MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME de GRIMAUD APPROUVE le 16 MARS 2012

CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2020

NOTE DE SYNTHESE

I) LE PROJET

Par arrêté du 03 juin 2019 et en application des articles L 153-41 et L 153- 31 du code de l'urbanisme, le Maire a prescrit la mise à l'étude et le lancement d'une procédure de modification du Plan local d'urbanisme de la Ville

Au retour d'application des règles d'urbanisme, certaines imprécisions ou erreurs matérielles ont été identifiées et des évolutions nécessitent d'être retranscrites dans le PLU. Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Grimaud, ci-après exposé, vise à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé insuffisamment protectrices ou inutilement contraignantes.

Cette modification ainsi qu'il ressort de son rapport de présentation a pour objet les points suivants :

- **mettre le document en conformité avec l'arrêté préfectoral du 08 février 2017 portant Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie et avec l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 relatif au débroussaillement, ainsi qu'à réserver la prise en compte de situations particulières sur avis conforme du service départemental incendie et secours quant aux "dispositions constructives" applicables dans les zones soumises à risque de feux de forêt ;**

Cette mise en conformité est nécessaire afin de mieux assoir juridiquement les décisions prises sur les demandes d'autorisations ou déclarations, en référence de ces règlementations, en les motivant non plus sur des dispositions externes mais désormais intégrées au Plan local d'urbanisme, et supprimer ainsi tout risque de contestation.

L'obligation de respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 08 février 2017 est désormais expressément mentionnée par le règlement du PLU (à relever que les dispositions de cet arrêté ont eu pour effet de renforcer les mesures de prévention en matière de défense extérieure contre l'incendie par rapport à la situation antérieure)

Outre l'ensemble des dispositions techniques de cet arrêté, plusieurs avis du Service départemental Incendie et secours conduisent à définir réglementairement le mesurage de la distance séparant une construction d'un point d'eau défense incendie > celle-ci se mesure entre le point d'eau et l'entrée principale de la construction, à partir de voies praticables par les sapeurs-pompiers.

Concernant le débroussaillement une mise à jour s'imposait après l'intervention de l'arrêté Préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var > toute autorisation de construire ou non-opposition à déclaration préalable comportant une prescription de débroussaillement s'exécutera conformément aux dispositions de cet arrêté, sans préjudice de tout arrêté ultérieur intervenant à ce sujet.

Enfin le règlement compte tenu de l'existence de cas concrets parfois complexes d'appréciation en regard des textes réglementaires prévoit la possibilité d'adaptations des dispositions techniques sur avis conforme du Service Départemental Incendie et Secours

2 - permettre une meilleure maîtrise de la minéralisation des sols ;

Il est apparu que si les dispositions limitatives de la minéralisation des sols en vigueur dans les zones de basse densité (UC, 1AU et 2AU) démontraient une efficacité certaine en zone urbaine et à urbaniser, elles présentaient néanmoins des difficultés de mises en œuvre, le calcul de la minéralisation existante « sur la parcelle d'origine » était parfois très complexe et source de difficultés pour les administrés déposant une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux.

Comme il est développé à la rubrique suivante cette référence à « la parcelle d'origine » pour les terrains issus d'une division antérieure est désormais abandonnée.

De plus, s'agissant de la minéralisation liée à la présence des voiries internes de desserte, il est manifeste que les dispositions relatives à la prise en compte des seules bandes de roulement et non de l'emprise totale de la voie, si celle-ci n'est pas minéralisée, se sont révélées d'un maniement difficile et d'une efficacité douteuse.

En conséquence, seront désormais réputés minéralisés pour leur totalité **>** *l'emprise au sol de la construction, les dallages extérieurs, les piscines et plages de piscine, les terrasses quels que soient les matériaux, les voies d'accès, les stationnements, les aires de manœuvres, … »*

Mais les voies et chemins, rampes d'accès, stationnement non cimentés et non bitumés recourant à des matériaux laissant les eaux s'infiltrer (de type gravier, terre, dalles végétales, etc.) ne seront comptabilisés, comme éléments minéralisés, qu'à concurrence de 50% de leurs emprises.

Toutefois l'ensemble des dispositions restrictives concernant la minéralisation des sols ne s'appliquera pas aux constructions en zones 2AUB et 2AUBi2, destinées à l'accueil d'entreprises innovantes, mais qui conformément aux dispositions concernant l'évacuation des eaux pluviales seront tenues de mettre en place des dispositions spécifiques de stockage et d'acheminement de ces eaux vers les exutoires prévus à cet effet.

Les dispositions d'ores et déjà applicables qui ont pour effet d'exonérer les constructions à usage commercial, de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existant dans ces zones, des seuils limites de minéralisation en cas de réalisation de travaux d'extension (sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales) demeurent inchangées

Les excavations réalisées pour permettre la construction d'ouvrages souterrains hors emprise du bâti de surface, dans les limites autorisées seront également pris en compte pour le calcul de la minéralisation des sols, sauf si l'épaisseur de sol non minéralisée entre la dalle haute de l'ouvrage souterrain et la surface du terrain est supérieure ou égale à un (1) mètre

3 - **redéfinir les modalités d'application du règlement en cas de division foncière en propriété ou en jouissance ;**

Certaines dispositions obligent les pétitionnaires ou déclarants à renseigner les dossiers non seulement sur le terrain d'assiette du projet mais aussi sur l'unité foncière d'origine.

Elle est apparue difficile à maintenir s'agissant notamment des seuils de minéralisations :

En effet les pétitionnaires ou déclarants sont parfois en grande difficulté pour joindre à leur dossier le taux de minéralisation d'ores et déjà existant sur l'unité foncière d'origine.

Celle-ci a souvent fait l'objet depuis longtemps de multiples divisions et subdivisions, entre copropriétaires ou colotis.

Il ne peut être exigé du pétitionnaire ou déclarant de solliciter de ses voisins, communication du taux de minéralisation existant sur leurs parcelles

De plus, même lorsque l'entité regroupant les propriétaires (Copropriété, Association Syndicale Libre ou Association Syndicale Autorisée) entreprend ou tente d'entreprendre un recensement du taux de minéralisation existant à l'intérieur de son périmètre elle se heurte aux difficultés liées à l'absence de réponse des propriétaires…

IL est donc (sauf en zone UA de haute densité ancienne) souhaitable, conformément à l'option ouverte par l'article R 151-21 du code de l'urbanisme :

- *de raisonner désormais, au niveau de la (ou les) parcelle(s) objet de la demande et de dire que toutes les règles du PLU (ainsi que les règles générales d'urbanisme) doivent être respectées au niveau de cette (ou ces) parcelle(s) ainsi qu' au niveau de chacune des parcelles issues de sa division si celle-ci est prévue*

- *Et pour les parcelles issues de division antérieures, et sauf cas exceptionnels prévus par les règlements de zone, de ne plus prendre en compte les « unités foncières d'origine » pour l'appréciation des demandes d'autorisation ou les déclarations, seule étant considérée la (ou les) parcelle(s) constitutive(s) du terrain d'assiette du projet.*

Etant souligné que cette évolution va de pair, comme il sera plus avant précisé, avec l'extension aux zones UC d'un coefficient d'emprise au sol qui n'en était pas jusqu'à maintenant pourvues et le recalibrage de ce coefficient dans les zones 1 AU et 2 AU : leurs coefficients actuels apparaissant inadaptés à la typologie urbaine recherchée dans ces zones, et ce afin d'éviter l'altération d'une morphologie caractérisée par une basse densité du bâti.

4- préciser la définition de l'existence légale d'un bâtiment ainsi que celle d'emprise au sol

Il semble nécessaire de préciser ces notions afin d'éviter les mauvaises interprétations qu'en font parfois les administrés.

