront sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre concernés.

En outre, ces dispositions viennent en complément de celles imposées par ailleurs par le règlement de sécurité contre l'incendie relatif aux établissements recevant du public et aux immeubles d'habitation.

Enveloppes :

L'enveloppe des bâtiments doit être constituée par des murs en dur présentant une résistance de degré coupe feu 1 heure. Le revêtement des façades doit présenter un critère de réaction au feu MO, y compris pour les parties de façade incluses dans le volume des vérandas.

Ouvertures :

Toutes les baies et ouvertures, y compris celles incluses dans le volume des vérandas, doivent soit :
-être en matériaux de catégorie MO ou M1 équipés d'éléments verriers pare-flamme de degré ½ heure ;

-pouvoir être occultés par des dispositifs de volets, rideaux ou toutes autres dispositions approuvées par le SDIS permettant à l'ensemble des éléments constituant ainsi la baie ou l'ouverture de présenter globalement une résistance de degré coupe feu ½ heure.

Dans tous les cas, les jointures devront assurer un maximum d'étanchéité.

Couvertures :

Les revêtements de couverture doivent être classés en catégorie M0 – ou équivalents européens – y compris les parties de couverture incluses dans le volume des vérandas.
Toutefois, les revêtements de couverture classés en catégorie M1, M2, M3 – ou équivalents européens – peuvent être utilisés s'ils sont établis sur un support continu en matériau incombustible ou tout autre matériau reconnu équivalent par le Comité d'Etude et de Classification *des Matériaux et des éléments de construction par rapport au danger d'incendie.*

Il ne devra pas y avoir de partie combustible à la jonction entre la toiture et les murs.

Les aérations des combles seront munies d'un grillage métallique fin de nature à empêcher l'introduction de projections incandescentes.

Les dispositifs d'éclairage naturel en toiture, dômes zénithaux, lanterneaux, bandes d'éclairage, sont interdits.

Les dispositifs de désenfumage en toiture pourront être réalisés en matériaux de catégories M3 – ou équivalents européens – si la surface qu'ils occupent est inférieure à 25% de la surface totale de la toiture.
Dans le cas contraire, ils seront obligatoirement réalisés en matériaux de catégorie M2 – ou équivalents européens.

Les toitures seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu.

Conduites et canalisations diverses :

Les conduites et canalisations extérieures apparentes desservant l'habitation doivent présenter une résistance de degré coupe feu ½ heure.

Gouttières et descentes d'eau :

Les gouttières et descentes d'eau doivent être réalisées en matériaux M1 minimum.

Elles seront régulièrement curées des aiguilles et feuillages s'y trouvant pour prévenir les risques de mise à feu des toitures et des combles.

Auvents :

Toitures réalisées en matériau M1 minimum et ne traversant pas les murs d'enveloppe de la construction.

Barbecues :

Les barbecues fixes constituant une dépendance d'habitation, doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres, et être situés hors de l'aplomb de toute végétation.

Réserves de combustible :

Les citernes ou réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés seront enfouies conformément aux règles régissant ces installations.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront également enfouies à une profondeur réglementaire – aucun passage à l'air libre ne sera maintenu.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sols rocheux…), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une

résistance mécanique équivalente), dont la partie supérieure dépasse de 0,50 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité ; le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance de 5 mètres mesurée à partir du mur de protection.

Les bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 mètre d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 mètre au moins l'ensemble du dispositif.

« ARTICLE 17 :

L'article 16 trouve application dans les zones suivantes :

- **Les zones UAa * et UCb ** du hameau de la Tourre**
- **Les zones UA a * et UCb ** du hameau du Val Gilly**
- **Les zones UA a * et UCa ** du hameau des Crottes**
- **La zone UCb ** Le Colombier**
- **Les zones UCb ** jalonnant la RD 44**
- **Les zones UCa ** constituant les Hauts de Grimaud**
- **Les zones UCb ** Guerrevielle – Bartole – Xicouténou – Cavillon**

x
x x

En conséquence, les articles UA 2 et UC 2 sont complétés par les dispositions suivantes :

*** UA 2 :**

…

Dans les zones UAa du hameau de la Tourre, du hameau du Val Gilly, du hameau des Crottes, la poursuite de l'urbanisation est conditionnée par la mise à niveau des équipements nécessaires à leur protection et notamment :

- *la mise aux normes des voiries tel que prévu par les emplacements réservés,*
- *l'implantation de poteaux incendies,*
- *la création d'aires de retournement,*
- *le débroussaillement à 100 mètres tout autour des habitations.*

Toute nouvelle construction doit respecter les dispositions constructives de l'article 14.

UC 2 :

…

*** Dans la zone UCa du hameau des Crottes, la zone Uca des Hauts de Grimaud, les zones UCb du hameau de la Tourre, du Hameau du Val Gilly, du Colombier, de la zone jalonnant la RD 44, des zones Guerrevielle – Bartole – Xicouténou – Cavillon, la poursuite de l'urbanisation est conditionnée par la mise à niveau des équipements nécessaires à leur protection et notamment :*

- *la mise aux normes des voiries tel que prévu par les emplacements réservés,*
- *l'implantation de poteaux incendies,*
- *la création d'aires de retournement,*
- *le débroussaillement à 100 mètres tout autour des habitations.*

Toute nouvelle construction doit respecter les dispositions constructives de l'article 14.

*** Dans la zone UCa dite de la « Colle du Turc »*

Toutes les voiries internes au projet réalisé dans cette zone auront les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ;*
- *Ces voiries seront de préférence à double issue ;*
- *Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaire (voir schéma en annexe) ;*
- *Force portante calculée pour un véhicule de 190 kilo-newton (dont 70 kilo-newton sur l'essieu avant et 120 kilo-newton sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,00 mètres)*
- *Virages de rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;*
- *Sur largeur S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres) ;*
- *Hauteur libre au-dessus de la vie de 3,50 mètres ;*
- *Pente en long inférieure à 15%.*

L'ensemble de la zone, y compris la voie de desserte périphérique, sera équipé de poteaux incendie, conformément aux dispositions relatives mentionnées au point d'eau relativement aux espaces naturels, aux espaces libres et plantations.
Toutes les parties de cette zone devront être débroussaillées dans l'attente des opérations d'urbanisme projetées.

Une bande inconstructible et débroussaillée doit être maintenue sur une profondeur de 50 mètres au contact des espaces naturels non agricoles et cette bande sera accessible depuis la voie périphérique dont il fera fait mention plus avant et en complément de cette bande débroussaillée, la distance de débroussaillement obligatoire de maintien en état et débroussailler tout autour des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature est de 100 mètres.

Et en corollaire, de modifier les articles UA 1 et UC 1 :

L'article **UA 1** *est rédigé comme suit :*

« Sous réserves des restrictions prévues à l'article UA 2 pour les zones soumises au risque de feu de forêt sont autorisés….»,

L'article **UC 1** *est rédigé comme suit :*

« Sous réserves des restrictions prévues à l'article UC 2 pour les zones soumises au risque de feu de forêt sont autorisés … »

Concernant les zones à urbaniser (1AU, 2AU, 3AU), les articles 1 AU 3 et 2 AU 3 sont modifiés de la façon suivante :

Il est ajouté à chacun de ces articles les dispositions suivantes :

« *les voiries primaires de desserte des zones doivent posséder une largeur minimale de 6 mètres bandes de stationnement exclues.*

Elles doivent résister à une force portante calculée pour un véhicule de 190 kilos – newtons (dont 70 kilos newtons sur l'essieu avant et 120 kilo newtons sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4 mètres)

Elles ne doivent pas comporter de virage de rayon inférieur à R : 11 mètres
Elles doivent comporter une sur-largeur de S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres.

La hauteur libre au-dessus de la voie doit être de 3,50 mètres

La pente en long doit être inférieur à 15 % »

Les voiries secondaires internes au projet réalisé dans ces zones auront les caractéristiques suivantes :

- *Largeur minimale de 5,00 mètres bandes de stationnement exclues ;*
- *Ces voiries seront de préférence à double issue ;*
- *Les culs de sac devront être de longueur inférieure à 80 mètres et équipés en bout d'une aire ou d'un T de retournement réglementaire*
- *Force portante calculée pour un véhicule de 190 kilo-newton (dont 70 kilo-newton sur l'essieu avant et 120 kilo-newton sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,00 mètres) :*
- *Virages de rayon intérieur minimum R : 11 mètres ;*

- *Sur largeur S = 15/R dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)*
- *Hauteur libre au-dessus de la voie de 3,50 mètres ;*
- *Pente en long inférieure à 15 %*

Des adaptations peuvent être apportées à ces règles pour tenir compte de circonstances particulières sous réserve de l'avis conforme du service départemental Incendie et Secours.

