



VILLE de GRIMAUD

Ville de GRIMAUD

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION TEXTE INITIAL

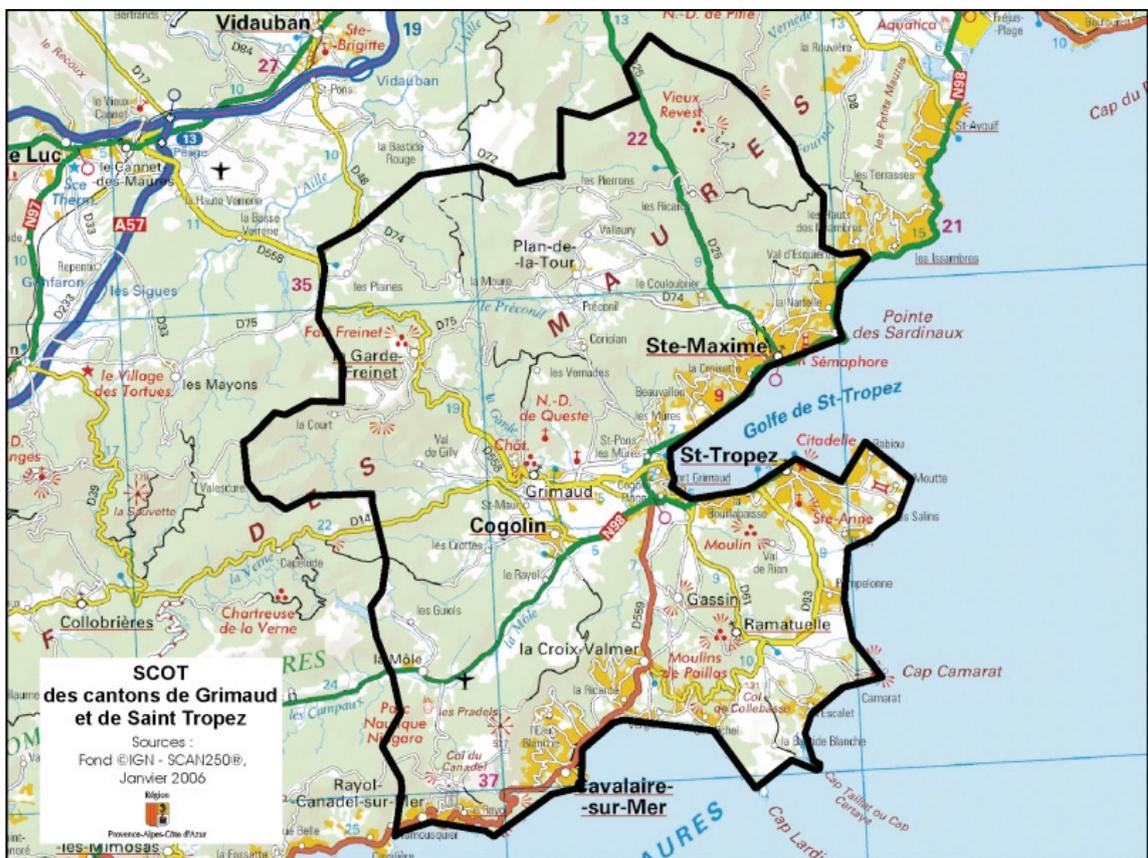
PROCEDURES	DATE APPROBATION DCM
Plan d'Occupation des Sols	7/01/1989
Modification POS n°1	30/03/2001
Modification POS n°2	16/07/2003
Révision simplifiée POS n°1	29/06/2004
Révision simplifiée POS n°2	27/09/2005
Plan Local d'Urbanisme	15/12/2008 (Annulé par TA Toulon, 23/12/2010, partiellement réformé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

TABLE DES MATIERES

1	DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	7
1.1	Présentation de la commune de Grimaud.....	7
1.2	Evolution de la croissance urbaine	9
1.3	Identité physique du territoire.....	10
1.3.1	Données climatiques	11
1.4	Relief – Géologie – Hydrogéologie	13
1.4.2	Hydrologie	15
1.5	ZNIEFF et Zones Humides	17
1.5.1	ZNIEFF	17
1.5.2	Zones humides.....	17
1.6	Patrimoine historique et naturel	21
1.7	Les risques naturels.....	23
1.7.1	La plaine inondable.....	23
1.7.2	Mouvements de terrains.....	25
1.7.3	Incendie.....	27
1.8	Entités paysagères.....	29
1.8.1	Un relief – un site – un paysage	29
1.8.2	Le cirque du fond de plaine	31
1.8.3	La campagne du piémont de la plaine littorale et des vallées adjacentes	35
1.8.4	Collines naturelles : Massif des Maures	37
1.8.5	Le Moyen Age.....	39
1.8.6	Le Village	39
1.8.7	Les Vallons.....	41
1.8.8	La plaine littorale	45
1.8.9	Beuvallon « La riviera »	45
1.8.10	Port Grimaud.....	47
1.8.11	Grimaud et son littoral.....	47
1.8.12	La Plage.....	47
1.9	Réseau viaire.....	49
1.10	Occupation spatiale	51
1.11	Bilan spatial	53
1.12	Composantes communales	55
1.12.1	Données démographiques	55
1.12.2	Parc immobilier	59
1.12.3	Données INSEE révisées et extrapolation dans le cadre du PLU.....	63
1.12.4	Structure de l’emploi	65
1.12.5	Agriculture	67
1.12.6	Artisanat - Industrie - Commerces.....	69
1.12.7	Zone d’activités	69
1.12.8	Tourisme	70
1.12.9	Equipements.....	71
1.12.10	Constat socio économique	74

1.13	Contraintes supra communales	75
2	LES ORIENTATIONS COMMUNALES	77
3	LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : P.A.D.D.....	79
3.1	Les Orientations générales du P.A.D.D.....	79
3.2	Cartographie des orientations générales du P.A.D.D	81
4	RETRANSCRIPTION DU P.A.D.D. DANS LE ZONAGE.....	83
4.1	Analyse et évolutions des anciennes zones NB (zones dites « de campagne » dans le PLU ...	83
4.2	Analyse et évolution des anciennes zones NA (urbanisation future) du POS dans le PLU ...	88
5	MESURES PRISES DANS LE PLU AFIN DE REpondre A LA DEMANDE DE CREATION DE LOGEMENTS LOCATIFS FINANCES A L'AIDE D'UN PRET AIDE DE L'ETAT	98
5.1.1	Création d'un emplacement réservé au titre de l'article L.123.2.b du Code de l'Urbanisme ...	98
5.1.2	Mise en place de la servitude L.123.2.d du Code de l'Urbanisme.....	98
5.2	Les principes du zonage et du règlement	99
5.3	Les emplacements réservés	109
6	INCIDENCES DU PLU	110
6.1	Incidence sur l'environnement naturel	110
6.1.1	Les zones agricoles A	110
6.1.2	Les zones naturelles protégées N	111
6.2	Incidence sur le patrimoine naturel et culturel.....	113
6.2.1	Prise en compte des ZNIEFF.....	113
6.2.2	Prise en compte des Zones Humides.....	113
6.2.3	Monuments et sites inscrits et classés	113
6.2.4	Incidence sur Natura 2000	113
6.3	Incidence sur la prévention des risques	115
6.3.1	Prise en compte du risque incendies	115
6.3.2	Prise en compte du risque inondation	116
6.4	Incidence sur la qualité des eaux.....	116
6.5	Comparaison du zonage POS/PLU	117
6.5.1	Tableau de comparaison du zonage PLU/POS.....	117
6.5.2	Incidence sur la consommation de l'espace	117
6.5.3	Comparaison du zonage PLU/POS	119
6.6	Capacité d'accueil du PLU	123
6.6.1	Notes sur la méthodologie d'estimation des capacités d'accueil	123
6.6.2	Tableau des capacités d'accueil du PLU	127
6.6.3	Commentaires du tableau des capacités d'accueil du PLU	129
7	COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	131
7.1	Le Code de l'urbanisme	131

7.2	Cohérence du PLU avec le SCOT	133
7.2.1	Préservation et mise en valeur de l'environnement	133
7.2.2	Maintien de l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains	135
7.2.3	Renforcer et diversifier le tissu économique	135
7.2.4	Réguler la pression démographique	135
7.2.5	Développer les transports	137
7.2.6	Mieux équiper le territoire	139
7.3	La Loi « Littoral »	140
7.3.1	Coupures d'urbanisation :	140
7.3.2	Extension limitées de l'urbanisation des espaces proches du rivage L.146-4 du CU :	140
7.3.3	Espaces remarquables L.146-6 du CU	143
7.4	La loi d'Orientation sur la Ville (loi n°91-662 du 13 juillet 1991)	148
7.5	La loi sur l'eau (loi n°92-3 du 3 janvier 1992)	148
7.6	La loi relative à la protection des paysages, dite loi « Paysage » (loi n°93-24 du 8 janvier 1993)	148
7.7	La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement dite loi « Barnier » (loi n°95-101 du 2 février 1995)	149
7.8	La loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets.	149
7.9	La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit	150
7.10	Les servitudes d'utilité publique	150
7.11	Evaluation environnementale	151
8	ANNEXE : DEVENIR DES ZONES NB DU POS 89 DANS LE PLU	153



Diagnostic territorial

1.1 Présentation de la commune de Grimaud

La commune de Grimaud se situe dans le département du Var, dans le golfe de Saint Tropez.

Elle est Chef Lieu du canton de Grimaud qu'elle constitue avec les communes de La Garde Freinet, Plan de la Tour, Ste Maxime qui la bordent au nord, et Cogolin qui la borde au sud. La commune est limitée au sud ouest par la commune de Collobrières et de la Môle.

D'une superficie de 4458 hectares, Grimaud s'étale en fond du golfe de St Tropez sur une largeur de 6 km et une longueur de 18 km. La façade littorale représente 5 km.

Les espaces boisés représentent environ 2000 hectares soit environ la moitié de la superficie communale. Le respect et la protection que Grimaud porte à ses espaces naturels lui valent le surnom de « balcon fleuri du golfe ».

Grimaud est desservie par :

- la RD559 (ex RN98) reliant :
 - Ste Maxime /St Raphaël, et autoroute A8 Aix-Nice (sortie le Muy) à l'est
 - Cogolin, Hyères et Toulon et l'autoroute A57Toulon-Nice (sortie Hyères) à l'ouest
- la RD558 reliant La Garde Freinet et l'autoroute A8 (sortie le Luc) au nord et Cogolin au sud
- les RD44 et RD244 reliant Plan de la Tour au nord

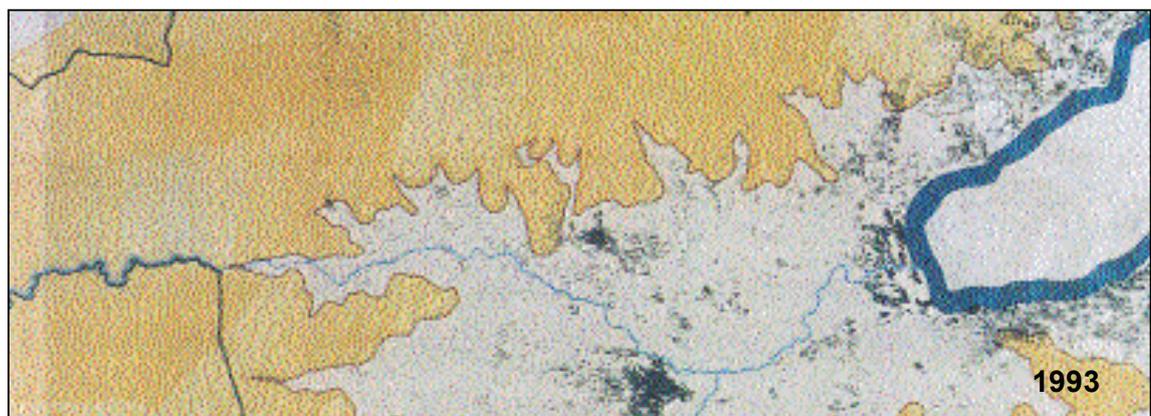
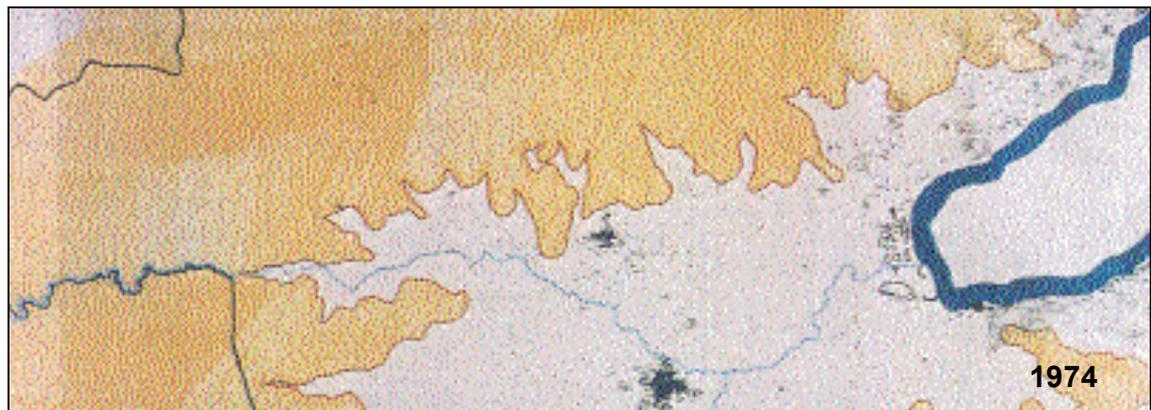
Située dans le golfe de St Tropez, secteur touristique très prisé, Grimaud connaît d'avril à septembre, avec un pic en été, une fréquentation accrue induisant un trafic routier important, notamment sur la RD559, principal axe de transit du golfe.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le DVA (Dossier de Voirie d'Agglomération), projet de l'Etat/Région/Département, visant à désengorger le trafic sur le littoral et dont le tracé a son impact principal sur Grimaud. Il se grefferait au niveau du carrefour St Pons pour rejoindre la RD61 au niveau du Grand Pont, via la plaine.

La commune de Grimaud s'inscrit dans le périmètre du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) des Cantons de Grimaud et de St Tropez qui comprend les 12 communes suivantes : Cavalaire, Cogolin, La Croix Valmer, La Garde Freinet, Gassin, Grimaud, La Môle, Plan de la Tour, Ramatuelle, Le Rayol Canadel, St Tropez et Ste Maxime).

Le syndicat intercommunal en charge de l'élaboration a été créé le 29 septembre 1999. L'élaboration a été prescrite le 22 décembre 1999.

Le SCOT a été approuvé le 16 juillet 2006.



1.2 Evolution de la croissance urbaine

Grimaud est le plus ancien village des Maures. Le site a été occupé par les Gallo-romains. Son château a été érigé au XI^e siècle et a été agrandi aux cours des siècles suivants. En 983 Grimaud devient le fief de Gibelin Grimaldi, origine de son nom, pour avoir aidé à la défaite des Sarrasins.

Jusqu'au XV^e siècle, les habitations étaient situées à l'intérieur de l'enceinte du château. La population augmentant, le village intra-muros fut abandonné et les villageois s'installèrent hors remparts.

A la révolution française, le château fut démantelé.

Le village a connu jusqu'à la fin du XIX^e siècle des activités rurales traditionnelles comme la culture de céréales ou la vigne mais aussi d'autres comme la sériciculture ou la fabrique de bouchons, grâce au liège prélevé dans la forêt.

A partir du XX^e siècle, ces métiers ont décliné.

Les cartes ci après illustrent l'évolution de la croissance urbaine de 1882 à 1993.

Elles montrent notamment comment la plaine marécageuse est progressivement gagnée par l'urbanisation. La création de Port Grimaud en 1966 par F. Spoerry, est une date clé pour Grimaud qui devient internationalement connue.

Nous sommes dans les années 60 où le petit port de Saint-Tropez commence à attirer les lumières du cinéma et plus tard du show business.

L'urbanisation de la plaine est quasi inévitable compte tenu de la configuration topographique de Grimaud qui ne permet que très peu l'extension urbaine en continuité du village.

1.3 Identité physique du territoire

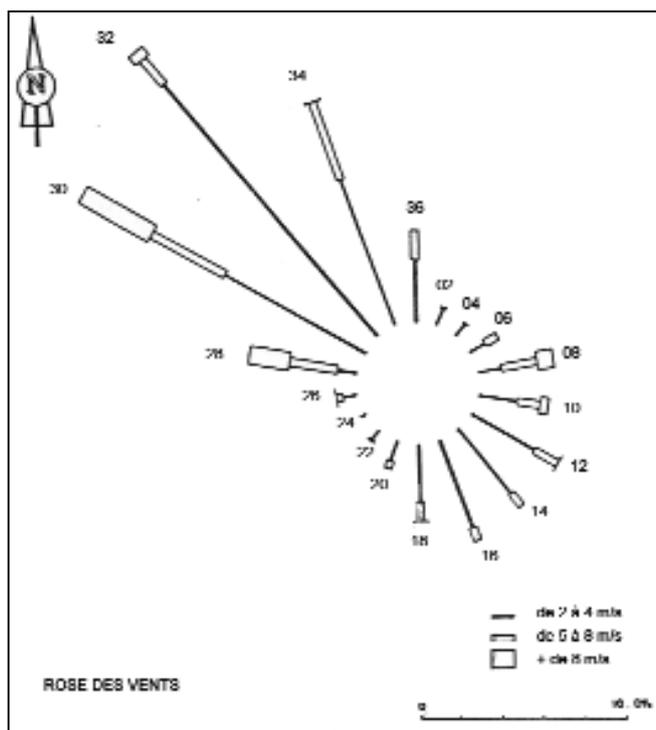
1.3.1 Données climatiques

La commune bénéficie d'un climat de type méditerranéen provençal, sec et chaud l'été, relativement pluvieux aux inter-saisons. La proximité de la mer limite toutefois les écarts annuels de température.

D'une manière générale, les hivers sont relativement doux et les étés sont chauds. Les températures moyennes à la station du Cap Camarat entre 1951 et 1982 sont reportées dans le tableau suivant :

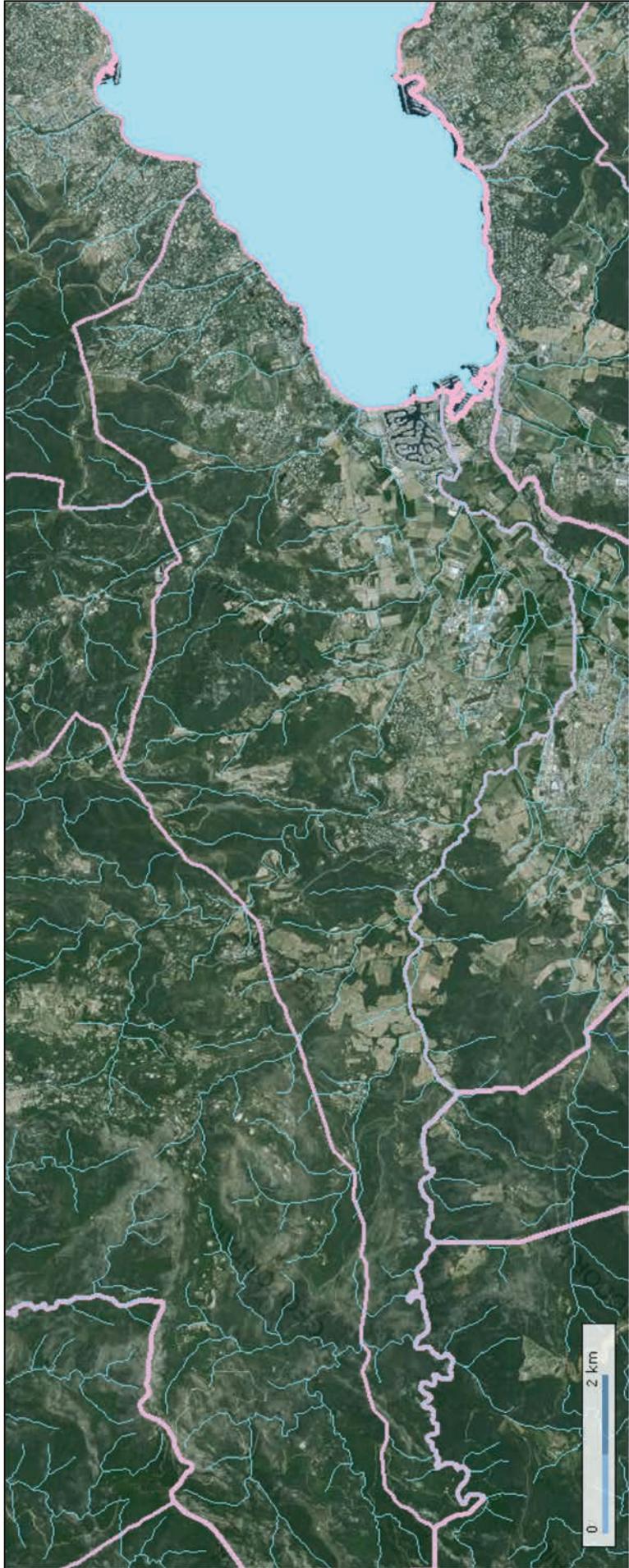
T°	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Cap Camarat (1951-1982)	9.2	9.5	11.0	13.2	16.4	20.0	23.1	23.1	20.7	16.7	12.7	10.3

La région à laquelle appartient le secteur étudié enregistre le taux d'ensoleillement le plus élevé de France avec en moyenne (pour une période de 30 ans) 2871 heures d'ensoleillement par an, dont 1/3 en été, aux mois de juin, juillet et août.



La pluviométrie moyenne à Grimaud est de l'ordre de 975 mm, elle se répartit dans l'année comme suit : 31 % en hiver, 19 % au printemps, 14 % en été, 36 % en automne

Elle correspond à un type essentiellement méditerranéen avec deux maxima situés l'un en hiver et l'autre à l'automne, et deux minima, dont le plus accusé correspond à l'été.



1.4 Relief – Géologie – Hydrogéologie

1.4.1.1 Relief

Le relief de la commune est fortement contrasté, correspondant à 3 grandes entités :

- Le massif forestier des Maures avec une ligne de crête qui s'échelonne entre 200 et 514m d'altitude du nord à l'ouest de la commune. Sur plus de 31km², il occupe 70% du territoire. Le massif est très vallonné, la pente est comprise entre 20 et 35%, sauf en zones de restanques où la pente est comprise entre 10 et 15%.

- Le piémont compris entre le massif et la plaine s'étage entre 20 et 60m d'altitude environ en lisière nord de la plaine, il occupe une surface de l'ordre de

5 km², soit 11% du territoire communal. La pente moyenne est comprise entre 5 et 15%

- La plaine côtière occupe la bordure centrale sud, sur une surface de l'ordre de 8,5 km² soit 19% du territoire. Elle se caractérise par des pentes faibles généralement inférieures à 5%, l'altimétrie est comprise entre +0 NGF au débouché en mer et +16 NGF dans le quartier de la boulangerie.

1.4.1.2 Géologie

Les reliefs sont essentiellement constitués par des micaschistes auxquels sont associés quelques émergences de granite.

La plaine alluviale est constituée de sédiments récents (sables micacés plus ou moins argileux avec lits de galets).

Dans la plaine, les sols, non calcaires et d'apport alluvial, ont une texture grossière en amont à sableuse en aval. Leur aptitude à la mise en valeur agricole est bonne à excellente.

Au niveau des piémonts, les sols, non calcaires d'apport colluvial ou bruns, ont une texture souvent caillouteuse.

Au niveau des reliefs, les sols sont peu évolués, type ranker.

1.4.1.3 Hydrogéologie

La ressource en eau souterraine est constituée par :

- Les nappes alluviales de la Môle et de la Giscle qui représentent la ressource essentielle
- Les couvertures d'altération aréneuse, de faible extension et moyennement perméables
- Le massif rocheux, fracturé et faiblement perméable

La nappe alluviale de la Môle et de la Giscle :

Les alluvions ont plusieurs dizaines de mètres d'épaisseur et constituent une ressource collective importante capable de fournir plus de 4 M de m³ d'eau par an aux 9 communes du SIDECM, soit environ 40 % des besoins.

La nappe phréatique est en relation étroite avec les cours de la Giscle et de la Garde qui la drainent ou l'alimentent selon les saisons et les secteurs.

Le flux naturel d'alimentation des nappes est très variable selon les saisons, de 200.000 m³ à 600.000 m³/mois.

Les captages, réalisés dans l'aquifère alluvial, bénéficient de périmètres de protection, instaurés par DUP du 30 avril 1986.

Les terrains de couverture :

La tranche altérée et décomprimée des gneiss et granites peut constituer localement des gîtes aquifères, qui deviennent franchement perméables et productifs dans les horizons arénisés constitués de sables grossiers caillouteux.

L'épaisseur de ces terrains peut être de plusieurs dizaines de mètres.

Des forages privés de moyenne profondeur (10 à 50 m) exploitent ces aquifères.

Le massif rocheux :

Les micaschistes, à structure fine et riches en argiles d'altération sont pratiquement étanches.

Les passées gneissiques et les granites, microfracturées sont perméables en grand et sont susceptibles d'alimenter des forages de petite capacité (quelques m³/h).

Plusieurs forages privés profonds (50 à plus de 150 m) exploitent cette ressource.

1.4.2 Hydrologie

La commune de Grimaud est longée au sud par la Giscle et traversée par la Garde.

La Giscle a un débit décennal de 125 m³/s pour une longueur de 15,5 km et un bassin versant de 234 km² ; débits d'étiage : 51 litres/s pendant 100 j/an ; 0 litre/s pendant 1 j/an.

La Garde a un débit décennal de 47 m³/s pour une longueur de 9,5 km et un bassin versant de 28 km² ; débits d'étiage : 10 litres/s pendant 100 j/an ; 0 litre/s pendant 50 j/an.

Ces deux cours d'eau ont un régime hydraulique irrégulier, qui fait alterner de longs étiages avec des périodes de crues débordantes fréquentes.

L'importance du champ d'inondation s'explique par les fortes pentes des bassins versants et les faibles pentes de la plaine alluviale. La dernière crue mémorable date de 1974.

La Commune dispose d'un important réservoir d'eau constitué par la nappe phréatique de la plaine de la Giscle. La Commune de Grimaud fournit le volume d'eau nécessaire aux besoins du Syndicat Intercommunal regroupant les communes de Grimaud, Cogolin et la Môle.

La station de pompage communale est installée quartier de la Vaute, à proximité de la Giscle. Les effluents sont rejetés après traitement dans la Giscle. L'importance du périmètre de protection éloigné et son extension vers l'aval a été établie notamment pour lutter contre les contaminations salines de la nappe.

Suite à une croissance des besoins en eau surtout en période estivale, le biseau salé a progressé à l'intérieur des terres (progression de 80 m/an de 1978 à 1981). A cet effet, un barrage anti-sel a été réalisé afin d'éviter une remontée d'eau de mer néfaste aux cultures.

Cartographie des ZNIEFF sur Grimaud



1.5 ZNIEFF et Zones Humides

1.5.1 ZNIEFF

La commune de Grimaud est en partie couverte par deux ZNIEFF de type II et une ZNIEFF de type 1.

a) La ZNIEFF 8378T00 de type 1 dite de l'«Adret du Mont Roux», couvre une superficie de 100 hectares caractérisée par un développement exceptionnel de pelouses thermophiles ainsi que des biotopes rupestres favorables à la croissance d'une flore spécialisée.

Cette zone est protégée par un zonage de type 1N, avec Espaces boisés classés. Elle fait également l'objet d'un emplacement réservé en vue de son acquisition par la commune en raison de sa valeur patrimoniale naturelle liée à la concentration d'espèces végétales rares.

b) Une petite partie de la commune est concernée par la ZNIEFF 8357P00 de type II, cette vaste entité de 29 725 hectares correspond au Massif des Maures. C'est un ensemble forestier présentant un intérêt tant du point de vue biologique qu'esthétique, actuellement en bon état de conservation.

c) La deuxième ZNIEFF de type II concerne les zones humides de la plaine de la Giscle dont il est question ci-après.

Ces zonages bien que non opposables au tiers, témoignent de l'existence d'un patrimoine écologique sur la commune.

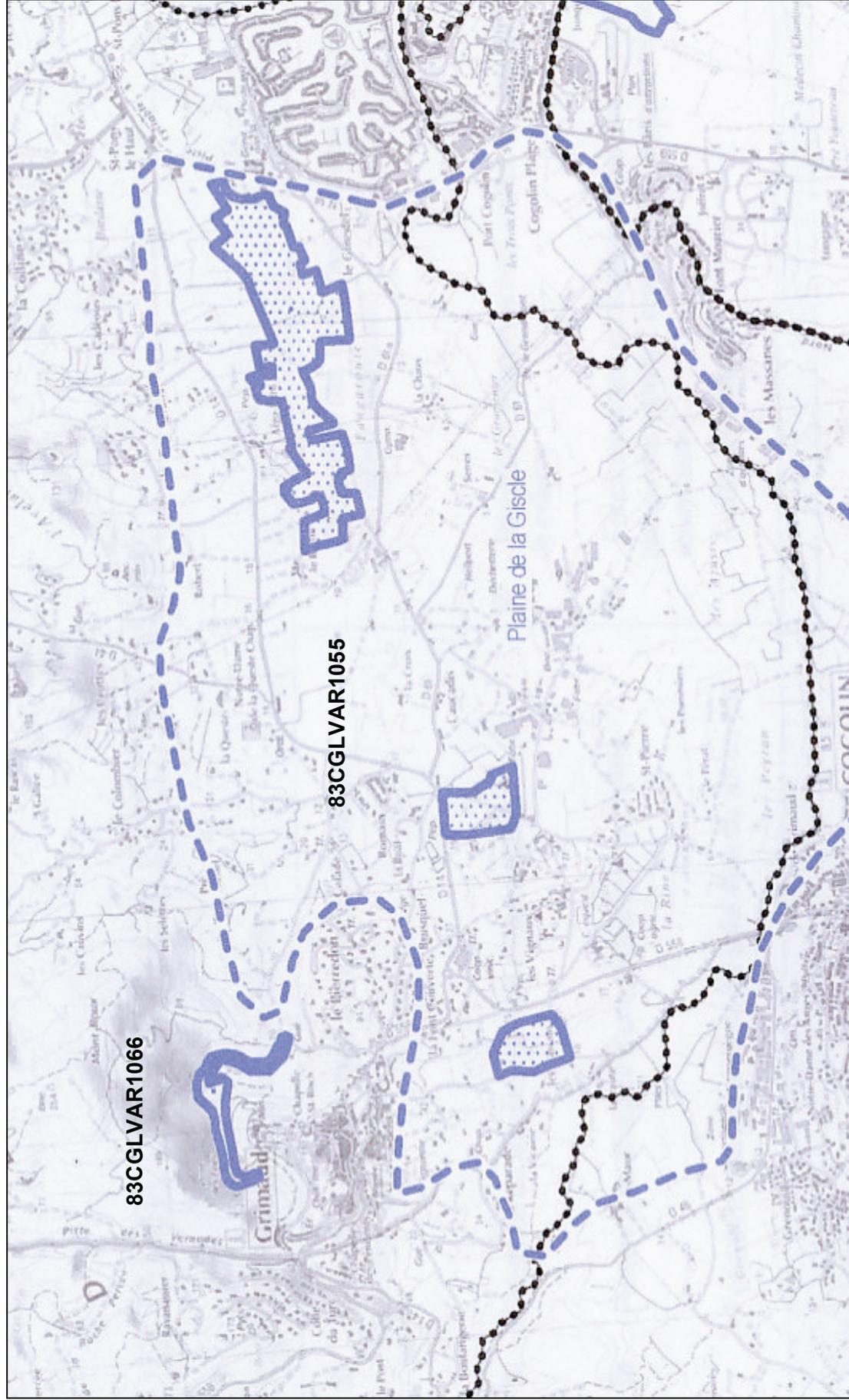
De plus, le Pont des Fées et les rives du torrent qu'il traverse sont un site classé ponctuel.

1.5.2 Zones humides

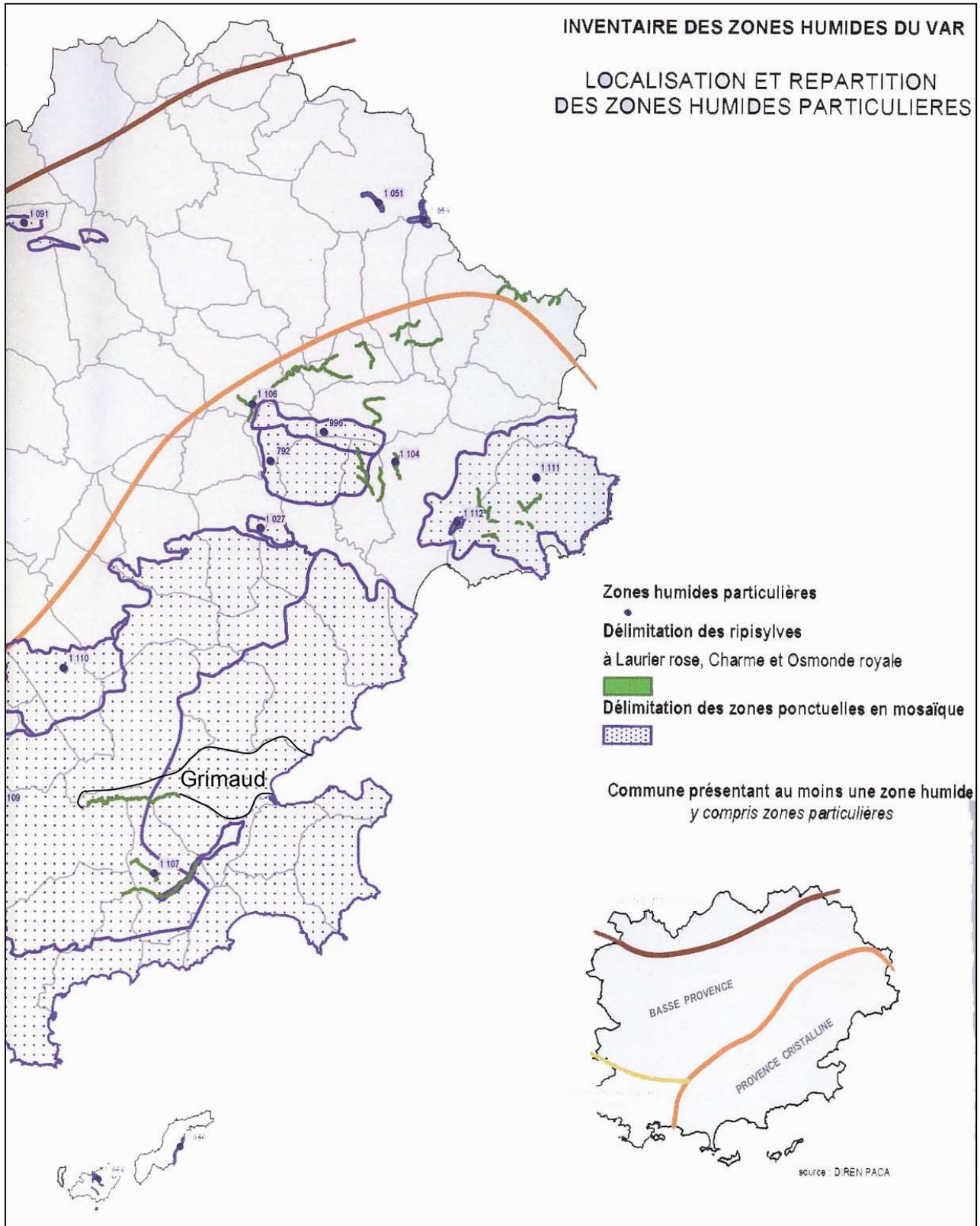
La commune de Grimaud est concernée par 3 types de zones humides répertoriées au SDAGE Bassin Rhône Méditerranée Corse :

- **Prairie temporaire Vallon de Grimaud : 83CGLVAR1066** / Zone humide ponctuelle – ruisseaux temporaires. Principaux facteurs d'intérêt : flore et habitats naturels. Habitats d'intérêts communautaires : prairies à serapias, mares temporaires méditerranéennes. Flore, espèces protégées : spiranthe d'été, isoete de Durieu, Ophioglosse du Portugal, tamaris d'Afrique. Inventaire Natura 2000 PR126 La Plaine du massif des Maures ; ZNIEFF type II 8378T000 Adret du Mont Roux. Site Classé 93083002 Pont des Fées et rives du torrent qu'il traverse.
- **Plaine de la Giscle : 83CGLVAR1055** / Plaine Alluviale – marais – prairies humides. Principaux facteurs d'intérêt : flore et habitats naturels, Faune. Faune : Oiseaux, milan noir, guépier d'Europe, cistude. Habitats naturels d'intérêt communautaires : prairies à serapias, prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion, pelouses maigres de fauche de basse altitude. Flore, espèces protégées : nivéole d'été, orchis à fleurs laches, serapias négligé, cicendie naine, laiche ponctuée, renoncule à feuilles d'ophioglosse, crypsis aigue
- **Ripisylves à osmonde royale du massif des Maures : 83CGLVAR1107** / bords de cours d'eau. Principaux facteurs d'intérêt : flore et habitats naturels. Habitats naturels d'intérêt communautaires : aulnaies-tillaies de provence siliceuse ; Flore, espèces protégées : fougère en épi, circée de lutèce, osmonde royale, polystic à frondes soyeuses.

Cartographie des ZONES HUMIDES sur Grimaud



Ripisylves à osmonde royale du massif des Maures : 83CGLVAR1107





1.6 Patrimoine historique et naturel

La commune de Grimaud comporte des monuments historiques inscrits et classés, des sites inscrits et un site classé.