La notion d'existence légale correspond à celle dégagée par la jurisprudence du Conseil d'Etat, à savoir que bénéficie d'une existence légale :

- *soit une construction édifiée avant 1943 (antérieurement à la promulgation le 15 juin 1943 de l'acte dit « loi » instaurant l'obligation générale d'obtenir un permis de construire préalablement à l'exécution de tous travaux de construction, confirmé après la Libération par l'ordonnance du 27 octobre 1945 et le décret d'application du 10 août 1946.)*

- *soit une construction édifiée après obtention d'une autorisation de construire ou une déclaration préalable , pour les travaux et réalisations intervenus postérieurement à 1943.*

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'un bâtiment, y compris les débords de toiture, sur le sol

Toutefois le nouveau règlement proposé apporte un certain nombre de précisions sont notamment exclues du calcul de l'emprise au sol :

- Les terrasses et les plages piscines de plain-pied dont la hauteur au- dessus du sol est inférieure ou égale à 0,60 mètre ;
- Les rampes d'accès aux constructions enterrées jusqu'à l'aplomb de leur couverture ;
- Les bassins de rétention ;
- Les sous-sols enterrés recouverts d'une épaisseur de terre ou de substrat d'au moins 1 mètre.

5- introduire un coefficient d'emprise au sol (CES.), dans les zones UC, 1AU, 2AU ;

Dans les zones UA (urbanisation ancienne dense : village et vieux hameaux) il n'est pas fixé d'emprise au sol puisque par définition celle-ci atteint très fréquemment 100% de par la nature très agglomérée du bâti (ce n'est qu'au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement qu'un coefficient est fixé à 50 % pour conserver un minimum d'espace non bâti) et qu'il convient de préserver cette morphologie du tissu ancien

Dans les zones UB (urbanisation plus récente et de densité importante) un coefficient d'emprise au sol était déjà fixé (50 % en règle générale et 20% dans la zone UBba – située entre le village et le lotissement de la Colle du Turc- en raison de sa morphologie et de la sensibilité paysagère de cette zone)

Aucun coefficient n'était fixé dans les zones UC et ceux retenus pour les zones 1AU et 2AU [50% en zone 1AU et 30% en zone 2AU, sauf pour les constructions autres que l'habitation où le coefficient était porté à 50% comme en zone 1AU] sont apparus à l'expérience difficilement compatibles avec l'urbanisation recherchée dans ces secteurs

Pour l'ensemble de ces zones il a semblé préférable de fixer pour les constructions à usage d'habitation un coefficient unique égal à 18% (calculé en référence de l'emprise moyenne du bâti existant sur les unités foncières incluses dans ces zones – comprise entre 15 et 20% -) et de prévoir une rédaction identique concernant l'emprise au sol autorisée pour les constructions à usage commercial, industriel, de services et autres activités du secteur secondaire et tertiaire : une emprise limitée à 50% de la surface du terrain, dérogatoire aux règles de minéralisation [plus avant exposées] *mais couplée à un traitement spécifique des eaux pluviales.*

Dans les zones 1AUBi (destinée à recevoir des équipements culturels, des activités liées à la mer et une extension des commerces existants) et 2 AUBi 1 (destinée à accueillir des activités compatibles avec la proximité de la Giscle) : *l'emprise au sol n'est pas réglementée compte tenu des contraintes spécifiques résultant du Plan de Prévention des risques Inondation applicable sur ces zones ;*

En zone 2AUB et 2AUBi2 (destinées à l'accueil d'entreprises de hautes technologies), le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50%, par analogie avec la zone UE (zone d'activités à proximité immédiate dont ces deux sous-secteurs constituent un prolongement) ;

6- renforcer les obligations de régulation du rejet des eaux pluviales ainsi que celui des eaux de piscine ;

a) <u>les rejets d'eaux pluviales</u>

Le PLU actuel interdit d'ores et déjà le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées, il impose également pour toute création de plus de 500 m² de surface minéralisée sur une même unité foncière, la réalisation de dispositifs spécifiques acheminant et régulant le déversement des eaux pluviales dans les divers exutoires (caniveaux, fossés ou divers réseaux prévus à cet effet)

En raison de la particulière sensibilité au risque inondation de la commune ces dispositions apparaissent insuffisantes et d'une interprétation parfois malaisée.

Il est proposé de le modifier :

Tout d'abord le seuil au-delà duquel la réalisation d'un dispositif spécifique d'acheminement et de régulation devient obligatoire est abaissé de 500 à 250 m² de surface minéralisée pour les terrains nus (terrains actuellement non bâtis ou supportant des constructions destinées à être démolies dans le cadre d'un projet de construction)

Pour les terrains supportant déjà du bâti destiné à faire l'objet d'une extension induisant plus de 40 m² de minéralisation supplémentaire, une installation ou un dispositif spécifique doit être mis en place pour acheminer et réguler l'ensemble du ruissellement du bâti ayant fait l'objet d'une extension.

Cette obligation s'impose cependant dès le premier m² dès lors que la surface minéralisée existante additionnée à celle résultant de l'extension franchit le seuil de 500 m²

Ces dispositions demeurent non applicables en zone d'habitat ancien (zone UA du village et des vieux hameaux)

b) <u>les eaux de piscine</u>

L'actuel règlement ne comportait aucune disposition particulière en matière de rejet des eaux de piscine.

Il est apparu nécessaire, afin d'éviter, notamment en période estivale, des rejets intempestifs dans les réseaux d'assainissement des eaux usées, de prévoir réglementairement l'interdiction de tels rejets et de préciser qu'après apurement les rejets d'eaux de piscines doivent être acheminés vers les caniveaux, fossés ou bassins de rétention prévus à cet effet.

7 - veiller encore davantage à la bonne implantation des projets, des extensions et des installations, qu'il s'agisse de leur implantation, par rapport aux limites séparatives, sur voie, ou sur un même terrain

a) <u>le recul par rapport aux voies</u>

Le règlement actuel prévoit des marges de recul :

*- soit par rapport à l'alignement de la voie (sa bordure) = 5 mètres en règle générale et 20 mètres par rapport à l'alignement des **RD 14, 61, 61 A ,558 et 559** (les principales voies de transit sur le territoire de la commune)*

- soit par rapport à l'axe médian = 15 mètres à compter de l'axe de toutes les routes départementales autres que celles mentionnées ci-dessus

Le règlement prévoyait déjà des ajustements à ces règles (sauf pour les routes départementales hors limites d'agglomération) si un ou des immeubles existants voisins du terrain d'assiette d'un projet étaient implantés à l'alignement sans respecter la marge de recul prévue. Le constructeur pouvant se « caler » sur cet ou ces immeubles

Il s'agit dans le cadre de la modification d'ouvrir une option au constructeur (dans un but d'optimisation architecturale et d'insertion) dans l'hypothèse (rencontrée dans la pratique) où le terrain d'assiette de son projet jouxte, respectivement à sa droite et à sa gauche, des terrains dont l'un supporte une construction à l'alignement et l'autre une construction en retrait de celui-ci.

En ce cas le constructeur doit, en règle générale, pouvoir choisir de « caler » son projet sur l'implantation (par rapport à la route) de l'un ou l'autre des immeubles existants (soit sur une ligne tracée en continuité du nu de la façade de l'un ou l'autre immeuble)

Cette règle ne s'appliquera cependant pas aux routes départementales dans leurs parties situées hors limites d'agglomération.

Pour des motifs liés à la conservation de perspectives paysagères, il sera corrélativement introduit une obligation de recul de 15 mètres par rapport à l'axe médian de la voie pour une série de chemins, notamment positionnés en ouverture de vues sur le village et le noyau ancien.

Port- Grimaud conservera les règles spécifiques d'implantation résultant de son plan-masse

b) <u>le recul par rapport aux limites séparatives entre propriétés (unités foncières)</u>

Les constructions en limites de propriétés peuvent être parfois sources de litiges entre voisins. L'actuel règlement n'était pas suffisamment précis de ce point de vue.