L'article **3 AU 3** est modifié comme suit :

« Dans l'hypothèse d'une ouverture à l'urbanisation d'une zone 3 AU, les dispositions relatives à la desserte viaire des zones 1 AU et 2 AU devront impérativement être reprises par les nouvelles dispositions applicables à la zone concernée ».

x
x x

Enfin, pour répondre aux observations du même service, des emplacements réservés nouveaux sont créés dans le secteur Guerrevielle – Bartole – Xicouténou – Cavillon suivant les indications résultant des photos aériennes annotées ci-jointes déterminées en concertation avec le Service départemental Incendie et Secours

Ces emplacements réservés sont reportés sur les plans de zonages.

x
x x

L'ensemble de ces mesures a été soumis au Service Départemental incendie et secours qui a émis un avis favorable sur ces modifications (avis ci-annexé)

Sandrine GIUDICELLI

De: GPT PREPARATION OPERATIONNELLE ET PREVISION - Service Risques Naturels - Patrick BRASSEUR <pbrasseur@sdis83.fr>
Envoyé: jeudi 19 février 2015 16:41
À: Sandrine GIUDICELLI
Objet: PLU 2

-------- Message original --------
Sujet: Re: Avis du SDIS sur ER
Date : Tue, 14 Jan 2014 09:05:39 +0100
De :GPT PREPARATION OPERATIONNELLE ET PREVISION - Service Risques Naturels - Patrick BRASSEUR <pbrasseur@sdis83.fr>
Pour : Françoise Bonnefoy <f.bonnefoy@mairie-grimaud.fr>

Le 18/12/2013 15:48, Françoise Bonnefoy a écrit :

Bonjour,

Vous trouverez en pièces jointes le cheminement pour la création des ER pour créer les accès pompiers pour avis.

Merci de nous donner votre avis.

Cordialement

Mme F. BONNEFOY

Bonjour, et tout d'abord bonne année,

Comme convenu je vous communique les observations du SDIS concernant les projets d'ER dans le cadre de votre PLU.

D'une manière générale, ces propositions permettent de désenclaver des secteurs urbanisés, ce qui conduit à rendre plus facile les actions que nous pourrions être à amenés à réaliser en cas de sinistre.
Toutes ces voies devront avoir une largeur minimale de 4m, voire 5m ou 6m en fonction du nombres de constructions desservies (5m au delà de 10 maisons et 6m au delà de 50).

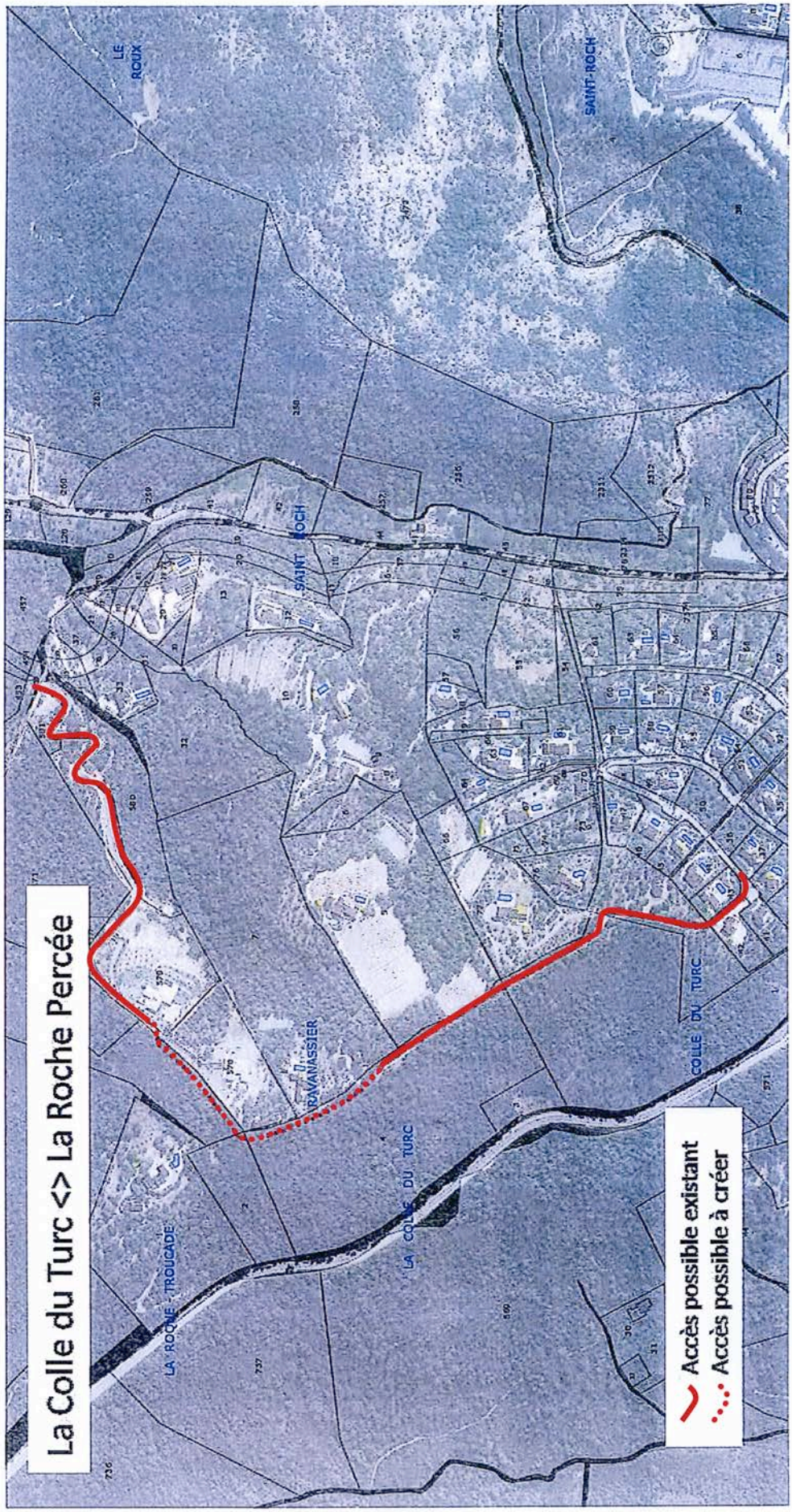
En ce qui concerne le secteur "Pierre et Vacances Les Restanques", il est regrettable qu'un accès ne demeure pas accessible (blocs +portails). Il faudrait pouvoir au moins faire enlever les blocs et que le portail puisse être manoeuvrable par une clef " triangle".

