Vu pour être annexé à la délibération du 06 Novembre 2018 Approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme

PLU

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA VILLE DE GRASSE

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 2 :

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU



Sommaire

Chapitre A // Justification des dispositions du PLU 5

A.1/ Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables 7

A.2/ Justification du scénario retenu au regard des problématiques environnementales 61

A.3/ Motifs de la délimitation des zones et des dispositions règlementaires 99

Chapitre B // Bilan des évolutions PLU/PLU ET CONTENU DES OUVERTURES A L'URBANISATION 151

B.1/ Bilan des évolution PLU/PLU 153

B.2/ CONTENU DES OUVERTURES A L'URBANISATION 164

Chapitre C // Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux 175

C.1/ Présentation générale 177

C.2/ Cadre réglementaire environnemental 180

Chapitre A // Justification des dispositions du PLU

A.1/ LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU de Grasse respecte les dispositions de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme puisqu'à travers ses trois orientations il définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et les orientations générales concernant la mobilité, les transports et les déplacements ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les équipements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques;
- les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe également des objectifs de modérations de la consommation d'espace.

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLU a permis de rappeler et d'identifier un certain nombre d'enjeux communaux :

- un cadre environnemental qui confère à la commune une remarquable qualité de vie mais contraint également ses capacités d'évolutions. Les différents documents cadres supra-communaux définissent à ce titre les limites du possible pour la commune dans lesquelles a été développé le PLU ;
- des enjeux humains en termes de développement et d'habitat. Les évolutions sociétales en cours. Le PLU se doit d'apporter une série de réponses à ces différents enjeux.

Pour ce faire, le projet d'urbanisme de la commune de Grasse, exprimé dans le cadre du PADD, vise à répondre à trois ambitions :

- la gestion de la nécessaire croissance urbaine face à l'indispensable préservation des grandes entités naturelles et agricoles du territoire. Cette ambition est développée dans le cadre des orientations patrimoniales, paysagère et environnementales.
- la recherche d'un équilibre social via notamment la politique de l'habitat. Cette ambition est développée dans le cadre des orientations urbaines économiques et sociales, l'ambition 2 : une politique d'habitat adaptée.
- le développement économique et de l'emploi. Cette ambition est développée dans le cadre des orientations urbaines économiques et sociales.

Dans cette perspective, les grands choix du PLU en matière d'aménagement et de développement sont les suivants :

- la préservation des équilibres existants entre espaces urbanisés, agricoles et naturels ;
- un développement résidentiel circonscrit de façon préférentielle à l'enveloppe urbaine existante ;
- la valorisation et/ou requalification des secteurs stratégiques pour le fonctionnement quotidien de Grasse
- la préservation des quartiers emblématiques de l'histoire et de la géographie de Grasse ;
- la réalisation d'opérations urbaines géographiquement ciblées et exemplaires en termes de mixité urbaine ;
- le confortement de l'armature des zones d'activités et du tissu commercial existant ;

- la dynamisation des villages et hameaux ;
- l'intégration de la nature en ville ;
- la valorisation et la protection du patrimoine ;
- la requalification des entrées de ville.

A.1.1 / Orientations patrimoniales, paysagere et environnementales

A.1.1.1/ Ambition N°1 : Grasse, haut lieu patrimonial et culturel

Grasse est une ville-territoire qui assemble un cœur urbain protégé par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et une campagne provençale, et habitée, qui prend place dans un paysage de grande qualité.

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de confirmer cette dualité géographique et d'en préserver toutes les qualités. Or avec l'avènement de la loi ALUR, cet équilibre pourrait être remis en question avec la perspective d'une urbanisation trop forte sur les quartiers d'habitat individuel pourtant inadaptés à l'intensification de leur capacité d'accueil (voiries limitées, équipements viaires insuffisant).

C'est pourquoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables choisit comme prérequis de l'aménagement de la ville la protection du paysage urbain actuel.

• maintenir durablement les coupures d'urbanisation entre l'urbain, l'agricole et les espaces naturels, en proposant une meilleure protection des espaces agro-écologiques ;

• opter pour la Campagne Habitée dans les quartiers d'habitat individuel en y assurant une modération de leur densification et en poursuivant la démarche de protection des espaces agrestes urbains mis au service d'une trame verte et bleue interne à l'agglomération ;

• protéger et remettre en état le capital foncier agricole, en repositionnant les grandes surfaces d'urbanisation future inscrites au premier PLU dans le réseau des terres exploitées et potentiellement exploitables ;

• irriguer le territoire par les espaces naturels et les respirations en créant des corridors écologiques nouveaux mis au service de la qualité de vie, et des fonctions de loisirs et de détente ;

• poursuivre l'identification et la protection du patrimoine paysager rural.

La protection du cadre de vie Grassois est la première priorité de la Révision du Plan Local d'Urbanisme qui confirme les intentions du PLU de 2007 avec un arsenal renforcé de protections paysagères et patrimoniales au service du cadre de vie. Cette intention fondatrice du projet s'exprime à chaque point et chaque échelle du territoire (le centre-ville, les villages et les hameaux, les espaces naturels et les espaces agricoles, les entrées de ville et les interfaces....).

1. A Mettre en valeur les coutures urbaines entre le secteur sauvegarde et la premiere couronne du centre urbain

Dans la continuité des objectifs ambitieux de la procédure récente de PSMV (Secteur Sauvegardé du Centre Ancien), le nouveau PLU entend agir sur la protection et la mise en valeur de la zone tampon autour du noyau historique, qui correspond de fait au périmètre du centre-ville, et qui représente la notion de zone tampon. Cette intention se traduit :

- par l'inscription du projet de redynamisation du centre-ville dit Martelly qui consiste à partir d'une opération de démolition-reconstruction à transformer des infrastructures existantes (parking silo...), des activités automobiles et d'autres occupations du sol en un pôle culturel et commercial de premier ordre – véritable dynamiseur pour la fréquentation du centre-ville et l'entrainement des retombées commerciales sur l'appareil de proximité.

- à travers une démarche innovante d'une Orientation d'Aménagement patrimoine, qui qualifie le bâti de qualité, les espaces publics et le potentiel patrimonial présent apportant une meilleure couture urbaine entre le secteur sauvegardé et cette première couronne du centre urbain. Elle se matérialise par :

- un travail d'inventaire d'une grande exhaustivité du patrimoine bâti, qui est une chance pour la ville de voir se multiplier des établissements touristiques, à forte valeur ajoutée, réellement créateurs d'emplois permanents autour de l'hébergement, la restauration, l'animation…
- l'accompagnement du PMSV dans le pourtour de la zone tampon pour hisser au rang de destination patrimoniale majeure de la Côte d'Azur la plus grande partie du centre urbain (OAP Patrimoine)
- l'amélioration de la qualité des entrées du secteur sauvegardé en travaillant les aménités des espaces publics ;
- l'identification et la valorisation des traverses grassoises (escaliers, montées…) et les intégrer au schéma piéton-éco mobilités entre le centre-ville et la gare ;
- la conservation des morphologies urbaines remarquables des faubourgs et du patrimoine industriel autour du centre ancien ;
- l'instauration de nouvelles servitudes de vue dans un objectif de conservation des grands cônes dégagés sur le paysage urbain ;
- la détermination des zones de sensibilité des toitures lorsqu'elles sont perceptibles à partir du centre ancien.

Ces deux actions consacrent le regain d'attractivité que connaît le centre-ville, notamment

- l'ouverture des Fontaines Parfumées, un démonstrateur du savoir-faire du Pays Grassois en matière d'élaboration des matières premières de la parfumerie, et dans sa confection à partir des fragrances

- la réhabilitation de la friche de l'hôtel des Parfums pour sa transformation en un établissement hôtelier de standing capable lui aussi d'irriguer en fréquentation commerciale l'appareil de proximité (restauration, équipements de la personne et de la maison, vie culturelle....)

- l'optimisation du site Roure avec l'apport de nouveaux logements et équipements publics.

Intimement liée à la Trame Verte et Bleue (trame végétale accompagnant le tissu bâti et les espaces publics, structurant la ville) et aux déplacements (inscription du patrimoine dans les parcours du quotidien et de découverte), l'OAP Patrimoine est ainsi conçue de façon complémentaire à l'OAP Trame Verte et Bleue. Elle exprime également les objectifs visant à assurer des aménagements respectueux du patrimoine dans les secteurs de projets, dont certains font l'objet d'OAP sectorielles.

ESCALIERS TRAVERSES

Grasse

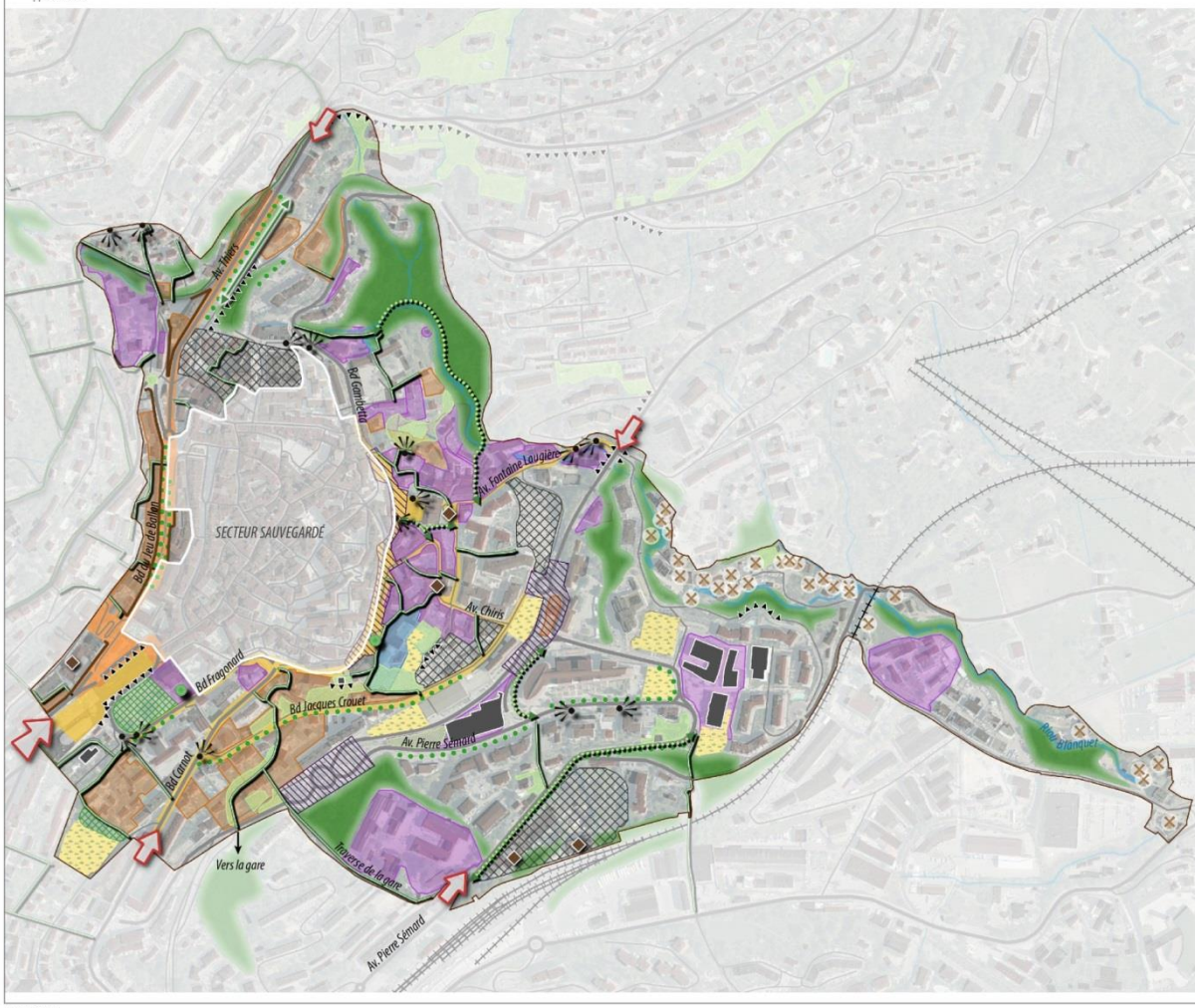


Mai 2017 / Source :

CITADIA CONSEIL

OAP PATRIMOINE

Grasse



Juillet 2017

Périmètre OAP

Voie structurante

Voie ferrée

A titre indicatif : Monument historique classé ou inscrit

Un patrimoine à révéler

Entrée à requalifier, transition entre ville médiévale, ville industrielle et ville contemporaine à soigner

Espace naturel et ambiance végétale d'interface à préserver

Alignement d'arbres à conserver ou à compléter

Articulation ville médiévale/usines à parfum à mettre en valeur

Densité végétale des quartiers à préserver

Un patrimoine à préserver

(Non exhaustif)

Typologies et ambiances urbaines à préserver et/ou à révéler selon leur intérêt (formes urbaines, qualités architecturales diverses, accompagnement végétal, etc.) :

Ancienne usine

Bâti religieux

Ensemble résidentiel

Moulins, bastides

Autres éléments patrimoniaux

Espace public paysager

Espace public requalifié

Espace public à requalifier

Parc, jardin, restanque à préserver

Arbre remarquable

Ilot à restructurer et à intégrer dans le paysage urbain

Alignement à préserver

Espace de stationnement à paysager

Un patrimoine à découvrir

Escaliers et traverses à préserver et mettre en valeur (liaisons douces)

Liaison douce existante

Liaison douce à créer ou à améliorer

Vues à conserver et à valoriser

Vues linéaires à conserver et à valoriser

N

0 100 200 m

1.B METTRE EN VALEUR LES SITES DES VILLAGES

Avec ses différents quartiers (villages et hameaux) qui couronnent le centre-ville, Grasse est une ville multipolaire qui souhaite valoriser cette singularité. Chaque centralité est une chance pour offrir à ses habitants une vie de quartier et de proximité (écoles, lieux publics, commerces…) qui soutient la qualité de vie. Le nouveau PLU cherche à valoriser cette particularité et se donne les moyens de la conservation de son territoire avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite de Trame Verte et Bleue et de Paysage, véritable règlement du patrimoine, qui quadrille l'ensemble de la commune, protège les traces rurales et les composantes de l'histoire de Grasse.

Plus généralement, autour des 7 grands villages de Grasse :

- **Magagnosc**, pôle de soutien de l'Est grassois : Le hameau de Magagnosc, situé au nord-est de la commune, constitue une entrée de ville. Par son organisation, composée d'habitation et de quelques commerces le long de voie la principale, il peut être qualifié de village-rue



Fig. 1 ***// Vue depuis le hameau***

Les orientations du PLU prises pour la protection de Magagnosc sont

- le maintien dans des zones de tissu urbain continu (UA) des 5 noyaux anciens et des protections patrimoniales,

- la pondération des droits à bâtir avec des zones d'habitat individuel en densité graduée à partir de la route de Nice

- la création d'une zone d'urbanisation future de faible ampleur (2,45 hectares) aux Roumégons sous le chemin des 2 Chapelles afin de mettre en sécurité par une nouvelle voie les constructions déjà réalisées et désenclaver une unité foncière.

› **Saint-Jacques**, pôle d'équilibre du sud-ouest grassois : Le hameau de Saint-Jacques se situe sur la partie ouest de la commune. À la différence des hameaux précédemment abordés, il ne se compose pas d'un noyau ancien. Le tissu urbain est principalement caractérisé par un habitat pavillonnaire prégnant, limitant le potentiel urbain du hameau mais pouvant favoriser une « ville-jardin ». À ce titre, une coulée verte est déjà présente et constitue un véritable poumon vert, bien que peu visible et accessible depuis les espaces publics.



Fig. 1 ***// Coulée verte piétonne traversant le hameau***

› **Le Plan de Grasse**, le hameau en second plan : Le hameau du Plan se situe au cœur du quartier du Plan de Grasse. Son entrée est peu marquée et non mise en valeur. Malgré une proximité avec les zones d'activités, le centre ancien sait rester vivant. Il bénéficie d'un ancrage historique qui se traduit par la présence de patrimoine et d'un noyau dense ancien.



Fig. 2 ***// Le parking devant la place devant l'église***

› **Plascassier**, hameau de liaison avec Valbonne : Le hameau de Plascassier se situe sur la partie sud-est de la commune. Il se découvre depuis la route de Valbonne et constitue un véritable point d'appel. Il est composé d'un cœur de hameau à forte valeur patrimoniale. Certains éléments, comme le lavoir, restent à valoriser. Des espaces agrestes et des jardins de particuliers préservent l'image du hameau et constituent des espaces tampons avec la zone commerciale dynamique au sud du cœur du hameau. De nombreux équipements, regroupés sur la partie nord, et des espaces publics, tel que la place de l'église et des aires de jeux, participent au bon fonctionnement du hameau.



Fig. 3 ***// Vue depuis le chemin de la dame***

› **Saint-Claude** – **Saint-Antoine**, hameaux aux portes du centre-ville

› **Les Aspres** – Clavary

› **Saint-François**, en recherche d'une identité de hameau

À travers son PLU, la Ville affiche ainsi son ambition de conserver au sein des zones à tissu continue et compacte l'ensemble des villages et hameaux , notamment à travers le maintien et la protection du socle paysager de Plascassier, en le soustrayant à l'urbanisation et en requalifiant l'entrée de ville de la route de Valbonne.

Cette orientation se décline également par la mise en avant des sites de villages provençaux de qualité, sur lesquels sont faits des efforts de protection au socle et servitude de vues.

Le patrimoine bâti de Grasse représente une richesse historique et architecturale actuellement non protégée (hors PSMV). La commune souhaite ainsi préserver et valoriser ce patrimoine bâti remarquable et notamment la typologie urbaine identitaire de certains centres-villages..

Le PLU traduit cette ambition par :

› Des OAP sectorielles sur les villages les plus conséquents, permettant d'identifier les éléments identitaires à préserver tout en projet tant le futur développement du village.

› Une OAP sur la thématique du patrimoine sur la première couronne urbaine.

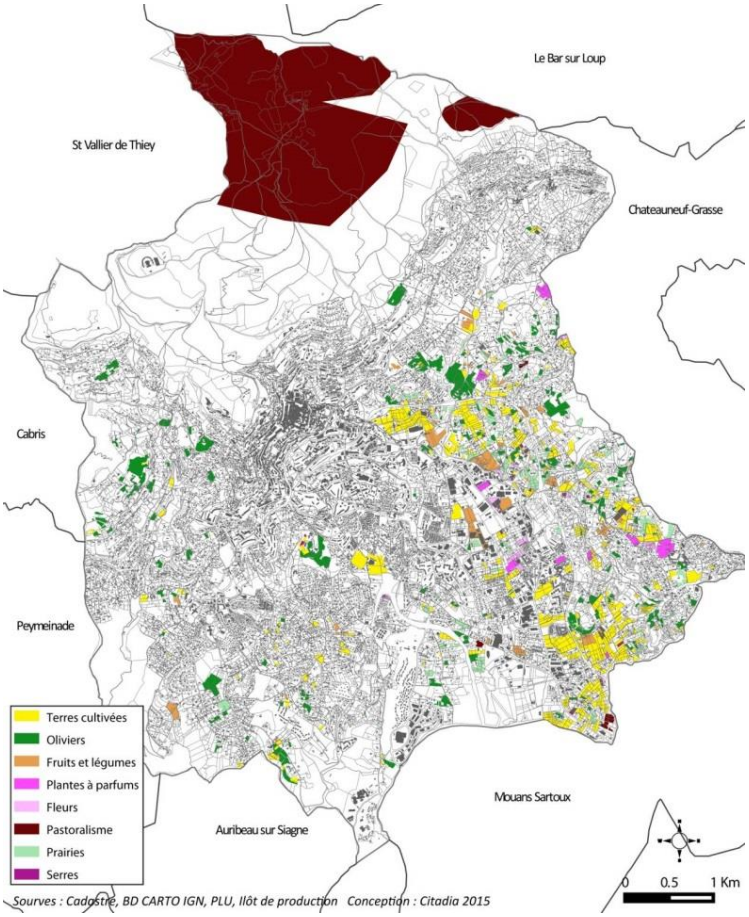
› L'identification au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme de près de 500 éléments bâtis remarquables à protéger dans sur le territoire, réparti entre l'agglomération,

› La création de nouveaux périmètres de protection végétale

› La conservation de zones d'habitat continu (zones UA) respectant la morphologie urbaine en place

1.C PRESERVER LE PATRIMOINE RURAL ET AGRICOLE ET LA NATURE EN VILLE

La force du paysage Grassois est intiment liée à la densité, la multiplicité et la diversité des espaces agricoles qui la compose ; une déclinaison rare de nombreuses formes d'exploitation agricole allant de l'agro-pastoralisme dans le nouveau site classé du Plateau de Caussols aux espaces plans et mécanisables de la plaine de Saint Marc.



Cette richesse agricole est le deuxième pilier du patrimoine communal : qualité des paysages collinaires, valeur agronomique exceptionnelle des sols, valeur irremplaçable des terres à parfum....

Le nouveau PLU se fixe comme objectif d'atteindre les ambitions patrimoniales et économiques de la Ville, ainsi que le classement UNESCO de son finage agricole.

Après des décennies de recul face à l'urbanisation avec les incidences négatives de l'étalement urbain sur la solidité des exploitations et leur rationalité économique, le PADD de Grasse a inscrit la protection des terres agricoles comme un objectif majeur de son projet de territoire.

Le PLU définit précisément les zones A sur le territoire, afin de garantir le maintien de l'activité en empêchant toute spéculation sur le foncier agricole. Le PLU, par la préservation des zones agricoles existantes et la définition de nouvelles zones, œuvre en faveur de la reprise des terres agricoles et reconnait le caractère agricoles général de tous les grands versant de Grasse.

Cette intention se concrétise dans le zonage et la réglementation portés par le nouveau document d'urbanisme

- avec un reclassement important de terres à urbaniser en zone agricole protégée sur des terres de très bonne qualité agronomique – et notamment le secteur à enjeux de la DTA de Saint Marc, où l'enjeu déterminé est bien celui désormais d'un espace matrice du savoir-faire Grassois en matière de plantes à parfum et d'exploitations des terres d'exception
- avec un reclassement assumé des zones naturelles dites No en zone A à part entière sur tout le couvrant des collines, puisque ce classement garantie désormais les mêmes droits d'urbanisme que la zone N pour chaque propriétaire, va dans le sens d'une meilleure vigilance face à la pression de l'urbanisation, coopère au projet UNESCO en démontrant la volonté de la Ville de conserver ses terres agricoles, et enfin facilite l'implantation de nouveaux exploitants et la reconnaissance de leur outil de travail face à la PAC de l'Union Européenne
- avec d'importantes majoration de la protection des espaces agrestes (olivaies et lignes de restanques) afin de protéger les paysages collinaires

1.D REDONNER DE LA QUALITE PAYSAGERE AUX ENTREES DE VILLE ET ABORD DES GRANDS AXES

Devenu un territoire à ménager face à la pression considérable des occupations urbaines (urbanisme commercial, urbanisme résidentiel, densité publicitaire...), Grasse est une ville qui a besoin de retrouver des clés de lecture pour conserver sa géographie : savoir que l'on se situe dans tel quartier, comprendre la présence des limites, conserver des vues d'ensemble. Le nouveau PLU reprend et étend les innovations du PLU de 2007 en jouant sur les mesures de protection et de conservation

- en instaurant des coupures d'urbanisation volontaires dans le Plan de Grasse avec la zone agricole de Sainte Marguerite et la réserve foncière de long terme (zone 2AU)

- en créant des zones agricoles protégées non constructibles mais ponctuelles pour apporter des respirations et mettre en évidence le patrimoine agronomique

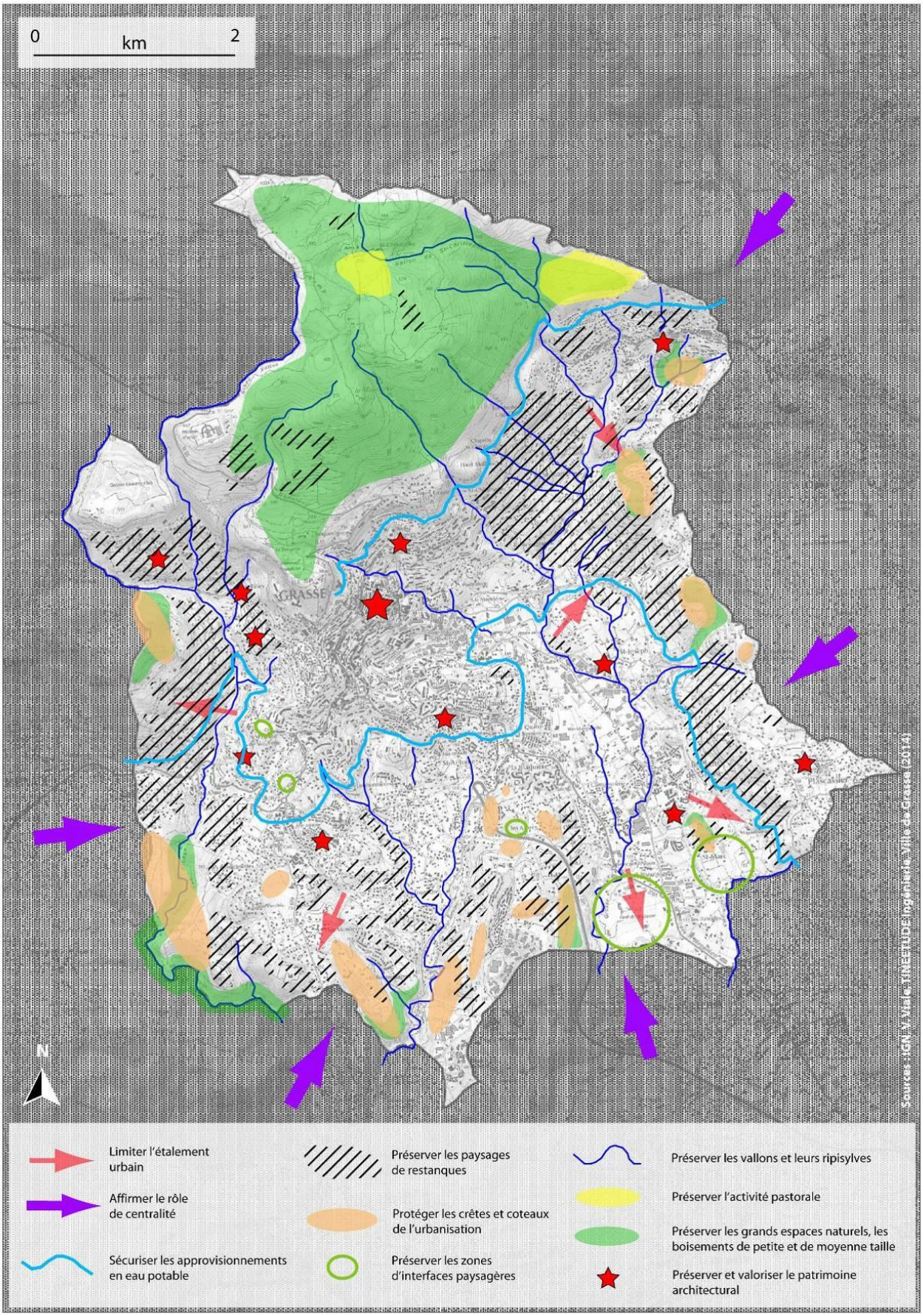
- en ménageant une continuité verte au sein du Plan de Grasse permettant à plus long terme de façonner un parc urbain le long du Grand Vallon entre la Paoute et le chemin de Sainte Marguerite

- en conservant les linéaires de servitudes de vue dans les collinaires qui maintiennent les grandes perceptions à partir des routes des collines

- en agissant, en appui au nouveau Règlement Local de Publicité, sur la requalification urbaine des grands axes en instaurant 3 grands projets de renouvellement urbain sur les entrées Sud de Grasse

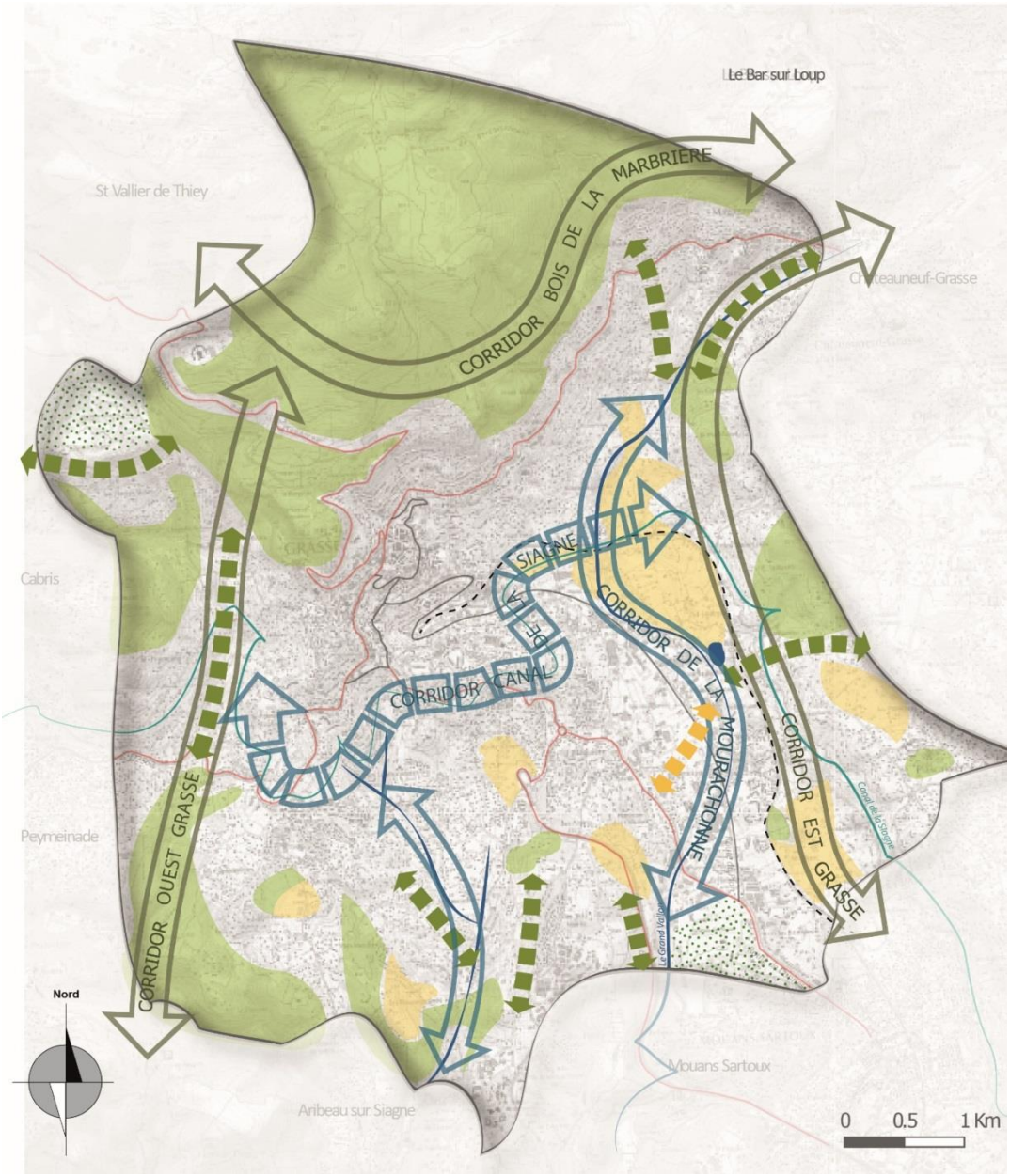
- en maintenant le principe de l'espace de représentation le long de l'avenue de Cannes, en abandonnant le projet de recentrage de la voie (inopérant car grevant la quasi-constructibilité des parcelles en raison des retraits trop importants) mais en conservant le principe de la qualité d'implantation, du paysagement et de la transparence de vue entre la voie et les rez de commerce et de bureaux prévus le long de l'axe

A la (re)mise en valeur des grandes voies entrantes de Grasse, le PLU ajoute une vingtaine de paysages linéaires de voiries à protéger et préserver dont les composantes d'intérêt que sont les chemins privés, les murs de délimitation, les fossés ruraux.....



CARTE DE SYNTHESE DES PAYSAGES

A.1.1.2/ AMBITION N° 2 : L'EAU, UNE RESSOURCE CAPITALE POUR DEMAIN



La Trame Agricole

- Espace agricole ouvert
- Coupure agricole du Plan

La Trame Bleue

- Grand corridor écologique aquatique à structurer
- Grand corridor écologique aquatique à mettre en oeuvre
- Cours d'eau

La Trame Verte

- Réservoir de biodiversité
- Espace golfique
- Grand corridor écologique terrrestre à structurer
- Continuité écologique à maintenir ou renforcer

2.A RENFORCER LA PROTECTION DES CAPTAGES ET PROTEGER LA QUALITE DE L'EAU POTABLE

L'eau est devenue la ressource la plus précieuse de la Provence, à la fois pour ses apports indispensables à l'agriculture locale mais également son utilisation domestique, en croissance permanence.

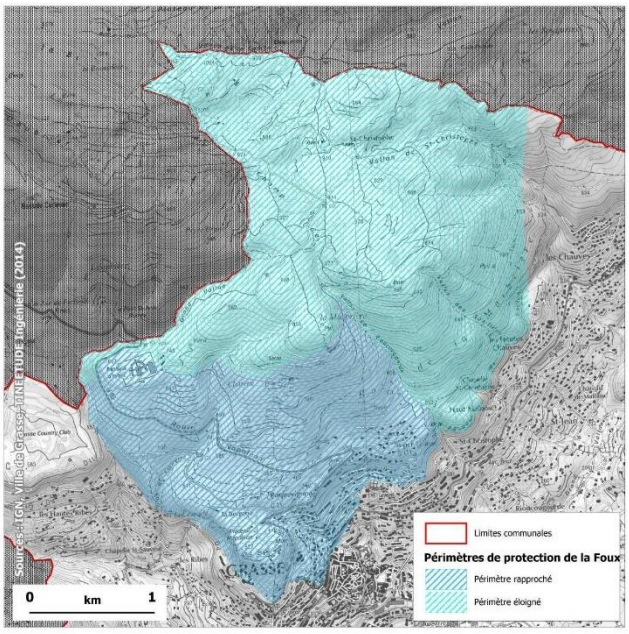
Le souci de la protection de l'eau transparaît dans toutes les dimensions du nouveau PLU :

- avec la prise en compte des obligations édictées par le périmètre de captage de la Foux

- avec la question de l'aménagement du secteur de Roquevignon

- avec la problématique de l'assainissement individuel dans les zones des campagnes Grassoises

la prise en compte des obligations du captage de la Foux



Assurant au moins 15% des apports en eau potable de la Ville, la source de la Foux fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique de protection. Cette source importante pour l'approvisionnement en eau potable de Grasse, est vulnérable aux pollutions de surface susceptibles d'affecter le secteur. Ce zonage implique que "*toutes les installations et activités pouvant influer directement ou indirectement sur la qualité des eaux doivent être en conformité avec la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau assainissement est de rigueur pour toutes nouvelles constructions. Celles-ci seront tolérées sous réserve de ne pas abriter d'activité présentant un risque de pollution.*" (DUP du 1er juillet 2005).

La protection du périmètre rapproché est capitale pour le développement durable de la ville. C'est pourquoi le PLU n'y autorise pas les constructions souterraines et l'extension des capacités d'accueil des constructions placées sous assainissement individuel.

le devenir de Roquevignon

Le secteur de Roquevignon est actuellement dominé par des espaces naturels pâturés. Il est maillé par un réseau de sentiers et par les GR 4 et GR 51, fréquentés par les randonneurs pédestres, équestres et VTT. Les anciennes terrasses en pierres sèches et la ruine d'une ancienne bergerie témoignent de l'usage agricole passé du secteur. Ce secteur se tourne aujourd'hui vers des usages ludiques, un futur poumon vert pour les grassois, à travers le nouveau parc départemental de Roquevignon.

Concernant la partie de la Zone d'Aménagement Concerté à construire située **au cœur du périmètre de protection rapprochée de la source de la Foux**, il s'agit de mettre en œuvre impérativement toutes les solutions nécessaires à la protection du captage de manière globale (eaux de ruissellement, eaux pluviales des toitures, raccordement des eaux usées..).

Compte tenu de ces exigences environnementales indispensables, **mais aussi du statut de zone BO au PPR Incendies de Forêt**, et donc de la nécessité de concevoir un projet global, le PLU reclasse l'intégralité de la ZAC en zone d'urbanisation future à long terme dite zone 2AU dans l'attente :

- d'une solution d'ensemble pour la sécurité du site, et l'obtention de l'Arrêté Préfectoral de reclassement en zone B du PPR

- d'une parfaite prise en compte de la sensibilité du captage de la Foux.

la question de l'assainissement individuel

La particularité du réseau hydrographique Grassois est caractéristique des bassins versants méditerranéens avec une multitude de vallons temporaires entre les espaces collinaires et les cours d'eaux principaux que sont le Grand Vallon et le vallon de Saint Antoine. Ces petits vallons sont des vallons secs avec des écoulements par intermittence. L'incidence principale de ces particularités est que les zones sous assainissement individuel nécessitent un corps de règles différent des zones raccordées, et que la notion de constructibilité restreinte est importante pour le maintien des équilibres.

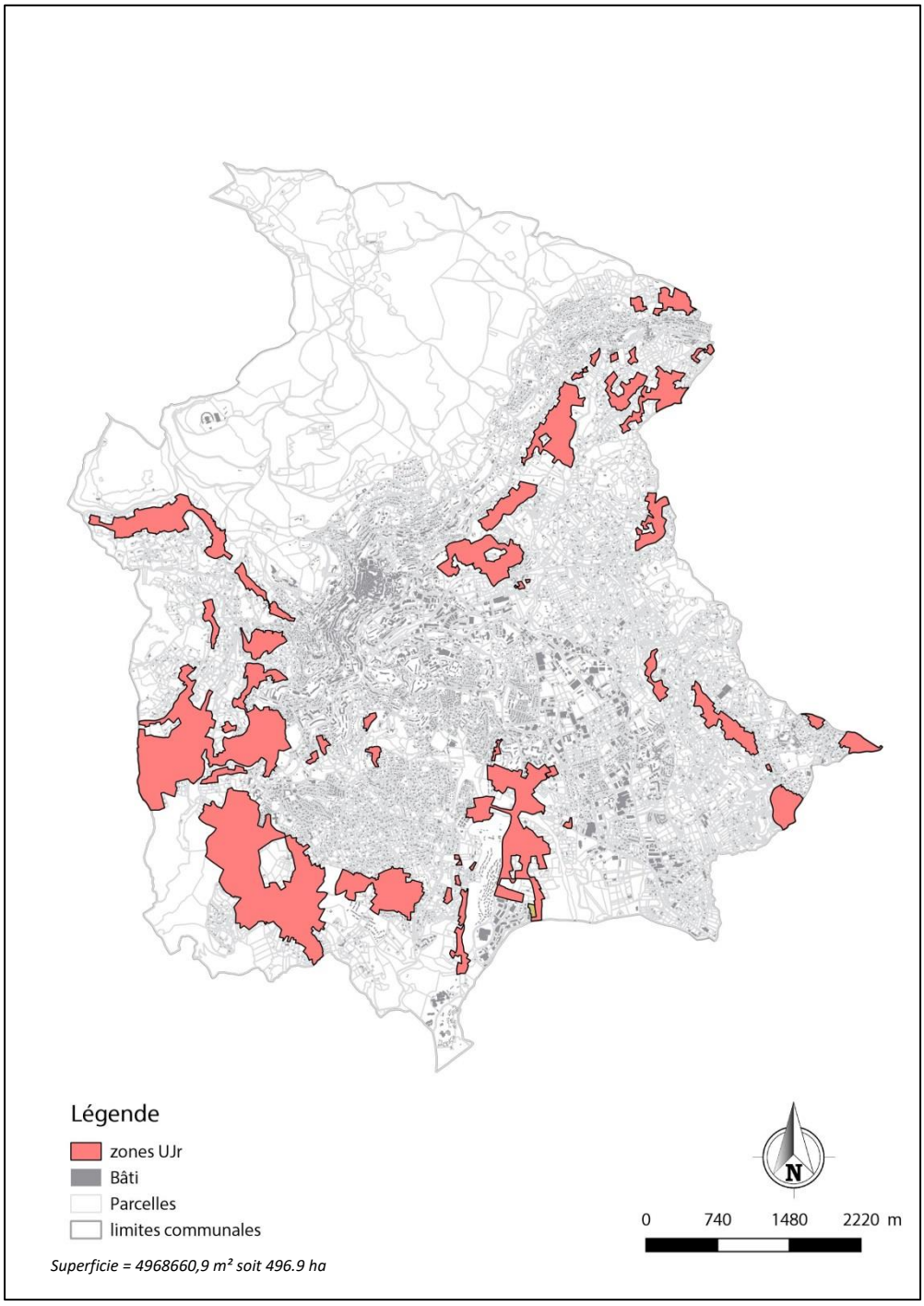
C'est pourquoi le PLU a reclassé en zone dite UJr toutes les zones urbaines résidentielles sous assainissement individuel au Plan de Zonage d'Assainissement en vigueur et que toute occupation et utilisation du sol dans ces parties de territoire n'est autorisée (à l'exception du captage de la Foux) que si la construction est raccordée à un dispositif ou filière autorisée, et fonctionnelle.

Placé sous le contrôle direct du service communal d'hygiène et de santé (SCHS), l'assainissement individuel fait l'objet d'une vérification stricte et d'un monitorage important à partir d'une connaissance fine des conditions de mise en œuvre de l'assainissement individuel :

* une étude hydrogéologique par projet

* des travaux validés par le SPANC

* l'imposition de rejets par infiltration ou la réutilisation, plutôt que le déversement par exutoire.