Monuments historiques inscrits :

- Club house du golf de beauvallon : 22/12/93
- Villa d'Aval et parc : 16/12/93
- Rue des Arcades, maison du XV^e siècle, façade et cave : 27/01/26
- Chapelle des Pénitents : 31/03/76
- Villa Seynave : 16/12/93

Monuments historiques classés :

- Eglise paroissiale St Michel : 09/05/89
- Ruines du château en totalité : 07/12/76

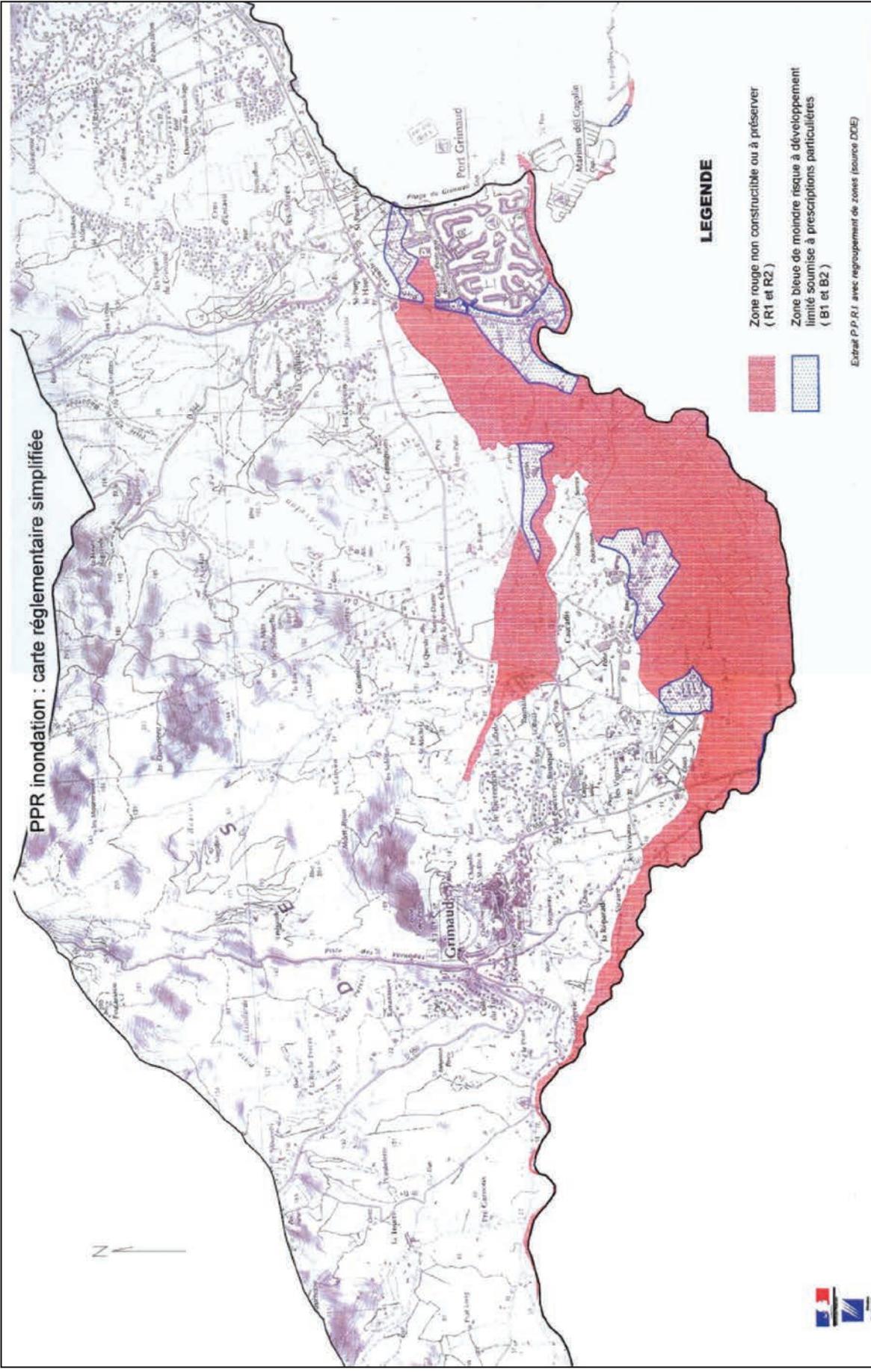
Site inscrit :

- La route de la chapelle passant par la côte 9.8 et la chapelle des Maures, le chemin reliant cette route et la rivière La Garde et enfin La Garde jusqu'à moulin : arrêté ministériel du 10/01/67

Site classé :

- Pont des Fées et rives du torrent qu'il traverse : arrêté ministériel du 23/04/24

PPR inondation : carte réglementaire simplifiée



LEGENDE

-  Zone rouge non constructible ou à préserver (R1 et R2)
-  Zone bleue de moindre risque à développement limité soumise à prescriptions particulières (B1 et B2)

Extrait P.P.R.I avec regroupement de zones (source DCE)

ECHELLE : 1/25000

FEV. 2006

Commune de : **GRIMAUD**
Risque : **INONDATION**

SPYRIS ESPANAL INFORMACION

1.7 Les risques naturels

1.7.1 La plaine inondable

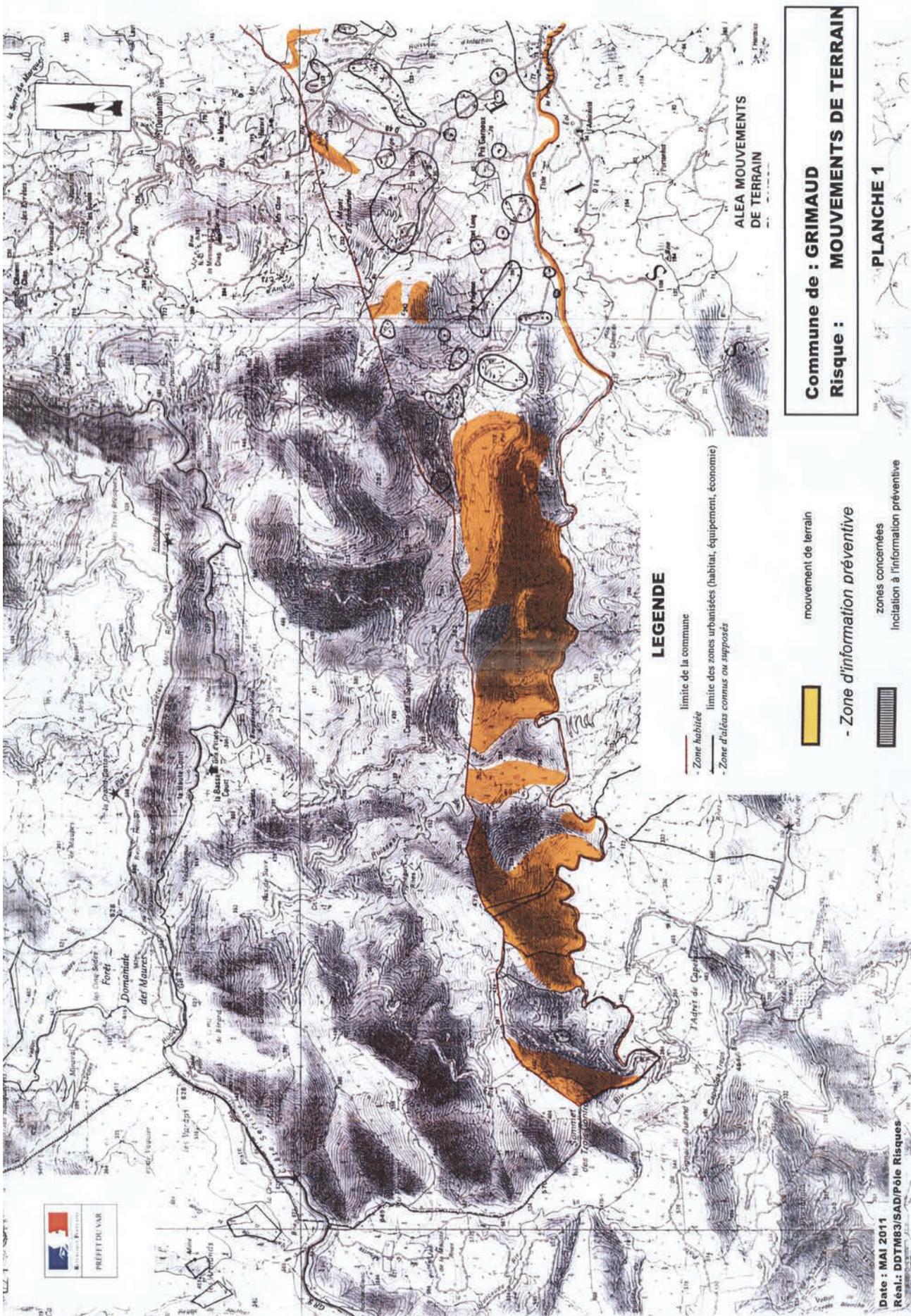
Les précipitations intenses, l'imperméabilité des sols due aux formes géologiques, le relief marqué et l'absence de zones naturelles d'expansion sont des facteurs qui contribuent à la formation de crues violentes.

La faible capacité hydraulique du lit mineur, la structure en toit des cours d'eau, la présence de " verrous hydrauliques " dans la plaine, traduisent rapidement ces crues en inondations.

La plaine de la Giscle est une zone inondable. La crue de référence est une crue centennale ; celle de 1978 a servi de référence. Etant donné l'urbanisation présente dans ce secteur, un schéma de restauration, d'aménagement et de gestion du bassin versant de la Giscle a été mis en place.

Le Syndicat Intercommunal de la Giscle programme des aménagements de protection (endiguements, remblais, drains, chenaux de décharges) ainsi que des actions de restauration et d'entretien du cours d'eau et des berges depuis 1997. Des actions ont démarré depuis les années 77/80.

La commune de Grimaud est soumise au respect du Plan de Prévention des Risques. (cf cartographie ci-après)



LEGENDE

- Zone habitée
- limite de la commune
- limite des zones urbanisées (habitat, équipement, économie)
- Zone d'alerte connue ou supposés

 mouvement de terrain

 - Zone d'information préventive

 zones concernées
Initiation à l'information préventive

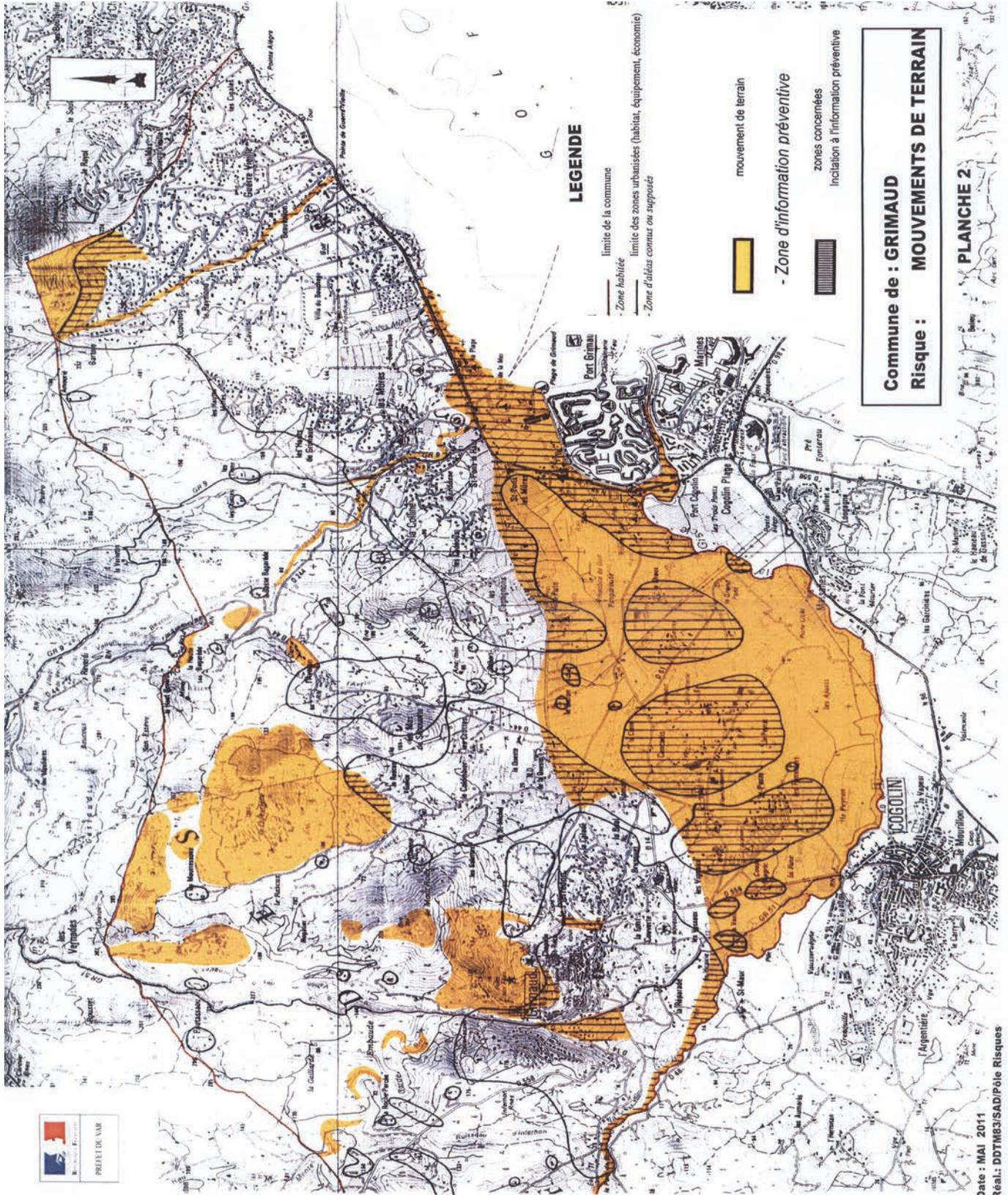
Commune de : GRIMAUD
Risque : MOUVEMENTS DE TERRAIN

ALEA MOUVEMENTS DE TERRAIN

PLANCHE 1

1.7.2 Mouvements de terrains

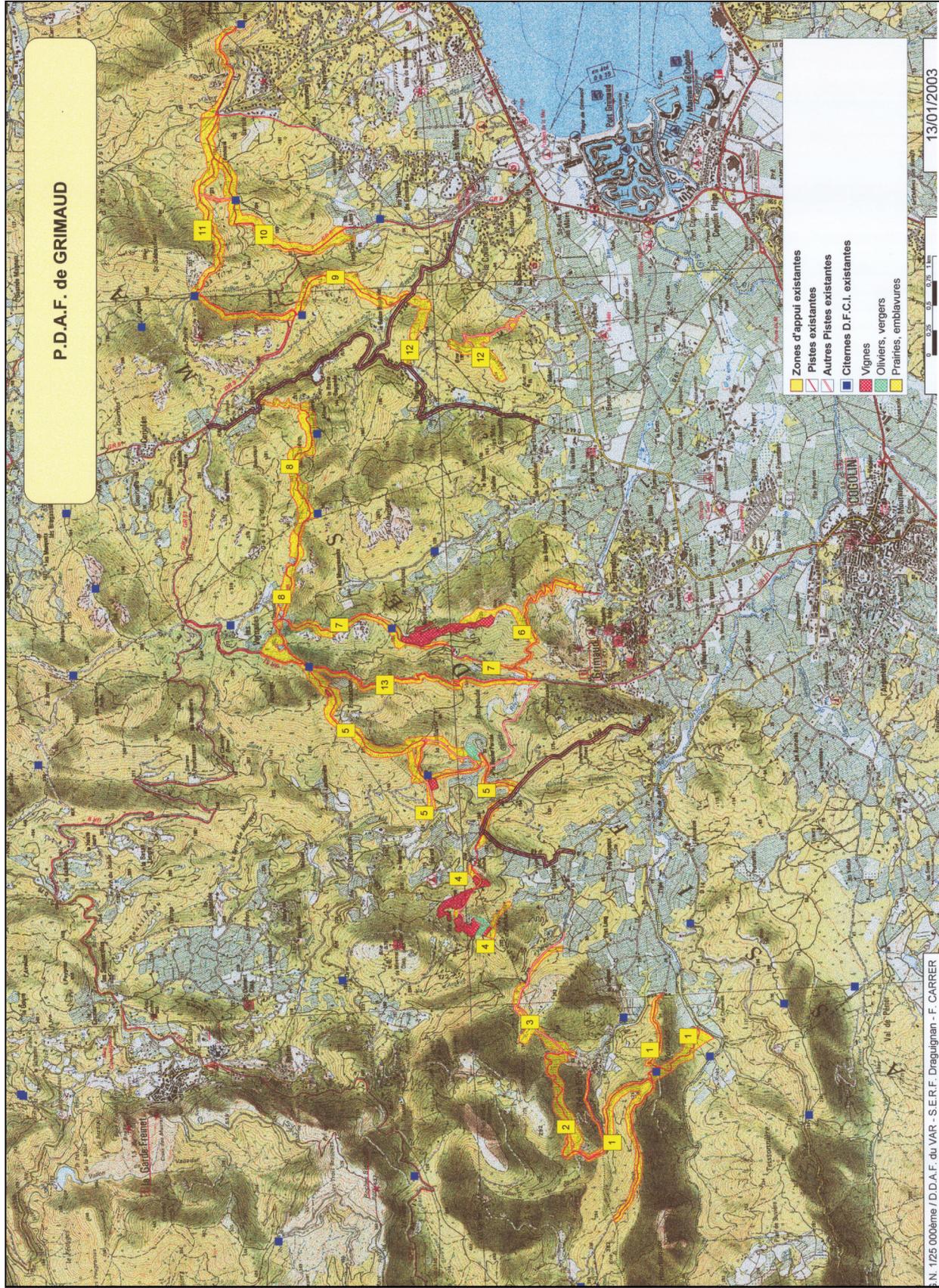
La commune de Grimaud est concernée par des mouvements de terrains. Il existe sur la commune des zones d'effondrement, de glissement et de chutes de blocs. Un Plan de Prévention des Risques pour le bassin de risques Les Maures est prescrit depuis le 07 janvier 1997. (cf cartographie ci-contre et ci-dessous)



Les travaux ont été relativement restreints dans la mesure où de nombreuses pistes existantes et chemins ruraux ont été utilisés.

L'intégralité de l'espace forestier concerné est privée.

Compte tenu de la superficie de l'espace boisé sur la commune, le risque incendie est un enjeu majeur d'autant qu'il fait émerger deux problématiques : l'une liée à l'urbanisation des anciennes zones NB qui s'intercalent dans le massif et la seconde liée au maintien de l'agriculture en milieu forestier classé.



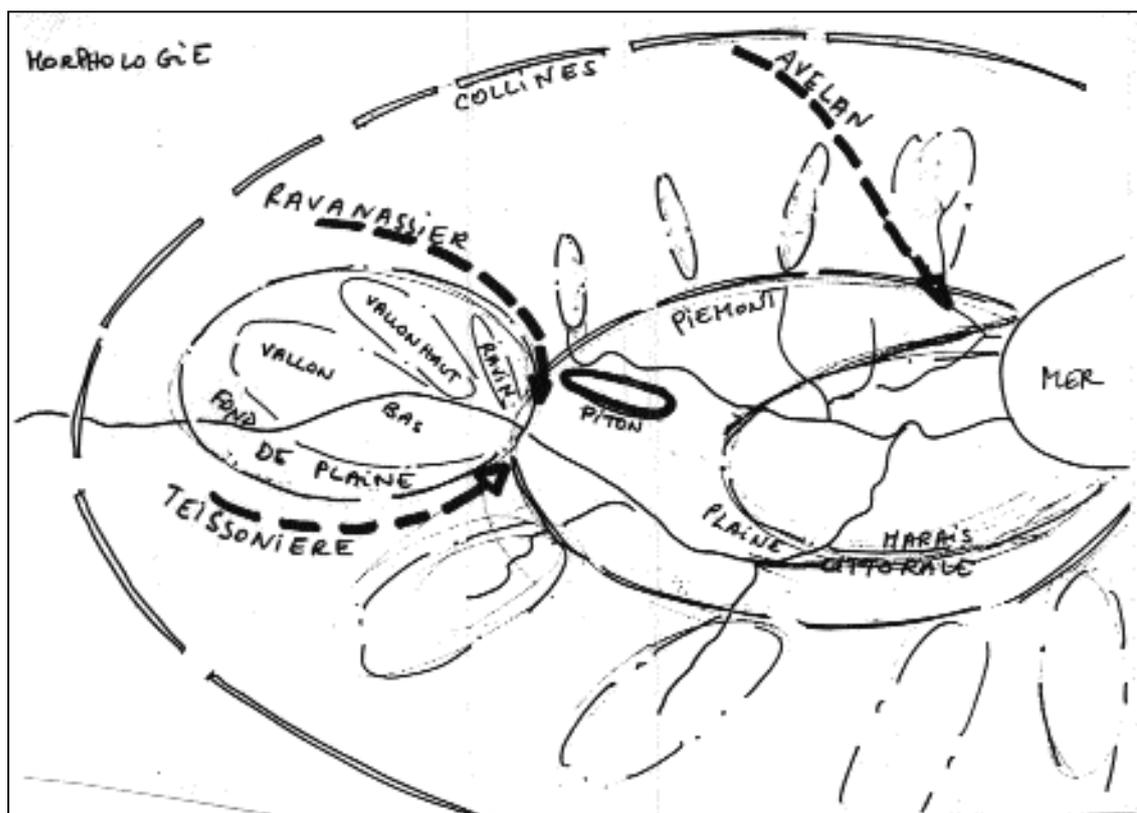
1.7.3 Incendie

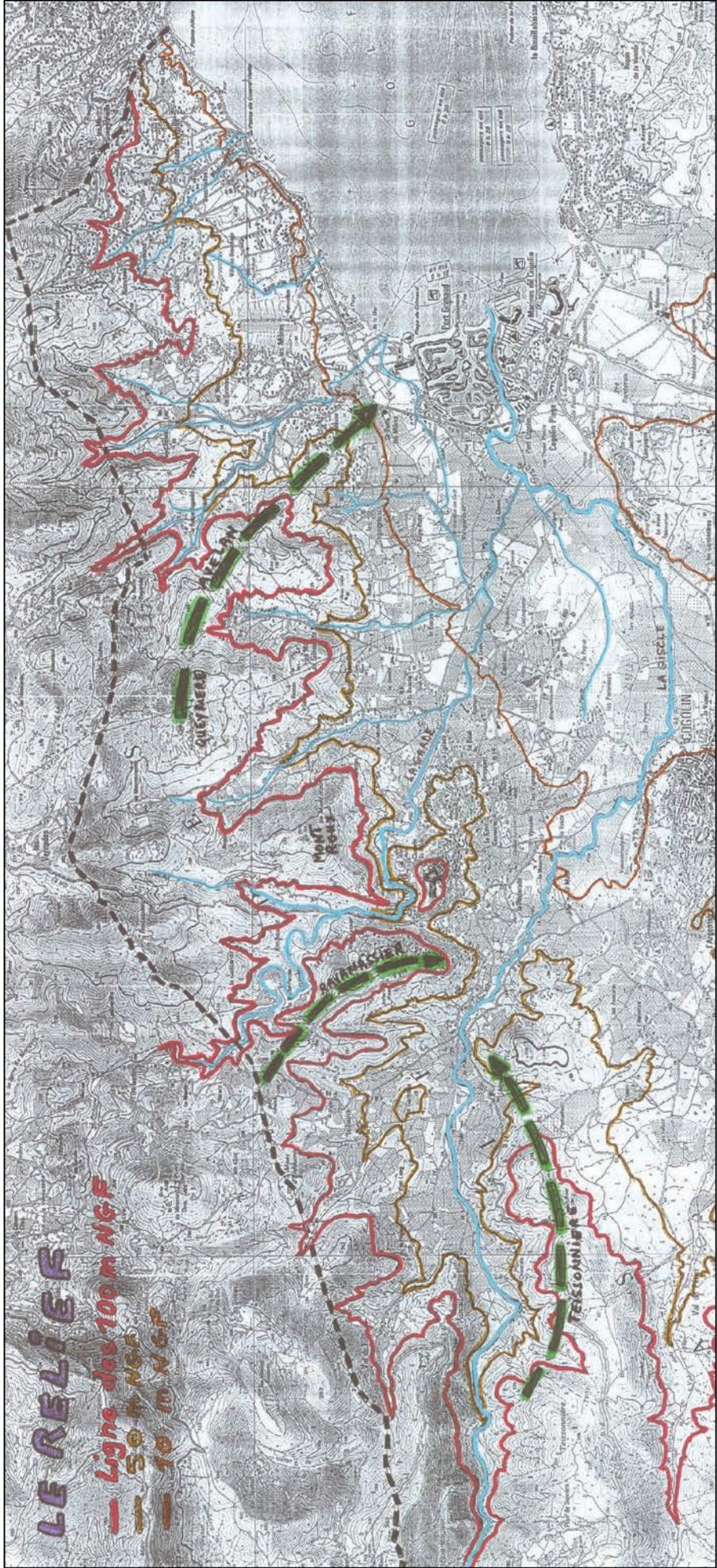
La commune est très menacée par les incendies car elle est exposée aux vents dominants nord-ouest sur un long linéaire.

Les massifs forestiers constituent un vaste ensemble dense et continu vulnérable face au risque incendie. La moitié nord de la commune de Grimaud a été dévastée en 1970.

Le plan de débroussaillage de Grimaud date de 1987 ; il a été établi par le CRPF. Depuis la commune a choisi la DDAF comme maître d'œuvre

Les aménagements envisagés ont presque tous été réalisés : 267 hectares de travaux sont réalisés sur environ 300 hectares programmés. Le plan actuel reste très fidèle à celui de 87. Chaque année 70 hectares sont entretenus avec un roulement tous les trois ans. L'objectif suivi par la DDAF est donc le cloisonnement de l'espace forestier pour limiter l'emprise des incendies et leur propagation.





1.8 Entités paysagères

1.8.1 Un relief – un site – un paysage

La simple schématisation des formes du relief permet de présenter le site dans son originalité ; alors que les crêtes des collines meurent sur l'horizontalité de la plaine, une avancée particulière se détache en émergence sur celle-ci, il s'agit de la colline du château : site du vieux Grimaud.

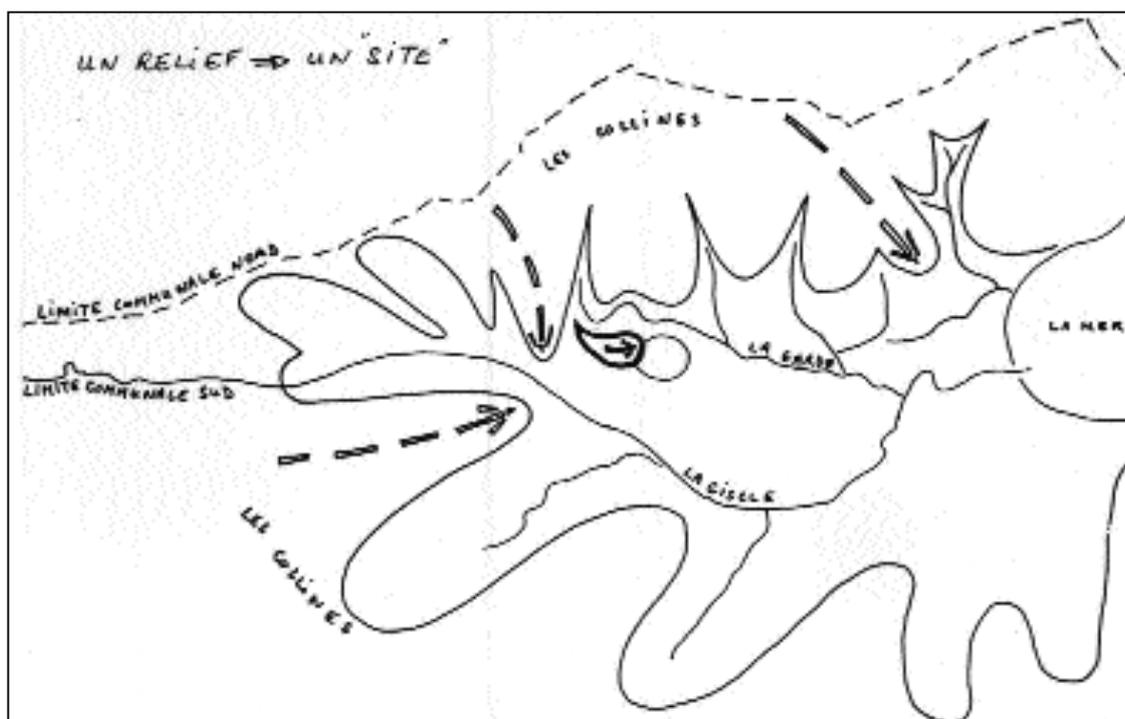
Cette situation d'îlot topographique constitue un point de vue exceptionnelle (pied du Château à 150m NGF) qui permet d'embrasser sur 360° un large territoire.

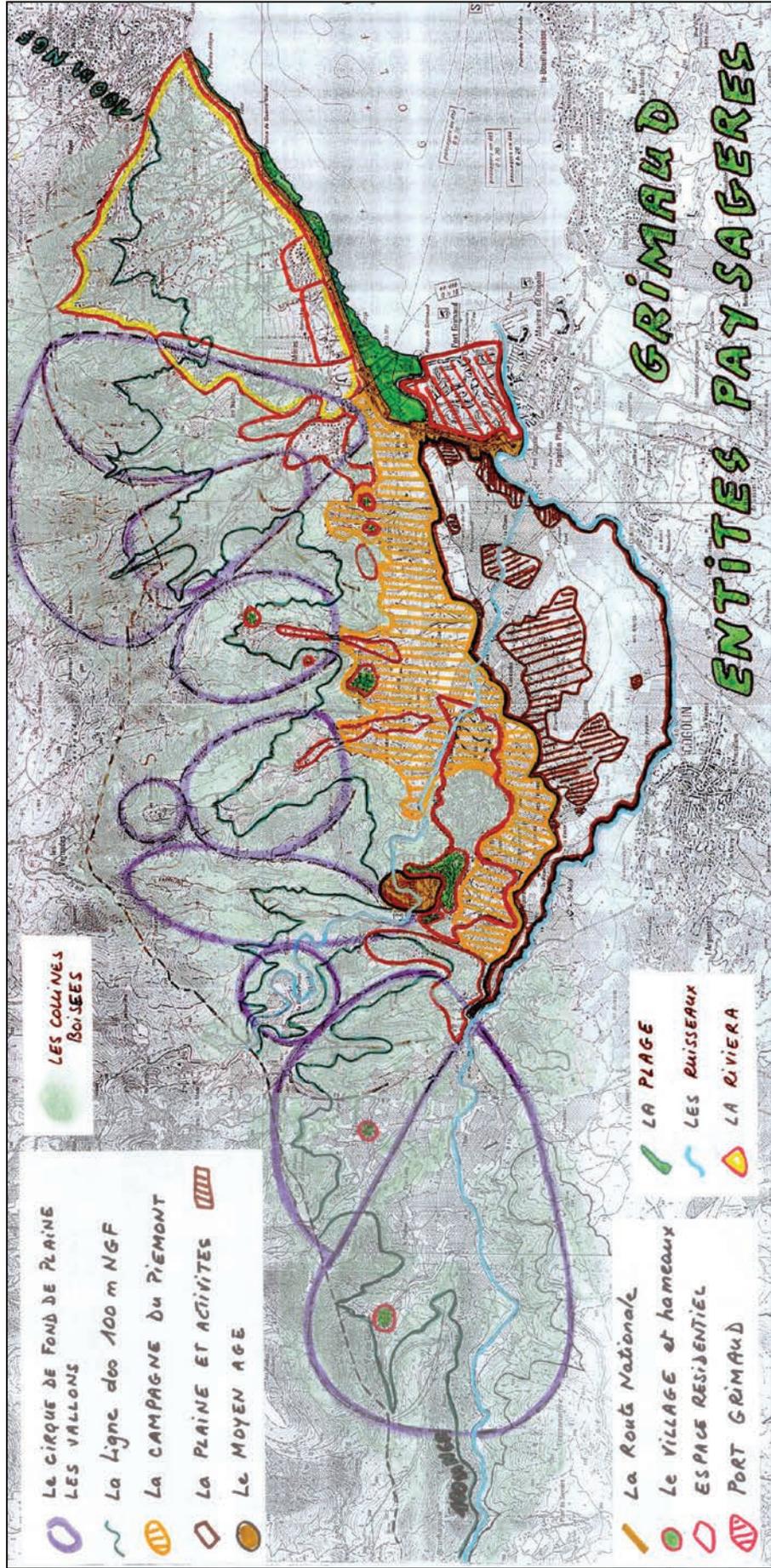
Une des premières qualités du paysage de la Commune de Grimaud est la perception du relief dans le sens de "lieu remarquable aux formes reconnaissables", et ce, depuis de très nombreux dégagements visuels et en particulier des routes.

Outre l'émergence du rocher du château et du village, on soulignera quelques lignes de crête qui déterminent les trois grands bassins versants du territoire communal :

- les lignes de crête du Ravanassier et de la Teissonière qui isolent le secteur Ouest de la commune de l'espace de la plaine

la ligne de crête de l'Avelan qui isole le village et la plaine de l'espace littoral Est





GRIMAUD ENTITES PAYSAGERES

LES COLLINES
BOISEES

- LE CIRQUE DE FOND DE PLAINE
LES VALLONS
- ~ La ligne des 100 m NGF
- ▨ LA CAMPAGNE DU PIEMONT
- ◻ LA PLAINE ET ACTIVITES
- LE MOYEN AGE

- ▨ LA ROUTE NATIONALE
- LE VILLAGE ET HAMEAUX
- ◻ ESPACE RESIDENTIEL
- ▨ PORT GRIMAUD
- ▨ LA PLAGE
- ~ LES RUISSEAUX
- ▨ LA RIVIERA

La perception de la logique d'implantation des éléments du paysage en une adaptation très intime avec le relief est une deuxième qualité du paysage de Grimaud.

Les masses arborées descendent les pentes des collines, le village sinueux est calé sur la pente du rocher, le Château au point haut, les vignes sur les coteaux.

La continuité des masses et leur adaptation au relief créent des effets de mouvements. Les éléments du paysage apparaissent vivants et mouvants. Même Port Grimaud suit cette logique en le lovant en fond du golfe.

On notera encore la situation altimétrique du village à 100 m NGF environ avec le rocher du château qui s'appuie sur la ligne des toits. Ce niveau altimétrique est intéressant à repérer dans la " mise en scène " du château ; expression du pouvoir, il se doit de dominer tout autre bâti.

Cette ligne des 100 m NGF correspond aussi globalement à la limite entre l'espace naturel boisé des collines sauvages et le piémont agricole. L'espace supérieur constitue le fond visuel de la perception du paysage terrestre vu depuis la mer.

Enfin, une troisième qualité paysagère personnalisant le territoire de Grimaud, est le contraste d'ambiance des différents lieux dans leur situation géographique :

- La " Riviera " de Beauvallon, la plage, Port Grimaud, la Route Nationale, sur la frange littorale.
- L'écrin naturel supérieur des collines au Nord et à l'Ouest.
- La campagne dans la plaine et sur le piémont au centre.
- Le village fleuri, le château, au point haut.

1.8.2 Le cirque du fond de plaine

Cette entité paysagère peut se dénommer également " Les Bois et les Vignes ", car elle a un caractère de campagne vraie conservée.

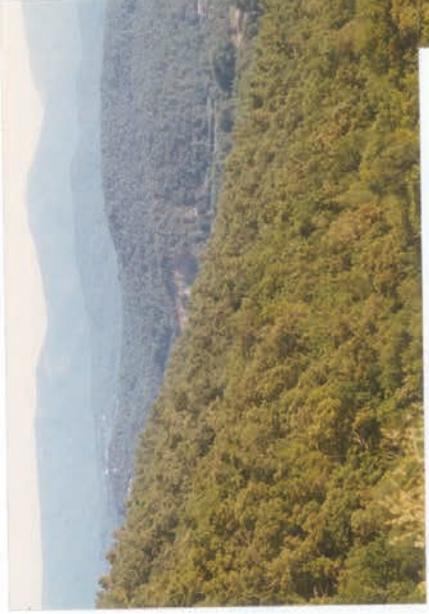
Elle se délimite par la morphologie du relief qui forme un cirque coupé par la Giscle, et séparé de la plaine littorale par 2 rapprochements de collines jusqu'à la rivière : la Colline du Ravanassier au Nord, la Colline de Teissonnière au Sud.

Cette entité comprend elle-même 3 sous entités :

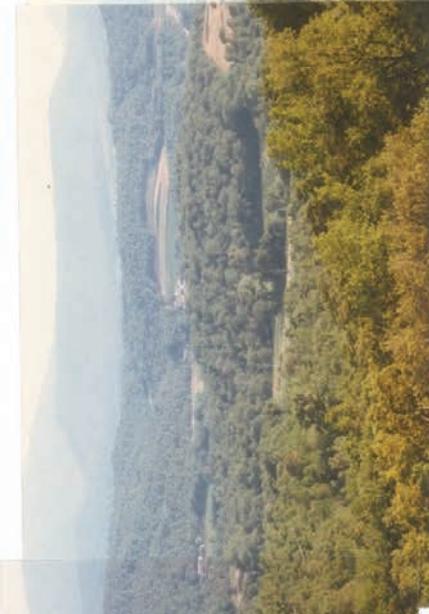
- Le " vallon bas " ou Vallon de Gilly
- Le " vallon haut " ou Vallon de la Tourre
- Le " ravin sauvage " (qui limite à l'Est le Vallon de la Tourre)

Le cirque du fond de plaine est à dominante naturelle et agricole, le relief boisé est découpé par le vignoble. Le bâti est isolé, peu dense ou bien regroupé en hameau ; Il n'y a pas de sensation de mitage. Il apparaît encore lié à l'activité agricole. A noter, l'absence de clôtures.

Le hameau de Val de Gilly diffère du hameau de la Tourre par un aspect moins rural avec une tendance vers un côté fleuri résidentiel.



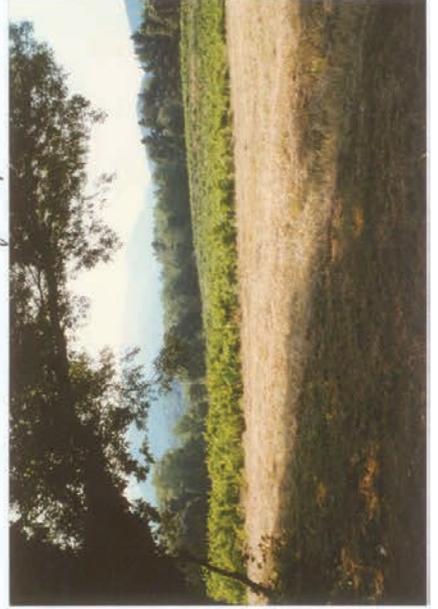
Un relief refermé sur lui-même
comme un cirque -
Entité bien homogène = monoactivité
agricole - Bois et vignes en dominance.
Entrée isolée du littoral -



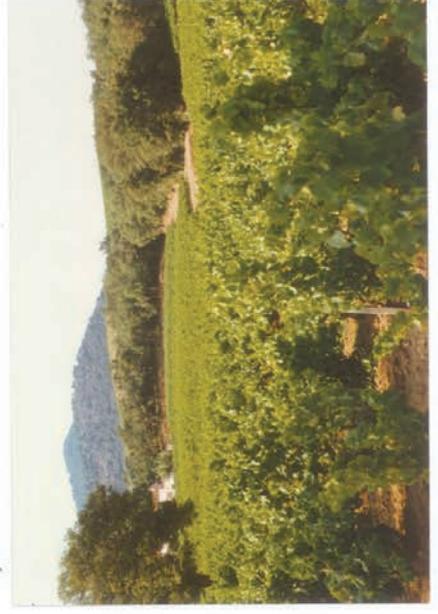
Vue sur le Val de Gilly et le vallon de la Tourne
depuis la route D48 qui descend de la D558 -
Vue presque idéalisée de la campagne des Maures.
La Commune de Cogolin a maintenu également ici
cette image.

LE CIRQUE DE FOND DE PLAINE

Au val de Gilly



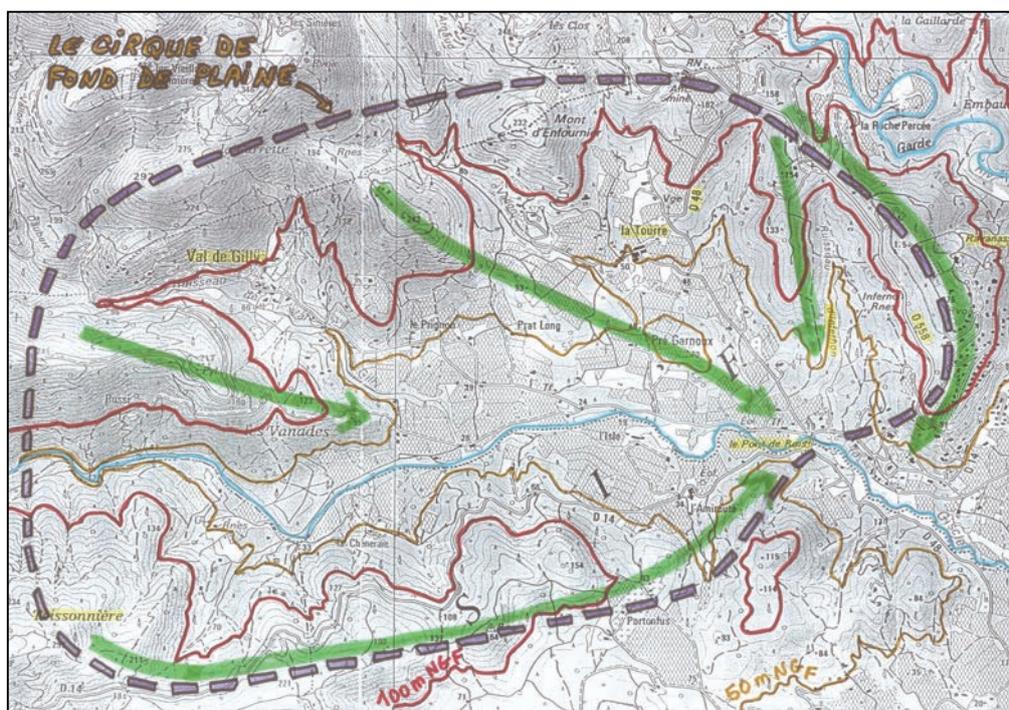
confrontation directe entre bois et vignoble.



Cette entité qui s'étend à la fois sur Grimaud et Cogolin est remarquable car elle apparaît isolée de l'urbanisation du littoral et des villages.

Elle correspond à une image de campagne en confrontation avec un fond de nature sauvage, moutonnement de collines boisées qui semblent s'étendre à l'infini.

Cependant, quelques vues depuis le Vallon de Gilly vers le château qui émerge de la ligne de crête du Ravanassier, laissent percevoir l'urbanisation du flanc du Ravanassier qui transgresse légèrement la ligne de crête de la colline.



1.8.3 La campagne du piémont de la plaine littorale et des vallées adjacentes

Cette entité commence à la ligne de crête de l'Avelan - la Colline - St Pons (départ de la D.14), suit tout le flanc Nord de la Vallée de la Giscle, s'engouffre dans les échancrures des vallées adjacentes (Avelan, Rascas), vient buter contre la colline du village, la contourne et descend jusqu'à la Giscle au niveau du rétrécissement du Ravanassier et de la Teissonière.