En effet, il était stipulé que les constructions devaient être implantées au minimum à 4 mètres des limites séparatives, mais aucun recul supplémentaire n'était imposé en fonction de la hauteur de la construction à réaliser (sauf en zone UA = sur une profondeur de 20 m à compter de la route la construction de limite à limite est admise et même souhaitée pour conserver l'aspect continu du bâti- au-delà de cette profondeur et sauf exception pour les bâtiments de faible hauteur, la marge de recul doit être égale à la hauteur de la façade ou du pignon faisant face à cette limite > c'est la règle H= L)

Il apparaît souhaitable d'étendre cette règle H = L dans les zones moins denses (UC, 1AU et 2AU) aux fins de corréler la distanciation du bâtiment à construire - vis-à-vis de la limite voisine- avec sa hauteur et réduire les risques de nuisances de proximité

Pour les exceptions concernant les constructions de petite hauteur, là où leur édification sur la limite séparative est autorisée, la règle existante limitait à 3,20 m la hauteur à l'aplomb de la limite (en regard de l'égout du toit – partie basse du toit- prenant appui sur cette limite) > Or le faîtage est d'une hauteur plus élevée , en conséquence il est proposé que cette hauteur soit désormais calculée par rapport au faîtage ou à l'acrotère (rehaussement en limite des toits terrasses) ce qui aura pour effet de réduire la hauteur de la partie du bâtiment venant prendre appui sur la limite.

De même là où une exception autorise de construire en limite séparative lorsque préexiste sur le terrain voisin une construction, elle-même en limite, la hauteur de la construction nouvelle ne pourra pas être supérieure à celle de la construction ancienne.

c) <u>L'aménagement des marges de recul</u>

Pour clarifier l'utilisation qui peut être faite des bandes de terrain comprises dans les marges de recul, **(aussi bien par rapport aux voies que par rapport aux limites séparatives)** *il sera précisé que certains travaux peuvent y être exécutés tels que les aménagements paysagers, les ouvrages de soutènement (à l'exclusion des enrochements), les aménagements de sol (à l'exclusion des terrasses), et les escaliers non accolés à la construction.*

Ces dispositions sont cependant à rapprocher des modifications qu'il est proposé d'apporter à la réglementation des clôtures qui ont également une incidence sur l'aménagement des marges de recul

d) <u>Les constructions sur un même terrain</u>

Afin de conserver la morphologie douce et aérée des zones de basse densité et éviter des implantations trop rapprochées sur un même terrain, il apparaît utile de prescrire qu'une distance minimale de 8 mètres doit séparer les constructions sur un même terrain dans les zones UC, 1AU et 2AU

Cette disposition ne concerne pas les annexes telles que les garages, abri jardin, pool- house, locaux techniques, ateliers … ni les piscines non couvertes et leurs plages

8 - rechercher l'amélioration de l'harmonie architecturale qu'il s'agisse du traitement et de la coloration des façades, du positionnement des climatiseurs, des capteurs paraboliques, des panneaux photovoltaïques, des éléments techniques incorporés aux toitures ;

IL s'agit de points que la pratique a mis en évidence comme étant insuffisamment ou incorrectement réglementés alors qu'ils présentent une incidence certaine sur la qualité architecturale et paysagère de la Commune qui doit impérativement être préservée et même améliorée

Il sera tout d'abord intégré aux dispositions générales du règlement du PLU l'obligation de procéder à déclaration préalable des travaux de ravalement de façade conformément à la délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2014 soumettant, sur l'ensemble du territoire communal, ces travaux à obligation déclarative

Ensuite il sera expressément stipulé que la couleur des matériaux de construction et des enduits doit être choisie parmi les couleurs figurant sur la palette insérée en annexe du règlement, et cela afin de mettre un terme définitif aux débats qui ont parfois pu surgir du fait de cette absence d'intégration au règlement de la palette de couleur (déterminée en concertation avec l'Architecte des bâtiments de France, dans un souci de préservation de la perception visuelle et paysagère)

Cette obligation ne concerne pas la zone UE (zone d'activités), ni les zones agricoles A et naturelles N

Les souches en toiture (sauf en zone UE d'activités, A et N) seront d'une hauteur ne devant pas dépasser un plan horizontal situé 50 cm au-dessus du faîtage de la construction.

Dans le même esprit, et dans les zones UA, UB, UC, et UE, les capteurs paraboliques, les climatiseurs et autres éléments techniques doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et ne pas être visibles depuis la voie publique

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) ne peuvent qu'être encouragés, toutefois il convient de trouver un point d'équilibre entre une évolution dictée par la contrainte climatique et la nécessaire préservation de l'harmonie architecturale et paysagère.

Le nouveau règlement précisera que ces éléments doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à l'environnement patrimonial, et faire corps avec le bâtiment auquel ils sont rattachés. En aucun cas ils ne doivent sauter aux yeux comme étant une rupture d'homogénéité.

Les panneaux photovoltaïques posent un problème plus particulier d'insertion notamment dans la zone périphérique du village et aussi à Port Grimaud (zones UB), dans les zones de basse densité (UC) et en zone d'activité (zone UE), il est prescrit que ces panneaux soient dans ces trois zones :

- *Pour les toitures à pentes, encastrés dans le pan de la toiture, se substituant à la tuile.*
- *Pour les toitures plates, non visibles depuis l'espace public*

Dans le même ordre d'idée le nouveau règlement limitera les terrassements à ce qui est strictement nécessaire et en les réduisant au maximum > les projets de construction doivent s'adapter à la configuration du sol et non l'inverse ! Cette adaptation se fait notamment en modelant des terrasses en restanques soutenues par des murs, en pierres apparentes, ou en s'appuyant sur des terrasses existantes.

Cette disposition est applicable dans toutes les zones urbaines.

9 - limiter la possibilité de couverture des bâtiments par des toitures-terrasses à certaines zones et lorsqu'elles sont autorisées, à en proscrire l'accessibilité en dehors des interventions à caractère technique ;

Toujours afin de préserver une unité architecturale et paysagère, il apparaît nécessaire d'interdire les toitures-terrasses en zone UA > seules les toitures à pente s'inscrivant en harmonie avec le bâti existant dans cette zone d'habitat dense ancien, ainsi qu'en zone A (agricole) et 1N (naturelle) afin que les constructions lorsqu'elles y sont admises conservent un aspect traditionnel.

Dans les autres zones urbaines les toitures terrasses sont autorisées mais doivent être inaccessibles, en dernier niveau de la construction, sauf pour motif technique

Tous les éléments techniques (gaines, câbles, tuyaux) doivent être dissimulés et invisibles du ciel.

Il apparaît utile, dans le même esprit, d'étendre à la zone UB l'interdiction de réaliser des terrasses « tropéziennes » (par découpe dans la toiture avec conservation des tuiles de rive) déjà en vigueur en zone UA

Deux points particuliers :

- il est précisé qu'en zone UE d'activités les toitures à 4 pentes sont admises (afin de permettre une adaptation à certaines constructions à usage industriel ou artisanal)

- et, dans un but d'harmonisation, les règles applicables aux toitures (forme et caractéristiques) déjà en vigueur en zones urbaines sont étendues en zone 1N naturelle lorsqu'exceptionnellement des constructions y sont admises.

L'ensemble des prescriptions ci-dessus ne sont pas applicables en zone 2N (naturelle-loisirs) compte tenu des aménagements sportifs ou culturels susceptibles d'y être réalisés.

10 - Prévoir une meilleure intégration paysagère : des clôtures, des aménagements effectués dans les marges de reculement par rapport aux voies, des espaces communs lorsqu'ils existent, ainsi que des portails ;

a) *Les clôtures sont des constituants fondamentaux de la perception paysagère : quelques éléments disparates, quelques clôtures en barreaudage transformées en brise-vues à l'aide de vulgaires panneaux en matière plastique, suffisent à l'altération et à la dépréciation du « standing » de la commune*

Aussi une réglementation relativement stricte doit être mise en place afin de répondre aux exigences de qualités esthétiques auxquelles la ville de Grimaud peut et doit prétendre.

C'est dans ces conditions qu'en toutes zones urbaines (excepté en zone UA d'habitat ancien dense et en zone UE d'activités sauf en ce qui concerne l'interdiction d'installer des clôtures grillagées sur les murs de soutènement) les clôtures devront impérativement respecter les prescriptions suivantes :

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées d'une haie vive d'essences locales et diversifiées. Elles pourront éventuellement être doublées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre édifié à l'intérieur de la propriété (à au moins 0,80 mètre de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique), et dissimulé de l'espace public par la haie.
Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un mur de 0,60m maxi surmonté de haies vives, de claires-voies ou de grillages végétalisés [sans que la hauteur totale puisse excéder 1,70m]

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.
Aucune clôture grillagée ne pourra être installée sur les murs de soutènement

Dans les zones agricoles et naturelles, les clôtures susceptibles d'entourer les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont admises, doivent respecter les mêmes règles qu'en zone urbaine.

