



VILLE de GRIMAUD

Ville de GRIMAUD

Plan Local d'Urbanisme

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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

1	<i>1AUC Boulangerie</i>	4
2	<i>1AUA Pierredon</i>	5
3	<i>1AUA Colle du Turc</i>	6
4	<i>1AUA La Boal</i>	7
5	<i>1AUBi Ginestel</i>	8
6	<i>1AUAa St Pons Est</i>	9
7	<i>2AUA St Pons Ouest</i>	10
8	<i>2AUA Robert</i>	11
9	<i>2AUBi Zone d'Activités ZEN</i>	12

Le présent Plan Local d'Urbanisme contient des orientations particulières d'aménagement, qui visent à définir les conditions d'urbanisation de certains quartiers ou secteurs qui sont amenés à connaître des développements urbains.

Le PLU a défini plusieurs secteurs en zones d'urbanisation futures :

- 1AU qui s'urbaniseront au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à cette urbanisation,
- 2AU qui s'urbaniseront sous la forme d'opération d'ensemble ou de ZAC

Afin de préserver ces espaces d'une urbanisation diffuse qui compromettrait l'aménagement futur, la commune de Grimaud a fixé des principes d'urbanisation au travers des orientations d'aménagement suivantes, tout en laissant une certaine souplesse pour l'aménagement de ces zones.

Les zones concernées sont :

- 1AUC Boulangerie
- 1AUA Pierredon
- 1AUA Colle du Turc
- 1AUA Boal
- 1AUBi Ginestel
- 1AUAa St Pons Est
- 2AUA St Pons Ouest
- 2AUA Robert
- 2AUBi Zone d'Activités ZEN

1 1AUC Boulangerie

Cette zone d'une surface de près de 4,2 hectares est située à l'ouest de la commune, au lieu dit « boulangerie ». Elle est destinée à accueillir des activités hôtelières.

Réseau viaire :

Un emplacement réservé n°69 a été inscrit au PLU pour assurer la desserte de ce secteur, ainsi qu'à terme, la zone située au Nord (3AU).

L'accès de la zone 1AUC sera assuré à partir de cette future voie. La desserte interne se calera sur le tracé du chemin existant.

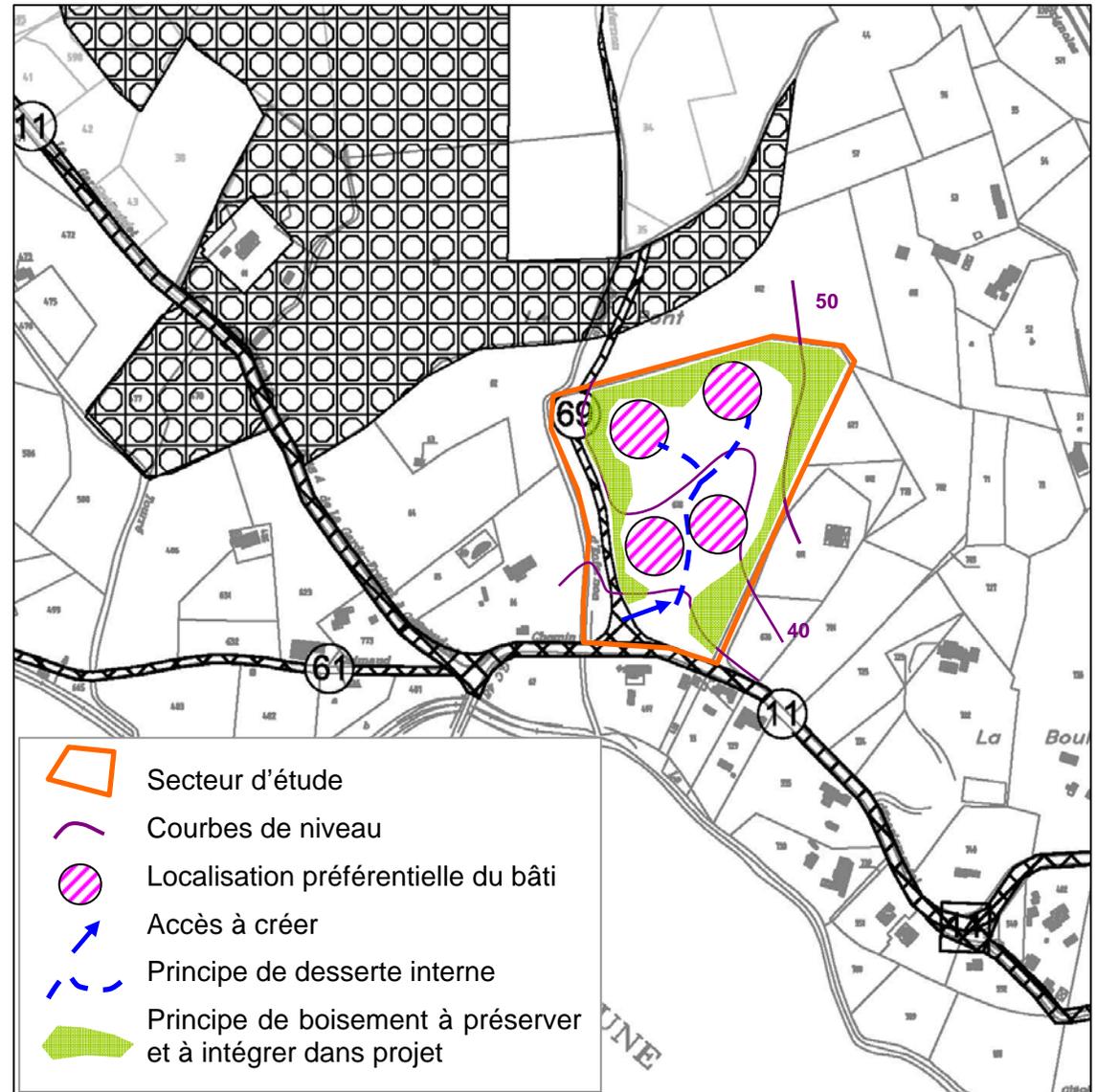
Regles de constructions :

