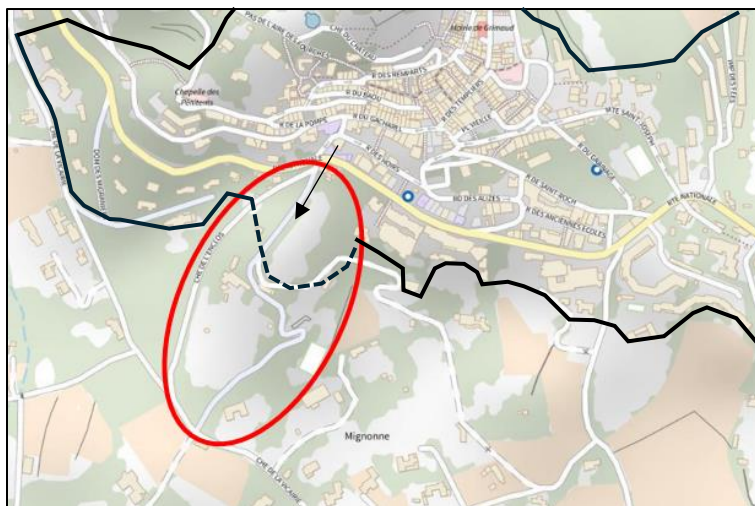
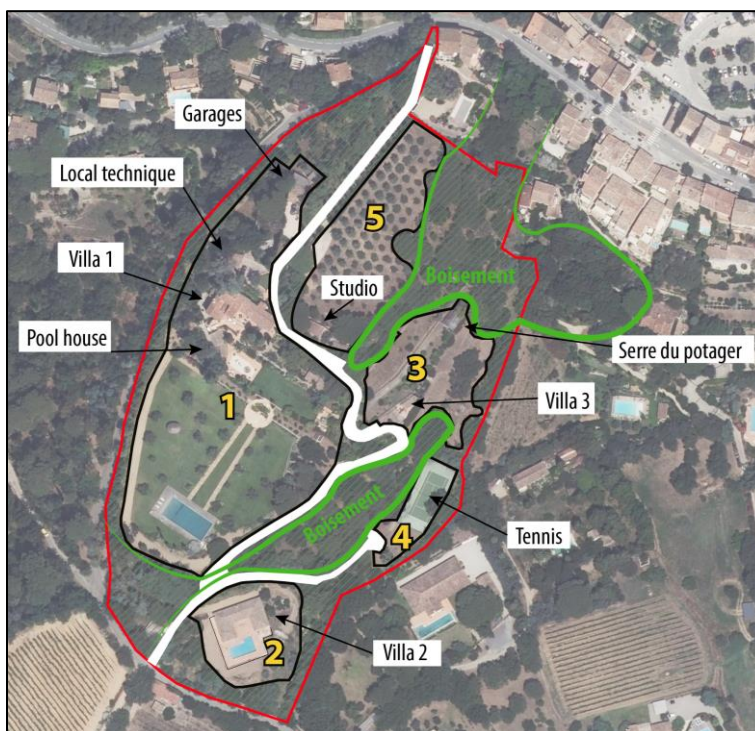


Situé au Sud du Village de Grimaud, le terrain de projet est implanté en continuité directe avec le front bâti du centre-ville le long de la RD58.



La propriété (~4 ha) s'organise en 2 types d'espaces :

1. **Des espaces bâtis, artificialisés et utilisés** (oliveraie, jardin, voie, ...) qui s'organisent de part et d'autre de la voie de desserte Nord/Sud, représentant ~2,45 ha (62%).
2. **Des espaces boisés**, représentant ~1,5 ha (38%), dont 2 principaux à l'Est.



La plupart des aménagements et constructions ont été réalisés entre 1960 et 2008.

Les derniers aménagements de la propriété sont intervenus au début des années 2010 avec :

- L'aménagement d'un grand jardin et d'une piscine au Sud ;
- L'installation d'une serre (plantation privée sans lien avec une exploitation agricole) ;
- **La plantation d'une oliveraie au Nord, en remplacement d'anciennes vignes** (plantation privée sans lien avec une exploitation agricole).