En zone agricole, en dehors du cas ci-dessus le principe de base est l'absence de clôture. Si toutefois la mise en place d'une clôture s'impose, ses caractéristiques devront strictement être dictées et limitées par l'impératif auquel elle est destinée à répondre.
En zone UE d'activités il est ajouté une possibilité de réaliser des clôtures « d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage seul »

Il est rappelé qu'en zone naturelle, hors les cas des constructions visés ci-dessus, l'édification de murets en soubassement de clôtures est interdite, et qu'à l'intérieur des périmètres couverts par des Espaces boisés classés aucune clôture n'est admise
Toutes les prescriptions ci-dessus s'effacent, devant les règles plus restrictives résultant des dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation lorsqu'elles sont applicables.

Enfin les clôtures, dans un impératif de sécurité routière, ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route

b) *Ce qui est valable pour les clôtures en termes de protection des qualités esthétiques et paysagères l'est également pour les portails*

Il ne peut être accepté des murs massifs et de trop grande hauteur en rupture d'équilibre avec les caractéristiques imposées pour les clôtures

En conséquence et dans toutes les zones urbaines (à l'exception des zones UA d'urbanisation ancienne dense et UE d'activités) et en zone agricole (pour les habitations lorsqu'elles sont admises) > Les portails ne pourront être entourés par des murs pleins que sur une hauteur maximale de 2m et d'une largeur maximale de 4 mètres de part et d'autre de chaque pilier.

De plus dans ces mêmes zones urbaines (*à l'exception des zones UA d'urbanisation ancienne dense, UE d'activités et UB - sauf le secteur UBba dont les voies présentent des similarités avec celles des zones UC et qui suivra le même régime que ces zones) et en zone agricole (pour les habitations lorsqu'elles sont admises)* les *portails «* devront être implantés en retrait de l'alignement existant, à créer ou à modifier de la voie, d'au moins :
- 5 mètres le long des routes départementales
- 2,50m le long des autres voies. »

c) *Le traitement des marges de recul sur voies est important pour le niveau de qualité esthétique perceptible : les dispositions mentionnées page 7 à leur sujet feront l'objet d'une application <u>généralisée à l'ensemble des zones y compris la zone UE d'activités</u> (excepté la zone naturelle 1N non concernée)*

d) *Les espaces communs de lotissement, de copropriété ou de tout autre groupe d'habitations font pleinement partie de la composition paysagère de la commune : ils devront faire l'objet d'un traitement spécifique suivant un plan de réalisation adéquat visant à les valoriser*

e) *Toujours dans une recherche de qualité paysagère il est proposé de prescrire qu'en zone UE d'activités* > Les abords des places de stationnement devront être plantés d'arbres de haute tige.

11 - accroître la protection des zones A et N par l'interdiction de toute minéralisation des sols en zone agricole ou naturelle, sauf nécessité technique dûment justifiée par des constructions ou activités expressément autorisées par le règlement de zone, à l'exclusion de toute activité connexe ou indirectement liée sauf en cas de préexistence ou de compléments utiles justifiés, ainsi qu'à interdire tout apport de remblais en dehors des nécessités résultant de la construction d'accès ;

Il est nécessaire de proscrire l'affectation des terrains situés en zone agricole à d'autres activités que celles autorisées par le règlement de zone, en conséquence il est proposé d'ajouter les dispositions suivantes au règlement de la zone A > sont interdits - « Les dépôts de véhicules non liés à l'exploitation agricole et *l'*occupation ou l'utilisation du sol pour des travaux, installations et activités autres qu'agricoles »

Le respect de l'affectation, va de pair avec le respect de la configuration naturelle des lieux

En conséquence il est également prescrit aussi bien en zone A agricole qu'en zone naturelle 1N et en zone naturelle- loisirs 2N > « Toute minéralisation des sols est interdite en zone agricole sauf nécessité technique dûment justifiée par des constructions ou activités expressément autorisées par le règlement de zone, à l'exclusion de toute activité connexe ou indirectement liée, ainsi qu'à interdire tout apport de remblais en dehors des nécessités résultant de la construction d'accès. »

12- limiter les remblaiements et déblaiements en zone A, et N et hors construction ne les autoriser qu'aux fins de transformation de terrains pentus en terrains "en restanques" dans le respect de caractéristiques spécifiées par le règlement ;

Dans le même esprit il est proposé de réglementer très strictement l'exécution de remblaiements et déblaiements dans ces zones, tout en préservant la possibilité de créer ou recréer des restanques aux fins de mise en culture ou de stabilisation des sols , par ajout des dispositions suivantes > « hors implantation des constructions, les remblaiements ou exhaussements sont interdits sur l'ensemble de la zone, sauf lorsqu'ils sont liés à un aménagement de terrain en pente supérieure à 10% et couplés à des excavations aux fins de mise en restanques des terrains et dans la limite d'une hauteur maximale de 2 mètres espacés par des paliers d'une largeur minimale de 2.50 mètres.

Et également en cas d'implantation de constructions **>** Les remblais sont strictement limités aux nécessités d'implantation des accès. Tout autre remblaiement est interdit sur l'ensemble de la zone.

Il sera précisé qu'en zone agricole A > « Ces excavations sont strictement limitées aux nécessités des exploitations agricoles. »

Et qu'en zones naturelles 1N et 2N une dérogation est accordée pour les ouvrages de transport d'électricité qui pourront bénéficier, sur justification de nécessité technique, d'une possibilité d'excavation du sol jusqu'à une profondeur de 3,50 m.

13 - intégrer les règlements des zones UZAC 1, UZAC 2 et UZAC 3 directement dans le corps du règlement du PLU, alors qu'ils n'y figuraient auparavant qu'en annexe ;

Les anciennes Zones d'Aménagement concertées ont fait l'objet, conformément à la loi de solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, d'une intégration dans le PLU de Grimaud (UZAC1 « ZaC du Bouchage », UZAC 2 « ZaC des Mûres », UZAC 3 : « ZaC des Restanques ») : les documents graphiques (Plans d'aménagement de Zones) étaient bien intégrés aux documents graphiques du PLU, mais les règlements spécifiques de ces trois zones ne figuraient qu'en annexe du Règlement.

Pour une meilleure lecture il est proposé de les incorporer directement au règlement du PLU.

14 - permettre dans les zones UZAC, aux fins d'assouplissement des règles spéciales qui y sont applicables, l'autorisation d'adjoindre une surface de plancher supplémentaire par la fermeture des loggias ou des terrasses couvertes existantes ;

Il s'agit là d'un assouplissement apporté aux dispositions relativement rigides résultant de ces règlements de zones d'aménagement concerté, dans l'attente de leur suppression, et de l'élaboration d'une nouvelle réglementation qui sera élaborée dans le cadre de la révision du PLU

Il est donc proposé d'ajouter au règlement les dispositions suivantes **>** « Les adjonctions de surface de plancher (sans préjudice des éventuelles règles de droit privé applicables à l'intérieure du périmètre de la ZAC) résultant des fermetures de loggia ou de terrasses couvertes existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées sans qu'il y ait lieu de tenir compte des dispositions de l'article (correspondant) des conditions générales et de l'article du règlement de zone (correspondant) relatif aux limitations des droits à construire.

Toutefois, cette fermeture de loggia ou de terrasse couverte devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment, faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique et s'harmoniser avec les façades environnantes. »

15- ne pas pénaliser, sous certaines conditions, la réalisation d'ouvrages souterrains tout en maintenant des dispositions restrictives sur les excavations ;

L'utilisation des espaces souterrains, sous certaines conditions, présente des avantages d'ordre technique et d'ordre environnemental.