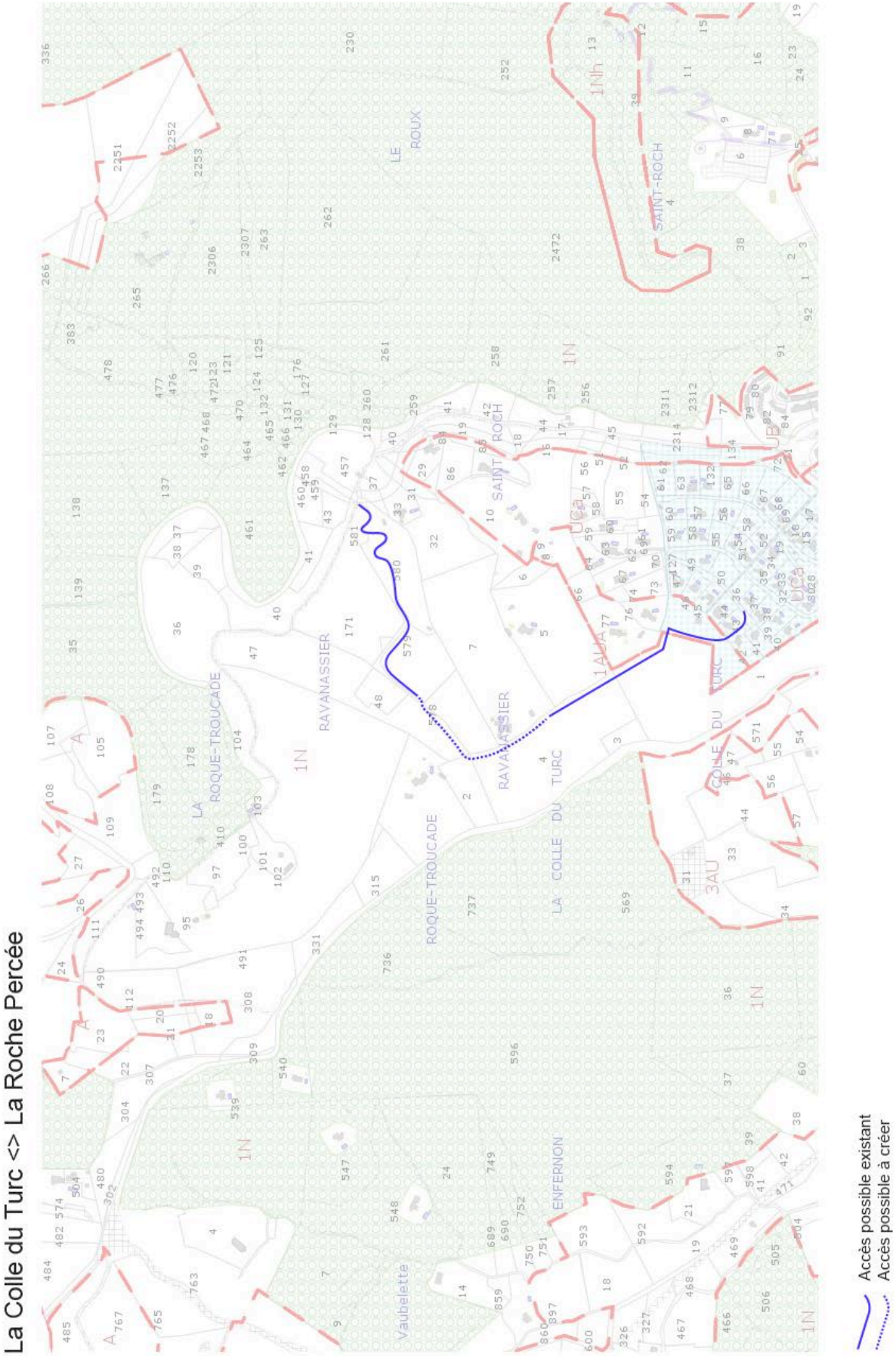
Le SDIS émet donc un avis favorable sur ces projets.

cordialement,

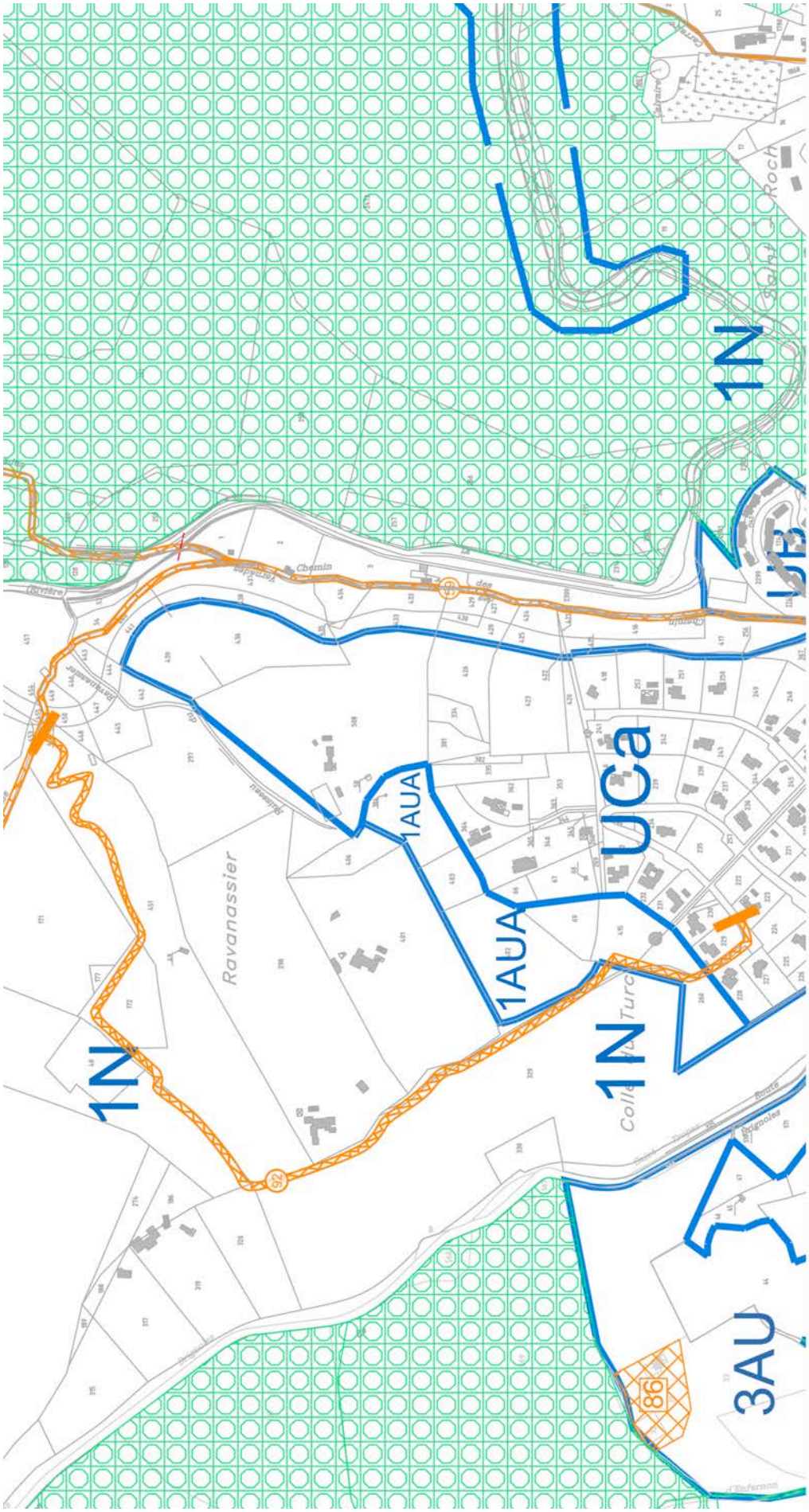
--

Capitaine Patrick BRASSEUR
Groupement Préparation Opérationnelle & Prévision
Service Risques Naturels
Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Var - DDSIS 83
87, Boulevard Colonel Michel LAFOURCADE
CS 30255 - 83007 Draguignan Cedex
Tél. 04.94 60 37.42 Port. 06 73.87 01 07