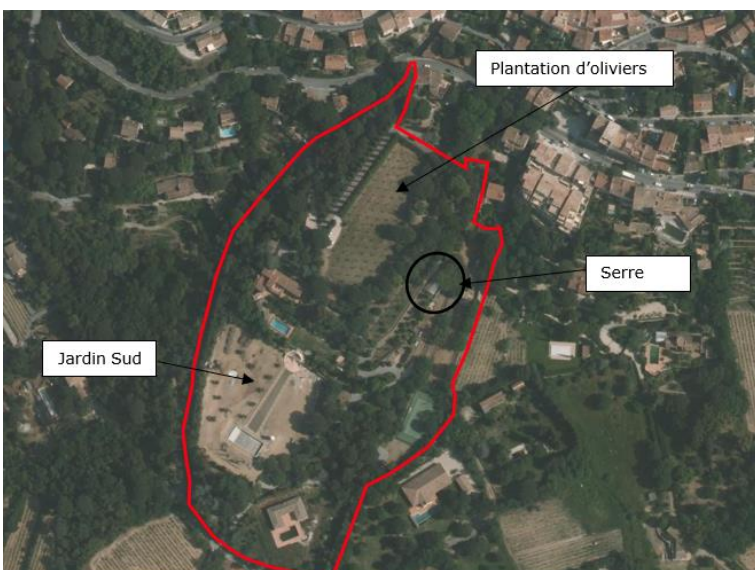
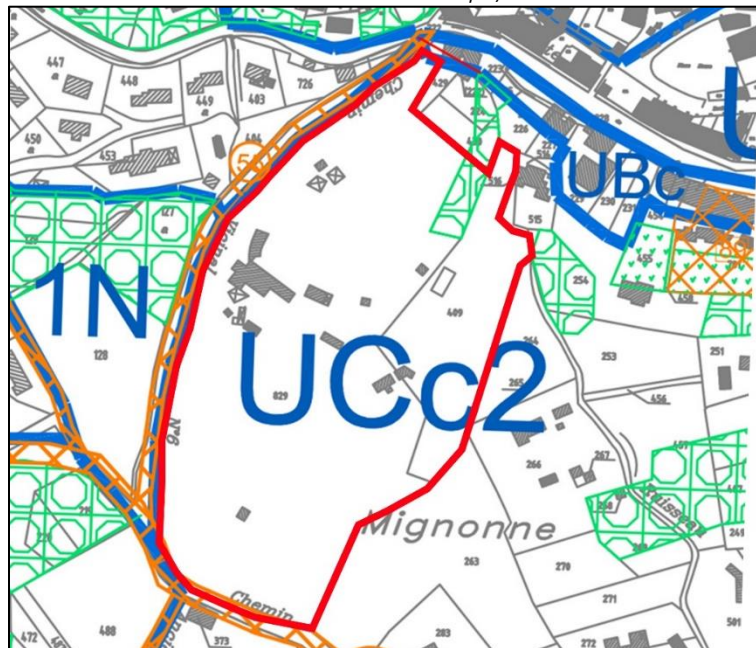


Photo aérienne de 2011

Source : Remonter le temps / IGN

Le PLU approuvé le 15 février 2008 classe le terrain en **zone UCc2 du PLU** de Grimaud, « correspondant au secteur « Mignonne » où les enjeux paysagers sont importants : préservation du cône de vue sur le village (...) ».