Il convient donc de ne pas pénaliser la construction souterraine tout en l'encadrant dans un certain nombre de limites

Cela suppose d'apporter des modifications aux modalités de calcul des hauteurs autorisées ainsi qu'à la prise en compte des excavations

Les excavations, qu'il s'agisse désormais de terrains plats ou en pente sont limitées à 2,50m calculé côté amont pour les terrains dont la pente est supérieure à 10 %

Il est proposé que désormais des excavations d'une profondeur et d'une emprise supérieures puissent être autorisées compte tenu des particularités liées au terrain d'assiette du projet, aux fins de réalisation d'aires de stationnements de garages, de locaux techniques ou de services, et assurer une meilleure intégration du projet dans son milieu environnant, le tout dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les mesures de hauteur, désormais mesurées en toutes zones à partir de l'égout du toit (sauf ce qui est dit au titre concernant les petits bâtiments implantés à titre dérogatoire en limites séparatives) ne prennent plus en compte comme points bas, ni les rampes d'accès aux garages (à condition qu'elles ne dépassent pas une largeur de 4 mètres et qu'elles ne desservent qu'un seul niveau (R-1) de sous-sol

Les excavations ne sont pas davantage prises en compte si elles sont affectées, outre la création de garages et aires de stationnement, à des locaux techniques ou de services et qu'elles sont situées sous l'emprise du bâti, ou en dehors.

Pour la partie hors emprise du bâti la superficie de l'excavation réalisée ne peut excéder 50% de celle représentée par l'emprise du bâti.

Point particulier : il est mis à profit cette redéfinition des règles de hauteur pour prévoir une dérogation aux règles de hauteur absolue en zone A agricole au profit des bâtiments autres qu'à usage d'habitation destinés à l'exploitation agricole en cas de nécessités techniques dûment justifiées.

16 - introduire de manière plus claire certaines dérogations dont doivent bénéficier pour des motifs techniques dûment justifiés les ouvrages et équipements publics ou destinés au fonctionnement des services publics ;

L'implantation des ouvrages et équipements publics est parfois sujette à des contraintes spécifiques de localisation, il convient de prévoir une règle dérogatoire en cas de nécessité technique justifiée, applicable à l'ensemble des zones du PLU par l'ajout d'une disposition générale :

« En cas de nécessités techniques justifiées, les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas réglementés au niveau de leur implantation, leur hauteur et leur minéralisation, sous réserves de la mise en œuvre de mesures compensatoires de nature à permettre une bonne insertion environnementale ».

Et pour éviter toute difficulté d'interprétation d'ordre sémantique, il sera précisé dans tous les règlements de zone mentionnant au titre des occupations du sol autorisées « les ouvrages publics » que cette autorisation vise également les « équipements publics ».

17- étendre aux zones d'urbanisation dense ancienne UA et en zone d'activités UE la dérogation dont bénéficient en zones UB, UC ,1AU et 2AU les constructions à destination commerciale, ou d'accueil d'activités de services et plus généralement du secteur tertiaire, lorsque par suite de dénivellement naturel de leur terrain d'assiette, elles ne peuvent, sur une partie réduite de leur emprise, respecter les règles de limitation de hauteur résultant du règlement applicable à la zone

Cette dérogation, limitant toutefois à 30 % de l'emprise au sol de la construction autorisée la surface construite en sur-hauteur du fait d'un dénivellement naturel, n'avait pas lieu d'être écartée en zone UA d'urbanisation ancienne dense ni en zone UE d'activités. Il est donc proposé de rectifier les deux règlements de zone concernés sur ce point.

18- préciser certains points purement techniques sujets à interprétation, dont : les modalités de calcul de la hauteur des bâtiments, les restrictions affectant dans certains cas l'édification en limite parcellaire, la portée exacte de l'interdiction de procéder à des dépôts de véhicules de plus de 10 unités, la superficie admissible des logements de fonction, la détermination du nombre de places de stationnement exigible

IL s'agit de points particuliers regroupés en une rubrique finale **:**

a) **Définition Mode de calcul de la hauteur des constructions applicable en toutes zones :** « La hauteur des constructions est mesurée à partir d'un plan horizontal s'appuyant sur le point le plus élevé de l'égout du toit, et rapporté verticalement au point le plus bas de la construction. Pour la détermination du point bas de la construction, il ne sera pas tenu compte de l'accès au garage dans la limite indiquée ci-après, ni des sous-sols enterrés. »

   Cette modification de définition est en lien direct avec celle de la rubrique n°15 détaillée ci-avant.

b) **Les dépôts de plus de 10 véhicules en zone UA / UB / UC / 1AU /et 2AU**

   L'interdiction générale de ces dépôts dans les zones susvisés par le règlement actuel peut être contreproductive : la nécessité de trouver des dépôts pour les transports en commun ne peut demeurer sans réponse ; les zones 1AU et 2AU disposent d'opportunité foncière permettant le cas échéant d'accueillir un dépôt de ce type.

   En conséquence il est proposé de modifier dans ce sens le règlement de ces deux zones

   En outre, et dans toutes les zones citées, si un tel dépôt constitue une dépendance nécessaire d'un projet de construction, il doit pouvoir être autorisé. Il est également proposé de modifier le règlement en ce sens.

c) Les logements de fonction en zone UE d'activités

Il a été constaté un certain nombre d'abus dans l'utilisation de cette notion de logements de fonction. Afin d'y remédier il est proposé de modifier le règlement en limitant à 80 m² la superficie des logements de fonction, et de prescrire sauf impossibilité technique leur intégration dans le volume du bâtiment principal

d) La notion d'Entrepôt en zone UE d'activités

Cette affectation était, probablement par omission, absente des occupations du sol autorisées en zone UE d'activités. Ceci est anormal et crée une difficulté pour le calcul des aires de stationnement requises en présence d'un tel projet de construction faute de pouvoir opposer directement les règles prévues par la zone en la matière > le projet de règlement proposé y remédie.

e) Précision sur le nombre de places de stationnement lorsqu'il est réglementé

Dans toutes les zones urbaines (excepté la zone UA d'urbanisation ancienne dense) un nombre de places de stationnement est exigé en fonction de la nature et de la surface du projet. IL peut arriver que le nombre de places exigées suivant le calcul résultant des ratios applicables soit assorti de décimales. Pour couper court aux problèmes d'interprétation qui surgissent en ce cas, il est proposé de compléter le règlement en mentionnant que si la décimale est inférieure à 5 c'est le nombre entier inférieur qui est retenu, et le nombre entier suivant si la décimale est égale ou supérieure à 5

f) Extension des activités autorisées en zone 2AU et notamment en secteur 2AUB

A l'origine la zone 2AUB (prolongement futur de la zone UE d'activités) était destinée à l'accueil d'activités tertiaires non polluantes et innovantes. Ce que traduit le règlement actuel. Il apparaît aujourd'hui utile d'élargir la destination de cette zone et de ne pas la restreindre au seul secteur tertiaire. Le règlement proposé réaffirme la dominante tertiaire des activités à accueillir dans la zone mais ouvre la possibilité d'accueillir d'autres activités à condition qu'elles ne soient pas polluantes, en conséquence il est proposé d'autoriser dans ce secteur > Les activités de commerce et de services, de bureaux, d'entreposage ainsi que les activités d'artisanat et d'industrie à condition pour ces dernières qu'elles ne soient pas polluantes et n'entrainent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone à accueillir les activités du secteur tertiaire

g) Suppression d'une restriction injustifiée en zone 2N naturelle loisirs

Le règlement actuel limitait, en cas de reconstruction d'un bâtiment, la hauteur du bâtiment reconstruit à celle de l'ancien bâtiment, alors que la règle de hauteur applicable dans la zone fixe la limite maximale à 6,50m. Cette restriction concernant la reconstruction de bâtiment apparaît inutilement discriminatoire alors qu'elle ne s'applique pas aux constructions nouvelles lorsqu'elles sont autorisées > Il est proposé sa suppression pure et simple.

II) LA PROCEDURE D'INFORMATION PREALABLE

La procédure préalable à la soumission du projet à l'approbation du conseil municipal comporte :

1- Un examen préliminaire (a) ainsi que des consultations de personnes publiques et diverses entités (b)

2-Une enquête publique

1-a L'examen préliminaire

IL résulte des dispositions combinées des articles L 104-2 et R 104-28 du code de l'urbanisme ainsi que de l'arrêt du Conseil d'Etat n°400420 du 19 juillet 2017 que l'autorité environnementale (en l'occurrence la Mission Régionale d'Autorité environnementale) doit se prononcer sur toute évolution d'un Plan Local d'Urbanisme susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001.