Cette entité est essentiellement occupée par des coteaux viticoles classés en AOC. L'ensemble du piémont, soit 11% du territoire, se caractérise par un habitat isolé de type ferme sans clôture et quelques hameaux. Des massifs arborés accompagnent les bâtiments. Il n'y a pas de haies denses ceinturant les parcelles ; la transparence entre les espaces des différentes propriétés est préservée.

La continuité des espaces ouverts permet de grandes percées visuelles sur le site du château. Cette entité est caractérisée par des contrastes de couleurs, formes, volumes et végétation. Cependant le développement de l'urbanisation perturbe la lisibilité de cette entité.

La ripysilve des cours d'eau du piémont est composée essentiellement d'aulnes comme le long de la Garde. Lavatera olbia, plante endémique est présente le long de ces cours d'eau.

L'imbrication des espaces cultivés et des espaces boisés est encore nettement perceptible :

La langue des vignes épouse le vallon des Cadéous et remonte sur le flanc de la colline.

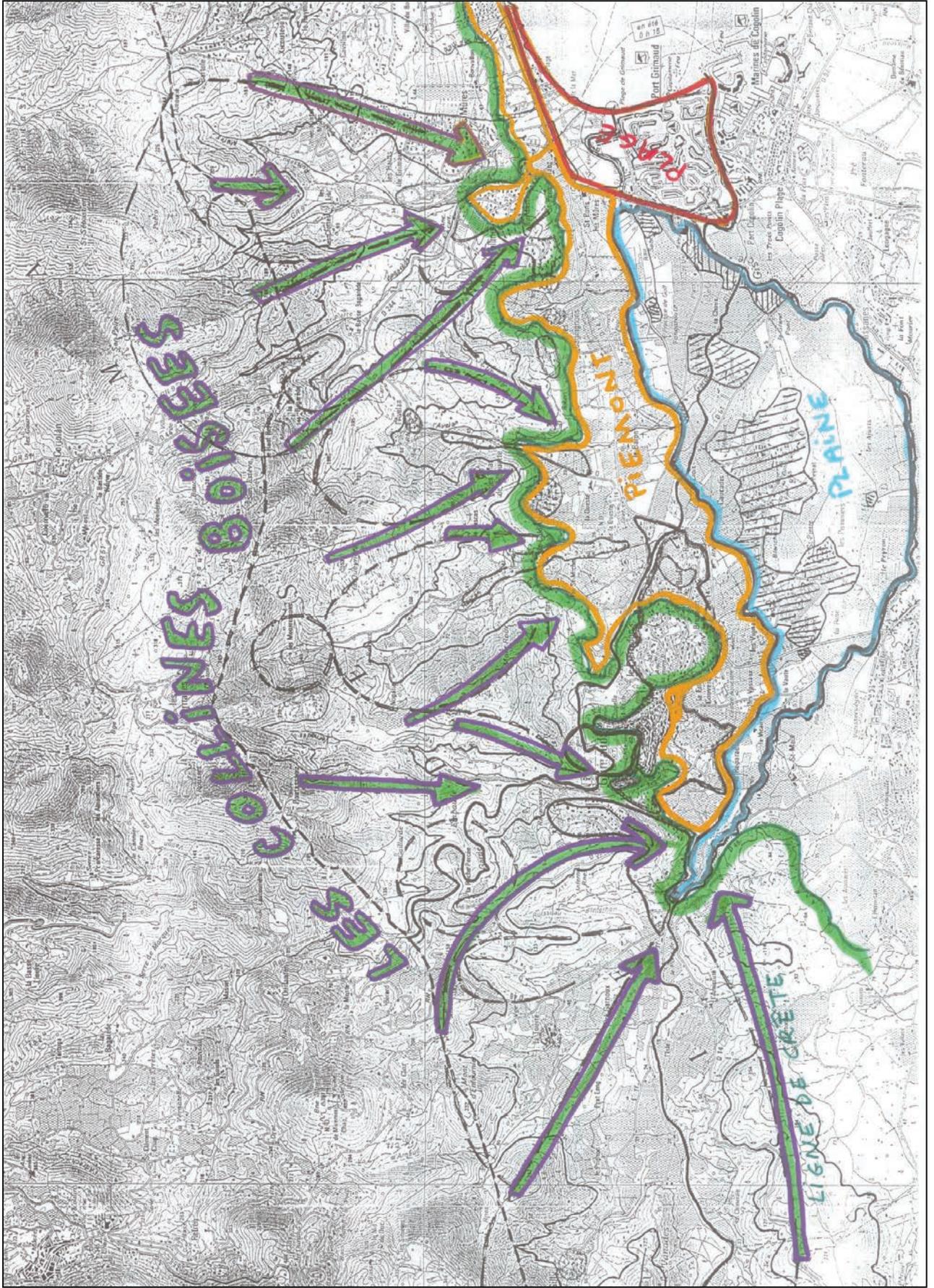
L'espace boisé et l'espace des vignes sont comme 2 peignes dont les dents s'interpénètrent.

Le contraste des masses colorées vert sombre des bois et vert frais (brun ou roux suivant les saisons) des vignes est maximum au Nord ; le zonage NC côtoie directement le zonage ND.

L'étendue des masses colorées est importante, la lecture des espaces est encore simple et facile.

Le hameau des Cadéous et le hameau des Cagnignons sont 2 points minéraux qui marquent l'entrée du vallon : il y a ici au départ un jeu tendu entre le relief et la masse descendante du bois, la masse pénétrante des cultures et les points minéraux des hameaux.

A noter cependant que la présence d'une urbanisation diffuse induit une rupture dans la continuité visuelle.



1.8.4 Collines naturelles : Massif des Maures

Cette vaste entité de vallons boisés constitue l'écrin du paysage du golfe, l'arrière plan de l'ensemble des points de vue depuis la mer. Le vignoble s'avance en découpe dans la masse arborée entourant un bâti regroupé en hameaux.

Cette entité de paysage a pour limite la lisière des bois qui semblent s'écouler sur le piémont de la plaine et des vallées adjacentes. La maintenance du boisement sur les points hauts et des lignes de crête descendantes (relation directe entre la végétation et le ciel) donne un effet de mouvement.

Le Château, masse minérale claire, domine cette mer sombre moutonnante.

Les chênes donnent une texture crépue aux reliefs, d'un vert sombre parfois sévère alors que les ambiances internes aux bois de chênes lièges avec la lumière pénétrante donnent des tons subtils de vert clair, gris, beiges.

Le bâti regroupé en hameau sur le flanc des collines peut apparaître comme une zone rocheuse (mas de Silhouette) et ne perturbe pas la lecture des formes du paysage en mouvance.

Le bâti, en semis régulier, apporte lui un effet statique, justement peut être parce que l'œil identifie cette image régulière et se bloque comme la végétation dans cette maille (urbanisation du Ravanassier).

On compte en particulier 4 formations végétales :

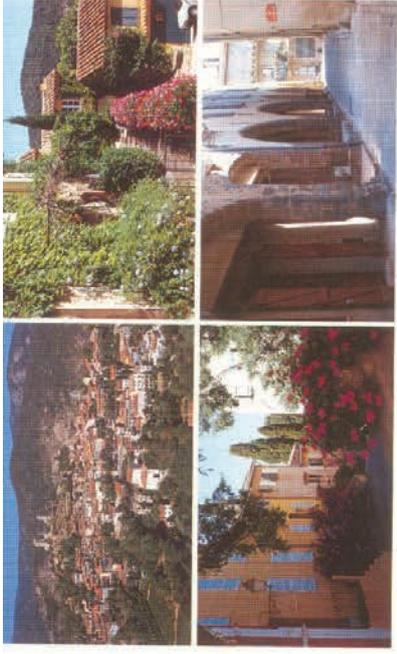
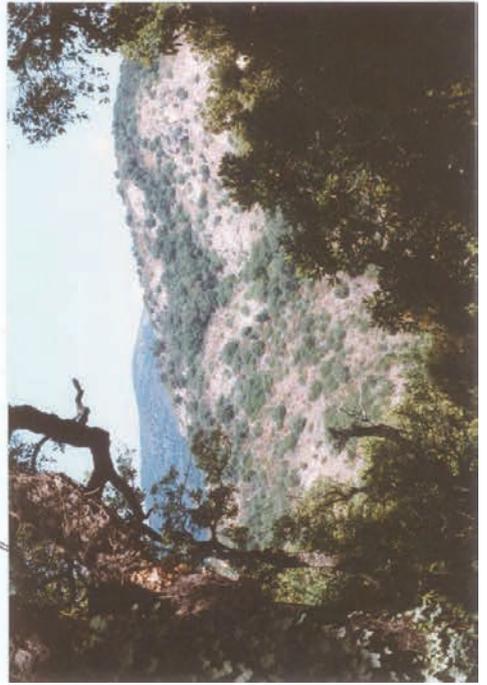
- La forêt de chêne liège et ses stades de dégradation et d'évolution constitue les composantes principales de la végétation. La flore est riche et diversifiée. Les espèces les plus rares comme *Serapias neglecta*, *Serapias parviflora*, *isoetes durieui*, se rencontrent dans les strates herbacées. Le massif abrite également des espèces rares en particulier la Tortue de Hermann, le Lézard ocellé, la Couleuvre de Montpellier ainsi qu'une entomofaune inféodée aux forêts de chêne liège.
- La forêt de chêne pubescent se localise dans les fonds de vallons : vallon de Rascas, vallon de l'Avellan, la Roche Percée ; son caractère régional, propre à la région de Saint-Tropez et sa faible représentation sur le territoire communal en font une formation végétale à fort intérêt.
- La forêt de chêne vert est plus localisée au sommet de la Queyrière.
- L'Oléolentisque, formation végétale à Myrte et Lentisque, et ses stades de dégradation (pelouses à *Andropogon*) se localisent en bordure des lits de ruisseaux périodiques (ruisseau de Bagarède) ou sur certains versants exposés au sud (Mont Roux). Le Mont Roux abrite en effet une intéressante pelouse sèche à *Andropogon* avec notamment la présence d'une espèce protégée, *Andropogon contortu* (station la plus occidentale connue).



*Vue du Chateau depuis le chemin
du Ravanassier*

LE MOYEN AGE

*Vue depuis le chemin du chateau vers
le Nord - Flanc de la colline en rive gauche
de La garde.*



LE VILLAGE



*Vue du Village
depuis le Sud
La vigne grimpe
jusqu'aux
maisons*

1.8.5 Le Moyen Age

Nous appelons « Le Moyen Age », l'entité paysagère qui englobe le Château et le talweg situé au Nord.

Le flanc Nord du promontoire du Château est séparé du Mont Roux par le ruisseau de la Garde qui décrit ici dans la roche, 2 méandres serrés.

Les flancs du Mont Roux et du promontoire du Château ont été taillés avec ces mêmes mouvements.

Ces flancs abrupts sont restés naturels, voire sauvages et la végétation indigène s'y développe en suivant ces formes.

Depuis le chemin de l'Embaude, depuis les derniers bâtis du village à l'Ouest, la vision du Château est saisissante : l'observateur, en contrebas, élève le regard sur la falaise boisée jusqu'à la forteresse qui se découpe sur le ciel. Cette perception est déconnectée du temps moderne et l'image de la rudesse médiévale s'impose. La perception, depuis le pied du Pierredon plus à l'Est (le long de la Garde), est plus douce, la pente est moins forte. Si le développement du village peut être envisagé, l'originalité de cette entité mérite certainement d'être préservée.

1.8.6 Le Village

La cité médiévale s'est organisée autour de son château seigneurial du Xlième siècle, sur un promontoire naturel, formant une entité défensive imprenable, dominant le golfe de Saint-Tropez et les coteaux environnants. La minéralité du village contraste avec la végétation collinaire.

Le bâti ancien est restauré. Le village est accueillant et ses ruelles pittoresques ont su préserver tout le cachet provençal de ce village fleuri. Du bourg perché on détient une vue remarquable sur le Golfe de St Tropez. Une urbanisation plus diffuse s'est établie et renforcée récemment dans la plaine agricole et sur les coteaux.

Grimaud souffre d'une tendance à la désertion du village par ses habitants permanents. La municipalité tend à réduire ce phénomène de muséification par préemption sur la vente des commerces situés dans le village.

Grimaud dispose d'un patrimoine historique de qualité. Les ruines du château féodal du Xlième siècle et l'église paroissiale St Michel datant également du Xlième siècle de style roman sont classés monuments historiques.

Au château est désormais associé un théâtre de verdure. Sont inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques : la Chapelle des Pénitents, le Club-House du golf de Beauvallon, la maison du XVième siècle de la rue des Arcades, la villa d'Aval et son parc, la villa Seynave.

1.8.7 Les Vallons

- La Vallée de l'Avelan
- Le Cirque de la Roche Percée
- Le Vallon des Vernades
- La Vallée de la Bagarède

Par rapport à la plaine et au piémont, les vallons se définissent par des « seuils » : le rapprochement des boisements des lignes de crêtes. C'est le cas pour la Vallée du Rascas et la Vallée de l'Avelan.

Les reliefs boisés se rapprochent, formant un seuil ; au Sud se déploie le piémont agricole et la plaine ; au Nord commence le vallon proprement dit. Un habitat diffus (NB) s'est développé au niveau de ce seuil.

On retrouve dans :

Le Vallon de l'Avelan et le Vallon de Rascas, les images de campagne avec un vignoble en découpe dans la masse arborée des collines. Ces mêmes images sont présentes au lieu dit de la Roche Percée qui constitue comme une clairière en forme de cirque dans la forêt.

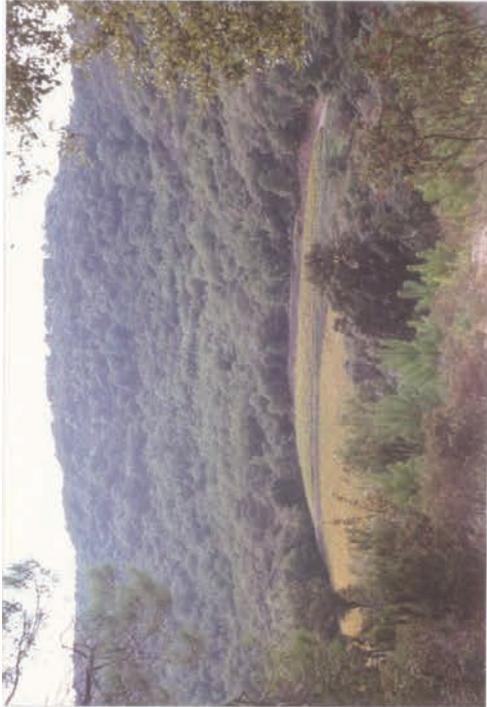
Au Vallon des Vernades, par contre, le boisement domine ; de même que dans toute la partie amont du Vallon de la Bararède.

Le Vallon des Vernades et le Vallon de Rascas, peuvent être considérés comme sans issue, avec une connotation de territoire de chasse dans leur partie amont.

Par contre l'ambiance est plus passante au Vallon de l'Avelan et au Vallon de la Bagarède dont la route rejoint le Plan de la Tour.

Au Vallon de la Bagarède, l'aval constitue un quartier habité relativement vivant avec la présence d'une école.

Si les Vallons de Rascas et de l'Avelan débouchent sur la plaine et vers le village, le Vallon de la Bagarède apparaît plus lié à l'entité de la Route Nationale.



Vallon de Rascas

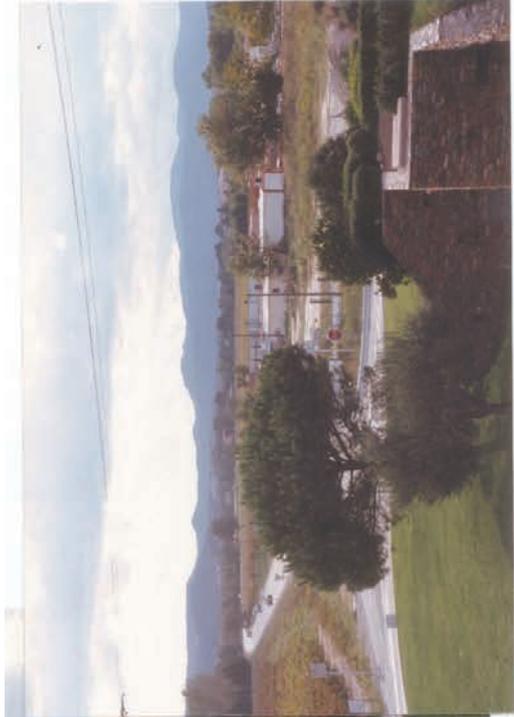
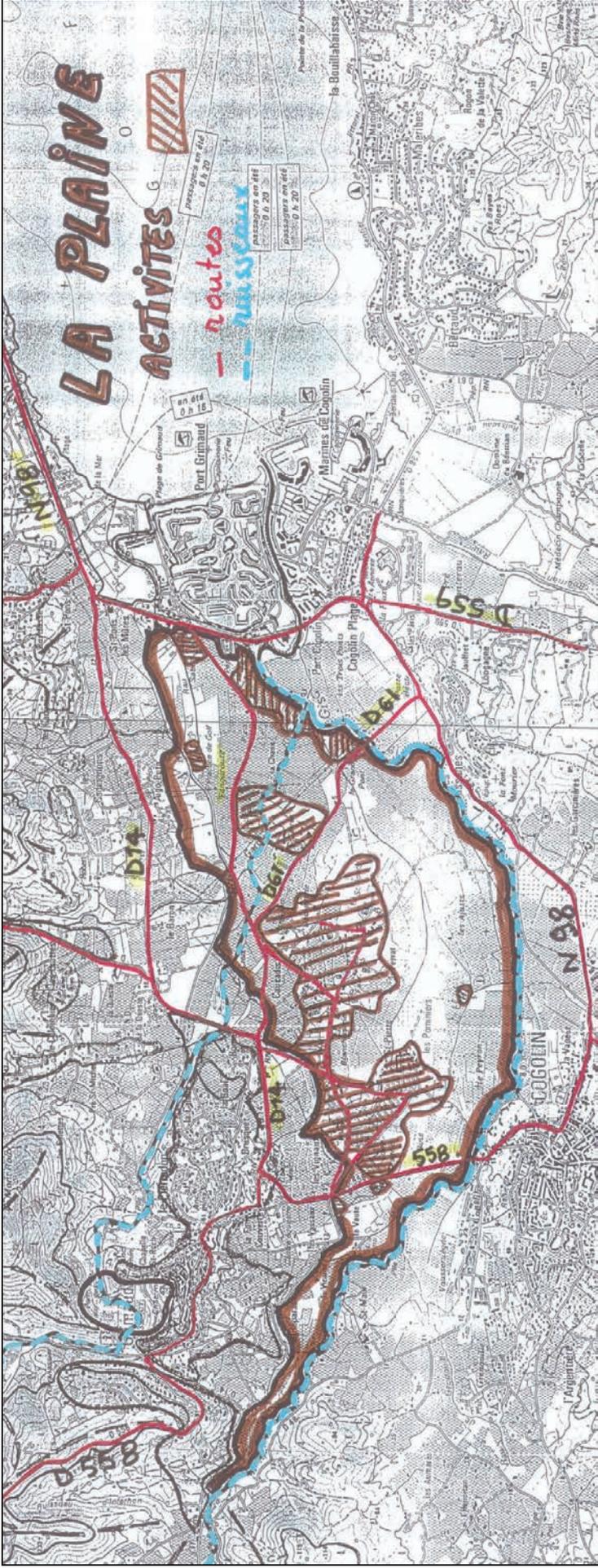


Vallon de l'Avelan



*Vallon de la Bagatède
Hira. Végétation feuillue du
fond de talus -
Habitat à l'aval.*

LES VALLONS



les vignes de la plaine coïncident la R.N. =
Espaces ouverts autour des routes

1.8.8 La plaine littorale

La plaine est caractérisée par une mosaïque d'activités : vignobles, vergers, golf, serres, camping, marais, activités artisanales et de loisirs, habitat diffus. Elle s'étend sur 19% du territoire communal.

Dans la plaine littorale, alternent milieux ouverts et milieux fermés. La viticulture encore dominante offre des espaces ouverts entre les bois et la végétation des fossés et des ruisseaux.

Les espaces ouverts autour des routes et chemins : Route de Cogolin (D.558 + D.61) - Fangaroute - Chemin de Saint Pons permettent de nombreux dégagements visuels qui donnent chaque fois une mise en scène différente du Château et du village.

Deux secteurs se distinguent en terme d'accessibilité : le secteur Nord Ouest et Central recoupé par des voies en maillage, et un secteur Sud bordant la Gisle et Nord Est, où les voies sont des chemins ruraux peu accessibles. Cette partie basse constitue un espace agricole préservé, une rupture d'urbanisation avec la commune de Cogolin.

1.8.9 Beauvallon « La riviera »

Nous pouvons considérer les pentes habitées en balcon direct sur la mer comme une entité à part entière.

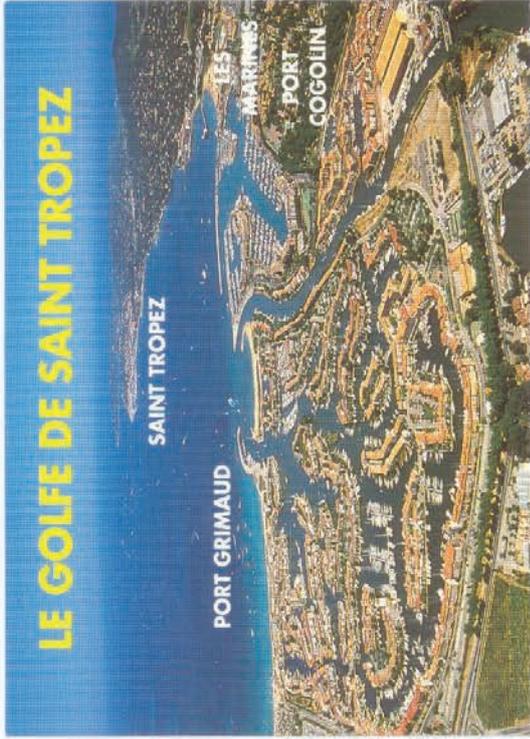
Ces espaces sont isolés de la plaine et du site du village par la ligne de crête de l'Avelan. Il s'agit du Quartier de Beauvallon en particulier et nous nommerons cette entité " La Riviera " dont les caractéristiques peuvent être résumées par un bâti résidentiel luxueux, des parcelles relativement grandes, une végétation luxuriante de jardins à connotation exotique, des espaces " communs " propres, amples et verdoyants (routes, allées, pelouses, golf)

Beauvallon compte une population assez importante de résidents permanents.

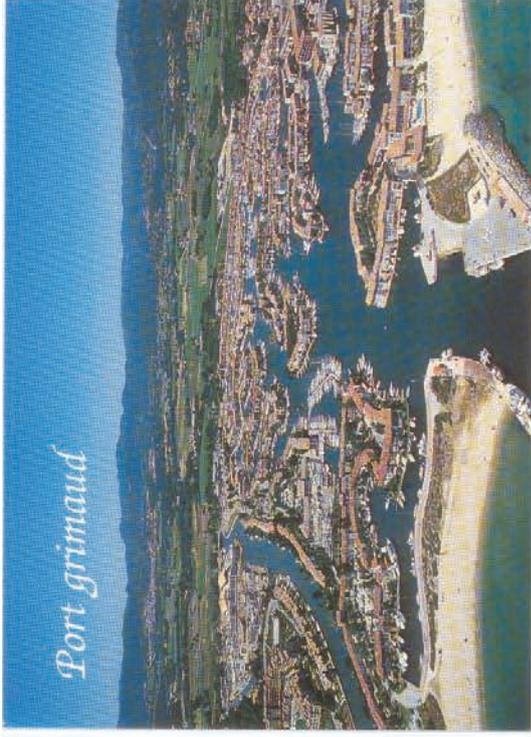
Nous pouvons constater qu'au vu de la situation en limite est de la commune de Grimaud, les habitudes d'achat de proximité de ces résidents se tournent vers Sainte Maxime.

Beauvallon est un quartier éloigné du centre du village. Un paramètre important à prendre en compte par la commune, est le vieillissement d'une part de cette population et les besoins de proximité que cette population nécessite à terme.

Ce constat pose d'emblée la nécessité d'un rééquilibrage de l'urbanisation vers l'ouest de la commune.



*Port grimaud = espace en bain
en contraste avec la plaine et
les collines.*

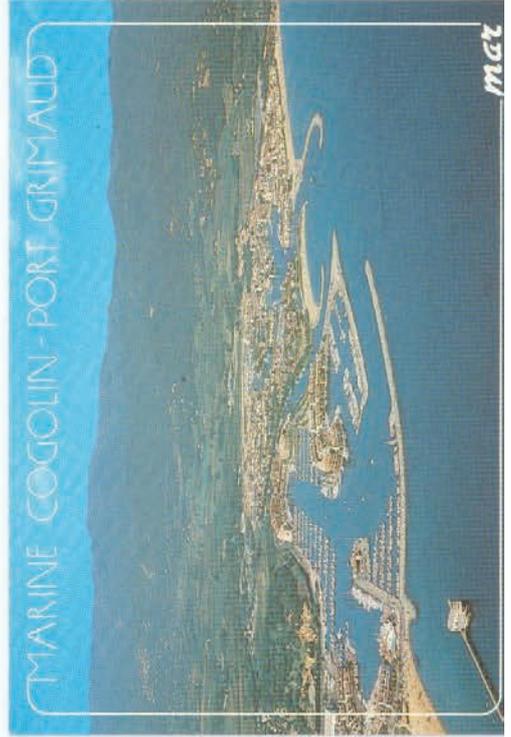
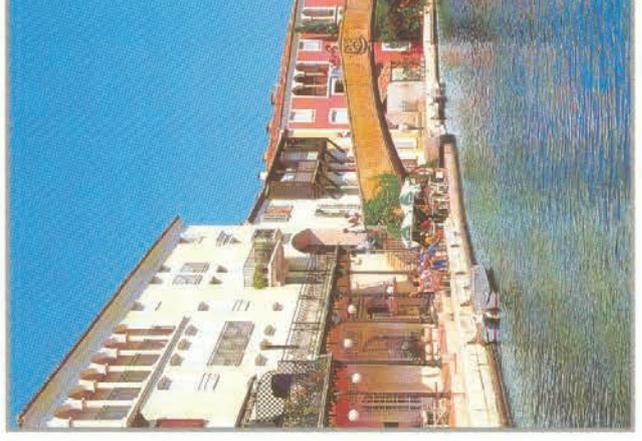


- de mur.



PORT GRIMAUD

Port-Grimaud



1.8.10 Port Grimaud

Cette cité balnéaire, associant résidences secondaires de type néo-provençal et anneaux d'amarrage, date de 1966. Port Grimaud est une entité urbaine dense colorée et refermée sur elle-même et la mer, lovée au fond de golfe. Elle est composée d'un réseau de canaux et d'un immense parking extérieur.

Cité médiévale et cité lacustre, Grimaud offre un paysage architectural varié et un cadre de vie de qualité pour ses habitants et nombreux touristes.

Cette ville/port, où les rues sont des canaux, est gaie et colorée mais son principe de fonctionnement a nécessité la création d'un gigantesque parking extérieur.

Le contraste entre la masse de ville bâtie de Port Grimaud et l'espace viticole environnant est intéressant car les 2 espaces présentent des logiques de vie très différentes.

La confrontation entre ces 2 espaces s'établit par une limite qui apparaît défensive. La route prend ici une dimension de " rebus ", au lieu de rester le boulevard de promenade des vacanciers. Cette perception est accentuée par le fait que le mail des platanes est interrompu, apparaît délaissé ou " relique ".

Cependant, en contemplant la plaine et le golf depuis les terrasses du village, nous pouvons noter que cette ville/port s'adapte bien au paysage.

La logique d'implantation par rapport aux formes du relief, lovée au fond de la rade, est immédiatement perçue, et apparaît sensitivement naturelle.

Une qualité que l'on trouve encore ici, c'est l'effet plan de l'ensemble de la masse bâtie (altimétrie assez basse et régulière du bâti).

Vu depuis le village, l'horizontalité du port confirme l'horizontalité de la plaine, et confirme par-là même, que seul le promontoire du Château constitue l'exception du relief en émergence vis à vis de la plaine littorale.

1.8.11 Grimaud et son littoral

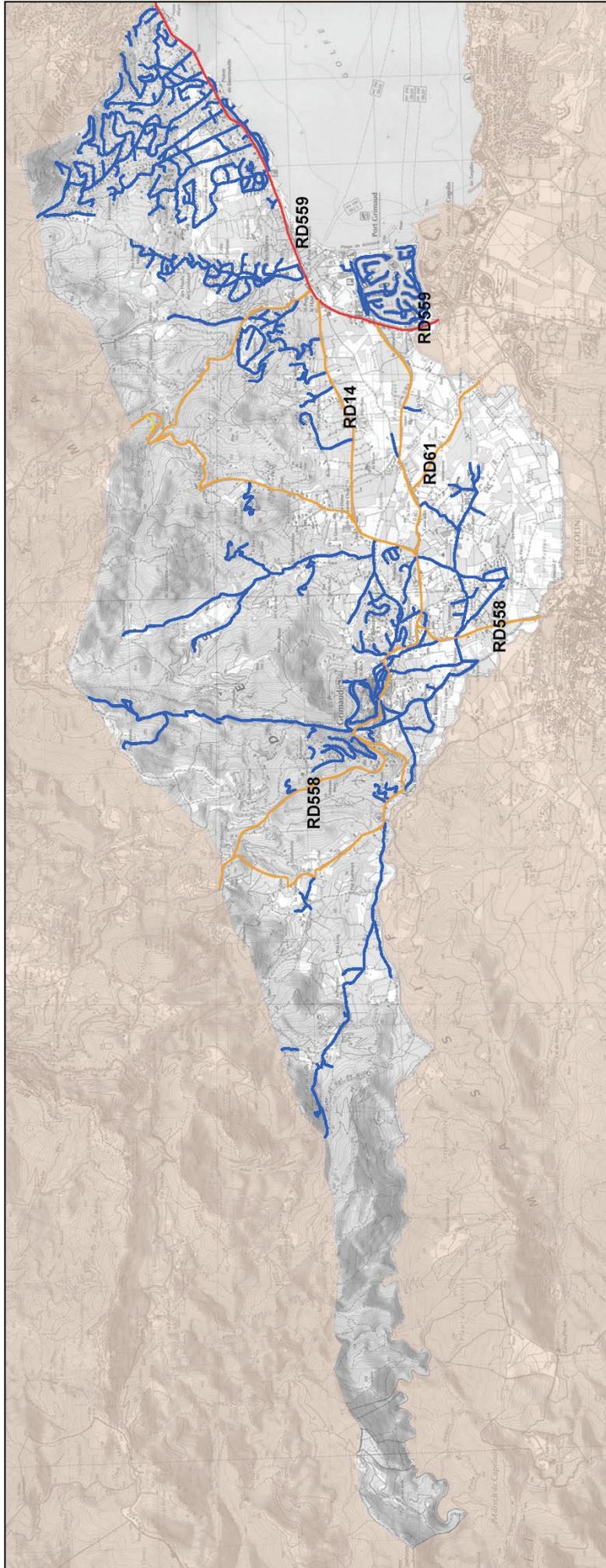
La réussite d'insertion de Port-Grimaud ne peut cependant masquer la dichotomie Grimaud/Port-Grimaud en ce sens que l'aspect maritime de Grimaud est absorbé en partie par Port-Grimaud.

Alors que Grimaud disposait d'un très beau linéaire de plage depuis la Giscle jusqu'à sa limite est avec Ste Maxime, elle en est aujourd'hui privée par l'occupation privative de Port-Grimaud et de campings.

Grimaud souffre d'un manque d'accès à ses plages et à son littoral et de ce fait d'un manque de desserte maritime de la commune avec le reste du golfe, mais aussi avec l'extérieur.

1.8.12 La Plage

Le cordon de la plage constitue une entité paysagère à part entière par sa fonction de loisirs et sa relation directe avec le soleil et la mer. Ce cordon a des largeurs très variables



La frange entre la Route Nationale et la plage revêt entre Sainte Maxime et Port Grimaud des aspects très différents. Les espaces de plage qui apparaissent les plus agréables sont chaque fois ceux qui sont isolés de la Route Nationale et des voitures.

Si des cadres de vue directe sur mer peuvent être conservés et aménagés pour le touriste automobiliste au niveau des ronds points en particulier, le touriste baigneur aura sans doute plus de plaisir à être dépaysé, isolé des connotations de la ville et connotations viaires.

1.9 Réseau viaire

Le territoire de la commune est irrigué par un réseau viaire riche s'inscrivant essentiellement sur d'anciens tracés ruraux :

- une voie primaire (rouge), voie d'accès à la commune par le bord de mer : ex RN98, récemment déclassée en route départementale RD559
- une voirie secondaire (orange) qui découpe le territoire d'est en ouest (jonction entre la RD559 et le village par RD14 et RD61), et du nord au sud (RD558 vers la Garde Freinet et Cogolin)
- une voirie tertiaire (mauve) qui irrigue les vallons et la plaine, que l'on retrouve également au niveau de Beauvallon et Port Grimaud

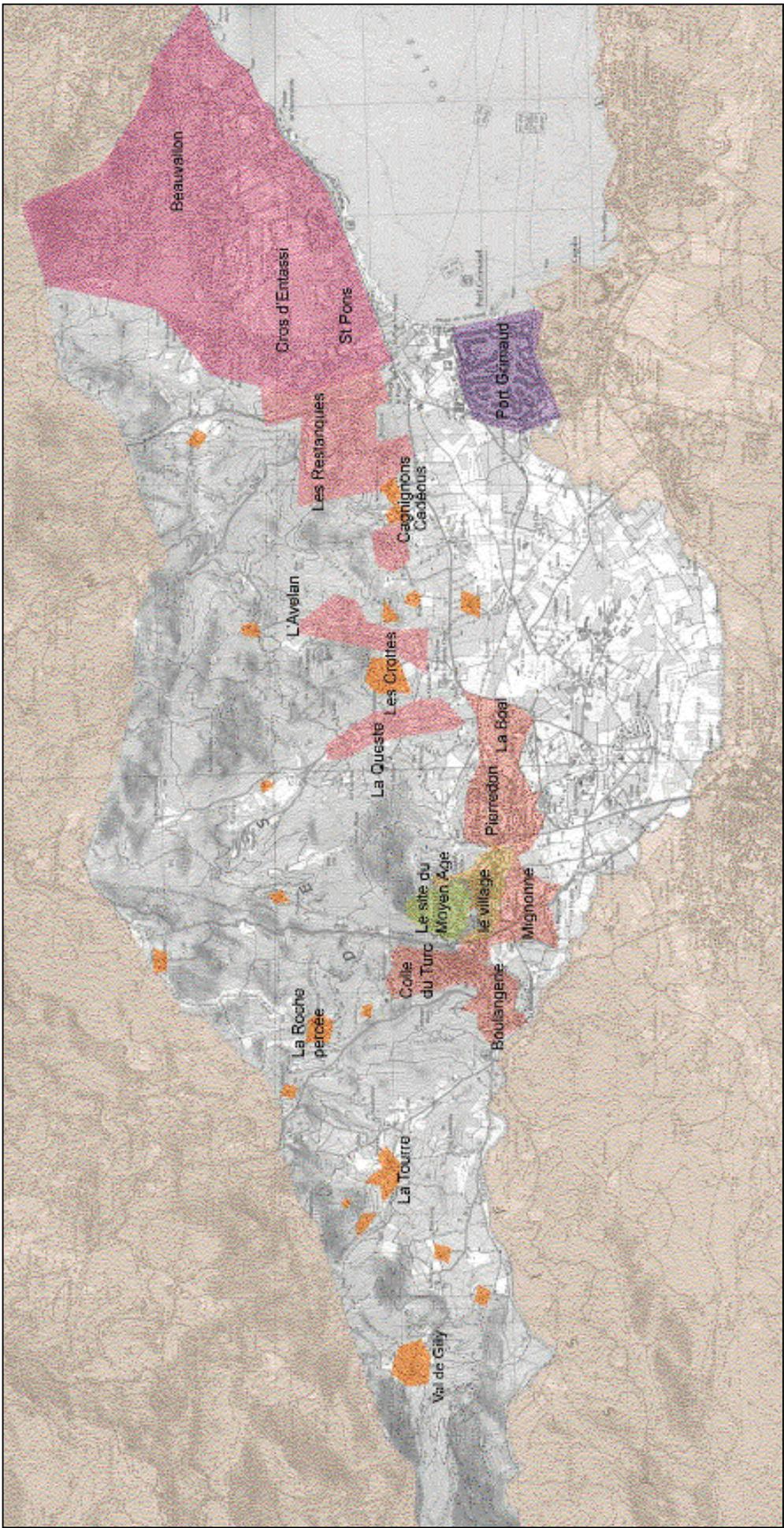
Malgré un réseau viaire diversifié, Grimaud souffre comme l'ensemble des communes du golfe, d'une desserte difficile depuis le littoral.

La RD559 qui est la colonne vertébrale des communes du golfe, et principale lien avec l'extérieur du golfe, est continuellement saturée en période touristique et la desserte des communes qui en dépendent est pénible.

Avec le développement d'activités en bord de route, celle-ci acquiert une épaisseur qui en fait une entité presque isolée des espaces extérieurs.

La RD559 perd peu à peu de son caractère structurant ainsi que de son confort et de sa sécurité, du fait de l'augmentation progressive de la charge de trafic local et touristique, conséquence directe du développement urbain de ses abords ; le traitement des accotements est parfois de mauvaise qualité. De plus, la surenchère de panneaux publicitaires contribue à la dégradation du site.

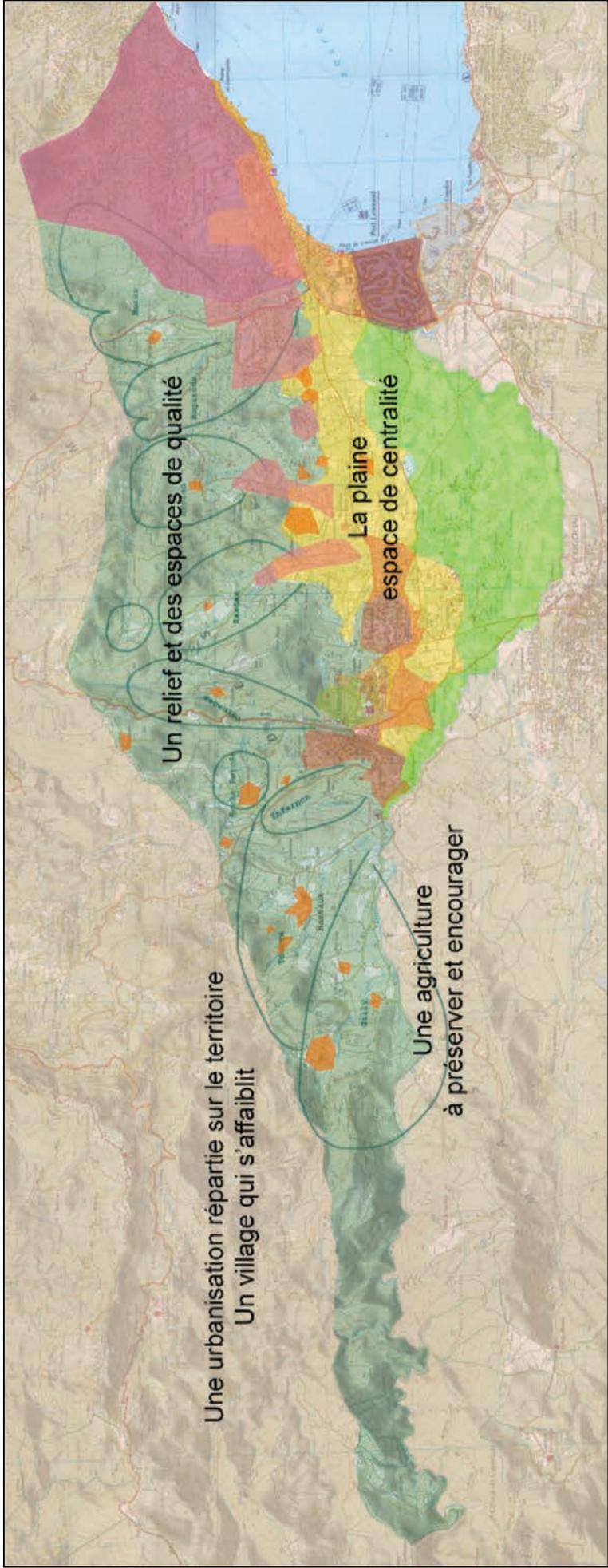
Un projet Etat / Région / Département (projet DVA) est actuellement à l'étude pour délester la RD559 et améliorer le transit entre Ste Maxime et Cogolin.