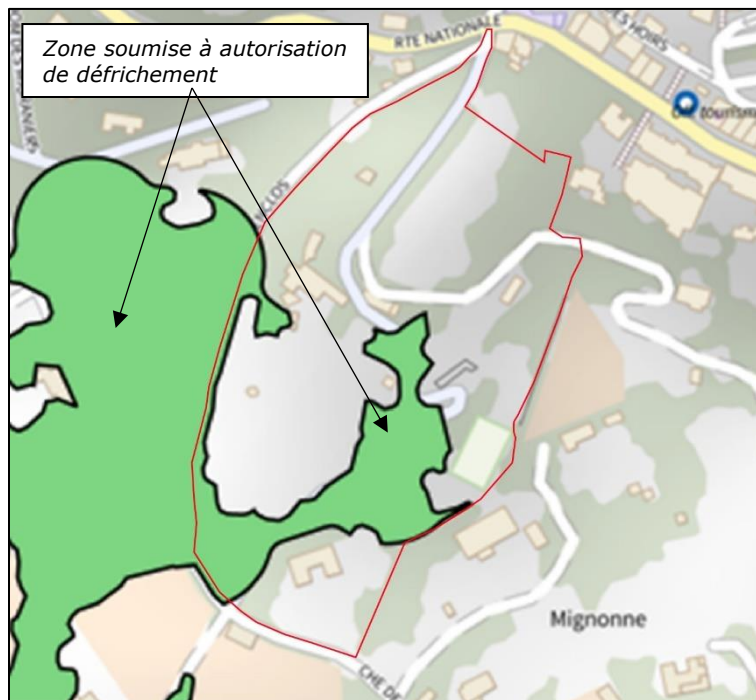
Le terrain comprend des Espaces Boisés Classés au Nord-Est, représentant près de 725 m².



Le terrain est partiellement situé en zone soumise à autorisation de défrichement selon la carte réalisée par les Services de l'Etat.

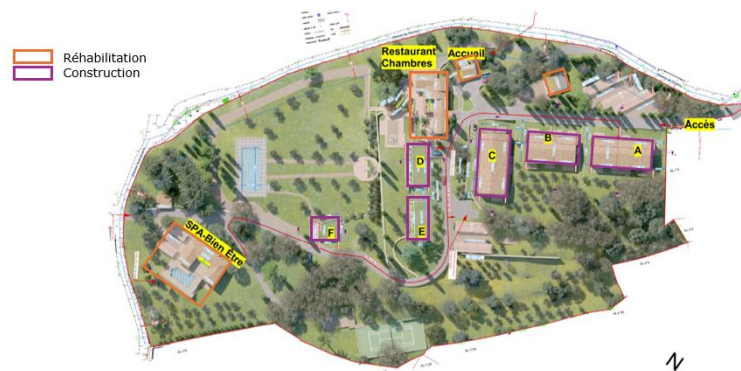
(Source : <https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=f966a0de-5e1e-48ae-bf57-114f501375c2>)

Cette zone représente 7 054 m² sur la propriété¹.



A l'été 2024, un premier projet a été développé par l'Architecte Rémy Mattioli (Sainte-Maxime), visant à implanter un complexe hôtelier avec :

1. La construction de 5 bâtiments d'une capacité totale de 45 chambres ;
2. La réhabilitation de la villa 1 en restaurant + 3 chambres ;
3. La réhabilitation de la villa 2 en SPA / centre de bien être ;
4. La création d'un pool house ;
5. L'aménagement de parkings extérieurs.