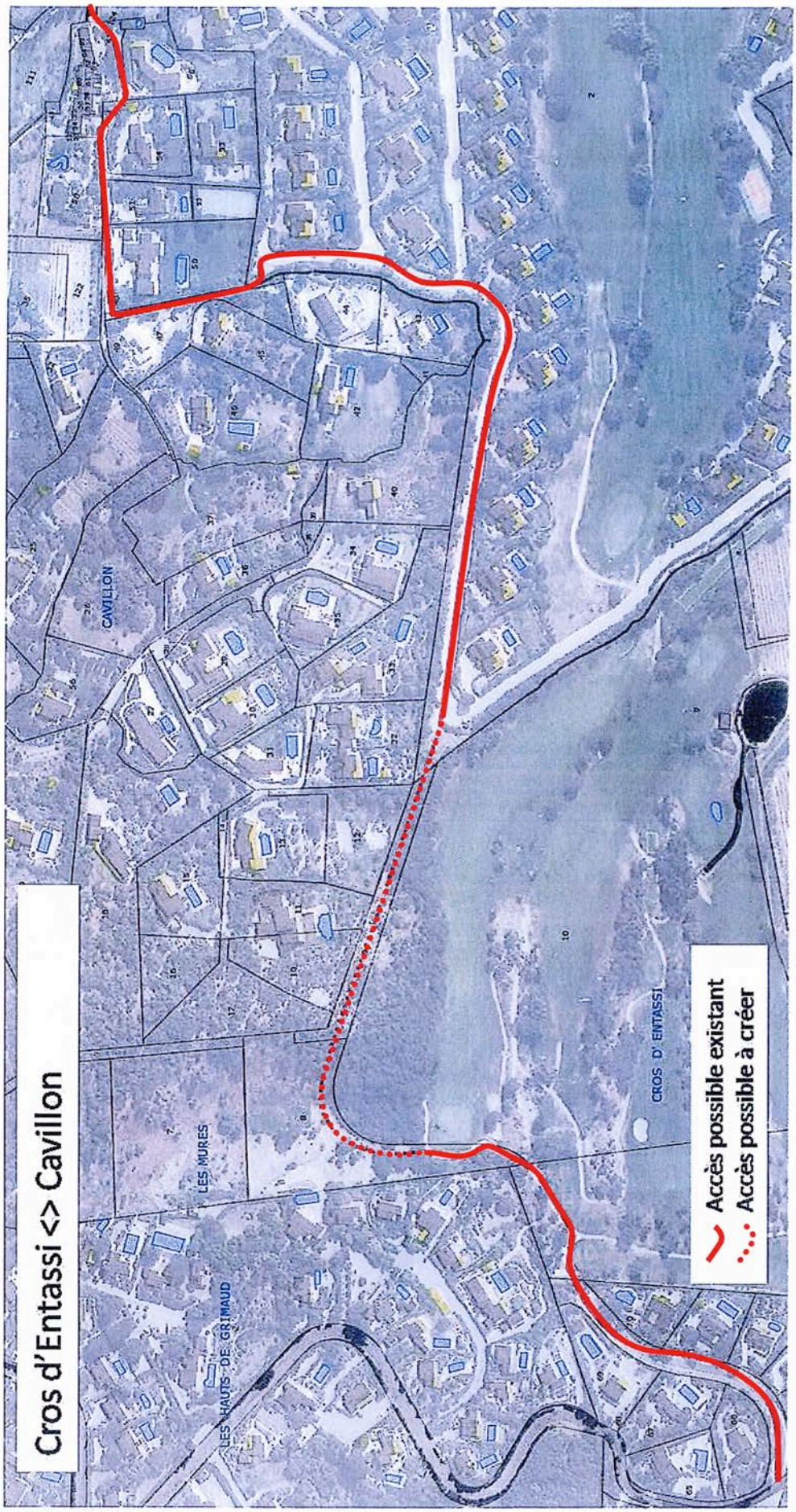

La Colle du Turc <> La Roche Percée
LE ROUX
SAINT-ROCH
SAINT ROCH
RAVANASSIER
LA COLLE DU TURC
COLLE DU TURC
LA ROCHE - TROUCADE
Accès possible existant
Accès possible à créer

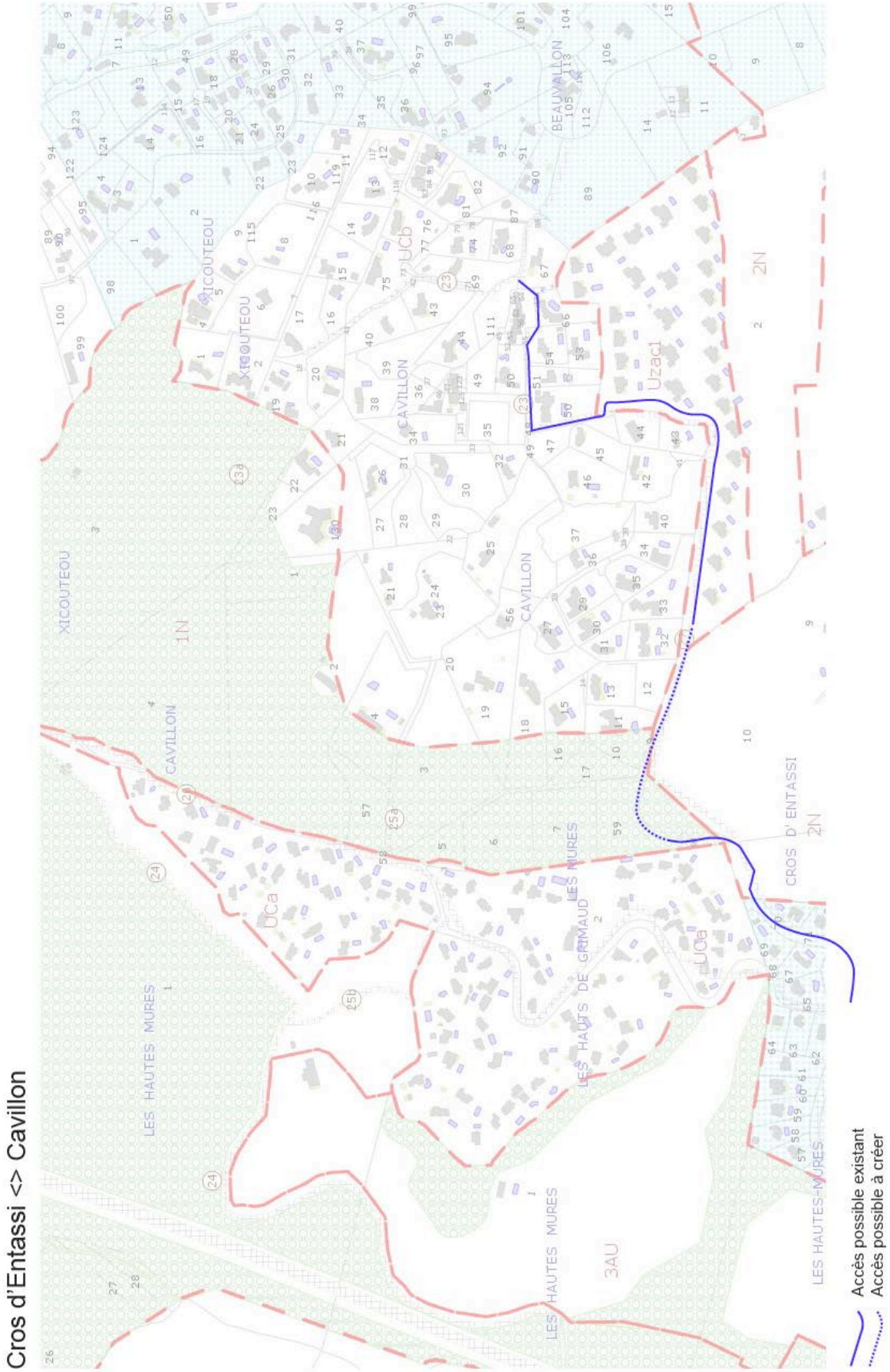


Définition tracé accessibilité S.D.I.S.