A l'issue de cet examen dit « au cas par cas » l'Autorité environnementale décide d'assujettir ou non le projet d'évolution (en l'espèce la modification du PLU) à une procédure d'évaluation environnementale, notamment si elle retient que l'évolution projetée a une incidence notable sur l'environnement

Conformément aux textes d'application le maire de Grimaud a transmis à cet effet à la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement) par courrier du 25 juillet 2019 un dossier de saisine de l'autorité environnementale

Par décision du 23 septembre 2019 la mission régionale d'autorité environnementale a décidé que le projet de modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de Grimaud n'était pas soumis à évaluation environnementale

Cette décision de l'autorité environnementale est intervenue en considération de ce que le projet de modification du PLU n'apparaissait pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significative sur la santé humaine et l'environnement.

L'autorité environnementale a relevé que les dispositions réglementaires nouvelles « visaient à une meilleure prise en compte des risques et pollutions par une mise en conformité avec les arrêtés préfectoraux sur la défense extérieure contre l'incendie et le débroussaillement, une meilleure maîtrise de la minéralisation des sols et un renforcement des obligations de régulation du rejet des eaux pluviales et des eaux de piscine ».

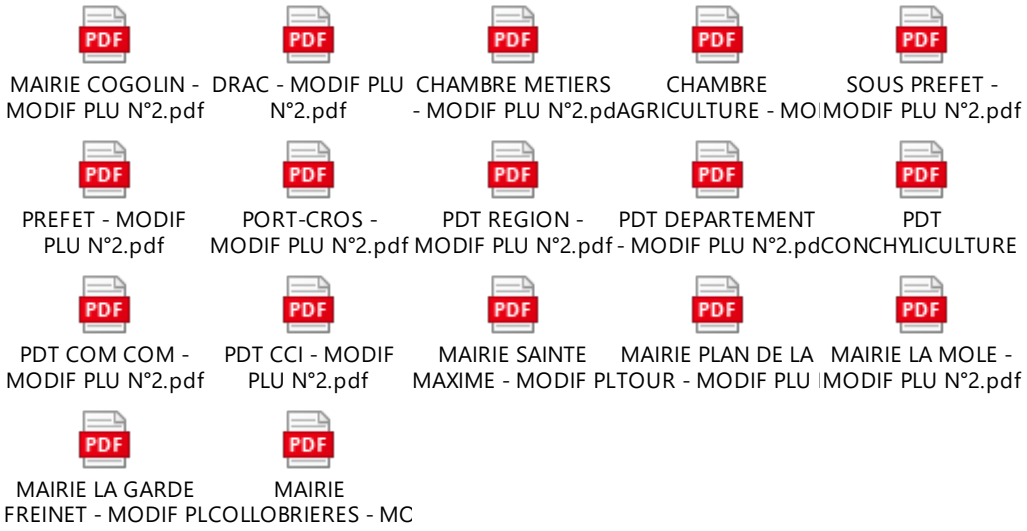
« Que ce projet visait à la préservation des tissus bâti et à la qualité paysagère (Emprise au sol, espaces verts, traitement des clôtures et marge de recul, implantations...)

« Que ce projet de modification emportait clarification de dispositions réglementaires, et que dans son ensemble il ne comportait aucune nouvelle ouverture à l'urbanisation et prenait en compte l'environnement naturel et paysager sans avoir aucun impact sur les périmètres Natura 2000 (« *plaine et massif des Maures* ») ni sur les ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) « *Adret du Mont Roux et Capelude* » et « *Maures et vallées de la Giscle et de La Mole* »

L'examen critique de la Mission régionale de l'autorité environnementale apparaît donc favorable au projet et le dispense de l'étude environnementale préalable

<u>1-b) les consultations préliminaires</u>

Le code de l'urbanisme (articles L153-47, L 132-7, L 132-9) fait obligation à la commune de consulter un certain nombre d'entité ou organismes, qui l'ont été par courriels du 29 Juillet 2019 :



Sur l'ensemble des personnes publiques et entités consultées, cinq ont répondu :

- ***La chambre d'agriculture***
- ***le parc national de Port-Cros***
- ***Le Conseil Régional***
- ***le Conseil Départemental du Var***
- ***l'Union Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var (Direction Régionale des Affaires Culturelles)***

- **La Chambre d'Agriculture** a émis un avis favorable à la modification proposée notamment en regard > de la protection accrue des zones agricoles et naturelles contre la minéralisation des sols et > de la limitation des travaux de remblais de déblais dans ces zones

- **Le Parc national de Port-Cros** a confirmé que la commune de Grimaud n'étant pas dans le périmètre de compétences du parc national il n'émettait aucun avis sur ce projet de modification

- **Le Conseil Régional** sous la signature de son président a accusé réception du projet et transmis le dossier à la délégation « *connaissance, planification, transversalité* » pour qu'elle en prenne connaissance

- **Le Conseil départemental du Var :**

- A émis un avis favorable au renforcement des obligations concernant la maîtrise des eaux de ruissellement et de piscine

- A souhaité qu'il soit demandé aux pétitionnaires de réaliser une étude hydraulique précisant les modes de rejet des eaux pluviales en fonction de la capacité d'absorption des réseaux existants. Il s'agirait ainsi de s'assurer que les rejets, après régulation, ne saturent pas les réseaux pluviaux des voies publiques, communales ou départementales.

- A demandé un schéma explicatif concernant les implantations optionnelles en bordure ou en retrait d'alignement

- A demandé, outre un certain nombre de compléments et rectificatif de terminologie (qui ont été effectués) qu'il soit mentionné sur le règlement que les clôtures même végétales soient positionnées en retrait du domaine public routier départemental et qu'elles ne masquent pas la visibilité des usagers de la route

- A sollicité enfin que soit précisé sur le règlement qu'avant tout décaissement ou excavation en limite du domaine public routier départemental, le pétitionnaire se rapproche du gestionnaire de voirie pour valider la solution technique projetée.

- **L'U.D.A.P. (DRAC) a émis plusieurs observations :**

- Elle exprime ses réserves sur la restriction du calcul du coefficient d'emprise au sol aux seules parcelles issues d'une division demande qu'elle soit que ce calcul soit effectué en fonction de la parcelle « mère » pour éviter les effets pervers des divisions qui ne respecteraient pas ces dispositions

- Au sujet de du mode de calcul de la minéralisation des sols l'UDAP demande que l'assiette des voiries internes soit prise en compte à 100 % sans distinction de la nature de celles-ci dans la mesure où, selon l'UDAP, les voies sont en tout état de cause source d'imperméabilisation

- Elle exprime ses réserves sur le fait que le coefficient d'emprise au sol soit porté à 50 % dans les zones UC 1AU et 2AU en cas d'extension des bâtiments à usage de commerce, de service ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, le confortement des activités économiques ne justifiant pas, selon elle, une atteinte à la qualité patrimoniale des lieux alors

que certaines parties des zones UC et 1AU sont incluses dans les secteurs 03 et 04 de la future AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine) en cours d'élaboration

- L'UDAP fait la même remarque en ce qui concerne le coefficient d'emprise au sol retenu pour les zones 2AUB et 2AUBI2 (zones de prolongement de la zone d'activités) où le coefficient d'emprise au sol proposé est de 50 %

- Quant au positionnement des capteurs parabolique, climatiseur, panneaux photovoltaïque, éléments techniques, à incorporer aux toitures, l'U.D.A.P. demande la suppression de la mention « sauf impossibilité technique démontrée » car selon elle cette mention ouvre la voie à de multiples dérogations.

- L'U.D.A.P. demande au titre de l'insertion paysagère que les clôtures sur mur de soutènement en pierres soient positionnées en recul afin de ne pas être perçues depuis l'espace public

- Elle demande à ce que la possibilité de fermer les loggias et les terrasses proposée en modification du règlement des zones UZAC (anciennes zones d'aménagement concertées) soit complétée par une mention réglementaire portant obligation de respecter une harmonisation architecturale d'ensemble de ces adjonctions de surface de plancher.

