

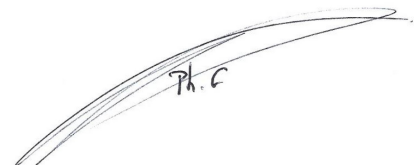
**DEPARTEMENT DU VAR (83)**

**COMMUNE DE GRIMAUD**

**Suivant l'arrêté municipal n°2019–P280 du 26  
septembre 2019 prescrivant l'enquête publique sur  
la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.**

**CONCLUSIONS et AVIS relatifs  
A la modification n°2 du PLU.**

**Le Commissaire Enquêteur  
Philippe GONZALEZ**

A handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping strokes, with the initials 'Ph. G.' written in the center.

## CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

La commune de Grimaud a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 16 mars 2012. Le PLU a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 29 février 2016.

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.

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 son 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.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques et nuisance.

Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit ou graphique)

### ***Aussi, compte tenu que d'un point de vue général :***

- l'enquête publique s'est effectuée selon les prescriptions de l'arrêté municipal n°2019-P280 du **26 septembre 2019**
- 
- Les conditions d'accueil et d'installation étaient satisfaisantes.
- 
- Les permanences se sont déroulées avec courtoisie et aucun incident n'est à signaler.

- les sujets abordés dans le dossier étaient suffisamment exhaustifs. Le commissaire enquêteur 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.

***et que compte tenu des observations du public et des PPA sur les modifications du règlement à savoir sur :***

*Nota : Afin de rendre la lecture de ce rapport plus facile, les sujets traités ont la numérotation que celle de la notice de présentation de la pièce 1a.*

*1- La mise en conformité avec l'arrêté préfectoral portant Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie et avec l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage...*

La mise en conformité avec ces arrêtés a du sens

*2- Une meilleure maîtrise de la minéralisation des sols*

Le commissaire enquêteur considère que la demande de l'UDAP de prise en compte comme facteur d'imperméabilisation des sols, l'assiette des voiries sans aucune distinction est contraignante. Cela peut pénaliser des projets de construction de valeur. Aussi il partage la position de la commune de les limiter à 50%.

Néanmoins, dans la réalité, années après années le % d'imperméabilisation augmente et les contrôles sont peu nombreux. C'est principalement sur ces contrôles que le commissaire enquêteur souhaite sensibiliser la commune.

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

Le commissaire enquêteur partage la position de la commune qui a le mérite de mettre fin aux effets pervers de division de parcelles.

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

Afin de palier à des difficultés d'interprétation, cette modification définit clairement ces deux notions.

*5- L'introduction d'un coefficient d'emprise au sol (CES) et corrections matérielles (articles UB9 et UC12)*

Sur la base de rédaction retranscrite ci-dessous, le commissaire enquêteur partage la position de la commune

*« 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. »*

6-Le renforcement des obligations de régulation de rejet des eaux pluviales et de piscine

La volonté de la commune de limiter les risques de pollution des sols d'une part et celui de créer des risques d'inondation, notamment des fonds voisins, par ruissellement a du sens.

Lors de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement pluvial, la demande d'étude hydraulique du conseil départemental devra être formulée de façon à être facilement applicable. A ce stade, le commissaire enquêteur partage la position de la commune

7-Veiller à une meilleure implantation des projets dans certaines zone

- Par rapport aux voies et emprises publiques : bien que dans certains cas, cette proposition donnera plus de latitude à certains projets, elle va dans le sens d'une meilleure implantation des projets
- Par rapport aux limites séparatives : cette proposition de règles de prospect va dans le sens d'une préservation de la trame bâtie et de l'intimité des constructions (et en conséquence, limiter les conflits de voisinages)
- Aux différentes constructions sur une même propriété : même remarque que pour les limites séparatives.

La proposition de la commune d'ajouter un schéma explicatif est en effet une bonne idée.

8- L'amélioration de l'harmonie architecturale dans certaines zones (façades, climatiseurs et capteurs paraboliques, souches en toitures, panneaux photovoltaïques, implantation et limitation des terrassements)

Le commissaire enquêteur partage la proposition de la commune qui propose 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). »*

9-Les dispositions spécifiques aux toits plats, toitures-terrasses accessibles ou non, terrasses tropéziennes dans certaines zones

Sous réserve que les conditions d'intégration paysagère soient bien respectées, le commissaire enquêteur partage la proposition de la commune qui cite :

« 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 (gainés, câbles, tuyaux...) doivent être impérativement dissimulés et invisibles vu du ciel. Aucun aménagement n'est par ailleurs autorisé. »

10- Une meilleure intégration paysagère ; clôtures, portails, marge de recul sur voies, espaces communs dans certaines zones

- En ajoutant dans les articles concernés que « les clôtures ne doivent pas avoir pour effet de masquer la visibilité des usagers de la route », la commune va dans le sens de la demande du département. Le commissaire enquêteur partage cette proposition.