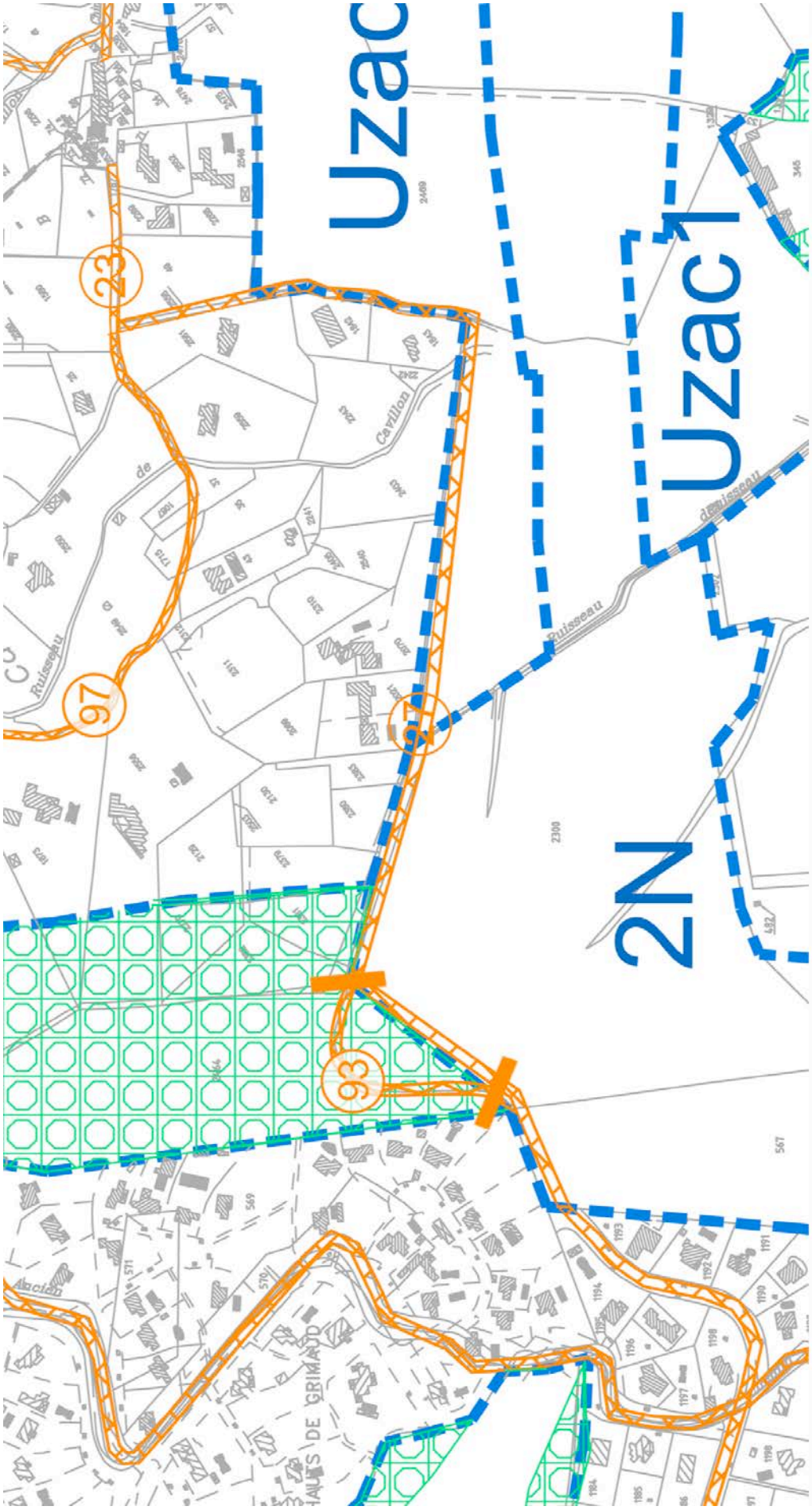


Nouvel Emplacement Réservé N°92

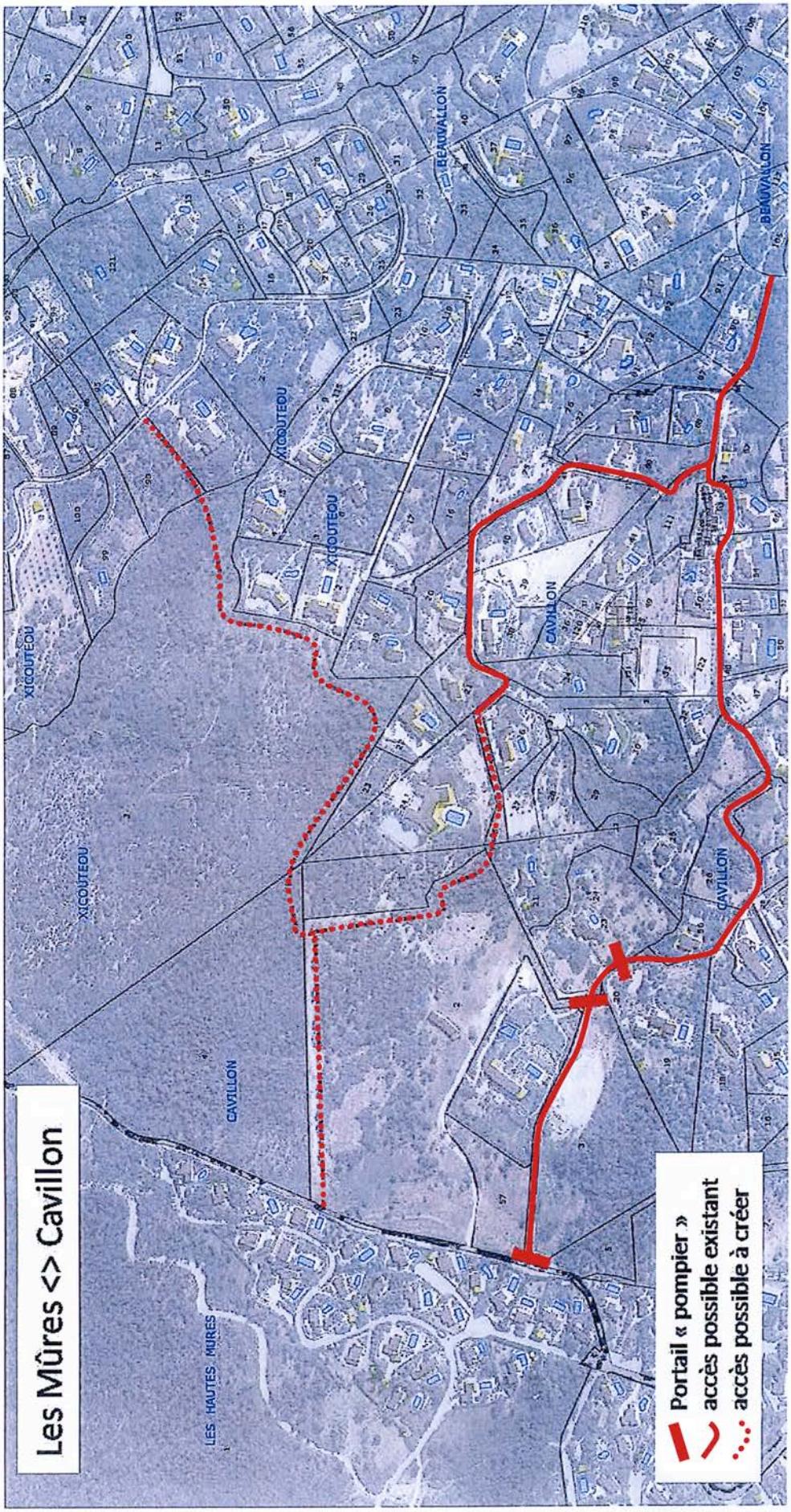

Cros d'Entassi <> Cavillon
CAVILLON
LES MURES
LES HAUTS DE GRIMAUD
CROS D' ENTASSI
Accès possible existant
Accès possible à créer