1.10 Occupation spatiale

L'urbanisation de Grimaud se caractérise par plusieurs pôles bâtis. Ils se répartissent ainsi :

- Le village historique dense et continu développé autour du château, perché sur sa colline
- des Hameaux : Val de Gilly, La Tourre, Les Crottes, Les Cagnignons, Les Cadéous, présentant un bâti dense et regroupé (UAa au POS de 89)
- des extensions bâties de première périphérie autour du village (UB) et des hameaux. Bâti discontinu mais encore assez dense
- des extensions de deuxième périphérie de type pavillonnaire. Il s'agit des zones situées à proximité du village : Pierredon, La Boulangerie, La Colle du turc. Le bâti est discontinu et la superficie des terrains est comprise entre 2000 et 2500 m² (zones U, NB au POS de 89)
- des extensions de troisième périphérie, éloignées du village et des hameaux, ce sont des secteurs de bâti discontinu de type pavillonnaire, lâche, la superficie des terrains est supérieure à 3000 m² (zones NBa au POS de 89 qui se localisent dans vallons et en périphérie des hameaux)
- Zone de Beauvallon : secteur résidentiel privé, surnommé "la Riviera" dans notre analyse paysagère, où la superficie minimale des terrains ne doit pas être inférieure à 2500 m² (secteur UD au POS de 89), sauf pour les lotissements antérieurs au POS de 89. La zone de Beauvallon intègre le hameau de Guerrevieille.
- Port Grimaud : secteur résidentiel privé constituant une entité autonome par rapport au reste de la commune (zone UBb au POS de 89)



1.11 Bilan spatial

- Un relief
- Des espaces naturels très présents, des mesures de protection fortes
- Un habitat réparti par pôles sur le territoire communal : le village et ses extensions, les hameaux, les vallons, les grandes entités de Beauvallon et Port Grimaud
- Une agriculture développée, localisée autour des hameaux, sur les coteaux dans les vallons et en plaine
- Une plaine : zone de centralité, localement urbanisée

Il semble difficile de viser au retour à une monovalence dans l'affectation des espaces.

En revanche, une organisation plus structurée à partir de pôles existants : complexe sportif des Blaquières, campings, aménagements de loisirs, zone d'activités, et parallèlement affirmation forte d'autres espaces à vocation agricole, en tenant compte dans cette distribution de l'espace des contraintes environnementales, de perception paysagère, ainsi que des risques, apparaît souhaitable, tout en interdisant l'urbanisation rampante de la plaine à partir de ces aménagements.

1.12 Composantes communales

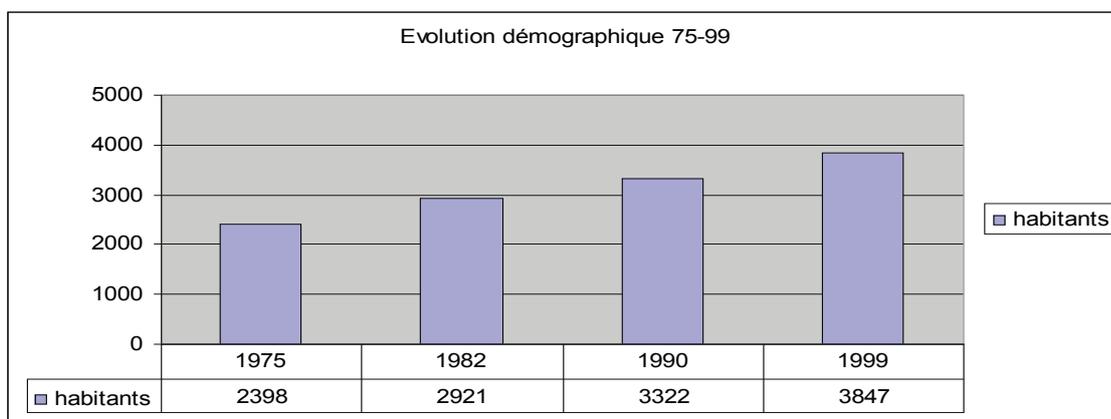
1.12.1 Données démographiques

1.12.1.1 Evolution 1975-1999

La population cumulée des 12 communes du périmètre SCOT a connu au cours des 25 dernières années un accroissement spectaculaire à l'instar du département.

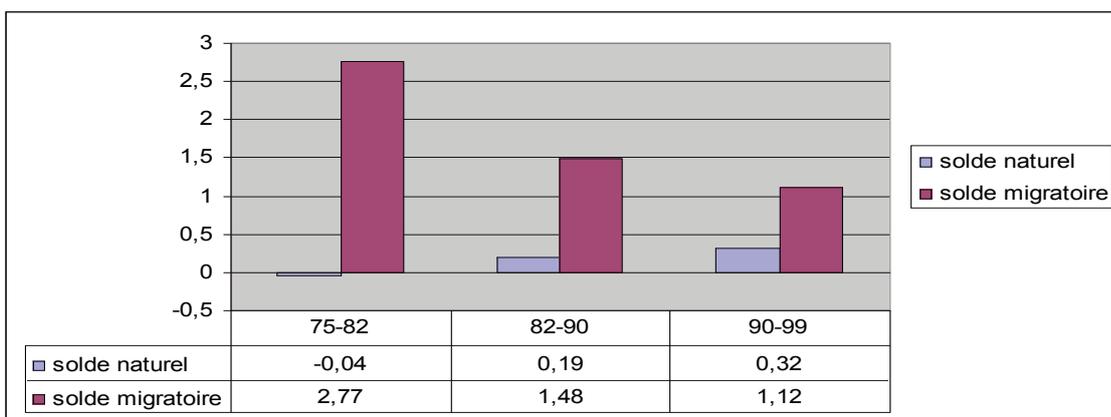
Pour une évolution moyenne de près de 62% sur les 12 communes du SCOT, entre 1975 et 1999, l'évolution démographique de Grimaud est de près de 58%.

La commune de Grimaud présente un accroissement démographique continu, qui reste cependant supérieur à la moyenne départementale.



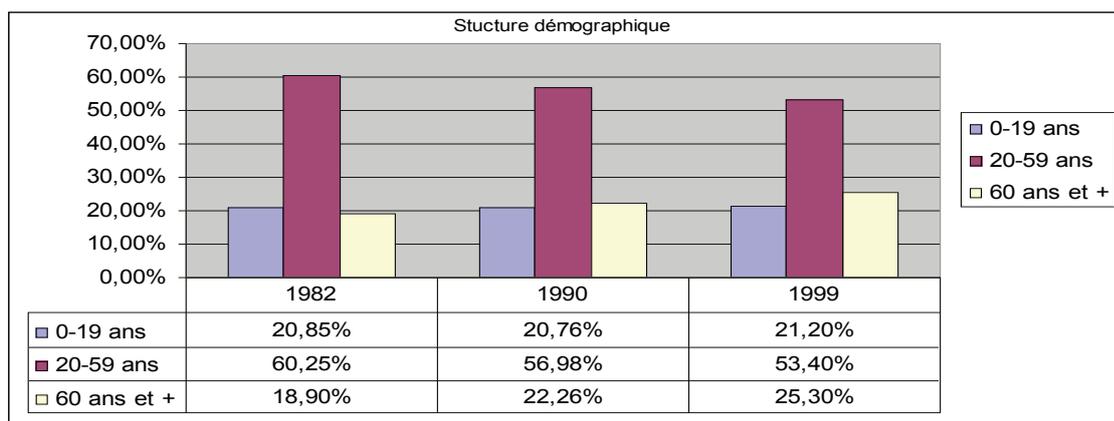
1.12.1.2 Dynamisme démographique

Comme à l'échelle du département, la croissance forte de la population est due en majeure partie au caractère excédent du solde migratoire.

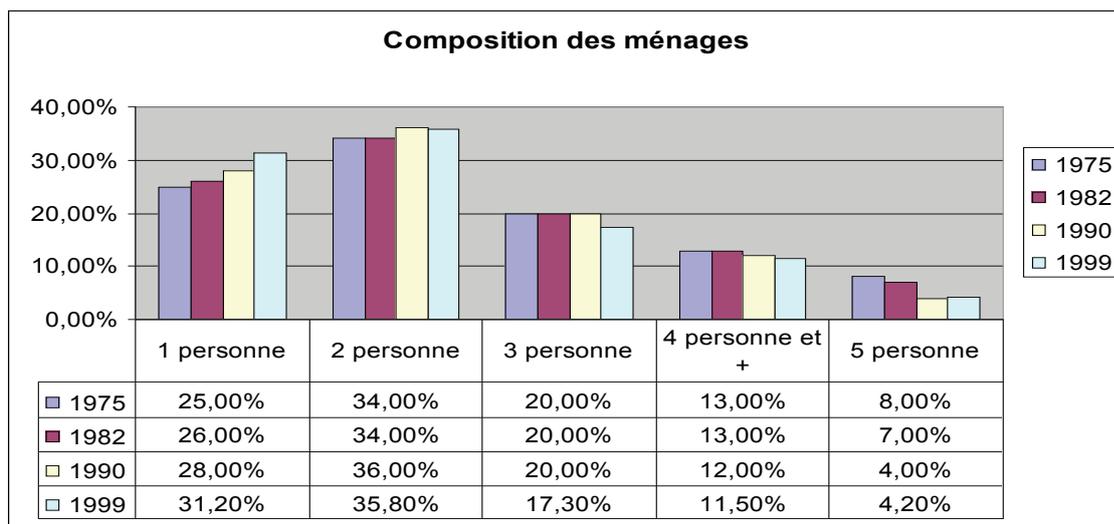


Structure démographique

L'analyse de l'évolution de la structure démographique sur les 20 dernières années marque un renforcement de la représentation de la classe 60 ans et+ au détriment de la classe 20-59 ans



1.12.1.3 Composition des ménages

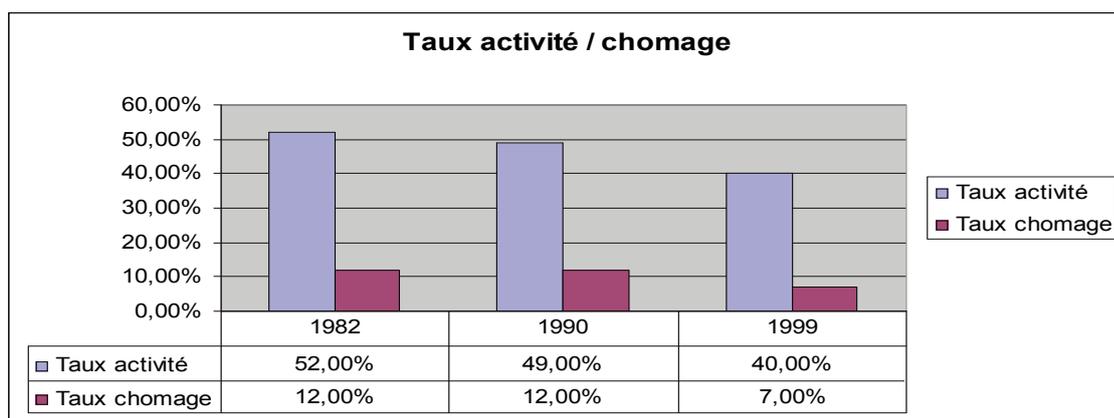
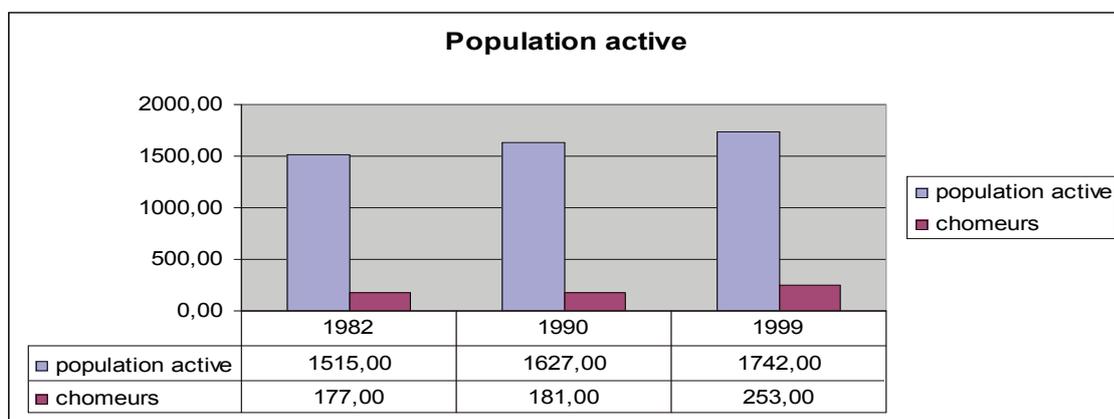


1.12.1.4 Population active

L'évolution de la population active est régulière et son poids dans la population totale est stable.

Le taux d'activité, part de la population active dans la population totale, est en baisse significative pour Grimaud entre 1982 et 1999.

Le taux de chômage est stable entre 1982 et 1990. Il baisse notablement en 1999.



La réalité de la structure de la population active et du chômage est difficile à appréhender en raison de la saisonnalité et de la dominante touristique de l'activité économique.

L'activité saisonnière réduit le chômage mais induit des apports d'actifs extérieurs.

L'aire du golfe de Saint Tropez est considérée comme un bassin d'emploi et un bassin d'habitat. La réalité de ce bassin d'emploi est caractérisée par deux éléments :

- l'équilibre emplois/actifs ayant un emploi : l'aire offre plus d'emplois qu'elle n'a d'actifs ayant un emploi (proportion de 1,05). Cet équilibre souligne l'autonomie économique du secteur ;

- la faiblesse des échanges avec l'extérieur (perméabilité) : seuls 10 % des actifs de l'aire d'étude ayant un emploi travaillent à l'extérieur, et 5 % des emplois de l'aire sont occupés par des actifs extérieurs.

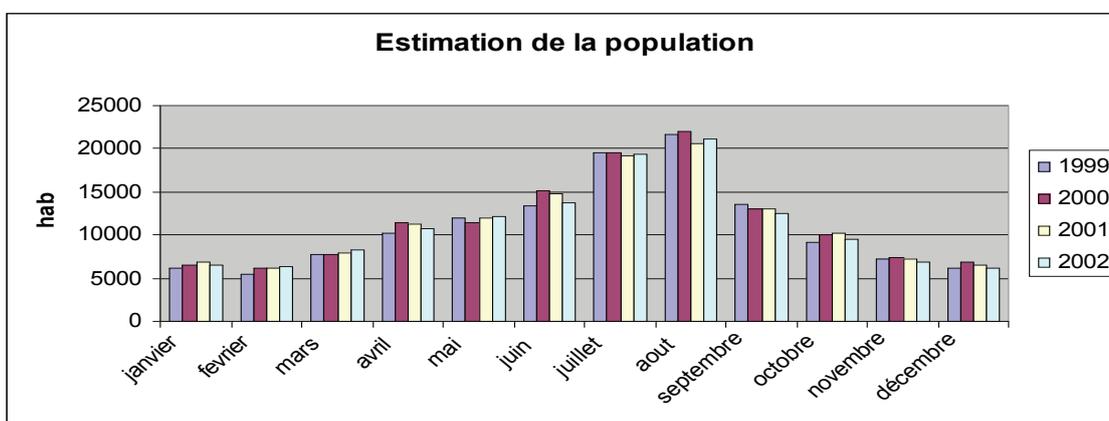
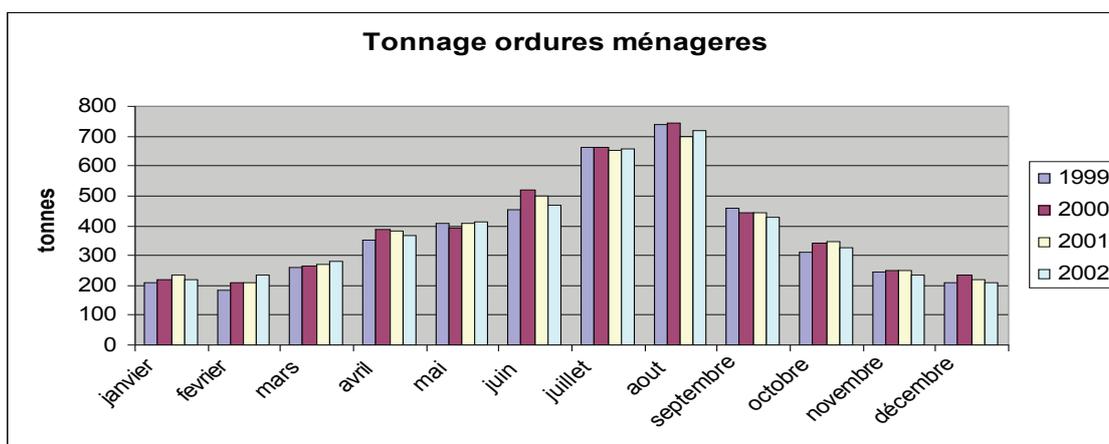
Au sein du bassin, il convient de distinguer les pôles d'emplois des pôles résidentiels.

L'analyse du rapport entre le nombre d'emplois disponibles et le nombre d'actifs permet de constater que Grimaud est excédentaire en emploi avec 1,20%

Ces décalages entre pôles d'emplois et pôles d'habitation induisent d'importants déplacements d'actifs à l'intérieur de l'aire.

1.12.1.5 Population permanente et population alternée

Comme l'ensemble des communes du SCOT, Grimaud est concernée par le phénomène de résidence alternée. Une part importante de population occupe des résidences secondaires ou utilise les capacités d'hébergement touristique pendant des périodes plus ou moins longues. Ces populations sont difficilement quantifiables, mais l'analyse des tonnages d'ordures ménagères permet d'évaluer les variations saisonnières de la population totale présente sur Grimaud. L'analyse du tableau ci dessus permet de noter une fréquentation annuelle de la commune par une population permanente et une population saisonnière de mars à octobre avec un pic en Juillet et Août.



1.12.1.6 Perspectives d'évolution démographique à 2010, Horizon PLU

Grimaud comptait 3847 habitants permanents au dernier recensement de 1999. A horizon PLU, soit 2010, la population attendue est de 5500 habitants.

1.12.2 Parc immobilier

1.12.2.1 Un parc important

Grimaud présente un ratio de logement par personne supérieur à 1 (1,4 à 1,7) de 1990 à 1999, ce qui indique l'importance de son parc de logements.

Cependant cette importance relative ne doit pas occulter sa composition et le fait qu'il existe une demande non satisfaite au sein de la commune pour les habitants permanents.

Ratio logements

	1982	1990	1999
Habitants	2921	3333	3847
Nb logements	4669	4701	6715
Ratio log/hab	1,6	1,4	1,41

	1982		1990		1999		Evolution 82-90		Evolution 90-99	
	Nombre	Part relative	Nombre	Part relative	Nombre	Part relative				
Grimaud	4669	12,29%	4701	9,83%	6715	11,5%	+	0,69%	+	42,84%
Total SCOT	37990	100%	47808	100%	58161	100%	+	25,84%	+	21,66%

Caractéristiques parc

	Total	Maisons individuelles	Logements collectifs	Fermes	Autres
Grimaud	1289	898	270	31	90
Var	327146	150557	165508	2311	8770
		69,96%	20,94%	2,40%	6%
		46,02%	50,59%	0,70%	2,68%

Composition parc

	total logements	res principales	res secondaires	logt vacants
1999	6715	1674	4865	175
	100%	24,94%	72,45%	2,61%
Nombre d'habitants par logements : 2,3				
	Résidences principales %		Logements vacants %	
	1982	1990	1982	1990
Grimaud	24.12	24.94	70.19	72.45
SCOT	37.61	36.62	55.28	58.17
Var		65.85		25.85
				5.9
				8.3

1.12.2.2 Composition du parc

L'analyse des données souligne une diminution de la part des résidences principales et des logements vacants au profit des résidences secondaires.

Les résidences principales sur Grimaud représentent seulement 24,8% du parc en 1999 (Var 66%), soit moins du quart de sa capacité en logement.

Grimaud se place parmi les 4 communes du périmètre SCOT affichant une spécialisation en résidences secondaires avec Le Rayol Canadel, Cavalaire et La Croix Valmer : Les résidences secondaires représentant plus de 70% de la capacité en logements.

1.12.2.3 Répartition du parc des résidences principales

Traditionnellement le logement dans le golfe revêt la forme individuelle.

Grimaud se place parmi les communes qui sont très majoritairement concernées par cette prédominance d'habitat avec Le Rayol Canadel, Ramatuelle, Gassin et La Garde Freinet.

Cette forme de bâti induit une forte consommation de l'espace souvent éloignée des noyaux urbains qui induit des besoins en équipements et services coûteux pour la commune.

La plupart des nouveaux arrivants étant propriétaires, l'offre locative est insuffisante.

Avec Plan de la Tour, Grimaud est la commune qui présente un des plus faibles taux en logements collectifs, 20,94% (Var 50,59%). (source PLH 1995)

Grimaud observe, avec sa grande part de bâti récent, un taux de vacance plus faible que la moyenne départementale.

1.12.2.4 Logements à caractère social

Le nombre total de logements sociaux est de 88, auxquels se rajoutent les 40 à 50 à venir de l'opération St Roch, soit moins de 2% du total des logements.

Les opérations menées en la matière de 1971 à aujourd'hui sont :

De 1971 à 1983 :

- 33 logements (opération dénommée les Grenadiers) et 25 appartements (HLM PROLETAZUR) dénommés les Amandiers.

De 1983 à 1995 :

- 12 logements à PORT-GRIMAUD (opération HLM du Var) dénommé L'ANCRAGE
- 5 logements dans Immeuble SENEQUIER par SEGRIM (Sté d'Economie Mixte Grimaudoise)

De 1995 à 2003 :

- 12 logements immeuble HERMIEU (toujours par SEGRIM)

De 2003 à Aujourd'hui

- 26 logements immeuble VILLA ANAIS (HLM ERILIA) lieudit la Castellane.

Une opération de logements pour actifs (accession, locatif et locatif aidé) est en cours pour le Quartier St-Roch situé en sortie de village. Lors d'une révision simplifiée un zonage UBb a été inscrit sur ce secteur à cet effet. (Réalisation de 40 à 50 logements environ)

Comme pour l'ensemble des communes du SCOT, Grimaud se caractérise par un déficit en matière de logement social et de logements à destination d'actifs à revenus.

1.12.3 Données INSEE révisées et extrapolation dans le cadre du PLU

1.12.3.1 Données INSEE et population permanente

Les données INSEE seraient à revoir à la hausse au regard de l'analyse des tonnages des ordures ménagères (tableau page 29) pour l'année 1999.

En effet, nous notons que l'estimation correspondante en habitants, la plus faible, révèle une population de 6128 en janvier, 5372 habitants en février, 6190 en décembre ; soit entre 1525 et 2343 habitants qui peuvent être considérés comme des habitants permanents. Ces derniers ne figurant sans doute pas au recensement puisque non domiciliés à Grimaud.

Ce constat nous permet de relativiser les données de l'INSEE concernant la part réelle de résidences secondaires.

Ainsi en considérant une population minimale supplémentaire de 1500 hab en plus des permanents recensés et en prenant un ratio de 2,3 hab/logements (INSEE 1999), nous trouvons 652 logements occupés en plus des résidences principales.

Ce qui tendrait à revoir les chiffres ainsi, baissant de près de 10% le taux de résidences secondaires.

	total logements	logements occupés année par		logements secondaires	logements vacants
		domiciliés	non domiciliés		
1999	6715	1674	652	4213	175
	100%	24.93%	9.71%	62.74%	2.61%

1.12.3.2 Perspective d'évolution démographique à 2010, Horizon PLU :

La population attendue est de 5500 habitants, Soit 1653 nouveaux habitants permanents.

Projection des besoins en logements à horizon PLU :

Si l'on part sur 1653 nouveaux habitants permanents à horizon PLU, cela sous entend un besoin d'environ 730 nouveaux logements en résidences principales.

Au regard du constat de la composition du parc en 1999 (données INSEE), donnant 25% de résidences principales et 72,5% de résidences secondaires, les 730 nouveaux logements pour permanents représenteront 25% du total de logements à créer à horizon PLU.

Si l'on relativise les chiffres de la composition du parc de logements au regard de l'analyse faite ci dessus d'après le tonnage d'ordure ménagère, ces 730 nouveaux logements représenteraient environ 35% des logements à créer à horizon PLU.

Grimaud attendrait ainsi suivant les précédentes hypothèses entre 8715 et 9515 logements en 2010.

Si la tendance au vieillissement de la population résidente devait s'accroître, il induirait une certaine élasticité du parc de logement et du ratio résidence principale / résidence secondaire.

Avec une population dont la structure démographique devrait comporter en 2010 un pourcentage d'habitants âgés de 60 ans et plus d'environ 35%, la probabilité de vérification de l'hypothèse basse apparaît sensiblement plus réaliste que l'hypothèse haute.

Les données du SCOT relativisent encore ces chiffres et indiquent que la répartition de l'habitat tend vers 50% pour l'habitat permanent et 50% pour l'habitat secondaire.

1.12.4 Structure de l'emploi

Le taux d'actif ayant un emploi sur Grimaud est supérieur à celui des communes du SCOT et du Var. Cet indicateur souligne un certain dynamisme de la commune au niveau de l'emploi.

La demande d'emploi enregistrée sur les 2 cantons (périmètre SCOT) a décliné de façon marquée depuis 1988. Les variations liées à la saisonnalité sont nettes et apparaissent comme une composante propre au marché local de l'emploi ainsi qu'à la faible diversification économique.

C'est la période estivale qui enregistre le plus faible nombre de demandeurs d'emploi, ce qui souligne l'économie très forte à dominante touristique.

Le nombre de demandeurs d'emploi a été maximal en 1997, il décroît depuis lentement mais le nombre de demandeurs d'emploi reste important en basse saison.

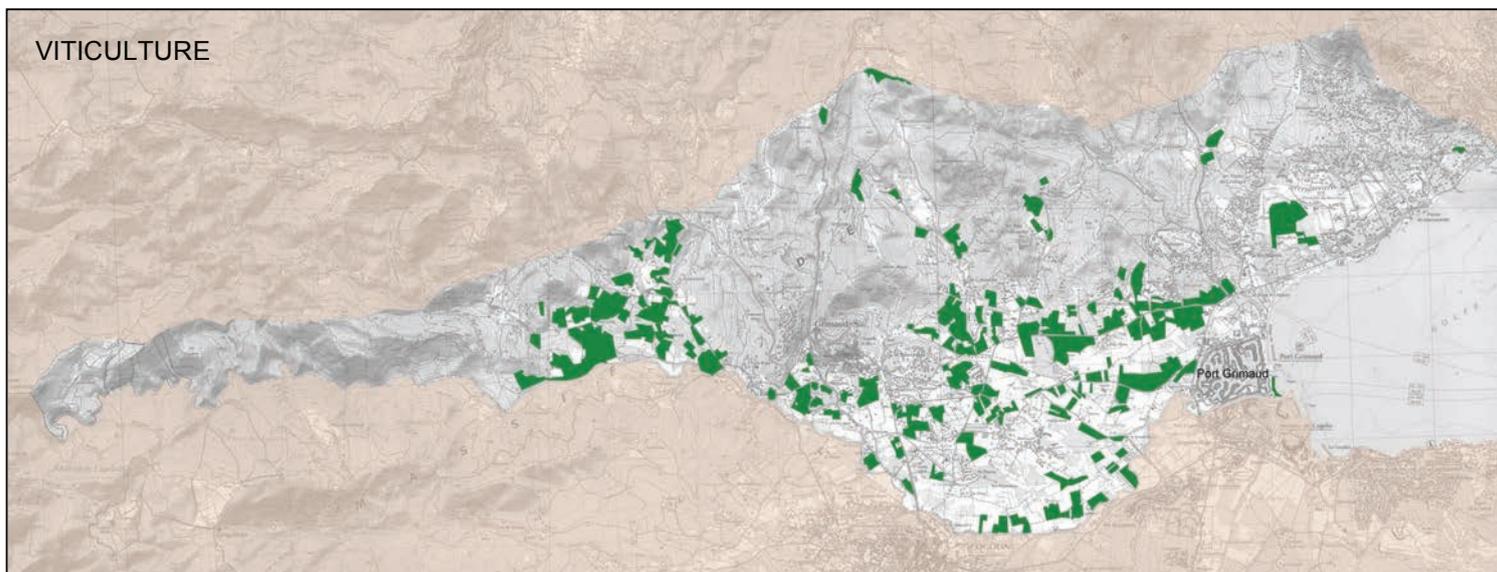
Structure emploi 1999

	Pop active ayant 1 emploi	Pop totale	% actifs
Grimaud	1490	3780	39
SCOT	18003	48396	37.2
Var	299073	898001	33.3

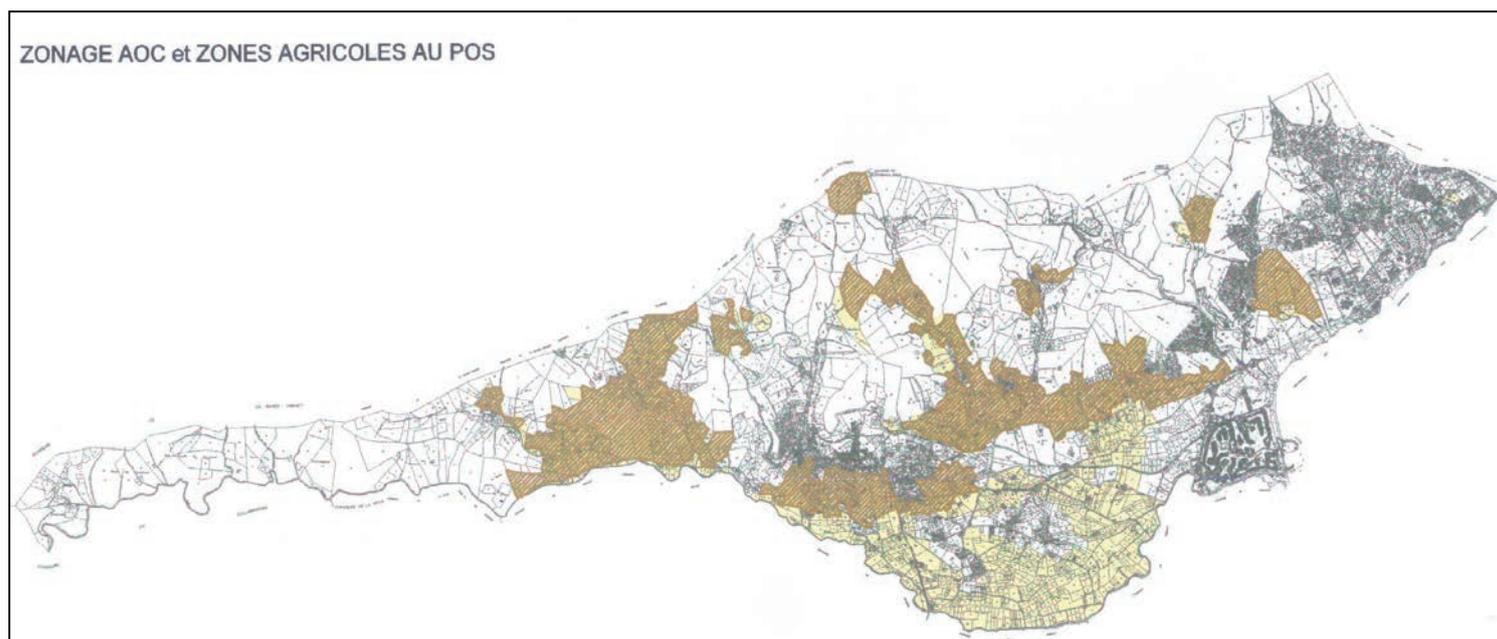
Nombre d'entreprises et répartition des activités - 1997

Secteur primaire	Industrie extractive et manufacturière	construction	commerces	Hôtellerie restauration	Transports communications	Activités financières	Activités immobilières	Services sociaux	Autres	Total
14	96	85	139	79	10	6	133	25	2	502
2%	16.30%	14.40%	23.60%	13.40%	1.70%	1%6	22.60%	4.20%	0	100.00%

VITICULTURE



ZONAGE AOC et ZONES AGRICOLES AU POS



1.12.5 Agriculture

Les activités agricoles, sylvicoles et pastorales présentent, pour les cantons de GRIMAUD et de SAINT-TROPEZ une grande diversité d'intérêts :

- économiques par les fonctions de production qu'elles assurent et la population active qu'elles emploient, à l'année ou à la saison ;
- paysagers, les activités agro-sylvo-pastorales marquant très profondément les paysages du golfe et des Maures ;
- culturels et identitaires, la vocation touristique très affirmée n'ayant pas occulté le caractère rural des espaces ;
- intérêts enfin par leur contribution à l'entretien des espaces, domaine dans lequel de grands progrès peuvent être accomplis.

Le territoire de Grimaud comprend des zones produisant des denrées de qualité supérieures avec les aires AOC Côtes de Provence et aire de production des vins du Pays des Maures.

L'activité agricole est présente sur le territoire de Grimaud.

Elle demande à être encouragée notamment par la levée de zonages Espaces Boisés Classés pour permettre la création ou l'extension de secteurs agricoles.

Les secteurs agricoles classés NC au POS représentent aujourd'hui 910 hectares soit 20,5% du territoire communal.

Ils se situent:

- dans la plaine; les secteurs représentatifs étant situés entre la Garde et la Giscle. Nous observons la tendance de l'urbanisation à gagner la plaine (zone NB sous village, UC à l'est village et Zone artisanale)
- sur les coteaux, en partie nord de la RD14; nous pouvons observer le grignotement de la zone agricole par les zones d'urbanisation diffuse NB
- dans les vallons et autours des hameaux: secteurs agricoles les plus préservés; cependant de forts zonages d'urbanisation diffuse NB sont présents.

L'activité agricole se maintient depuis 1979. En 2000, la commune compte 110 exploitations agricoles professionnelles, nombre équivalent à celui de 1979. Elles sont en moyenne de 6 hectares.

L'activité est essentiellement viticole avec la production de Côtes de Provence dont 490 hectares, soit 83% du vignoble, sont classés en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)

La viticulture étalée sur les coteaux participe étroitement à l'image de marque et au paysage de la commune.

1.12.6 Artisanat - Industrie - Commerces

Ce secteur est diversifié avec cependant une dominante vers les activités directes et induites du tourisme : activités liées à la plaisance (production, réparation, service) et bâtiment.

Le commerce de détail et les services se répartissent sur deux sites :

- 40 enseignes dans le centre du village
- 70 boutiques au fonctionnement estival à Port Grimaud

1.12.7 Zone d'activités

La commune dispose d'une zone d'activités (ZA du Grand Pont) d'environ 69 hectares, située dans la plaine. Elle est actuellement occupée à 60%.

Sa situation en plaine ne résulte pas d'une volonté communale mais d'un état de fait. A l'origine, des activités se sont installées sur ce secteur et c'est la municipalité dans la fin des années 80 qui décide de régulariser la situation en créant une zone d'activités dont 40 lots sont communaux. Aujourd'hui, hormis quelques uns que la commune a conservé (déchetterie, hélicoptère, station d'épuration...) tous ces lots appartiennent à des propriétaires privés.

La volonté de la commune est aujourd'hui de conserver cette zone d'activités dans sa totalité, et de la restructurer sans l'étendre, en diversifiant les activités avec volonté notamment d'attirer de l'activité high tech (zone ZEN)

1.12.8 Tourisme

Comme pour les communes du golfe, le tourisme demeure le secteur porteur.

Il est lié à la situation géographique en région à fort ensoleillement et au climat doux, à l'attraction du littoral avec variété et qualité des paysages, au vignoble des côtes de Provence...

1.12.8.1 Capacité d'accueil

La capacité d'accueil touristique de la commune est diversifiée. A noter néanmoins, la surreprésentation de l'hébergement de plein air occupant en majorité sur le littoral. Le port de plaisance compte 2081 amarrages soit plus de 8000 personnes supplémentaires.

Avec presque 40 000 lits touristiques Grimaud se place en tête des communes du Golfe. La commune peut accueillir environ 25 000 touristes hors résidences secondaires.

En haute saison la population de Grimaud est environ multipliée par 11, soit une population atteignant plus de 47 000 habitants.

La période touristique a tendance à s'allonger, elle s'étend principalement d'avril à octobre. 36% du flux touristique est concentré sur les mois de juillet et août.

1.12.9 Equipements

1.12.9.1 Equipements communaux

La commune de Grimaud dispose d'un bon niveau d'équipements collectifs avec:

- une salle des fêtes, de conférence, salle de séminaire de Beausoleil, maison des associations
- le théâtre de plein air du château
- une halte garderie
- un musée
- un complexe omnisport, le complexe sportif des Blaquières
- un hélicoptère

Au niveau des équipements scolaires, la commune dispose de deux groupes scolaires devenus insuffisants pour répondre à la demande. Chaque groupe comprend une école maternelle et une école élémentaire:

- Le groupe scolaire des Migraniers situé dans le village accueille 202 élèves. Ce groupe scolaire devient insuffisant et son extension est impossible.
- Le groupe scolaire de St Pons, situé à l'est du village accueille 237 élèves. Ce groupe présente des locaux exigus et un manque d'atelier, d'espace, de restaurant. Son extension sur place est impossible du fait de la vétusté des locaux qui demanderait démolition et reconstruction, mais aussi par rapport au projet de rocade (département) prévu à proximité.

Devant ce constat, la commune souhaitant créer de meilleures conditions d'accueil des élèves en bâtissant un nouveau complexe scolaire dans la plaine.

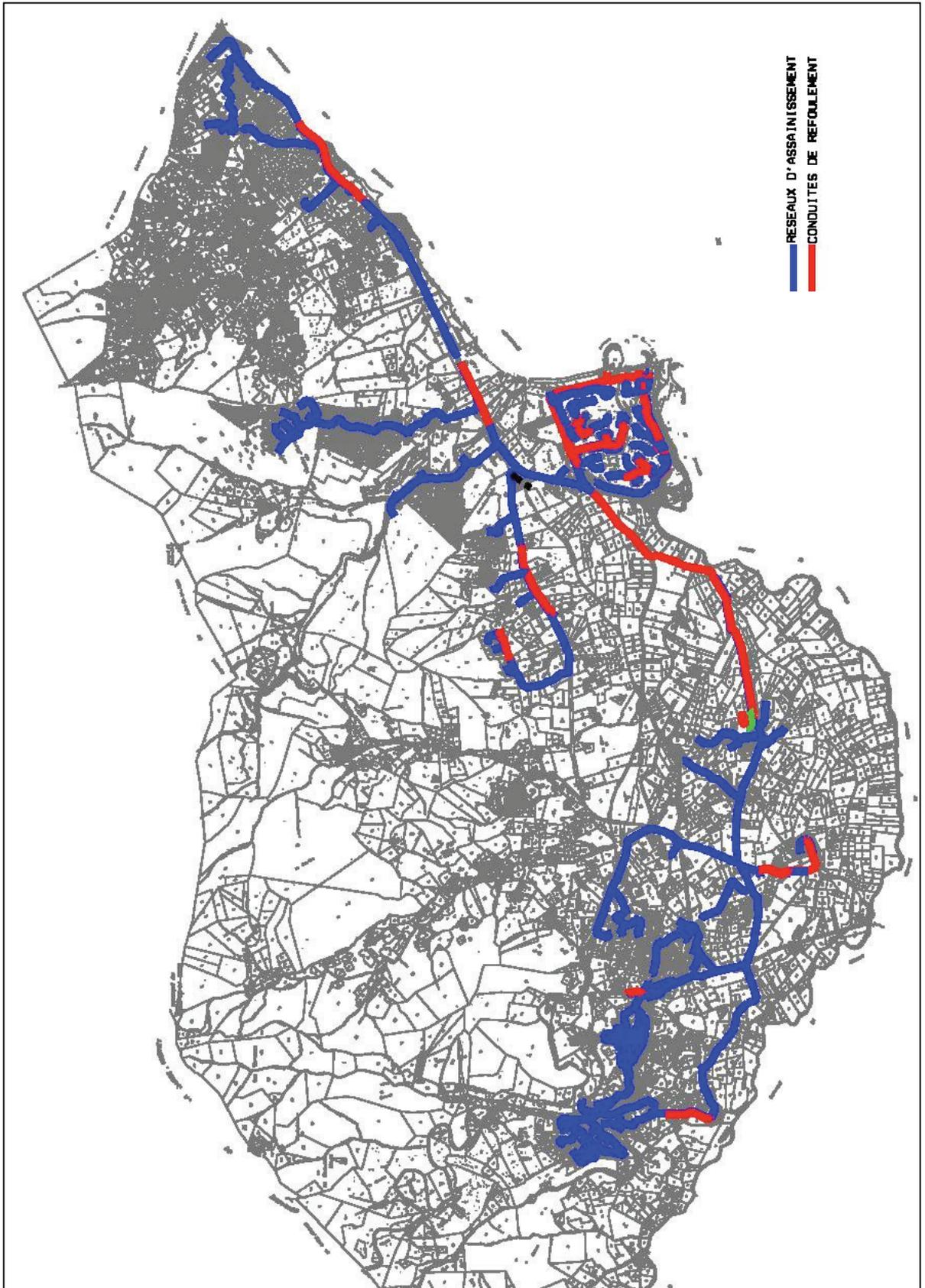
La situation de ce complexe scolaire dans la plaine présentera l'avantage d'être situé dans un endroit central à proximité immédiate des équipements sportifs.