- Enfin elle demande que la zone UA d'urbanisation ancienne soit exclue de la possibilité de réaliser des ouvrages souterrains en raison du contexte urbain, parcellaire et de la nature des sols qui ne seraient pas, selon elle, compatibles avec la réalisation de tels ouvrages.

L'ensemble de ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique dont il sera question ci-après :

2) L'enquête publique

Le projet de modification comportant un certain nombre de restrictions par rapport au règlement actuel, le dossier de modification a dû être soumis, conformément aux dispositions de l'article L 153–41 du code de l'urbanisme, à une enquête publique ordonnée par le Maire de Grimaud par arrêté *n*°2019-P280 du 26 septembre 2019

Par décision du 10 septembre 2019, le magistrat en charge des enquêtes public près le Tribunal administratif de Toulon a désigné, sur demande du Maire de Grimaud, un commissaire enquêteur en la personne de Monsieur Philippe Gonzalez.

Après accomplissement des formalités de publicité (affichage public, site Internet de la commune, annonces légales par voie de presse -réitérées dans les huit premiers jours de l'enquête), l'enquête publique s'est déroulée du 14 octobre au 14 novembre 2019, le dossier et le registre d'enquête étant déposé en mairie de Grimaud. Le commissaire enquêteur a reçu le public à cinq reprises.

Plusieurs observations du public sont « hors champ » de la modification proposée.

Seules trois observations ont visé le contenu du projet :

-Monsieur Stéphane de PONCINS, pour le compte du camping « Holiday Marina Resort » a demandé qu'il soit possible de construire des toits plats et des toitures terrasses en zone 2N (naturelle loisirs) sous condition d'intégration paysagère.

Il a demandé également une clarification de l'article 10 du règlement de cette zone, qui, en cas de restauration et d'extension de bâtiments existants, limite sans justification la hauteur en ce qu'elle doit au maximum être identique à celle de la construction existante.

Et enfin à ce que la hauteur des bâtiments à construire soit mesurée en zone PPRI (Prévention Risque Inondation) à partir d'une côte mesurée à 20 cm au-dessus du terrain naturel

–**Monsieur Michel BAUC** a fait observer que l'introduction d'un coefficient d'emprise au sol de 18 % en zone UC, 1AU et 2AU constitue un bouleversement de l'économie du PLU et aurait nécessité une révision et non une modification du PLU.

Il a trouvé excessif l'interdiction de toitures-terrasses sur le territoire de la commune

– **Monsieur Arnaud DELEVAL** pour le compte de la société Stéphane Arnaud Luc à Beauvallon (SALB tennis club) a demandé que les toitures-terrasses ne soient pas interdites en zone 2N ou du moins qu'elles soient autorisées en périmètre de monuments historiques ou inscrits (Club House, Villa d'Aval et parc, villa Seynave) qui sont à toit plat, et ce aussi bien pour des motifs culturels, environnementaux (végétalisations possibles, effet d'isolement) ou volumétriques (diminution de l'impact des grands bâtiments)

Il ressort donc de cette enquête publique que le projet de modification du P.L.U. a suscité relativement peu de commentaires des administrés sur son contenu proprement dit.

Les autres observations recueillies font apparaître une attente de nouvelles dispositions qui ne sont pas à l'ordre du jour dans le cadre de la procédure de modification actuellement diligentée.

III) BILAN DE LA PROCEDURE PREALABLE D'INFORMATION, AMENDEMENTS AU TEXTE, PROPOSITION D'APPROBATION

Après clôture de l'enquête publique la commune a fait part de sa position au commissaire-enquêteur sur les observations du public ainsi que sur les avis émis par celles des personnes publiques qui avaient répondu à la consultation.

a) Sur les observations du public

Comme il a été dit les observations de la modification n'ont pas été prises en compte dans le cadre de la présente procédure

Ces observations sont cependant notées et seront examinées, soit dans le cadre de la révision du PLU, soit, éventuellement, si leur nature le permet, dans le cadre d'une autre procédure de modification.

Pour les observations en rapport avec la modification et après réexamen du projet la commune a indiqué ce qui suit au commissaire enquêteur :

- **Sur les observations contestant l'interdiction des toitures-terrasses en zone 2N (naturelle loisirs)** :

« Il sera proposé lors de l'approbation de la modification d'autoriser la réalisation des toits-plats et toitures terrasses sous condition d'intégration paysagère pour les zones 2N. Toutefois, les toitures-terrasses accessibles sur le dernier niveau d'une construction sont interdites. Tous les éléments techniques (gaines, câbles, tuyaux...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel. Aucun aménagement n'est par ailleurs autorisé. »

- **Sur la limitation de hauteur en cas de travaux sur existant en zone 2N naturelle loisirs :**

« Il sera proposé lors de l'approbation de la modification la suppression du dernier alinéa de l'article 2N 10-2/ : « La restauration et l'extension des constructions existantes, dans ce dernier cas, la hauteur doit être au maximum identique à celle de l'ancienne construction. »

- **Sur la prise en compte d'une cote à 20 cm au-dessus du terrain naturel pour la mesure des hauteurs dans les zones bleues du PPRI :**

« La limitation de hauteur est mesurée exclusivement par rapport au sol naturel. L'élément invoqué ne justifie pas une dérogation. Il est à noter que, lors de la précédente modification, les hauteurs maximales à l'égout ont été généralisées à 6.50 mètres au lieu de 6 mètres dans certains secteurs, ce qui permet de répondre au problème soulevé. »

- **Sur l'observation faisant état de ce que l'introduction d'un coefficient d'emprise au sol en zone UC, 1AU et 2AU constituerait une modification substantielle nécessitant une procédure de révision du P.L.U.**

« L'introduction de coefficient d'emprise au sol a été faite ainsi que l'indique la notice de présentation de la modification proposée, en vue de « préserver des espaces non bâtis qualitatifs et maintenir des surfaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux de pluie. » Dans la mesure où ce coefficient a été fixé en fonction de la densité moyenne constatée dans les zones en question telle qu'elle résultait des anciens coefficients d'occupation du sol applicables, déterminés conformément aux orientations du PADD, et qu'il n'y aura donc pas lieu de modifier celui-ci. L'observation n'apparaît pas pertinente. »

b) <u>Sur les avis émis par les personnes publiques qui ont répondu à la consultation</u>

Les avis émis par le **Conseil Régional,** la **Chambre d'Agriculture,** et le **Parc naturel de Port Cros** n'appellent pas de réponses particulières

- **Sur les observations du Conseil départemental du Var**

Plusieurs observations du Conseil départemental visait à ce que soit procédé à des rectifications ou des omissions de forme ou de désignation (par ex. omission de la RD 61 a de la liste des axes principaux.) : Ces corrections et compléments ont été apportés.

Sur l'observation relative à la demande d'une étude hydraulique concernant le rejet des eaux pluviales à exiger des pétitionnaires la commune a indiqué qu'un schéma d'assainissement était en cours d'élaboration et qu'il convenait de s'en rapporter à cette étude

Quant au souhait d'un schéma explicatif concernant les implantations optionnelles à l'alignement ou en retrait de celui-ci, il est exaucé par l'adjonction d'un tel schéma au règlement

L'observation sur clôtures « *à implanter en retrait du domaine public départemental* » n'est pas reprise car imprécise, alors que le texte proposé par la commune stipule clairement les caractéristiques réglementaires concernant l'implantation des clôtures. En revanche la stipulation demandée « *les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route »* apparaît tout à fait fondée et fait donc l'objet d'une intégration au règlement.

Enfin au sujet de la consultation du Département lors de constructions souterraines jouxtant la limite du domaine public routier départemental, Il est rappelé que tous travaux en limite de ce Domaine, font de plein droit l'objet d'une consultation du gestionnaire de voirie et qu'il n'y a donc lieu à ajout au règlement sur ce point.