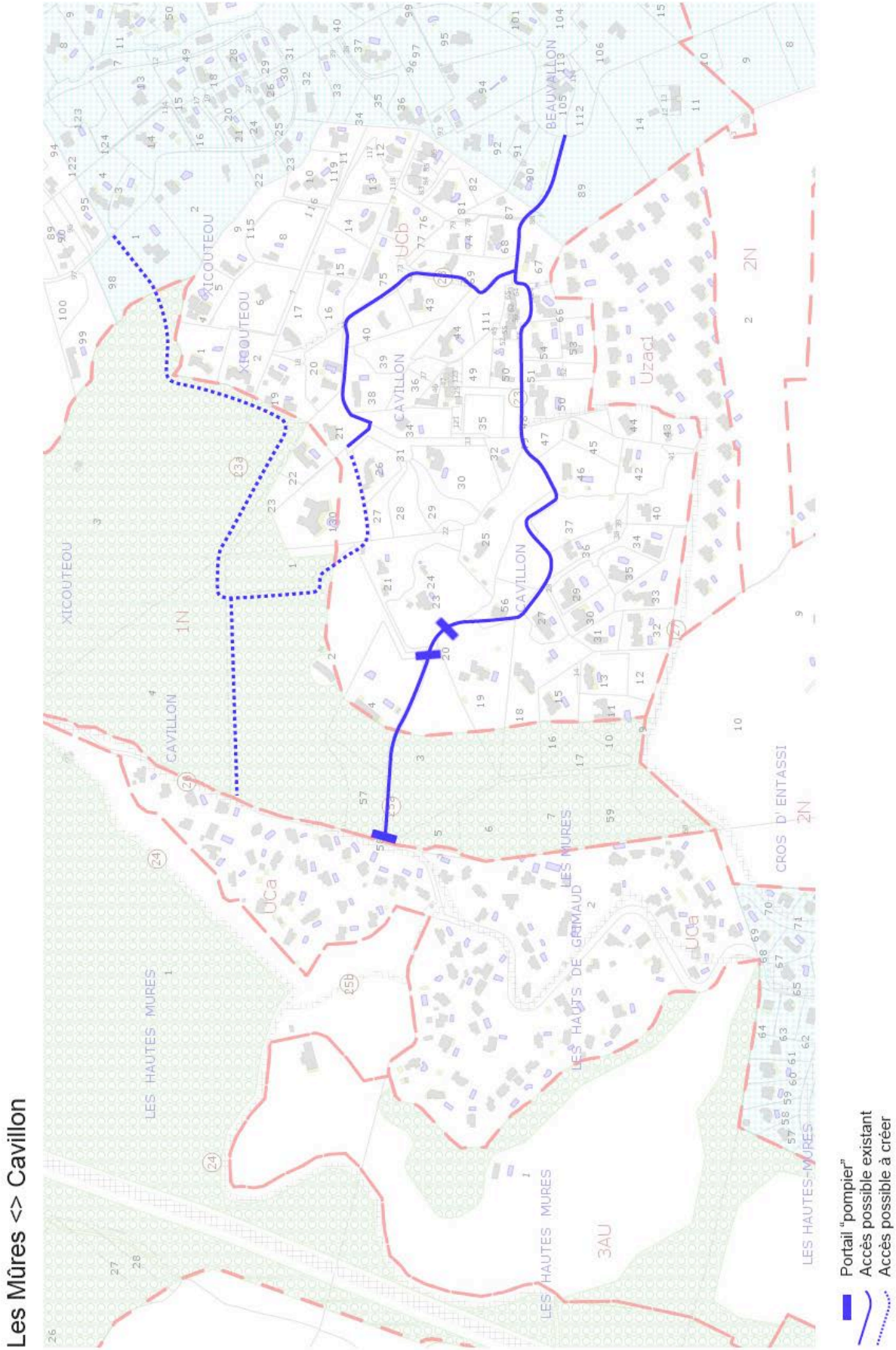


Définition tracé accessibilité S.D.I.S.

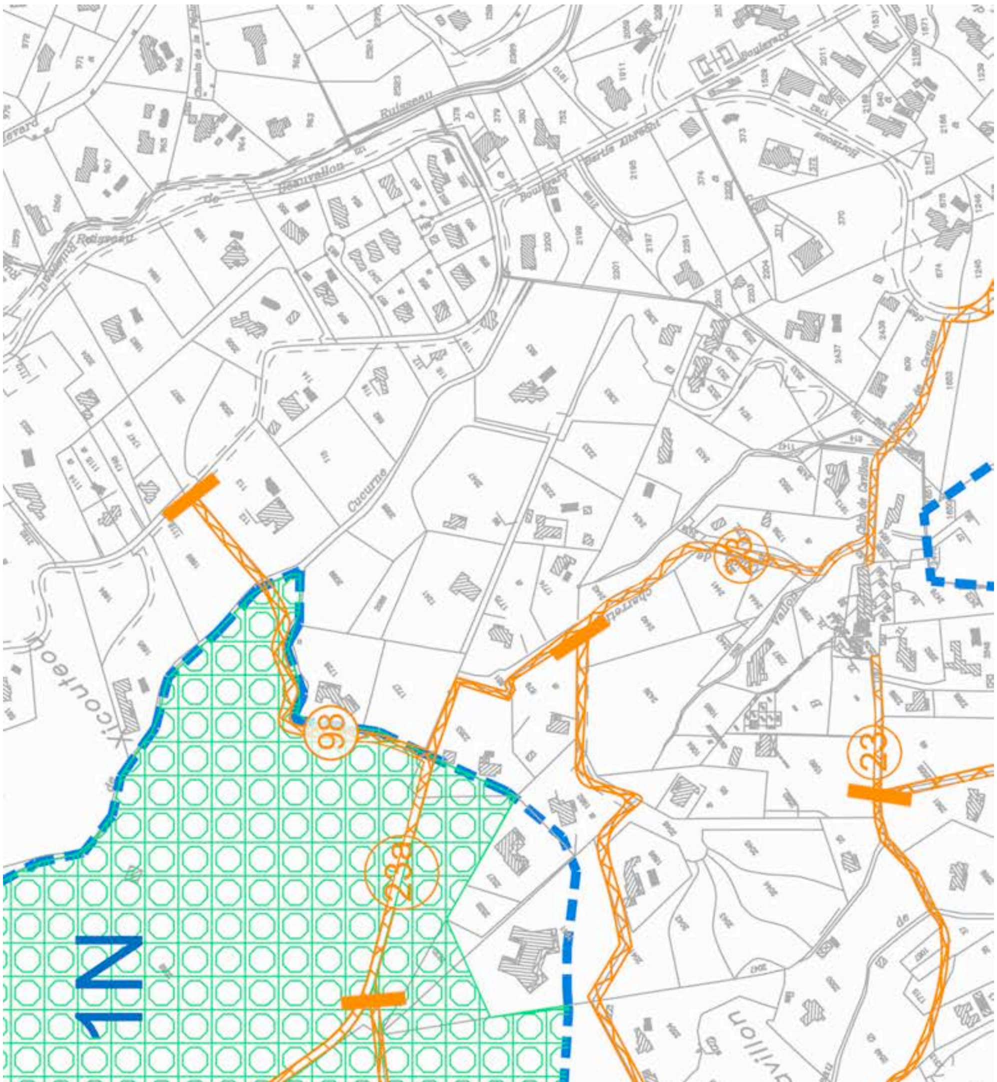


Nouvel Emplacement Réservé N°93

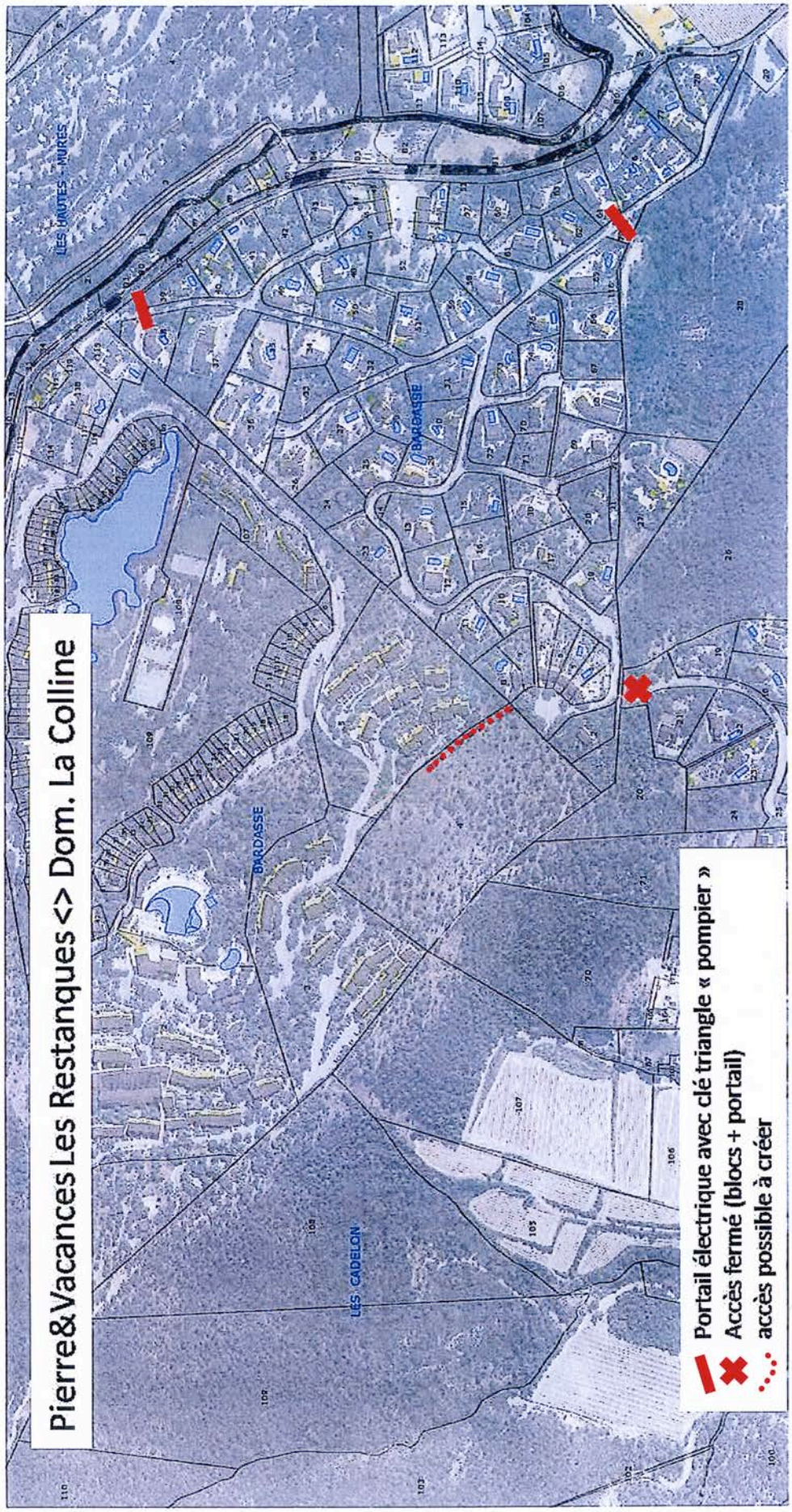

Les Mûres <> Cavillon
LES HAUTES MURES
CAVILLON
XICOUTEOU
XICOUTEOU
XICOUTEOU
XICOUTEOU
BEAUVALLON
BEAUVALLON
CAVILLON
CAVILLON
Portail « pompier »
accès possible existant
accès possible à créer