L'emprise des constructions ne dépassera pas 50% de la superficie du terrain.

Les hauteurs seront de 6m à l'égout du toit selon mesure définie dans le règlement

Aspect paysager :

Le projet prévoira la prise en compte du boisement existant et sa conservation autant que possible. Le projet évitera l'apport d'espèces végétales qui ne sont pas présentes naturellement dans le site.



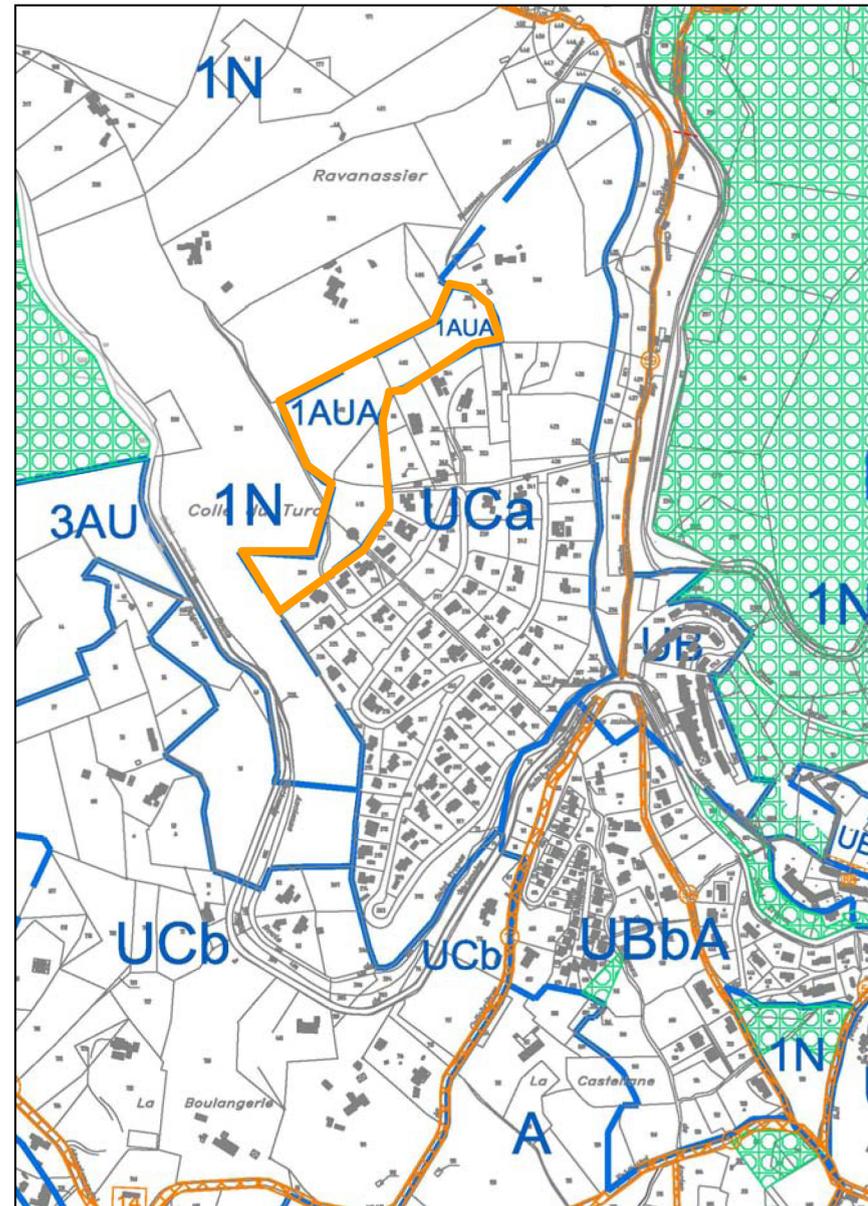
3 1AUA Colle du Turc

Cette zone 1AUA était précédemment inscrite au POS de 1989 en UC.

Compte tenu de sa sensibilité face aux risques incendie, la zone non construite de la zone UC Colle du Turc a été inscrite en zone 1AUA au PLU.