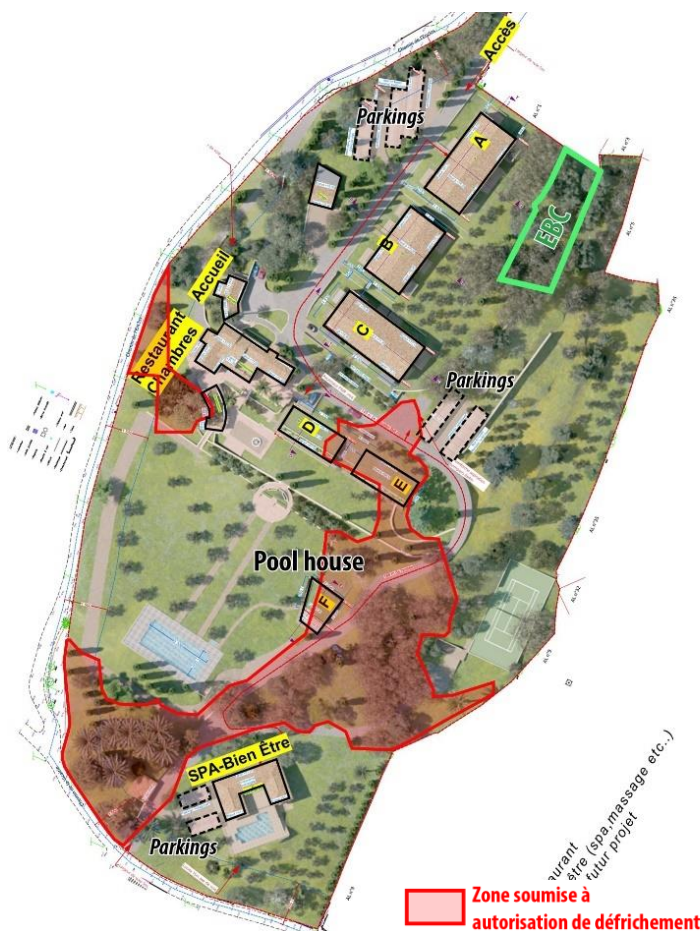


¹ Conformément à la rubrique n°47 de l'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement, les défrichements soumis à autorisation et déboisements en vue de la reconversion des sols de plus de 0,5 ha font l'objet d'un examen au cas par cas.

Dans ce contexte, une demande d'examen au cas par cas a été déposée le 08 août 2024.

Par erreur, l'Architecte du projet a indiqué un défrichement de 7 054 m², correspondant à l'ensemble de la zone soumise à autorisation de défrichement sur la propriété et non à l'impact réel du projet sur le boisement concerné.

Par Arrêté n° AE-F09324P0283 du 27 septembre 2024, la DREAL a demandé de réaliser une étude d'impact.



Depuis, le projet a été présenté au Maire et à l'ABF, demandant de le faire évoluer pour recomposer les bâtiments et retrouver un esprit « hameau » organisé autour d'espaces communs.

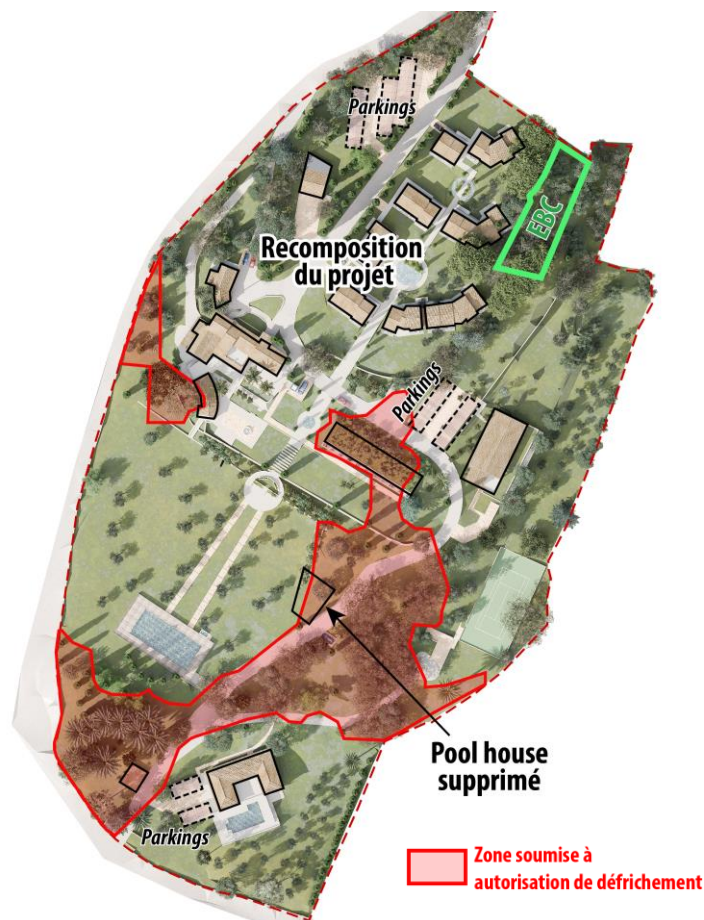
Dans ces conditions, l'Architecte a retravaillé le plan masse pour :

1. Réorganiser les bâtiments sur la partie Nord du terrain, en répartissant mieux les volumes pour éviter l'effet « bloc » dans le but de limiter leur impact sur le paysage ;
2. Limiter l'impact du projet sur le boisement (suppression du pool house au Sud).

Cette nouvelle répartition permet ainsi d'aérer davantage la zone bâtie au Nord et de libérer totalement la partie Sud (jardin et espaces boisés).