La commune de Grimaud a procédé à la modification de son POS par révision simplifiée (approuvée le 26/06/2004) afin de permettre la réalisation du complexe sportif en zone 2Na.

Au niveau des équipements culturels, l'offre culturelle et de loisirs reste peu développée.

L'offre culturelle de loisir reste peu développée, d'où la nécessité de prévoir dans l'espace de centralité un équipement culturel de nature à palier à cette insuffisance.

Réseau assainissement existant



1.12.9.2 Alimentation en eau potable

Le SIDECM (Syndicat Intercommunal de Distribution de l'Eau de la Corniche des Maures) alimente Grimaud en eau potable. Le SIDECM a confié la gestion et l'entretien de ses usines et de ses réseaux à une société privée, la Compagnie Méditerranéenne des Eaux (CMESE) dans le cadre d'un contrat d'affermage depuis 1998. Une des trois usines est située sur la commune dans la plaine de la Giscle.

Les volumes fournis atteignent 7460m³ en jour de pointe et 591 830m³ en période estivale 2002 (juin à septembre).

1.12.9.3 Assainissement

Le réseau de collecte des eaux usées est de type pseudo-séparatif, en majorité gravitaire. Il comprend environ 63km de réseau et 31 postes de refoulement. A l'est, le collecteur côtier draine les effluents d'un certain nombre d'opérations et de Port Grimaud par l'intermédiaire de postes de refoulements en cascade. A l'ouest, un collecteur sur lequel se raccordent le village, les zones urbanisables et la zone d'activités du Grand Pont

Ces collecteurs convergent vers la station d'épuration située dans la plaine de la Giscle.

Dimensionnée pour 60 000 EH, la STEP assure un traitement physico-chimique suivi d'une filtration biologique. Le taux de raccordement est de 70%. Le milieu récepteur est la Giscle. La station d'épuration est gérée en affermage, le constructeur exploitant étant la SAUR.

La situation reste toutefois perfectible et le développement des réseaux afin de desservir l'ensemble des secteurs urbanisés demeure une préoccupation de la commune.

1.12.9.4 Collecte et traitement des déchets

La collecte des déchets est assurée par le SIVOM du Golfe qui regroupe Grimaud, Sainte-Maxime et La Garde Freinet.

3847 habitants sont desservis en porte à porte et ce, 7 jours sur 7 pour le village et 6 jours sur 7 pour Port Grimaud.

La commune de Grimaud dispose d'une déchetterie exploitée en régie qui accepte les végétaux, les DIB (Déchet Industriel Banal), les ferrailles, les encombrants, les huiles, les pneus, les batteries, les piles ainsi que les emballages ménagers recyclables de type verre, journaux...

Une collecte sélective, verre, carton, plastique, journaux, métaux est également mise en place en porte à porte depuis 2000. La commune ne compte des points d'apport volontaire que pour le verre.

Les ordures ménagères, les encombrants et les DIB sont enfouis au Centre d'enfouissement technique du Cannet des Maures. Les déchets collectés en déchetterie sont récupérés par différentes sociétés.

1.12.9.5 Voies routières et transport

La commune de Grimaud possède une relative position de carrefour dans le réseau de desserte du golfe de Saint-Tropez avec trois départementales de première catégorie, les RD 558, 61 et 14 reliées aux axes desservant le golfe que sont les RDn 98 et RD 599. La commune est ainsi le lieu de convergence des véhicules en provenance de Sainte Maxime, La Garde Freinet, la Londe des Maures, Cavalaire sur Mer et Saint Tropez.

La RD559, principale desserte de Port Grimaud, est fortement perturbée par l'état de saturation en période estivale (trafic augmenté de 50 à 80% pendant l'été). Un projet de déviation est en cours.

Le trafic est essentiellement orienté Est-Ouest, le franchissement au nord du Massif des Maures étant plus difficile.

Une des lignes interurbaines mise en place par le Conseil Général dessert la commune et Port Grimaud pendant la période estivale.

Le transport scolaire est assuré quotidiennement par 6 cars qui véhiculent 415 enfants à destination des deux écoles communales et des collèges de Sainte-Maxime et Cogolin.

1.12.9.6 Voie maritime

La commune souffre en plus du manque d'accès à son littoral d'une absence de liaison maritime avec le golfe et hors golfe.

Il existe une liaison avec Saint-Tropez depuis Port-Grimaud.

1.12.9.7 Voie aérienne

La commune dispose d'une hélistation située dans la plaine.

1.12.10 Constat socio économique

Le maintien d'un tissu économique sur Grimaud en ses diverses composantes - tertiaires, tourisme, viticulture, activités industrielles et artisanales pose indéniablement la question de l'équilibre géographique de l'urbanisation de la commune - notamment par rapport au village- et induit la question d'une nouvelle centralité à définir par rapport aux zones urbanisées et à urbaniser. Ce " centre de gravité " actuellement instable doit être rapproché du village et s'articuler avec les autres formes urbaines existantes sur la commune.

C'est en regard de ce "centre de gravité" à re-définir et à stabiliser que doivent être arrêtées les orientations volontaristes de la commune tenant à la réalisation d'un habitat intermédiaire favorisant la résidence d'une population active dynamique, ainsi qu'aux choix de projets ayant un effet structurant sur la commune - et là se pose la question de l'affectation spatiale de la plaine.

En l'absence de stabilisation du centre de gravité, il est à craindre que celui-ci s'éloigne du village avec pour conséquence l'apparition d'un caractère " muséal " du noyau ancien qui ne contrecarrerait cependant pas la perte progressive de l'identité culturelle grimaudoise.

Au vu de la configuration physique de la commune, de l'éclatement de ses centres d'habitat, le centre de gravité tendrait à se localiser dans la plaine autour du noyau sportif des Blaquières.

1.13 Contraintes supra communales

Le porter à connaissance adressé par le préfet à la commune de Grimaud en vue de l'élaboration de son PLU porte sur plusieurs points dont la conformité du document avec:

Le SCOT : le schéma directeur a été mis en oeuvre en 1999. Son périmètre regroupe les 12 communes qui constituent les cantons de Grimaud et Saint-Tropez. Il a été arrêté par décision du 13 août 1999.

Le syndicat intercommunal en charge de l'élaboration a été créé le 29 septembre 1999. L'élaboration a été prescrite le 22 décembre 1999.

Le Porter à connaissance fait référence à :

- la loi littoral
- des servitudes d'utilité publique
- la prise en compte de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 avec institution des zonages d'assainissement.
- l'alimentation en eau potable
- la qualité de l'air
- la lutte contre le bruit
- l'élimination des déchets
- les entrées de ville : RD558 concernée par les dispositions
- la prise en compte de l'habitat
- la prévention des risques d'inondabilité et des feux de forêt
- la protection de l'environnement et du patrimoine

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

3.8 Cartographie des orientations générales du P.A.D.D

● En matière d'habitat

- ⌋ Renforcer l'habitat permanent dans le village et proche périphérie
 - Rendre constructible le terrain communal en sortie Est pour y implanter des logements locatifs et en accession à la propriété
 - Restituer la constructibilité d'un espace situé dans le village pour des logements
 - En accompagnement de ces opérations, favoriser le stationnement et les déplacements (parking près école et parking + ascenseur)
- Conforter les hameaux
- ★ Restructuration des zones d'habitat péri urbain (NB, NA...)

● En matière d'activités économiques

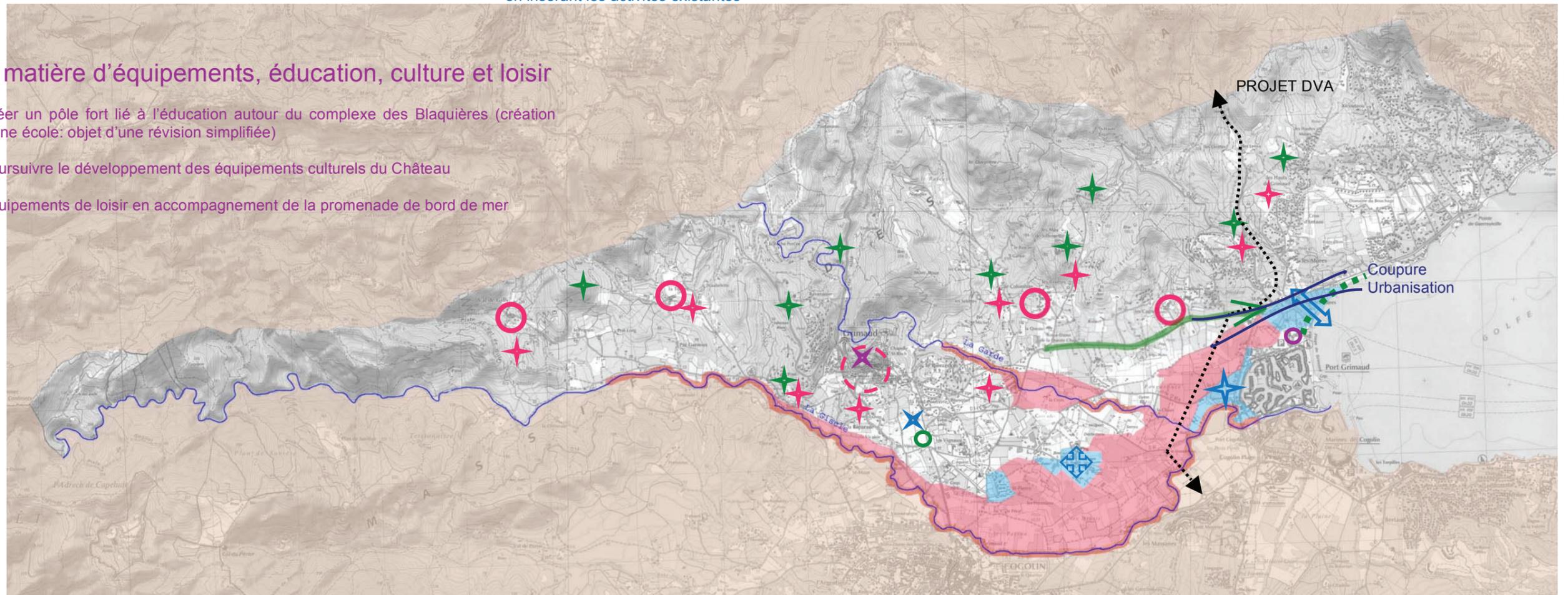
- Conforter et promouvoir le secteur agricole notamment avec levée d'Espaces Boisés Classés pour extension domaines
- ⊞ Restructurer les équipements du Parc d'Activités du Grand Pont »
 - Diversifier les activités : nouvelle économie tertiaire
 - Conserver le périmètre
 - Créer une pépinière d'activité
- ★ Développer activités liées à la mer
- ↔ Création d'un accès maritime pour liaisons avec le golfe
- ✦ Accueil d'un équipement public en entrée de commune par Cogolin en insérant les activités existantes

● En matière d'environnement et cadre de vie

- ⋯ Reconquête du littoral déplacement des campings et création d'une promenade : accompagnement par des équipements spécifiques
- ★ Réduction ou suppression d'anciennes zones constructibles NB en conflit avec la loi SRU ou NA d'après décisions administratives
- Préserver spécificité paysage au niveau de la structure du bâti et notamment en menant des actions de vigilance au regard de projets d'infrastructure
- Aménagement paysager des aménagements en entrée de ville par RD558
- Protection des cônes de vue depuis la RN98 vers la plaine
- Recul des constructions en bordure de la départementale 14
- Prise en compte des zones inondables +
- Rétablissement des réseaux hydrauliques capillaires de la plaine, création de bassins de rétention, aménagement du ruisseau St Pierre
- Prise en compte de réflexions nouvelles sur protection incendie

● En matière d'équipements, éducation, culture et loisir

- Créer un pôle fort lié à l'éducation autour du complexe des Blaquières (création d'une école: objet d'une révision simplifiée)
- ✦ Poursuivre le développement des équipements culturels du Château
- Equipements de loisir en accompagnement de la promenade de bord de mer



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

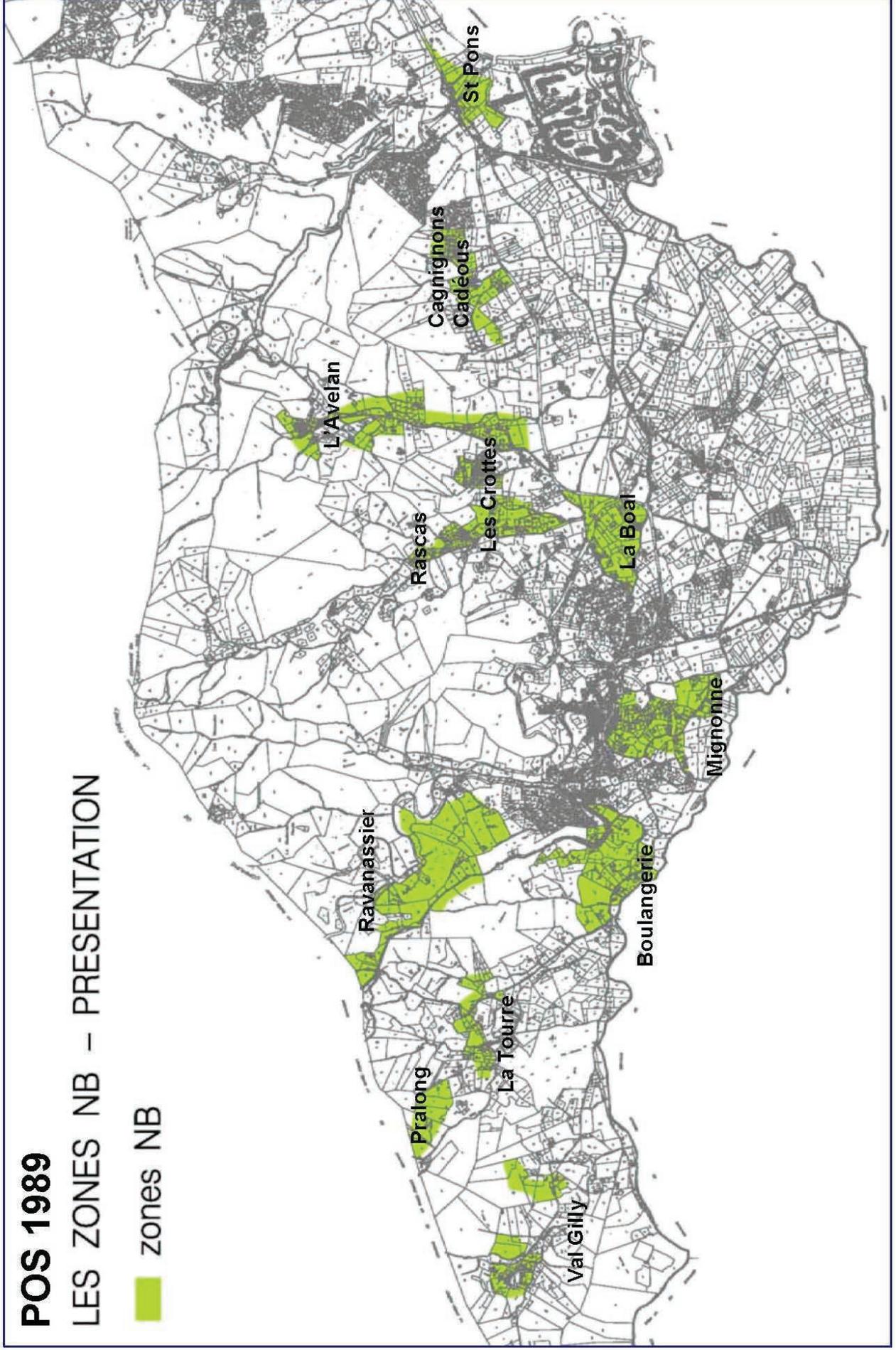
Ces critères, conjugués à la volonté communale affirmée au travers du PADD de conforter les noyaux urbains existants, ont mené la commune à décider :

- 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

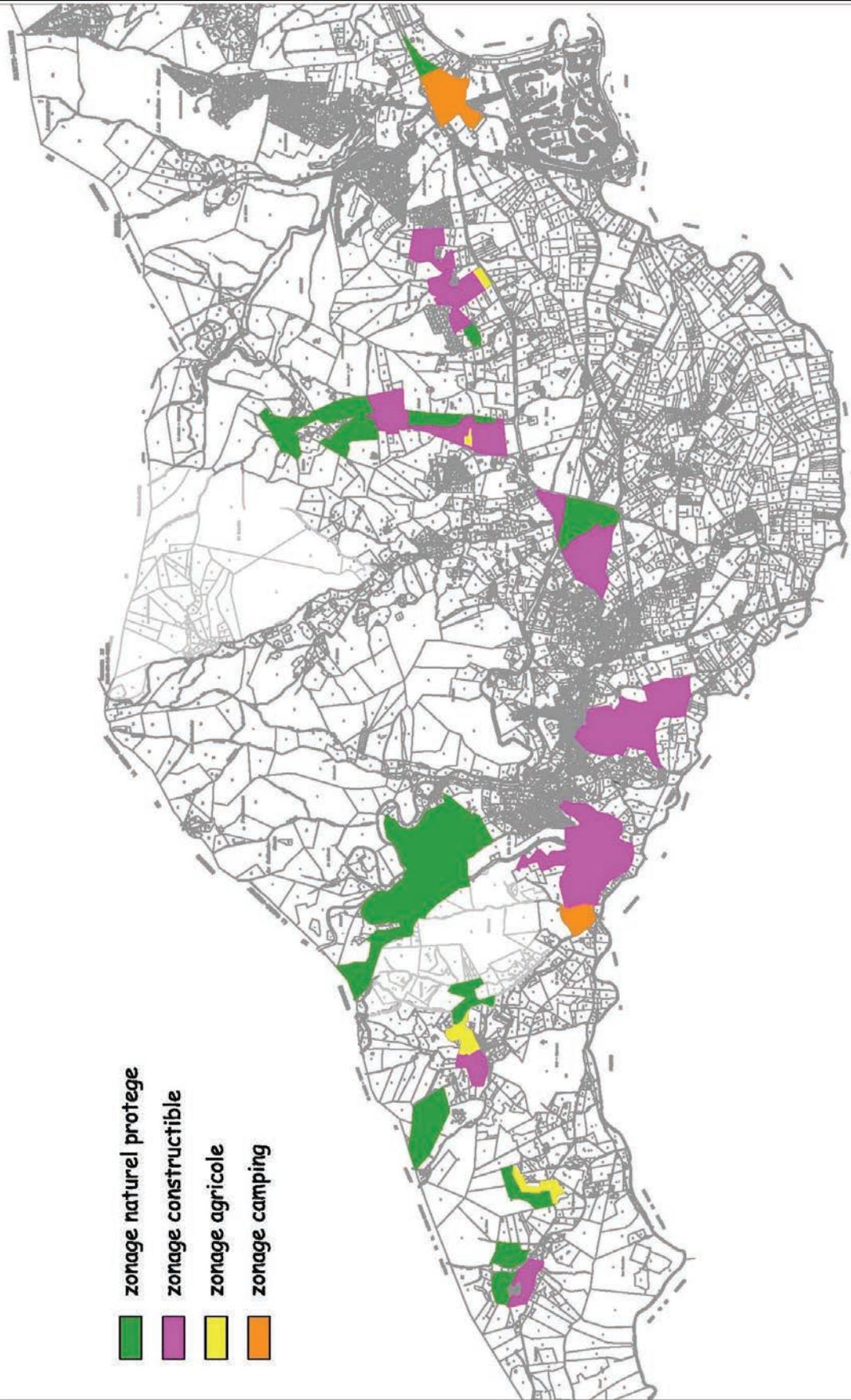
LES ZONES NB – PRESENTATION

 zones NB



PLU / DEVENIR DES ZONES NB

-  zonage naturel protege
-  zonage constructible
-  zonage agricole
-  zonage camping

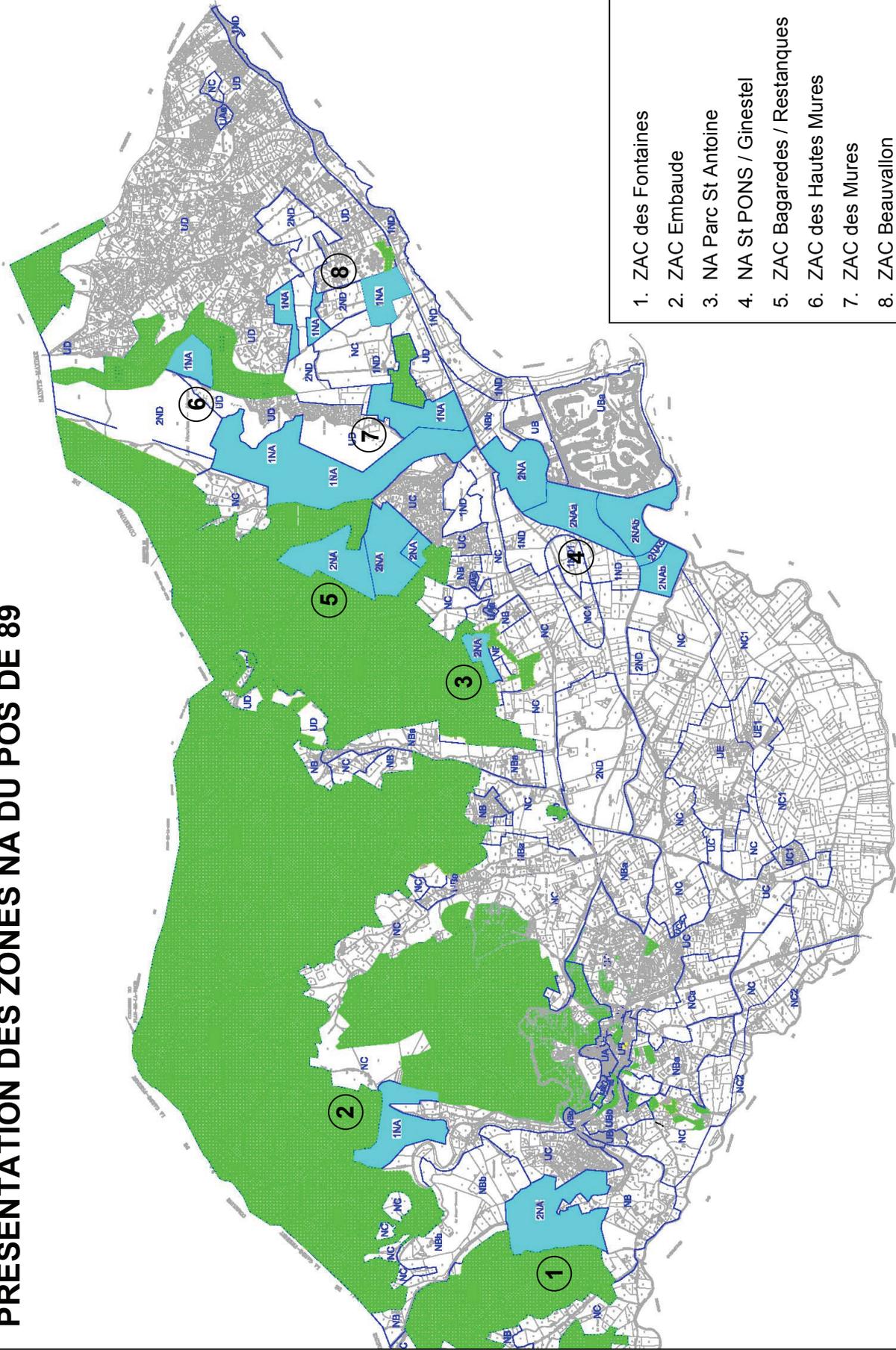


- largement urbanisées mais non raccordables au réseau d'assainissement pour des raisons d'ordre technique. La commune souhaite y poursuivre l'urbanisation en affectant une superficie minimale de terrain. Elles sont affectées d'un zonage UCb avec superficie minimale de 2500 m². Ce zonage UCb s'apparente 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 :

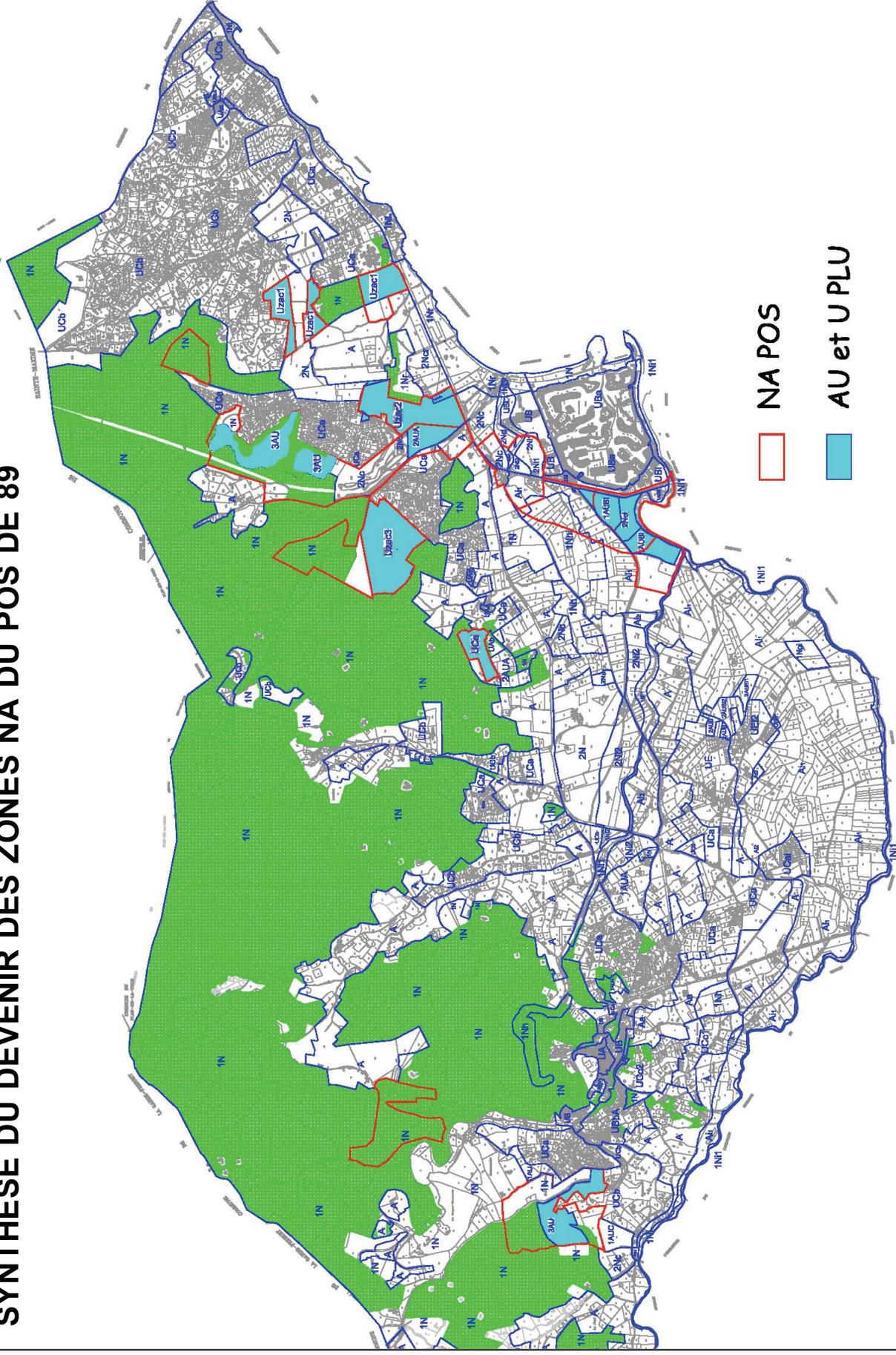
- 1NA Embaude (repère 2 sur la planche ci après)
- 1NA des Hautes Mures (repère 6) ayant fait l'objet d'une ZAC
- 1NA des Mures (repère 7) ayant fait l'objet d'une ZAC
- 1NA Beauvallon (repère 8) ayant fait l'objet d'une ZAC
- 2NA Enfernon (repère 1) ayant fait l'objet d'une ZAC
- 2NA St Antoine (repère 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 conséquence, 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'Avelan, 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.

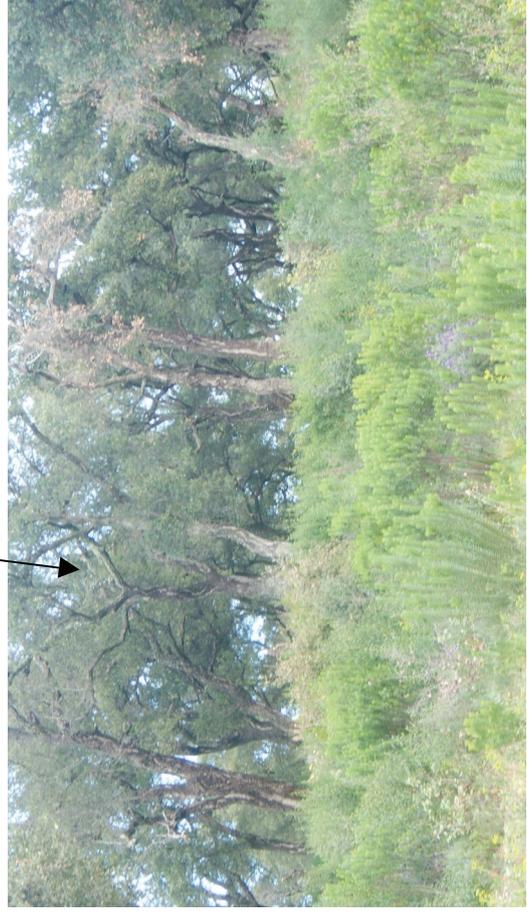
Le classement en espace boisé classé du site h présenté lors de la précédente Commission des Sites correspond à cette volonté. Afin de répondre de manière plus fine aux objectifs de protection des milieux il est proposé ici d'étendre davantage la préservation de l'éperon boisé de chênes lièges de belle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

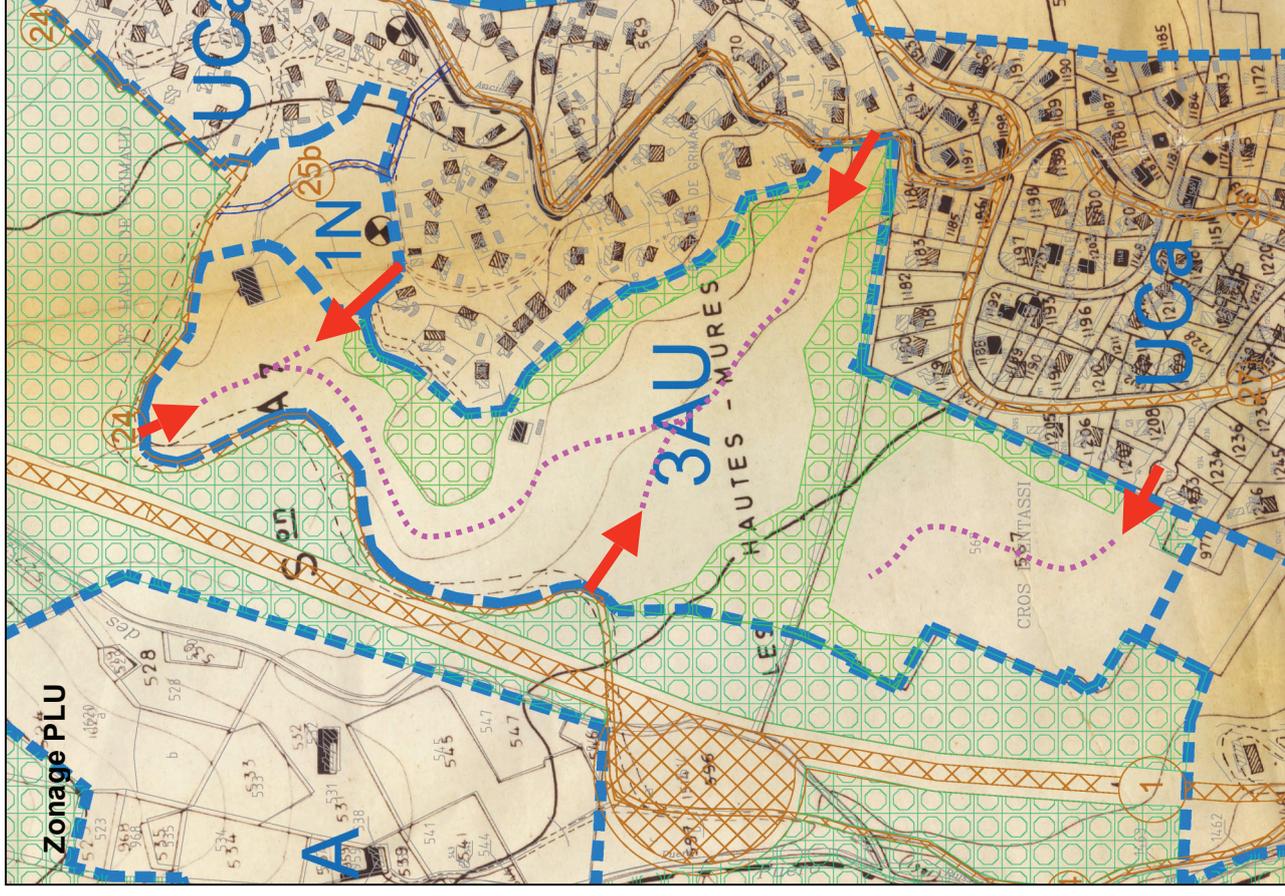
Le zonage PLU propose l'inscription sur la zone de 7,60 ha EBC, et une zone constructible de 21ha 3AU.

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

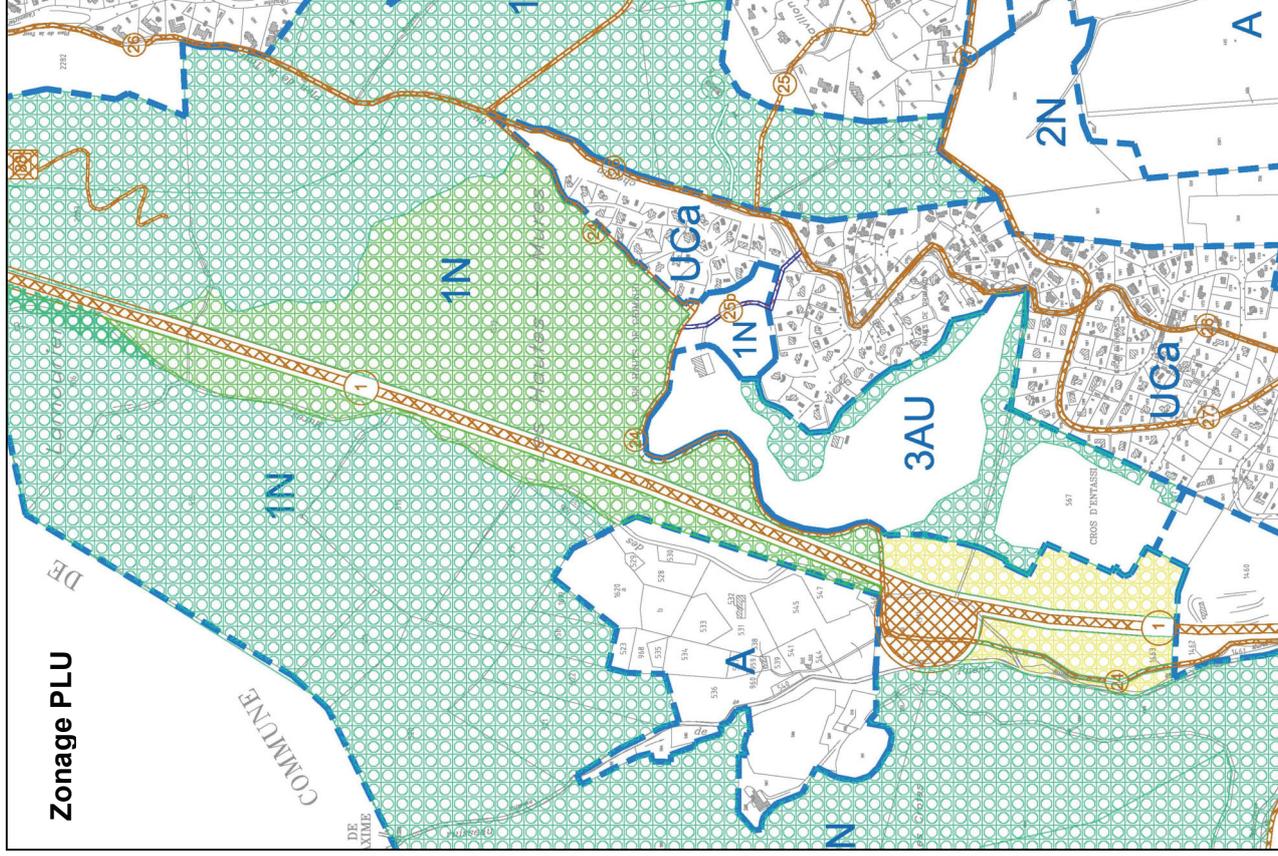


Extrait dossier de commission des sites du 27 février 2007

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 :

- 1AUA et 1AUAA destinés à recevoir de l'habitat et services et équipements qui lui sont directement liés,
- 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
- 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 :

- 2AUA destiné à recevoir de l'habitat et services, dont hôtellerie, et équipements qui lui sont directement liés.
- 2AUB destiné à l'accueil d'activités tertiaires non polluantes et innovantes. Elle comprend les sous secteurs :
- 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 :

- 1Nc : correspondant à la zone dépôt de déchets inertes,
- 1NI : correspondant à la zone située sur le littoral, à caractère naturel partiellement urbanisé
- 1Nr : périmètre de requalification au sens de l'article L.123-1, 7è alinéa du Code de l'Urbanisme)
- 1Ngi correspond à l'aire d'accueil temporaire des gens du voyage, 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)
- 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 :

- 2Na destiné à l'accueil d'un équipement scolaire (ayant fait l'objet d'une révision simplifiée du POS)
- 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).
- 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.

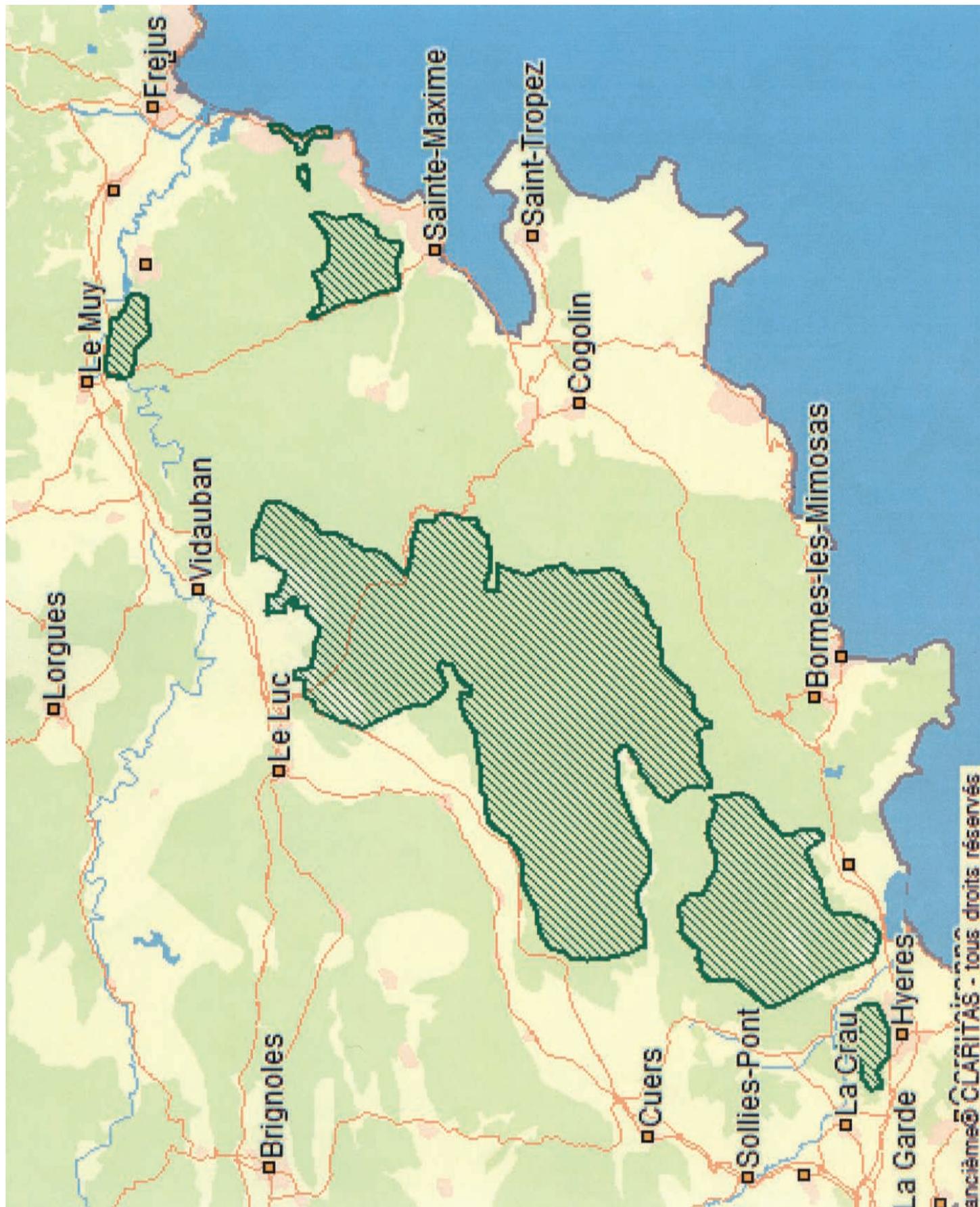
6.2.4 Incidence sur Natura 2000

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.