Les orientations d'aménagement pour cette zone sont dictées par les mesures de précaution à mettre en œuvre compte tenu des risques d'incendie. Tout projet concernant cette zone devra être étudié en étroite collaboration avec les services du SDISS afin de déterminer les modalités d'implantation et équipements spécifiques qu'il requiert.

La zone 1AUA délimite 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.



4 1AUA La Boal

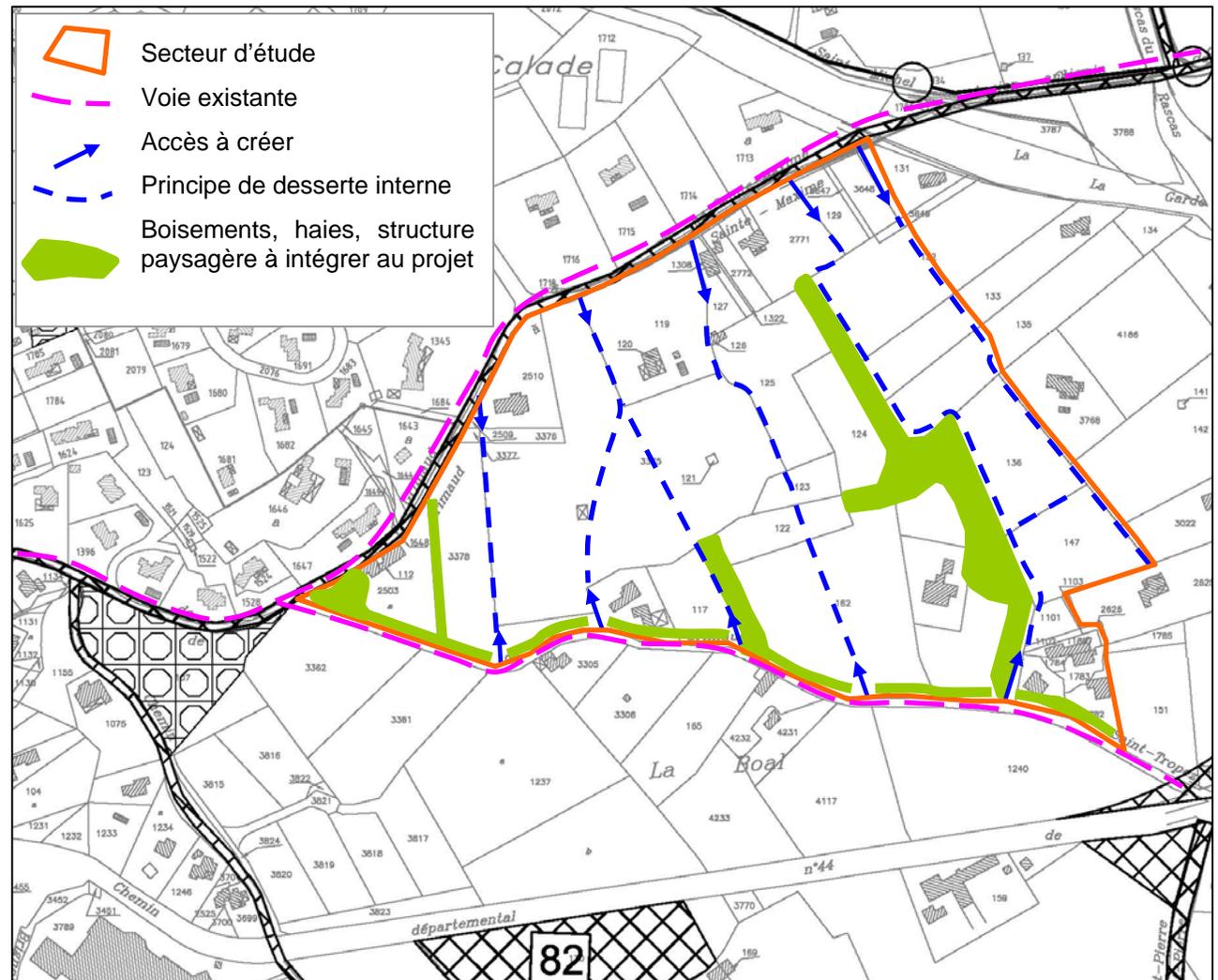
Cette zone d'une surface de 12,40 hectares est située en partie centrale de la commune, à l'Est du village, au lieu dit « La Boal ». Elle est destinée à accueillir de l'habitat.