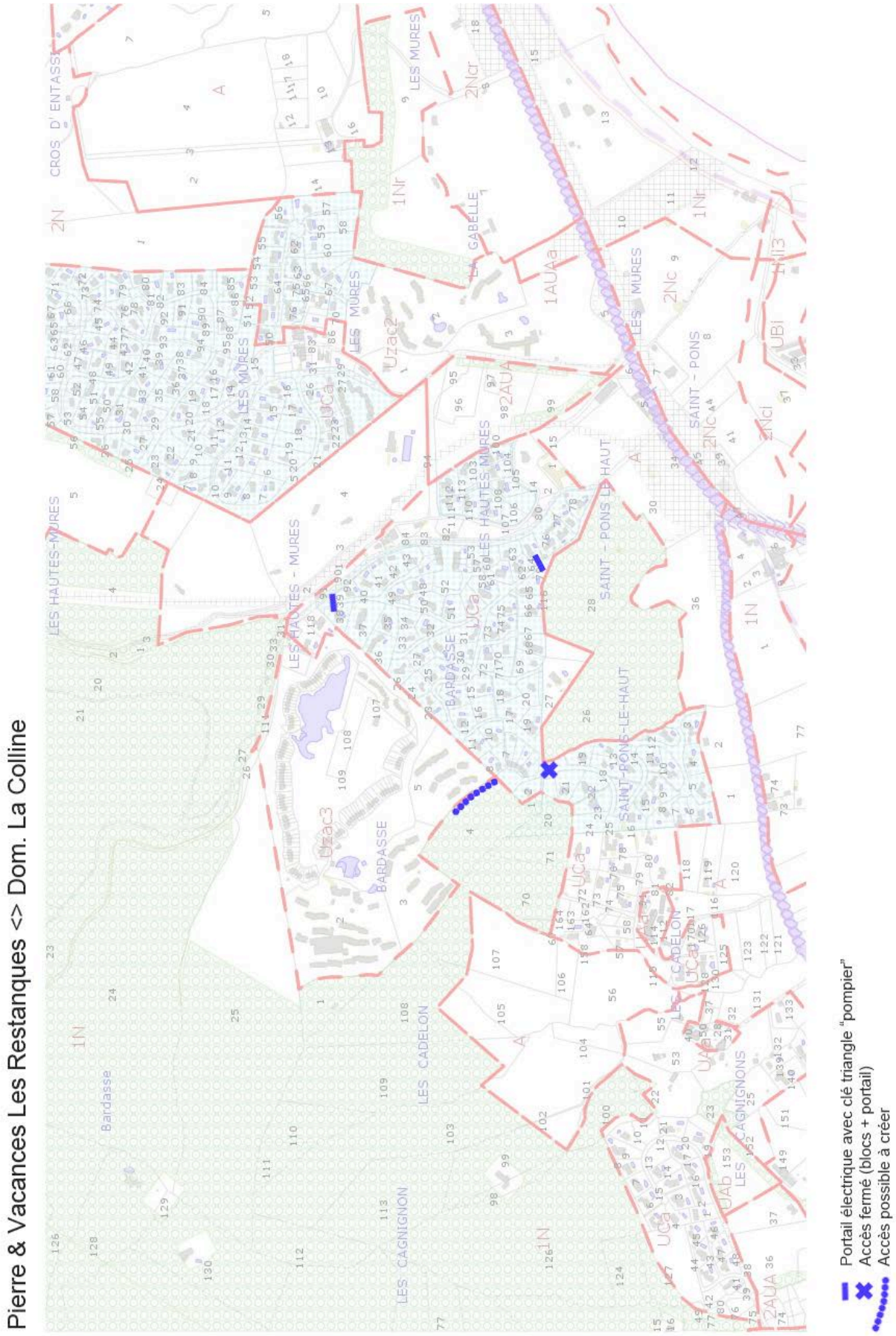


Définition tracé accessibilité S.D.I.S.

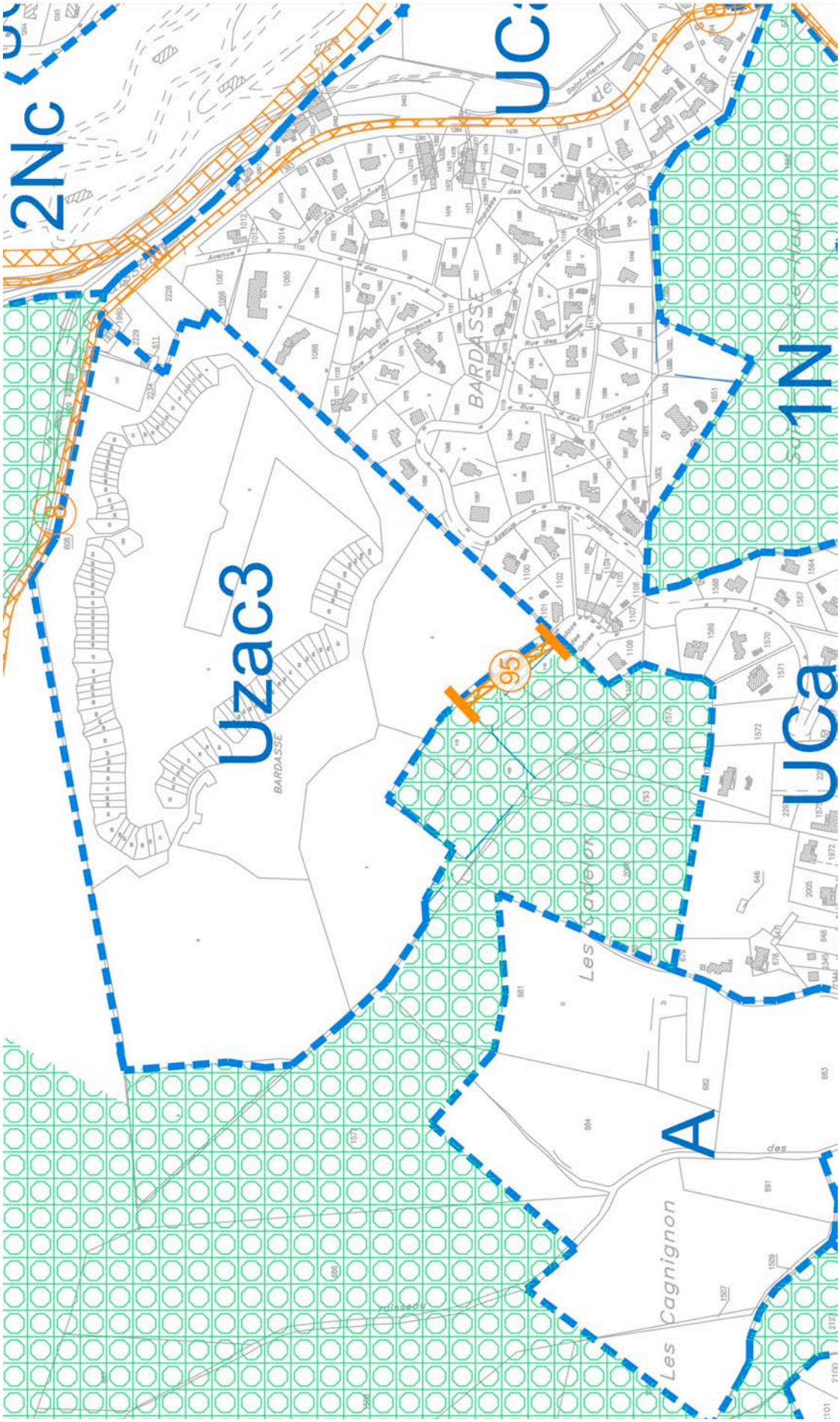


Nouvel Emplacement Réservé N°94, N°97, N°98


Pierre&Vacances Les Restanques <> Dom. La Colline
LES HAUTES - MURES
BARDASSE
BARDASSE
LES CADELON
Portail électrique avec clé triangle « pompier »
Accès fermé (blocs + portail)
accès possible à créer



Définition tracé accessibilité S.D.I.S.