CARTE DES ZONES UJR ET DES SUPERFICIES DES ZONES UJR

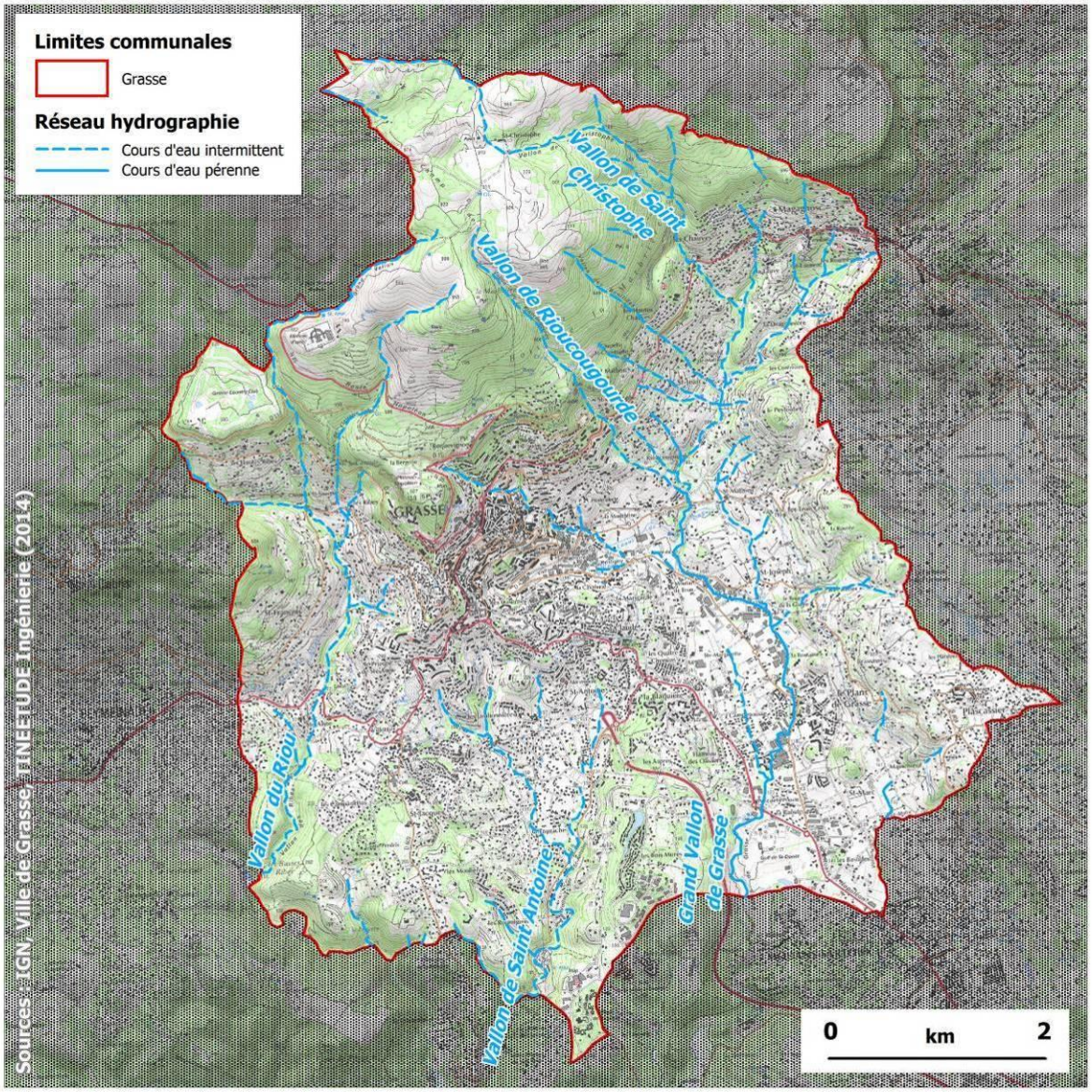


Fig. 4 ***//Réseau hydrographique (IGN Scan25)***



2.B AMELIORER LA RESILIENCE FACE AUX EPISODES CLIMATIQUES DANGEREUX

Grasse est confrontée à des phénomènes de ruissellement liés notamment, à sa configuration en cuvette et à l'imperméabilisation importante de certains quartiers. La protection des personnes et des biens, à partir d'une démarche combinée dite curative et préventive, est un des axes forts du nouveau projet d'urbanisme.

Une meilleure connaissance des risques liés au ruissellement et à l'inondabilité

Le premier objectif est de renforcer la bonne appréhension des phénomènes dangereux pour les personnes et les biens en procédant par points successifs :

- le PLU cartographie les vallons susceptibles de débordement et gèle la constructibilité à leurs abords

- les annexes du document font figurer les zones d'aléa inondations, et soustrait la constructibilité habitat dans toutes les zones d'aléas forts connus avec un classement en zone non aedificandi.

En revanche, considérant que les travaux de mise en sécurité protégeront les sites économiques et que l'exposition des personnes y est moindre, le PLU conserve en zone urbaine certaines zones économiques actuelles (comme Bioland) – le futur Plan de Prévention des Risques Inondations devant trouver les réponses et les parades pour atténuer l'aléa sur ces sites

- les phénomènes de ruissellement torrentiel sont ajoutés à la liste des documents sur lesquels le droit des sols doit prendre en compte un risque potentiel et une réglementation de recul par rapport aux berges est imposée, déjà appliquée par le PLU de 2007.

Le second objectif est d'assurer la conservation de zones d'extension des crues et la mitigation des eaux dans des zones d'écoulement soulageant la concentration des débits principaux. C'est pourquoi le PLU conserve et étend :

- les zones naturelles et agricoles abords de la plaine autour du Grand Vallon pour en protéger la biodiversité et réduire le ruissellement urbain ;

- à travers le règlement, des mesures de modération de ruissellement urbain à l'article avec des obligations de recul face aux ouvrages hydrauliques précités, mais également des mesures volontaristes de rétention à la parcelle (100 litres par m² imperméabilisé) et des conditions de rejet différenciées selon la nature des exutoires.

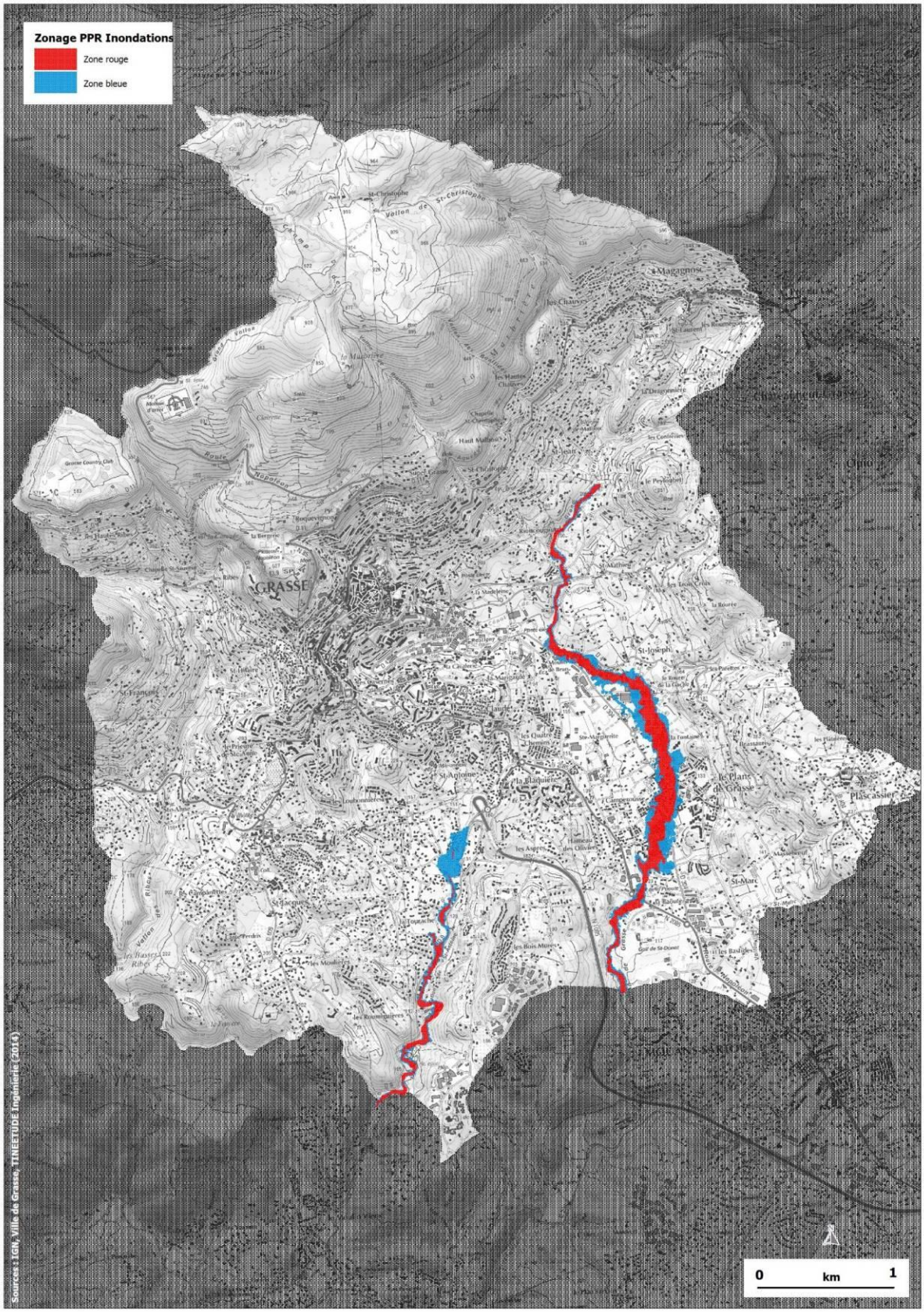


Fig. 1 ***//Zonage du PPR Inondations (Porté à connaissance)***

2.C VALORISER L'EAU DANS PRESENCE QUOTIDIENNE

La Mourachonne et le canal de la Siagne sont les principaux cours d'eau permanents de Grasse qui constituent des corridors importants de la trame verte et bleue du territoire. Ces corridors sont en contact avec les milieux adjacents aux cours d'eau (ripisylves).

Le canal de la Siagne est un grand axe vert, il traverse la commune d'est en ouest en suivant les courbes de niveaux sur de faibles pentes. Aménagé depuis quelques années en promenade piétonne et cyclable sur quelques portions, son parcours en corniche et sa qualité d'aménagement lui confèrent un intérêt tout autant patrimonial que paysager.

Ainsi dans cette optique le PADD met l'accent sur les objectifs suivants dans l'objectif 3 : « Valoriser l'eau dans présence quotidienne »

- mettre en œuvre le parc d'intérêt intercommunal du canal de Siagne pour offrir aux Grassois un axe de nature traversant l'agglomération ;
- continuer à libérer les abords du Grand Vallon pour lui assurer sa fonctionnalité de trame bleue ;
- renforcer la protection de l'ensemble du système d'irrigation en conservant les servitudes de libre passage à leurs abords.



A.1.1.3/ AMBITION N° 3 : GRASSE, VILLE ENERGIE INNOVANTE

Grasse est un territoire méditerranéen qui subit les évolutions du changement climatique, face auquel il doit s'adapter et se sécuriser :

- pour faire face à l'augmentation des risques,

- pour proposer une Ville plus douce et facile, les deux supports d'un développement plus durable capables de réduire l'empreinte carbone des déplacements et des installations domestiques, abaisser le bruit dans l'environnement, rendre le territoire plus fluide et plus accessible par des moyens de déplacement différents.

Ces actions placées au cœur du nouveau PCET Antibes – Cannes – Grasse (futur PCAET avec l'adjonction de la problématique Air) sont déclinées tout au long du PLU , cette durabilité s'exprimant :

- par la mise en œuvre d'un projet urbain de long terme qui permet le renforcement des fonctions urbaines, une meilleure mixité urbaine et sociale, une prise en compte de l'environnement, à l'échelle des constructions comme des quartiers…

- mais également par l'instauration de règles permettant la réalisation d'infrastructures durables (panneaux photovoltaïques, récupération des eaux pluviales, stationnement des voitures électriques, verdissement maintenu permettant de lutter contre les îlots de chaleur …) définies dans les dispositions générales du règlement.

Le PLU de Grasse, à l'exception des centres anciens historiques, promeut la transition énergétique :

- en mentionnant des objectifs de performance à atteindre dans les opérations d'aménagement d'ensemble (article PE 1 du Règlement d'Urbanisme)

- en autorisant librement les toitures fonctionnalisées et les dispositifs de production d'énergies sous réserves d'une bonne intégration architecturale

- en créant dans les zones UG et 1AU des bonifications de droits à construire en fonction des performances d'isolation thermique.

3.A DOTER LA VILLE DE LABORATOIRES DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

La commune envisage **4 périmètres** de renouvellement urbain à forte performance énergétique :

- **Le Carré Marigarde** : un quartier laboratoire, offrant un gisement foncier de mutabilité supérieur à 20 hectares, idéalement situé sur l'arrière du site gare et pensé pour être connecté au centre-ville par des dispositifs de mobilité portée, qui restent encore à définir, remplaçant le projet de funiculaire.



– **La Route de Cannes** : une entrée de ville en mutation desservie demain par le nouvel échangeur de la Paoute, et appelée à fonctionner comme un espace de représentation et de mixité urbaine

- Saint Donat et l'écoparc de Saint Marc, combinant des fonctions économiques nouvelles et des poches de renouvellement urbain

- **le Plan** : Un espace au développement urbain « débridé » qui a abouti à la fabrication d'un espace urbain illisible. Le tissu urbain est essentiellement dominé par de l'habitat pavillonnaire et des zones d'activités. Ponctuellement, des zones d'habitat collectif, des zones commerciales, des équipements publics et de service

et des zones de loisirs complètent ce tissu urbain. Dans la partie centrale du Plan de Grasse se trouve le hameau du Plan, entité urbaine de référence par son ancrage historique et son identité affirmé.

Ainsi dans cette optique le PADD met l'accent sur les objectifs suivants dans l'objectif : « Mettre en valeur le Plan Climat Énergie Territorial Ouest 06»

- réduire la consommation énergétique globale de la Ville en accélérant la transition énergétique dans la construction neuve et existante (eau chaude solaire, photovoltaïque, micro-éolien…) sous réserve d'absence de prescriptions patrimoniales ;
- inciter à la réalisation de l'habitat individuel éco-performant capable de concilier qualité de vie et sobriété énergétique ;
- désigner dans les secteurs de renouvellement urbain des opérations d'aménagement à Très Haute Performance Energétique dépassant les exigences en vigueur ;
- favoriser la construction des réseaux de chaleur dans les sites de projet urbain pour mutualiser la ressource énergie ;
- développer un réseau de recharge électrique.

3.B DEVELOPPER TOUTES LES OPPORTUNITES DE PRODUCTIONS D'ENERGIE RENOUVELABLES

La fragilité du réseau électrique du Sud-Est de la France, assorti d'un climat exceptionnel, plaident pour la mise en œuvre de dispositions règlementaires favorisant les économies d'énergie et la production d'énergies renouvelables. Pour cela, le PLU instaure, dans les zones urbaines et à urbaniser permettant de produire des habitations, des règles imposant :

- de réduire la consommation énergétique de 10% par rapport au Cepmax (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 ;
- de participer à la mise en œuvre d'une qualité environnementale et d'un développement durable : économie de ressources (énergie, air, eau, sols…), réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution …), amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition)…

Ainsi dans cette optique le PADD met l'accent sur les objectifs suivants dans l'objectif 2: « Développer toutes les opportunités de productions d'énergie renouvelables»

- mettre en œuvre le projet de quartier énergétique de la Gare pour qu'il devienne un espace névralgique en matière de circulation et de transport avec un axe reliant la pénétrante à l'est de la commune, une gare multimodale, mais aussi à travers la création de boulevards urbains desservant les nouveaux quartiers d'habitations ;
- promouvoir la production d'énergie renouvelable à consommation directe dans la construction neuve
- fixer des objectifs de production d'énergies à 15 ans dans les zones économiques et commerciales en valorisant les délaissés et les emprises peu optimisées (aires de stationnement à l'air libre par exemple) ;
- associer l'agriculture locale au projet énergétique en réfléchissant à la valorisation de la biomasse produite ;

3.C INTEGRER LES HABITUDES DE DEPLACEMENT DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE

Si l'enclavement routier de Grasse, véritable goulet d'étranglement du trafic de transit, pénalise la Ville dans ses capacités à faire écouler le trafic, à se déplacer facilement d'un point à un autre, d'autres facteurs tout aussi péjorant pour la diversification des modes de déplacement :

- être une ville sans trottoirs obligeant le réseau de transport en commun de multiplier les arrêts

- être un espace urbanisé ancien héritant d'une trame viaire rurale (faible largeur, sinuosités, irrégularité des profils en travers...)

- être une ville en pente et en colline, très étendue, multipolaire, sans mode doux historique entre chacune des centralités qui la compose.

C'est à partir de cette situation, peu favorable à la diversification et l'abaissement du besoin de déplacements que le PLU, dans le contexte de la Révision actuelle du Plan de Déplacement Urbain du Pays de Grasse, a posé plusieurs jalons et objectifs, à atteindre au cours des 10 prochaines années :

- réaliser un Transport en Commun en Site Propre, véritable colonne vertébrale du territoire, entre la gare de Grasse et l'entrée Nord de Mouans Sartoux **avec une réservation d'une largeur de 20 mètres** le long de la route de la Marigarde puis du Plan, passant au droit des grands sites d'emplois de la Ville que sont la zone de la Marigarde, Sainte Marguerite, Camperousse et Saint Marc

- conserver un projet de mobilité portée, sans en préciser le concept et les modalités de mise en œuvre, sur les anciennes réservations foncières du funiculaire, et procéder par étape au liaisonnement entre la gare et le centre-ville à partir des différents paliers existants

- créer des lieux de l'intermodalité (basculement d'une mobilité individuelle vers une mobilité collective) avec des points privilégiés que sont :

    * les points de contact entre les centralités et le futur Bus à Haut Niveau de Service (Gare, Marigarde, Sainte Marguerite, le Plan, Saint Donat....)

    * les débouchés des grands axes de circulation (Route de Cannes, Libération, Magagnosc...)

    * les grands projets urbains (comme Martelly, les 4 Chemins...)

- conserver toutes les traverses Grassoises et matérialiser leurs emprises sur le document d'urbanisme pour les maintenir ouvertes

- accélérer la réalisation du réseau de mobilités douces (Eurovéloroute n°8, la route de Nice...)

- mettre en œuvre des axes verts piétons/cyclables le long du Canal de Siagne et dans la plaine du Plan le long du grand Vallon.

A.1.1.4/ AMBITION N° 4 : UNE MATRICE VERTE ET BLEUE POUR UNE VILLE MEDITERRANEENNES DURABLE

4.A - PRESERVER LES GRANDES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (SRCE)

La force du territoire Grassois est son inscription au sein d'un vaste espace de nature qui court des contreforts des Préalpes (Bois de la Marbrière) jusqu'aux plans agricoles du pays Grassois et des collines Est (Peyloubet, Plascassier..) et Ouest (Sainte Anne, les Roumiguières) qui les bordent.

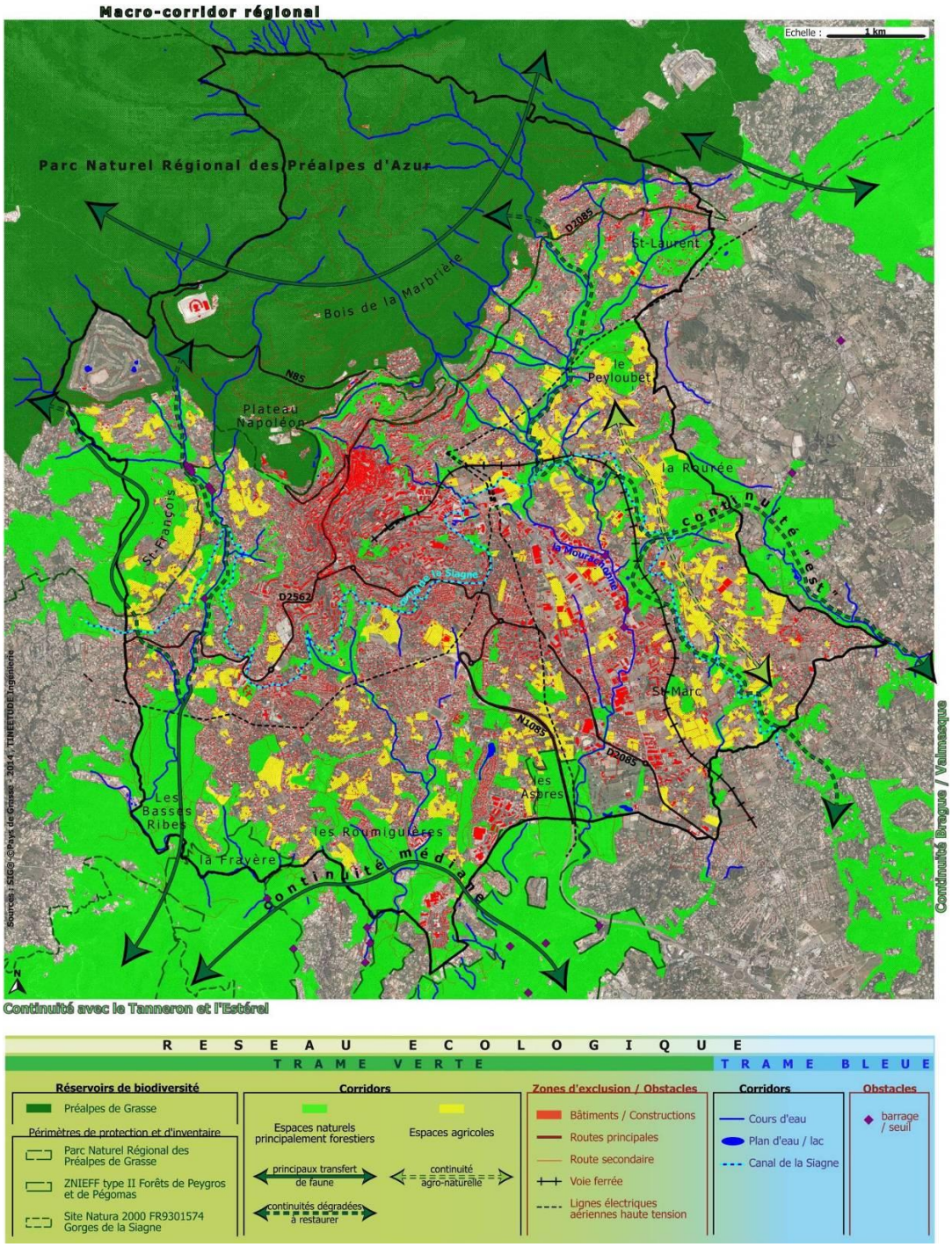


Fig. 2 ***// Cartographie des fonctionnalités écologiques du territoire de Grasse (TINEETUDE Ingénierie)***

Grasse présente les caractéristiques rares de pouvoir être à la fois une agglomération urbaine, et un maillon fort des continuités écologiques du Moyen Pays. La valeur de cet enjeu est notamment soulignée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trames Vertes et Bleues et Paysages qui distingue deux catégories de Trame Ecologique :

- les réservoirs de biodiversité

Ils sont les espaces matrices de Grasse et se représentent :

- soit sous forme de grands boisements naturels qui méritent le classement en tant qu'Espaces Boisés Classés

- soit à l'intérieur du nouveau site classé du Plateau de Caussols dont les grands plans ouverts sont reconnus agricoles, mais à constructibilité limitée

- soit sous forme de masses d'eau et zones humides à conserver repérées par l'OAP

La protection appliquée à ces espaces est optimale, garante de la conservation de leur statut d'espace ressource pour la biodiversité

- les continuités écologiques

Indispensables pour la mise en réseau des espèces et des milieux, ils forment des axes de communication du vivant qui doivent être soit maintenus, soit reconstruits, lors des travaux d'aménagement de la Ville. Les continuités écologiques, qu'elles soient vertes ou bleues, forment la richesse de la diversité paysagère de Grasse. Le nouveau PLU compose un vocabulaire nouveau de ces axes de la biodiversité avec :

- les espaces verts protégés, les parcs et jardins remarquables, les alignements d'arbres remarquables, les espaces agrestes à protéger

- les ripisylves

L'OAP Patrimoine fournit une liste précise et justifiée des protections édictées pour la conservation et la restauration de la nature en ville auquel il convient de se référer.

Globalement, les grandes justifications de la mise en œuvre de la TVTB sont les suivantes.

- **Les trames vertes :**
  - **Les Préalpes de Grasse au nord** du territoire grassois appartiennent à un vaste réservoir de biodiversité inclus dans le PNR des Préalpes d'Azur. Cet espace formant une aire quasi continue contenant des espaces protégés reliés à d'autres Parc Naturel (PNN du Mercantour, PN AlpiMarittime en Italie)
  - **Des continuités dégradées à restaurer** avec plusieurs « micro-corridors » se dessinent sur le territoire de Grasse, altérées par des routes et des zones d'urbanisation diffuse.
  - **Une continuité médiane au sud-ouest** du territoire communale avec les Basses Ribes, La Frayère et Les Roumiguières, au sud-ouest du territoire de Grasse offrant des espaces naturels forestiers ou ouverts**.**
  - **Une continuité « est »** connectée au parc de la Valmasque formant des espaces boisés linéaires et par des secteurs agricoles extensifs.
  - **Des continuités « écopaysagères secondaires** », en complément de cette trame agro-naturelle structurante, ces continuités peuvent être identifiées au sein du tissu urbain : espaces non bâtis, petits

vallons, alignements d'arbres, haies, etc. Le PLU jouera un rôle dans le maintien de leur fonctionnalité ou leur restauration.

- **Une Trame agro naturelle à l'est de Grasse** au niveau du secteur de Plan de Grasse a conservé une vocation agricole et une continuité éco-paysagère de restanques et de terres cultivées ou en friche. **Ce sont essentiellement la coupure agricole de Sainte Marguerite, et les nouvelles zones agricoles de la Bastide de Saint Antoine et autour de l'unité touristique.**
- **Des continuités interrompues par l'urbanisation au sud** du territoire au niveau du Sud des Préalpes d'Azur du fait de la présence de zones d'exclusions : la vieille ville au bâti dense, l'urbanisation dense en bordure de la D2085 à Magagnosc, la zone industrielle du Carré, et le quartier St-Claude. La grande densité du tissu bâti, l'éclairage public, la fréquentation et l'imperméabilisation des sols sont défavorables à l'installation et au déplacement de la plupart des espèces.
- **Des obstacles linéaires incontournables :** Les corridors qui permettent de rallier les grands réservoirs de biodiversité sont fragmentés par des obstacles. Ces zones de rupture sont les zones urbanisées, les infrastructures linéaires de transport, les grands cours d'eau, et les reliefs abrupts.

La Trame Bleue

- **Un réseau hydrographique, corridor de la Trame Bleue :** La Mourachonne et le canal de la Siagne sont les principaux cours d'eau permanents de Grasse qui constituent des corridors important de la trame verte et bleue du territoire. Ces corridors sont en contact avec les milieux adjacents aux cours d'eau (ripisylves). Le PLU s'attache également à maintenir libre les micro zones d'expansion de crue le long du Grand Vallon de Grasse jusqu'à son entrée dans le golf de Saint Donat (sens des zones A et N de Sainte Marguerite à la Paoute).
- **Des cours d'eau interrompus par des obstacles à l'écoulement :**
- **Réservoirs de biodiversité :** Le réseau hydrographique, constitué par les cours d'eau du territoire, les zones humides et les canaux, participe grandement à la structuration du territoire.

Le PADD prend en compte les objectifs de conservation et de restauration des trames vertes et bleues à travers une analyse fine des trames et des sous-trames à l'échelle de la commune, tout en :

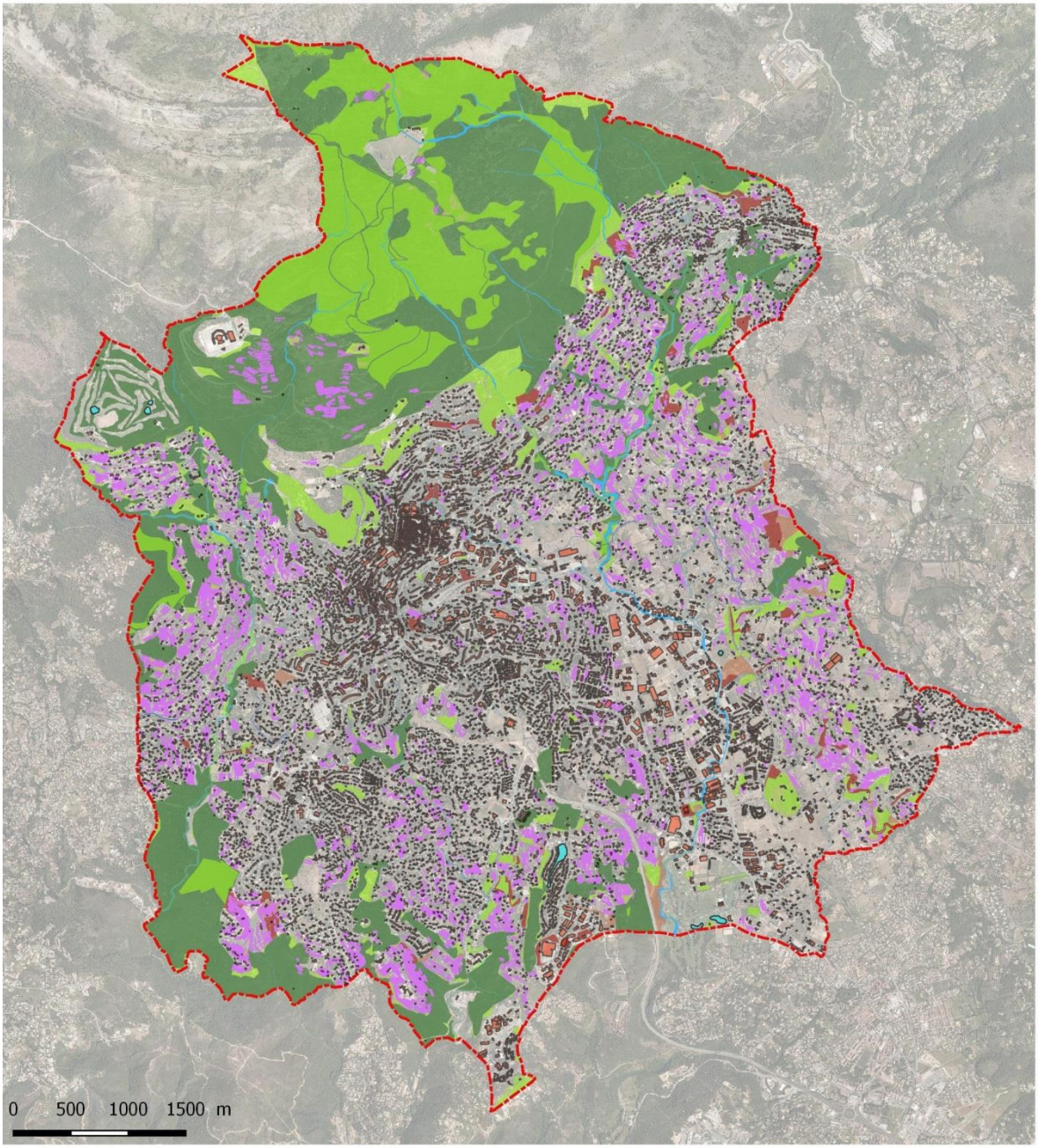
- contenant l'urbanisation dans ses limites actuelles,

- préservant les espaces périurbains agricoles, naturels et forestiers,

- assurant une fonction "tampon" entre les réservoirs de biodiversité et les zones urbaines, support de fonctionnalités en tant que corridors écologiques.

La carte ci-après présente la trame verte sur la commune de Grasse :

COMMUNE DE GRASSE - Ensemble des trames vertes et bleues



Source : Cadastre -Orthophotoplan 2014 - Conception : TINEETUDE

Légende

Limite de la commune
Bâti

1- Réservoirs de biodiversité :

Masse d'eau Zone humide (plan d'eau)
Grands espaces de mobilité (EBC)

2- Les composantes des corridors écologiques :

Les ripisylves

3- Le maillage végétal de l'agglomération :

Continuités végétales en terrasses et restanques
Continuités végétales à restaurer ou à conserver
Continuités végétales à créer
Grandes continuités végétales support des mobilités douces

4- La Trame bleue :

Canal
Cours d'eau

Fig. 3 ***// Cartographie de l'ensemble des trames du territoire de Grasse (TINEETUDE Ingénierie)***

4.B - RESTAURER LES COURS D'EAU A UN BON NIVEAU ECOLOGIQUE

Au travers de l'inventaire des cours d'eau, des canaux et des zones humides présents sur la commune, la trame bleue constituées par l'ensemble de ce réseau hydrographique fait l'objet d'une cartographie délimitant les lits mineurs, les ripisylves, les plans d'eau et les canaux ayant pour rôle de constituer des corridors écologique et des réservoir de biodiversité à protéger voire à restaurer.

Il s'agit de :

* le grand vallon de Grasse

* vallons du Rioucougourde et des Bouillides

* le vallon du Rossignol

* le vallon du Chevrefeuille

* le vallon de Saint Antoine

* le système de vallons courts dans le secteur des Roumigiuières (Ribes et Roumiguières)

* les plans d'eaux situés principalement au sud du territoire

* les canaux d'irrigation et principalement le canal de la Siagne

* les ripisylves associés aux cours d'eaux principaux et aux vallons.

Afin d'assurer durablement la qualité et la diversité biologique du milieu aquatique des mesures doivent être appliquées :
- Les zones humides, les zones inondables et les cours d'eau sont préservés par un classement adapté dans le PLU avec les marges de recul, le statut de zone humide et le classement le plus souvent en zone naturelle,
- Les cours d'eau naturels sont préservés de toute opération de couverture et de canalisation bétonnée grâce à la fois à la géolocalisation des marges de recul long des vallons (article DG 8)
- Toutes actions de restauration des petits éléments linéaires sont encouragées (berges et espaces accompagnant les cours d'eau) et le patrimoine hydraulique de la Ville (22 items recensés que sont les ponts, les canaux, les biefs, les lavoirs, les petits aqueducs...) est désormais inventorié dans le PLU au sein de l'OAP Paysage

La carte ci-après présente la trame bleue sur le territoire grassois :

COMMUNE DE GRASSE
La trame bleue

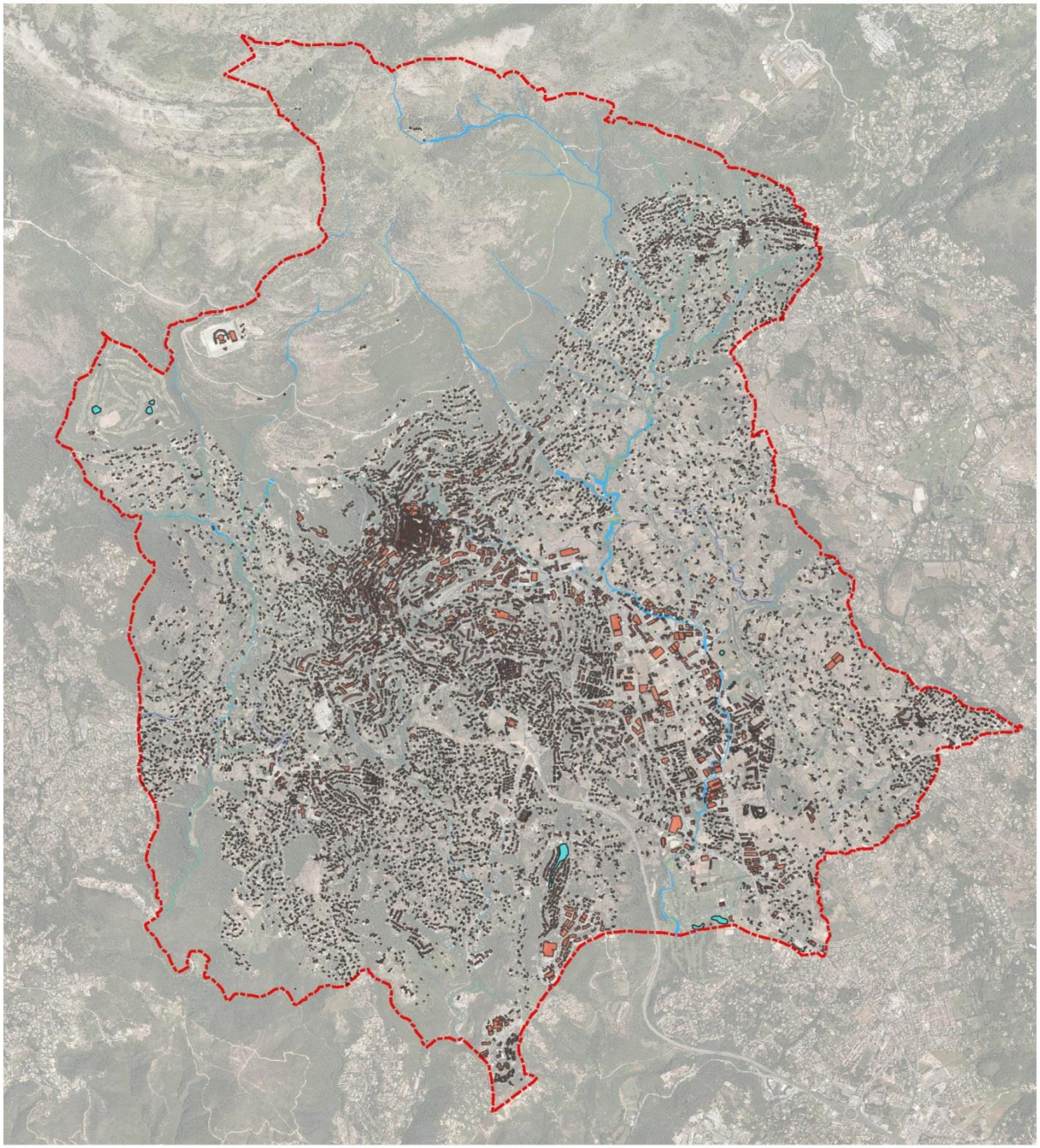
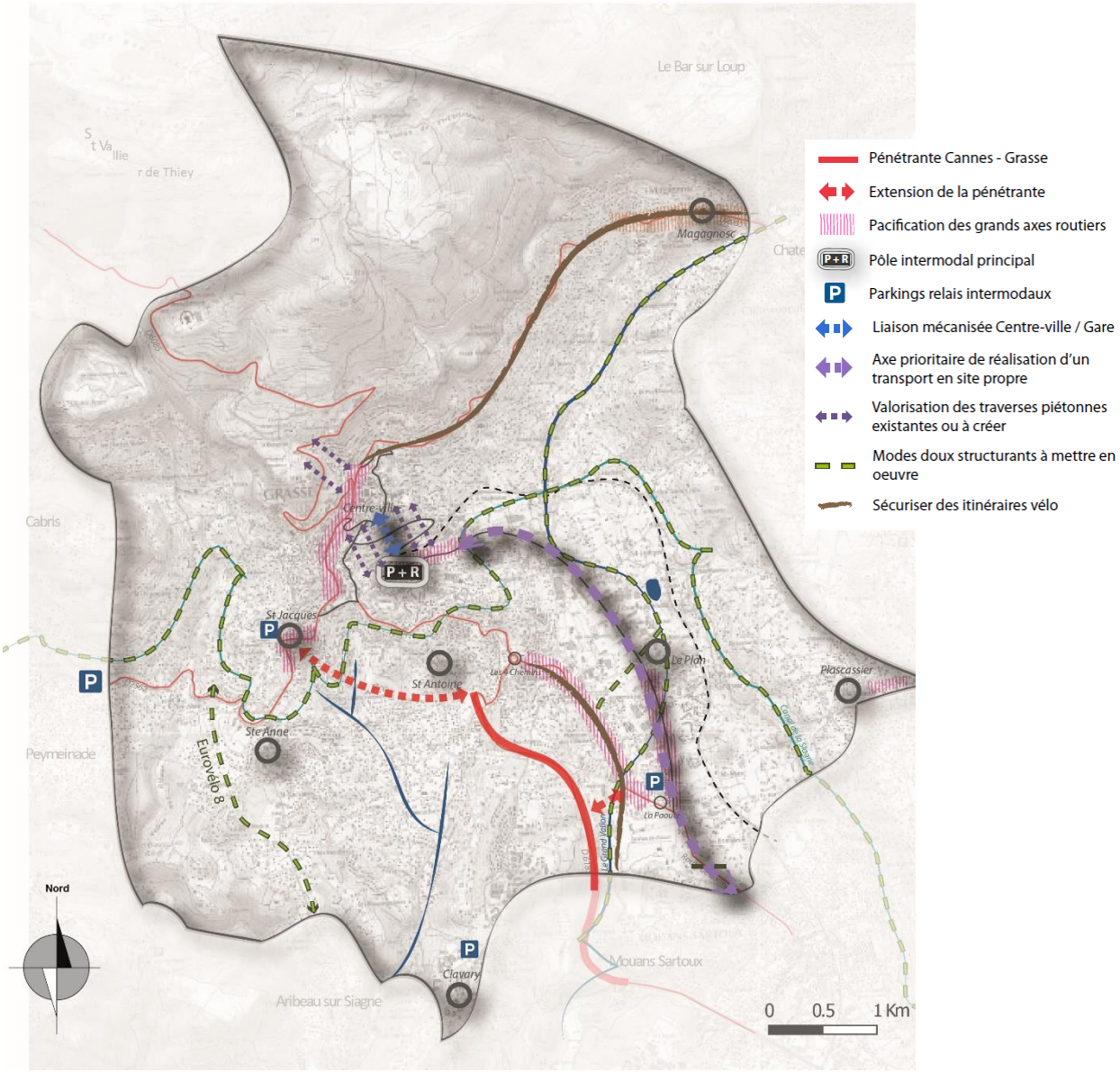


Fig. 4 ***// Cartographie de la trame bleue du territoire de Grasse (TINEETUDE Ingénierie)***

A.1.2 / Orientation urbaines economiques et sociales



Grasse s'est choisi un avenir de développement économique fondé à la fois sur un héritage industriel unique au monde autour des parfums et des arômes, et une économie renouvelée autour de la Culture et du Patrimoine, de la transition écologique et de l'économie numérique et urbaine.