Cette zone est une ancienne zone NB du POS de 89, peu urbanisée, et dont la structure parcellaire rappelle celle de la zone agricole.

La zone n'est pas ou très peu desservie en interne.

Les orientations d'aménagements pour cette zone sont :

- Maillage interne de la zone avec plusieurs points d'accès et sortie à partir des voies existantes en périphérie. On évite ainsi le système du lotissement avec entrée/sortie unique
- trouver un mode d'urbanisation similaire à celle qui la jouxte en zone UCa
- préservation de la structure paysagère :
 - en intégrant dans le projet, les haies et boisements significatifs, comme repérés sur le plan ci contre
 - A inscrire le tracé des voies de desserte interne sur les traces et limites parcellaires existantes, orientations NO-SE



La zone 1AUA délimite 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.

5 1AUBi Ginestel

Cette zone d'une surface totale de près de 11,40 hectares est située à l'Est de la commune, en face de Port Grimaud et le long de la route départementale 98n, ex RN98. Elle est destinée à recevoir des équipements culturels, activités liées à la mer, et extension des commerces existants.

Cette zone s'inscrit dans le périmètre de l'ancienne zone 1NA inscrite au POS de 89, réduite pour prendre en compte la zone inondable.

Elle se décompose en 3 parties, séparées par la zone de camping.

Ce secteur est aujourd'hui largement investi par des activités. Le projet de la commune consiste à y conforter les activités existantes et à permettre l'installation de nouvelles activités dont celles liées à la présence de la mer.

Les orientations d'aménagement pour cette zone sont :

- Accès unique de chaque secteur depuis voies primaires, sauf pour la partie Sud Ouest qui est desservie par voie secondaire
- Traitement paysager des secteurs avec écrans végétaux, haies végétales à favoriser le long des axes primaires. Le choix des végétaux se fera parmi les espèces naturellement présentes sur la commune.