Sur les observations de l'UDAP (Architecte des bâtiments de France) :

a) Sur la demande tendant à ce que l'appréciation du coefficient d'emprise au sol s'applique en référence de la parcelle d'origine :

« Il convient de rappeler que la modification n°2 supprime la notion de « parcelle d'origine » qui n'a pas de définition légale et pose des difficultés d'application. Rapport d'Enquête Modification n°2 du PLU – GRIMAUD – 12 décembre 2019 E19000079 / 83 Le Commissaire Enquêteur : Philippe GONZALEZ Page 20 / 30 Il sera souligné que la modification proposée écarte l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme (appréciation de l'ensemble des règles du Plu au niveau de la seule parcelle existante avant division) et stipule à l'article 13 des dispositions générales :

« En conséquence, il sera précisé qu'en cas de nouvelle division foncière en propriété ou en jouissance, les règles générales d'urbanisme et spécifiques au PLU doivent être respectées au niveau de l'ensemble de l'unité foncière objet de la division, ainsi qu'au niveau de chacune des parcelles ou lots issus de celle-ci, y compris pour les parcelles supportant du bâti existant. »

b) Sur la demande de prise en compte comme facteur d'imperméabilisation des sols, de l'assiette des voiries sans aucune distinction :

« *Concernant la modulation, la disposition concernant les espaces verts de pleine terre ne concerne pas uniquement l'aspect paysager mais davantage la gestion des ruissellements urbains : ainsi, l'objectif est de maintenir des espaces perméables ou de forte perméabilité pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies. La modulation introduite s'appuie ainsi sur le principe de coefficient de biotope variable selon les revêtements* ».

c) Sur la contestation de l'introduction d'un coefficient d'emprise au sol à 50% en zone UC, 1AU et 2 AU pour les extensions de constructions existantes à usage de commerce, service ou autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ainsi que pour les constructions à venir en zones 2AUB et 2AUBI2 :

« Les coefficients d'emprise au sol ont été uniformisés dans les zones UC, 1AU et 2AU. En effet, un coefficient de 18% a été instauré pour les constructions à usage d'habitation et un coefficient de 50% pour « la réalisation de travaux d'extension sur bâtiments à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existants dans la zone à la date d'approbation du présent PLU modifié, non soumis à la limitation de minéralisation des sols, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales. » Il est proposé de simplifier la rédaction comme suit

« Ce coefficient est porté à 50% pour la réalisation de travaux d'extension sur bâtiments à usage commercial ou abritant des activités de services ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, existants dans la zone à la date d'approbation du présent PLU modifié. Ces constructions ne sont pas soumises à la limitation de minéralisation des sols, sous réserves de la mise en place d'un dispositif spécifique et approprié de traitement des eaux pluviales. »

d) Sur la demande de supprimer la mention *« sauf impossibilité technique démontrée »* en matière de prescriptions concernant l'intégration des climatiseurs, capteurs paraboliques etc… :

Il est proposé de modifier la rédaction des articles concernés en zones UA et UB comme suit : « Climatiseurs et capteurs paraboliques : Les climatiseurs, les capteurs paraboliques d'émissions télévisées et les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et en tout état de cause être positionnés à l'intérieur du volume de la construction de la manière la plus discrète possible.

« Dans tous les cas, ces éléments ne devront pas être visibles des voies et emprises publiques (disposition sur une façade non visible de l'espace public, intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural en allège au nu de la façade). »

e) Sur la demande tendant à ce que soit imposé un recul pour l'implantation d'une clôture sur mur de soutènement en pierres, de façon à ce qu'elle échappe à la vue depuis l'espace public :

Les dispositions du règlement telles qu'issues de la présente modification ont précisément pour objet d'interdire l'édification de clôture sur les murs de soutènement.

f) Sur la demande d'une harmonisation architecturale pour la fermeture des terrasse et loggias en zones UZAC (anciennes ZAC) dont l'autorisation est envisagée :

Il est proposé d'ajouter aux articles concernés en zones UZAC la phrase suivante : « Toutefois, cette fermeture de loggia ou de terrasse couverte devra s'intégrer à l'architecture du bâtiment, faire l'objet d'une véritable conception architecturale spécifique et s'harmoniser avec les façades environnantes. »

g) Sur la demande d'interdiction des constructions souterraines en zone UA d'urbanisation ancienne dense :

« Il semble opportun de conserver cette possibilité en zone UA afin de pouvoir, dans certains cas, apporter une réponse aux règles de construction en vigueur par la réalisation d'un ouvrage souterrain. Etant rappelé que tout projet doit respecter le caractère de la zone et des lieux avoisinants. »

C'est en l'état de l'ensemble de ces éléments recueillis que le commissaire enquêteur a établi son rapport d'enquête publique ainsi que ses conclusions après enquête :

D'un point de vue formel le Commissaire Enquêteur a relevé que :

« L'enquête publique s'est effectuée selon les prescriptions de l'arrêté municipal n°2019-P280 du 26 septembre 2019 :

- que les conditions d'accueil et d'installation étaient satisfaisantes.

- que les permanences se sont déroulées avec courtoisie et qu'aucun incident n'a été à signaler

- que les sujets abordés dans le dossier étaient suffisamment exhaustifs et qu'il n'a pas relevé d'anomalies qui auraient pu changer le sens du contenu du dossier et de fait nuire au bon déroulement de l'enquête publique ».

Sur le fond il a retenu que :

« Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Grimaud, ci-après exposé, vise à corriger et rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé insuffisamment protectrices ou inutilement contraignantes.

« Ce projet de modifications s'inscrit dans la poursuite d'objectifs déjà énoncés, à savoir la protection contre les risques d'inondations et d'incendie, la recherche d'une bonne intégration du bâti dans sans environnement, la valorisation paysagère de la commune et, d'un point de vue technique, la rédaction d'un règlement, dont l'adéquation à la diversité des situations rencontrées implique des ajustements et améliorations constants.

Le commissaire enquêteur a ensuite repris un par un les 18 points du projet :

Hormis de très légères objections de détail, qui ne remettent nullement en cause les points de modification soumis à enquête, et compte tenu de la position et des amendements au texte proposés par la commune au vu des avis des personnes publiques ayant répondu à la consultation ainsi que des observations du public (amendements auxquels le commissaire-enquêteur a exprimé son adhésion)

Il a conclu en indiquant :

« D'une manière générale, on distingue bien les modifications qui :

- prennent en compte la protection des risques d'inondations et d'incendie le commissaire enquêteur approuve pleinement ces modifications.

- corrigent certaines imprécisions ou erreurs matérielles ces modifications ont du sens

- visent à corriger et rendre efficaces certaines dispositions réglementaires que la pratique a révélé insuffisamment protectrices ou inutilement contraignantes. Ces modifications sont étroitement liées à la recherche d'une bonne intégration du bâti dans son environnement et à la valorisation paysagère de la commune.

Le commissaire enquêteur n'a pas d'objection particulière sur ce projet de modifications de règlement mais il tient à souligner que la rédaction du règlement laisse souvent une part d'interprétation non négligeable à l'instructeur de l'urbanisme et au contrôleur de conformité.

Ce projet de modifications s'inscrit bien dans la poursuite des objectifs énoncés en introduction de ce rapport. »

Et par voie de conséquence, le commissaire-enquêteur a émis un AVIS FAVORABLE à ce projet de modifications n°2 du PLU de la commune de GRIMAUD.

C'EST EN L'ETAT DE L'ENSEMBLE DE CES ELEMENTS QUE SE PRESENTE LA MODIFICATION n°2 DU P.L.U. DE GRIMAUD SOUMISE A L'APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL ETANT PRECISE QUE LA DESCRIPTION DES 18 POINTS PRESENTES EN 1ERE PARTIE DE LA NOTE DE SYNTHESE CORRESPOND A LA VERSION FINALE DU TEXTE TELLE QU'ELLE RESULTE DES AMENDEMENTS INTRODUITS EN SUITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

PIECES ANNEXEES

- **PROJET DE DELIBERATION**
- **ARRETE DU MAIRE DE GRIMAUD ORDONNANT L'INSTRUCTION DE LA MODIFICATION DU PLU**
- **ORDONNANCE DU PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULON DESIGNANT LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**
- **ARRETE DU MAIRE DE GRIMAUD ORDONNANT LA MISE A ENQUETE PUBLIQUE**
- **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**
- **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**
- **NOTE DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION (VERSION FINALE)**
- **PROJET DE REGLEMENT MODIFIE DU PLU (VERSION FINALE)**