Toutes ces orientations ne trouvent pas forcément de transcription concrète dans la mise en forme du PLU mais elles orientent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et se matérialisent au sein d'intentions fortes qui organisent le projet de territoire :

- la primauté donnée au Centre-Ville

- l'urgence de retrouver du foncier opérationnel pour les industries et les entreprises

- la nécessité de requalifier les sites économiques et d'y instiller toutes les fois où la compatibilité de présence le permet, de la mixité urbaine

A.1.2.1/ AMBITION N° 1 : GRASSE, ENTRE HERITAGE ET PROJETS

1.A CONTINUER LE PROJET CŒUR DE VILLE

Le PLU confirme et consolide le projet cœur de ville de Grasse dans ses trois dimensions majeures :

- patrimoniale : dans la continuité de la démarche du Secteur Sauvegardé (PSMV), la Ville prolonge la démarche de valorisation patrimoniale sur la zone tampon englobant l'ensemble du centre-ville. La mise en valeur du site promontoire de la ville, la sensibilisation à la qualité de l'architecture présente, la redécouverte de la spécificité des lieux (les traverses, les points de vue, les espaces publics...) sont les atouts naturels de l'une des villes provençales les plus authentiques, et les composantes irremplaçables de l'attractivité économique, touristique et sociale. Revenir au centre-ville est l'une des priorités de la Ville inscrites au sein de son document d'urbanisme

- économique : en misant sur la complémentarité entre les grands équipements publics et marchands du centre-ville (nouveaux cinémas de Martelly, nouvelle médiathèque, nouvel hôtel des Parfums...), la cible est le regain de fréquentation marchande irriguant l'ensemble du centre ancien (restauration, appareil commercial de proximité...) et son animation sur des plages temporelles étendues (soirée, week end...). La démarche de sauvegarde de la diversité commerciale va également dans ce sens en prévenant la fragilisation de la cohérence de l'appareil commercial

- solidaire : en poursuivant les actions de réhabilitation de l'habitat dans le parc ancien, et notamment la résorption de l'habitat insalubre, et la mise à disposition d'une offre immobilière renouvelée, conforme aux standards du logement actuel (accessibilité aisée, isolation phonique, performance énergétique...) capable de tirer la mixité sociale vers le haut, avec les perspectives favorables de l'offre résidentielle pour les jeunes actifs, l'engagement des trajectoires résidentielles, la résidentialisation des îlots urbains les plus denses.

2 projets phare pour la prochaine décennie du centre-ville méritent un focus particulier

LA ZAC MARTELLY

La ZAC Martelly, située à proximité du centre ancien, s'inscrit dans un projet de redynamisation du cœur de ville grassois visant la préservation, la restructuration et la requalification de son centre urbain.

L'objectif est de réaliser des équipements majeurs (commerce, culture, loisirs avec le cinéma) jouant le rôle de locomotives en vue d'infléchir de façon significative le processus de dévalorisation.

Trois objectifs ont été assignés à l'opération :

1) donner une place et une identité au quartier Martelly au cœur du Grand Centre Grassois :

- porte d'entrée est de Grasse,
- complémentarité avec le centre historique,
- accessibilité renforcée,
- maillages viaires et piétons consolidés.

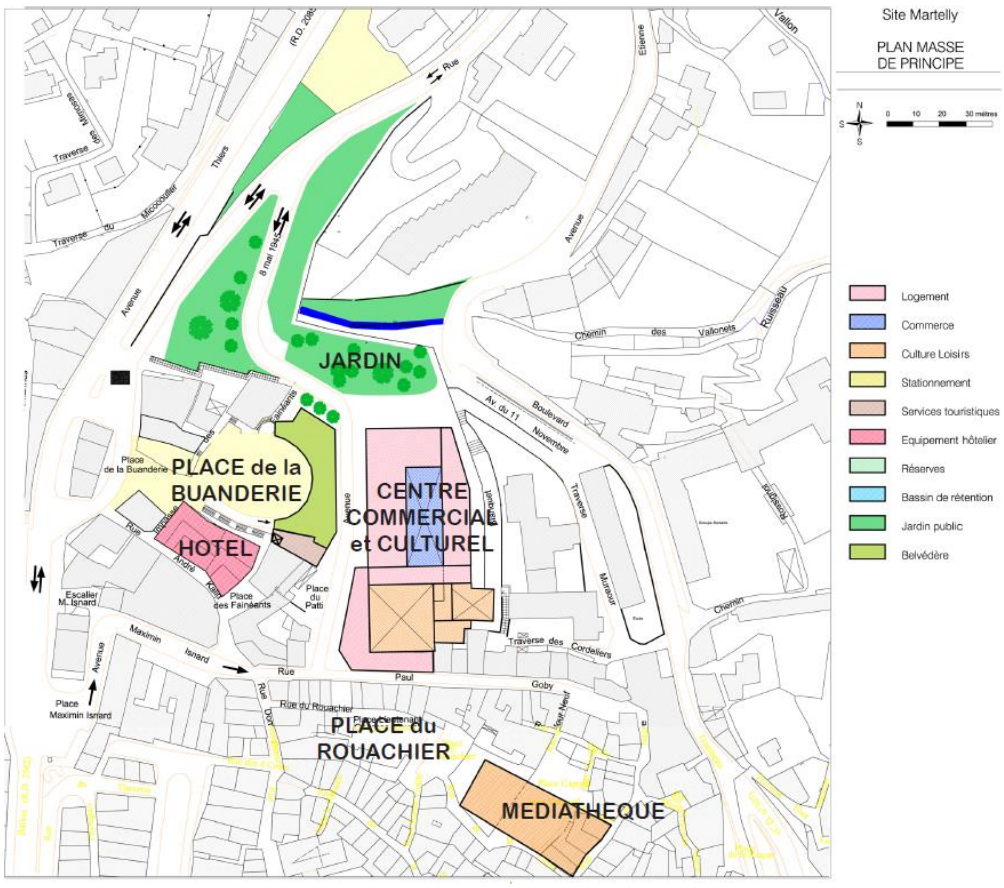
2) rendre le site Martelly attractif :

- créer de nouveaux repères pour une mise en valeur du centre historique,
- favoriser les usages piétons,
- proposer un espace de convivialité, fédérateur d'événements,
- mettre en lien les nouvelles fonctions commerciales, culturelles et d'habitat avec le reste du quartier.

3) Inscrire l'aménagement du quartier dans le respect de son environnement :

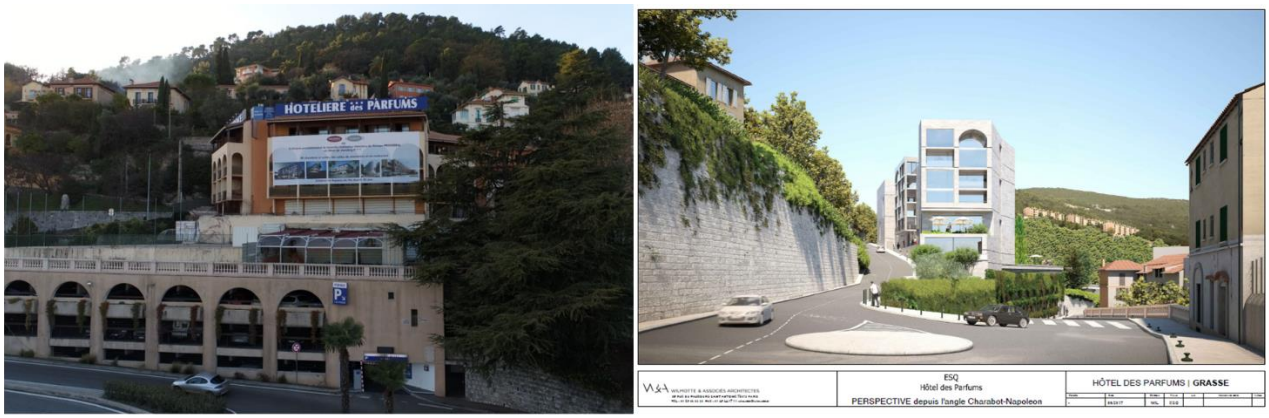
- mettre en valeur le vallon du Rossignol,

- révéler les belvédères sur le grand paysage.



Plan masse de principe de la ZAC Martelly

LE NOUVEL HOTEL DES PARFUMS



Projet de l'hôtel des Parfums – état existant et projet de mise en œuvre – octobre 2017

Il s'agit d'un site privilégié dans la ville puisqu'il se situe :

- au cœur du centre-ville ;

- à 450 mètres du musée international de la parfumerie et à proximité des boutiques, des restaurants et des bars ;

- à 600 mètres du musée Fragonard.

- à proximité d'infrastructures nationales et internationales : gare ferroviaire de Grasse et de Cannes, aéroport de Nice à 33 km, autoroute A8, transports en commun.

Le projet consiste à créer un hôtel de standing d'environ 82 chambres dont 14 suites (17 chambres par niveau) en plein centre-ville de Grasse en lieu et place d'une résidence hôtelière anciennement gérée par la société Odalys, dont l'activité a pris fin en 2013. Anciennement, l'hôtel était un moteur du tourisme et du commerce de Grasse. Or, ce dernier est désormais à l'abandon.

35 places de parking seront créées sur le même niveau que l'hôtel. Sous l'hôtel, le parking souterrain de la Foux est maintenu ; 26 places de parking sont réservées aux clients et au personnel de l'hôtel. Par conséquent, 61 places de parking sont prévues à destination de l'hôtel.

1.B ENGAGER LA MUTATION URBAINE DES QUARTIERS PEU QUALIFIES

Pour enrayer une consommation foncière soutenue (89 hectares entre 2004 et 2014), le PLU entend rompre avec la logique d'étalement urbain et de dispersion de l'urbanisation pour opérer un recentrage de l'urbanisation nouvelle sur des périmètres en cohérence avec les lignes fortes du réseau de transport (train et futur BHNS) et la présence des grands équipements publics.

Le PLU se devait néanmoins de procéder à un premier tri, une première sélection entre les sites de projet urbain que l'étude de mutabilité et de densification a révélé lors de la phase d'études, afin d'écarter un renouvellement urbain destructuré, et une sur-densification trop forte incompatible avec un territoire sous desservi (insuffisance des voies, desserte en transport limitée) et en rattrapage d'équipements (réseaux techniques urbains pluvial, assainissement, électricité, AEP, débits numériques...).

La priorité du PLU pour la mutation urbaine de la ville est celle des quartiers à ce jour les mieux desservis par l'offre de mobilité et situés le long des grands axes de circulation. Ces quartiers, dits stratégiques, sont :

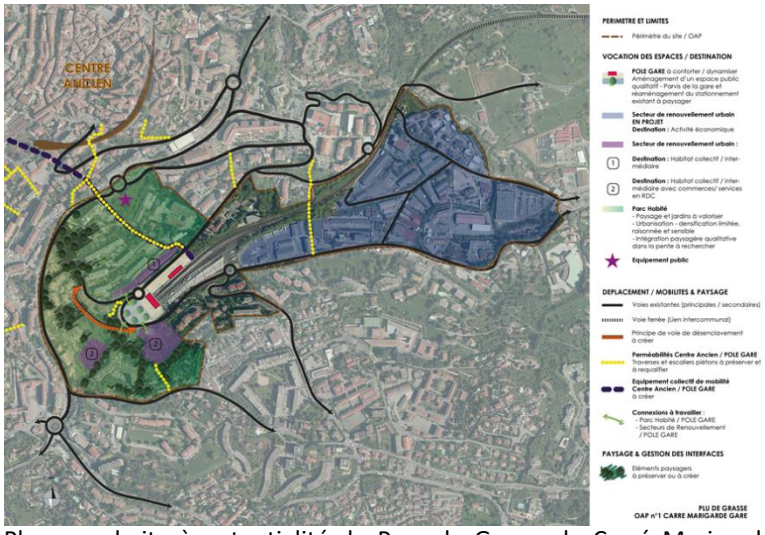
- le quartier de la Gare : qui a été reconnu comme périmètre ANRU puis retenu récemment comme opération pilote de renouvellement urbain à l'échelle de la région PACA avec un effort porté sur la meilleure intégration des constructions dans le collinaire environnant la gare. Le PLU procède à un abaissement significatif des densités sur ce pourtour notamment en matière de hauteur maximale admise ;

- la route de Cannes, en faisant évoluer le projet de requalification routière vers un principe plus opérationnel et moins pénalisant pour les capacités de construire ;

- le secteur de Saint Donat- Saint Marc : avec une combinaison intéressante entre un projet de renouvellement urbain et un futur parc d'activités économique ;

- le projet urbain du Petit Paris : consistant à la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat conçu en équilibre autour d'un patrimoine d'importance.

LE CARRE MARIGARDE-EXTRAIT DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU DOSSIER PLU



Site de fort potentiel de mutabilité , le Carré Marigarde fait l'objet d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global. En effet il représente une opportunité foncière importante située en contrebas du centre-ville de Grasse, autour du principal équipement de mobilité durable (gare SNCF) et sur l'axe principal de transport collectif, la ligne 1 du futur Bus à Haut Niveau de Service du Pays de Grasse.

Plus grand site à potentialité du Pays de Grasse, le Carré Marigarde porte l'ambition d'une recomposition globale tournée vers l'accueil de fonctions tertiaires attractives (recherches et technologies, services aux entreprises, tourisme....), mais aussi de grands équipements publics et, lorsque c'est possible, des fonctions d'habitat.

Autour de la gare, deux trames Est-Ouest conditionneront l'aménagement du secteur :

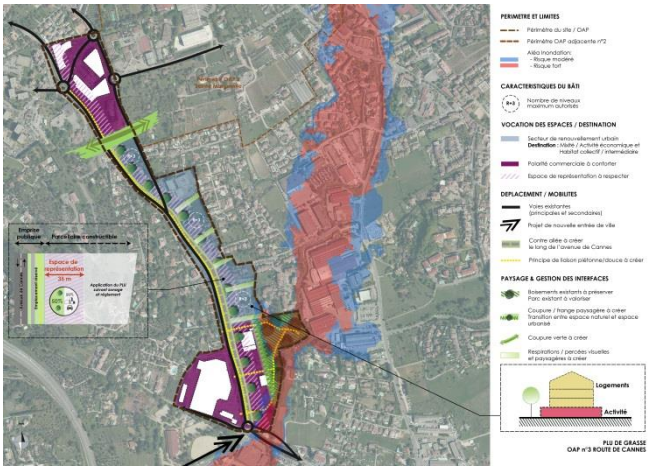
- Secteur de fort potentiel de renouvellement urbain, l'est du site est à vocation économique. L'enjeu est de permettre l'installation d'activité économique en lien avec le plan de Grasse ;
- Également secteur de renouvellement urbain, l'objectif est de dédensifier et créer un espace public de qualité pour le quartier de la gare à l'ouest.

Des connexions existantes et projetées permettront de connecter le quartier de la gare au centre-historique (au nord) et la plaine de Grasse (au sud).

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec les quartiers existants et les espaces agricoles et prendre en compte la trame verte : épannelage des hauteurs, franges tampons paysagères et naturelles en interfaces, espaces paysagers…

LA ROUTE DE CANNES-EXTRAIT DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU DOSSIER PLU

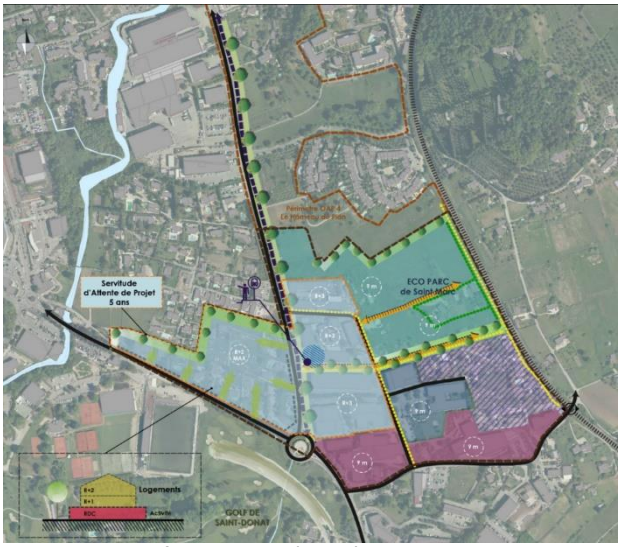
Le site de la route de Cannes représente une opportunité foncière importante en entrée de la ville de Grasse, desservie demain par le futur échangeur Sud de la pénétrante à la Paoute.



Aujourd'hui mixant un patchwork de fonctions économiques différentes (prédominance de l'urbanisme commercial, dépôts, stockage...) et finalement sous utilisé au regard de son profil en travers et son potentiel d'entrée de ville de qualité. L'urbanisation du secteur devra s'organiser sous la forme d'une opération coordonnée afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur. Le temps de disposer des outils nécessaires pour établir ce schéma de référence, il a été choisi d'instaurer un Périmètre d'Attente procédant à un sursis du droit des sols d'une durée maximale de 5 ans.

Les deux polarités commerciales situées aux extrémités du site sont à conforter et plus particulièrement la partie située au sud, car en effet celle-ci correspond à l'une des entrées de ville de Grasse.

SAINT DONAT SAINT MARC -EXTRAIT DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Ce site d'extension urbaine présente un double enjeu en termes de développement économique et de préservation de l'environnement et fait, de ce fait, l'objet d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global. Situé au sud du hameau du Plan, l'urbanisation de ce site contribuera à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.

Concernant l'éco-parc de Saint Marc, la Ville a pris des engagements forts en matière de protection du cadre du vie et de la sérénité des Grassois résidant à proximité de ce périmètre.

L'aménagement du site s'organise autour :

- de la requalification de l'entrée de ville Sud de Grasse, dans une démarche analogue à celle choisie sur la route de la Paoute, en mettant en œuvre une véritable mixité fonctionnelle et urbaine associant une offre renouvelée de logements et d'activité économique.

- de la création de l'écoparc de Saint Marc dans les conditions d'exigences environnementales mentionnées dans le contexte introductif

- du maintien en zone agricole d'une grande partie de la plaine de Saint Marc, véritable poumon agricole du territoire communal.

LE PETIT PARIS -EXTRAIT DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Site de projet du Petit Paris est constitué d'une emprise foncière importante (2,8 ha) sur lesquels sont positionnés le bâtiment de l'ancien hôpital de Grasse dont la qualité patrimoniale et architecturale est intéressante (occasionnellement occupé par la paroisse de Grasse et des associations), des bâtiments annexes de taille plus modeste actuellement partiellement occupés (centre de pédopsychiatrie, hôpital de jour psychiatrique, centre de dyalise, villas de fonctions…) et d'importants espaces libres végétalisés et d'emplacements de stationnements aériens en bordure de la voie de desserte interne.

Les bâtiments plus récents situés à l'ouest du site (maison de retraite médicalisée, crèche municipale, centre de moyen et long séjour,…) ne sont pas concernés par le projet mais sont principalement desservis par la voie principale depuis le giratoire du Petit Paris. La topographie du site (terrain très pentu) rend ce site extrêmement visible dans le paysage proche et lointain

Il est proposé de :

- Conserver et réhabiliter le bâtiment ancien (façade centrale à minima), ainsi que le jardin (protégé au PLU) et les restanques à l'arrière

- Déterminer trois polygones dans lesquels sont définies les hauteurs admises (en nombre de niveaux) à partir des côtes NGF du terrain naturel avant travaux. Une légère adaptation des polygones sera possible sous réserve de conserver l'épannelage du terrain naturel.

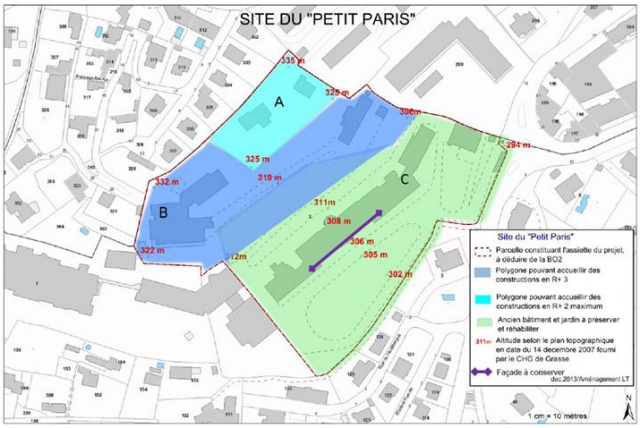
Polygone A : il s'agit de la partie la plus haute de la parcelle, située en haut à l'est.

Surface approximative : 3 000 m²

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : H/2 et 5 mètres minimum

Hauteur des constructions limitée à R+2 (soit 9m environ) afin de préserver la vue des maisons d'habitation se situant au-dessus.





Polygone B : partie comprise entre l'arrière du bâtiment ancien et le haut de la parcelle, côté ouest.

Surface approximative : 7 000 m²

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : H/2 et 5 mètres minimum

Hauteur des constructions limitée à R+3 (soit 12m environ)

Polygone C : Partie basse du terrain sur lequel se situent le bâtiment ancien et le jardin protégé

Surface approximative : 18 000 m²

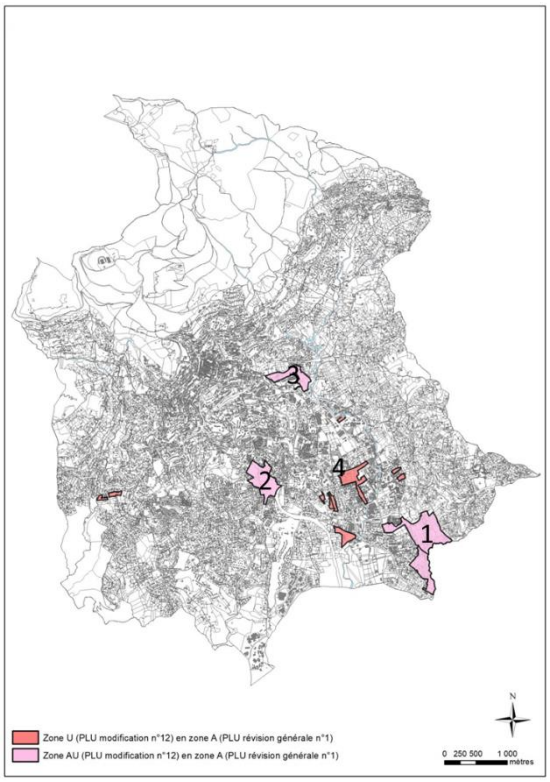
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : H/2 et 5 mètres minimum

Hauteur des constructions correspondant à la hauteur de la façade à conserver (R+2/3)

Emprise du jardin protégé au PLU (devant la façade à conserver) inconstructible.

La surface de plancher cumulée des constructions sur les 3 polygones (A, B et C) a été limitée à 13.000m², avec pour l'application du Périmètre de Mixité Sociale, une capacité d'accueil fixée à 170 logements.

1.C METTRE EN ŒUVRE UN URBANISME RENOUVELE



Le PLU fixe des limites claires entre la nature et la ville, en particulier le long de la frange Est, fixant ainsi des reculs plus clairs entre les campagnes et l'enveloppe d'agglomération. Cet effort est particulièrement envisagé dans les secteurs de la Madeleine, Saint Mathieu, Plascassier, Saint Marc, par la mise en place de zones tampons, de franges paysagères, de continuités écologiques. Grasse envisage également de doter la ville de corridor agro écologique notamment le long du grand vallon avec le grand espace parc, et la transformation du canal de Siagne en futur parc communal.

Cette action d'une meilleure prise en compte des espaces agricoles et de nature se retrouve dans l'évolution de plusieurs grandes zones d'enjeux sur le territoire, décrits sur la carte ci-contre, exposant les évolutions des zones U et AU vers de grandes zones agricoles

1 - le secteur à enjeux de la Directive Territoriale d'Aménagement de Saint Marc

Véritable poumon agricole et écrin paysager du Moyen Pays, la plaine de Saint Marc est étudiée depuis plusieurs décennies pour ses capacités à offrir du foncier nouveau pour l'économie et le développement urbain de Grasse. Nonobstant les difficultés techniques du franchissement du Pont-Rail de Saint Marc et ses impacts financiers rédhibitoires, la Ville a choisi, dans la cohérence avec la démarche UNESCO Plantes à parfum du Pays de Grasse, et la demande constante des grands commercialisateurs des parfums à disposer de terres Grassoises pour cultiver, de sanctuariser Saint Marc, à l'Est de la voie ferrée, en tant qu'espace agricole majeur du Moyen Pays.

2 - les versants de Saint Antoine

Ces zones de réserve foncière du PLU de 2007 forment le premier plan paysager de la sortie de la Pénétrante (Rond-Point de l'Alambic) et offrent un visuel agreste de premier ordre, mettant tout de suite en évidence les qualités agricoles, l'histoire rurale et le souhait de la Collectivité de protéger son héritage des terres à parfums.

3 - la Madeleine

Ces coteaux agricoles cultivés forment eux aussi l'enveloppe des limites choisies pour marquer un stop à l'étalement urbain, et protéger cet espace agricole très perçu à partir de la route du Font de l'Orme mais également du haut du Carré Marigarde et du centre-ville (arrière-plan paysager de la zone commerciale)

4 - Sainte Marguerite

Cette coupure agricole le long du chemin Sainte Marguerite est une composante forte de l'aménagement du territoire Grassois. Pleinement inscrite dans la logique de la respiration Nord Sud accompagnant le Grand Vallon, elle marque une rupture d'urbanisation linéaire entre la zone industrielle plus haute et le secteur du Plan Camperousse. Ses fonctions futures sont multiples, et parmi elles, :

- fixer une agriculture urbaine au cœur de l'agglomération pour le maraîchage, la culture des plantes et des actions pédagogiques, son classement en zone Agricole Paysagère et Sensible témoignant de cette volonté politique de conserver sur le long terme cette respiration

- ménager des espaces peu imperméabilisés pouvant servir à la trame verte et bleue

- soulager la concentration du ruissellement pluvial et pouvoir demain proposer des espaces de mitigation des eaux du bassin versant.

1.D.....ET PHASE DANS LE TEMPS EN FONCTION DES CAPACITES D'AMENAGEMENT ET DES BESOINS FONCIERS

En parallèle du reclassement de grandes superficies de zones d'urbanisation future (2AU) en zone agricole ou naturelle pour redonner une enveloppe cohérente à l'agglomération Grassoise, le PLU créé et maintien des zones dites de réserves foncières pour lesquelles il n'est pas prévu d'aménagement à court terme , soit pour des raisons de déficit d'équipements, soit pour des raisons d'insuffisance des besoins.

Ces urbanisations complémentaires, dites zones 2AU sont les suivantes

1 - la zone 2AU de Roquevignon

Située dans le périmètre du captage de la Foux, le projet d'équipement touristique majeur de Roquevignon nécessite une réflexion générale sur ses conditions de mise en œuvre, et donc la remise à plat du dossier de Réalisation de la ZAC qui l'a précédé : extension préalable du réseau d'assainissement, intégration environnementale des incidences pluviales, mise en sécurité concertée avec le Conseil Départemental des conditions de sécurité routière. Ce faisceau de contraintes et d'exigences environnementales a milité pour un reclassement en urbanisation complémentaire une fois les prérequis techniques et de durabilité connus et mis en œuvre.

2 - la zone 2AU de Sainte Marguerite

Préalablement conçue comme un grand village artisanal, et sans réelle prise en compte des occupations existantes, notamment des habitations présentes, l'extension du site économique vers le Sud au contact du chemin de Sainte Marguerite a été repositionnée dans le moyen-long terme, dans un cycle d'aménagement ultérieur à la viabilisation de la frange Ouest du site, au contact de la zone économique d'Aroma Grasse.

3 - la zone 2AU de Saint Donat

Correspondant à une seconde phase de l'aménagement immobilier du golf de Saint Donat, elle n'est pas incluse dans le périmètre de ZAC de ce dernier. Maintenue en tant qu'urbanisation complémentaire, elle s'insère dans le chaînage d'aménagement voulu par le PLU qui accorde la primauté de mise en œuvre aux opérations incluses dans l'enveloppe d'urbanisation existante, et en surplus, aux projets économiques et touristiques en prise avec la redynamisation du centre-ville, et ce, de façon à ne pas fragiliser par une concurrence trop forte la faisabilité des grands équipements en cours de mise en œuvre.

4 - la zone 2AU de Clavary

Associée à l'unité touristique Belhambra, pour laquelle le PLU conserve le droit des sols actuels, sa création en tant qu'urbanisation complémentaire doit servir à faciliter la transformation du site Belhambra une fois actée sa mutation urbaine (l'unité touristique n'est plus commercialisée depuis 2016 en raison de sa vétusté). Sans nécessairement être vouée à l'urbanisation nouvelle, son classement en zone 2AU donne de la force à l'exercice de maîtrise foncière (préemption) indispensable à son contrôle et la possibilité d'intégrer dès le départ ce périmètre foncier dans les études de faisabilité, de suivi et d'évaluation environnementale.

A.1.2.2/ AMBITION N° 2 : GRASSE, ENTRE VILLE ET VILLAGE

2.A LES 9 HAMEAUX, L'ATOUT DE LA PROXIMITE

Le PLU mise sa stratégie sur la proximité, ceci-ci se traduit par la conservation des petits commerces de proximité et par la lutte contre le développement des zones commerciales massives, réduisant ainsi les besoins en déplacement.

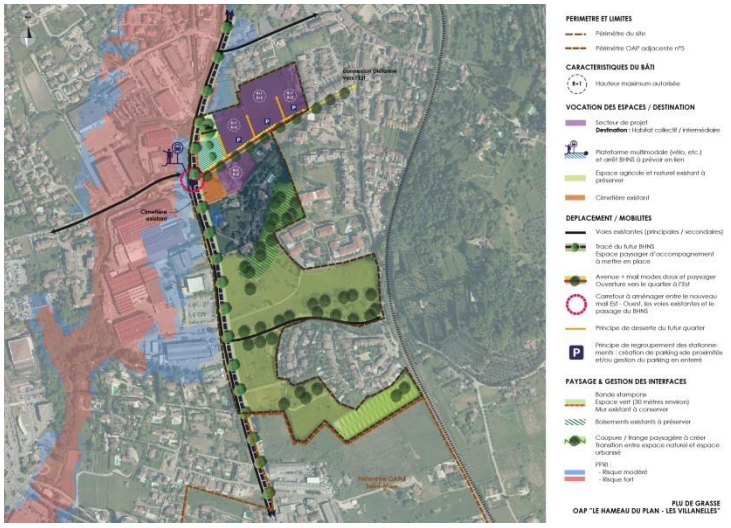
Les hameaux ne sont pas des secteurs prioritaires de densification, une réflexion sera apportée sur le cadre de vie et la qualité des réseaux de transport en commun.

Ainsi l'objectif du PADD est de doter à terme chaque hameau d'un espace vert de proximité, en pacifiant les cœurs de quartier face à la pression automobile, en augmentant les espaces publics et en édictant des zones de rencontre rééquilibrant les priorités voiture/piéton, en offrant également de nouvelles disponibilités de stationnement en proposant des solutions de mutualisation et de nouvelles aires publiques, enfin en défendant la mixité fonctionnelle existante et l'amplifier en désignant des linéaires d'implantation préférentielle pour le commerce, l'artisanat et le tertiaire.

Les hameaux sont maintenus en tant que sites préférentiels de réception des nouvelles capacités d'accueil, de conservation du niveau d'équipements publics et des grands équipements publics (les zones UP).

Deux hameaux sont également dotés de zone d'extension de l'urbanisation

L'EXTENSION DU HAMEAU DU PLAN-

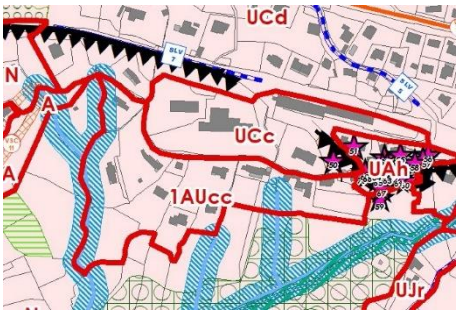


Le projet d'urbanisme du Plan revêt un double enjeu de structuration (dans l'OAP du Plan)

a) L'aménagement de la partie nord du site est dédié à l'habitat, celle-ci a pour vocation de répondre à la demande croissance de production de logements. Ainsi 80 logements sont estimés dont 40 logements sociaux. Des aménagements paysagers devront assurer une transition avec la route de la Paoute situés à l'ouest du site et une intégration dans le tissu urbain existant.

b) La partie sud du secteur a pour objectif de conserver les espaces naturels et agricoles, de créer des espaces de qualité en favorisant la continuité écologique et la reprise de la biodiversité, et la protection du cadre de vie des Villanelles implantées en contre-haut du secteur. Ces aménagements devront permettre une mise en cohérence du site avec son environnement extérieur tout en maintenant les activités existantes.

L'EXTENSION DU HAMEAU DE MAGAGNOSC



Seule zone d'urbanisation nouvelle de Magagnosc, l'extension des Roumégons vers le Sud est issue d'une réflexion portant sur une double nécessité :

- mieux desservir les constructions existantes en arrière du hameau

- désenclaver l'ensemble du site urbanisé par une voie nouvelle capable de permettre l'approche des engins de secours et de protéger le secteur face au risque icendie.

A.1.2.3/ AMBITION N° 3 : UNE POLITIQUE D'HABITAT ADAPTEE

3.A MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET CONSTRUIRE D'ABORD POUR LES BESOINS LOCAUX

Les études démographiques de l'INSEE sur la période 2000-2012, ont montré une forte augmentation de la population de la commune de Grasse. En effet, celle-ci a connu, entre 2007 et 2012, une variation de +0,95% pour atteindre en 2012 le chiffre de 52 021 habitants. Sur une plage temporelle plus grande, de 2006 à 2015, la variation annuelle a atteint un taux de 1,1% qui est supérieur à celui du département des Alpes-Maritimes. Cette progression est liée à un solde migratoire positif de 0,6% et au solde naturel à hauteur de 0,5%.

C'est à partir de 2014, que l'évolution démographique de Grasse connait un tournant majeur avec une chute de la croissance démographique

POPLEG T1 - Populations légales

	2009	2014
Population municipale	52 019	50 409
Population comptée à part	1 131	1 097
Population totale	**53 150**	**51 506**

Sources : Insee, Recensement de la population 2014 en géographie au 01/01/2016 - Recensement de la population 2009 en géographie au 01/01/2011

Néanmoins, les méthodes de calcul (et les choix de secteurs de sondage selon les millésimes) affaiblissent la fiabilité des données INSEE depuis quelques années, et conduisent à un écart relativement important entre les relevés des Communes et les valeurs statistiques remises par l'INSEE. Afin d'établir un objectif de croissance démographique raisonnable et réalisable pour le PLU 2017-2027, les auteurs du PLU ont préféré se fixer sur les statistique FILOCOM également utilisés pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse. Le fichier Filocom renseigne sur les logements et leur occupation. Cette base de données a été construite par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP) pour les besoins du Ministère en charge du Logement. Filocom est le résultat du traitement automatisé des données issues du fichier de la taxe d'habitation (TH), auquel sont rapprochés le fichier de la taxe foncière, le fichier des propriétaires ainsi que le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

3B - LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE RETENU PAR LE PADD, A LA BASE DU PLU 2017-2027

Grasse 2016-2027	Population des ménages FILOCOM	Population des ménages FILOCOM 2013	**Variation annuelle de la population**	**Mise à jour de la population municipale 01/2016**	**Perspectives démographiques à**	**Perspectives démographiques à**
	2007	2013			**2023**	**2027**
Tendanciel constaté Grasse 2007-2012	50 678	53 650	+0,95%	55728	58996	61280
En rééquilibre à 0,5%			+0,50%	54731	56394	57530
En structuration - scénario retenu			+0,40%	54514	55835	56734

Ainsi en s'appuyant sur cette nouvelle base de données fiable, et à contrario des estimations actuelles de 0,9% basées sur les données de l'INSEE entre 2000-2014, la Ville a estimé un taux de croissance démographique annuel de 0,4% qui permettrait d'atteindre une population de 56 734 habitants en 2027. Ce scénario est en cohérence avec les objectifs des territoires voisins et le reflet d'une nouvelle donne dans la question de la croissance et de l'urbanisation supplémentaire à mettre en œuvre.

3C - LA COMPATIBILITE AVEC LE NOUVEAU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS DE GRASSE

Parallèlement à son évolution démographique depuis les années 2000 et ses objectifs de croissance d'ici 2027, Grasse présente un manque important de logements aidés et abordables. Contrairement aux échéances précédentes, Grasse va d'abord construire pour les Grassois déjà installés – et ne réserver que près de 1/3 des nouveaux logements à la croissance démographique.

D'ici 2027, le PLU programme :

- un accroissement de population de 0,4% soit 2 220 habitants en 10 ans, soit 220 habitants supplémentaires par an

- un volume de logements supplémentaires de 3160 logements dont seulement 1 028 logements pour la population nouvelle, 2000 logements étant prévus pour les Grassois (et une part assez faible pour la résidence secondaire)

- dont 1 650 logements des 3160 logements supplémentaires sous forme de logements locatifs sociaux, soit un taux d'effort de 53% pour le logement social, en parfaite compatibilité avec les attendus de loi SRU et des objectifs assignés à la Ville par le futur Programme Local de l'Habitat.

Grasse 2017-2022	Perspectives démographiques à 2023	Besoin en logements pour le desserrement des ménages	Besoin en logements pour la croissance démographique	logements sociaux - objectif PLH CAPG	Total besoins logements en fonction des scénarii	
	55 835	320	588	900	1 808	
Grasse 2023-2027	Perspectives démographiques à 2027	Besoin en logements pour le desserrement des ménages	Besoin en logements pour la croissance démographique	logements sociaux - PLH à mettre en œuvre période 2023-2028	Total besoins logements en fonction des scénarii	
	56 734	192	410	750	1 352	
				1650	soit	3 160

TABLEAU DE VENTILATION DU BESOIN DE LOGEMENTS

3D - LA CHOIX DU RECENTRAGE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

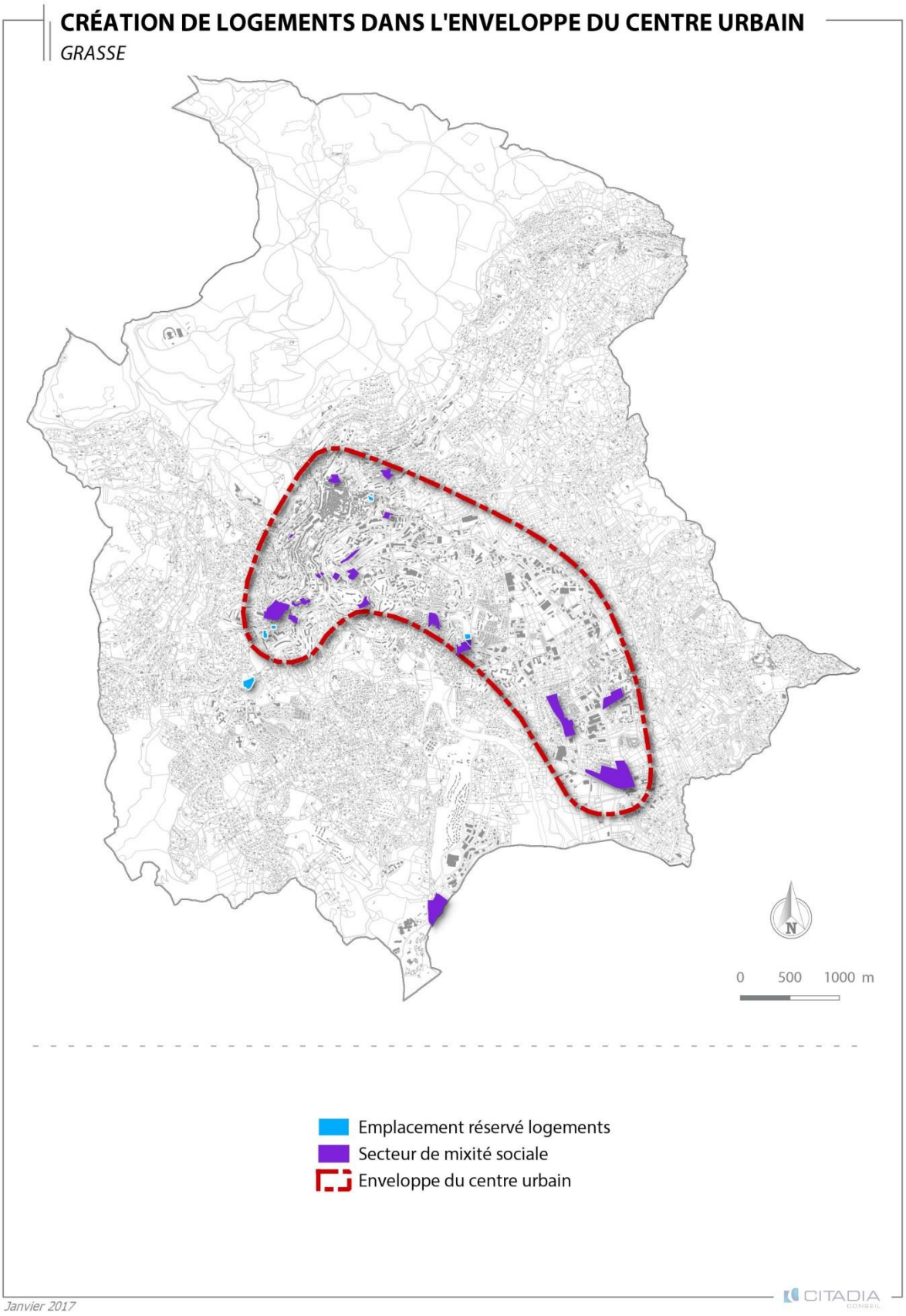
Le Renouvellement Urbain est la priorité du PLU avec 2 779 logements prévus au sein des espaces déjà urbanisés (voir liste des Secteurs de projets dans le règlement d'urbanisme). A contrario, à partir des estimations de densité et de l'étude de consommation foncière (Atlas des périmètres de projet de 2016), le PLU projette la réalisation de seulement 381 logements d'ici 2027 dans les zones UJ (soit 15% de la capacité d'accueil de la Ville). La constructibilité dans les zones UJ est aujourd'hui amplement modérée par le PLU en vigueur et à venir à partir des principes suivants :

- maintien des règles de densité limitée issues de la Modification n°10 permettant d'atténuer la disparition du COS, et des surfaces minimales pour pouvoir construire, prononcée par la loi ALUR

- mise en place d'une règle de hauteur limitée à 3,5 mètres pour les volumes bâtis inférieurs à 75 m² d'emprise au sol pour empêcher la dénaturation des paysages Grassois par la multiplication de petites unités étroites et privilégier au contraire les bastides

- instauration d'une zone UJr à assainissement individuel admis mais dans laquelle les services de l'assainissement et de l'hygiène rejettent les demandes d'autorisation d'urbanisme incluant un grand nombre de logements compte tenu de l'incapacité des terrains et des exutoires à traiter l'épurement des eaux usées

Avec près de 2 779 logements à produire d'ici 2027 (Périmètres de mixité sociale et Emplacements Réservés Logement), c'est plus de 3/4 de l'effort de logements qui est à réaliser dans la partie urbaine la mieux équipée en matière d'équipements, d'infrastructures et de transports urbains, contre seulement 381 logements situés en dehors de l'enveloppe d'agglomération.