Nouvel Emplacement Réservé N°95

c - 2 - Le risque Inondation

Le § 6.3.2 du rapport de présentation du P.L.U. est complété par les dispositions suivantes :

> Compte tenu de la suppression des dispositions du Règlement du P.L.U. qui limite les possibilités de réalisation de surface hors œuvre brute (en fixant un rapport maximal avec la surface hors œuvre nette) en application de l'ordonnance du 16 novembre 2011 et de la suppression des dispositions du règlement du P.L.U. portant fixation d'un plafond de densité et d'une superficie minimale exigée des terrains constructibles (en application de la Loi A.L.U.R. du 24 mars 2014), le risque d'une imperméabilisation accrue des sols avec pour effet une alimentation en eau encore plus importante des bassins versants de la Gicle et de la Garde est sérieusement à prendre en considération.
>
> Une excessive densification des zones UC, 1 AU et 2 AU, actuellement urbanisées de façon diffuse, serait de ce point de vue particulièrement préoccupante. En conséquence les prescriptions relatives à la prévention de l'imperméabilisation des terrains sont renforcées, ainsi que les obligations, au dessus d'un seuil d'imperméabilisation des unités foncières, de régulation des rejets des eaux pluviales.

Les dispositions des articles UC 14 – 3ème, 1 AU 13–3 et 2 AU 13– 3ème relatifs aux espaces libres et plantations et qui stipulent :

> *« les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 60 % de la superficie du terrain pour l'habitat et 40% pour les autres constructions. Un terrain ne pourra être minéralisé ou imperméabilisé que dans la limite de 40% de sa surface y compris l'emprise au sol de la construction et annexes (dallage, piscine, voie d'accès, terrasse…) »*,

sont modifiés de la façon suivante :

> *« Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins* **70 %** *de la superficie du terrain. Un terrain ne pourra être minéralisé que dans la limite de* **30 %** *de sa surface.*
> *Sont inclus dans le calcul de la surface non végétalisée et réputée minéralisée. L'emprise au sol de la construction, les dallages extérieurs, les piscines et plages de piscine, les voies d'accès, les terrasses»*,

« les articles UB 4, UC 4, UE 4, 1 AU 4 et 2 AU 4, rubrique « eaux pluviales » » sont complétés par les dispositions suivantes : « toute création de surface imperméabilisée d'un seul tenant ou non de plus de 500 m2 sur une même unité foncière doit faire l'objet d'une installation ou d'un aménagement spécifique permettant de réguler les rejets dans les exutoires ci-dessus mentionnés »

c - 3 - Risques mouvements de terrain

Le rapport de présentation du P.L.U. est complété par un § 6.3.3 ≪ prise en compte du risque mouvements de terrains ≫ libellé comme suit :

« Il ressort de la présentation du Dossier Communal Synthétique notifié par arrêté Préfectoral du 10 mai 2000 et complété par d'autres documents établis par la DDTM du Var que certaines zones urbanisées et urbanisables de Grimaud sont concernées par un risque de mouvements de terrain.

Le plan ci-annexé établi par le « pole Risques » de la DDTM fait apparaître les secteurs en question.

Bien qu'aucun mouvement significatif de terrain n'ait à ce jour été constaté dans les secteurs en cause, il est vivement recommandé aux pétitionnaires d'autorisation de construire et aux déclarants d'effectuer une étude de sol du terrain d'assiette en préalable à l'établissement de tout projet.

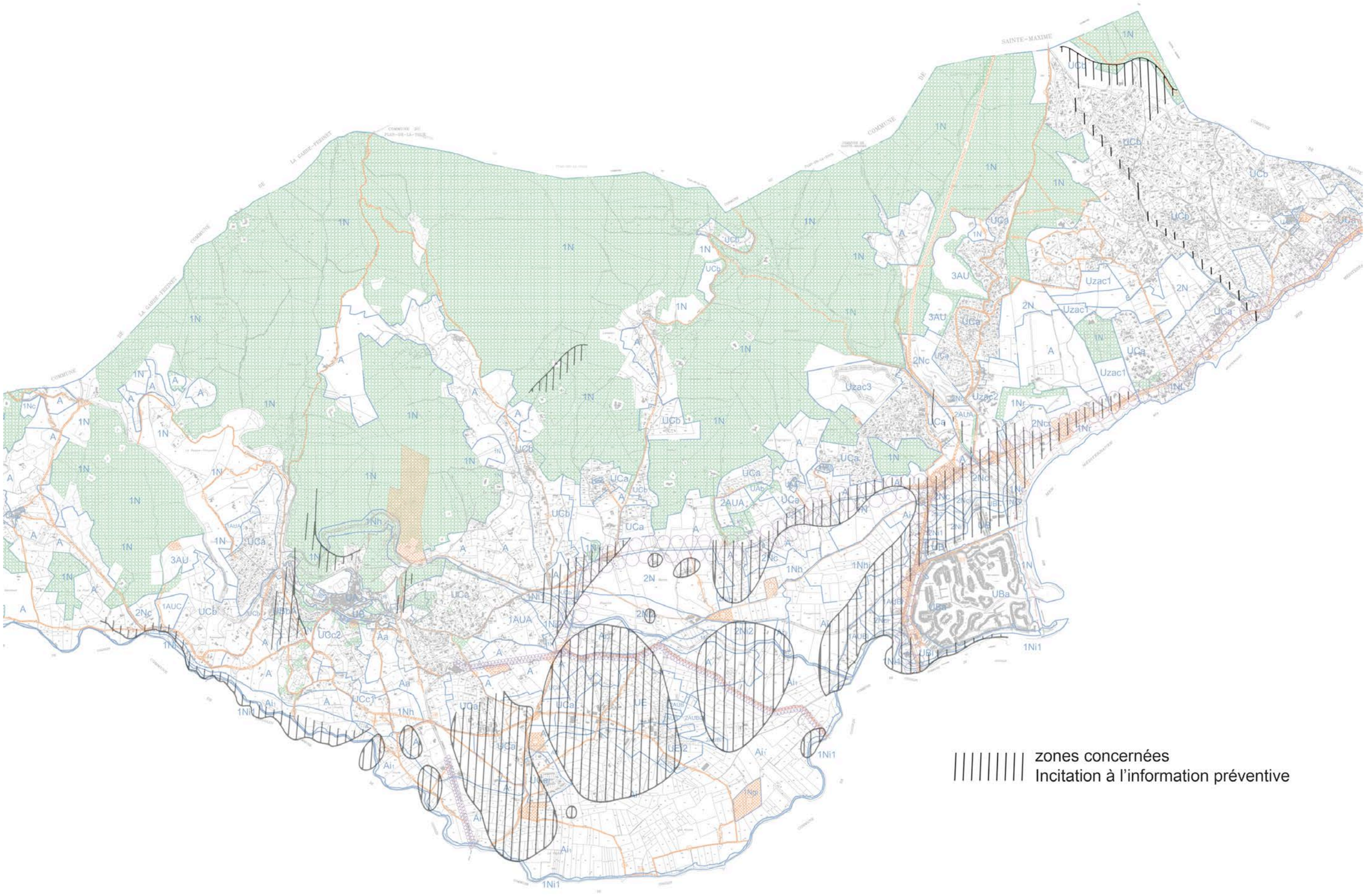
En toute hypothèse, la Commune fera application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme à l'égard de toutes demandes d'autorisations et de toutes déclarations dans ces secteurs qui seraient de nature à compromettre la sécurité des futures constructions ou de leurs occupants. »

Il sera procédé à l'insertion d'un article 18 dans les dispositions générales du PLU libellé comme suit :

« Article 18 – Zones de mouvements de terrain

Dans les zones d'informations préventives qui apparaissent sur le plan figurant au rapport de présentation au § 6.3.3, une étude de sol préalable devra être effectuée avant toute définition de projet.

Toutes prescriptions utiles peuvent en outre être imposées par application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme lors de la délivrance d'une autorisation ou d'une non-opposition à déclaration préalable relative à l'utilisation des sols. »



Zones de risques de mouvements de terrain