11- Le fait d'accroître la protection des zones A et N contre la minéralisation des sols

Dans la réalité, il est facile de constater qu'il y a de nombreuses dérives et laissé aller. Aussi, le commissaire enquêteur est plus que favorable à la modification du règlement d'interdire :

- les dépôts de véhicules non liés à l'exploitation agricole
- l'utilisation du sol pour des travaux, installations et activités autre qu'agricoles

Il restera bien évidemment à charge à la commune de s'assurer que le règlement est bien respecté ou trop souvent la notion de « temporaire » est avancée par les administrés ou « je n'ai pas les moyens d'enlever ce matériel... ».

12- La limitation des remblais et déblaiements en zones agricoles et naturelles :

Le commissaire enquêteur est également favorable à cette modification et comme ci-dessus, la commune devra s'assurer que le règlement est bien respecté.

Cependant, sur les remblais, le commissaire enquêteur considère qu'il ne devra pas y avoir de prescription avec le temps ou du moins une très longue. En effet, des terrains remblayés sont passés à travers les mailles du filet des PPR-Inondations. Souvent, les terrains voisins non remblayés, ont vu leur aléa inondation s'aggraver du fait de l'augmentation de vitesse de l'écoulement des eaux.

13- Le fait de réintégrer les règlements de ZAC à l'intérieur du corps du Règlement alors qu'ils n'y figuraient qu'en annexe.

Le commissaire enquêteur ne peut qu'approuver de réintégrer les règlements de ZAC à l'intérieur du corps du règlement. Néanmoins, concernant celui de la ZAC des « Restanques », il est dommage de constater que la procédure de modification de PLU ne peut permettre de corriger l'erreur de tracé du zonage.

14- Le fait d'assouplir le règlement des zones UZAC1 à 3 pour permettre d'adjoindre une surface de plancher supplémentaire par la fermeture des loggias ou des terrasses couvertes existantes.

Le commissaire enquêteur approuve l'ajout de 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. »

15- Le fait de ne pas pénaliser la construction souterraine

Le commissaire enquêteur n'a pas d'objection à ce que la commune conserve sa proposition de règlement. D'autant plus que la commune rappelle que tout projet doit respecter le caractère de la zone et des lieux avoisinants. Il est également rappelé que tout projet en limite de route départementale fait systématiquement l'objet d'une consultation auprès du gestionnaire de voirie pour avis

16- Le fait de préciser de manière plus claire les dérogations dont bénéficient les ouvrages publics ou destinés au fonctionnement des services publics

Le commissaire enquêteur n'a pas d'objection particulière sur cette proposition de modification.

17- Le dépassement de hauteur pour les constructions à usage d'activité

Le commissaire enquêteur n'a pas d'objection à cette modification de règlement.

18- Le fait de rectifier ou préciser certains articles sujets à interprétation

Les précisions apportées sur les motifs listés ci-dessous rentrent bien dans le cadre de cette modification du PLU qui vise à corriger et rendre efficaces certaines dispositions réglementaires.

Motifs concernés :

- Modalités de calcul des hauteurs des bâtiments
- Dépôt de plus de 10 véhicules
- Les logements de fonction et entrepôts en zone UE
- Précision sur le calcul du nombre d'aires de stationnement requises lorsque ce nombre est réglementé

A propos des demandes (y compris de RTE) de changement de zonage

Le commissaire enquêteur ne peut que partager la position de la commune qui rappelle à plusieurs reprises que les demandes de changement de zonage ne relèvent pas de la procédure de modification du PLU mais de celle de la révision. Ces demandes pourront être examinées dans le cadre de la révision générale du PLU qui a été engagée.

A propos des demandes de Réseaux de Transport d'Electricité (RTE)

Bien que les demandes de RTE aient du sens, le commissaire enquêteur ne peut que partager la position de la commune quand elle cite à plusieurs reprises : « ce point sera traité dans le cadre d'une mise à jour du report en annexe des servitudes d'utilité publique selon la procédure visée à l'article R153-18 du code de l'urbanisme »,

Le commissaire pense qu'une solution « réglementaire » serait bien évidemment rapidement trouvée si des réparations étaient nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité.

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

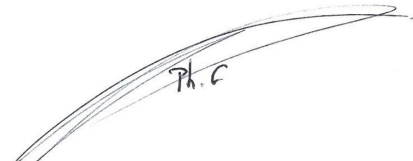
- prennent en compte la protection des risques d'inondations et d'incendie
  - le commissaire enquêteur approuve pleinement ces modifications.
- corrigent certaines imprécisions ou erreurs matérielles
  - ces modifications ont du sens
- visent à corriger et rendre efficaces certaines dispositions réglementaires 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.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à ce projet de modifications n°2 du PLU de la commune de GRIMAUD.

Fréjus, le 12 décembre 2019

Le Commissaire Enquêteur  
Philippe GONZALEZ

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ph. G.', is written over a horizontal line.