Ce nouveau projet, réparti en 11 bâtiments, représente :

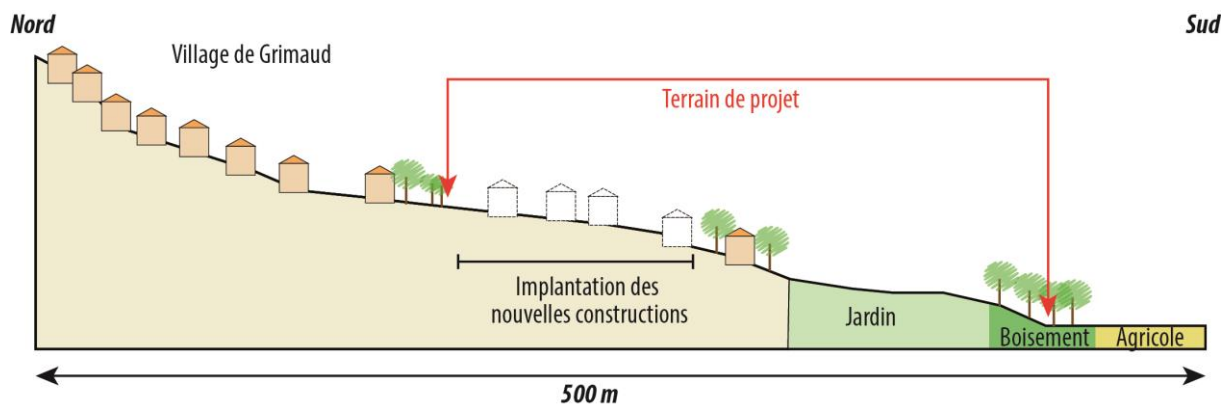
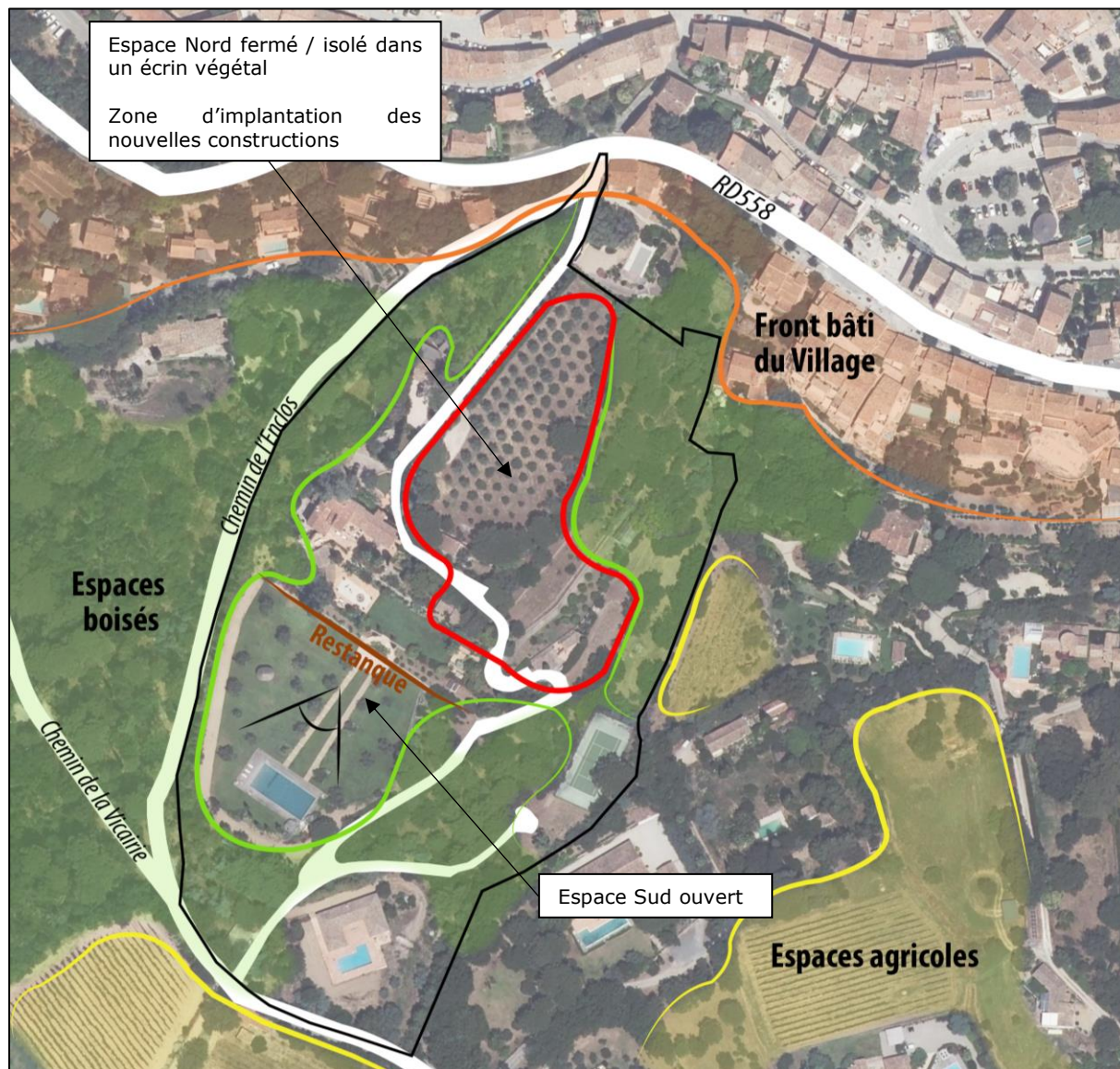
- 45 à 50 chambres hôtelières + un SPA + un restaurant
- 3 210 m² d'emprise au sol (dont 1 425 m² existants / réhabilités)
- 3 355 m² SDP (dont 1 350 m² existants).