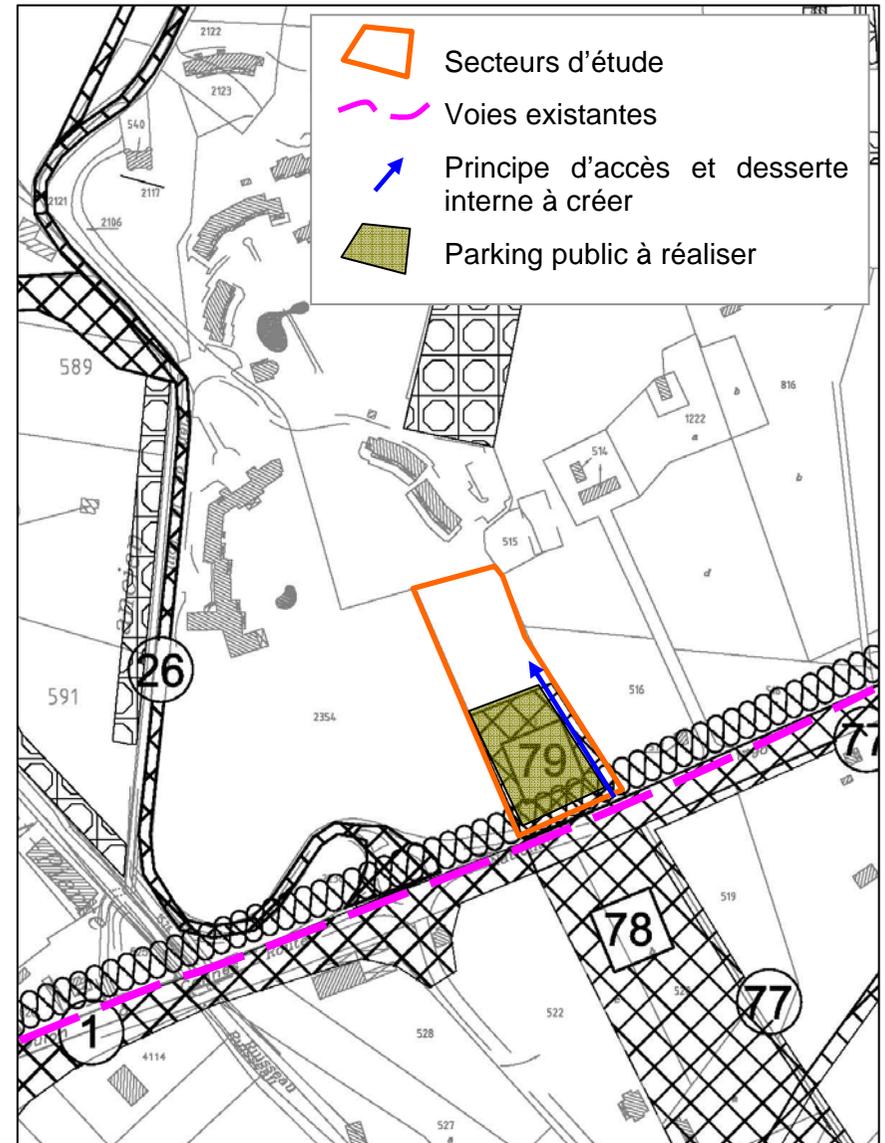
6 1AUAa St Pons Est

Cette zone d'une surface de près de 1 hectare est située à l'Est de la commune, au sud de l'ancienne ZAC des Mûres, Uzac2 au PLU, sur une surface de 0.96 ha. Elle est vouée à l'accueil d'habitat et services.

Les orientations d'aménagement pour cette zone sont :

- Accès au terrain depuis la RDn98
- Densité de bâti similaire à celle de la ZAC des Mûres qu'elle jouxte
- Accueil en partie sud d'un parking public inscrit en emplacement réservé n°79 sur le PLU.

La zone 1AUA délimite 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.