La réalisation de l'habitat dans les villages et les hameaux de Grasse est planifiée de façon plus modérée, mais cohérente avec la vision du PADD de structurer les centralités secondaires du territoire.

3.D RECONSTRUIRE TOUTE LA CHAINE DU LOGEMENT

Pour faire face à la croissance démographique et le besoin de logements, Grasse a choisi depuis une vingtaine d'années de cibler l'offre sur le secteur de la première couronne au travers d'une réhabilitation profonde des logements anciens et une reconversion de certaines friches industrielles, en cherchant à y réintroduire de la mixité sociale.

La ville de Grasse a toujours su construire du logement social sur son territoire pour accueillir toutes les classes de population de son territoire, offrir du logement adapté au début des trajectoires résidentielles, proposer un habitat de qualité composant un capital immobilier pour les générations futures. Sur la période 2002/2007, le rythme global de construction de logements locatifs sociaux a ainsi été soutenu, et même supérieur aux objectifs prévus avec 779 logements construits pour un objectif de 385, soit un taux de réalisation de 202 %.

Néanmoins, la volonté de protéger le patrimoine agricole de la commune en lien avec la forte pression foncière de l'industrie du parfum, a conduit à adopter en 2007 un PLU préconisant l'attente et la réflexion concernant les zones potentiellement constructibles. En conséquence, un nombre important de parcelles ont été zonées 2AU, préconisant une urbanisation à long terme, et UJ, interdisant les programmes importants de logements.

Par la suite, les constructions de logements sociaux ont fortement ralenti entre les inventaires 2008 et 2013, avec 147 logements sociaux supplémentaires décomptés pour un objectif de 455, soit un taux de réalisation de 32 %.

Ainsi, avec 3197 logements sociaux (au1er janvier 2014), soit près de 14 % du parc de résidence principal, et à l'issue du bilan triennal 2011-2013 faisant état d'un taux de réalisation de 1,5%, un arrêté préfectoral de constat de carence a été prononcé le 6 août 2014. La Ville de Grasse a immédiatement réagi à cet effet par le biais de la Modification n°11 de son PLU qui lui a permis d'instaurer 375 logements locatifs sociaux au contrat de mixité sociale qu'elle a signé avec l'Etat.

La Révision du PLU, qui confirme les options de la Modification n°11, va plus loin dans la matérialisation de la mixité sociale, et la conformité du document d'urbanisme aux exigences de la loi en vigueur. Cette action va également dans le sens de l'engagement du PLU de construire, et de remplacer peu à peu le parc d'habitat social vétuste et le parc ancien insalubre de quelques îlots du centre ancien.

Avec 24 Périmètres de Mixité Sociale (sans droit de délaissement) et 8 Emplacements Réservés Logements, Grasse stocke au sein de son document d'urbanisme :

- un total de 2 780 logements identifiés, soit un peu moins 90% du besoin de logements à 10 ans.
Notons néanmoins que certaines opérations emblématiques comme les secteurs de renouvellement urbain de la route de Cannes et de Saint Donat-Saint Marc portent près de 880 logements à eux deux, et dont la complexité de mise en œuvre (portage foncier, concertation avec le voisinage, reprise des réseaux urbains...) est réelle et certaine. Le PLU donne donc toute latitude à la Ville pour enclencher des procédures d'urbanisme pour compenser des éventuels retards en matière de renouvellement urbain, et notamment la possibilité d'aller chercher des urbanisations complémentaires pour conserver une politique active de l'habitat et, en particulier, tenir les objectifs inscrits au Programme Local de l'Habitat

- un volume de 1 273 logements sociaux, arrondis à 1 280 unités dans la suite de ce rapport.
Avec 1280 LLS supplémentaires, Grasse vise un parc de 4 480 logements locatifs sociaux en 2027, soit presque 17,5% de taux SRU.

L'utilisation de l'article L151-15 pour l'imposition de 30% de logement social dans toutes les opérations de plus de 800 m² ou 12 logements servira :
- à abonder ce taux de 17,5% SRU en 2027, en estimant que la Ville délivrera, chaque année, au moins 5 programmes d'au moins 25 logements, en dehors des périmètres de mixité sociale, permettant de produire 35 logements sociaux en diffus annuellement,
- à prévenir l'érosion du taux de couverture et assurer la réalisation de la mixité sociale dans chaque quartier de Grasse.

N° du Secteur de Mixité Sociale	Nom du Périmètre	surface en ha	Nombre de logements éstimés	Pourcentage de mixité sociale	Nombre minimum de LLS
SMS1	**Saint Donat**	3,7	330	30%	99
SMS2	**Avenue de Cannes**	5,1	450	30%	135
SMS3	**Gare - Pierre Sémard-Spar**	0,7	60	50%	30
SMS4	**Provence - Pierre Sémard- Rivaprim**	0,1	60	30%	18
SMS5	**les Hangars - Pierre Sémard**	0,5	65	20%	13
SMS6	**ZAC Martelly**	0,8	160	30%	48
SMS7	**Hopital - Clavary**	3,6	210	60%	126
SMS8	**4 Chemin Nord**	0,6	100	50%	50
SMS9	**4 Chemin Sud**	1,1	130	30%	39
SMS10	**Maréchal Leclerc**	0,9	80	30%	24
SMS11	**Petit Paris**	3,3	170	30%	51
SMS12	**Le Roure**	0,4	62	40%	25
SMS13	**Mathias Duval/ St Lorette**	0,2	35	30%	10
SMS14	**Saint Antoine Est**	1,3	75	30%	37
SMS15	**Avenue GI De Gaulle**	0,1	30	50%	15
SMS16	**Non attribuée**				
SMS17	**Frederic Mistral Sud**	0,5	25	50%	12
SMS18	**Le Bon Marché (Espaces verts)**	0,8	60	50%	30
SMS19	**Le Plan**	1,9	80	50%	40
SMS20	**Terrain Etat Gendarmerie**	0,7	90	50%	45
SMS21	**Route de Cannes (de Lattre de Tassigny)**	0,2	24	100%	24
SMS22	**Marigarde**	0,2	29	100%	29
SMS23	**Les Capucins**	0,3	32	50%	16
SMS 24	**Emmanuel Rouqier**	1,1	45	30%	14
Total logements en périmètre de mixité sociale		**2 402**			**930**

N° de l'emplacement reservé logement	Nom du secteur ERL	surface en ha	Nombre de logements éstimés	Pourcentage de mixité sociale	Nombre minimum de LLS
ERL 1	**Chemin de l'Orme**	0,2	40	100%	40
ERL 2	**Portesneuves**	0,3	138	75%	103,5
ERL 3	**Libération**	0,2	79	100%	79
ERL 4	**Jean XXIII**	0,1	10	100%	10
ERL 5	**Privé Libération Esterel**	0,1	5	100%	5
ERL 6	**Privé Libération Mistral**	0,4	15	100%	15
ERL 7	**Rouquier Ouest**	0,1	10	100%	10
ERL 8	**Sidi Brahim**	0,4	80	100%	80
Total Emplacements réservés logements			**377**		**343**

Ainsi Grasse entend bien respecter les objectifs fixés par la loi SRU, en respectant les objectifs de production de logements. **Cette orientation se traduit par la volonté de :**

- positionner le logement social en cohérence avec le niveau d'équipement et de desserte en transport en commun et en équipements publics. Ainsi la Campagne Habitée n'est pas le lieu prioritaire pour la réalisation du logement social.
- retrouver de la diversité sociale dans certains quartiers d'habitat tels que ceux de la gare et des Aspres. L'accession sociale à la propriété et le logement de mixité générationnelle seront des leviers efficaces pour réussir cette diversification ;
- mettre en œuvre une aire d'accueil des gens du voyage intercommunal comptant une cinquantaine de places.

A.1.2.4/ AMBITION N° 4 : GRASSE, LA VILLE PAYS

4.A DOTER L'ECONOMIE GRASSOISE DU FONCIER NECESSAIRE

La ville de Grasse ambitionne de réserver du foncier économique de grande ampleur pour l'industrie des parfums et des arômes dans le secteur du Plan. Elle prévoit également d'inscrire une coupure d'urbanisation entre le site industriel de Sainte Marguerite et le quartier résidentiel du Plan, en dynamisant toutes les filières de l'artisanat, en proposant des secteurs dédiés à l'implantation de petites entreprises et en créant les conditions favorables au développement d'une offre immobilière économique compétitive pour accueillir l'emploi tout en protégeant notamment l'économie productive et servicielle de la pression de l'urbanisme commercial.

Les actions engagées pour réussir cet objectif sont plurielles :

1) repenser la distinction entre les différentes économies

Le flou et le mélange des genres entre les différentes natures de fonction économique au sein du PLU 2007 a été signalée comme une faiblesse dès la production du diagnostic.

L'imbrication de l'artisanat et des occupations commerciales ont notamment dénaturées les vocations initiales de certains sites, et les empêchent aujourd'hui de se réhabiliter pour retrouver de la cohérence et de l'attractivité. La clarification des fonctions et des statuts est la première pierre du nouveau PLU pour soutenir l'ensemble des activités économiques.

A partir des 3 destinations principales, l'industrie, l'artisanat et le commerce, le PLU revisite les destinations et les zonages.

		UGC (commercial)	UGI (Industrie)	UGA (Artisanal)
	Commerces et activités de services			
dont	Artisanat et commerces de détails			
	Restauration			
	Commerces de gros			
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier			
	Cinéma			
	Autres activités tertiaires des secteurs secondaires et tertiaires			
dont	Industrie			sans risque industriel
	Entrepôt	en lien avec commerces et accollé	en lien avec industrie	
	Bureau		en lien avec industrie	
	Centre de congrès et des expositions			
	Equipements Collectifs			

Un second écueil est celui de l'imbrication entre les fonctions économiques et les quartiers d'habitat, et donc l'apport de nuisances potentielles au contact d'espaces résidentiels. Des zones tampons, des lignes végétales, des reculs de périmètre, des modérations de hauteur ont donc été introduits soit dans le règlement d'urbanisme, soit dans les Orientations d'Aménagement, pour prévenir ces conflits avec pour point de vigilance

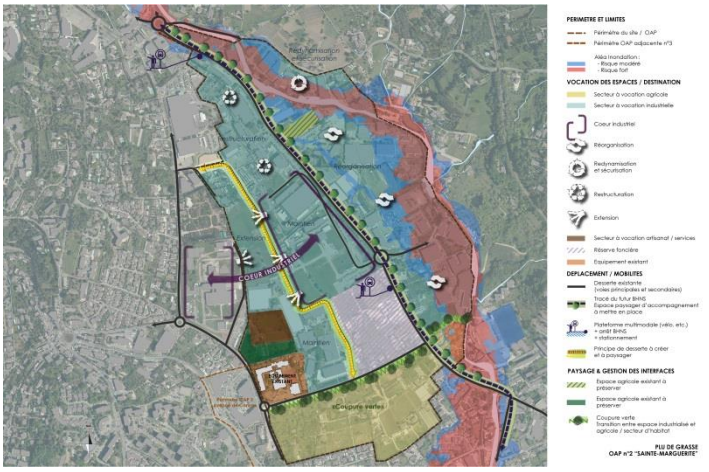
- la bonne prise en compte des habitations du quartier de Sainte Marguerite, Camperousse et de Saint Marc pour ne pas aggraver les nuisances

- le classement en zone 2AU sur les secteurs de développement économique méritant plus d'études avant leur mise en œuvre

2) attribuer du foncier opérationnel à l'industrie et l'artisanat de Grasse

C'est l'un des objectifs clés de la Révision du PLU - apporter à l'industrie Grassoise l'offre foncière qu'elle réclame en raison de son fort dynamisme et de la volonté de ses sous-traitants de se placer à proximité de ses donneurs d'ordre. Le PLU entend atteindre cet objectif :

- avec l'aménagement économique de la partie Ouest de Sainte Marguerite



Cœur économique de Grasse, le secteur de la plaine de Sainte-Marguerite regroupe des grandes entreprises de renom. Cet espace industriel dense compte aujourd'hui environ 2 000 emplois, lui permettant ainsi d'avoir un rayonnement à l'échelle de la région PACA.

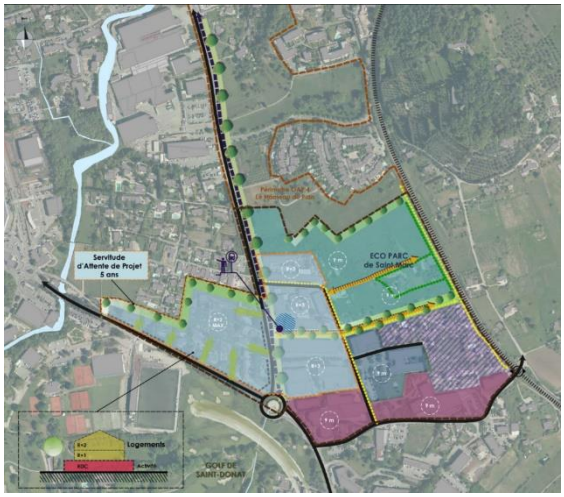
Face à la pénurie d'offre foncière économique dans les Alpes Maritimes, l'objectif de la ville de Grasse est d'assurer à ces entreprises et à leurs sous-traitants de pouvoir s'installer en continuité des installations existantes :

- en procédant à la mise en sécurité des abords du Grand Vallon pour soustraire de l'aléa inondation et du ruissellement torrentiel les espaces économiques aujourd'hui impactés (Bioland....)

- en dédiant aux fonctions industrielles spécifiques l'espace d'extension résiduel entre Sainte Margueritte et le Pôle Aroma Grasse

- en réservant une zone d'utilité foncière de plus longs termes, occupés par plusieurs habitations, sur la partie Est du site.

- avec l'écoparc d'activités de Saint Marc



Ce site d'extension urbaine présente un double enjeu en termes de développement économique et de préservation de l'environnement. Situé au sud du hameau du Plan, l'urbanisation de ce site contribuera à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune.

Concernant l'éco-parc de Saint Marc, la Ville a pris des engagements forts en matière de protection du cadre du vie et de la sérénité des Grassois résidant à proximité de ce périmètre :

1- la création d'un mail planté de 15 mètres de large servant de bande polyfonctionnelle à l'opération :

2- la mise en place d'écrans végétaux d'une hauteur de 7 mètres de hauteur autour des habitations

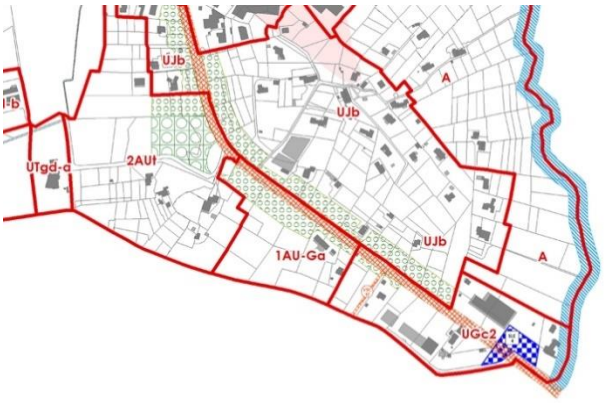
3- la définition d'un parc des petites unités d'activités, limitées à 9 mètres de hauteur avec un cahier des charges environnemental renforcé (faible taux de nuisance, faible taux d'émission sonore, aucune zone technique à l'air libre)

- avec la création de la zone économique du Grasse Sud

Regroupant une partie d'activités existantes implantées de longue date le long de la route Napoléon, la zone économique de Grasse Sud procède à la fois :

- à la reconnaissance de 3 entités commerciales existantes et, sans procéder à une extension significative des capacités d'accueil, à l'enveloppement du chemin de la Chapelle et des unités foncières adjacentes dans cette séquence d'urbanisme commercial

- à la constitution d'une zone artisanale et productive nouvelle, avec la conservation des espaces paysagers de protection en premier rideau.



- avec le reclassement en zone économique industrielle ou artisanale des entreprises et des sites historiques

* le basculement en zone industrielle de bon nombre d'unités industrielles installées perdues dans la nomenclature du droit des sols dans des classifications standardisées (plus artisanale qu'industrielle) qui ne leur permettait de prétendre à des droits à construire conformes à la réalité et aux besoins de leurs installations (Tournaire-Camperousse, Payet-Bertrand à Saint Mathieu, Centipharm au Carré Marigarde, Robertet à Saint-Claude....)

* le reclassement en zone économique du site historique de Charabot sur la route de Saint Vallier

* l'engagement pour la restructuration du site dit Bioland, à l'abandon en raison notamment de la contrainte de risque fort d'inondabilité décidé par les études du projet de PPR Inondation. La Ville travaille avec les services de l'Etat pour la reconnaissance des ouvrages de mise en sécurité déjà réalisés et la validation des parades complémentaires à mettre en œuvre

- avec la stimulation des droits à construire dans les parcs d'activités

*à partir de processus de bonification en fonction de conditions de durabilité que sont la mutualisation du stationnement à l'air libre dans des ouvrages, la performance énergétique,

* en créant une nouvelle aire de stationnement pour les entreprises du Bois de Grasse permettant de fluidifier le fonctionnement du site, et redonner des capacités d'accueil pour l'extension des entreprises en aménageant les surfaces déjà artificialisées servant au stationnement de surface,

* en ouvrant la porte aux activités d'accompagnement des entreprises (BtoB, réception, coaching...) assurant l'animation de l'économie au plus proche des acteurs.

4.B FACILITER L'INSERTION DE L'ECONOMIE URBAINE A CHAQUE POINT DU TERRITOIRE

Grasse s'est choisi un avenir de développement économique renouvelé.



Ainsi l'objectif du PLU est d'assurer la dispersion de l'économie urbaine dans les grands périmètres de renouvellement urbain de la Boucle de Centralité au profit des nouvelles économies en développement (Créative, Verte, Sociale et Solidaire..) afin de faciliter l'installation des jeunes entreprises, et maîtriser le coût de l'immobilier pour les entreprises ;

Le centre urbain comme secteur d'intensification prioritaire

Le PLU souhaite recentrer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine. La ville ambitionne ainsi d'intensifier prioritairement la production de logement le long des grands axes, et grand axes de transport, car celle-ci va de pair avec l'intensification des mobilités et réseaux de transports.

Les linéaires commerciaux - outil de la protection de la diversité commerciale

Ces projets s'appuient sur les éléments de la ville, notamment l'urbanisme commercial avec une disposition innovante soutenue par la CCI. Ces projets s'accompagnent de la protection des linéaires commerciaux et la diffusion de l'économie tertiaire et l'économie urbaine à chaque point du territoire.

Une règlementation particulière est apportée aux linéaires commerciaux avec des normes de stationnements moins contraignantes.

Le renouvellement urbain des entrées de ville

C'est l'un des piliers de cette démarche de Révision du PLU avec les OAP de la route de Cannes, de Saint Donat, du Carré Marigarde et dans une moindre mesure des entrantes au centre-ville (Martelly, Petit Paris, avenue Maréchal Leclerc...). L'action de reconstruction de la ville sur la ville ne doit pas infléchir l'ambiance d'urbanité existante, et donc voir régresser l'économie tertiaire le long des grands axes. C'est le sens des outils des linéaires commerciaux implantés sur ces périmètres.

La modération des zones d'urbanisme commercial

Reconnues comme des zones économiques à part entière, elles ne sont pas des zones de mixité urbaine comme les entrées de ville en ce qu'elles n'offrent pas de mutabilité urbaine avérée, ou alors s'inscrivent dans une démarche plus globale (Carré Marigarde) et seront étudiées à court terme dans le cadre de procédures spécifiques.

Le PLU met l'accent sur l'intérêt de conserver ces espaces commerciaux dans les centralités du territoire communal comme à Saint Jacques, au Plan ou à Plascassier. En effet, les équipements commerciaux présents contribuent à la réduction du besoin de déplacement.

A l'inverse, le PLU contraint l'urbanisme commercial dans les périmètres qu'il occupe actuellement en empêchant les installations nouvelles dans les sites industriels et artisanaux. C'est notamment le cas le long de la route du Plan où la pression commerciale est forte et mal canalisée.

Le tourisme

La Capitale des Parfums connaît une fréquentation croissante de ses grands équipements touristiques que sont les parfumeries, ses musées et son centre historique. L'objectif du PLU est de rendre incontournable la fréquentation du centre-ville dans les circuits des opérateurs et des visiteurs et de parvenir à capter une partie des nuitées qui se reportent sur la bande côtière. Pour cela, le PLU promeut l'offre d'hébergement touristique, et la promotion de nouvelles unités touristiques capables d'élever le flux touristique dans la ville, l'agro-tourisme pour les atouts qu'il offre, l'hébergement touristique meublé dans le centre-ville pour soutenir l'animation et l'appareil commercial existant.

La montée en gamme de l'hébergement est l'autre facette du développement touristique. Elle s'applique :

- notamment au projet de la ZAC de Roquevignon, reclassée en zone 2AU (le temps de disposer des aménagements et solutions d'intégration environnementale pour respecter la ressource en eau de la Foux)

- la restructuration de l'ancienne résidence Odalys dite Hôtel des Parfums en un équipement hôtelier de premier ordre apportant sur le centre-ville une forte puissance de pouvoir d'achat capable d'animer la restauration et l'appareil commercial à forte valeur ajoutée

- la réhabilitation de l'unité touristique de Clavary, qui a vocation à voir sa mixité urbaine enrichie

- la protection de la destination des sols des grandes unités touristiques golfique du Claux Amic et de Saint Donat pour prévenir leur transformation au coup par coup en unités de logement

- la constitution des réserves foncières touristiques des Roumiguières et de Saint Donat, le temps que les projets touristiques en cours de réalisation achèvent leur faisabilité et leur mise en œuvre

- la reconnaissance du Parc Résidentiel de Loisirs de la Paoute en tant que zone urbaine à part entière.

4.C SOUTENIR ET DYNAMISER LE REGAIN AGRICOLE

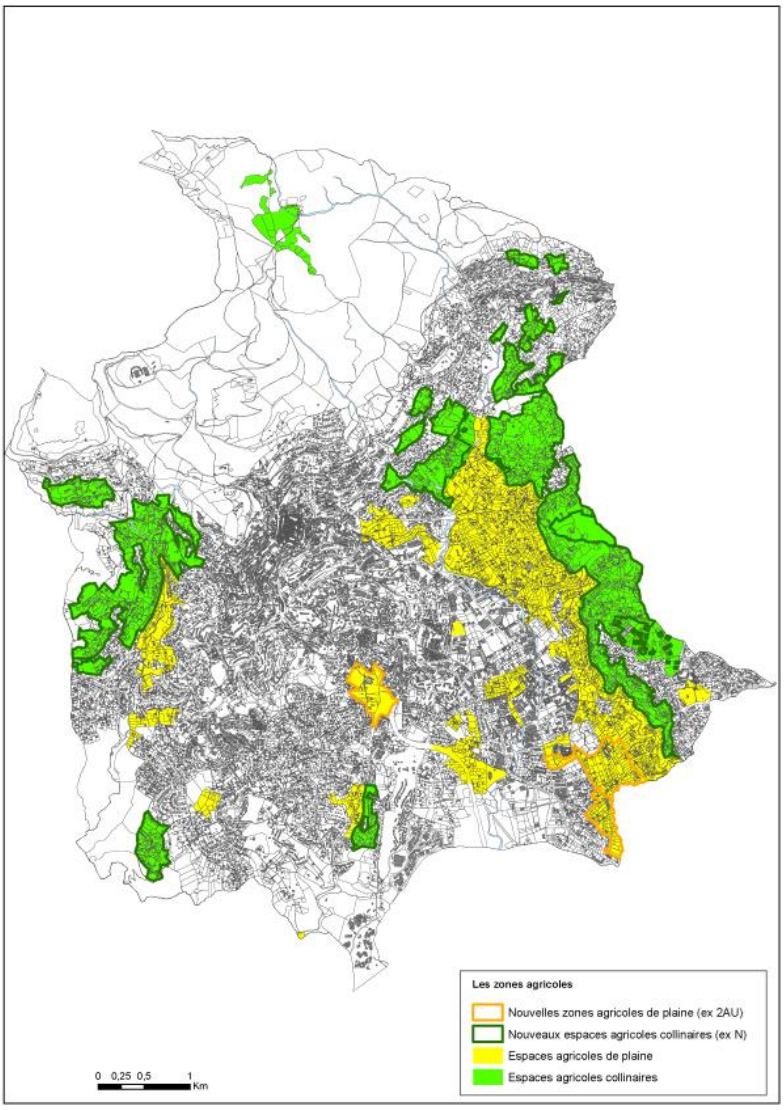
Grasse est un territoire agricole d'exception et de compétences.

Ainsi l'exception se traduit par la qualité du lieu, en cours de classement UNESCO, par la présence des plantes à parfums et par la connaissance des arômes. Le premier objectif est donc de protéger l'exception travers les terres agricoles capable de recevoir les plantes à parfums, se traduisant ainsi par un processus de regain agricole.

La compétence se traduit par les hommes et leurs savoir-faire dans l'industrie grassoise, car l'économie grassoise se base sur un réseau d'industriels de renommée mondiale ainsi que de grandes marques locales.

Après des décennies de recul face à l'urbanisation avec les incidences négatives de l'étalement urbain sur la solidité des exploitations et leur rationalité économique, le PADD de Grasse a inscrit la protection des terres agricoles comme un objectif majeur de son projet de territoire.

Cette intention se concrétise dans le zonage et la réglementation portés par le nouveau document d'urbanisme



- avec un reclassement important de terres à urbaniser en zone agricole protégée sur des terres de très bonne qualité agronomique
- avec des reclassements plus ponctuels autour des villages et des hameaux

Le regain agricole se traduit ainsi par la suppression des micro-pastillages des zones N, et la reconnaissance de l'agriculture collinaire, ainsi on comptait 178 hectares au précédent PLU et 928 au nouveau projet de PLU, soit 750 hectares de plus.

4.D UNE VILLE RELAIS AU SERVICE DE SON PAYS

Grasse est une ville servant, entre autre, de relais d'équipement pour un bassin de vie de plus de 50 000 habitants.

Le rôle de pôle d'équilibre de Grasse pour son bassin de vie se joue également sur ses fonctions commerciales en proposant à ses habitants un accès complet aux besoins du quotidien. Si l'affirmation du poids commercial de Grasse est un prérequis important du projet de territoire, le PLU y ajoute l'importance de conserver l'équilibre de cette répartition commerciale avec pour objectifs :

- protéger la diversité commerciale et artisanale dans toutes les centralités qui forment un appareil commercial de proximité contribuant à la réduction du besoin de déplacement ;
- redonner du souffle à l'appareil commercial du centre-ville qui est le secteur prioritaire d'implantation commerciale de la Ville (le projet Martelly) ;
- conserver et structurer les grands pôles d'urbanisme commerciaux que sont la Paoute, le boulevard commercial de la route de Cannes, Sainte Marguerite et le Carré Marigarde en proposant leur complément équilibré.

A.1.3 / Les choix relatifs aux objectifs de moderation de la consommation fonciere

Au titre des lois SRU et Grenelle, la commune de Grasse est tenue de se donner des objectifs qualitatifs et quantitatifs de modération de la consommation foncière.

Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont conditionnés par la réussite du renouvellement urbain Grassois, par la capacité à reconquérir des espaces sous occupés ou mal utilisés, et "réaliser la ville sur la ville" en étant plus soucieux de la préservation des espaces agro-écologiques.

Forte des orientations déclinées précédemment, Grasse entend, d'une part optimiser les espaces déjà urbanisés et le potentiel de greffes urbaines et, d'autre part réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine. En reclassant en zone agricole les grands espaces agro-naturels en couronnement de l'agglomération, la Ville de Grasse signe une démarche volontariste de réduction de la consommation de l'espace.

Pour placer son territoire à l'abri d'une urbanisation subie, la commune a en effet choisi de trouver un juste équilibre entre ses deux ambitions : la préservation de son caractère et la croissance urbaine. Le confinement de l'urbanisation à des secteurs bien définis ou à des zones déjà urbanisées présentant des dents creuses sont donc deux moyens pour concilier ces ambitions. Ce faisant, le PLU s'emploie à :

Rappel des chiffres de consommation de l'espace du PLU 2007

- 89 hectares de consommation foncière entre 2004 et 2014 (le PLU 2007 a déjà permis une réduction de 50% de la consommation foncière constatée entre 1999 et 2004) ;
- 69% de la consommation foncière réalisée par l'habitat individuel et 16% pour les activités économiques ;
- 46 hectares de terres à profil agricole consommées contre 23 hectares de zones à profil naturel (le reliquat de 20 hectares correspondant à un foncier interstitiel).

Les objectifs qualitatifs sont exprimés au regard du projet urbain développé et se résument ainsi :

- Un engagement dans le réinvestissement urbain positionné :
- La mise en œuvre d'opérations plus ponctuelles
- Une urbanisation d'intensification douce qui respecte les paysages
- Une protection de la campagne provençale
- Un développement économique recentré

Ce bilan de la consommation foncière envisagée démontre la volonté de recentrage de l'urbanisation au sein de l'agglomération existante en remplaçant les 83 hectares d'extension sur les espaces agro-naturels par :

- une superficie de 45 hectares de renouvellement urbain pour la mixité urbaine (habitat, équipements, services et commerces) ;
- 85 hectares de développement urbain inscrits au sein de l'agglomération actuelle (voir dossier CDPENAF 2018) parmi lesquels le PLU pense mobiliser 35-37 hectares au cours des dix prochaines années (intervalle 2017-2027). .

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION FONCIÈRE

Superficie de la réduction de la consommation foncière en extension urbaine	83 hectares
Superficie de la consommation foncière en Renouvellement Urbain pour l'habitat et la mixité urbaine	45 hectares
Superficie de la consommation foncière dans l'enveloppe urbaine pour l'habitat et la mixité urbaine	35 hectares parmi la disponibilité foncière de 65 hectares
Superficie de la consommation foncière dans l'enveloppe urbaine pour le développement économique	15 hectares
Superficie de la consommation foncière en extension urbaine pour le développement économique	16 hectares

Rappel - tableau de la consommation foncière résidentielle envisagée en enveloppe - dossier CDPENAF 06 de février 2018

Secteur	Nom du secteur	Surface totale (ha)	Dureté foncière	Surface Mobilisable échéance 2027	Niveau de construction habitat	Espaces servants	Emprise au sol	Taille moyenne des logements	Surface aménageable	Surface constructible	Nombre total de logements théoriques
B	Les Casernes Saint-Claude	1,8	35%	6 300	3	60%	45%	60	3 780	1 701	382
	Les Casernes Saint-Claude	3,6	35%	12 600	3	60%	45%	60	7 560	3 402	
	Les Casernes Saint-Claude	1,1	35%	3 850	3	60%	45%	70	2 310	1 040	
	Les Casernes Saint-Claude	2,8	35%	9 800	3	60%	45%	70	5 880	2 646	
	Les Casernes Saint-Claude	0,9	35%	3 150	3	60%	45%	70	1 890	851	
C	Le Hameau du Plan	6,41	50%	32 050	3	40%	35%	70	12 820	4 487	288
	Le Hameau du Plan	4,9	50%	24 500	3	40%	35%	70	9 800	3 430	
G	Rouquier	2,7	50%	13 500	3	60%	35%	70	8 100	2 835	425
	Rouquier	3,5	50%	17 500	3	60%	35%	70	10 500	3 675	
	Rouquier	4,9	50%	24 500	3	60%	35%	70	14 700	5 145	
H	Pardigon	2,5	50%	12 500	3	60%	35%	75	7 500	2 625	536
	Pardigon	3,3	50%	16 500	3	60%	35%	75	9 900	3 465	
	Pardigon	2,6	50%	13 000	3	60%	35%	75	7 800	2 730	
	Pardigon	2	50%	10 000	3	60%	35%	75	6 000	2 100	
	Pardigon	3	50%	15 000	3	60%	35%	75	9 000	3 150	
	Pardigon	0,4	50%	2 000	3	60%	35%	75	1 200	420	
	Pardigon	1,2	50%	6 000	3	60%	35%	75	3 600	1 260	
I	Saint-Jacques	1	30%	3 000	2	60%	35%	75	1 800	630	321
	Saint-Jacques	1,7	30%	5 100	2	60%	35%	75	3 060	1 071	
	Saint-Jacques	2,6	50%	13 000	4	40%	35%	75	5 200	1 820	
	Saint-Jacques	1,1	30%	3 300	4	60%	35%	75	1 980	693	
	Saint-Jacques	1,2	30%	3 600	4	60%	35%	75	2 160	756	
	Saint-Jacques	3	30%	9 000	4	60%	35%	75	5 400	1 890	
	Saint-Jacques	1,7	30%	5 100	4	60%	35%	75	3 060	1 071	
K	Clavery	1,6	50%	8 000	3	60%	45%	75	4 800	2 160	266
	Clavery	2,9	50%	14 500	3	60%	45%	75	8 700	3 915	
	Clavery	4,3	15%	6 450	3	60%	45%	75	3 870	1 742	
L	Centre-ville route Napoléon	7,1	25%	17 750	4	70%	45%	55	12 425	5 591	346
M	Saint-Antoine	6,7	75%	50 250	3	50%	35%	70	25 125	8 794	320
N	Les Marronniers	2,8	50%	14 000	3	60%	35%	70	8 400	2 940	107
	Total	**85**		**375 800**					**208 320**	**78 034**	**2 990**

A.2/ JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU AU REGARD DES PROBLEMATIQUES ENVIRONNEMENTALES

D'après l'article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« 4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. […] »

C'est donc l'objet de l'analyse qui suit. En effet, cette étude a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) pour l'élaboration du PADD. Les chiffres annoncés dans la comparaison des scénarios sont à relativiser puisque ceux-ci ont été calculés sur la base d'estimations, de moyennes nationales, qui impliquent une nécessaire marge d'erreur. Ils n'ont donc pas pour vocation de prédire exactement les effets du PLU sur le territoire communal mais de dessiner les tendances que l'on peut en attendre. Cette analyse, réalisée par grandes thématiques environnementales, trouve son fondement dans les prévisions d'évolution démographique des différents scénarios présentés à la commune, ainsi que dans l'évaluation des besoins de construction de logements qui en découle. Les chiffres sont donc les suivants :

Grasse 2016-2027	Population des ménages FILOCOM	Population des ménages FILOCOM 2013	**Variation annuelle de la population**	**Mise à jour de la population municipale 01/2016**	**Perspectives démographiques à**	**Perspectives démographiques à**
	2007	2013			**2023**	**2027**
Tendanciel constaté Grasse 2007-2012	50 678	53 650	**+ 0,95 %**	**55 728**	**58 996**	**61 280**
En rééquilibre à 0,5%			**+ 0,50 %**	**54 731**	**56 394**	**57 530**
En structuration - le scénario retenu			**+ 0,40 %**	**54 514**	**55 835**	**56 734**

- Un premier scénario se basant sur le maintien de la croissance démographique tendancielle observée entre 2007 et 2012, avec un taux de variation annuel moyen de 0,95 %, quantifie l'évolution de la population et des besoins en logements en fonction du prolongement de l'accroissement démographique constaté ces dernières années ;
- Un second scénario rééquilibré basé sur un taux de variation de 0,50% ;
- Un troisième scénario démographique modéré basé sur un taux de variation - moitié moindre à celui constaté entre 2007-2012 (0,95 %) - de 0,4 % de croissance démographique qui projette Grasse autour de 56 500 habitants à l'échéance 2027. C'est le scénario retenu par le PLU pour la période 2017-2027.

D'ici 2027, le PLU programme :

- Un accroissement de population de 0,4% soit 2 220 habitants en 10 ans, soit 220 habitants supplémentaires par an ;
- un volume de logements supplémentaires de 3160 logements dont seulement 1 028 logements pour la population nouvelle, 2000 logements étant prévus pour répondre aux besoins des habitants (et une part assez faible pour la résidence secondaire) ;
- dont 1 650 logements, des 3160 logements supplémentaires, sous forme de logements locatifs sociaux, soit un taux d'effort de 53% pour le logement social, en parfaite compatibilité avec les attendus de loi SRU et des objectifs assignés à la Ville par le futur Programme Local de l'Habitat.

A.2.1 / Analyse des incidences du PADD par orientation

A.2.1.1/ Orientation 1 : Orientations generales du PADD

Protéger et transmettre un environnement de grande qualité :

1- Cette orientation a pour objectif de preserver le territoire provençal en heritage au travers d'un amenagement de la ville et une protection du paysage urbain actuel.

Incidences positives :

- maintenir durablement les coupures d'urbanisation entre l'urbain, l'agricole et les espaces naturels, en proposant une meilleure protection des espaces agro-écologiques => Cette orientation permettra de maîtriser le territoire en fonction de l'occupation des sols et de conserver les activités agricoles qui paraissent en déclin sur le territoire. Cette nouvelle lecture de l'occupation des sols sera matérialisée par la mise en place d'un zonage clair et cohérent avec l'utilisation des sols existants et leurs vocations.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

- opter pour la Campagne Habitée dans les quartiers d'habitat individuel en y assurant une modération de leur densification et en poursuivant la démarche de protection des espaces agrestes urbains mis au service d'une trame verte et bleue interne à l'agglomération *=> Cette orientation devra s'appuyer sur une trame urbaine et une trame "naturelle" à préserver avant d'ouvrir certains secteurs à une urbanisation. L'identification des espaces agrestes remarquables permettra au préalable du zonage, de concentrer l'urbanisation diffuse dans des secteurs à moindre enjeux.*

Incidences positives :

- protéger et remettre en état le capital foncier agricole, en repositionnant les grandes surfaces d'urbanisation future inscrites au premier PLU dans le réseau des terres exploitées et potentiellement exploitable *=> L'identification précise des terrains agricoles exploités ainsi que des terrains anciennement agricoles potentiellement exploitable permettra une délimitation des zone agricole à préserver et à développer sur le territoire. Ce travail vient en complément d'une identification des zones naturelles à préserver qui devront être classée en tant que milieu à valoriser.*

Incidences positives :

- irriguer le territoire par les espaces naturels et les respirations en créant des corridors écologiques nouveaux mis au service de la qualité de vie, et des fonctions de loisirs et de détente => *La restauration et la création de trame bleue autour du réseau de canaux sur le territoire permet d'une part la restauration de corridors écologiques liés aux cours d'eau et canaux et d'autre part une augmentation de la capacité d'irrigation des terrains cultivés, favorisant le développement de l'agriculture et la qualité et la pérennité de cette activité dans le temps.*

- poursuivre l'identification et la protection du patrimoine paysager rural => *L'image de Grasse est fortement liée à son paysage traditionnel rural qui participe à l'identité paysagère de la commune et demande une attention particulière par sa valorisation et son renforcement. Il est donc important de le protéger voire de le valoriser : le paysage de restanques qui dessine les coteaux du pays de Grasse et met en valeur les silhouettes des hameaux ; les nombreux moulins, le long des cours d'eau, témoins d'un passé agricole lié à la culture de l'olivier, du blé et de la vigne ; le canal de la Siagne traversant la commune d'Est en Ouest, qui dérive les eaux de la Siagne, est parsemé d'ouvrages hydrauliques, alimente en eau potable la ville de Cannes et est devenu un lieu de promenade ; la culture de l'olivier et la culture des fleurs à parfums emblématiques du pays grassois*

2- CETTE ORIENTATION PERMET D'ABOUTIR A UNE MEILLEURE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE A L'AVENIR, AU VU DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES ET D'UNE URBANISATION DIFFUSE.