Le projet prévoit d'implanter les nouvelles constructions uniquement sur le plateau Nord (au-dessus de la restanque principale qui sépare le jardin de l'habitation), occupé actuellement par des oliviers d'agrément plantés dans les années 2010 et des espaces de jardin.

Les grands espaces Sud sont laissés libres et les EBC du PLU ne sont pas impactés.

Les nouvelles constructions s'insèrent sur le plateau Nord, dans un « écran » boisé.

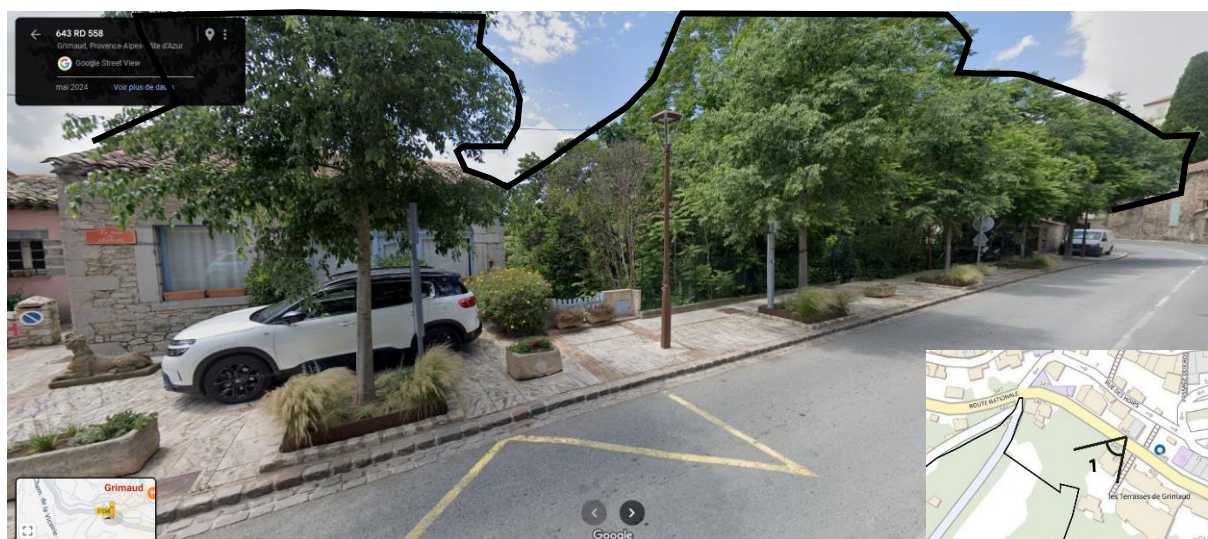


Coupe de principe depuis le village



Perspectives vers le Sud garanties dans le projet

Les constructions ne seront pas perceptibles depuis le grand paysage, et notamment depuis le village, du fait de la topographie en pente depuis le village vers le Sud, et de l'écran végétal et bâti depuis la RD558.