8 2AUA Robert

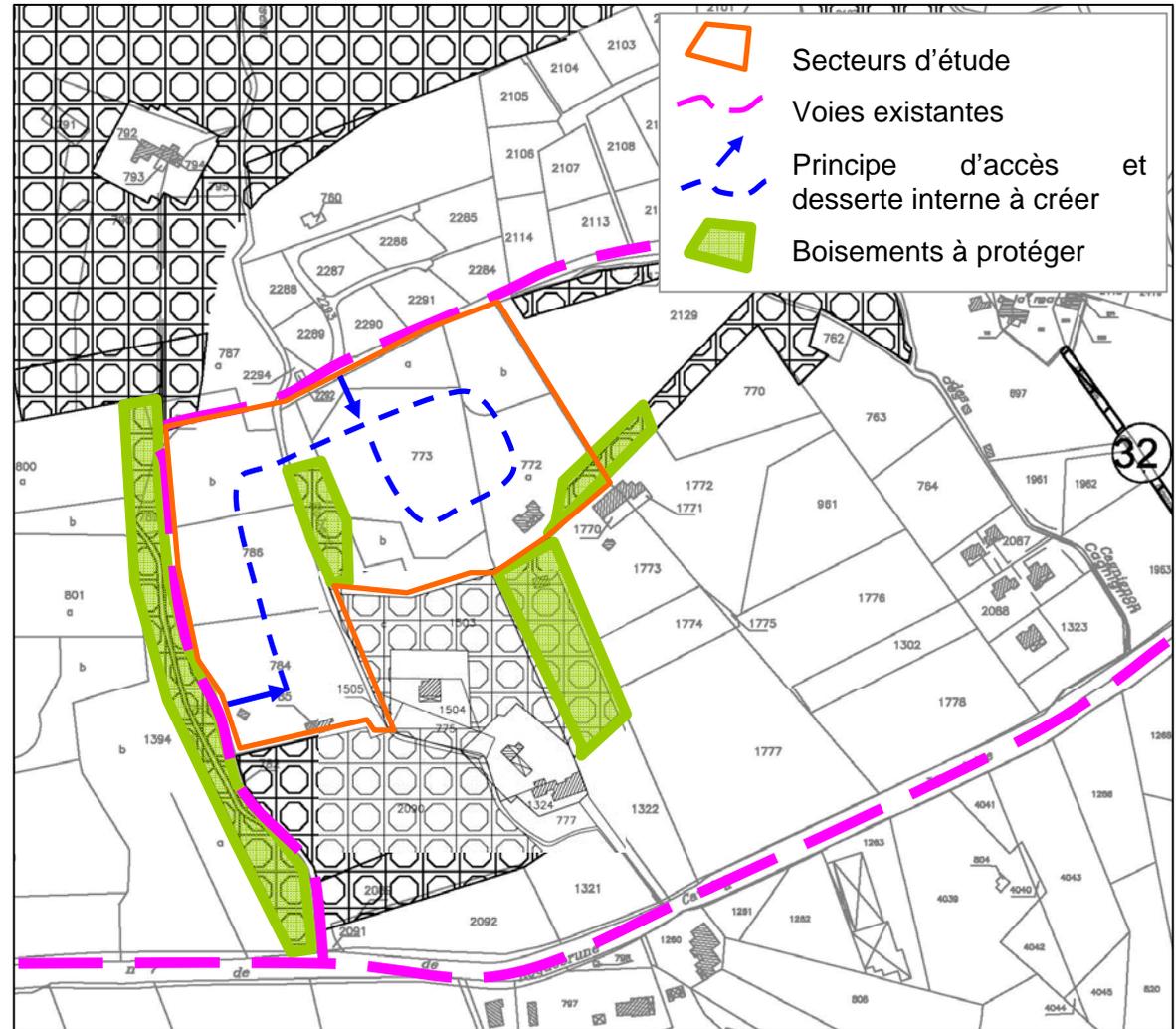
Cette zone d'une surface de près de 5,1 hectares est située à l'Est de la commune, au niveau du hameau des Cagnignons.

La commune souhaite conforter les unités d'exploitation à caractère rural dans toute la partie sud de cette entité géographique, autour de l'ouverture visuelle du bord de route, mais elle souhaite aussi terminer l'urbanisation de ce secteur en un ensemble fini

Les orientations d'aménagement pour cette zone sont :

- création d'une nouvelle zone d'espaces boisés classés en accompagnement de la limite ouest de cet ensemble, permettant de conforter le retournement du quartier sur lui-même
- confortement de l'image des vignobles du piémont avec une lisière boisée.
- Inscription de la nouvelle zone d'habitat en continuité de l'urbanisation existante
- Desserte interne de la zone depuis voies existantes

La zone 2AUA délimite un secteur soumis à la servitude de l'article L.123-2-d dans laquelle 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.



9 2AUBi Zone d'Activités ZEN

Cette zone d'une surface de près de 8,26 hectares est située en continuité de la zone artisanale UE « Grand Pont » dans la plaine de Grimaud.

Elle est vouée à accueillir des activités tertiaires non polluantes et innovantes. Elle est en partie affectée par la zone inondable.

Les orientations d'aménagement pour cette zone sont :

- Desserte de la future zone depuis la zone Artisanale existante et nouveaux accès à créer
- Zone de rétention sur secteur inondable inconstructible
- Structure végétale et boisements à préserver suivant repérage schéma et sur zone de rétention