Incidences positives :

- régler les dysfonctionnements liés à l'accroissement des risques naturels en agissant à la fois sur la réduction de l'exposition des personnes et des biens, et en pratiquant une politique curative et préventive face au ruissellement urbain => *Cette orientation aura pour objectif de geler les secteurs présentant un risque naturel fort, notamment en ce qui concernant les risques de crues torrentielles, d'inondation et de mouvement de terrain.*

Incidences positives :

- rééquiper chaque quartier pour une gestion améliorée des eaux usées et pluviales en mettant en œuvre le futur schéma directeur des eaux pluviales, en rénovant le réseau public des eaux usées et en conservant des conditions optimales d'assainissement individuel dans les quartiers d'habitat pavillonnaire, notamment en modérant son intensification => *Le travail de diagnostic initial du réseau d'eau pluviale, eaux usées et d'assainissement non collectif permettra d'obtenir une classification des secteurs aptes à l'assainissement non collectif des secteurs équipés, ainsi que les secteurs présentant des risques d'aggravation des ruissèlements. Cette orientation permettra d'anticiper les problématiques de gestion des eaux au travers un zonage et une politique d'aménagement d'ouvrage de gestion des eaux pluviales à l'échelle du territoire.*

Incidences positives :

- apaiser les quartiers face à la pression du trafic automobile en proposant une pacification des centralités et des hameaux au profit des espaces publics et des éco-mobilités et tendre vers un meilleur partage de la voirie => *Cette orientation aura une incidence positive sur la fluidité des trafics, la qualité de l'air et l'apaisement des nuisances sonores.*

Incidences positives :

- améliorer les conditions de vie dans les centres urbains par des espaces verts et des espaces publics plus nombreux, un adoucissement de l'exposition au bruit, une amélioration de la qualité de l'air => => Cette orientation permettra d'un côté d'améliorer la qualité de l'air et du cadre de vie, et d'un autre côté de mettre en valeur les espaces urbains … => *Malgré une densité urbaine et périurbaine dense, la commune de Grasse parvient à maintenir une perception de ville relativement « verte ». Le végétal est intrinsèquement lié au territoire grassois. Coupures vertes et ouvertures sur le paysage, espaces de respiration, poumons verts de la commune, le patrimoine de parcs et jardins, les alignements d'arbres et les espaces de détente, d'activités de plein air (stades, golfs, centres équestres...) doivent être valorisés et renforcer. En zone urbaine, les plantations d'alignement, la végétalisation des places, squares et parcs contribuent à la diversité et à la qualité paysagère de l'espace urbain et jouent plusieurs rôles :*

  - *un rôle dans la gestion et la valorisation des eaux pluviales en milieu urbain en renforçant l'infiltration de l'eau de pluie dans les sols,*
  - *un rôle de rafraîchissement ambiant : l'évapotranspiration des végétaux, particulièrement celle des arbres à feuilles caduques, rafraîchit et humidifie l'air des villes. Renforcer la place de l'arbre en ville constitue un excellent moyen d'adaptation au changement climatique en matière de rafraîchissement urbain.*
  - *un rôle de préservation des sols : grâce à leur système racinaire, les arbres permettent de limiter les phénomènes d'érosion, stabilisent les sols en prévenant les glissements de terrain et les coulées de boue.*

Incidences positives :

› protéger les grandes installations de risque technologique des conflits d'usage en définissant des périmètres de sécurité protecteurs des populations => *Cette orientation permettra d'améliorer la qualité de la sécurité de la population du territoire au travers une instauration des périmètres de protections dans lesquels la densification sera minimale, évitant d'introduire une population supplémentaires dans ces zones à risques technologiques. Indirectement, la qualité de vie de la population sera améliorée étant donné que les espaces de vie se situeront en dehors des périmètres dans lesquels les nuisances peuvent être maximale (activités industrielles et artisanales).*

Incidences positives :

› adapter Grasse aux enjeux du changement climatique et de la transition énergétique en mettant en œuvre le Plan Climat Énergie Territorial de l'Ouest des Alpes Maritimes => *Cette orientation est compatible avec le PCET.*

L'économie et l'accessibilité, conditions d'équilibre du territoire :

1- LE RENFORCEMENT DE L'ACCESSIBILITE DE L'AGGLOMERATION DE GRASSE DEPUIS LE LITTORAL COTIER DE LA COTE D'AZUR PERMETTRA D'ACCELERER LE DESENCLAVEMENT DE GRASSE.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

› finaliser la Pénétrante Cannes-Grasse et la sortie Paoute dans les délais les plus courts pour désengorger le carrefour des 4 Chemins, et mieux répartir les flux résidentiels et de marchandises => *Le lancement des travaux de finalisation de la pénétrante Cannes-Grasses devra se faire en prenant en compte les enjeux environnementaux et la préservation des espèces protégées du territoire grassois.*

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

› doter la Ville d'un mode de déplacement efficace pour liaisonner la gare et le centre-ville en recherchant la solution la plus adaptée aux capacités financières de l'Autorité Organisatrice de la mobilité => *Les aménagements nécessaires la mise en œuvre de la liaison entre le centre-ville et la gare devront prendre en compte les enjeux environnementaux et la préservation des espèces protégées du territoire grassois*

Incidences positives :

› miser sur la multimodalité autour de la gare de Grasse avec un soutien à l'offre ferroviaire pour composer un noyau clé des déplacements dans le Pays de Grasse et proposer un mode de transport à haute capacité pour liaisonner le Pays avec les grandes villes côtières => *Cette orientation permettra d'offrir aux usagers des transports en commun les plus adaptés à leur attentes et en fonction de leur localisation géographique Indirectement, la qualité de l'air sera nettement améliorée dans la mesure où cette offre aboutit à une meilleure utilisation des transports. Il en sera de même pour le bilan carbone qui sera réduit sur l'agglomération grassoise ainsi que sur le secteur du moyen pays dans sa globalité.*

Incidences positives :

› optimiser les lignes structurantes de transport en commun connectant Grasse, ses quartiers et les centralités périphériques pour former des corridors de haute accessibilité devant les sites prioritaires de localisation du développement urbain et économique => *Cette orientation a l'avantage d'optimiser l'existant sans créer de consommation d'espace car les réseaux existent, l'objectif est d'améliorer cet existant sans créer de nouvelles infrastructures lourdes, couteuses et consommatrice d'espaces.*

2- L'INSTALLATION ET L'EXTENSION DU TRES HAUT DEBIT CONSTITUE UN ENGAGEMENT DANS LA TRES HAUTE ACCESSIBILITE NUMERIQUE, VECTEUR DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE DE DYNAMISATION URBAINE.

▲ Incidences positives :

- accompagner par le très haut débit numérique la mutation des espaces économiques sous-optimisés qui représentent des opportunités importantes de renouvellement urbain
- déployer prioritairement la puissance du numérique sur toutes les zones économiques, et le centre-ville de Grasse pour l'utiliser comme un levier de redynamisation urbaine (fonctions tertiaires).

  => *Cette orientation permettra un développement économique au sein du centre-ville d'une part, et dans les secteurs moins propices au développement économique d'autre part. Elle permettra également d'offrir aux actifs une possibilité de télétravail réduisant les transports et le trafic sur le territoire communal (amélioration de la qualité de l'air)*

3- LE PROJET DE DYNAMISER L'ECONOMIE GRASSOISE DEVRA SATISFAIRE LES BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS DES ENTREPRISES DU PAYS DE GRASSE.

▼Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

- réserver du foncier économique de grande ampleur pour l'industrie grassoise des parfums et des arômes dans le secteur du Plan et d'inscrire une coupure d'urbanisation entre le site industriel de Sainte Marguerite et le quartier résidentiel du Plan => L'orientation qui consiste à identifier des réserves foncière devra s'accompagner d'une prise en compte des enjeux environnementaux du territoire dans l'objectif de préserver les espaces naturels présentant une valeur patrimoniale et une biodiversité à préserver.

▼Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

- agir pour dynamiser toutes les filières de l'artisanat en proposant des secteurs dédiés à l'implantation de la petite entreprise
- créer les conditions favorisant le développement d'une offre immobilière économique compétitive pour accueillir l'emploi en protégeant notamment l'économie productive et servicielle de la pression de l'urbanisme commercial.

  => Ces orientations devront être ciblées aux secteurs d'activités existantes et leurs périphéries répondant aux objectifs de préservation des espaces naturels et à la sectorisation des activités sur le territoire.

4- LE PROJET DE DEVELOPPER L'AGRICULTURE EST AU CŒUR DU NOUVEAU PROJET DE TERRITOIRE.

▲ Incidences positives :

- la conservation des terres agricoles les plus fertiles (70 hectares de terre à potentiel agricole sont à statut d'urbanisation dans le PLU en vigueur), un capital unique à préserver, à classer en zone agricole protégée de long terme permettant l'installation de nouveaux exploitants sur des filières porteuses => Ce orientation se traduira par un déclassement des secteur à potentiel agricole en secteur agricole valorisant la valeur agronomique du territoire et la diversification et le développement de l'agriculture au sein de l'agglomération. Le zonage agricole préservera ce potentiel de la consommation de l'espace par une construction diffuse.

- la promotion de l'exploitation des terres à plantes à parfum afin de renforcer l'identité patrimoniale et culturelle du pays grassois, vecteur du rayonnement de Grasse *=> Cette orientation permettra de renforcer les enjeux territoriaux et environnementaux en respectant l'environnement et les paysages, en assurant une bonne gestion de l'espace, en privilégiant une production biologique de proximité avec des variétés locales reconnue et des lieux de transformation locaux. La promotion de l'identité territoriale Valoriser et en protéger l'origine de la production des plantes à parfums par un signe de reconnaissance (label, marque…) permettra de promouvoir l'identité territoriale, patrimoniale et culturelle du pays grassois.*

- la mise en valeur de toutes les terres à parfum contribuant à l'identité patrimoniale et culturelle de la Ville et de son Pays *=> Cette orientation permet de sauvegarder une culture agricole ancestrale mais aussi un territoire, un pays, des paysages, des paysans, des savoirs faire ancestraux transmis de génération en génération couvrant toute la chaîne de création d'un parfum, de la culture des plantes à l'art de la composition, en passant par la connaissance des matières premières et leur transformation.*

▲ Incidences positives :

- la promotion du maraîchage grassois, un atout de l'économie locale qui offre à la fois une filière d'emplois de proximité et de la qualité territoriale avec une alimentation labélisée, de qualité et de proximité *=> Cette orientation aura un impact positif sur l'emploi et l'économie de l'agglomération. Elle permettra de soutenir et développer une agriculture périurbaine raisonnée de proximité en favorisant les petites exploitations et de renforcer et soutenir le développement de la production biologique.*

▲ Incidences positives :

- le développement de l'agro-tourisme, une combinaison positive pour la Ville qui permet une offre d'hébergement touristique de qualité, et ainsi d'asseoir ses fonctions touristiques => Cette orientation aura pour principal impact de diversifier l'offre touristique et de proposer un tourisme mettant en valeur l'agriculture et le patrimoine culturel lié à la culture de la fleur, du parfum et du maraîchage. Cette diversification pourra faire bénéficier aux agriculteurs un apport financier complémentaire à leur activité rendant plus pérenne leur exploitation et leur développement économique.

5- DIVERSIFICATION DES PROPOSITIONS DE SERVICES ET DE FONCTIONS COMMERCIALE, MOTEUR COMMERCIAL DU PAYS DE GRASSE.

▲ Incidences positives :

- protéger la diversité commerciale et artisanale dans toutes les centralités qui forment un appareil commercial de proximité contribuant à la réduction du besoin de déplacement

- redonner du souffle à l'appareil commercial du centre-ville qui est le secteur prioritaire d'implantation commerciale de la Ville (le projet Martelly) => *La dynamisation commerciale du centre-ville et au sein des quartiers déjà urbanisés permet de relancer le commerce dans les secteurs où la population est la plus dense évitant tout grand déplacements pour accéder aux commerces de proximité, évitant également la consommation d'espaces naturels et agricoles.*

▼ Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

- conserver et structurer les grands pôles d'urbanisme commerciaux que sont la Paoute, le boulevard commercial de la route de Cannes, Sainte Marguerite et le Carré Marigarde en proposant leur complément équilibré => *La restructuration des pôles commerciaux devra se faire en prenant en compte les enjeux environnementaux, en particulier la préservation des continuités écologiques et les espaces naturels.*

6- MISE EN VALEUR DU CENTRE-VILLE COMME CIRCUIT TOURISTIQUE, LE TOURISME ETANT UNE FILIERE D'EXCELLENCE A CONFIRMER DANS L'AGGLOMERATION GRASSOISE.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

- l'offre d'hébergement touristique, et la promotion de nouvelles unités touristiques capables d'élever le flux touristique dans la ville
- l'agro-tourisme pour les atouts qu'il offre
- l'hébergement touristique meublé dans le centre-ville pour soutenir l'animation et l'appareil commercial existant.
- *=> Ces orientations doivent conforter l'activité existante et s'appuyer sur l'existant en vue de son développement et de son amélioration, sans entacher les espaces naturels et agricoles. Un lien entre le centre-ville et les secteurs à visiter reste à être bien défini dans le cadre du document d'urbanisme et des aménagements nécessaires à la mise en valeur du tourisme sur le territoire.*

Le renouveau urbain et la proximité, les deux leviers de la Ville Durable :

1- LE NOUVEAU PROJET D'URBANISME SE CONCENTRE SUR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ADAPTEE.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

- rester un territoire de croissance et d'accueil pour l'Ouest des Alpes Maritimes offrant une chaîne du logement complète, diversifiée et de qualité (logement étudiant, logement social, accession sociale à la propriété, logement sénior…) => *L'offre de logement adaptée à la croissance démographique devra se faire dans des secteurs présentant le moins d'enjeux environnementaux, évitant tout impact fort sur la biodiversité et les continuités écologiques. Les réseaux devront également être suffisants pour supporter cet apport de population : les besoins en eau potable ainsi que les volumes d'eau usées devront être étudiés en priorité de manière à ne pas impacter la ressource en eau et la qualité des eaux.*

Incidences positives :

- positionner l'habitat en cohérence avec le niveau d'équipements publics et techniques des villages et hameaux et l'intégration des grands sites d'accueil dans le réseau de transport et des éco-mobilités => *Cette orientation favorise la limitation des déplacements sur le territoire en améliorant les équipements et le réseau de transports. L'objectif est de minimiser les nuisances sur la population et de proposer une meilleure qualité de vie.*

2- RUPTURE AVEC L'ETALEMENT URBAIN ET LA DISPERSION DE L'URBANISATION PAR UNE POLITIQUE D'URBANISME DE REDYNAMISATION.

Incidences positives :

- d'identifier et maîtriser les périmètres de renouvellement urbain le long des grands axes de transport et autour de la gare de Grasse au moyen d'outils d'urbanisme pré-opérationnel

- d'intervenir pour rapporter de l'urbanité dans les grands quartiers d'habitat sociaux (Fleurs de Grasse, quartier de la Gare) en agissant sur la résidentialisation, la diversification du parc d'habitat présent et l'ouverture de ses quartiers sur la ville. Dans ce cadre, le PLU accompagnera le renouvellement urbain du secteur centre-ville – gare

  => *Cette orientation favorise la limitation des déplacements sur le territoire en améliorant les équipements et le réseau de transports. L'objectif est de minimiser les nuisances sur la population et de proposer une meilleure qualité de vie.*

Incidences positives :

- de poursuivre l'effort de réhabilitation de l'habitat dans le centre ancien pour lutter contre le mal-logement. En pariant sur une meilleure mixité sociale dans le centre ancien, la Ville veut redonner de l'attractivité à un parc d'habitat accessible pour les jeunes ménages et les actifs (conventionnement, aide à l'accession maîtrisée) => *Cette orientation améliore la qualité et le cadre de vie de la population.*

3- VALORISATION DE LA MULTIPOLARITE DE GRASSE PAR LA PRIORITE A UN URBANISME DE PROXIMITE.

Incidences positives :

- en redynamisant chaque centralité existante par la réalisation de petits projets urbains, la défense du tissu commercial existant et la qualification des espaces publics
- en coordonnant le développement résidentiel avec le nouveau schéma des éco-mobilités mis en œuvre par le futur Plan de Déplacement Urbain.

  => Cette orientation favorise la limitation des déplacements sur le territoire en améliorant les équipements et le réseau de transports. L'objectif est de minimiser les nuisances sur la population et de proposer une meilleure qualité de vie.
- L'urbanisation et l'amélioration des secteurs en centre-ville préserve les espaces naturels et agricoles du territoire.

A.2.1.2/ ORIENTATION 2 : ORIENTATIONS PATRIMONIALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALE

Grasse est une ville-territoire qui assemble un cœur urbain protégé par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et une campagne provençale, et habitée, qui prend place dans un paysage de grande qualité.

Les enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux, de la commune de Grasse y sont donc nombreux. Ils concernent le patrimoine urbain, le patrimoine rural et le patrimoine naturel.

La cohérence paysagère et urbaine de la commune passe par une politique d'urbanisation programmée et contrôlée qui devra tenir compte des pôles déjà existants en préservant notamment le caractère historique du centre-ville et des hameaux.
La multiplication de l'habitat pavillonnaire a entraîné un mitage de l'espace, une banalisation des paysages d'où une perte d'identité.

La réponse à ce constat est une maîtrise et une gestion de la croissance urbaine qui ne peut passer que par :

- La détermination de limites nettes d'urbanisation
- La densification de secteurs déjà urbanisés
- Le développement des continuités urbaines

Ces objectifs passent par :

- le respect de la topographie naturelle et de l'implantation du bâti et des infrastructures liées aux courbes de niveaux
- Une identification et une maîtrise des entrées d'agglomérations afin de faciliter la transition paysagère entre espace urbanisé et son environnement immédiat
- Une conservation et une mise en valeur du patrimoine architectural dans le paysage et notamment du centre historique par le biais du Plan de Sauvegarde et de Mise Valeur appliquée.
- La création de relations avec les nouvelles constructions
- La valorisation de l'espace public comme une composante essentielle du paysage de la ville (identifier les axes urbains, améliorer le confort et la sécurité des usagers de la route, valoriser l'accompagnement paysager de la voirie
- La valorisation de l'interface cours d'eau / ville

Le maintien d'une activité agricole locale permettrait :

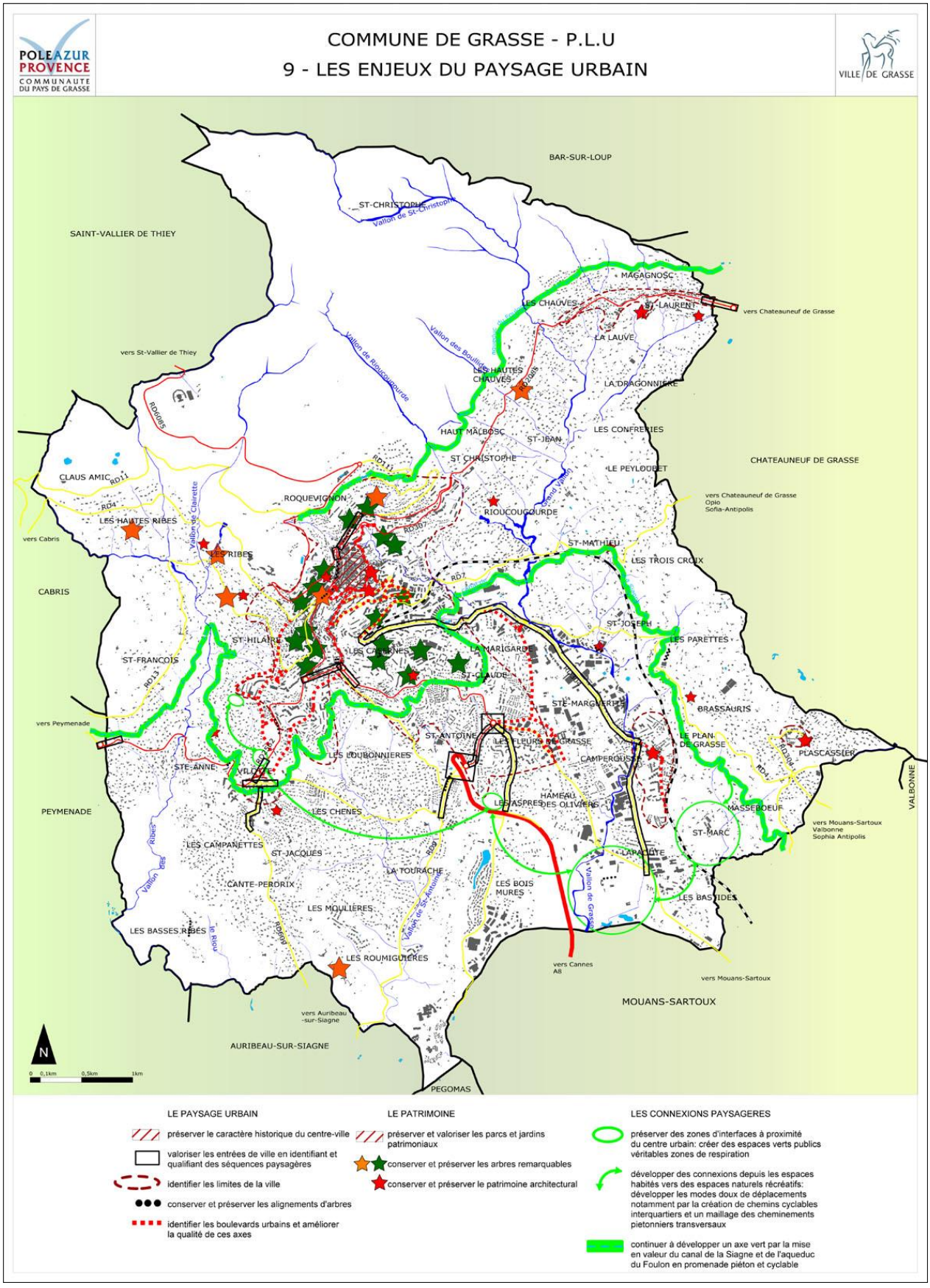
- de valoriser le cadre de vie des habitants de la commune
- de préserver le patrimoine rural architectural et paysager traditionnel (canaux d'irrigation, murets en pierres sèches, bassins, grands domaines, moulins…)
- de soutenir et de développer une agriculture périurbaine raisonnée de proximité favorisant les petites exploitations.
- De préserver et soutenir la culture des fleurs à parfum, de la culture maraîchère ainsi que la culture de l'olivier sur les restanques
- De garder un paysage de plaine agricole
- De participer à la prévention contre les incendies en créant des coupures vertes agricoles
- Développer des niches agricoles autour de l'agro-tourisme et en lien avec la recherche et l'industrie.

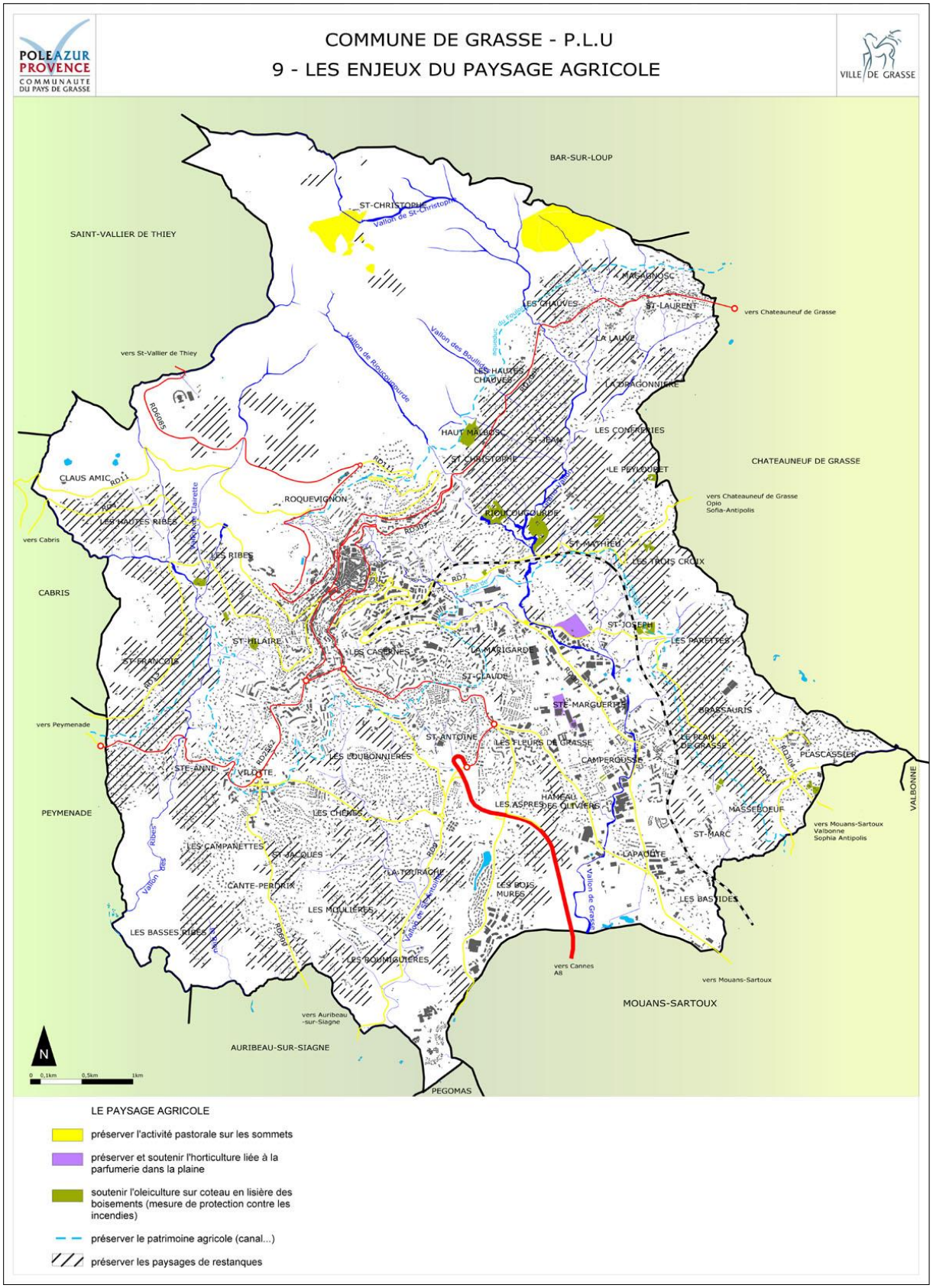
Le patrimoine naturel principalement les boisements, les vallons et de leurs cours d'eau doivent bénéficier de la mise en œuvre d'une gestion durable.

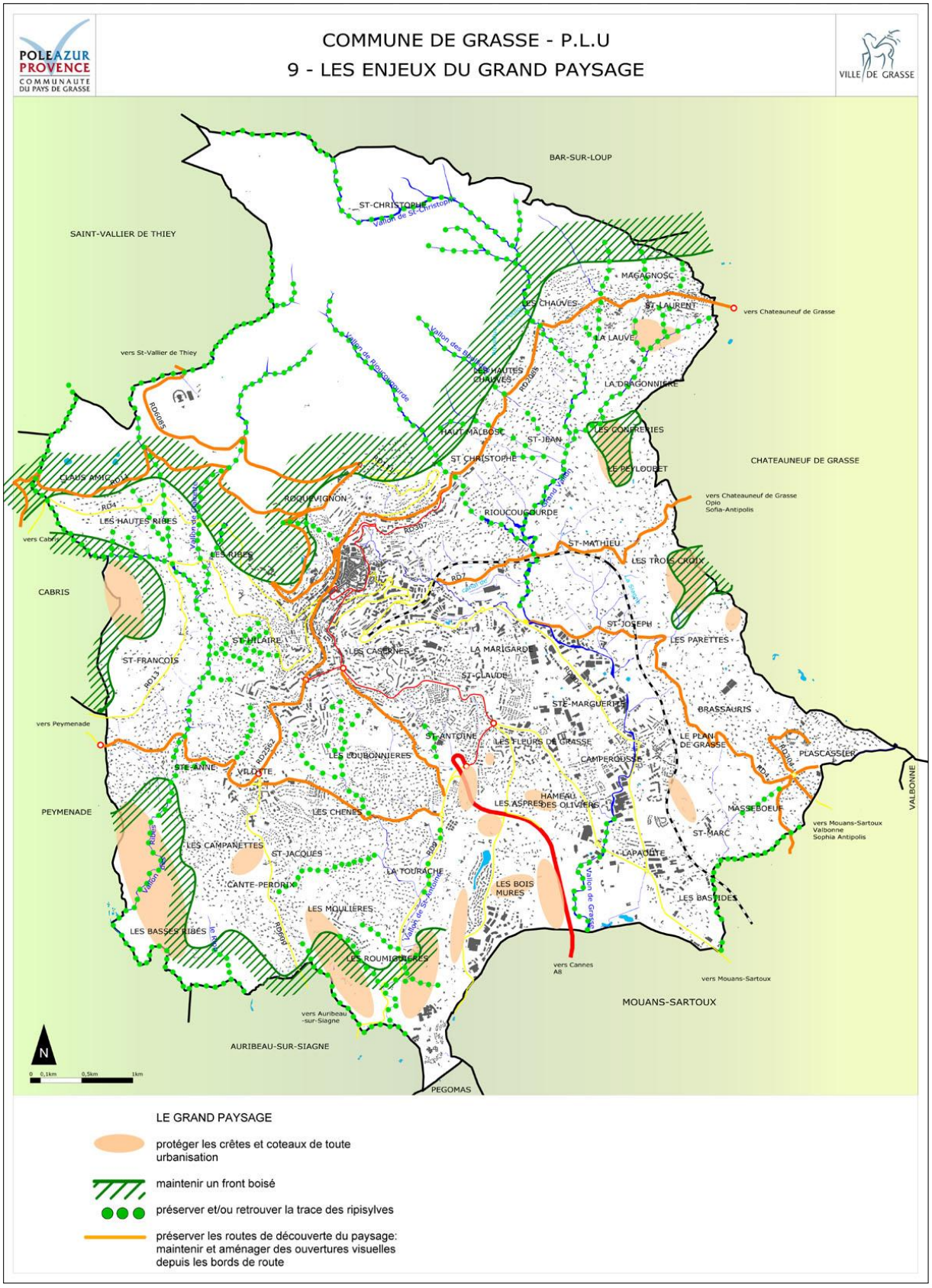
Les forêts par leur rôle de niche écologique et d'accueil touristique sont des sites exceptionnels qui doivent être préservés. La commune de Grasse peut maintenir une lecture de ses espaces boisés de part et d'autre de la plaine alluviale et plus généralement de son territoire.

Le fil conducteur de la trame paysagère est l'eau qui tient une place importante sur la commune de Grasse. Cela passe par la préservation et la valorisation des cours d'eau et de leurs ripisylves dans l'optique première de sécuriser les cours d'eau et d'avoir une lecture dans le paysage de la trame bleu. Les berges des cours d'eau pourront être aménagées et participer ainsi à la découverte des sites naturels de la commune.

Les plans de perception du paysage doivent être protégés et préservés notamment les lignes de crêtes. Des ouvertures visuelles doivent être maintenues depuis les axes routiers permettant ainsi la découverte des paysages.


COMMUNE DE GRASSE - P.L.U
9 - LES ENJEUX DU PAYSAGE URBAIN
POLEAZUR PROVENCE
COMMUNAUTE DU PAYS DE GRASSE
VILLE DE GRASSE
BAR-SUR-LOUP
ST-CHRISTOPHE
Vallon de St-Christophe
SAINT-VALLIER DE THIEY
MAGAGNOSC
LES CHAUVES
ST-LAURENT
vers Chateauneuf de Grasse
LA LAUVE
vers St-Vallier de Thiey
Vallon de Roucoucourde
Vallon des Boulidou
LES HAUTES CHAUVES
LA DRAGONNIERE
HAUT MALBOSC
ST-JEAN
LES CONFRERIES
ST CHRISTOPHE
CHATEAUNEUF DE GRASSE
LE PEYLOUBET
CLAUS AMIC
ROQUEVIGNON
RIOUCOUCOURDE
vers Chateauneuf de Grasse
Opio
Sofia-Antipolis
LES HAUTES RIBES
vers Cabris
Vallon de Clairette
LES RIBES
ST-MATHIEU
LES TROIS CROIX
CABRIS
ST-JOSEPH
LES PARETTES
ST-HILAIRE
LES CAMOINES
LA MARIGARDE
ST-FRANCOIS
ST-CLAUDE
STE-MARGUERITE
BRASSAURIS
vers Peymenade
ST-ANTOINE
LES FLEURS DE GRASSE
LE PLAN DE GRASSE
PLASCASSIER
LES LOUBONNIERES
CAMPEROUX
STE-ANNE
VILLETTE
HAMEAU DES OLIVIERS
LES ASPRES
PEYMENADE
LES CHENES
MASSEBOEUF
vers Mouans-Sartoux
Valbonne
Sophia Antipolis
ST-MARC
LES CAMPANETTES
ST-JACQUES
LA TOURACHE
LAPAOUTE
CANTE-PERDRIX
LES BOIS MURES
LES BASTIDES
LES MOULIERES
LES BASSES RIBES
LES ROUMIGUIERES
vers Cannes A8
vers Mouans-Sartoux
MOUANS-SARTOUX
vers Auribeau -sur-Siagne
AURIBEAU-SUR-SIAGNE
PEGOMAS
VALBONNE
N
0 0,1km 0,5km 1km
LE PAYSAGE URBAIN
préserver le caractère historique du centre-ville
valoriser les entrées de ville en identifiant et qualifiant des séquences paysagères
identifier les limites de la ville
conserver et préserver les alignements d'arbres
identifier les boulevards urbains et améliorer la qualité de ces axes
LE PATRIMOINE
préserver et valoriser les parcs et jardins patrimoniaux
conserver et préserver les arbres remarquables
conserver et préserver le patrimoine architectural
LES CONNEXIONS PAYSAGERES
préserver des zones d'interfaces à proximité du centre urbain: créer des espaces verts publics véritables zones de respiration
développer des connexions depuis les espaces habités vers des espaces naturels récréatifs: développer les modes doux de déplacements notamment par la création de chemins cyclables interquartiers et un maillage des cheminements pietonniers transversaux
continuer à développer un axe vert par la mise en valeur du canal de la Siagne et de l'aqueduc du Foulon en promenade piéton et cyclable


COMMUNE DE GRASSE - P.L.U
9 - LES ENJEUX DU PAYSAGE AGRICOLE
POLE AZUR PROVENCE
COMMUNAUTE DU PAYS DE GRASSE
VILLE DE GRASSE
BAR-SUR-LOUP
SAINT-VALLIER DE THIEY
ST-CHRISTOPHE
Vallon de St-Christophe
MAL-AVMOSC
LES CHAUVES
ST-LAURENT
vers Chateauneuf de Grasse
LA LAUVE
Vallon des Bouillides
Vallon de Roncoumpude
aqueduc du Foulon
vers St-Vallier de Thiey
LES HAUTES CHAUVES
LA DRAGONNIERE
RD6085
HAUT MALBOSC
ST-JEAN
LES CONFRERIES
CHATEAUNEUF DE GRASSE
ST CHRISTOPHE
LE PETLOUBET
CLAUS AMIC
RD11
ROQUEVIGNON
vers Chateauneuf de Grasse
Opio
Sofia-Antipolis
RIOU COURBE
Vallon de Clavette
LES HAUTES RIBES
vers Cabris
RD97
ST-MATHIEU
LES TROIS CROIX
LES RIBES
RD7
CABRIS
ST-JOSEPH
ST-HILAIRE
LES PARETTES
LES CASERNES
LA MARIGARDE
ST-FRANCOIS
ST-CLAUDE
RD3
STE-MARGUERITE
vers Peymenade
BRASSAURIS
ST-ANTOINE
LES FLEURS DE GRASSE
LE PLAN DE GRASSE
RD4
PLASCASSIER
RD2562
LES COUBONNIERES
CAMPEROUSSE
STE-ANNE
VILLOTTE
HAMEAU DES OLIVIERS
LES ASPRES
MASSEBOEUF
LES CHENES
PEYMENADE
vers Mouans-Sartoux
Valbonne
Sophia Antipolis
ST-MARC
LES CAMPANETTES
Vallon des Ribes
ST JACQUES
LAPAOUTE
LA TOURRACHE
Vallon de la Tourrache
CANTE-PERDRIX
LES BOIS MURES
Vallon de Grasse
LES BASTIDES
LES MOULIERES
LES BASSES RIBES
Ribes
Rapoyo
LES BOUMIGUIERES
vers Cannes
A8
vers Mouans-Sartoux
MOUANS-SARTOUX
VALBONNE
vers Auribeau
-sur-Siagne
AURIBEAU-SUR-SIAGNE
N
0 0,1km 0,5km 1km
PEGOMAS
LE PAYSAGE AGRICOLE
préserver l'activité pastorale sur les sommets
préserver et soutenir l'horticulture liée à la parfumerie dans la plaine
soutenir l'oleiculture sur coteau en lisière des boisements (mesure de protection contre les incendies)
préserver le patrimoine agricole (canal...)
préserver les paysages de restanques


POLE AZUR PROVENCE
COMMUNAUTE DU PAYS DE GRASSE
COMMUNE DE GRASSE - P.L.U
9 - LES ENJEUX DU GRAND PAYSAGE
VILLE DE GRASSE
BAR-SUR-LOUP
ST-CHRISTOPHE
Vallon de St-Christophe
SAINT-VALLIER DE THIEY
MAGAGNOSC
LES CHAUVES
ST LAURENT
vers Chateauneuf de Grasse
LA LAUVE
vers St-Vallier de Thiey
Vallon de Roquevignon
Vallon des Bouillides
LES HAUTES CHAUVES
RD6085
LA DRAGONNIERE
HAUT MALBOSC
ST JEAN
LES CONFRERIES
ST CHRISTOPHE
LE BEYLOUBET
CHATEAUNEUF DE GRASSE
CLAUS AMIC
RD4
ROQUEVIGNON
RIOUCOUCOURDE
vers Chateauneuf de Grasse
Opio
Sofia-Antipolis
LES HAUTES RIBES
vers Cabris
Vallon des Ribes
LES RIBES
ST-MATHIEU
LES TROIS CROIX
RD7
CABRIS
ST-JOSEPH
LES PARETTES
ST-HILAIRE
LES CASERNES
LA MARIGARDE
ST-FRANCOIS
RD13
ST-CLAUDE
STE-MARGUERITE
BRASSAURIS
vers Peymenade
ST ANTOINE
LES FLEURS DE GRASSE
LE PLAN DE GRASSE
PLASCASSIER
RD2562
LES LOUBONNIERES
CAMPEROUSSE
STE-ANNE
VILLOTTE
RD4
VALBONNE
HAMEAU LES ASPRES
DES OLIVIERS
MASSEBOEUF
PEYMENADE
LES CHENES
vers Mouans-Sartoux
Valbonne
Sophia Antipolis
LES CAMPANETTES
ST-JACQUES
ST-MARC
LAPAOUTE
LA TOURACHE
CANTE-PERDRIX
LES BOIS MURES
LES BASTIDES
LES MOULIERES
LES BASSES RIBES
LES ROUMIGUIERES
vers Cannes
A8
vers Mouans-Sartoux
MOUANS-SARTOUX
vers Auribeau
-sur-Siagne
AURIBEAU-SUR-SIAGNE
PEGOMAS
N
0 0,1km 0,5km 1km
LE GRAND PAYSAGE
protéger les crêtes et coteaux de toute urbanisation
maintenir un front boisé
préserver et/ou retrouver la trace des ripisylves
préserver les routes de découverte du paysage: maintenir et aménager des ouvertures visuelles depuis les bords de route

AMBITION N°1 : GRASSE, HAUT LIEU PATRIMONIAL ET CULTUREL

Le centre ancien historique de Grasse est toujours lisible dans le paysage urbain de la commune. Ce secteur sauvegardé, marqué par ses constructions des siècles précédents de l'époque médiévale jusqu'au début du XXe siècle répertoriées dans le Plan de Sauvegarde et de Mise valeur du Centre historique de Grasse, est reconnaissable par ses bâtiments marquant toutes les époques que la commune a traversé, par ses remparts, ses espaces publics (Place aux Aires, Place du Petit Puy…)…et cela malgré l'extension urbaine dense toute autour.

Implanté en position dominante sur le Puy (un éperon situé au Sud-Ouest de la source de la Foux), il correspond aux caractéristiques de la cité médiévale : tissu dense de formes bâties de tailles différentes organisé par une trame viaire irrégulière autour d'équipements et d'espaces publics structurants.
C'est un centre ancien vivant intégrant des équipements structurants tels que mairie principale, musées, équipements scolaires et des commerces.
L'espace public correspondant au vide entre le tissu bâti est au plus, l'élargissement de deux rues à leur croisement ou à l'approche d'un édifice majeur ou un modeste dégagement latéral constituant par exemple un parvis. D'où une ambiance très minérale que découvre les promeneurs au fur et à mesure de leurs déambulations dans le paysage urbain homogène du centre-ville.

Le confortement des impératifs de protection et de mise en valeur du Centre Ancien sont indispensables à la perception du Centre ancien depuis l'ensemble du territoire grassois et par conséquent à l'identité paysagère de la commune.

Ainsi les prescriptions pour cette zone s'articulent autour de cinq thèmes :

› protéger et mettre en valeur des immeubles existants.