Vue 1



Vue 2

La construction la plus au Sud, dans la continuité de la villa 1, est traitée de manière à respecter au mieux la topographie du terrain (insertion dans la pente) et le paysage :

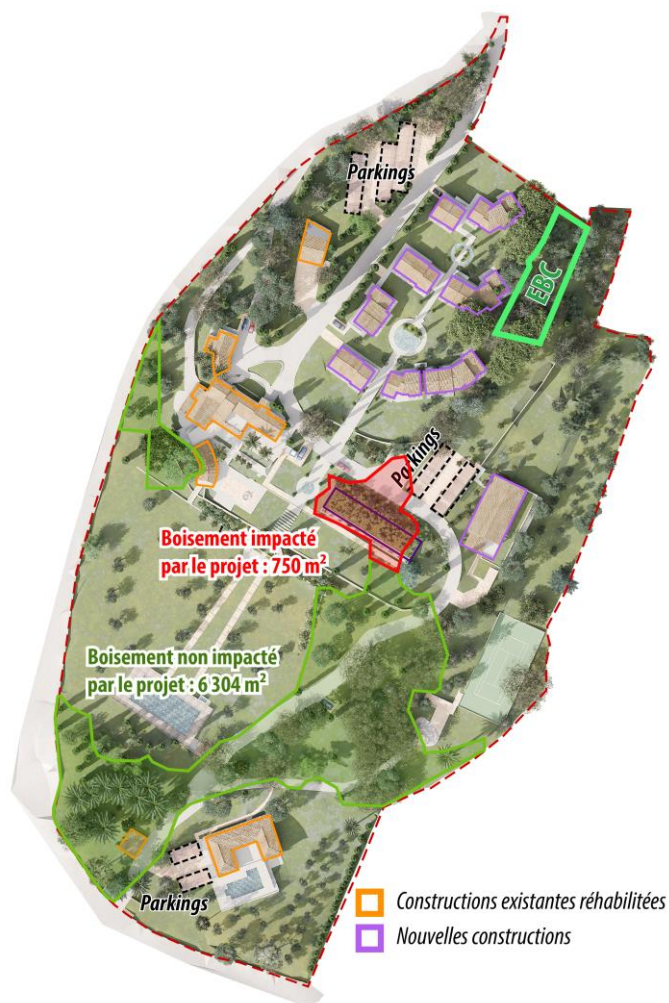
- La hauteur est limitée au rez-de-chaussée ;
- La toiture est plate et végétalisée.



Principe d'insertions dans la pente (ancienne version qui sera mise à jour)

La superposition de ce nouveau projet et de la zone soumise à autorisation de défrichement montre que seuls 750 m² du boisement concerné sont impactés par le projet (soit 11%).

Le reste du boisement concerné (6 304 m² / 89%) est préservé, non impacté, voire sanctuarisé, par le projet.



Par ailleurs, l'impact du projet sur ces 750 m² est à relativiser car ce secteur est actuellement occupé par une construction et traversé par une voie.