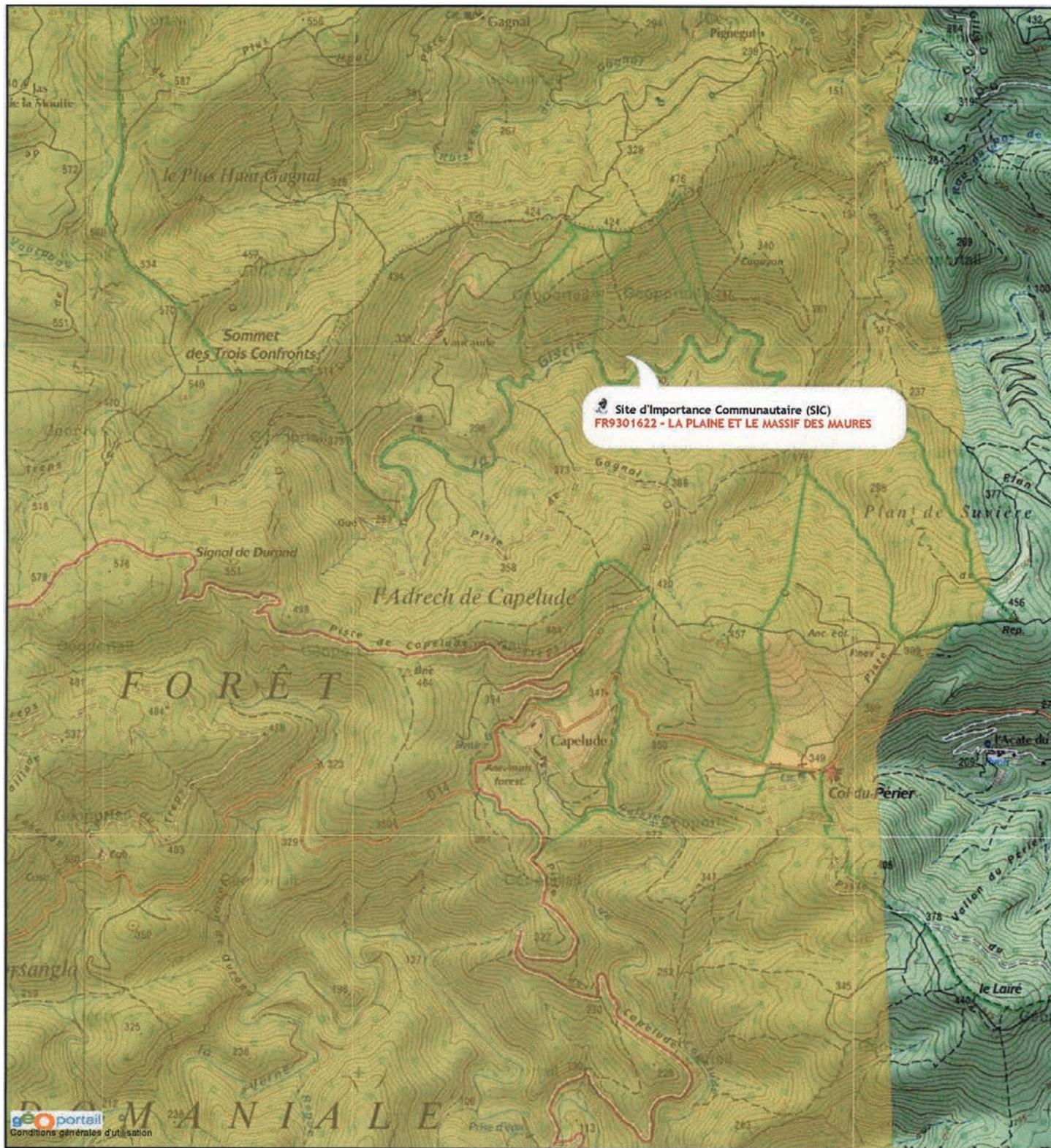
Ce site est reporté sur le territoire de la commune suivant les plans ci-après. Cette partie du territoire communal ainsi que ses abords sont entièrement classés en zone naturelle recouverte d'espaces boisés classés au sens de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme, à l'exception du hameau dit de VAUCAUDE 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.

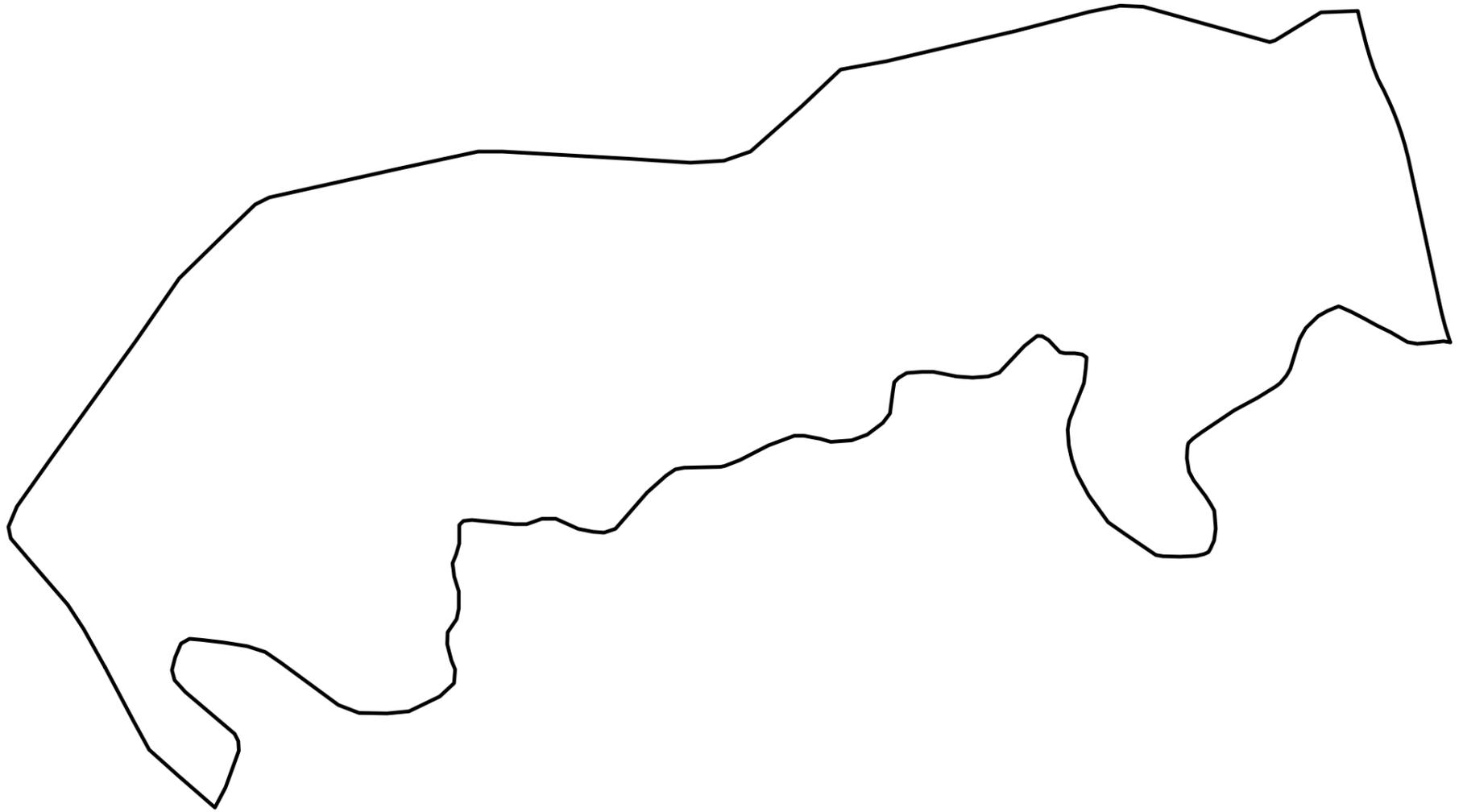
NATURA 2000
FR9301622 - LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES

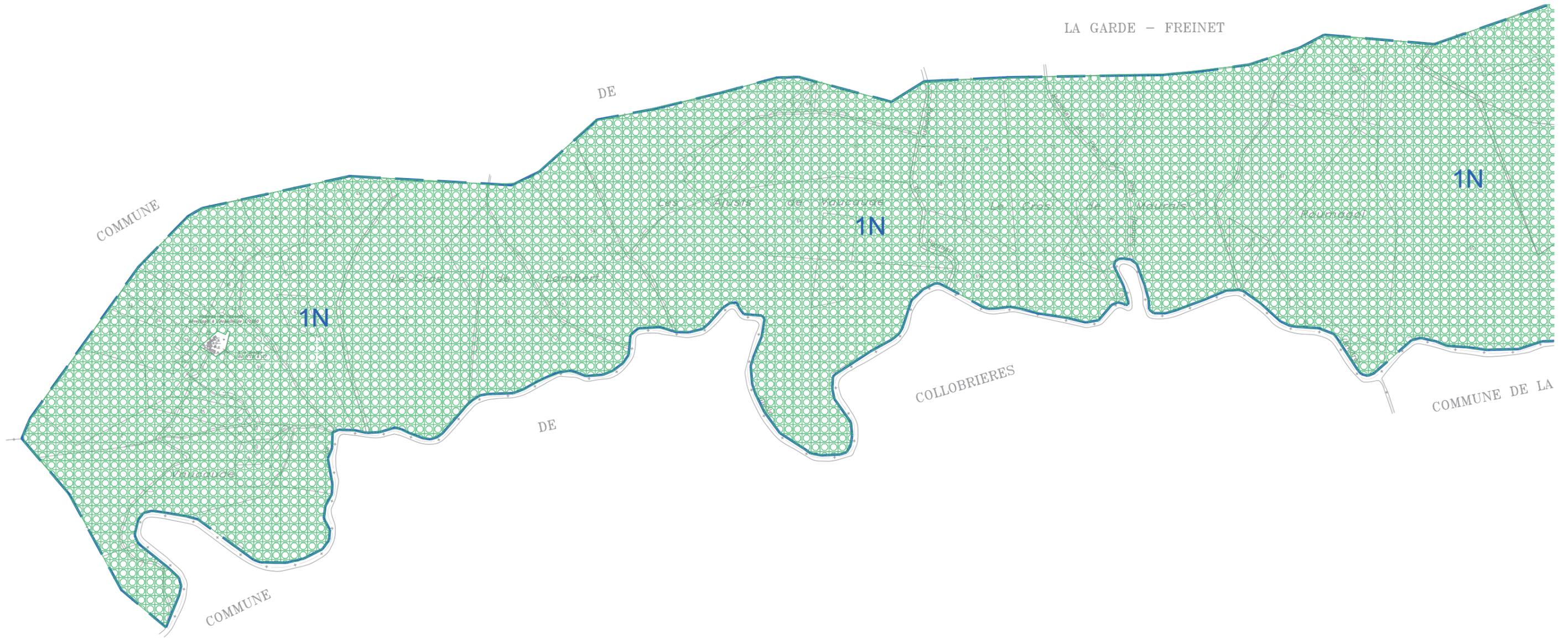


COUVERTURE SITE NATURA 2000
SUR LA COMMUNE DE GRIMAUD



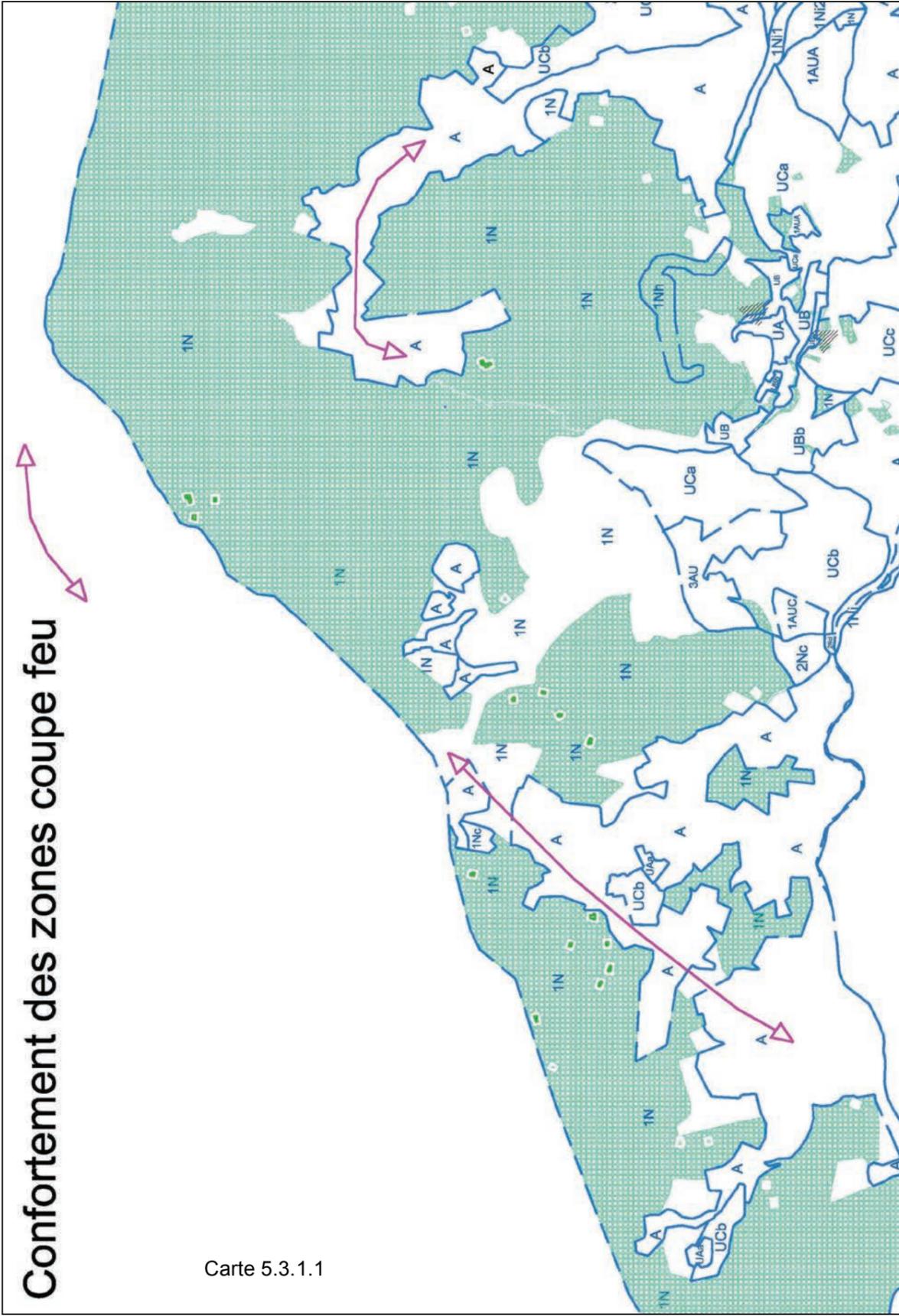
Echelle approximative: 1:10000
 Coordonnées géographiques du centre de la carte: 6° 25' 30.8" E 43° 15' 43.9" N
 © Institut Géographique National
 2012-02-14 - Tous droits réservés





NATURA 2000
FR9301622 - LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES

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	
UC	150,75	UBb	0,90	
UD	403	UBbA	15,53	
		UBc	1,15	
		UBi	10,91	
		UCa	301,29	
		UCai	8,39	
		UCb	340,46	
		UCc1	12,51	
		UCc2	16,56	
		UCd	2,27	
ZAC St Antoine	5,20	Uzac1	17,10	
ZAC bouchage	17,06	Uzac2	16,51	
ZAC Les Mures	16,47	Uzac3	21,82	
ZAC Restanque	22,70	UE	30,30	
UE	45,35	UEi1	0,40	
		UEi2	15,13	
zones URB	756,00	zones URB	898,07	142,07
1NA	54,00	1AUA	18,15	
2NA	97,00	1AUAa	1,00	
2NAa	17,00	1AUBi	11,65	
2NAb	22,00	1AUC	4,19	
		2AUA	10,46	
		2AUB	1,80	
		2AUBi2	4,19	
		2AUBi1	2,27	
		3AU	32,82	
Urb future	190,00	Urb future	86,53	-103,47
NB	91,30	A	589,40	
Nba	81,20	Aa	22,18	
NBb	71,30	Ai1	314,83	
NC	910,00	Ai2	16,81	
		1N	2216,69	
		1Ni	18,86	
1ND	2211,00	1Nr	32,74	
		1Nc	1,58	
		1Nh	24,51	
		1Ngi	4,20	
		1Nhi	24,40	
		1Ni1	34,03	
		1Ni2	6,55	
		1Ni3	0,90	
2ND	147,20	2N	77,29	
		2Na	1,47	
		2Ni2	29,37	
		2NC	34,52	
		2NCr	15,94	
		2NCi	7,13	
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.

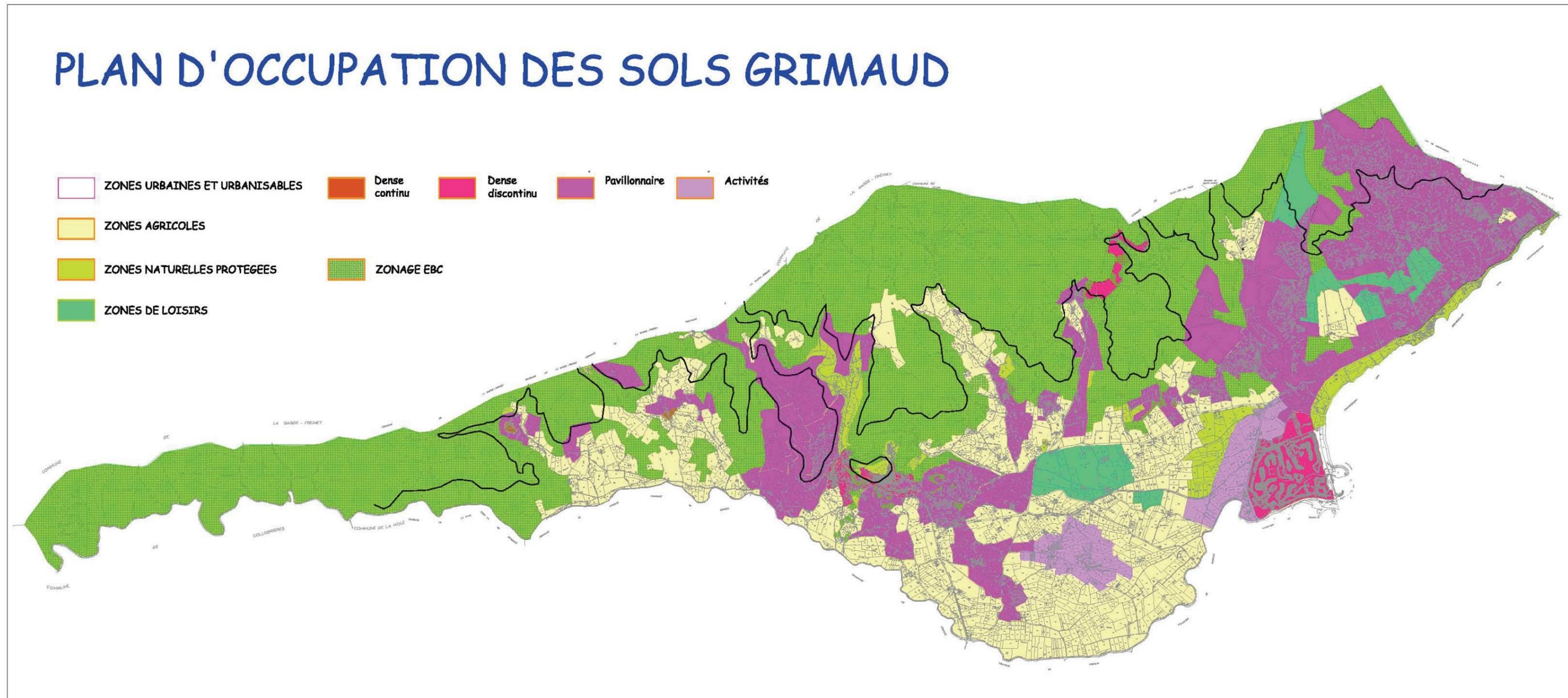
Ainsi nous observons au travers de ce tableau :

- 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).

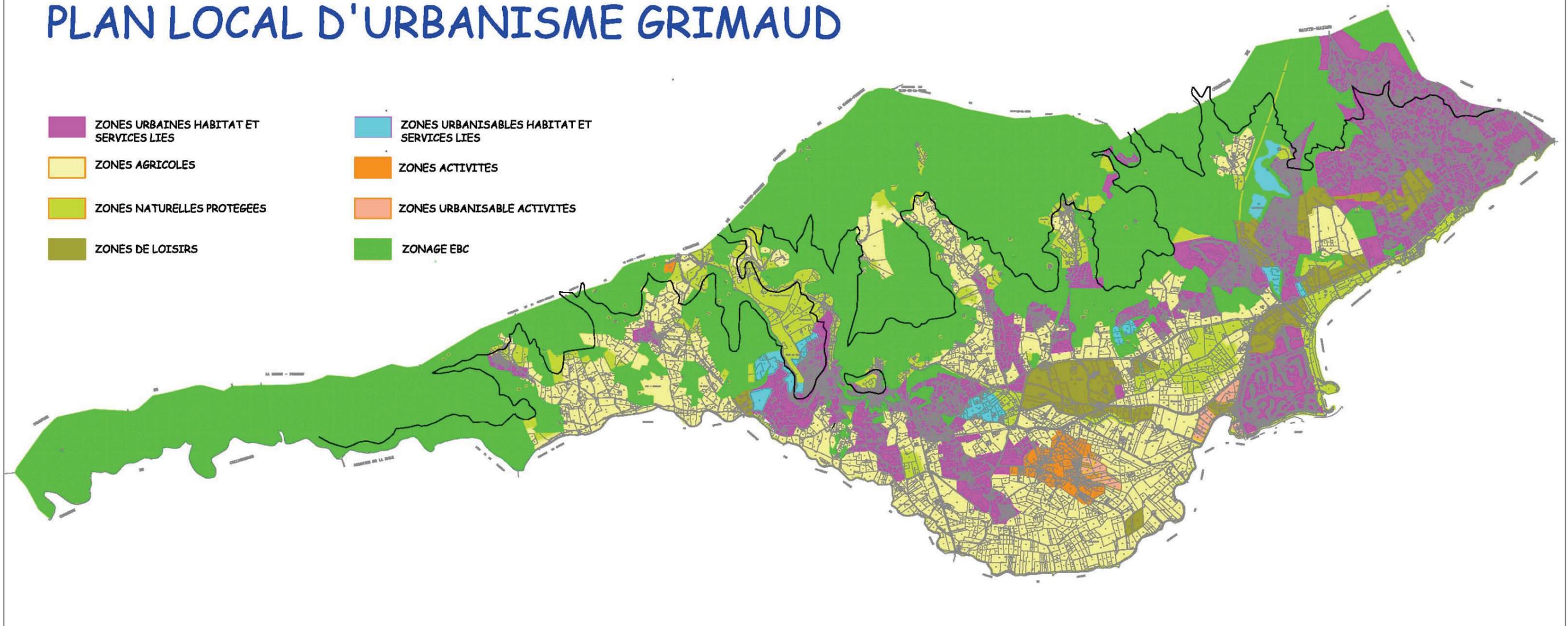
De ce fait avec la loi SRU le législateur a demandé aux communes d'intégrer ces zones NB en zones U si elles étaient urbanisées et équipées (réseau eau et assainissement, etc) ou de les laisser en zones naturelles si la commune ne souhaitait pas les urbaniser et/ou les équiper.

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.



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



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		COS	superficie minimale m ²	CAPACITE THEORIQUE				moyenne surfaces logements	CAPACITE ACTUELLE		CAPACITE RESIDUELLE			
	ha	%			contrainte arch&urb	contrainte vocat bâti	Nb hab/log cohabitation	occupation logement		capacité théorique en logements	capacité théorique de population	logements existants	population actuelle estimée	logements	population
UA	3,45	0,1%	0,80		0,8	0,85	2,26	0,97	70	268	588				
UAa	4,72	0,1%	0,80		0,8	0,85	2,26	0,97	70	367	804				
UAb	1,63	0,0%	0,80		0,8	0,85	2,26	0,97	70	127	278				
UB	21,21	0,5%	0,80		0,8	0,85	2,26	0,97	70	1648	3613				
UBa	55,83	1,3%	plan masse		0,8	0,85	2,26	0,97	70	3800	8330				
UBb	0,90	0,0%	0,80		0,8	0,85	2,26	0,97	70	70	153				
UBbA	15,53	0,3%	0,80		0,65	0,85	2,26	0,97	70	981	2150				
UBc	1,15	0,0%	0,80		0,8	0,85	2,26	0,97	70	89	196				
UBi	10,91	0,2%	0,80		0,8	0,85	2,26	0,97	70	848	1859				
UCa	301,29	6,8%	0,15		0,9	0,85	2,26	0,97	200	1729	3790				
UCai	8,39	0,2%	0,15		0,9	0,90	2,26	0,97	200	51	112				
UCb	340,46	7,6%	0,10				2,26	0,97		1362	2985				
UCc1	12,51	0,3%	0,10	2500			2,26	0,97		42	91				
UCc2	16,56	0,4%	0,10	3000			2,26	0,97		55	121				
UCd	2,27	0,1%	0,20	3000			2,26	0,97		0	0				
Uzac1	17,10	0,4%	ZAC		0,9	0,90	2,26	0,97	45	254	557				
Uzac2	16,51	0,4%	ZAC		0,9	0,90	2,26	0,97	70	58	127				
Uzac3	21,82	0,5%	ZAC		0,9	0,90	2,26	0,97	45	573	1256				
UE	30,30	0,7%	0,50		0,85	0,03	2,26	0,97	70	46	101				
UEi1	0,40	0,0%	0,50												
UEi2	15,13	0,3%	0,50		0,85	0,03	2,26	0,97	70	28	60				
zones URB	898,07	20,1%								12395	27171	6459	14159		
1AUA	18,15	0,4%	0,10		0,85	0,85	2,26	0,97	70	187	411	0	0		
1AUAa	1,00	0,0%	0,15		0,85	0,85	2,26	0,97	70	15	34	0	0		
1AUBi	11,65	0,3%	0,35							0	0	0	0		
1AUC	4,19	0,1%	0,25							0	0	0	0		
2AUA	10,46	0,2%	0,15		0,85	0,85	2,26	0,97	70	162	355	2	4		
2AUB	1,80	0,0%	0,35		0,85	0,85	2,26	0,97	70	100	219	0	0		
2AUBi2	4,19	0,1%	0,35		0,85	0,85	2,26	0,97	70	100	219	0	0		
2AUBi1	2,27	0,1%								0	0	0	0		
3AU	32,82	0,7%								0	0	0	0		
Urb future	86,53	1,9%								465	1019	2	4		
A	589,40	13,2%					2,26	0,97							
Aa	22,18	0,5%					2,26	0,97		110	241	110	241		
Ai1	314,83	7,1%					2,26	0,97							
Ai2	16,81	0,4%					2,26	0,97							
1N	2216,69	49,7%													
1Ni	18,86	0,4%													
1Nr	32,74	0,7%													
1Nc	1,58	0,0%													
1Nh	24,51	0,5%													
1Ngi	4,20	0,1%								100	219	0	0		
1Nhi	24,40	0,5%													
1Ni1	34,03	0,8%													
1Ni2	6,55	0,1%													
1Ni3	0,90	0,0%													
2N	77,29	1,7%								13	28	0	0		
2Na	1,47	0,0%								0	0	0	0		
2Ni2	29,37	0,7%								0	0	0	0		
2NC	34,52	0,8%								15	33	0	0		
2NCr	15,94	0,4%								15	33	0	0		
2NCi	7,13	0,2%								0	0	0	0		
zones NAT	3473,40	77,9%								110	241	253	555		
hors POS	0,00	0%								0	0	0	0		
tot ZONES	4458,00	100%													
superficie commune															
CAPACITE THEORIQUE										CAPACITE ACTUELLE		CAPACITE RESIDUELLE			
logements										logements INSEE 99		logements			
population										population équivalente		population			
12969										6714		6255			
28431										14718		13713			
										residences principales		pop permanente			
										1666		3780			
												2,26			

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.

7 COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Cette partie vise à montrer la façon dont la révision du document d'urbanisme, le PLU, a pris en compte l'ensemble des directives réglementaires.

Rappel préliminaire sur l'élaboration du présent P.L.U. en regard de la loi du 12 juillet 2010 dite du "Grenelle II de l'environnement" :

En application de l'article 20 de la loi du 5 janvier 2011 qui a modifié le paragraphe V du 36^{ème} de l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010, le présent document d'urbanisme arrêté le 23 février 2011 (et donc antérieurement à la date butoir du 1^{er} juillet 2012 visée par la nouvelle rédaction de ce paragraphe V), est élaboré sous l'empire des dispositions antérieures à la loi du 12 juillet 2010. Son approbation doit, en conséquence, intervenir avant le 1^{er} juillet 2013.

Il intègrera, sans préjudice de toute modification légale susceptible d'intervenir, les dispositions de cette loi lors de sa prochaine révision et au plus tard le 1^{er} janvier 2016.

7.1 Le Code de l'urbanisme

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain donne un cadre de référence. Les dispositions générales communes aux Schémas de COhérence Territoriale, aux Plans Locaux d'Urbanisme et aux Cartes Communales y sont précisées à l'article 1^{er}, nécessitant la réécriture complètement de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme. Il y est précisé que :

*« Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

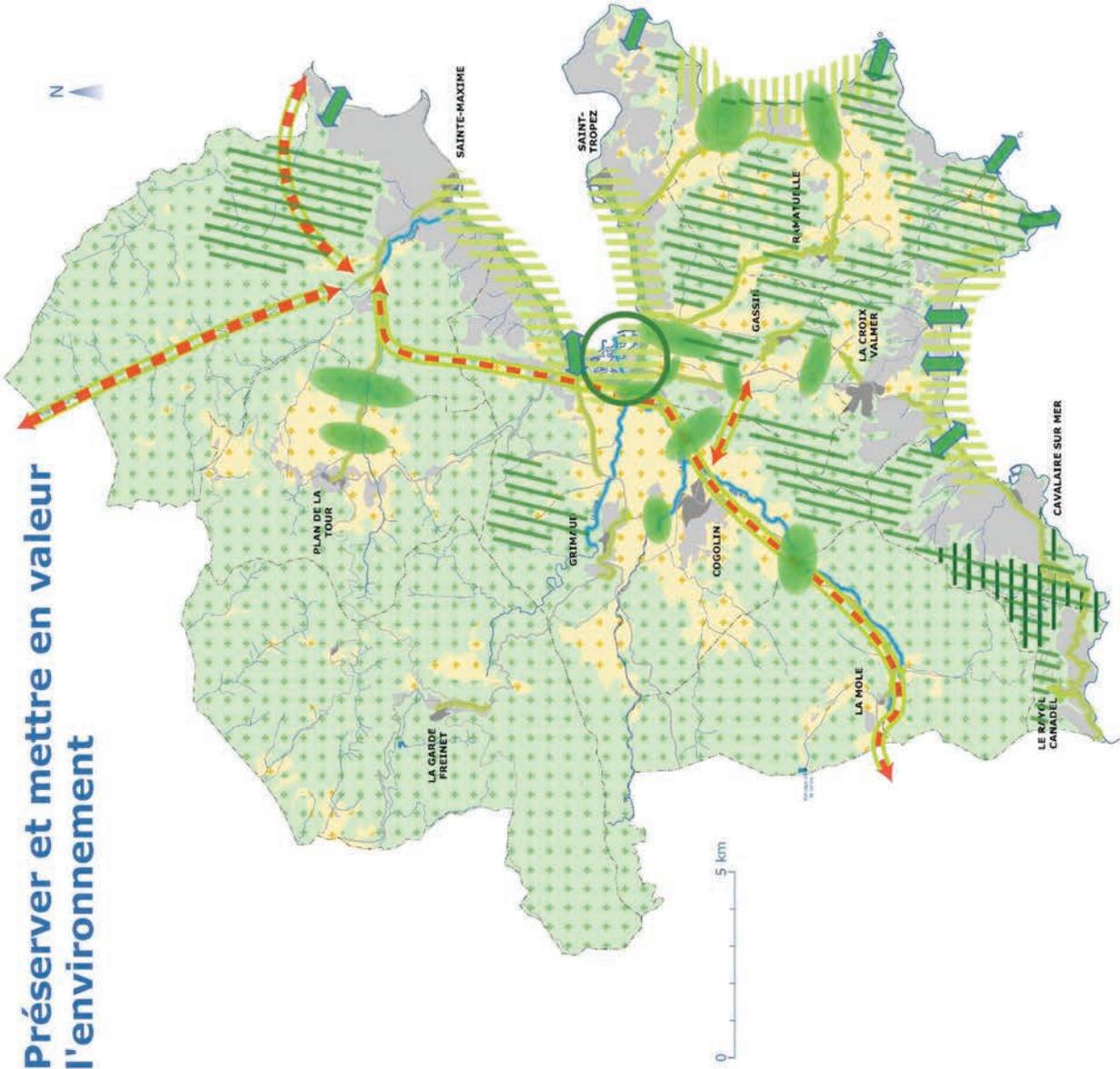
2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111-1-1.

Les éléments fournis précédemment dans le rapport mettent en évidence la recherche par la commune d'un équilibre entre développement urbain, économique et préservation des espaces et milieux naturels.

Préserver et mettre en valeur l'environnement



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

Etat actuel de l'occupation des sols

	Zone urbaine
	Zone pavillonnaire
	Espace naturel
	Espace agricole
	Cours d'eau
	Réseau routier

Orientations du SCoT

	Classement "Site"
	"Espace de respiration"
	Maîtrise renforcée de l'urbanisation
	Espace littoral à enjeux de développement durable
	Aménagement des abords de cours d'eau
	Protection des abords de routes
	Aménagement du boulevard littoral
	Amélioration de la desserte du golfe
	Mise en valeur du massif forestier
	Mise en valeur des espaces agricoles

Application de la loi Littoral
Secteurs ou zones au sein desquels les communes devront délimiter, dans leur PLU, des Espaces naturels remarquables et des Coupures d'urbanisations

7.2 Cohérence du PLU avec le SCOT

La commune de Grimaud est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des cantons de Grimaud et de St Tropez.

Le SCOT a été approuvé le 16 juillet 2006.

Le PLU de GRIMAUD, tel qu'il a été approuvé et en cohérence avec le SCOT.