La protection du patrimoine bâti prend comme base l'îlot et sa cohésion urbaine. Une grande partie des immeubles antérieurs au XXe siècle est protégée de toute démolition.
La riche typologie des immeubles doit faire l'objet de prescriptions adaptées aux différentes architectures.

› protéger le sous-sol mémoire de la Vieille Ville.

Il doit faire l'objet d'une attention archéologique particulière.

› La reconstitution du tissu urbain.

La reconstitution du tissu urbain doit permettre de renouer avec l'essence de l'urbanisme de la Vieille Ville. Les nouvelles constructions situées notamment aux alentours proches du Centre Ancien induit une réglementation qui doit permettre l'essor d'une architecture contemporaine adaptée à l'environnement bâti dans la continuité de celui du Centre Ancien.

› Les espaces extérieurs

L'espace vide privé a valeur de patrimoine au même titre que le plein d'une construction. La sensibilité et l'attachement que portent les habitants à ces espaces doivent se traduire par la protection de leurs constituants (revêtements de sol traditionnels, puits, fontaines, sculptures, végétation…).
Ruelles et passages forment un réseau de cheminements adapté au site. Il doit être maintenu sans restriction. L'espace public (places, jardins, escaliers, …) possède une valeur patrimoniale fragile qu'il est nécessaire de préserver et d'embellir. Les travaux sur le domaine public doivent faire l'objet de la même attention qu'une intervention sur le bâti.

› Les prescriptions particulières pour le paysage urbain

La silhouette de la Vieille Ville doit être mise en valeur. Les vues du quartier vers la ville, les échappées visuelles, les vues cadrées ou panoramiques sont considérées comme un patrimoine original à prendre en compte. Elles sont mises en valeur ou créées par des zones non aedificandi ou non reconstructibles ainsi que par la protection du patrimoine bâti ancien qui les a définies.

Cette dernière prescription est l'opportunité pour la commune de Grasse d'afficher l'importance de l'enveloppe extérieure du centre historique dans l'identité patrimoniale de la ville.

1.A- Qualifier les coutures urbaines entre le secteur sauvegardé et la première couronne du centre urbain.

Incidences positives :

› engager une Orientation d'Aménagement Patrimoine sur la zone tampon autour du secteur sauvegardé pour assurer la cohérence et la qualité bâtie entre le secteur sauvegardé et les quartiers proches.

Afin de protéger mais également de valoriser le centre ancien de Grasse, il paraît important d'injecter une réelle ambition patrimoniale dans la planification urbaine et par conséquent de créer une zone tampon ou zone d'attention patrimoniale autour du centre ancien qui permettra :

- d'assurer l'articulation entre la vieille ville et ses extensions
- de conserver une cohérence architecturale du bâti entre la Vieille Ville et ses zones d'extensions périphériques aux constructions nouvelles
- de parer à la pression urbaine.

Les contours de cette zone tampon seront à définir dans le plan de zonage.

Incidences positives :

› améliorer la qualité des entrées du secteur sauvegardé en travaillant les aménités des espaces publics

L'espace public se fait parcours, cheminement ; échappée visuelle à la faveur d'une rue épousant une ligne de plus grande pente, dénivelé, invitation au choix du parcours et à la surprise de la découverte au gré d'une bifurcation ou d'un tracé en courbe ; cadrage des vues à la faveur d'un rétrécissement de voie, etc. Cette diversité participe à la dynamique des lieux, d'autant plus lorsqu'elle se double d'animation commerciale; rez-de-chaussée commerçants, marché…

Une attention particulière doit être portée à la qualité des entrées du secteur sauvegardé.

Incidences positives :

› identifier et valoriser les traverses grassoises (escaliers, montées…) et les intégrer au schéma piéton-écomobilités entre le centre-ville et la gare

A l'intérieur de ces centres anciens, l'espace public est souvent un paysage urbain de grande qualité. Dans la vieille ville, placée en Secteur Sauvegardé, les espaces seront protégés.

Dans les hameaux, places et placettes, ruelles et calades, présentent un grand intérêt et doivent faire l'objet d'une maintenance attentive, en respectant leurs caractéristiques, malgré les conséquences que cela peut induire, notamment sur la circulation.

Incidences positives :

› conserver les morphologies urbaines remarquables des faubourgs autour du centre ancien et du patrimoine industriel

Grasse a connu un essor industriel important au XIXème siècle grâce au développement de l'industrie du parfum transformant le cœur de la ville et ses abords par la construction d'usines à parfum repérables dans le paysage par ses grandes cheminées.

Un certaine nombre d'entre elles sont encore en friche. Dans la partie Sud du grand centre de Grasse (quartier dit de la Gare), les premières usines construites hors remparts ont disparu ou se sont redéployées dans les Parcs d'Activités créés à cet effet, laissant leurs friches industrielles.
La commune de Grasse a entrepris la réhabilitation d'une partie de ses friches industrielles notamment la zone de la gare et le quartier Martelly, en bordure immédiate du Secteur Sauvegardé. Ces friches industrielles apparaissent comme un véritable outil d'une revalorisation économique et urbaine.

Ce patrimoine industriel doit servir d'appui au renouvellement urbain de ces quartiers autour du centre urbain.

Incidences positives :

› instaurer de nouvelles servitudes de vue au service du paysage pour conserver de grands cônes de vue sur le paysage urbain

Un paysage doit être vu de tous. Points de vue, belvédères et routes en corniche sont les faire valoir du paysage grassois qui est très perceptible et doivent maintenus et protégés de toute obstruction bâtie. La topographie du territoire a déterminé de nombreuses voies de communication “en corniche”, le long des coteaux avec des échappées visuelles qu’il faut protéger par :

- des règles “Altus tollendi” en aval des voies.
- l’interdiction de clôtures opaques (brise vues)
- des règles concernant la qualité des ouvrages de soutènement : les murs jusqu’à 1,50m de haut doivent être en pierre, les murs plus haut peuvent être construits en béton soigneusement coffré

Les points de vue sont multiples :

- Au Nord depuis la RN85,à l’Ouest en venant de Cabris, à l’Est, des panoramiques sur toute la ville jusqu’à la mer et des vues d’ensemble remarquables sont à protéger et à mettre en valeur
- A l’intérieur du territoire, de grands panoramas apparaissent en de nombreux points spécifiques et l’on constate que ces points de vue “dialoguent” entre eux notamment : depuis la terrasse de la Place du 24 Août, l’ensemble des “costières” se révèle à l’Est, mais depuis de nombreux points de ces mêmes “costières”, c’est la silhouette de la vieille ville qui émerge ; lorsqu’on accède à Grasse par la pénétrante, en venant de Cannes, le rond-point final donne une vue d’ensemble sur la ville avec le Quartier de Saint-Antoine en premier plan ; depuis la terrasse de la Mairie Annexe de Saint-Antoine, s’étend un grand paysage dominé par le Bois des Aspres, avec le rond-point de la pénétrante en premier plan.

En particulier, les points de vue remarquables sur le paysage grassois à protéger sont :

- La Corniche des Oliviers situés directement sous la falaise de Roquevignon. Le terrain est particulièrement escarpé et les aménagements de murs de soutènement de piètre qualité
- le Boulevard Estramousse. A flanc de coteau, cette voie offre de beaux panoramas vers la colline des Hautes Ribes et jusqu’à la mer
- le Chemin du Docteur Belletrud correspondant à la RD4 entre le Grand Vallon et la commune de Cabris
- l’Avenue Guy de Maupassant permettant de rejoindre le quartier Saint-François depuis le centre de Grasse. c’est la route menant à de Grands Domaine (Villa Noailles, Villa Caroline…)
- le Boulevard Pasteur situé en contrebas des falaises de Roquevignon. Cette voie a un caractère boisé remarquable et offre des vues en amont et en aval qui sont à protéger
- le Chêne de l’Empereur, célèbre halte de l’Empereur offre un point de vue exceptionnel sur l’ensemble du territoire grassois.
- l’Avenue Yves Emmanuel Baudoin en contrebas de Santa Clara : vue qui s’ouvre sur la ville de Grasse et sur l’ensemble de la Côte d’Azur
- le Cours Honoré Cresp marque l’entrée de la Vieille ville. Espace s’apparentant aux jardins publics qui offre des vues panoramiques sur une grande partie du territoire grassois jusqu’au bord de mer, vers l’Estérel et le Tanneron à l’Ouest et vers les collines de Vallauris à l’Est
- le Promontoire de Saint-Hilaire, site très sensible par sa situation topographique et accessible depuis l’avenue du Général de Gaulle
- la Place du 24 Août dans la vieille ville permettant de voir le paysage rural traditionnel de Saint-Jean à Plascassier
- la Terrasse de la Mairie Annexe de Saint-Antoine offrant une vue lointaine vers la colline de la Tourache et au premier plan un paysage agricole
- le Boulevard Francis de Croisset offre des panoramas exceptionnels sur les collines grassoises jusqu’au rivage cannois
- le Rond-Point sortie pénétrante qui offre le premier regard sur le paysage grassois et notamment sur la ville. L’aménagement des terrains aux abords de ce rond-point devront prendre en compte ce point de vue

- le Rond-Point RN85/RD304 correspondant à l'entrée de ville en venant de Cannes par la Route Napoléon (RN85) et bordé par le Golf de Saint-Donat avec de nombreuses vues sur la vieille ville, le plateau Napoléon et la montagne boisée
- la Terrasse ombragée de la Mairie annexe de Magagnosc donnant un panorama très large vers le sud jusqu'à la mer
- la Route de Plascassier (RD4) offre des échappées visuelles et des vues cadrées vers la ville et le grand paysage avec en premier plan un paysage rural traditionnel de restanques plantés d'oliviers, de cultures et de cyprès
- le Chemin de Mouans-Sartoux descendant du rond-point de Plascassier vers Mouans-Sartoux avec des échappées visuelles sur la ville malgré de nombreuses clôtures qui ferment les vues.

▲ Incidences positives :

〉 déterminer des zones de sensibilité des toitures lorsqu'elles sont perceptibles à partir du centre ancien.

1.B- METTRE EN VALEUR LES SITES DES VILLAGES.

Les hameaux historiques sont des sites qui doivent être protégés et mis en valeur :

- Plascassier, village traditionnel perché avec son socle naturel et plantés
- Le Plan, centre urbain traditionnel avec une place principale, une allée de platanes, un lavoir, un jeu de boules et un fronton de pelote basque, une église.
- Magagnosc avec son centre ancien et son église en dehors de son périmètre, et son extension urbaine également séparée.

▲ Incidences positives :

〉 maintenir la protection du socle paysager de Plascassier en le soustrayant à l'urbanisation et en requalifiant l'entrée de ville de la route de Valbonne.

L'unité de site du socle oléicole de Plascassier entre la route départementale et le village est très perceptible de nombreux endroits, doit être protégé pour la mise en valeur de la silhouette du village. Paysage de restanques, qui a tendance à se transformer en quartier résidentiel, le socle de Plascassier possède encore toutes les caractéristiques d'un espace agricole qui doit être préservé Il doit être protégé de toute urbanisation et être inscrit comme espace vert à protéger.

L'entrée de ville de la route de Valbonne sur Plascassier mérité également une requalification qui nécessite une prise en compte paysagère.

▲ Incidences positives :

〉 rendre attractive les grandes routes panoramiques ou en balcon qui traversent la ville (Route Napoléon, voie des Chemins de Provence, route de Nice…)

Le territoire grassois est traversé par des routes en corniches qui dominent l'ensemble ou partiellement le paysage. Elles permettent des vues cadrées, des vues panoramiques qui embrassent le grand paysage et permettent d'appréhender l'identité paysagère de la commune :

- La Route Napoléon offrant des points de vue jusqu'au littoral azuréen. Il s'agit d'une des voies les plus anciennes de Grasse. Son élargissement en entrée de ville et notamment dans sa partie haute est à proscrire.
- La RD4, tracée en pente dans le coteau des Colettes, qui sillonne le coteau des Colettes donne des vues sur la ville et traverse un paysage agreste traditionnel à protéger. Son gabarit étroit participe à son charme et un changement de celui-ci serait une atteinte grave à ce paysage qui ne supporterait pas les remblais démesurés ni les murs de soutènement dépassant les hauteurs habituelles des murs de pierre. Son élargissement est à proscrire.
- La RD 2562 se dirigeant vers Peymeinade a les mêmes qualités que la RD4. Inscrite dans une topographie très pentue et dans un paysage très sensible, cette voie doit impérativement garder ses caractéristiques.

Ces routes paysages sont complétées par tout un réseau de chemins de « campagne » qui irriguent notamment la partie ouest et est de la commune. Certains de ces chemins qui ont toujours le même gabarit sont soumis à une forte pression automobile du fait de l'extension de certains quartiers. Il serait toutefois dommageable de les élargir car ils sont le témoin par leur gabarit, par leurs aménagements (murets ou murs en pierre…) d'un passé identitaire rural encore très fort sur la commune. Ils participent à une ambiance champêtre en ville et marquent des respirations et des coupures dans l'urbanisation.

- le Chemin de Château Folie commençant au Chemin des chênes et qui rejoint le Chemin Ste-Brigitte.
- le Chemin des Loubonnières.

Leurs gabarits doivent être maintenus.

Deux lignes de chemins de fer traversaient la commune de Grasse. Si la ligne Cannes- Grasse est depuis quelques années réouverte, la liaison Draguignan-Nice a été transformée en voie automobile. Viaducs et tunnels toujours visibles et empruntés en sont toutefois les témoins d'un passé ferroviaire important. Ces éléments architecturales sont important le paysage de Grasse et doivent être préservés et entretenus.

La Ligne Cannes-Grasse traverse des paysages pittoresques. Son parcours offre de belles vues et traverse quelques sites méritant l'attention.

Les abords doivent être protégés et aménagés sur tout le long du parcours.

Incidences positives :

› inventorier les bâtiments historiques d'intérêt dans les tissus anciens et protéger leurs éléments de modénature caractéristique.

Les éléments d'ornementation des façades de bâtiments historiques, leurs enduits, leurs palettes de couleurs, les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que leurs proportions et dispositions constituant leur style architectural doivent être conservé.
Il en va de même pour l'espace public, ruelles, calades et placettes qui méritent une restauration ainsi que les éléments traditionnels du paysage comme les fontaines, les lavoirs, les campaniles…

Incidences positives :

› tenir les alignements bâtis traditionnels dans les villages et les hameaux ainsi que les séquences architecturales d'intérêt (frontages, ruelles, séquences homogènes…).

Cela participe à la l'identité paysagère et architecturale de la commune de Grasse. Ils doivent être maintenus.

1.C- Préserver le patrimoine rural et agricole, et la nature en ville.

L'image de Grasse est fortement liée à son paysage traditionnel rural. Il est donc important de le protéger voire de le valoriser. Ce paysage rural traditionnel concerne essentiellement les sites de: la colline de Saint-François, le quartier Saint-Jean, le Peyloubet, le quartier Saint-Joseph, la colline Saint-Marc, et le socle de Plascassier. En maintenant une activité agricole, l'identité paysagère de la commune n'en sera que plus renforcée.
Mais elle concerne également des zones agricoles ou en friches en périphérie du centre urbain.

Le maintien d'une activité agricole locale permettrait :

- de valoriser le cadre de vie des habitants de la commune
- de préserver le patrimoine rural architectural et paysager traditionnel (canaux d'irrigation, murets en pierres sèches, bassins, grands domaines, moulins…)
- de soutenir et de développer une agriculture périurbaine raisonnée de proximité favorisant les petites exploitations.
- De préserver et soutenir la culture des fleurs à parfum, de la culture maraîchère ainsi que la culture de l'olivier sur les restanques
- De garder un paysage de plaine agricole
- De participer à la prévention contre les incendies en créant des coupures vertes agricoles
- Développer des niches agricoles autour de l'agro-tourisme et en lien avec la recherche et l'industrie.

Incidences positives :

› préserver les espaces agricoles emblématiques de l'identité grassoise, et notamment les champs de fleurs à parfum

Les cultures de plantes à parfums sont situées sur les terrains plats, principalement autour du PLAN et autour de PLASCASSIER. Ainsi au Sud de PLASCASSIER, le Domaine de Manon ainsi que d'autres horticulteurs cultivent encore des plantes à parfums, en particulier le jasmin et la *rose centifolia*.
Ces domaines doivent être sauvegardés et la culture des plantes à parfum doit être protégée, maintenue et renforcée.

Incidences positives :

› prolonger la protection des espaces agrestes urbains significatifs en cherchant dans le cadre de la trame verte et bleue à les inscrire dans un réseau de continuité écologique servant au maintien de la nature ordinaire dans l'agglomération

Cela passe par le développement d'espaces verts, de lieux de loisirs, en s'appuyant sur l'intérêt écologique de la nature en ville.

Incidences positives :

› renforcer la protection des entités agricoles ponctuelles spécifiques comme les olivaies et les terres maraîchères en les additionnant au réseau des espaces agrestes urbains

Il existe des champs d'oliviers qui ne sont plus exploités, mais qui sont le témoignage vivant de plusieurs siècles de culture et qui ont donné au paysage son identité. Il faut sauver ceux qui sont le plus perceptibles, en particulier :

- ceux que l'on voit en arrivant par la pénétrante côté Ouest,
- la plantation d'oliviers entre l'hôpital et la zone d'activités du Bois de Grasse,
- et plus généralement, tous ceux situés dans les propriétés privées.

Une proposition globale de maintien ou de sauvegarde des oliviers, qui serait ainsi conforme à la Loi de 1940, pourrait être incluse dans le rapport de présentation et dans chaque règlement de zone.
Les terres maraîchères à proximité entités urbaines et des espaces boisés permettent de :

- renforcer la trame végétale de la commune
- dynamiser l'offre locale de proximité
- développer un réseau de jardins partagés dans les quartiers
- créer des pares-feux

Ainsi, il est essentiel de maintenir voire de renforcer les zones agricoles « A » dans le tissu urbain ou dans ses périphéries proches.

Incidences positives :

› mettre en place un atlas des alignements végétaux remarquables (platanes, chênes..) et des individus végétaux remarquables à considérer comme un patrimoine végétal de première importance

La présence de l'arbre est d'une grande importance dans la lecture identitaire de la commune. Chaque vue associe le végétal à l'architecture et le capital arboré de la Grasse témoigne aussi bien du passé agricole que du passé bourgeois et aristocrate de la ville.

Cinq essences principales sont caractéristiques de l'ossature végétale de la commune et des mesures de protection et de conservation doivent être prises pour:

- le pin parasol, le chêne vert, le cyprès de Provence devront être remplacés par des essences identiques si abattus. A noter qu'il existe, le long du vallon de Saint-Antoine après le stade, un alignement de vieux cyprès qui marque le passage du vallon. Il convient d'en tenir compte dans un projet d'aménagement.

- l'olivier ne pourra pas être abattu mais pourra être transplanté
- le *Phoenix canariensis*. Cette plante exotique acclimatée emblématique notamment des grands domaines de la ville subit, depuis quelques années sur l'ensemble du pourtour méditerranéen, une attaque violente du charançon rouge du palmier (*Rhynchophorus ferrugineus).* Si La prophylaxie, est la clé de la lutte contre le charançon rouge, l'attaque violente subit depuis quelques années a fait dépérir un bon nombre de *Phoenix canariensis*. Une procédure de surveillance, de lutte et d'abattage extrêmement réglementée a d'ailleurs été mise en place. Cependant au vue de l'ampleur du problème, il serait préférable de veiller à la diversification avec une préférence pour les espèces endémiques à l'exception s'il s'agit de remplacer un spécimen dans un alignement.

Les alignements d'arbres, persistants ou caducs, caractérisent aussi la morphologie urbaine ainsi que les domaines privés et les parcs et jardins arborés.
Les alignements de cyprès de Provence sont les plus nombreux et marquent notamment les grands domaines de la commune (ex : le Mas de Roure et Saint-Jacques du Couloubrier) mais également certains espaces publics comme les allées de cimetières ou le long de chemins ruraux, vestiges d'anciennes clôtures agricoles (ex : le long du Chemin de Montmayan).
Des alignements de platanes, tilleuls ou marronniers sont également nombreux dans le paysage de Grasse. Leur feuillage caduc leur donne un intérêt supplémentaire dans le changement d'aspect et de couleur avec les saisons. On les trouve surtout dans sites urbains le long d'un axe de circulation (voie de circulation du Plan), marquant une place, une entrée de ville ou un jeu de boules (ex : double alignement de platanes au jeu de boules du croisement du Chemin de Saint-Joseph et du Chemin du Lac). Mais on les trouve également marquant les allées des grands domaines (ex : double alignement des platanes du Domaine de Blanchissage.
Ces alignements emblématiques doivent être préservés et remplacés par les mêmes essences si nécessaires.

Plus généralement un atlas de l'arbre répertoriant ces alignements d'arbres et ces arbres isolés ou en groupes remarquables de la commune est nécessaire à la sauvegarde de ce paysage végétal verticale.

Incidences positives :

› protéger les traces rurales que sont les linéaires de restanques, les anciens murets, les canaux d'irrigation…

Les paysages en terrasses sont emblématiques du paysage rural méditerranéen. Elles sont le témoin d'un savoir-faire ancestral datant du XVIII et de la première moitié du XIXème siècle. Ces linéaires de restanques sont caractéristiques des planches de cultures retenues par des murs en pierres sèches et qui marquent les courbes de niveaux.
Ces murets concourent à la mémoire du site mais aussi à "l'architecture du paysage". Construits manuellement, ces murets de pierres sèches ne dépassent pas 1,50m de haut.
Elles sont toujours visibles sur :
les coteaux Est de la commune de Magagnosc via le Peyloubet, les coteaux St-Mathieu, St-Joseph, Les Costières, Masseboeuf jusqu'à Plascassier. Ces coteaux aménagés en terrasses sont toujours visibles dans le paysage grassois et témoignent des anciennes cultures d'oliviers, vignes et céréales
Le socle oléicole de Plascassier met en valeur la silhouette du hameau et doit être protégé
La colline St-Marc au milieu du Plan de Grasse,
Le coteau St-François avec un paysage rural traditionnel d'ancien domaine agricole et oléicole visible notamment depuis la route menant à Peymeinade et depuis la Villa Noailles.

Cependant l'abandon progressif des exploitations agricoles, a laissé ce type de paysage se dégrader par manque d'entretien (les oliviers disparaissent et les pierres qui tombent des murs ne sont pas remplacées) et la construction de maisons individuelles le détruit pour "miter" le paysage. Il est donc nécessaire de préserver et sauvegarder ce paysage de restanques soit en maintenant et revitalisant l'activité agricole soit en imposant des règles de constructions qui respectent et protègent ce paysage emblématique de l'identité paysagère de Grasse.

Les anciens murets et les murs de clôtures maçonnés, souvent en pierre selon la tradition et d'appareillages variés, qui doivent être conservés dans la mesure du possible. Sans vouloir les préserver tous, il faut, chaque fois que la démolition de l'un d'entre eux est envisagée, en prévoir les conséquences sur le paysage. Leurs démolitions doivent être soumises à autorisation.

Les anciens canaux d'irrigation du plus important le canal de la Siagne aux plus petits canaux d'irrigation doivent être préservés et sauvegardés.
Le Canal de La Siagne, construit au 19e siècle, traverse la commune d'Est en Ouest et alimente en eau potable la ville de Cannes. Il est devenu un lieu de promenade historique qui traverse beaucoup de propriétés privées et que l'on peut voir quand il traverse les voies publiques. Un chemin le longe sur tout son parcours. C'est donc un devoir de mémoire de sauvegarder son identité rurale et paysager et de renforcer la promenade paysagère le long du canal en interdisant à proximité toute construction (bâti et clôture) et en protégeant les divers ouvrages hydrauliques disposés tout au long de son parcours (martellières, déversoirs…).
Ancien territoire à dominante rural les propriétés agricoles étaient desservies par un immense réseau de petits canaux d'irrigation, en pieds de murets et/ou en limites de parcelles, qui alimentaient bassins et moulins. Ce réseau de canaux témoigne d'un passé glorieux de la commune de Grasse notamment sur la culture des fleurs à parfums.

Les moulins doivent être préservés et sauvegardés. La culture de l'olivier mais également du blé et de la vigne, trilogie ancestrale du territoire grassois ont pour témoins de nombreux moulins qui se sont développés au cours des siècles notamment le long des principaux cours d'eau du pays grassois (vallon du Rossignol, vallon des Ribes) et sur le hameau de Magagnosc. Aujourd'hui seulement quelques-uns continuent leurs activités. Un inventaire a été entrepris par le service du Patrimoine de la Ville de Grasse. Il doit être poursuivi

les Grands Domaines, les Parcs et Jardins remarquables

Au début du XIXème siècle, Grasse connaît un essor important avec le développement d'un tourisme hivernal. Les grandes fortunes aristocratiques et bourgeoises d'Europe font construire des hôtels particuliers accompagnés de parcs et jardins qui rivalisent de beauté.
L'inventaire dressé par Ernest Boursier-Mougenot dans son étude «Inventaire des parcs et jardins remarquables des Alpes-Maritimes » pour le Conseil général en 1980 comptabilise **33 jardins** remarquables sur la commune de Grasse.

1.D- Redonner de la qualité paysagère aux entrées de ville et abords des grands axes.

La qualité du cadre de vie et de l'environnement s'avère une force fondamentale du territoire.

Le territoire bénéficie d'un capital naturel, agricole et paysager qu'il convient de préserver, valoriser pour garantir la qualité du cadre de vie des grassois mais aussi pour maintenir l'attractivité du territoire.

Contrainte par son relief et victime de son attractivité, la commune de Grasse doit relever le défi afin d'éviter banalisation et dégradation de son cadre de vie de «ville à la campagne».

Incidences positives :

- ménager des coupures d'urbanisation le long des grands axes pour conserver la lisibilité des quartiers et ménager des continuités écologiques et des percées visuelles.

La protection des espaces naturels et le maintien de l'activité agricole à long terme doivent être complémentaires.

Cela passe par :

- définir une trame agro-naturelle afin de conserver son caractère naturel et rural et ainsi limiter l'artificialisation du territoire grassois, au travers d'une activité agricole dynamique et d'espaces naturels et de paysages identitaires
- la volonté de faire entrer la zone agricole dans la zone urbaine et donc de valoriser le rôle structurant de l'agriculture dans la définition d'une coupure verte d'urbanisation.

Au sein de ces espaces, l'urbanisation sera strictement limitée aux besoins de l'activité agricole. Les objectifs qui y seront poursuivis s'attacheront particulièrement:

- au maintien et au développement d'une activité agricole dynamique et structurée en offrant des gages de durabilité aux espaces agricoles,
- à la revitalisation des espaces agricoles fragilisés par la pression urbaine,
- à la reconquête de terres en friche pour leur mise à disposition au bénéfice de l'activité agricole,
- à la maîtrise des activités de loisirs,
- à la limitation de l'implantation des résidences de loisir en zones A et N et du changement de destination des bâtiments à usage agricole
- à la protection, la reconquête et la mise en valeur des espaces naturels remarquables et des paysages,
- à la protection des milieux aquatiques et de la ressource en eau.

Incidences positives :

〉 lutter contre la banalisation des entrées de ville en coordonnant le Règlement Local de Publicité avec les orientations d'aménagement pour la requalification des grands axes (avenue de Cannes, route de Draguignan….)

Les entrées de ville apparaissent comme des zones non définies entre centre urbain et campagne et sont le plus souvent abandonnées au développement des zones d'activités et polluées par l'affichage publicitaire (ex les Quatre Chemins). Il est nécessaire aujourd'hui de développer une approche globale et qualitative sur les entrées de ville de la commune de Grasse. Réfléchir sur les entrées de villes, c'est réfléchir sur l'image de la ville et sur les complémentarités et les solidarités entre ses différentes fonctions et ses différents quartiers, sur les interactions entre la ville centre, la périphérie et le « pays » dans lequel elle s'inscrit. C'est aussi réfléchir sur la définition de la ville : où s'arrête-t-elle, où commence-t-elle, doit-on ou peut-on l'arrêter, quand et comment ?

Il est donc indispensable de réfléchir à la mise au point d'un plan d'aménagement d'ensemble des entrées de villes. Il y sera recherché:

- l'utilisation et la mise en scène du végétal pour structurer et qualifier l'espace public de voirie en secteur urbain
- la valorisation de la trame végétale en place comme élément fondateur des plans de composition
- la mise en valeur des entrées de ville selon l'unité paysagère de référence du site afin d'éviter une rupture visuelle trop importante entre le tissu bâti et le paysage environnant (le choix d'essences arborées locales participera à cette association)
- une réflexion sur les impacts visuels des enseignes publicitaires avec l'édiction de règles précises visant à mieux encadrer leur gestion,
- une stratégie de stationnement «côté cour» et un aménagement de contre-allées des zones d'activités.
- Ainsi annoncer les entrées de ville en préservant leur caractère permet :
- de gérer une transition entre l'espace rural et l'espace urbain,
- de qualifier la voie par un traitement différencié de ses abords en fonction des besoins : aménager les lisières urbaines par un travail de « couture sur les franges végétalisées»,
- de marquer et qualifier par le végétal la transition entre l'espace public et l'espace privé

Incidences positives :

〉 proposer un principe de verdissement en façade des grands axes pour apporter du végétal sur les grandes entrées de ville de Grasse.

Il s'agit d'accompagner les axes structurants de la commune par la plantation d'arbres et d'arbustes pour renforcer le verdissement de la ville en :

- plantant systématiquement, si le gabarit de la voie le permet, un alignement d'arbres
- en densifiant ces plantations d'arbres par la plantation d'une strate arbustive

Le choix des végétaux se portera sur des essences locales et indigènes diversifiées au pouvoir nourricier important (fleurs pour les pollinisateurs, feuilles pour les insectes et fruits pour les oiseaux) afin de pérenniser une biodiversité urbaine ordinaire.

AMBITION N°2 : L'EAU, UNE RESSOURCE CAPITALE POUR DEMAIN.

2.A- Renforcer la protection des captages et la qualité de l'eau potable.

Incidences positives :

- préserver les zones humides de la plaine autour du Grand Vallon pour en protéger la biodiversité et réduire le ruissellement urbain
- maintenir la protection des sources d'eau principales et les captages importants pour les mettre en défends

=> l'instauration de zone protégée au titre des milieux humides et des secteurs favorables à l'alimentation en eau potables permettra une protection forte de la ressource tant dans la qualité que dans sa biodiversité.

Incidences positives :

- Promouvoir l'économie de l'eau domestique utilisée en incitant à la récupération et la valorisation des eaux pluviales => Le document d'urbanisme, dans son règlement prescrira la gestion des eaux pluviales à travers de recommandations ou d'une réglementation à la parcelle.

2.B- Améliorer la résilience face aux épisodes climatiques dangereux.

Incidences positives :

- mettre en œuvre un schéma directeur des eaux pluviales innovant qui prône le ralentissement des concentrations des eaux d'écoulement
- étendre les zones d'expansion des crues dans la plaine du Grand Vallon

=> La mise en œuvre d'un schéma directeur des eaux pluviales permet d'établir un diagnostic fiable sur les contraintes et les enjeux en termes d'eau pluviale et de proposer une réelle programmation d'aménagement et de gestion des eaux pluviales en vue d'anticipe sur les épisodes climatiques dangereux et de contenir les risques. Ce schéma pourra être traduit dans le document d'urbanisme.

Incidences positives :

- restreindre l'imperméabilisation des sols dans les secteurs collinaires en agissant à la fois sur la notion d'emprise au sol et de maintien des espaces libres
- multiplier à chaque point du territoire les dispositifs de rétention et de ralentissement du ruissellement.

=> Le document d'urbanisme, dans son règlement prescrira la gestion des eaux pluviales à travers de recommandations ou d'une réglementation à la parcelle.

2.C- VALORISER L'EAU DANS SA PRESENCE QUOTIDIENNE.

Incidences positives :

- mettre en œuvre le parc départemental du canal de Siagne pour offrir aux Grassois un axe de nature traversant l'agglomération => *La création d'un parc départemental permettra dans un premier temps de protéger le canal et ses abords, et dans un second temps de proposer un mode de gestion à moyen et long terme du patrimoine et de sa biodiversité associée.*

Incidences positives :

- continuer à libérer les abords du Grand Vallon pour lui assurer sa fonctionnalité de trame bleue => Cette orientation se traduit par une protection des continuités écologiques formant la trame bleue en vue de leur préservation et restauration.

Incidences positives :

- renforcer la protection de l'ensemble du système d'irrigation en conservant les servitudes de libre passage à leurs abords => *Cette orientation constitue une protection stricte favorable à la conservation du patrimoine et améliorant l'utilisation de la ressource en eau pour vocation d'irrigation des espaces agricoles et des vergers.*

AMBITION N°3 : GRASSE, VILLE ENERGETIQUE INNOVANTE.

3.A- Mettre en œuvre le Plan Climat.

Incidences positives :

- réduire la consommation énergétique globale de la Ville en accélérant la transition énergétique dans la construction neuve et existante (eau chaude solaire, photovoltaïque, micro-éolien…) sous réserve d'absence de prescriptions patrimoniales ;
- le logement collectif n'étant pas la seule réponse à la performance énergétique passive, inciter à la réalisation d'une typo-morphologie d'habitat (habitat intermédiaire, semi-individuel…) qui permet de concilier une qualité de vie liée à l'habitat horizontal et la sobriété énergétique ;
- désigner dans les secteurs de renouvellement urbain des opérations d'aménagement à Très Haute Performance Énergétique dépassant les exigences en vigueur ;
- favoriser la construction des réseaux de chaleur dans les sites de projet urbain pour mutualiser la ressource énergie ;
- développer un réseau de recharge électrique pour favoriser toutes les électro-mobilités.
- => *Cette orientation est totalement compatible avec le PCET.*

3.B- Développer toutes les opportunités de production d'énergies renouvelables.

Incidences positives :

- mettre en œuvre le projet de quartier énergétique de la Gare ;
- promouvoir la production d'énergie renouvelable à consommation directe dans la construction neuve
- fixer des objectifs de production d'énergies à 15 ans dans les zones économiques et commerciales en valorisant les délaissés et les emprises peu optimisées (aires de stationnement à l'air libre par exemple)
- associer l'agriculture locale au projet énergétique en réfléchissant à la valorisation de la biomasse

3.C- Intégrer les habitudes de déplacement dans la transition énergétique.

Incidences positives :

› développer le stationnement des éco-mobilités dans chaque opération d'aménagement, et proposer du stationnement public sécurisé pour ces modes actifs (deux roues électriques) dans le centre-ville pour que cette politique de l'offre stimule la demande

› encourager les modes actifs pour les déplacements courts, conformément au schéma directeur cyclable, avec l'inscription d'axes prioritaires que sont :

* l'axe courant de la gare de Grasse à la gare de Mouans-Sartoux ;

* la route de Nice qui lie le centre-ville et le quartier de Magagnosc par la Route Départementale ;

* le lien entre le centre-ville et le plateau du Thiey ;

* l'Eurovéloroute n°8.

=> Cette orientation aura pour principal impact d'améliorer la qualité de l'air et le cadre de vie dans l'agglomération (amélioration du bilan carbone). Elle permettra de favoriser l'offre de la pratiques des modes doux au sein d'une agglomération pauvre en terme de déplacement en mode doux.

AMBITION N°4 : UNE MATRICE VERTE ET BLEUE POUR UNE VILLE MEDITERRANEENNE DURABLE.

4.A- Préserver les grandes composantes de la trame verte et bleue (SRCE).

Incidences positives :

› (re)connaître les grands réservoirs de biodiversité que sont les contreforts du plateau de Caussols, le collinaire agroécologique en limite Est du territoire (Peyloubet, la Rourée…), les grands massifs boisés des Roumiguières et de Clavary et les vallons principaux constituant le réseau amont de la Mourachonne (Riou, Ribes)

=> Cette orientation se traduit par une identification graphique précise des réservoirs de biodiversités ainsi que des corridors écologiques en vue d'une protection au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme.

Incidences positives :

› mettre en valeur les qualités écologiques du plateau de Roquevignon, nouveau Parc Départemental, en élargissant ainsi le réservoir de biodiversité en couronnement sur la ville

=> Cette orientation se traduit par une délimitation stricte de ces espaces à mettre en défend de tout aménagement ou construction pouvant avoir une incidence notable sur les espaces naturels à protéger.

Incidences positives :

› construire un réseau de trame verte reliant :

* les espaces forestiers du corridor du piémont des Préalpes au-dessus du bois de la Marbrière ;

* le corridor Ouest Grasse reliant le plateau de Roquevignon, son parc départemental et les milieux naturels des Basses Ribes et de la Frayère ;

* le corridor du bois de Clavary au sud des Roumiguières ;

* le corridor Est Grasse qui doit marquer la limite de l'agglomération sur cette frange du territoire et qui ambitionne une restauration de continuité écologique entre le piémont des Préalpes et les milieux naturels de la Brague et de la Valmasque. Il se double, d'où son importance, d'un corridor agro-naturel à restaurer qui s'étire du Peyloubet jusqu'à Saint Marc, et du corridor écologiques des coteaux Est de Grasse (Peyloubet, Rourée…).

=> Cette orientation se traduit par une identification graphique des secteurs ayant un potentiel de restauration ou de recréation de corridors écologiques redynamisant la biodiversité de l'agglomération grassoise.

4.B- Restaurer les cours d'eau dans leurs fonctions de trame bleue.

Incidences positives :

› Les cours d'eau et leur ripisylve associée doivent être mieux ménagés de la pression d'usage et de l'urbanisation. La mise en valeur de leur périmètre de sensibilité doit leur garantir une protection plus forte. Il s'agit, essentiellement :

* le grand vallon de Grasse, puis la Mourachonne ;

* les vallons du Rioucougourde et des Bouillides ;

* le vallon du Rossignol ;

* le vallon du Chèvrefeuille ;

* le vallon de Saint Antoine ;

* le système de vallons courts dans le secteur des Roumiguières (Ribes et Roumiguières) ;

* le rôle des canaux d'irrigation.

=> Cette orientation se traduit par une identification graphique précise des réservoirs de biodiversités ainsi que des corridors écologiques en vue d'une protection au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme.

A.2.1.3/ ORIENTATION 3 : ORIENTATIONS URBAINES, ECONOMIQUES ET SOCIALES

AMBITION N°1 : GRASSE, ENTRE HERITAGE ET PROJETS

Certains quartiers anciens de centre-ville font l'objet d'une attention particulière des pouvoirs publics et des collectivités locales.

L'enjeu consiste à les requalifier et leur donner une nouvelle attractivité grâce à une rénovation de l'habitat, un retour des commerces, une meilleure accessibilité et un réaménagement des espaces publics.

1.A- Continuer le projet cœur de ville.

Il s'agit de redonner à ces centres anciens une fonction de centralité attractive.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

- confirmer le soutien à la diversité commerciale et artisanale dans le centre ancien et ses abords en protégeant notamment l'appareil commercial traditionnel que sont les métiers de bouche, la restauration et les services à la personne

Si la revitalisation commerciale dans le centre-ville est une priorité une attention particulière sera faite à l'intégration des façades commerciales et des enseignes dans le bâti ancien.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

- mettre en œuvre la ZAC Martely qui forme la nouvelle porte d'entrée Est du centre-ville et qui doit accueillir des équipements majeurs pour l'attractivité du centre de Grasse autour des thèmes du loisir et de la culture, notamment

La ZAC Martelly est une opération de restructuration urbaine et commerciale, sur 2 ha en porte d'entrée de l'hyper centre. Sa mise en œuvre nécessaire pour redonner une identité à ce quartier d'entrée de ville enclavé permettra d'impulser une nouvelle dynamique au centre historique, le rendre attractif, en créant de nouveaux flux piétons vers ce qui doit être le « pendant du Cours Cresp ».

Cependant il sera nécessaire d'inscrire ce nouveau quartier dans le respect de son environnement (le vallon du Rossignol) et des perceptions et ambiances paysagères (belvédères paysagers et cônes de vues).

Incidences positives :

- accentuer la politique d'animation du centre ancien

Il s'agit d'offrir des espaces urbains et publics requalifiés qui comptent plusieurs ruelles et places piétonnes avec une grande variété de commerces et d'animations en tenant compte des qualités architecturales bâtiments, des ambiances paysagères et des perceptions visuelles des lieux.

Incidences positives :

- ancrer la desserte du centre-ville dans le réseau de transport structurant de l'agglomération avec pour priorité la réalisation d'un équipement de desserte à haute capacité entre la gare et le centre ancien

Le développement urbain du territoire, par son approche multipolaire, contribuera à réduire les obligations de déplacements, en limitant l'étalement urbain et ses effets sur la génération de flux, principalement automobiles, notamment leur polarisation vers la ville-centre. Dans cette optique, une approche globale et cohérente entre les modes (voiture, transports en commun, modes doux), le stationnement et le développement urbain sera renforcée.

L'offre structurante de transports en commun doit continuer d'orienter le développement urbain dans la localisation et la nature des projets portés mais aussi dans leur conception urbaine.

Dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs structurants plusieurs objectifs seront recherchés afin d'améliorer la fréquentation des transports collectifs et d'optimiser ces territoires particulièrement accessibles. Ainsi, dans ces secteurs seront favorisés :

- La densité et la mixité des fonctions
- L'accessibilité en modes doux aux transports en commun

L'adaptation du stationnement à la desserte en transports en commun

1.B- Engager la mutation urbaine des quartiers peu qualifiés.

〉 amorcer un projet urbain de grande ampleur sur le secteur de la gare pour transformer cet espace d'environ 20 hectares en futur quartier de référence pour Grasse avec pour principes :

* un nouveau quartier d'intensité urbaine élevée inscrit dans la performance énergétique et la Ville Intelligente

* une refondation des fonctions pour une mixité fonctionnelle assumée où se mêlera l'emploi et l'habitat.