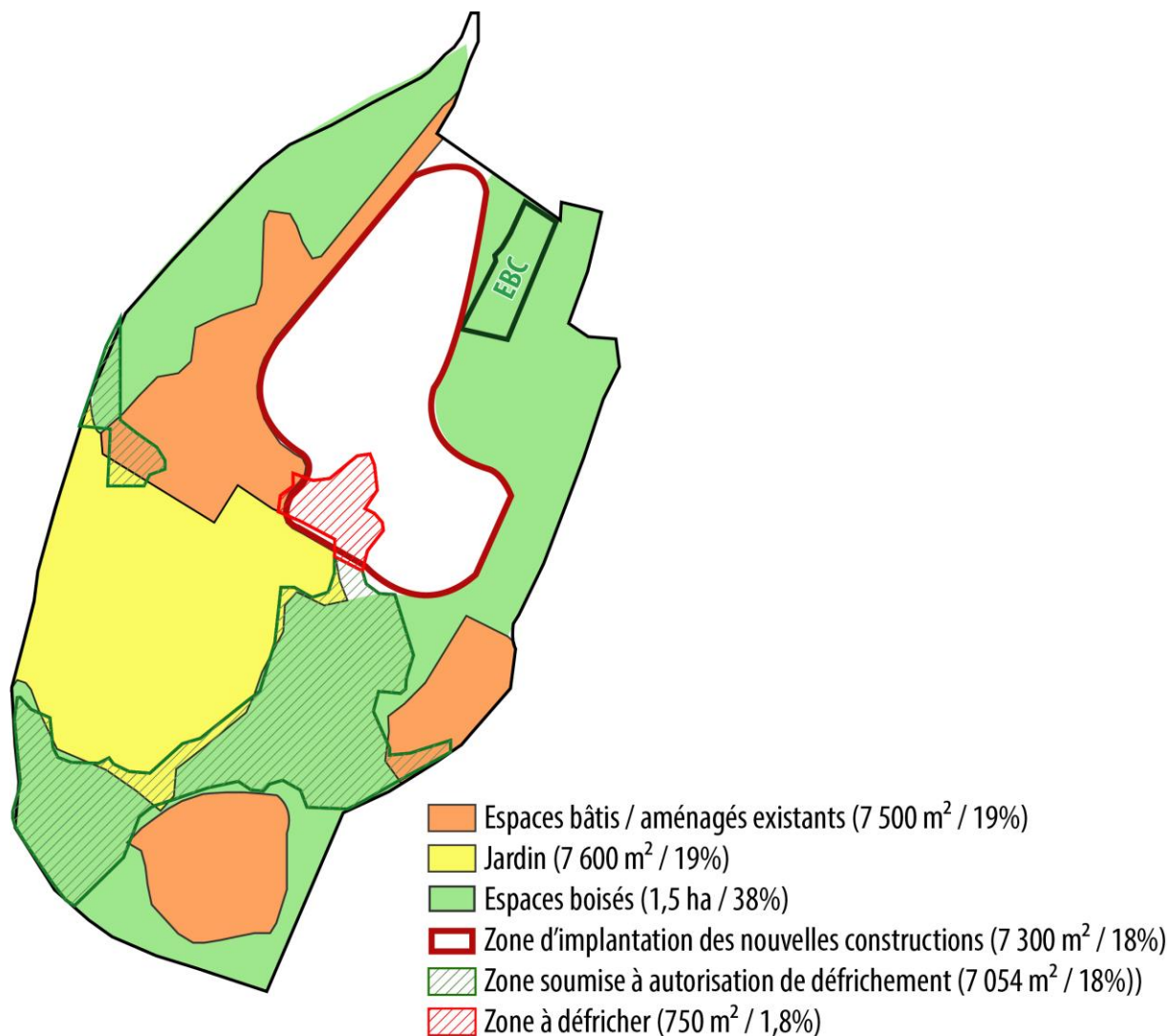
Cette zone à défricher de 750 m² porte sur un alignement d'arbres en accompagnement de la voie (lié au jardin de la propriété) ; elle n'appartient pas à un bois / massif.



Photos des arbres à défricher dans le cadre du projet :



Eu égard aux évolutions apportées au projet pour tenir compte des avis de la Mairie, de l'ABF et de la DREAL (cf. Arrêté n° AE-F09324P0283 du 27 septembre 2024), la SCI ETOILE DU NORD dépose une nouvelle demande d'examen au cas par cas en vue d'une demande d'autorisation / exemption de défrichement de 750 m².



Il est à préciser que :

- Un diagnostic Tortue d'Hermann et Léopard Ocellé sera réalisé avant le début des travaux.
- Les travaux seront conduits selon les règles de l'art avec le concours d'un botaniste / écologue pour réduire les impacts du chantier en phase opérationnelle sur la faune et la flore.