La traduction des principales orientations du SCOT dans le PLU, sont rappelées ci après :

7.2.1 Préservation et mise en valeur de l'environnement

7.2.1.1 Prise en compte des normes de protection

▪ Loi littoral

- Les coupures d'urbanisation « secteur Nord du fond du Golfe, secteur Saint Pons Les Mures » ont été respectées, et traduites par le maintien de zonages agricoles et l'interdiction d'urbaniser le long de la RD14 sur une bande de 20m de part et d'autre de la voie.
- Protection du Mont Roux

7.2.1.2 Prévention des risques

▪ Risques Incendie

Concernant les risques d'incendie, en l'absence de PPRIF, la commune de Grimaud a mené au travers de son PLU, une politique d'aménagement et de gestion de ses massifs visant à réduire les risques, comme suit :

- Réduction et suppression de zones urbanisables situées en zones boisées (ex zones NB et NA du POS)
- Création de pare feux en déclassant des zones EBC et en les affectant aux activités agricoles
- Inscriptions d'emplacements réservés pour élargissement de chemins pour faciliter le passage des engins de secours

▪ Risques Inondation

- Prise en compte du PPRI zones inondables dans le zonage PLU

7.2.1.3 Mise en valeur des espaces agricoles et forestiers

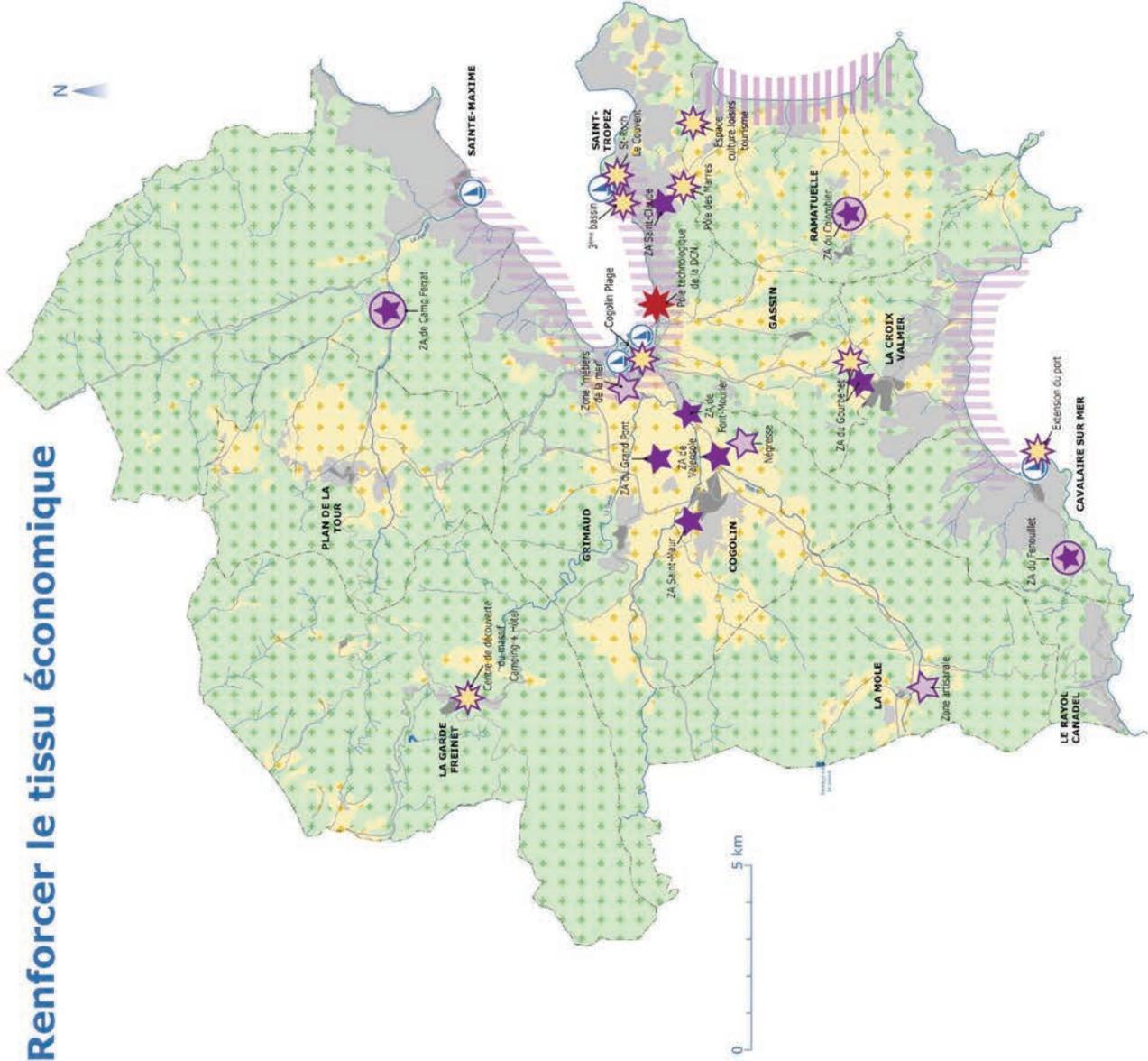
▪ Espaces agricoles : développé dans le chapitre économie

▪ Espaces forestiers :

- Interdiction de constructions isolées dans les massifs forestiers, mal ou pas protégés
- Confortement et création de hameaux
- Réintroduction d'activités agricoles en forêt pour favoriser les coupures de feu

Renforcer le tissu économique

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



Etat actuel de l'occupation du sol

	Zone urbaine
	Zone pavillonnaire
	Espace naturel
	Espace agricole
	Cours d'eau
	Réseau routier
	Port de plaisance

Orientations du SCoT

	Zone d'Activités à requalifier
	Extension de Zone d'Activités
	Création de Zone d'Activités
	Espace de développement (activités / habitat / équipement)
	Pôle technologique à conforter
	Confortement de l'économie de plage
	Mise en valeur du massif forestier
	Mise en valeur des espaces agricoles

7.2.2 Maintien de l'équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains

- **Espace de respiration** entre le village et la commune de Cogolin, en fond de golfe en arrière de la RD559 (ex RN98)
- **Protection des abords des routes**
- RD558 et RD14 : mise en place d'une bande inconstructible de 20m de part et d'autre de ces voies, élargie aux RD559, RD61

7.2.3 Renforcer et diversifier le tissu économique

7.2.3.1 Valorisation de l'existant : développement du tourisme de nature

- **Projet d'éco musée sur la commune de Grimaud**

7.2.3.2 Diversifier l'économie du territoire

- **Recherche de nouvelles filières économique et amélioration et création de zones d'activités**
- Création d'une zone des métiers de la mer sur la zone 1AUBi en face de Port Grimaud
- Requalification de la ZAC du Grand Pont et création d'un pôle dédié aux nouvelles technologies de 6ha (ZEN)
- **Mesures d'accompagnement :**
- Opérations de logements pour saisonnier et logements pour actifs

7.2.3.3 Conforter les activités agricoles

- Préservation des terres agricoles
- Extension de la superficie des zones agricoles en compensation d'une réduction de celle-ci au profit de l'extension limitée de l'urbanisation
- Suppression d'Espaces Boisés Classés afin de permettre des activités agricoles dans des espaces forestiers

7.2.4 Réguler la pression démographique

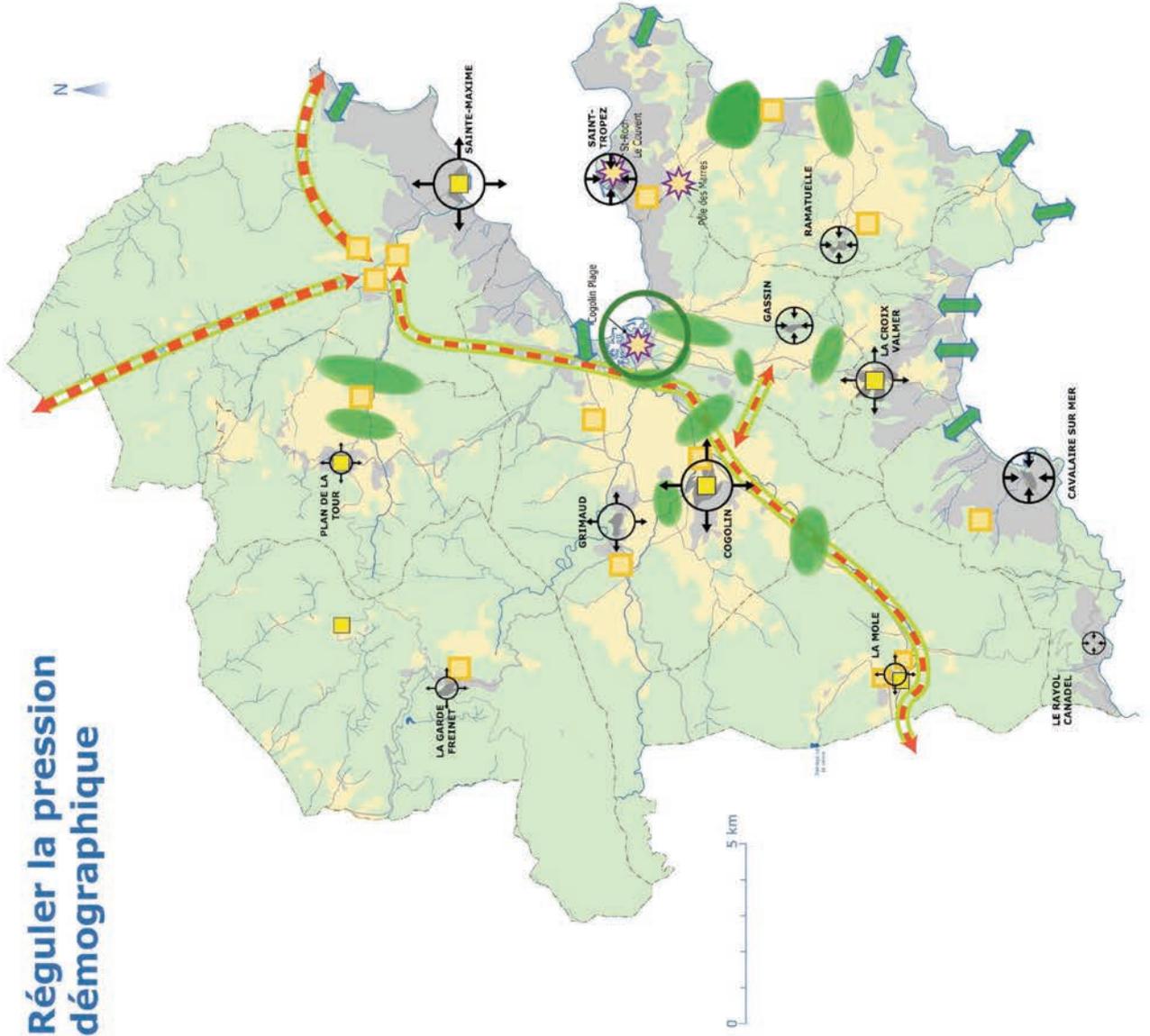
7.2.4.1 Maitriser la production de logements

Les projets d'urbanisation inscrits au PLU, respectent les orientations du SCOT visant à réaliser ces projets conformément à la loi Littoral (article L.146-2) prenant en compte :

- La préservation des espaces et milieux
- La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes
- Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage, et des équipements qui y sont liés

Les nouveaux logements seront réalisés :

Réguler la pression démographique



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

Etat actuel de l'occupation du sol	
	Zone urbaine
	Zone pavillonnaire
	Espace naturel
	Espace agricole
	Cours d'eau
	Réseau routier

Orientations du SCoT	
	Coupure d'urbanisation littorale
	"Espace de respiration"
	Maîtrise renforcée de l'urbanisation
	Protection des abords des nouveaux tracés routiers
	Renouvellement urbain
	Développement en continuité du bâti existant
	Espace de projet d'habitat
	Projet de renouvellement urbain
	Espace de développement (activités / habitat / équipement)

Prioritairement par la densification urbaine et la réhabilitation ou la restructuration de logements au sein des projets de renouvellement urbains : centres urbains ou villageois, développement modéré des hameaux

- Par l'extension des villages en continuité de l'existant
- Par l'urbanisation de nouvelles zones en discontinuité avec l'existant, inscrites dans le PLU avant l'arrêt du SCOT

L'objectif du SCOT de ne pas dépasser dans les 10 ans 72200 logements (permanents et secondaires) a été pris en considération dans le PLU de Grimaud.

7.2.4.2 Favoriser les résidences principales et freiner le développement des secondaires

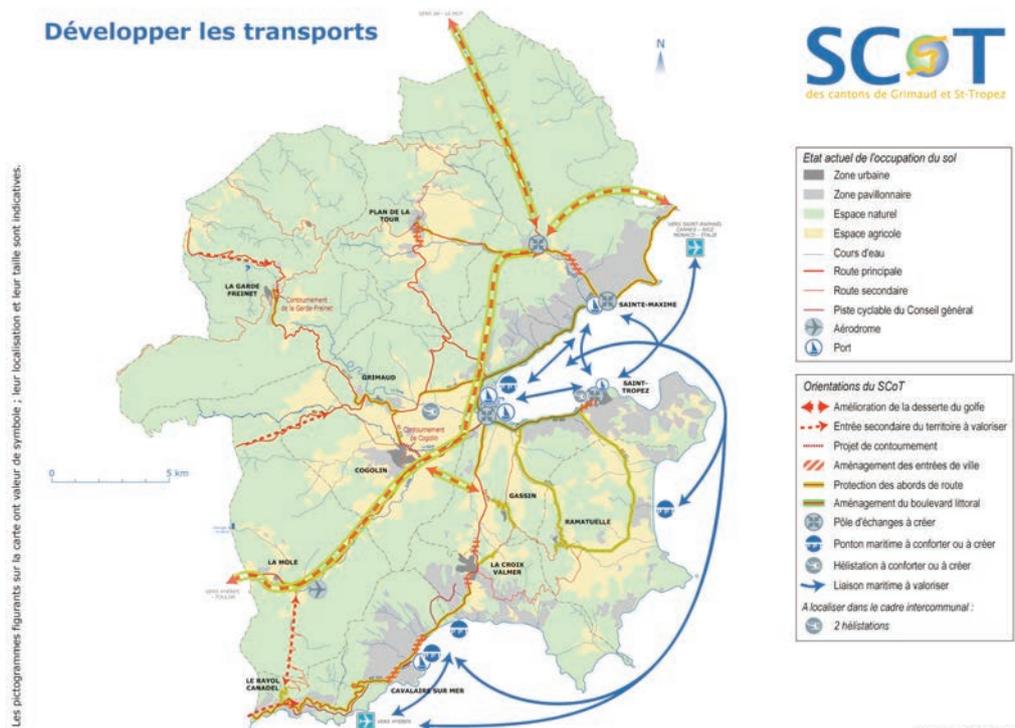
7.2.4.3 Construire des logements locatifs (voir détail page 99)

Grimaud a prévu dans son PLU l'accueil de logements locatifs aidés :

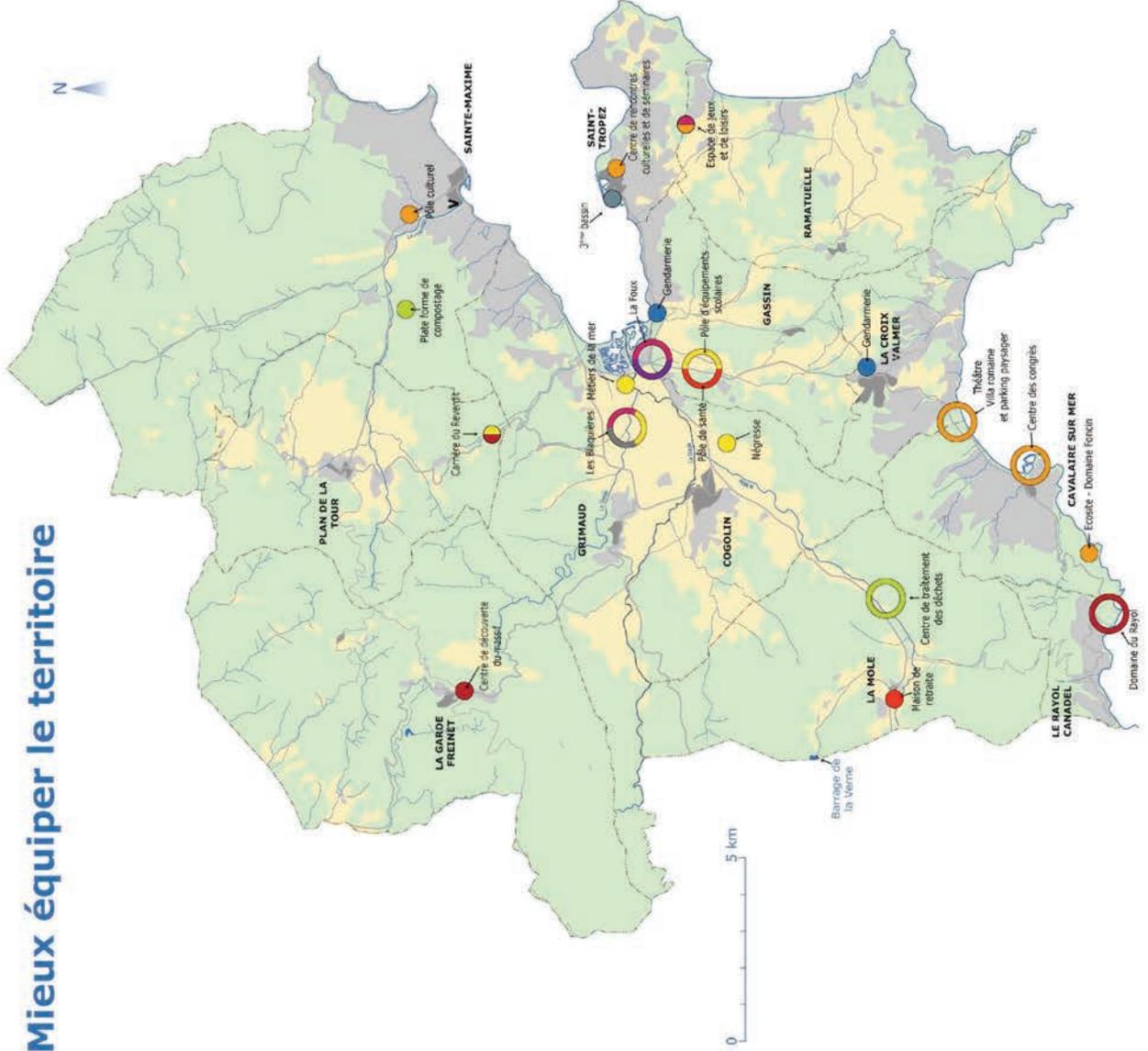
- dans les zones 2AU avec un quota de 20% de SHON destiné à ces logements,
- dans les zones U et 1AU avec un quota de 20% de SHON destiné à ces logements pour des opérations dépassant 10 logements
- la réalisation de logements locatifs aidés sur des terrains appartenant à la commune, dans le secteur UAb sous le parc St Antoine, et sur les terrains UBa de Guerrevieille.

7.2.4.4 Rendre la croissance urbaine moins consommatrice d'espaces

7.2.5 Développer les transports



Mieux équiper le territoire



Etat actuel de l'occupation du sol

	Zone urbaine
	Zone pavillonnaire
	Espace naturel
	Espace agricole
	Cours d'eau
	Réseau routier

Orientations du SCoT

	Equipement à valoriser
	Equipement à créer
	Culture
	Education - Formation
	Santé
	Sport
	Environnement
	Loisirs
	Equipement touristique
	Commerce
	Equipement technique
	Equipement public
	Aire d'accueil des gens du voyage

A localiser dans le cadre intercommunal :

	3 aires d'accueil des gens du voyage
	1 aire de compostage (en fond de golfe)

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

7.2.6 Mieux équiper le territoire

7.2.6.1 Compléter l'offre de la formation secondaire, professionnelle et supérieure

- Projet de pôle des métiers de la mer à Grimaud

7.2.6.2 Conforter le niveau des équipements culturels et sportifs

- Confortement de la vocation sportive du pôle d'équipement des Blaquières à Grimaud

7.2.6.3 Créer des aires d'accueil des gens du voyage

- Implantation d'une aire de grand passage de 150 places sur le territoire de Grimaud : inscription au PLU d'un emplacement réservé n°90 de 4.2 hectares

7.2.6.4 Renforcer l'offre de service public

- Création d'un centre de secours à Grimaud

7.2.6.5 Traitement et valorisation des déchets à l'échelle du SCOT

- Mise en place d'une collecte sélective
- Mise en place d'un plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés approuvé le 24 janvier 2004 pour l'ensemble des communes du SCOT :
 - Plates formes de compostage (déchets verts et de bois, boues de station d'épuration) situés dans le secteur de Sainte Maxime et en fond de golf
 - 1 déchetterie et un centre de tri à La Mole
 - Un centre d'enfouissement et plate forme de valorisation : site à déterminer
 - Elimination des déchets ultimes : du fait de la saturation du site du Balançan, une recherche d'une nouvelle localisation est en cours

7.3 La Loi « Littoral »

Le développement dans les communes littorales est encadré par les dispositions qui sont codifiées dans le Code de l'urbanisme entre l'article L.146-1 et l'article L.146-9. Cependant, certains articles ont une importance plus forte que d'autres ; c'est le cas notamment de l'article L.146-2 qui crée la notion de coupures de l'urbanisation et de capacité d'accueil, de l'article L.146-4 qui traite des conditions d'extension de l'urbanisation, de l'article L.146-5 qui concerne les formes autorisées de camping et enfin de l'article L.146-6-1 qui permet le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existant à l'intérieur de la bande des 100 mètres.

7.3.1 Coupures d'urbanisation :

Le P.L.U. doit préserver les espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Cette coupure se matérialise par une absence d'urbanisation et un zonage 1N et A. Elle est renforcée par la mesure de recul des constructions le long de la route départementale 14.

7.3.2 Extension limitées de l'urbanisation des espaces proches du rivage L.146-4 du CU :

En ce qui concerne les espaces proches du rivage, la commune de Grimaud s'est tenue à la définition de ceci telle qu'elle résulte de l'arrêt rendu par CE, du 3 mai 2004 (*req.n°251534, Mme Barrière : BJDU n°2, p86, concl. Mitjaville*) à savoir :

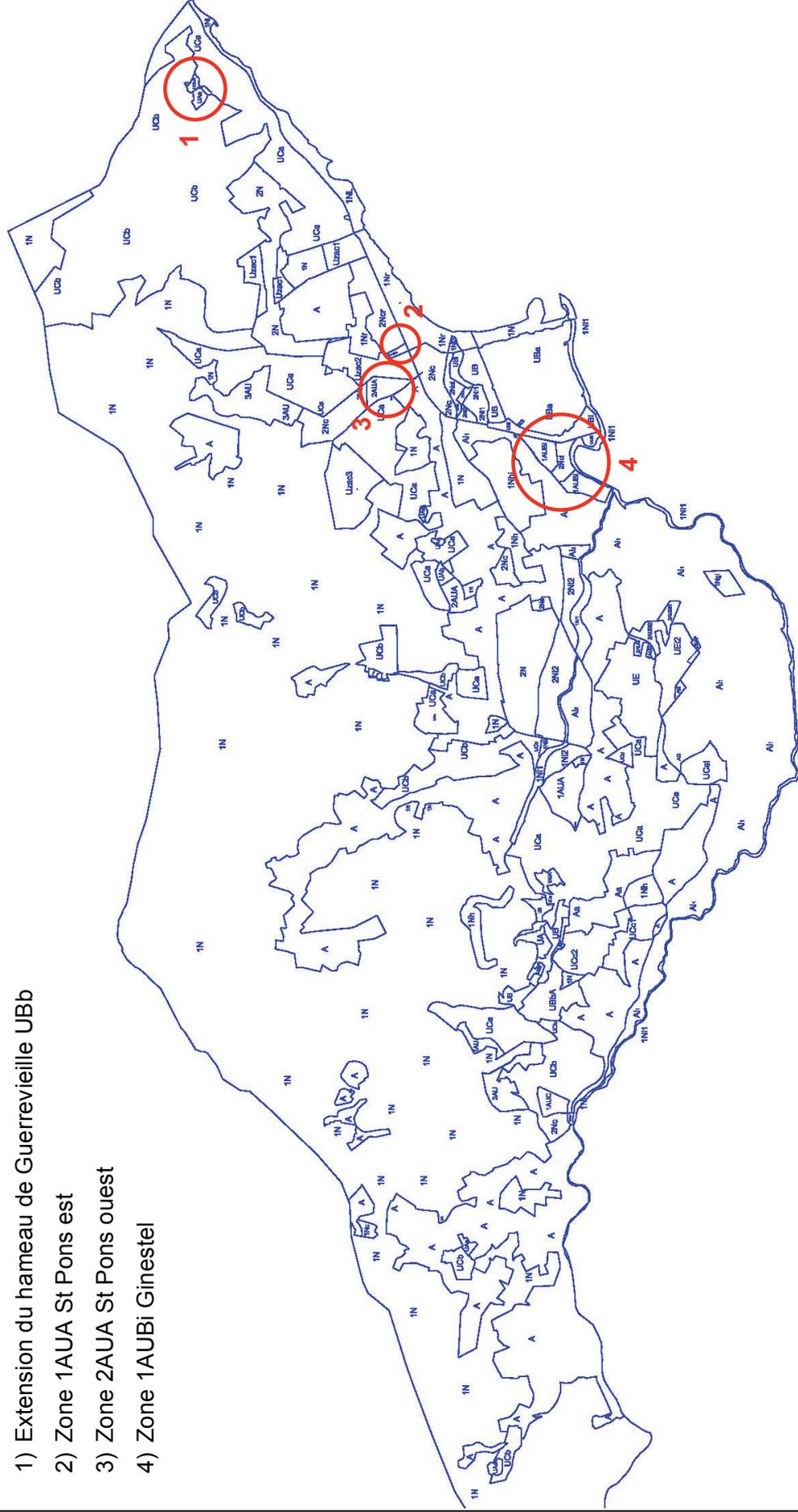
- a. distance du rivage
- b. visibilité à partir du rivage
- c. séparation ou non par des espaces urbanisés

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 obtenus un accord favorable.

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 Ginstel



1) Extension du hameau de Guerrevieille UBb :

Le hameau de Guerrevieille, UAa, a une superficie 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 UCb 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 St Pons 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 St Pons 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 des 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 2Nci.

- 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.

7.3.3 Espaces remarquables L.146-6 du CU

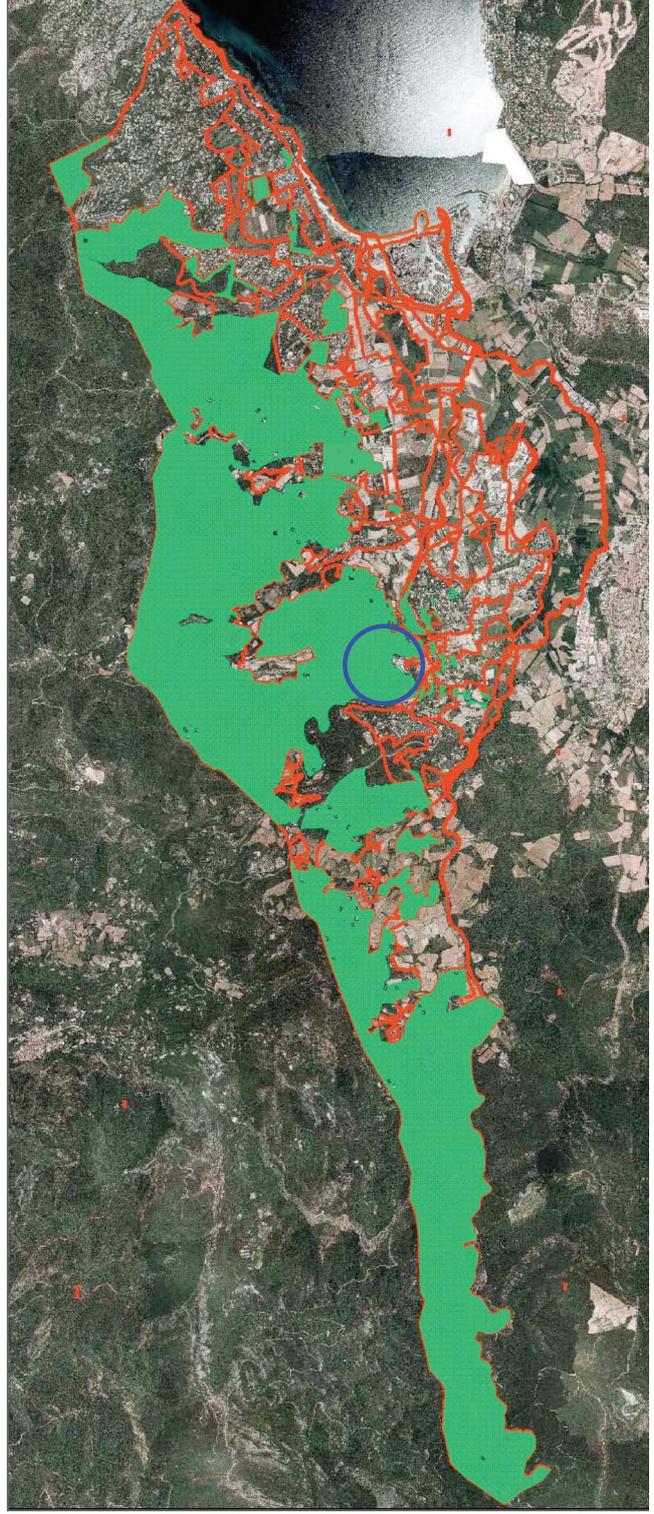
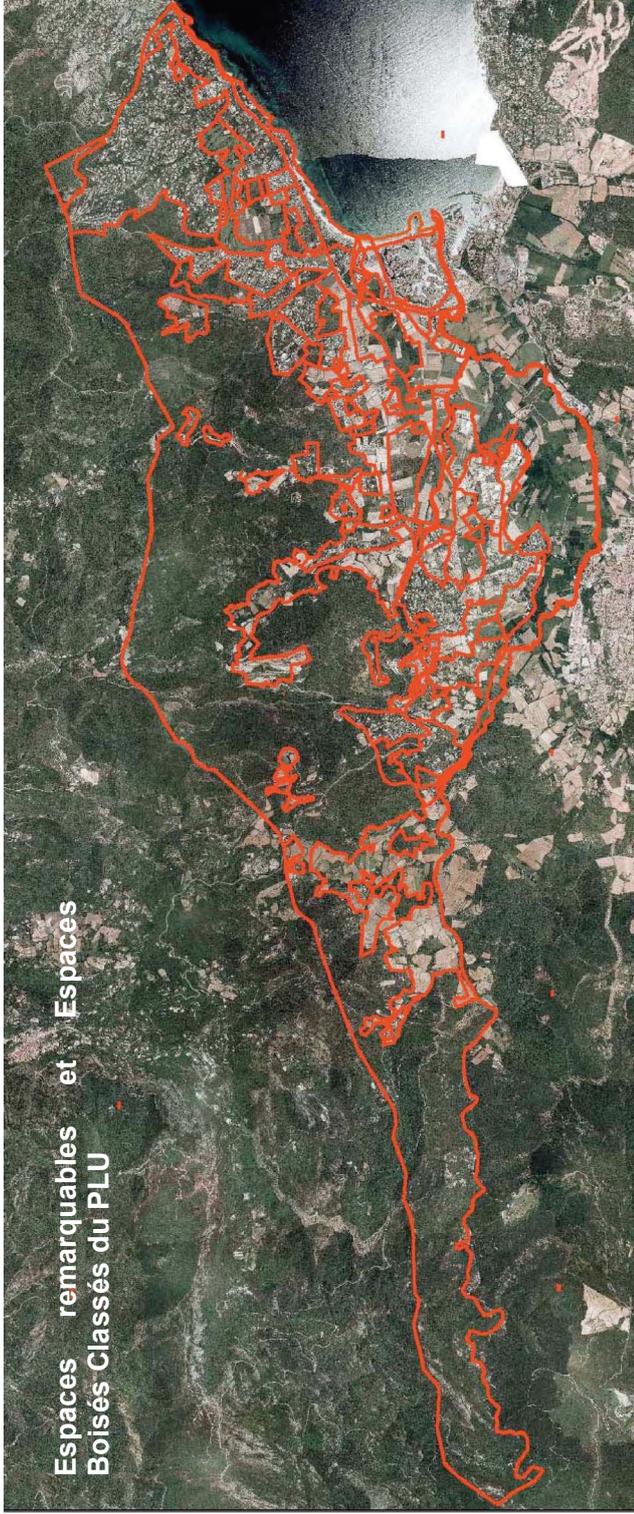
Les zones 1N du PLU couvertes d'Espaces Boisés Classés correspondent aux boisements significatifs de la commune, retenus au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme.

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 mesure 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.

A noter que 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 pelouse 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...)

Espaces remarquables et Espaces
Boisés Classés du PLU



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.

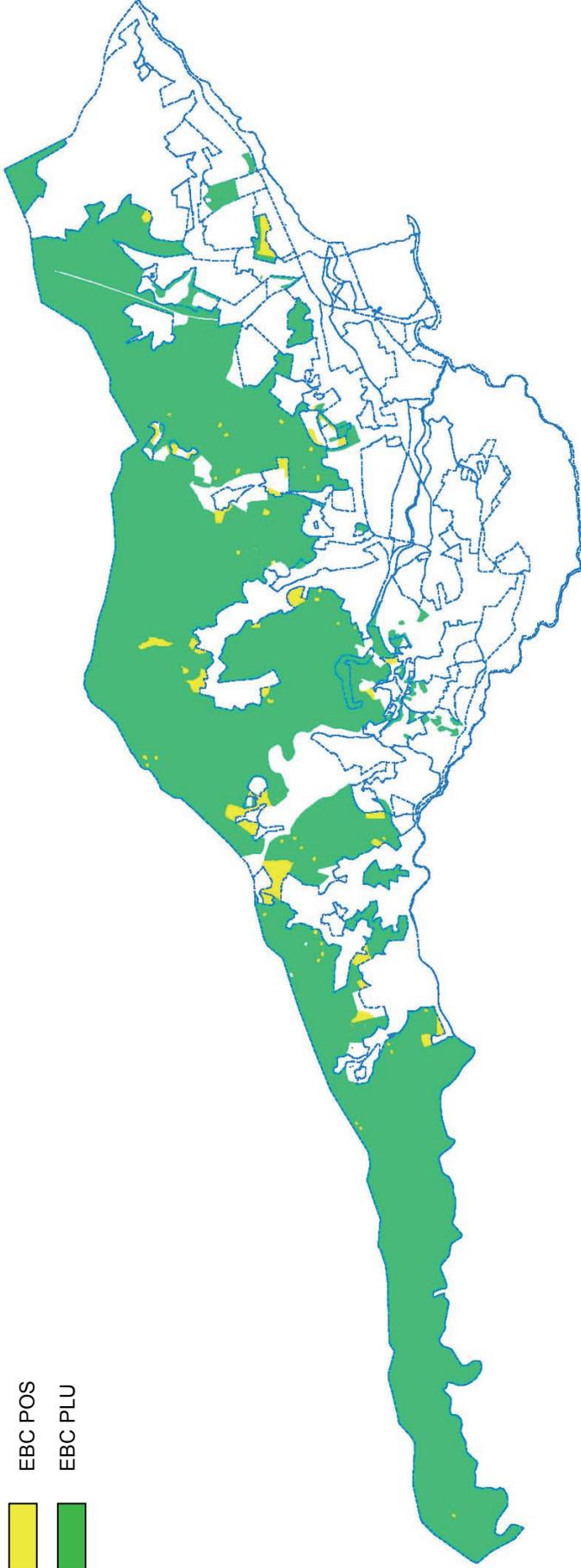
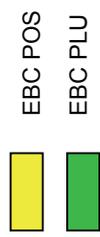
- **Un création d'EBC qui représente 168,80 hectares :**
 - Sur d'anciennes parties de secteurs NB reconvertis en zones naturelles 1N (NB La Tourre, NB l'Avelan)
 - Sur l'ancien emplacement réservé n°41 pour retenue d'eau, supprimé du PLU
 - Sur partie d'anciennes zones urbanisables supprimées du PLU 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

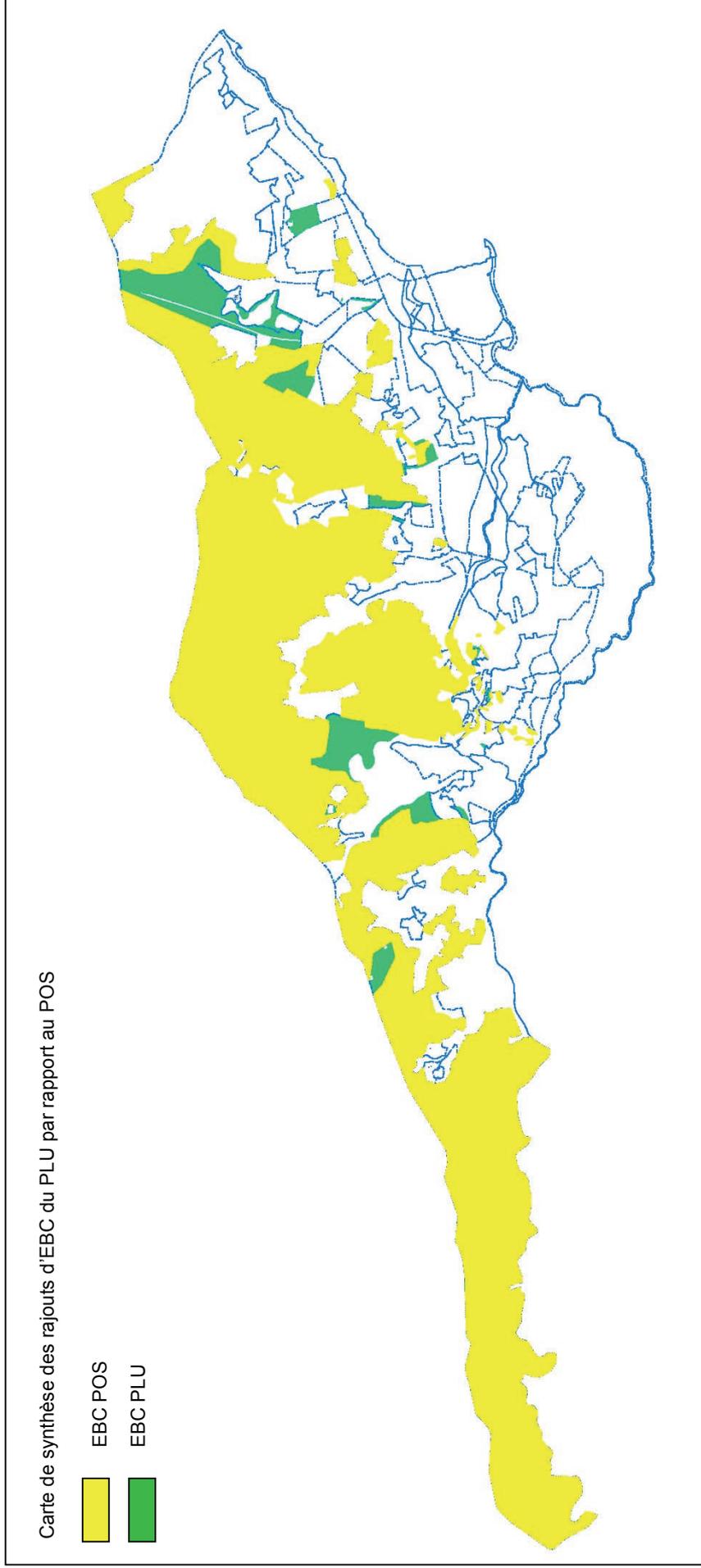
Soit près de 89 hectares d'espaces boisés classés en plus par rapport au POS de 1989.

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





7.4 La loi d'Orientation sur la Ville (loi n°91-662 du 13 juillet 1991)

Les documents d'urbanisme doivent nécessairement prendre en compte les préoccupations d'habitat. Cette prise en compte doit être effectuée dans l'objectif "d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources."

Les zones d'extension de l'urbanisation délimitées dans le P.L.U. révisé permettent un développement urbain de la commune compatible avec les dispositions de la loi.

Dans le village et ses alentours, des dispositions du règlement permettent la construction de petits collectifs d'habitation. Cette disposition permet de garantir une certaine variété des types d'habitat.

7.5 La loi sur l'eau (loi n°92-3 du 3 janvier 1992)

La commune de Grimaud prend en compte les dispositions édictées par la loi sur l'eau.

Une étude concernant l'assainissement a été réalisée afin de définir l'aptitude des sols, des secteurs non encore desservis par l'assainissement collectif.

Cette étude est intégrée dans le document « annexes » du PLU et ses conclusions retranscrites dans le règlement.

7.6 La loi relative à la protection des paysages, dite loi « Paysage » (loi n°93-24 du 8 janvier 1993)

L'instrument privilégié de la prise en compte du paysage est le PLU, qui permet d'identifier les différents types de paysages de la commune¹ et, par un règlement adapté spécifiquement à certains secteurs, de contribuer au développement d'une urbanisation intégrée à l'environnement où elle est insérée.

L'image de la commune passe par la conservation et la préservation de ses paysages structurés par l'activité agricole et caractérisés par un littoral quasi-omniprésent.

Le zonage des secteurs urbains ou à urbaniser a été délimité en extension des secteurs urbanisés existants, ou en proche périphérie. Les paysages sont de ce fait relativement bien protégés.

Le PLU a été élaboré dans un souci constant de préservation du paysage notamment lors de la définition de règles de hauteur, de limite des décaissements, d'emprise au sol des constructions, et du maintien de la superficie minimale des unités foncières de certains secteurs pour des raisons d'ordre paysagères.

7.7 La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement dite loi « Barnier » (loi n°95-101 du 2 février 1995)

La loi du 2 février 1995 (circulaire du 13 mai 1996), dite loi « Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement, a créé par son article 52 (amendement Dupont) l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Son objectif est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable et globale sur l'urbanisation éventuelle des abords des grandes voies de circulation. Cela vise ainsi à atteindre une qualité urbaine plutôt qu'un recul systématique du front urbain existant actuellement.

La RD558 est soumise aux dispositions de la loi « Barnier ».

Le PLU ne prévoit pas d'urbanisation le long de cette voie. Il n'est pas concerné par l'application de cette réglementation.

7.8 La loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets.

La loi du 13 juillet 1992 comporte une disposition essentielle : à compter du 1er juillet 2002, les installations d'élimination des déchets par stockage ne seront autorisées à accueillir que les déchets « ultimes », « Est ultime un déchet, résultant ou non du traitement d'un déchet, qui n'est plus susceptible d'être traité dans les conditions techniques et économiques du moment, notamment par extraction de la part valorisable ou par réduction de son caractère polluant ou dangereux ».

Les Déchets Ménagers

- Un ramassage des déchets ménagers en porte à porte sur certain secteur urbanisé (Guerrevieille – Beauvallon etc), du Lundi au Samedi.
- Un ramassage au niveau des Points d'Apport Volontaire, répartis sur la Commune (Centre Ville, hameaux etc....)

Le Tri Sélectif

- Un ramassage par le biais de caissettes (verre, plastique, papier-journaux-magazines, acier-aluminium, carton-cartonnettes-briques) une fois par semaine en porte à porte.
- Un ramassage au niveau des Points d'Apport Volontaire, des bacs répartis par couleurs : vert = verre, bleu = papier journaux magazines, marron clair = plastique, rouge = acier aluminium, bordeaux = cartons cartonnettes briques.
- Collecte des sites touristiques (campings – Port Grimaud – centre de vacances) tous les jours, y compris dimanche et jours fériés en juillet et août.

Les « monstres »

- Une collecte tous les mercredis matin, sur appel téléphonique auprès de la société NICOLIN.

7.9 La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

Sont classées, bruyantes sur le territoire de la Commune, suivant arrêté de classement de voies bruyantes du 7 juin 2000, les voies suivantes :

- RD14 : type 3 depuis le carrefour avec la RD558 jusqu'au carrefour avec la RD559
- RD61 : type 3 depuis le carrefour avec la RD14 jusqu'à la limite du territoire communal en direction de Cogolin
- RD558 : type 4 sur toute la traversée du territoire communal
- RD559 : type 2 ou 3 suivant les sections et sur toute la traversée du territoire communal

De part et d'autre de ces voies, tous constructeurs devront prendre en compte des mesures d'isolation phoniques pour les bâtiments qu'il doit édifier.

7.10 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique ont été recensées par décret en Conseil d'Etat et figurent dans le document graphique joint dans la pièce « annexes » du dossier. Les données proviennent du document appelé « Porter à Connaissance » qui synthétise ces informations.

7.11 Evaluation environnementale

Conformément aux dispositions des articles L.121-10 et R.121-14 du Code de l'urbanisme en leurs rédactions issues de la loi du 12 juillet 2010 et du décret du 6 octobre 2010, font l'objet d'une évaluation environnementale :

- 1) – Les Plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du Code de l'environnement, c'est-à-dire, ceux ayant une incidence sur les S.I.C. "Natura 2000".

Tel n'est pas le cas du présent P.L.U. ainsi qu'il a été explicité au sujet de l'absence totale d'impact sur les secteurs "Natura 2000".

- 2) – Les Plans locaux d'urbanisme qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés aux articles 28 à 28-4 de la loi du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. Tel n'est pas le cas du présent P.L.U., la commune Grimaud n'ayant pas approuvé de plan de ce type.