La modification de la structure urbaine est créatrice de territoires. Au pied de l'hyper centre de la commune de Grasse, cette mutation urbain doit se faire selon une démarche éco-responsable et en tenant compte notamment des ambiances paysagères et des perceptions visuelles.

1.C- Mettre en œuvre un urbanisme renouvelé au sein d'un vaste réseau d'espaces verts.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

〉 reconnaître les grands axes de transport collectif comme les moteurs de l'intensification urbaine dans la "Boucle de Centralité" liant les 4 Chemins; la Paoute, Saint Donat, le Plan et le Carré-Marigarde.

L'avancement du réseau de transport permet une intensification intégrée de la morphologie urbaine à ses abords avec la création d'un habitat contemporain collectif de grande qualité.

Pour être viables, les transports collectifs et les modes actifs (circulations douces) obligent à organiser les courtes distances et à prôner une densification urbaine.

Les contrats d'axe, conclus entre l'autorité organisatrice de transport et les collectivités locales concernées, permettraient de planifier de manière conjointe la réalisation d'axes de transports en communs et l'urbanisation associée en déterminant les engagements de chaque acteur. Ils permettraient, ainsi hors processus de planification, de discuter la densité urbaine.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

〉 Construire la centralité du quartier Clavary-Hôpital pour accompagner un projet d'aménagement global alliant habitat, développement économique et les loisirs

Cette nouvelle centralité doit se faire selon une démarche éco-responsable et en tenant compte notamment des ambiances paysagères et des perceptions visuelles.

Incidences positives :

〉 fixer des limites ville/nature de long terme pour lutter contre l'étalement urbain dans les quartiers périphériques (Plascassier, Saint Marc, Saint Mathieu, Saint Antoine, Saint Jacques, Saint François et le Plan)

Cette orientation permettra de protéger durablement ces espaces paysagers emblématiques de la commune de Grasse.

▲ Incidences positives :

〉 doter Grasse de nouveaux corridors agro-écologiques au cœur de la Ville au service des mobilités et des loisirs de ses habitants assois avec pour objectif :

* le futur parc départemental du canal de Siagne

* la constitution progressive du parc du Grand Vallon de Grasse situé au cœur de la Boucle de Centralité

* l'agro parc Saint Antoine le long de la future pénétrante

* l'espace agricole urbain de Sainte Marguerite.

Cette orientation est essentielle pour la qualité du cadre de vie des grassois.

Des relations existent entre les différents paysages urbains, agricoles, naturels. Ils sont interdépendants les uns des autres. Il est donc particulièrement important de tisser entre eux des liens, des connexions paysagères, qui ne perturbent pas leur équilibre.

- Des zones d'interface naturelles entre les espaces urbanisés à proximité du centre urbain, véritables articulations paysagères, soumises à une forte pression foncière, doivent être valorisantes pour l'image de la commune
- De plus la mise en place de corridors biologiques et agro-écologiques permet de lutter contre l'érosion de la biodiversité, et au-delà de créer un réseau maillé de voies vertes pour stimuler les modes doux de déplacements depuis les espaces habités vers des espaces naturels récréatifs.

AMBITION N°2 : GRASSE, ENTRE VILLE ET VILLAGES

2.A- Les 9 hameaux, l'atout de la proximité.

▲ Incidences positives :

〉 doter à terme chaque hameau d'un espace vert de proximité

La nature en ville est un des enjeux paysager et sociétal de notre époque. Cet espace vert de proximité doit être multifonctionnel : à la fois un lieu de détente et de promenade, un terrain de jeux, une aire de pique-nique, une salle de lecture en plein air... Il est avant tout un lieu d'échanges, de discussions et de rencontres, un salon de verdure où les riverains viennent rompre l'isolement et renforcer les liens sociaux. Leur positionnement et leur aménagement doivent être l'objet d'études paysagères, urbanistiques et environnementales.

▲ Incidences positives :

〉 pacifier les cœurs de quartier face à la pression automobile en augmentant les espaces publics et en édictant des zones de rencontre rééquilibrant les priorités voiture/piéton

Dans cette zone de rencontre, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. L'introduction de cette nouvelle zone de circulation apaisée intermédiaire entre aire piétonne et zone 30 vise à une meilleure lisibilité pour l'ensemble des usagers de l'espace public. L'objectif est la création d'un espace public où la vie locale est développée et prépondérante. Le piéton est présent et les autres usagers partagent la chaussée avec lui. Il s'agit donc d'un partage de la voirie.

La « zone de rencontre » est donc une voirie urbaine qui peut être constituée d'une rue, englober une place ou un ensemble de voiries. Elle peut être plus ou moins étendue.

L'aménagement de ces zones doit être l'objet d'études paysagères et urbanistiques.

▲ Incidences positives :

› offrir de nouvelles disponibilités de stationnement en proposant des solutions de mutualisation et de nouvelles aires publiques

Cette orientation permet mieux appréhender la question du stationnement qui exige de revoir la place de l'automobile dans la ville, notamment de reconsidérer la quantité et la localisation des places de stationnement.

Le stationnement marque aujourd'hui profondément le paysage des villes, mais aussi leur fonctionnement. Le réaménagement des aires de stationnement au profit de l'espace public contribue largement à l'acceptation des mesures d'optimisation du stationnement.

Garantir le stationnement à destination dissuade de s'y rendre autrement qu'en automobile. À l'inverse, lorsqu'il est difficile de se stationner à l'origine ou à la destination d'un déplacement, l'avantage comparatif du transport en commun dépasse celui de l'automobile.

▼Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

› défendre la mixité fonctionnelle existante et l'amplifier en désignant des linéaires d'implantation préférentielle pour le commerce, l'artisanat et le tertiaire.

Cette orientation fera l'objet d'une attention quant à l'intégration des façades commerciales et des enseignes. L'aménagement de ces espaces doit être l'objet d'études urbanistiques, architecturales et paysagères.

AMBITION N°3 : UNE POLITIQUE D'HABITAT ADAPTEE

3.A- Maîtriser la croissance démographique et construire d'abord pour les besoins locaux.

▼Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La maîtrise de la croissance démographique sera en parallèle de la maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental.

Les espaces publics créés devront se faire dans des secteurs adaptés n'induisant pas d'impact supplémentaire sur la consommation des espaces naturels et agricoles.

3.B- Reconstruire toute la chaîne de logements.

▲ Incidences positives :

L'offre de logement diversifiée et répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation du cœur de ville de Grasse et l'ensemble de ses quartiers. Cette cohérence conduit à une qualité de vie des habitants.

La requalification du tissu urbain aura pour objectif d'améliorer les perceptions paysagères au sein des secteurs urbains et périurbains en restructurant les différents espaces. Une meilleure lisibilité des espaces pour les usagers sera un atout pour le cœur de ville.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Le développement de l'offre de logement devra passer par une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles.

La réalisation de programmes de logements ainsi que la création de nouveaux espaces publics se fera autour des quartiers existants dans des secteurs ayant peu d'enjeux environnementaux.

Les projets d'aménagement s'accompagneront d'une réflexion d'insertion paysagère.

L'augmentation de la capacité d'accueil de la commune devra s'accompagner d'une faisabilité en termes de ressource en eau potable et d'assainissement collectif (capacité de la station d'épuration).

AMBITION N°4 : GRASSE, LA VILLE PAYS

4.A- Doter l'économie grassoise du foncier nécessaire.

Incidences positives :

Cette orientation induit un développement de l'offre commerciale en mobilisant du foncier spécifique aux activités économiques qui pourraient se développer ou s'installer sur la commune, en profitant des accès et infrastructures, en permettant la venue de nouvelles enseignes tout en améliorant la complémentarité avec les activités existantes, et éventuellement avec le commerce du centre-ville. Elle permettra de proposer des offres d'emplois et de dynamiser l'économie de la ville.

Les aménagements prévus se feront dans des secteurs destinés à l'urbanisation étant desservi par les réseaux.

4.B- Faciliter l'insertion de l'économie urbaine à chaque point du territoire.

Incidences positives :

Les réseaux de transports en communs, les voiries de communication et de transport, les aires de stationnement ainsi que les pôles économiques conditionnent les secteurs ouverts à l'urbanisation, de manière à ne pas créer des incidences sur les réseaux et la circulation au sein du territoire communal.

L'objectif est de minimiser les aménagements des espaces publics, minimiser les coûts pour la collectivité en prenant en compte l'état existant des réseaux viaires et de transport.

4.C- Soutenir et dynamiser le regain agricole.

Incidences positives :

Les exploitations agricoles seront conservées voire privilégiés ce qui permettra de préserver d'une part l'activité économique et d'autre part le paysage façonné par cette activités au travers des terrasses cultivés et des parcelles plantées (prairies) situées en arrière-plan du paysage de la commune.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les nouvelles installations agricoles (bâtiment, ….) nécessaire au fonctionnement des exploitations devront s'intégrer dans le paysage au vu des cônes de vue existant, des perceptions paysagère parfois lointaine sur les versants des Préalpes d'Azur.

4.D- Une ville relais au service de son Pays.

▲ Incidences positives :

La création d'un véritable pôle multimodal au cœur de la ville permettra de faire en sorte que la ville de Grasse sera une ville relais pour la communauté d'agglomération et des communes limitrophes dynamiques (en particulier Sophia-Antipolis). En effet, les moyens de transports seront centralisés sur Grasse pour favoriser les transports vers les pôles d'activité de la ville et de son agglomération.

Cette position de relais favorisera également l'attractivité touristique de la ville comme ville touristique et capitale du Parfum.

A.2.1.4/ ORIENTATION 4 : ORIENTATIONS PRISES POUR LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Héritant d'un patrimoine architectural, urbain et paysager de qualité la ville de Grasse pourrait, dans l'optique de cette démarche d'intensification douce, s'inscrire dans une charte de développement urbain qui lui permettrait ainsi de se donner les moyens de valoriser ce bien commun.

Respect des orientations d'aménagement à l'échelle des quartiers, accompagnement des animations, harmonie des formes architecturales, choix opportun des matériaux, cohérence des couleurs, équilibre des espaces, complémentarité des fonctionnalités, et modernité constitueront les principaux vecteurs de cette démarche complémentaire aux règles déjà en vigueur.

Cette charte n'a pas de portée juridique et elle ne se substitue donc pas aux documents réglementaires de référence en matière d'urbanisme et de patrimoine. Elle illustre la volonté de mettre en place une démarche partenariale d'élaboration progressive de la Ville autour de valeurs et d'ambitions souhaitées et partagées, visant à atteindre 3 objectifs majeurs :

- Garantir la défense d'un patrimoine et d'une identité, en préservant et en valorisant le riche caractère architectural, urbain et paysager de Grasse,
- Agir de manière réfléchie et organisée, en visant un développement de la ville mesuré, adapté aux lieux et aux besoins, soucieux du bien-être et des intérêts de chacun,
- Aboutir de façon active et partagée, en inventant ensemble la ville de demain, avec des projets de qualité élaborés en concertation avec l'ensemble des opérateurs.

Engagement dans le réinvestissement urbain :

▲ Incidences positives :

› sur la "Boucle de Centralité" liant les 4 Chemins ; la Paoute, Saint Donat, le Plan et le Carré-Marigarde en lien avec les infrastructures de transport (gare SNCF, lignes structurantes du réseau Sillages, dessertes viaires de bon niveau, raccordement à la Pénétrante….)

› sur les abords du centre historique des mutations urbaines ponctuelles le long des grands axes routiers

› sur le quartier des Casernes, entre les 4 Chemins et le quartier de la gare.

=> L'investissement de l'urbanisation des quartiers possédants des réseaux et structures existants favorise la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire.

La mise en œuvre d'opérations plus ponctuelles :

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

- sur le quartier de Clavary, en accompagnant le développement économique ;
- sur le quartier de Perdigon, au sein des unités foncières les plus vastes pour conserver l'ambiance résidentielle ;
- sur les abords de la route de Draguignan dans les quartiers de Saint Antoine et des Marronniers.

=> L'aménagement de ces secteurs excentrés en milieu semi-naturel et péri-urbain peut présenter des enjeux environnementaux. Ils devront faire l'objet d'études environnementales présentant les incidences et les mesures à mettre en œuvre en vue de la préservation de l'environnement.

Une urbanisation d'intensification douce qui respecte les paysages de Grasse :

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La volonté communale est d'optimiser les espaces déjà urbanisés identifiés par le PADD comme éligibles à l'intensification douce en agissant sur les normes d'implantation des constructions, notamment par l'augmentation des volumes bâtis existants sans forcément privilégier les divisions parcellaires. Cette démarche d'intensification douce se traduit par des normes adaptées d'emprise au sol et d'évolutions des prospects et des hauteurs. C'est cette forme d'urbanisme renouvelé qui doit permettre à la ville de voir émerger une offre d'habitat compatible avec l'habitat individuel, sans déstructurer l'équilibre des quartiers résidentiels constitués.

Une attention particulière devra être faite à respecter les ouvertures visuelles et les cônes de vue sur le paysage. Ils devront faire l'objet d'études paysagères notamment sur les perceptions visuelles mesurant les incidences et présentant les mesures à mettre en œuvre sur la préservation du paysage, des silhouettes des centres urbains.

Une protection de la campagne provençale :

Incidences positives :

Le choix de conserver les caractéristiques des quartiers de campagne tels qu'identifiés par le PADD conduit à ne pas voir ses capacités d'accueil accrues en raison de la nécessité de protéger ses caractéristiques paysagères et son très faible niveau d'équipements. La Modération de la consommation de l'espace sur ces ensembles se traduit par le maintien de règles de densité faibles, un tissu aéré et une forte vigilance sur le processus insidieux de l'imperméabilisation progressive des sols.

Un développement économique recentré :

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

- d'optimiser le secteur d'activités de Camperousse
- de protéger les fonctions économiques face à la pression résidentielle
- de mobiliser le foncier résiduel dans le secteur du Plan
- d'étendre les zones d'activités de Saint-Marc et des Bois de Grasse

=> Le développement économique devra s'accompagner d'une étude des enjeux environnementaux des différents secteurs à urbaniser de manière à préserver les milieux naturels et agricoles.

A.2.1.5/ 3. TABLEAU DE SYNTHESE

Le tableau suivant confronte les orientations du PADD aux enjeux environnementaux définis dans l'état initial. La couleur des cases permet de visualiser les incidences :

	Effets sont **sans lien** avec la dimension concernée.
	Effets **négatifs sans pouvoir être évités ou maîtrisés** dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.
	Effets pouvant être **négatifs mais ils sont maîtrisables** dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.
	Effets **indirectement positifs.**
	Effets **directement positifs**.

ORIENTATIONS DU PADD	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX						
	1° Préserver la biodiversité	**2°** Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager	**3°** Préserver et dynamiser le patrimoine local agricole	**4°** Prévenir des risques naturels	**5°** Préserver la ressource en eau.	**6°** Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune	**7°** Améliorer le cadre et la qualité de vie dans l'agglomération
1° Les orientations générales							
• Protéger et transmettre un environnement de grande qualité							
• L'économie et l'accessibilité, conditions d'équilibre du territoire							
• Le renouveau urbain et la proximité, les deux leviers de la ville Durable							
2° Orientations patrimoniales, paysagères et environnementales							
• Grasse, haut-lieu patrimonial et culturel							
• L'eau, une ressource capitale pour demain							
• Grasse, Ville énergétique innovante							
• Une matrice verte et bleue pour une ville méditerranéenne durable							
3° Orientations urbaines, économiques et sociales							
• Grasse, entre héritage et projets							
• Grasse, entre ville et villages							
• Une politique d'habitats adaptée							
• Grasse : la Ville Pays							
4° Orientations prises pour la réduction de la consommation d'espace							
• Un engagement dans le réinvestissement urbain							
• La mise en œuvre d'opérations plus ponctuelles							
• Une urbanisation d'intensification douce qui respecte les paysages de Grasse							
• Une protection de la campagne provençale							
• Un développement économique recentré							

A.3/ MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le PLU de Grasse affiche une volonté de réduire la consommation foncière tout en assurant la préservation des économies grassoise, du patrimoine écologique. L'accent est également mis sur la prise en compte du risque inondation sur l'ensemble du territoire.

Cette volonté se traduit dans les nouvelles délimitations du zonage du PLU, et ce de manière concrète par le développement mesuré de ses zones urbanisées, la préservation des qualités paysagères de certaines des zones ou secteurs, la prévision des besoins en équipements, la prévention des risques naturels, la réglementation en matière de risques inondations, la valorisation d'éléments forts du patrimoine local, et la protection de ses espaces agricoles et naturels.

D'une manière générale le zonage du PLU actualise de manière profonde et significative les délimitations qui figuraient dans le PLU de 2007 afin de prendre en compte les exigences issues des évolutions législatives survenues depuis cette date, et notamment les lois Grenelle et la loi ALUR.

Il est rappelé en préambule que le Plan Local d'Urbanisme a été prescrit **avant l'entrée en vigueur au 1er janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code** de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. Le Conseil municipal a décidé par délibération, que le décret sera applicable au présent PLU.

Les dispositions générales du règlement sont scindées en trois parties :

- Les **dispositions générales** applicables à **toutes les zones du territoire communal** (sauf dispositions contraires). Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou chaque élément graphique. Certains articles ont une portée de rappel (dispositions liées au PLU).
- Les dispositions générales applicables exclusivement aux zones **urbanisées et à urbaniser**.
- Les dispositions générales applicables exclusivement **aux zones naturelles et agricoles.**

Les dispositions générales applicables à toutes les zones s'organisent en cinq sections afin d'en clarifier la compréhension :

- Une section A relative à la portée et au contenu du PLU ;
- Une section B relative à intégration des règles permettant de réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances ;
- Une section C relative à l'ensemble des parties du territoire sous servitude de constructibilité restreinte ;
- Une section D relative aux normes de la réglementation générale applicable ;
- Une section E relative à la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle ;
- Une section F relative à la mise en œuvre de la mixité sociale.

Modalites definies dans la section A

Les articles de la section A introduisent et présentent globalement le règlement et le zonage.

L'article DG 1 précise que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du centre ancien de la ville, approuvé.

L'article DG 2 rappelle la portée générale du règlement.

L'article DG 3 détaille les zones et leurs secteurs (zones urbaines à urbaniser, agricoles et naturelles) définies dans le cadre du présent PLU, représentés sur les documents graphiques et faisant l'objet de règles spécifiques. Les différentes servitudes graphiques existantes sur les plans sont également rappelées : espaces boisés classés, alignements d'arbres à conserver, continuités végétales à conserver, espaces naturels et verts à conserver, les ripisylves à conserver et renforcer, les zones humides à conserver, les haies et continuités rurales à conserver, emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques à conserver, restaurer ou créer…

Modalites definies dans la section B

La section B traite de la prise en compte des risques et des nuisances dans le cadre du PLU. Il liste les différents risques et nuisances du territoire et la manière dont ceux-ci sont pris en compte : voies bruyantes, voies ferrées, risques d'inondation, risques de ruissellement des eaux pluviales, risques d'effondrement et de mouvement de terrain, risques sismiques, risques d'incendie de forêt, risques technologiques.

La protection des espaces naturels, agricoles et urbanisés, des biens et des personnes face aux risques est également un objectif majeur du PLU. L'article R111-2 du Code de l'Urbanisme précise à ce titre que *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Ces risques, qu'ils soient d'origine naturelle ou autre, ont été identifiés et leur prise en compte fait l'objet de mesures adaptées à leurs particularités.

L'article DG 3 à DG 5 précise les risques sismiques et mouvement de terrain auxquelles la commune est soumise et les règles qui s'y appliquent.

Les zones soumises aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrains (PPRMVT) approuvé par arrêté préfectoral en date du 1er juin 2004, figurent de manière unifiée sur les documents de zonage, et sont mentionnés en annexe du P.L.U.

Concernant le territoire de Grasse, la présence de falaises calcaires entraîne au pied de celles-ci un risque de chutes de rochers et/ou de pierres. Les principales zones exposées sont le bois de la Marbrière et Magagnosc. Dans ce dernier cas, les blocs éboulés observés sont certes nombreux, mais bien en place. Il n'y apparemment pas de blocs récemment éboulés.

Concernant ces risques, quatre ensembles se distinguent :

- L'ensemble du quartier du Roure de la Gache ;
- Celui en périphérie sud du centre-ville ;
- Celui des Hautes Ribes ;
- L'ensemble allant du centre-ville jusqu'à Magagnosc.

Des mentions des textes définissant les normes de constructibilité est également réalisée.

Enfin, le PLU intègre désormais le retrait gonflement argile

Les articles DG 6 à DG 9 traitent des différents risques affectant le territoire communal.

S'agissant de l'aléa feux de forêt, il convient de rappeler que la commune est fortement concernée par ce risque par un Plan de Prévention des Risques (ré)approuvé par voie judiciaire le 13 juillet 2009.

Depuis 1929, les incendies ont détruit 3066 ha de forêts sur la commune de Grasse. Cela représente environ 21,8 ha/an/1000 ha boisés. Elle a été touchée par 8 feux de plus de 100 hectares.

Ce risque est appréhendé dans le PLU et les secteurs concernés font l'objet de mesures permettant sa prise en compte effective, notamment le rappel des obligations légales portées à la connaissance de tout pétitionnaire, en matière de débroussaillement.

Sur le territoire de Grasse, deux vallons sont concernés par une zone rouge, assortie d'une zone bleue : le Grand Vallon et le Vallon de Saint Antoine.

Concernant le risque inondation, les études sur la connaissance des phénomènes et des dynamiques a permis à l'Etat de dresser une première cartographie des aléas :

- du risque inondation le long du vallon de la Mourachone et au sein de son bassin versant

- du risque ruissellement autour des vallons

L'ensemble des études visant à la mise en place d'un PPR Inondation ont été relancées dans le courant de l'année 2017.

En parallèle, le PLU met en oeuvre un ensemble de règles visant à limiter le ruissellement pluvial par des mesures de compensation à l'imperméabilisation des sols. Cette démarche accompagne l'élaboration du Schéma Directeur d'Eaux Pluvial en cours d'élaboration.

L'article DG 10 précise les nuisances sonores auxquelles la commune est soumise et les règles qui s'y appliquent.

Grasse est traversée par différentes voies bruyantes. Celles-ci sont détaillées ainsi que les marges affectées par leur bruit afférant. Une cartographie les localisant et les arrêtés préfectoraux précisant les mesures acoustiques à prendre en compte sont annexés au PLU.

MODALITES DEFINIES DANS LA SECTION C

La section C regroupe l'ensemble des dispositions applicables aux parties du territoire sous servitudes de constructibilité restreinte.

Ce chapitre définit les règles relatives aux secteurs soumis à la servitude d'entrée de ville, ainsi qu'aux servitudes de point de vue.

Servitude entrée de ville - DG 11 -
A partir du décret 2010-578 du 31 mai 2010, la seule servitude d'entrée de ville en vigueur est celle appliquée le long de la Pénétrante Cannes Grasse dite RD 6185, les autres voies concernées étant déjà situées en zone agglomérée.

MODALITES DEFINIES DANS LA SECTION D

La section D regroupe l'ensemble des dispositions ayant un impact sur l'aménagement du territoire.

L'article DG 13 évoque les règles dérogatoires possibles aux règles édictées dans le règlement. Trois cas sont précisés :

L'article DG 14 précise les conditions d'adaptations favorisant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite

L'article DG 15 précise les prescriptions particulières aux bâtiments existants et à la reconstruction des bâtiments existants.

L'article DG 16 précise les conditions de travaux sur bâtiments existants non conformes au PLU.

L'article DG 17 précise les conditions d'insertion dans l'environnement bâti et naturels des pylônes de radiotéléphonie.

L'article DG 18 précise les conditions d'implantations des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations publiques et aux constructions et installations d'intérêt général.

L'article DG 19 précise les modalités d'application du droit des sols appliqués aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif – "CINASPIC". En ayant choisi de regrouper le plus possible d'équipements publics dans les zones UP, le PLU cherche à simplifier le droit des sols pour les grands équipements publics de la Ville (Hôpitaux, établissements scolaires, administratifs...) mais permet par la règle des CINASPIC de permettre des dérogations d'implantation pour tous les ouvrages et les bâtiments d'intérêt général ou collectif.

L'article DG 20 précise l'application des règles de hauteur des constructions.

L'article DG 21 précise les conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'article DG 22 précise les conditions générales d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'article DG 23 précise les conditions applicables aux affouillements et exhaussements du sol. Il est précisé que ceux-ci sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

L'article DG 24 rappelle de manière spécifique les règles dédiées aux lotissements (simple rappel des dispositions édictées par le Code de l'Urbanisme) : permis de construire ne pouvant être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans.

L'article 25 rappelle l'application des règles spécifiques aux opérations d'aménagement d'ensemble au regard de l'article l 151-21 du code de l'urbanisme.

Il rappelle également que le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans la zone UJ et l'ensemble des secteurs puisque sur la base des Orientations du PADD, les Campagnes Grassoises ne sont pas des zones de renouvellement urbain ayant vocation à voir leur formes urbaines intensifiées, et ce en raison de leur insuffisance ponctuelle d'équipements (voiries, assainissement, AEP...) et de leur forte qualité paysagère qui doit être protégée.

L'article DG 26 précise les condition de division foncière et précise que la Ville de Grasse a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives en zone agricole et en zone naturelle.

Il s'agit là aussi d'un outil de contrôle du paysage et de l'aménagement du territoire Grassois pour prévenir les divisions foncières impactantes sur les sites, et le découpage des entités agricoles ou naturelles qui pourraient :
- impacter négativement la trame verte et bleue
- fragiliser la viabilité économique d'exploitations agricoles

L'article DG 27 précise les modalités d'application des normes de stationnement, et précise que :

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions et de la réglementation appliquée à chacune des Dispositions Spécifiques.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 3 du titre 2.

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

Les aires de manœuvre des véhicules sont réalisées en dehors des voies de circulation sauf configuration particulière des lieux créant une impossibilité technique.

MODALITES DEFINIES DANS LA SECTION E

L'article DG 28 précise les conditions de la préservation de la diversité commerciale, et rappelle les dispositions applicables en bordures des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, tel que :

- la transformation des surfaces de commerce, d'artisanat et de restauration en une affectation autre est interdite
- les locaux existants à usage de commerce et d'artisanat ne peuvent pas changer de destination, y compris vers la restauration

MODALITES DEFINIES DANS LA SECTION F

L'article DG 29 présente les dispositions relatives à la mixité sociale. La nécessité de produire du logement social a été soulignée. Pour y parvenir, des périmètres de mixité sociale ont été établis sur 24 secteurs de mixité sociale et 8 emplacements réservés aux logements sociaux.

A.3.1 / Volet performance environnementale et valorisation du patrimoine bati et paysager

La prescription environnementale n° 1 traite des dispositions règlementaires favorables à la transition énergétique ; ainsi le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en les autorisant, dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

La prescription environnementale n° 2 traite des dispositions relatives à la mobilité durable pour la facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone ainsi que la prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers.

La prescription environnementale n° 3 concerne les règles relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel de Grasse. C'est un volet important du PLU qui mobile à la fois le zonage, le règlement et l'OAP intégrée Trame Verte et Bleue et Paysage.

Globalement, la protection environnementale de Grasse a été bâtie sur deux dimensions

A - la biodiversité avec l'inclusion des problématiques de réservoirs (sites) et continuités (corridors).

B - la mise en valeur paysagère distinguant les composantes végétales du patrimoine, les composantes rurales, et les composantes de site (entrée de ville, servitudes de points de vue, les unités de site...)

L'outil OAP a été fortement mobilisé pour transcrire les objectifs de protection et les rassembler sous une dénomination commune.

La prescription environnementale n° 4 évoque les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine local. Des éléments d'architecture et du bâti remarquable ainsi que des éléments naturels et paysagers remarquables, analysés dans le cadre du diagnostic, ont été identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. Des tableaux ont été constitués comprenant la liste des éléments et les prescriptions réglementaires afférentes. Ces servitudes sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées en application de législations particulières en vue notamment d'assurer la conservation du patrimoine naturel ou culturel.

Le travail d'inventaire du patrimoine bâti a été amplement étendu passant à près de 500 constructions identifiées. Ce repérage a été un temps long de la démarche PLU et l'inventaire géomatique issu de ce travail doit désormais s'accompagner d'une démarche de caractérisation avec le service Patrimoine de la Ville.

A.3.2 / Les choix en matiere de dispositions partagees applicables aux zones urbaines et a urbaniser

Afin de faciliter la lecture du règlement et éviter les redondances, les règles qui s'appliquent à toutes les zones U et AU ont été regroupées au sein du titre 2 afférent aux « dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser ».

A l'article DP UAU 1, le PLU écarte les activités et installations qui seraient incompatibles avec la vocation des zones U ou AU avec pour grand principe :

- de promouvoir la mixité fonctionnelle et urbaine

- de reconnaître la spécificité du PRL de la Paoute comme étant le seul secteur d'accueil des habitations légères de loisirs

- de ne pas interdire par défaut les constructions agricoles ou forestières lorsque la zone U ou AU les autorise, comme c'est le cas dans les zones UJ.

A l'article DP UAU 2, le PLU renvoie vers les règles générales de la constructibilité que sont

- Des règles permettant de veiller à la protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances.
- Les dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti notamment l'identification des bâtiments ou éléments particuliers protégés.

A l'article DP UAU 4 de la hauteur, de l'emprise au sol, de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives de propriété ou qui sont des règles précisés à l'article 4 de chaque zone U et AU.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

À l'article DP UAU 5, afin de favoriser une insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, il est précisé que tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement. Il également rappelé que les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis. Ainsi leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

Les projets doivent notamment tenir compte de la présence du nuancier de couleurs présenté dans le règlement.

A l'article DP UAU 6, le PLU mentionne des règles générales en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions notamment au titre des coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, et des aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers.

A l'article DP UAU 7, le PLU développe toutes les conditions des normes de stationnement avec pour point de prise en compte majeur

- un abaissement à 2 places de stationnement par logement (contre 2,5 dans le PLU 2007)

- une meilleure prise en compte du stationnement des résidences seniors ne nécessitant que 0,5 place par logement en raison de leur spécificité générationnelle (faible taux de motorisation)

- une meilleure prise en compte du stationnement livraison

- un engagement fort pour le stationnement deux roues, et notamment vélos, conformément aux obnjectifs du PDU en vigueur.

A l'article DP UAU 8, le PLU développe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et l'accès et l'obligation en matière d'infrastructures.

Les conditions d'accès et de desserte du PLU 2007 sont maintenues, à savoir une emprise minimale de 4 mètres et des paramètres conformes aux exigences du PPRIF, les voies devant permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Les impasses et débouchés de voies et accès sont réglementés pour assurer la sécurité des usagers.

Enfin, au titre de **l'article 9**, en ce qui concerne l'eau, l'assainissement et les eaux pluviales sont réglementées de façon stricte pour maîtriser notamment les conditions d'écoulement des eaux pluviales, maîtriser le rejet des eaux usées.

Le service Hygiène et de Santé (SCHS) a pris à sa charge la rédaction du volet assainissement collectif et autonome en veillant à insérer les conditions cumulatives de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme en cas d'assainissement individuel, et notamment la validation préalable par le SPANC.

A.3.3 / Les choix en matiere de dispositions partagees applicables aux zones naturelles et agricoles

Dans le même esprit que les dispositions générales des zones U et AU, l'ensemble des dispositions "génériques" qui concernent de manière uniforme les zones A et N sont regroupées dans les dispositions générales des zones A et N.

L'article DP AN 1 procède à un premier tri des occupations et utilisations du sol en limitant les occupations aux seules activités agricoles et forestières (par défaut) et à celles spécifiquement mentionnées aux articles A2 et N2

À **l'article DP AN 2** afférent aux destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières, dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (section B du titre 1- articles DG 3 à DG 9 des Dispositions Générales).

L'article DP AN 3 afférent à la mixité fonctionnelle et sociale n'est pas réglementé.

A l'article DP AN 4, sont seulement évoquées les règles générales de retrait par rapport aux alignements, et les bases de la réglementation concernant les hauteurs, les emprises...

L'article DP AN 5 rappelle les règles architecturales applicables concernant les éléments en façades et saillies, les aspects généraux des constructions, les clôtures et portails.

L'article DP AN 6 afférent au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, des règles sont émises concernant les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, pour limiter l'imperméabilisation des sols, ou pour limiter la conservation des individus végétaux.

Au titre de ***l'article DP AN 7,*** le stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement. Ces normes sont pour les zones AN

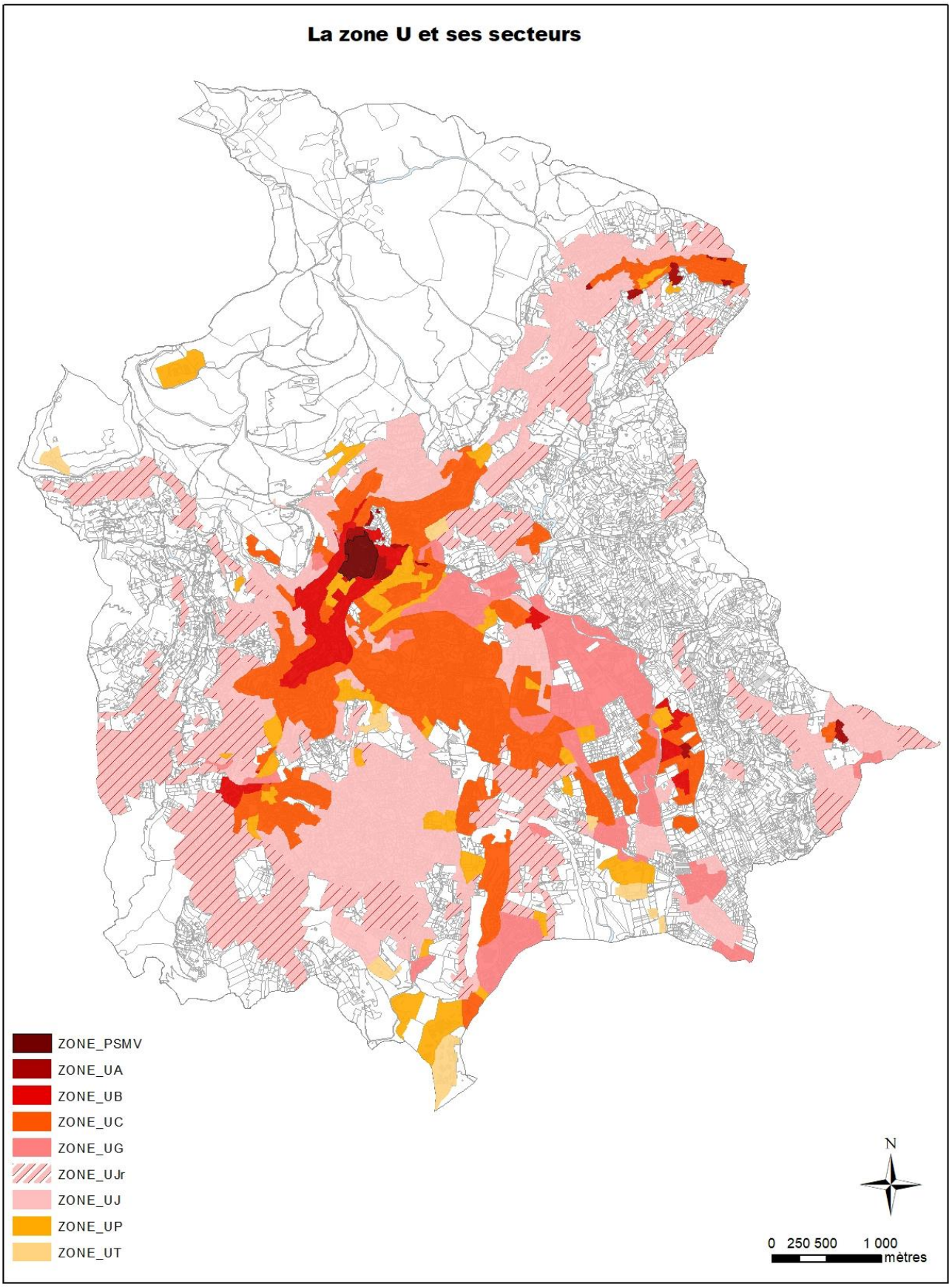
- un minimum de 2 places

Les conditions de desserte sont rappelées pour les voies publiques ou privées, l'accès et l'obligation imposées en matière d'infrastructure.

Les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et télécommunications sont régies par les dispositions générales à toutes les zones.

En revanche, les règles en matière d'eau, de défense contre l'incendie, l'assainissement sont explicitées dans ce chapitre.

A.3.4 / Les choix en matiere de dispositions particulieres applicables aux zones urbaines



Rappel de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme

«Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Conformément à cette définition, ont été classés en zone urbaine l'ensemble des quartiers bâtis présentant des densités minimales suffisantes (établi en fonction de la proximité des constructions les unes avec les autres, de l'emprise au sol observée…) et du nombre de constructions existantes.

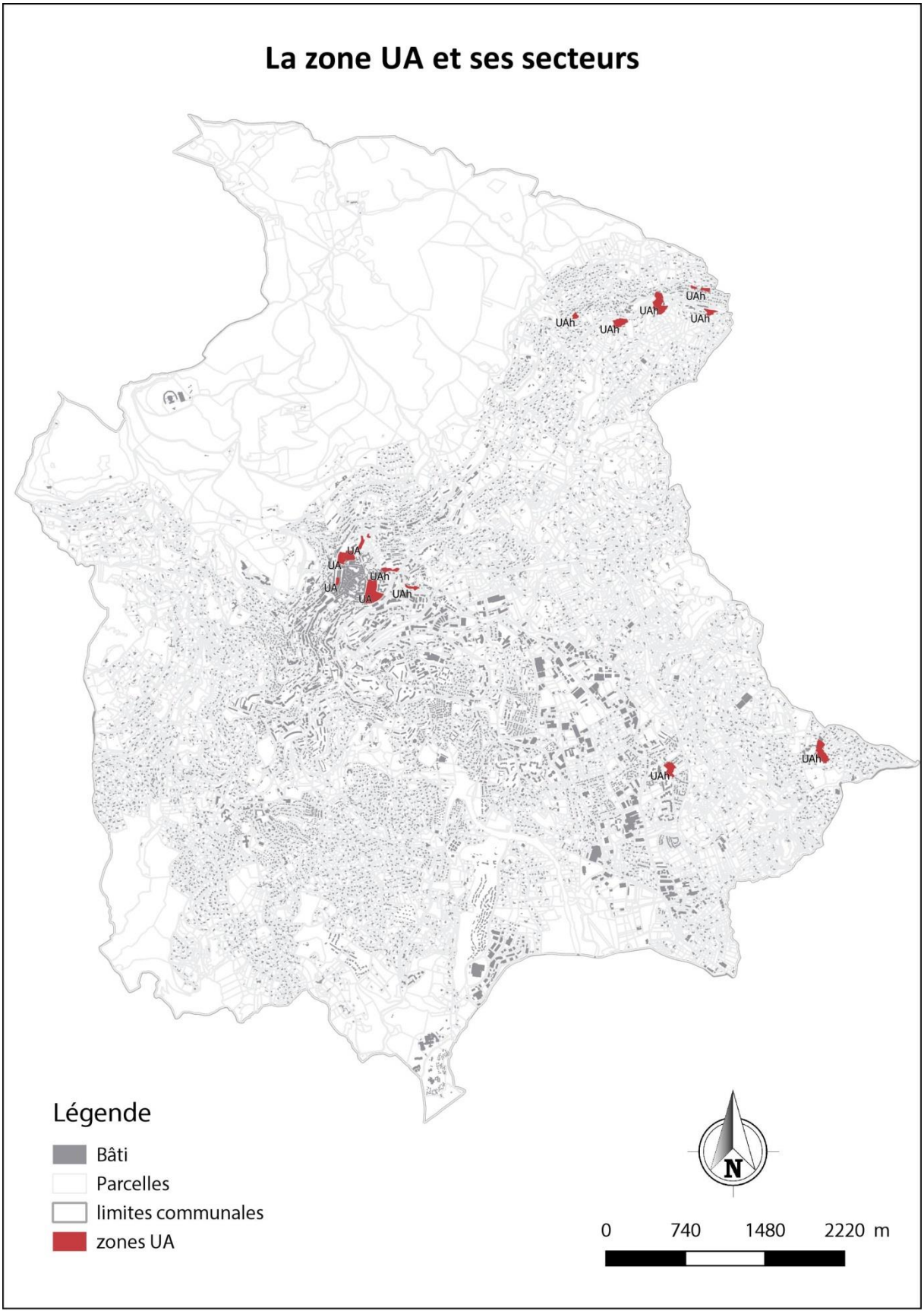
En fonction de la desserte par les réseaux (AEP, EU, voiries…) et de l'intérêt paysager de chacun des quartiers, des règles d'implantation et de densités spécifiques ont été définies.

Dans les zones urbaines, le choix des coefficients d'emprise au sol, prospects, coefficient d'espaces verts, etc. résulte d'une volonté de répondre à l'objectif de concilier développement résidentiel et impératif de protection des paysages du PADD.

Cet objectif se décline en plusieurs actions à mettre en œuvre :

- Adapter les typologies aux paysages et aux tissus urbains dans lesquels ils s'insèrent ;
- Favoriser le renouvellement urbain et une densification limitée dans des secteurs circonscrits, en particulier dans le centre-urbain et l'enveloppe d'agglomération figurant au PADD
- Préserver les formes urbaines des quartiers historiques et des secteurs résidentiels en lisière des zones agricoles ;
- Conjuguer mixité urbaine et intégration paysagère.