- 3) – Les Plans locaux d'urbanisme qui ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, et qui :

- soit couvrent un territoire d'une superficie égale ou supérieure à 5.000 hectares, supportant une population supérieure ou égale à 10.000 habitants.

- ...

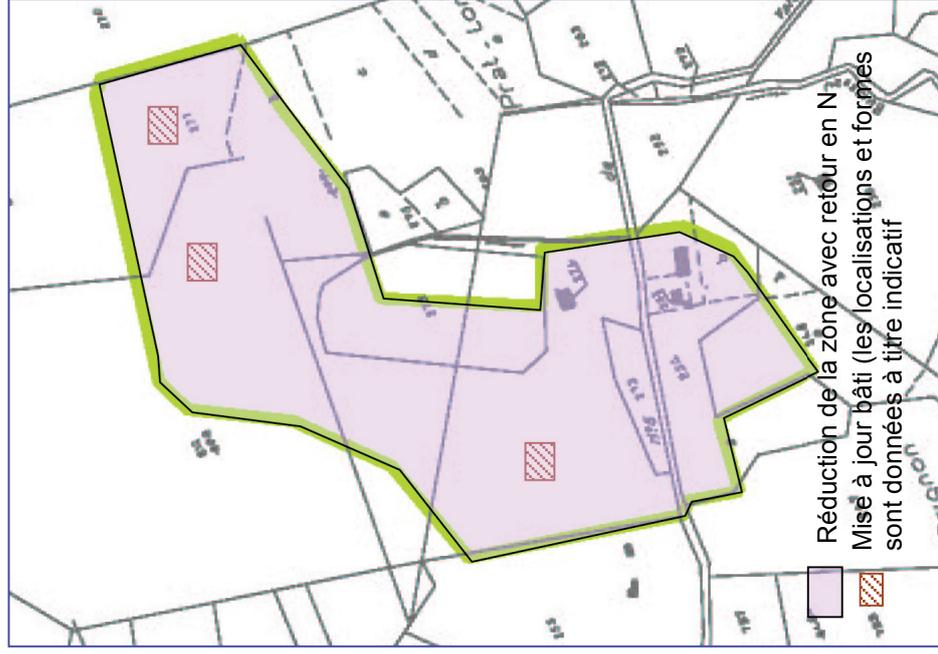
- soit prévoient la création de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares dans des zones naturelles ou agricoles dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du Code de l'environnement.

La commune de Grimaud, dont la population est très largement inférieure à 10.000 habitants, est incluse dans le périmètre approuvé du SCOT des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez, et la présente révision **ne crée** pas de zones U ou AU d'une superficie cumulée supérieure à 50 hectares dans des zones agricoles ou naturelles.

En conséquence les dispositions des articles L.121-10 et R.121-14 précitées ne donnent pas lieu à application au cas présent.

8 ANNEXE : DEVENIR DES ZONES NB DU POS 89 DANS LE PLU

comme indiqué ci-dessus. Cette partie des ex zones NB sont affectées d'un zonage N (naturel protégé), les parties conservées en zonage UCb au PLU : zones d'assainissement individuel et superficie minimales de 2500m².



NOM DE LA ZONE : PRALONG

SITUATION / COMMUNE et URBANISATION : Située à l'ouest de la commune au sud est du hameau de Val de Gilly, éloigné du centre village, entre zones ND protégées et NC agricoles

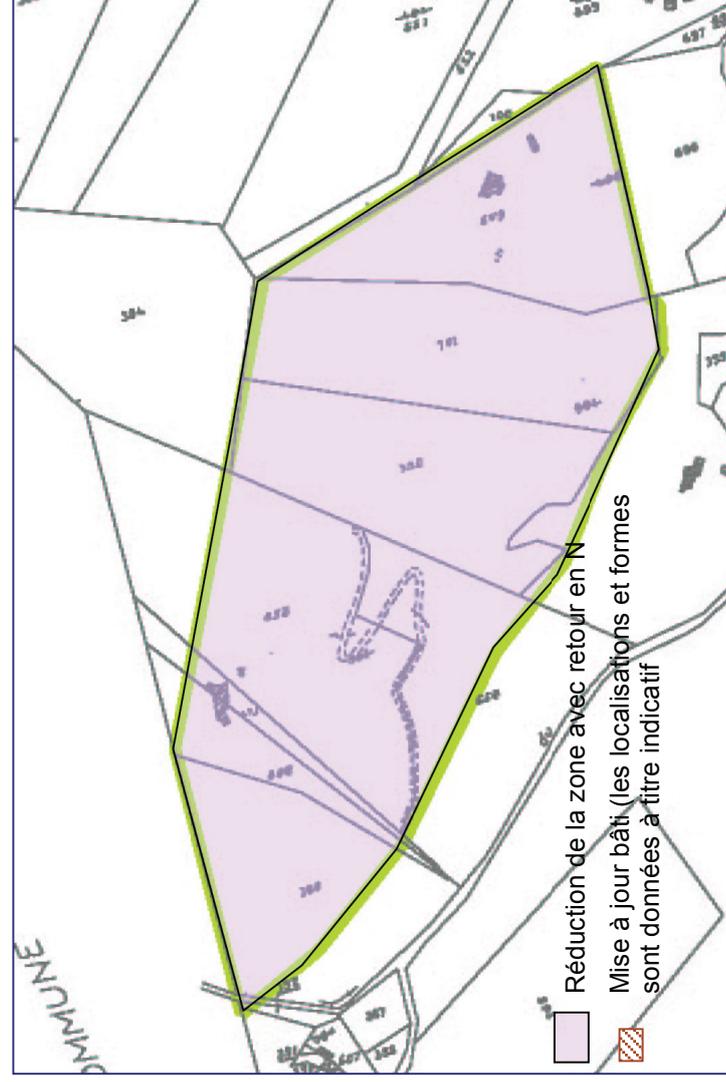
SURFACE : 7,7ha

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE MINIMALE AU POS 89 : NBa : 3000 m²

SENSIBILITE AU REGARD du PAYSAGE/EBC/AOC :
zone en limite d'EBC assez préservée
Zonage AOC

SENSIBILITE AU REGARD : ENVIRONNEMENT/LOI LITTORAL:
zonage ZNIEFF 8357P00 intérêt paysager et biologique
Situé en partie en espace remarquable, L 146.6
SITUATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS / RESEAU ASSAINISSEMENT :
Zone assainie par système autonome

CONCLUSION : Compte tenu de la situation éloignée de la zone par rapport à l'urbanisation, de sa situation en zone de forêt, en partie en espace remarquable, zonage AOC partiel, la constructibilité de la zone n'est pas conservée, avec retour en zone N et A (agricole) sur partie AOC.



NOM DE LA ZONE : LA TOURRE NORD

SITUATION / COMMUNE et URBANISATION : Située à l'ouest de la commune, au nord ouest du hameau de la Tourre et en limite communale avec La Garde Freinet, éloignée de l'urbanisation

SURFACE : 10,78 ha

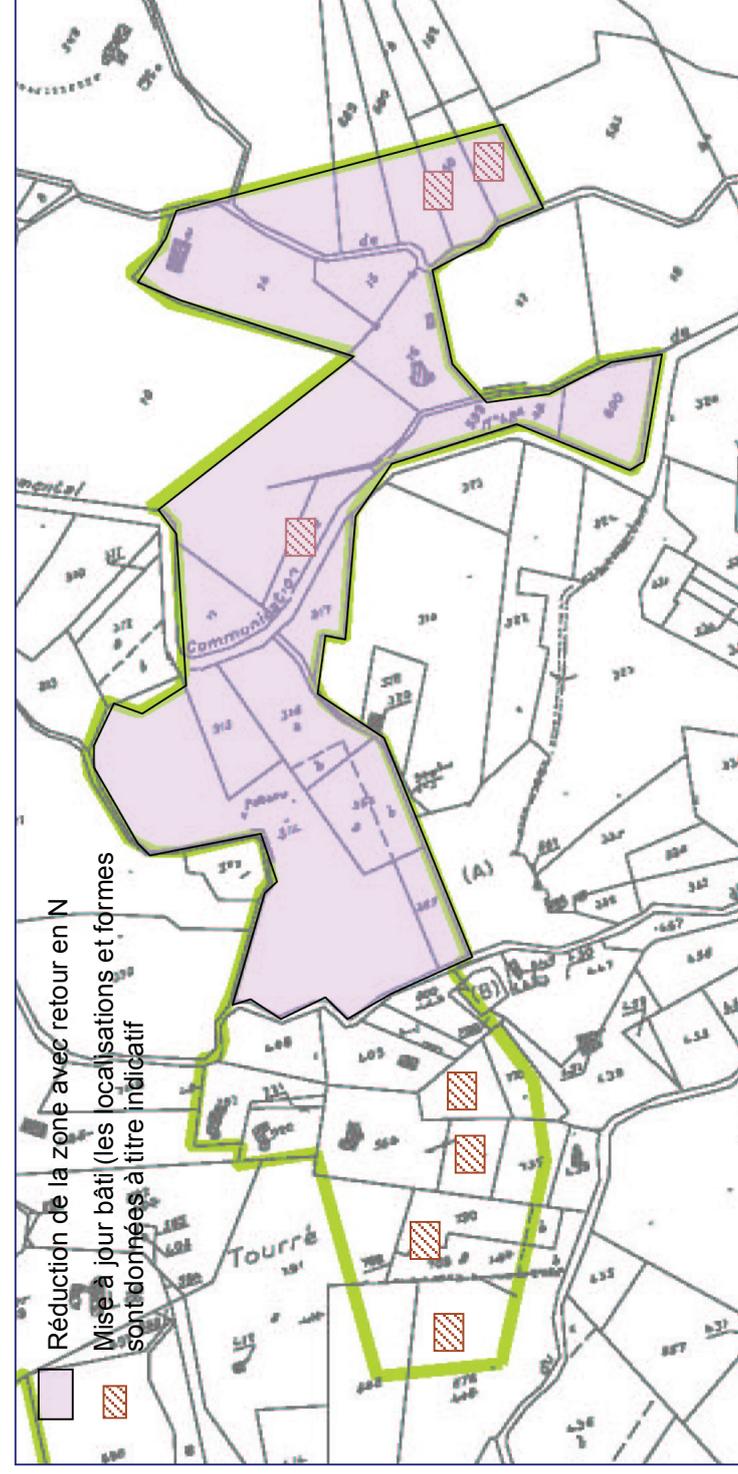
SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE MINIMALE AU POS 89 : NBb : 10 000 m²

SENSIBILITE AU REGARD DU PAYSAGE/EBC/AOC :
zone ceinturée d'EBC, non concernée par le zonage AOC

SENSIBILITE AU REGARD : ENVIRONNEMENT/LOI LITTORAL : zone concernée par ZNIEFF 8357P00 intérêt paysager et biologique, Espace remarquable L.146.6

SITUATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS / RESEAU ASSAINISSEMENT : zone non desservie par le réseau d'assainissement collectif

CONCLUSION : Compte tenu de la situation éloignée de la zone par rapport à l'urbanisation, de sa situation en zone de forêt, en partie en espace remarquable, la constructibilité de la zone n'est pas conservée, avec retour en zone N.



NOM DE LA ZONE : HAMEAU DE LA TOURRE

SITUATION / COMMUNE et URBANISATION : hameau situé à l'ouest de la commune et du village

SURFACE : 12,3 ha

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE MINIMALE AU POS 89 : NBb : 10 000 m²

SENSIBILITE AU REGARD du PAYSAGE/EBC/AOC : Elle est situé en plaine, et bordé par des zones agricoles. La partie est de la zone est située en flanc de colline, elle est bordée d'EBC. La partie NB située en plaine est en zonage AOC.

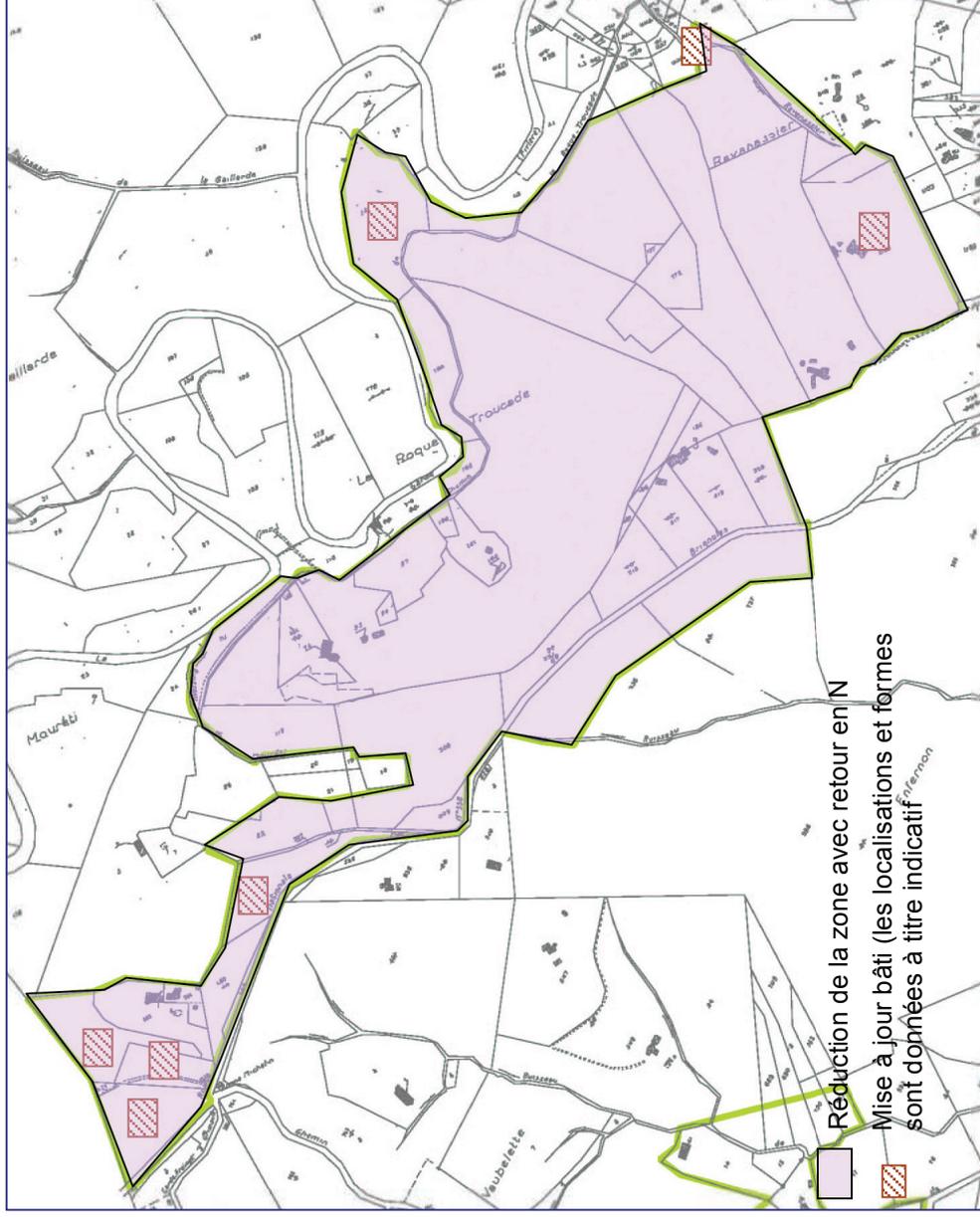
SENSIBILITE AU REGARD : ENVIRONNEMENT/LOI LITTORAL : zone en limite de ZNIEFF, et espace remarquable L.146-6 en partie Est

SITUATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS / RESEAU ASSAINISSEMENT : Zone assainie par système autonome et projet de mini STEP dans le cadre du schéma d'assainissement.

CONCLUSION : La zone NB s'inscrit en totalité en zone AOC. Elle peut se découper en 3 secteurs : Le secteur 1 à l'ouest est bâti. Le secteur 2, partie centrale au dessus du hameau est cultivé et en zone AOC, il n'est pas bâti. Le secteur 3 situé à l'est de la D48 est en limite de la zone boisée, partiellement bâti. Il est situé en ZNIEFF

Compte tenu des caractéristiques de la voie d'accès, de la sensibilité du secteur par rapport aux feux de forêt, compte tenu également de l'usage des sols, les préconisations du PLU pour le devenir de la zone sont :

- Le maintien en constructible de la zone 1 avec passage en zonage UCb
- La suppression de la zone 2 et passage en zonage A
- La suppression de la zone 3 et passage en zonage N



NOM DE LA ZONE : RAVANASSIER

SITUATION / COMMUNE et URBANISATION : Zone située au nord de la colle du Turc. Zone peu urbanisée.

SURFACE : 56,86 ha

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE MINIMALE AU POS 89 : NBb : 10 000 m²

SENSIBILITE AU REGARD du

PAYSAGE/EBC/AOC : Zone située en secteur plus ou moins boisé. Concernée ponctuellement par le zonage AOC dans sa partie limitrophe avec la Garde Freinet et autour des zones agricoles

SENSIBILITE AU REGARD :

ENVIRONNEMENT/LOI LITTORAL :

Zone concernée par la ZNIEFF 8357P00 intérêt paysager et biologique

espace remarquable L.146-6

SITUATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS /

RESEAU ASSAINISSEMENT : zone non desservie par le réseau d'assainissement collectif

CONCLUSION: Secteur situé en espace remarquable L.146-6, ZNIEFF, et en partie AOC. Zone peu bâtie, loin du centre et en secteur boisé sensible au niveau incendie.

Compte tenu des caractéristiques de ce secteur, les préconisations pour le devenir de la zone sont le déclassement de la zone constructible et retour en N

NOM DE LA ZONE : BOULANGERIE

SITUATION / COMMUNE et URBANISATION : Située en contrebas de la colle du Turc, en continuité de la première périphérie urbanisée du village.

SURFACE : 38,16 ha

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE MINIMALE AU POS 89 : NB : 2 000 m²

SENSIBILITE AU REGARD du PAYSAGE/EBC/AOC : Concernée par zonage AOC ponctuellement à l'ouest et sud est.

SENSIBILITE AU REGARD : ENVIRONNEMENT/LOI LITTORAL /PIG ZONES INONDABLES : zone concernée par la ZNIEFF 8357P00 intérêt paysager et biologique. La partie bordant la Giscle est en zone inondable à risque. Hors espace remarquable

SITUATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS / RESEAU ASSAINISSEMENT : La zone constructible est maintenue avec assainissement autonome et superficies minimales car non raccordable pour raisons techniques.

CONCLUSION : La configuration de la zone assez peu perçue dans le paysage et sa situation à proximité du village en font un secteur apte pour contribuer au confortement du village conformément aux orientations du PADD.

Compte tenu de ce constat, les préconisations pour le devenir de la zone sont un classement en zone UCb au PLU.



NOM DE LA ZONE : MIGNONNE

SITUATION / COMMUNE et URBANISATION : située au sud du village en continuité d'urbanisation

SURFACE : 32,96 ha

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE MINIMALE AU POS 89 :
NB : 2 000 m²

SENSIBILITE AU REGARD du PAYSAGE/EBC/AOC : Zone en secteur AOC. Sensibilité paysagère de cette zone située en piémont du village dont le mode d'urbanisation et la végétalisation qui l'accompagne ne compromettent pas l'image d'écrin vert autour du village.

SENSIBILITE AU REGARD : ENVIRONNEMENT/LOI LITTORAL : non concernée par ZNIEFF

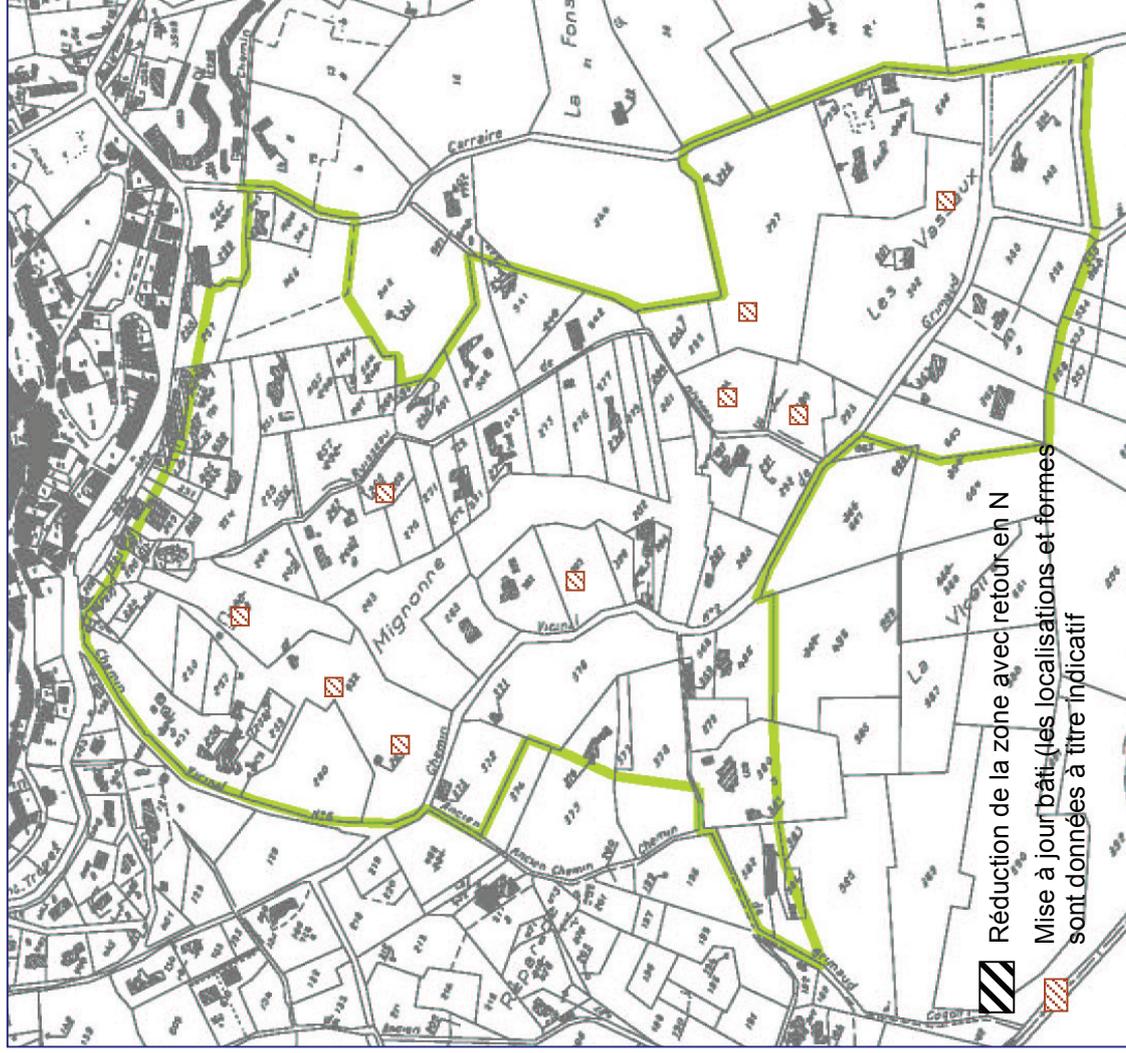
SITUATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS / RESEAU ASSAINISSEMENT : zone desservie par le réseau d'assainissement collectif

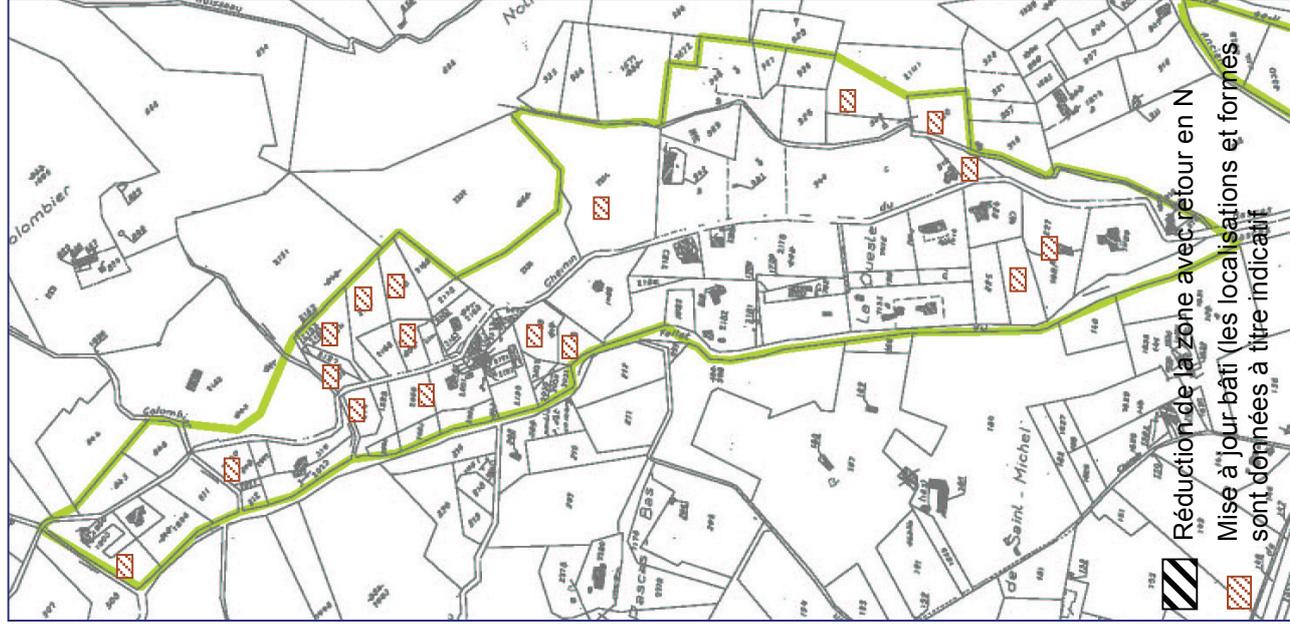
CONCLUSIONS : Maintien de la zone et classement en

UCc spécifique avec maintien des superficies minimales justifiées par les caractéristiques paysagères à conserver avec parcellaire bocager à conserver.

UCc1 en partie sud : raccordable au réseau d'assainissement collectif (se reporter aux documents graphiques)

UCc2 en partie nord: non raccordable au réseau d'assainissement collectif (se reporter aux documents graphiques)





NOM DE LA ZONE : RASCAS

SITUATION / COMMUNE et URBANISATION : Urbanisation développée en long de vallon à l'est du village

SURFACE : 22,28 ha

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE MINIMALE AU POS 89 : NBa : 3 000 m²

SENSIBILITE AU REGARD du PAYSAGE/EBC/AOC : L'urbanisation de la zone est imperceptible depuis les grands cônes de vue sensibles de la commune. Quasi-totalité de la zone concernée par AOC.

SENSIBILITE AU REGARD : ENVIRONNEMENT/LOI LITTORAL :: Zone en partie est concernée par la ZNIEFF 8357P00 intérêt paysager et biologique.

SITUATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS / RESEAU ASSAINISSEMENT : zone non desservie par le réseau d'assainissement collectif pour raisons techniques

CONCLUSION : La zone est largement urbanisée et quelques terrains restent à construire. La zone constructible est maintenue avec un zonage UCb, avec assainissement autonome et superficies minimales à 2500m² car non raccordable au réseau d'assainissement collectif pour raisons techniques.



NOM DE LA ZONE : LES CROTTES

SITUATION / COMMUNE et URBANISATION : Hameau situé à l'est du village

SURFACE : 6,13 ha

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE MINIMALE AU POS 89 : NB : 2 000 m²

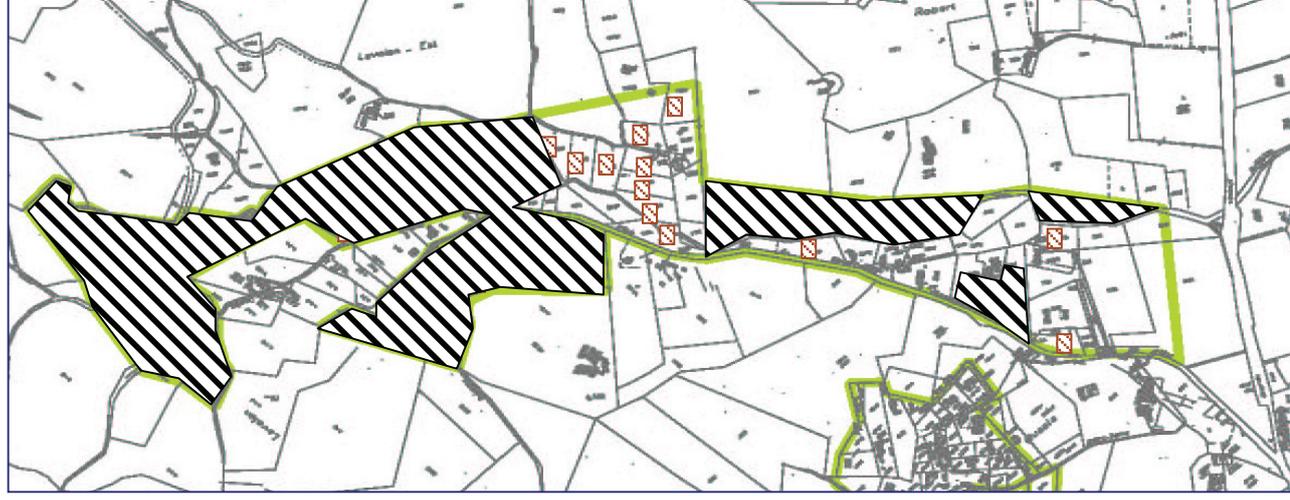
SENSIBILITE AU REGARD du PAYSAGE/EBC/AOC : pas de sensibilité particulière

SENSIBILITE AU REGARD : ENVIRONNEMENT/LOI LITTORAL : ZNIEFF 8357P00 intérêt paysager et biologique

SITUATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS / RESEAU ASSAINISSEMENT : zone desservie par le réseau d'assainissement collectif

CONCLUSION : La zone est quasiment toute urbanisée et raccordable au réseau d'assainissement collectif

Elle sera confortée à l'ouest et à l'est par deux extensions. Les préconisations sont le reclassement en zone UCa sans superficies minimales.



NOM DE LA ZONE : L'AVELAN

SITUATION / COMMUNE et URBANISATION : Urbanisation développée en long de vallon à l'est du village et du vallon de la queue

SURFACE : 38,92 ha dont 11 en NB et 27,9 en NBa

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE MINIMALE AU POS 89 : NB : 2 000 m² et NBa : 3000 m²

SENSIBILITE AU REGARD du PAYSAGE/EBC/AOC : L'urbanisation de la zone est imperceptible depuis les grands cônes de vue sensibles de la commune. Zone concernée par AOC en partie sud

SENSIBILITE AU REGARD : ENVIRONNEMENT/LOI LITTORAL : ZNIEFF 8357P00 intérêt paysager et biologique en limite d'espace remarquable L.146-6

SITUATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS / RESEAU ASSAINISSEMENT : Zone desservie par le réseau collectif en partie sud ; le reste est en autonome

CONCLUSION : La zone NB est peu urbanisée, la zone NBa l'est plus largement. La largeur des voies de dessertes des parcelles résiduelles est insuffisante et la zone ne présente pas d'interface avec la zone boisée.

Les préconisations pour le devenir de la zone NB et NBa : le ruisseau de l'avelan est retenu comme limite naturelle de la zone constructible. Hormis un secteur cultivé, seule est conservée constructible la zone NBa sud (rive droite du ruisseau) raccordable à l'assainissement collectif. Au-delà, zonage N et A partiellement

Le zonage PLU attribué à ces zones est :

- UCb en partie nord avec assainissement autonome et superficies minimales à 2500m² car non raccordable au réseau d'assainissement collectif pour raisons techniques,
- et UCa en partie basse car raccordable au réseau d'assainissement collectif



Réduction de la zone avec retour en N



Mise à jour bâti (les localisations et formes sont données à titre indicatif)

NOM DE LA ZONE : CAGNIGNONS CADEOUS

SITUATION / COMMUNE et URBANISATION : Zone située à l'est de la commune autour de hameaux existants

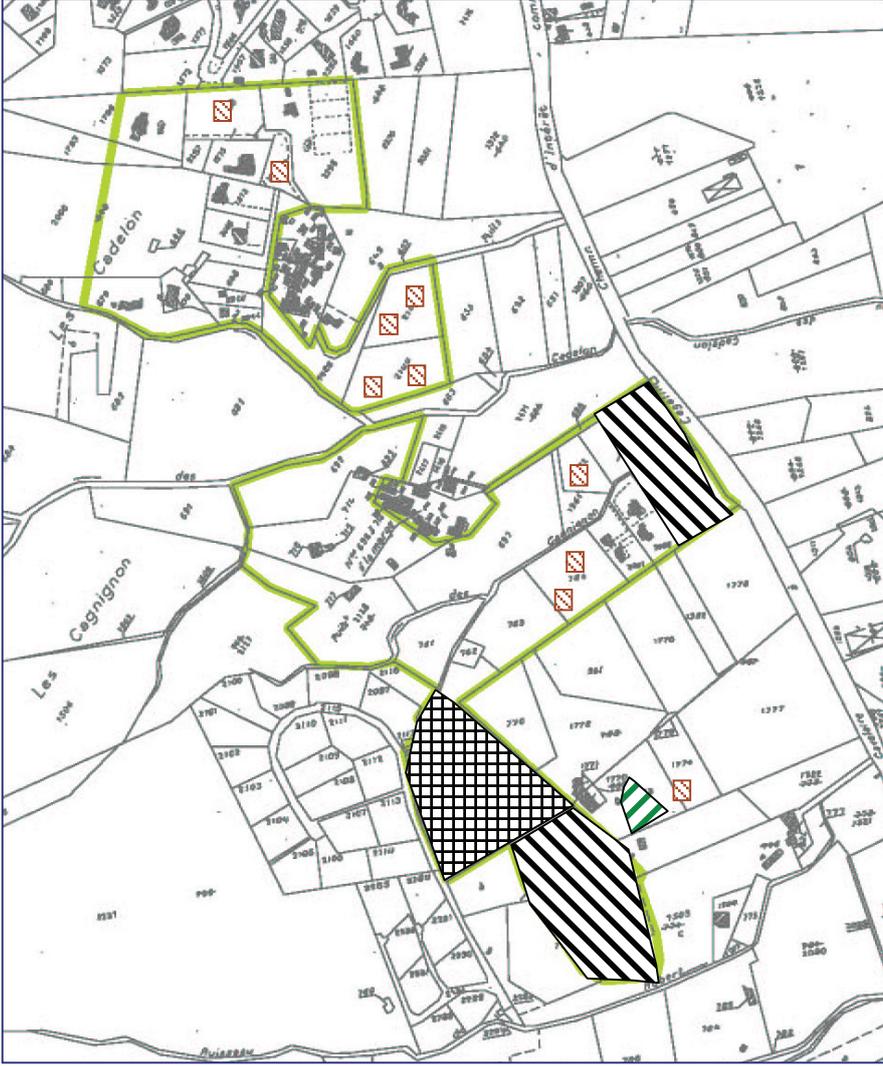
SURFACE : 10,7 ha Cagnignons et 6,26 ha Cadéous
SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE MINIMALE AU POS 89 : NB : 2 000 m²

SENSIBILITE AU REGARD du PAYSAGE/EBC/AOC : zone Cagnignons concernée par AOC

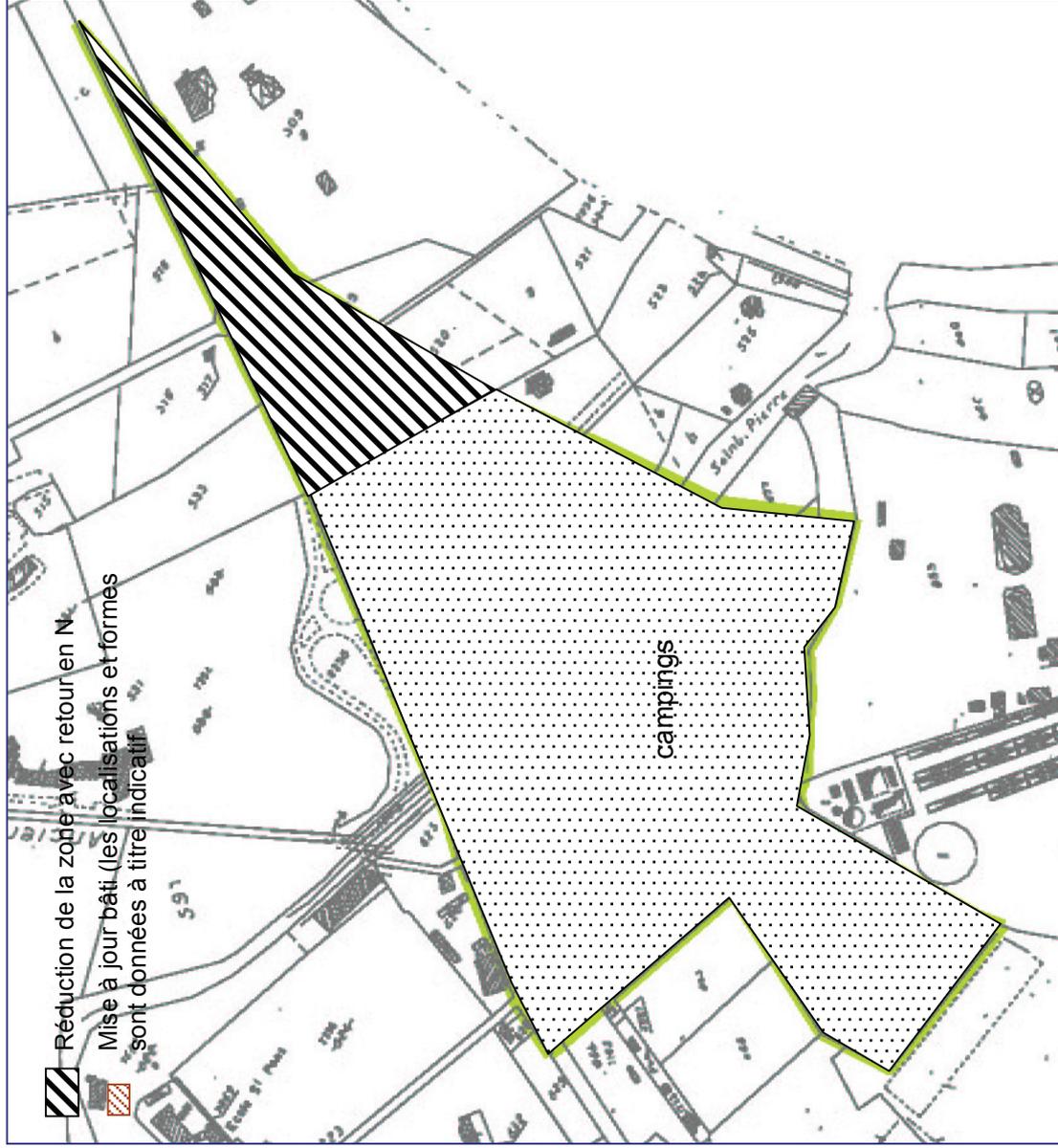
SENSIBILITE AU REGARD : ENVIRONNEMENT/LOI LITTORAL : Zone NB hors espace remarquable mais situé en espace proche L.146-4.II. Le Parc St Antoine est situé en espace remarquable L.146.4 + proche littoral L.146-4.II

SITUATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS / RESEAU ASSAINISSEMENT : zone desservie par le réseau d'assainissement collectif

CONCLUSION: Conservation de la constructibilité en continuité des hameaux sans superficie minimale et zonage UCa, et zonage UA sur secteur 
Réduction de la zone en bordure de la départementale pour préservation paysagère des abords des routes.



-  Réduction de la zone avec retour en N
-  Mise à jour bâti (les localisations et formes sont données à titre indicatif)



NOM DE LA ZONE : ST PONS

SITUATION / COMMUNE et URBANISATION : zone située en bord de mer

SURFACE : 13,77 ha

SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE MINIMALE AU POS 89 : NBb : 10 000 m²

SENSIBILITE AU REGARD du PAYSAGE/EBC/AOC : Pas d'enjeu paysager spécifique mais volonté de la commune de créer un accès à la mer en réduisant l'emprise des campings

SENSIBILITE AU REGARD : ENVIRONNEMENT/LOI LITTORAL : Espace proche du littoral L.146.4.II

SITUATION AU REGARD DES EQUIPEMENTS / RESEAU ASSAINISSEMENT : Réseau d'assainissement en bord de route nationale

CONCLUSION : La zone NB n'est pas justifiée sur le littoral.

La zone est déclassée en partie en N avec projet d'ouverture du littoral à la commune accompagné d'une incitation aux déplacements des campings situés en bord de mer

Affectation 2NC pour les campings conservés