A.3.4.1/ Les zones UA et ses secteurs



La zone **UA** correspond à la zone urbaine à tissu continu, elle compte trois secteurs :

- le secteur UA pour le centre historique de Grasse ;
- le secteur UAh pour les hameaux ;
- le secteur UAm est un secteur à plan masse destiné à traduire les orientations définies dans le projet de la ZAC Martelly. Ce secteur est à dominante d'activités commerciales, culturelles, d'habitation et d'équipements publics.

Les règles applicables à la zone UA du PLU visent à valoriser le tissu urbain (habitat continu), du patrimoine bâti dont il convient de poursuivre la préservation et la mise en valeur.

À ce titre, ces règles correspondent à l'unification, à la réintégration et à l'actualisation des dispositions définies dans le LU pour l'ensemble de la zone et ses secteurs ou sous-secteurs.

Dans cette zone, des dispositions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain sont instaurés. De même que pour protéger des éléments d'intérêt végétal et paysager.

Par ailleurs, une Orientations d'Aménagement et de Programmation Patrimoine a été menée sur la zone tampon autour du PSMV.

LE SECTEUR UA :

Le secteur UA se localise en frange du PSMV dans la première couronne du centre-urbain. Il se distingue par son tissu continu en alignement. Il fait l'objet d'une valorisation patrimoniale forte à travers l'OAP et énoncé par le PADD comme un espace de regain et d'attractivité.

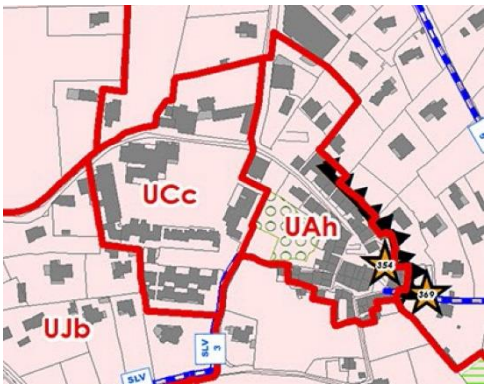
LES SECTEURS UAH :

Les secteurs UAh correspond aux hameaux de Grasse, des noyaux anciens de grande qualité architecturale, composés par un tissu urbain continu en implantation à l'alignement, en hauteur relative et avec un fort taux d'emprise au sol.

hameau de la Madeleine



hameau de Plascassier



les hameaux de Magagnosc

LE PROJET MARTELLY



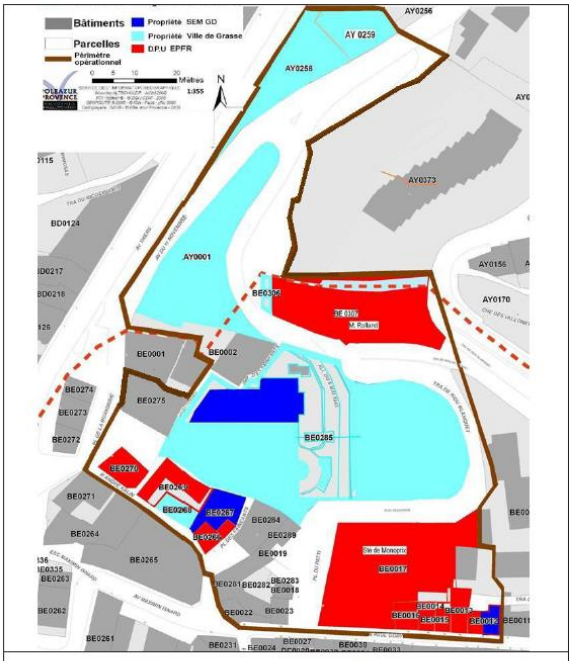
Situé au Nord-Est du centre-ville de Grasse, à proximité de la gare routière, le secteur UAm a récemment fait l'objet d'une modification du PLU. Ce secteur a pour vocation la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Martelly.

Le but du projet est de donner à nouveau au quartier Martelly sa fonction d'entrée de ville tant en termes fonctionnel que qualitatif, ceci à l'image du Cours Honoré Cresp. Par sa localisation, en jonction avec le centre historique et en porte d'entrée du centre-ville, par son inscription dans un axe d'équipements structurants, ainsi que par ses capacités de reconfiguration et de restructuration, le quartier Martelly est un secteur hautement stratégique pour la ville de Grasse.

L'intervention sur ce site s'inscrit dans une requalification et redynamisation d'ensemble du quartier de la Porte Est définit par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), et traduit la volonté de la commune de Grasse et de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse de redynamiser ce territoire en proposant un projet respectant l'environnement et offrant une mixité à la fois fonctionnelle et sociale.

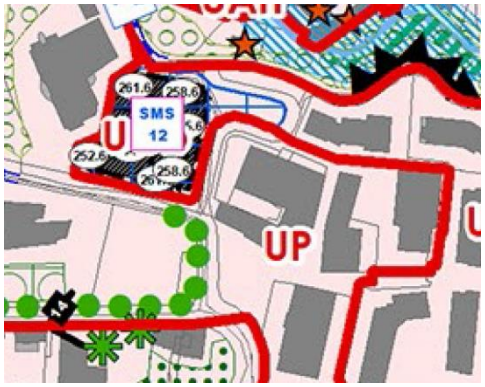
La redynamisation économique du secteur Martelly passe alors par une restructuration urbaine et un développement des surfaces de vente en lien et en complémentarité avec la pépinière commerciale et l'ensemble des opérations développées dans le projet de renouvellement urbain.

Le projet urbain pour le secteur Martelly amorcé à travers la réflexion du projet de rénovation urbaine, et poursuivi dans le cadre de la modification du PLU du secteur Martelly respecte les principes de conception d'un quartier durable.



Périmètre opérationnel de la ZAC Martelly : Parcellaire et droit de préemption urbain

LE PROJET ROURE



Conçu à partir d'une Déclaration de Projet réalisée entre 2016 et 2017, le projet Roure consiste à optimiser une assiette bâtie existante sur un parking en infrastructure pour réaliser à la fois de la mixité urbaine et de la mixité résidentielle au contact du centre-ville.

CARACTERISTIQUES DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UA.

Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies, la typologie traditionnelle des bâtiments et la mixité urbaine des fonctions.

Synthèse de la réglementation

- une espace urbain sous mixité fonctionnelle et sociale

- des prescriptions architecturales renforcées dans le périmètre de l'OAP Patrimoine Centre-Ville

- un ordonnancement en continu ou sous forme d'emprise gabaritaire

- l'emprise au sol n'est pas réglementée dans les secteurs UA et UAh. Dans le secteur UAm, les constructions doivent s'inscrire dans les polygones d'implantation figurant aux documents graphiques (saillies non comprises).

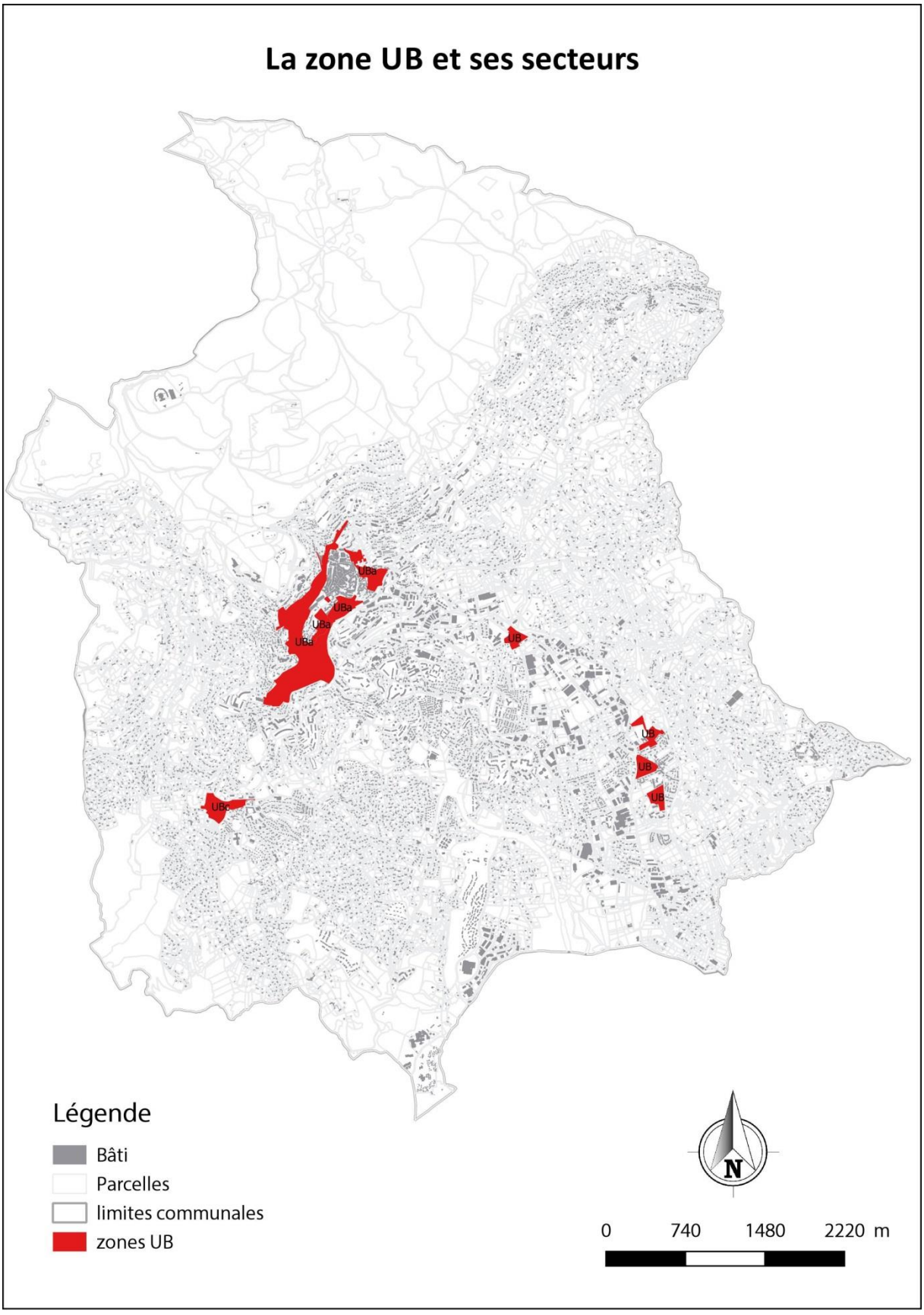
- *S'agissant de la hauteur*, celle-ci développe des formes denses de :

-15 mètres dans le secteur UA

-9 mètres dans le secteur UAh

- Dans les secteurs UAm, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise constructible prévus au plan masse et la hauteur des constructions ne devra pas excéder, à l'égout du toit, la cote N.G.F. fixée sur les documents graphiques.

A.3.4.2/ LES ZONES UB ET SES SECTEURS



La zone **UB** correspond à la zone urbaine à tissu discontinu, marquant l'urbanisme des grands boulevards et des entrées de ville de Grasse.

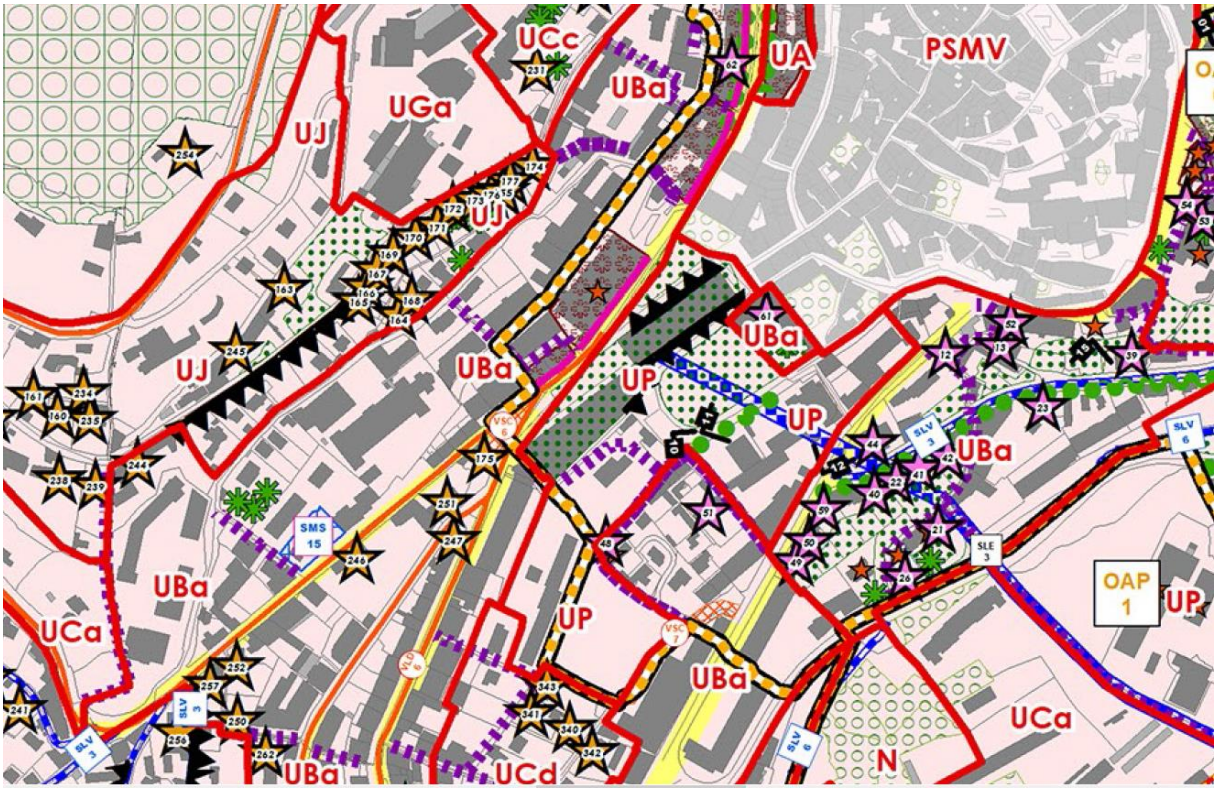
La zone UB comprend 3 secteurs UBa, UBb et UBc.

LE SECTEUR UB :

Le secteur UB correspond à la zone urbaine à tissu discontinu des grands boulevards et des entrées de ville de Grasse.

LE SECTEUR UBA :

Le secteur UBa entoure le centre historique et le PSMV, il est présent au nord et au sud de celui-ci, le long des grands boulevards (le boulevard Antoine Maure et Eugène Charabot au nord, le boulevard Fragonard au sud) et des entrées de ville, notamment à l'ouest du centre historique. L'objectif de ce secteur est de redynamiser les espaces tampons entre le centre historique et le reste de la ville de Grasse, à travers un regain économique grâce aux linéaires commerciaux,



LE SECTEUR UBB :

Le secteur UBb se situe au sud-est de centre historique dans la première couronne du centre-urbain, il se distingue par un tissu urbain relativement dense.



LE SECTEUR UBC :

Les secteurs UBc se localisent à la fois dans la première couronne du centre-urbain ainsi que sur la partie sus ouest de la commune. Il se caractérise par de grands ensembles bâtis et des hauteurs relativement importantes.



CARACTERISTIQUES DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UB.

Synthèse de la réglementation

- une espace urbain sous mixité fonctionnelle et sociale

- des prescriptions architecturales renforcées dans le périmètre de l'OAP Patrimoine Centre Ville

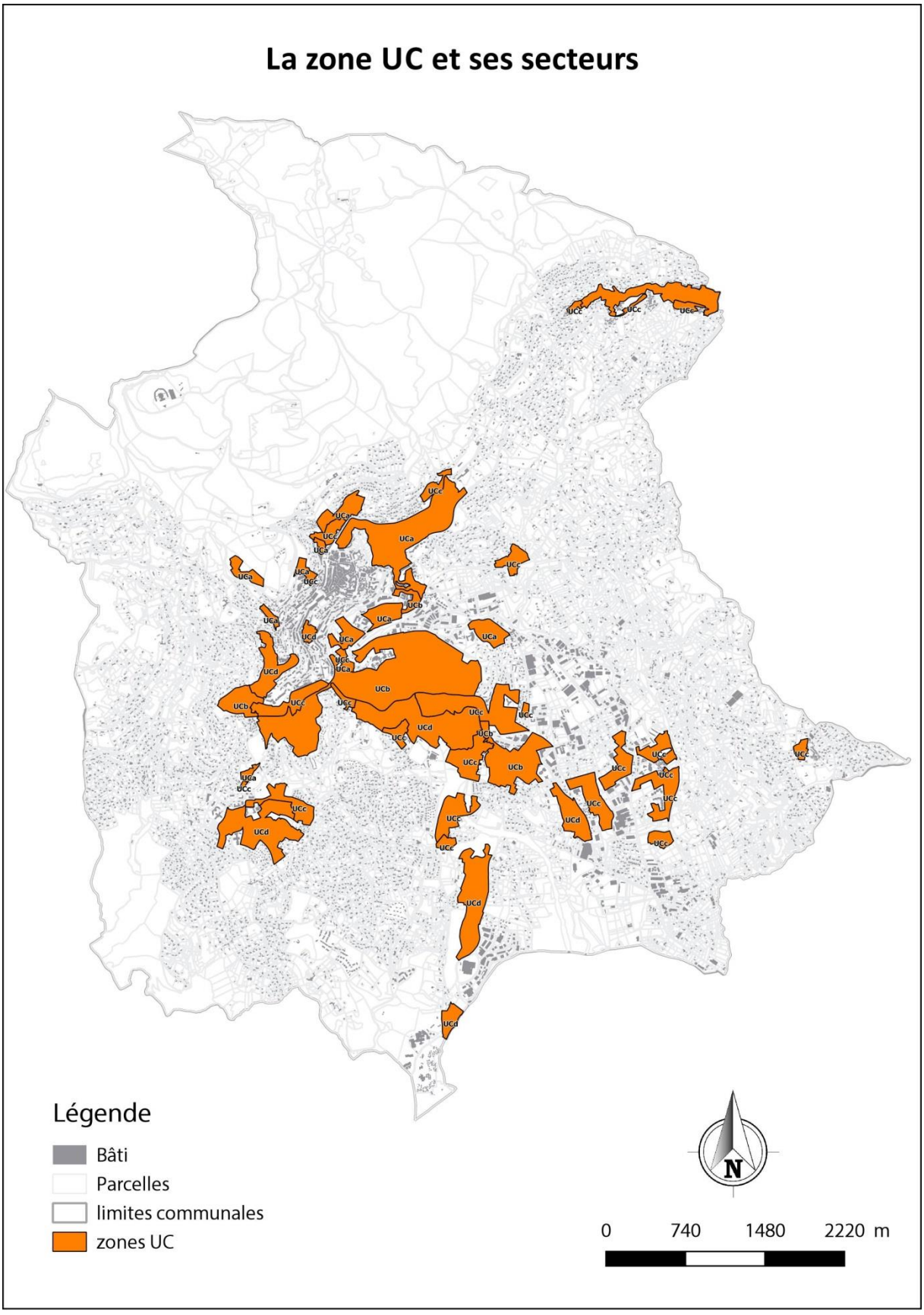
- un ordonnancement en continu ou sous forme de bande de construction

- l'emprise au sol n'est pas réglementée mais un taux d'espace vert et libre fixé au moins à 15% et la présence de nombreux jardins remarquables permettant de sauvegarder le végétal en ville

- *S'agissant de la hauteur*, celle-ci développe des formes denses de :

	H hauteur réglementée en tout point	H1 hauteur frontale au sommet de la façade	H2 hauteur frontale au sommet du faîtage
UBa	**15 mètres**	**17 mètres**	**20 mètres**
UBb	**12 mètres**	**14 mètres**	**17 mètres**
UBc	**10 mètres**	**12 mètres**	**15 mètres**

A.3.4.3/ LES ZONES UC ET SES SECTEURS



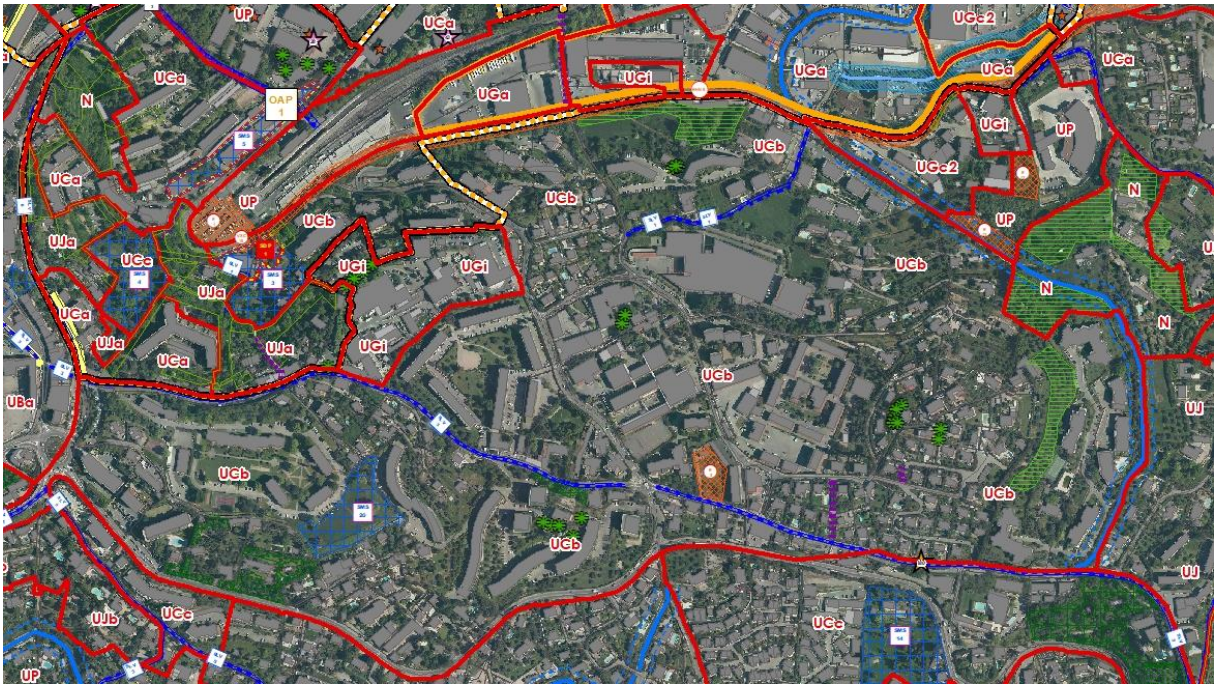
La zone UC s'étend en périphérie des zones UB et UA autour dans le centre urbain. C'est une zone d'intensification moyenne.

Elle correspond aux zones à dominante d'habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses et dans laquelle un renouvellement urbain est envisageable : elle comprend déjà de l'habitat collectif en R+3 / R+4 et de l'habitat individuel en R+1. La proximité de ces quartiers par rapport aux commerces, services et emplois, et leur bonne desserte par les transports en communs, motivent le maintien de règles permettant la production d'habitat collectif et donc le renouvellement urbain de ce secteur.

Le secteur UCa correspond aux tissus semi-collectifs les plus denses de type habitat groupé, sur de petites parcelles. Le règlement est adapté à ce type d'implantation afin de permettre une bonne intégration des nouveaux bâtiments et des annexes.

Les secteurs UCb, UCc et UCd correspondent aux tissus pavillonnaires individuels de moyenne densité, situés majoritairement autour du centre urbain. Leur densité a été définie au regard de l'existant afin de conserver la qualité de vie de ces quartiers tout en permettant une densification maitrisée. Les densités sont décroissantes du secteur UCb vers le secteur UCd.

Les capacités d'accueil des zones UC sont importantes et décisives pour la réussite de la politique d'habitat.



CARACTERISTIQUES DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UC.

Synthèse de la réglementation

- un espace urbain sous mixité fonctionnelle et sociale qui regroupe de nombreuses zones éparses du PLU 2007 sous une même dénomination

- des implantations discontinues relativement simples et généralistes

- des emprises au sol relativement unifiées autour de 1/4 d'imperméabilisation par le bâti

- 25% dans le secteur UCa,
- 25% dans le secteur UCb pour les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, 40% pour les autres occupations et utilisations du sol admises
- 25% dans les secteurs UCc
- 20% dans les secteurs UCd

- un apport au développement durable avec des bonifications cumulatives

* bonification de 10% d'emprise au sol est accordée pour la réalisation d'ouvrages collectifs de stationnement si la construction nouvelle se réalise sur une surface déjà imperméabilisée utilisée pour du stationnement à l'air libre.

* bonification de 10% d'emprise au sol est accordée pour les constructions dépassant d'au moins 25% les niveaux de la performance énergétique (KWh/m² par an) requis par la réglementation thermique en vigueur.

- des hauteurs qui démontrent la diversité des formes urbaines avec des volumes collectifs allant de R+4 en zone UCa jusqu'à des formes d'habitat intermédiaire en R+1 couvrant des quartiers conçus sous cette forme urbaine

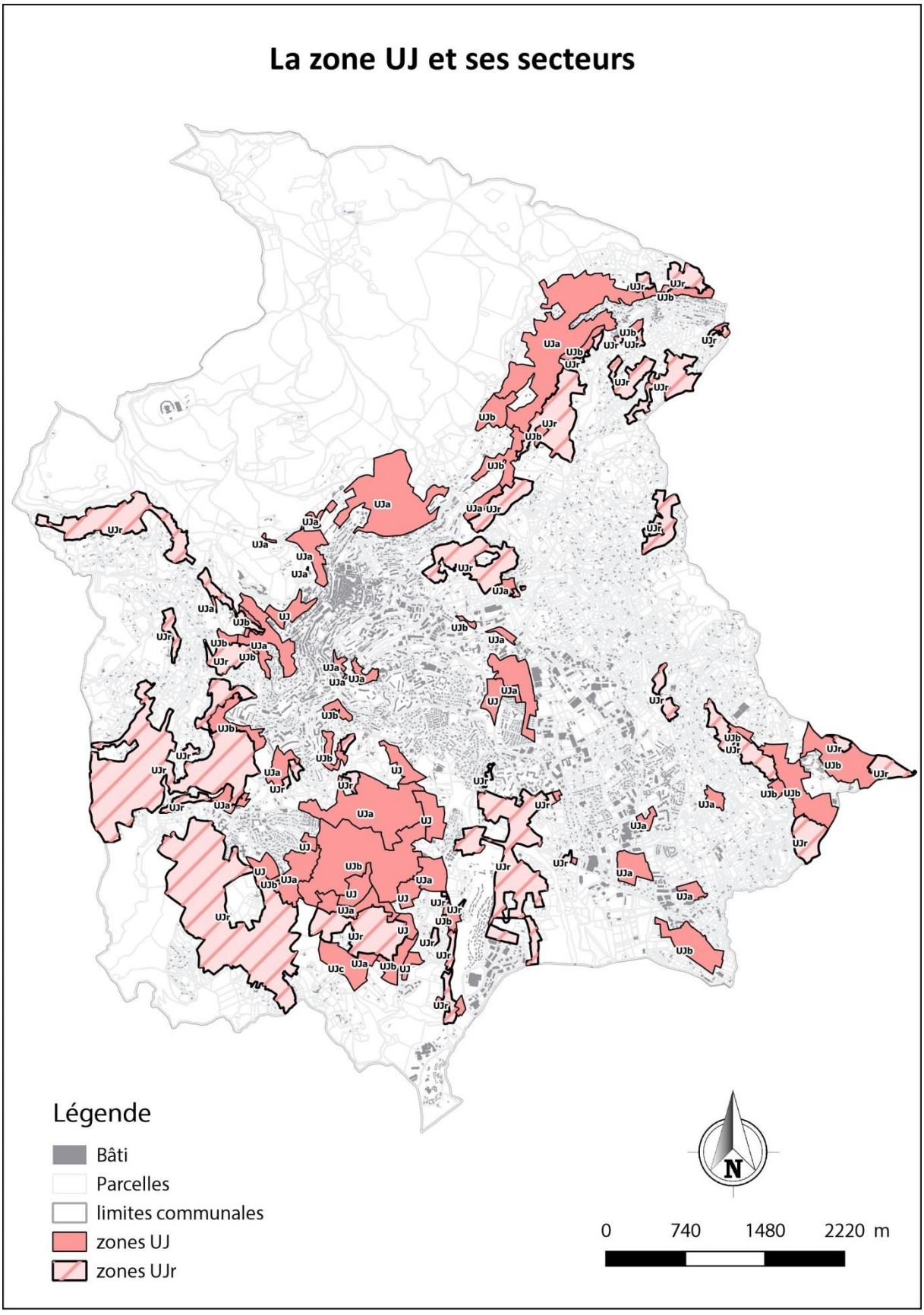
	H hauteur réglementée en tout point	H1 hauteur frontale au sommet de la façade	H2 hauteur frontale au sommet du faîtage
UCa	**15 mètres**	**17 mètres**	**20 mètres**
UCb	**12 mètres**	**15 mètres**	**18 mètres**
UCc	**10 mètres**	**12 mètres**	**15 mètres**
UCd	**7 mètres**	**10 mètres**	**13 mètres**

- des taux d'espaces verts plus accentués que dans la zone UB

-25% dans les secteurs UCa

- 35% dans les secteurs UCb, UCc et UCd

A.3.4.4/ LES ZONES UJ ET SES SECTEURS



La zone **UJ** correspond à la zone urbaine des campagnes provençales Grassoises qui n'ont pas vocation à être intensifiées.

La zone comporte plusieurs secteurs notamment le secteur, **UJa UJb et UJr**.

La zone UJa correspond aux espaces d'habitat individuel de densité moyenne conçue sous forme presque exclusive d'habitat individuel

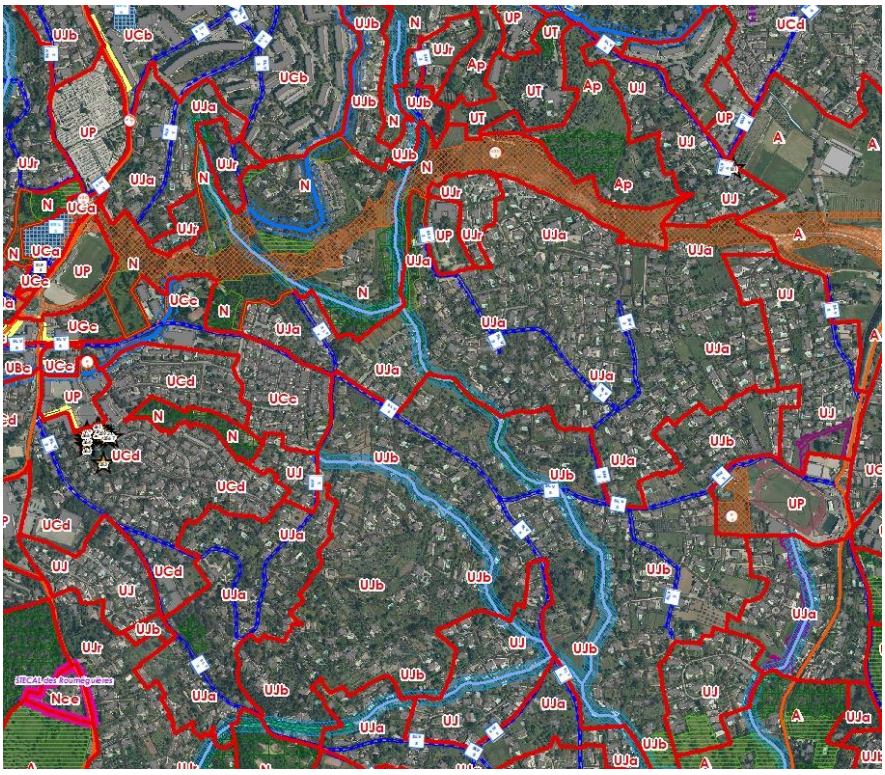
Les zones UJb et UJr regroupent les parties d'habitat diffus de la Ville de Grasse, héritage des zones NB, formant des continuités d'urbanisation et des ambiances résidentielles urbanisées qui exigent la reconnaissance du statut de zone U au sens du Code de l'Urbanisme

- perte de la naturalité des lieux avec la prévalence d'un paysage urbain formaté (routes, réseaux techniques, murs de clôture....) témoin d'un caractère urbanisé

- aménagements viaires et rééquipements des sites à partir d'emplacements réservés, de parades contre les risques naturels, de divisions foncières réalisées en vue de l'acte de construire

- acquisitions de droits à bâtir depuis plusieurs décennies reconnues par les antériorités fiscales

- validation successives par les administrations décisionnelles de l'enjeu de constructibilité de ces périmètres compte tenu de leur exclusion des zones de risque fort (et donc d'enjeu faible) des différents Plans de Prévention des Risques survenus depuis l'avènement du PLU 2007 (PPR Mouvements de Terrain, PPR Incendies de Forêt), de l'opposabilité du Plan de Zonage d'Assainissement.



La zone comporte plusieurs secteurs UJr dits d'urbanisation restreinte dans lesquels la Ville a clairement mis en avant la spécificité de l'urbanisation Grassoise conçue pendant des décennies à partir de l'assainissement individuel. Les articles UJ 2 et DP UAU 9 sont rédigés de manière très précise afin de conditionner toutes les autorisations d'urbanisme à l'accord et au suivi du service SPANC et du Service Communal d' Hygiène et de Santé.

CARACTERISTIQUES DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UJ.

Synthèse de la réglementation

- un espace urbanisé mais de faible densité avec des secteurs peu équipés, notamment les zones UJr

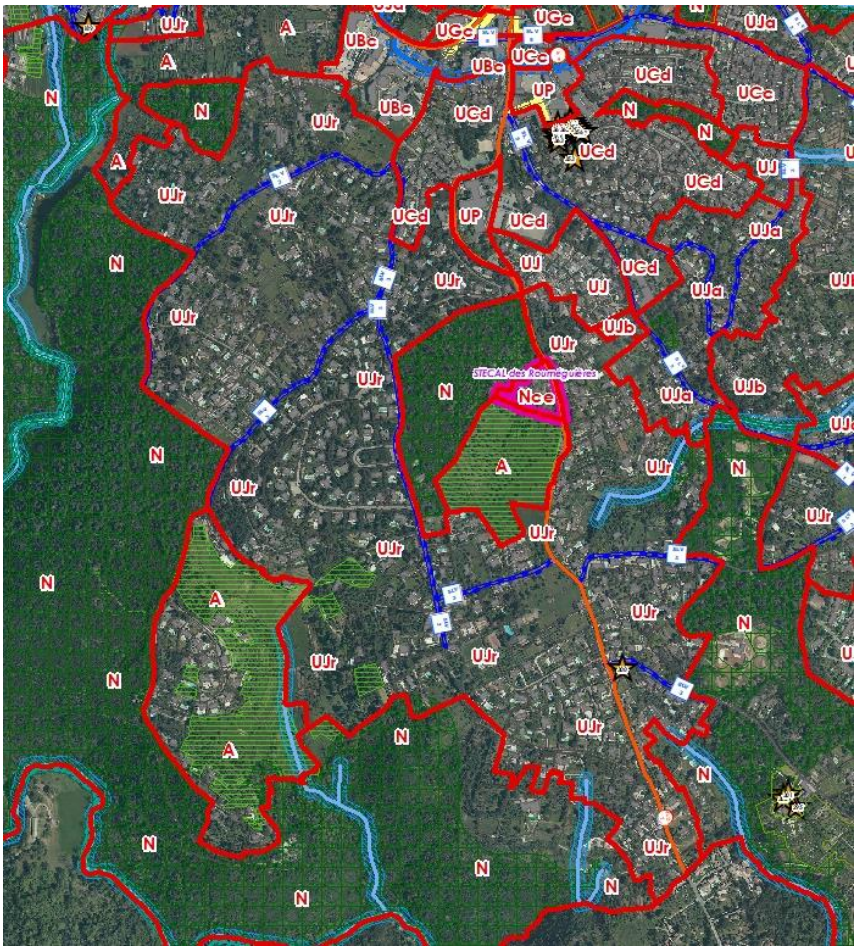
- des implantations discontinues relativement simples et généralistes

- des emprises au sol relativement faibles qui vont ménager la consommation de l'espace en laissant des parties de trame verte à mettre en oeuvre

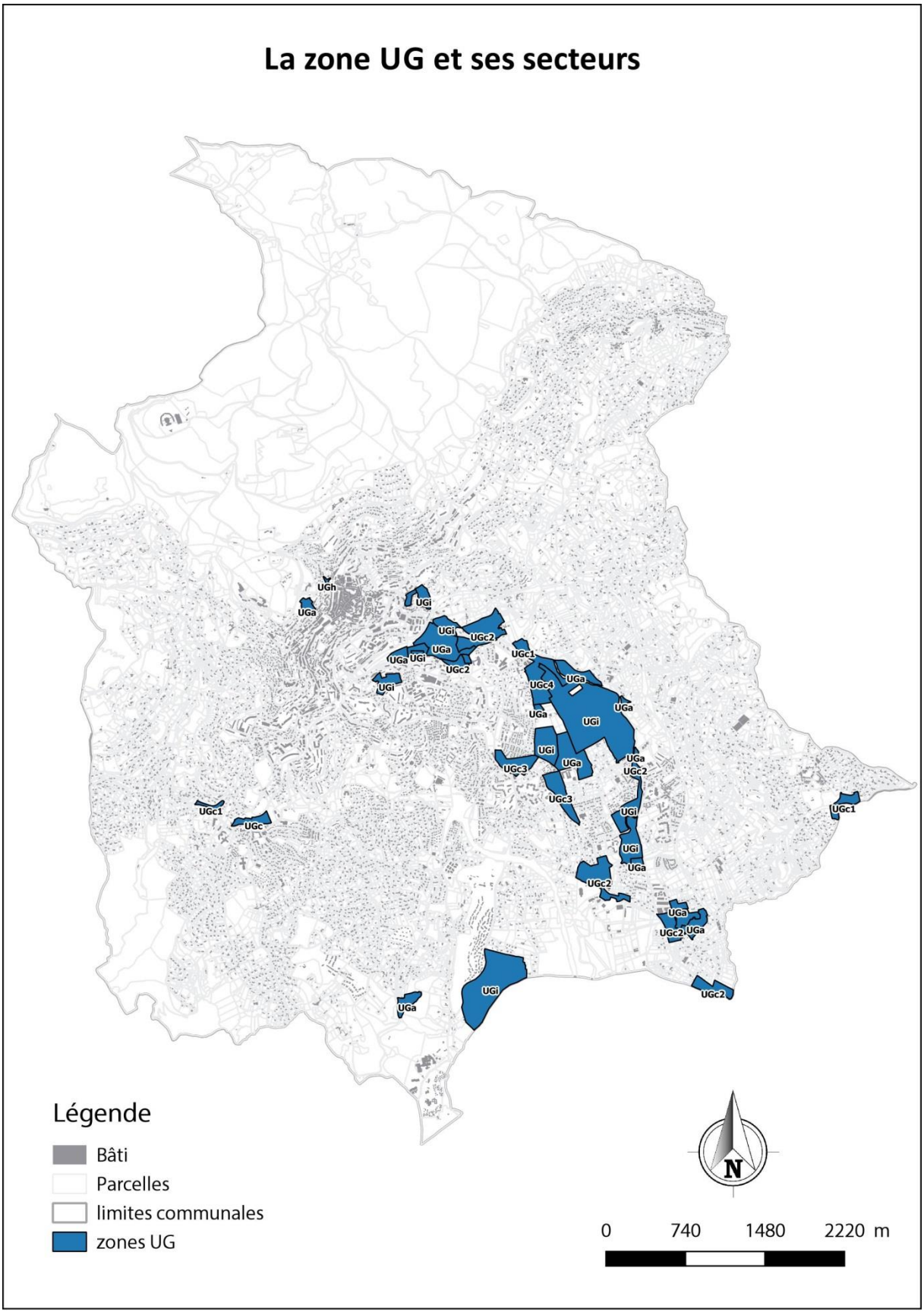
  - 15% dans la zone UJ et les secteurs UJa
  - 10% dans les autres zones

- des hauteurs limitées à deux niveaux de construction, rapporté à un seul niveau de construction dans les zones UJb et UJr pour les constructions de faible ampleur (inférieure à 75 m² d'emprise au sol d'un seul tenant) de façon à ne pas voir se développer dans le paysage des Campagnes Grassoises des constructions trop étriquées, finalement plus hautes que larges, sans rapport avec la construction traditionnelle développant de grandes bastides.

- un taux minimum d'espaces verts perméables maintenus en pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette fixé à 65% dans l'ensemble de la zone UJ pour que ces paysages de campagne conservent leur typologie paysagère actuelle et s'inscrivent dans le réseau de trame verte et bleue de la ville.



A.3.4.5/ LES ZONES UG ET SES SECTEURS



La zone UG est réservée aux activités économiques.

À travers son règlement plus clair dans les distinctions entre industriel, artisanal et commercial, le PLU cherche clairement à rompre :

- avec la banalisation des sites économiques par le fourre-tout de fonctions

- avec l'accroissement du prix du foncier et de l'immobilier artisanal par la pression financière créée par l'urbanisme commercial

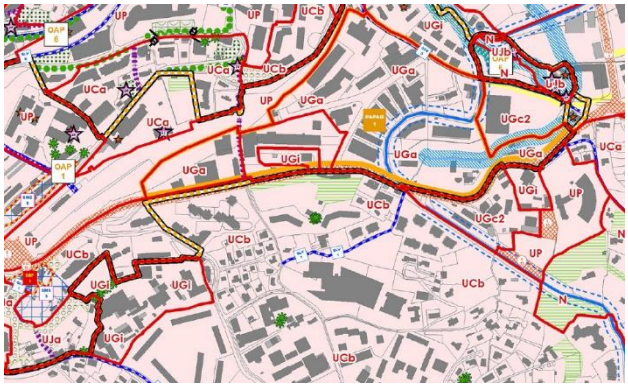
- avec la multiplication d'activités sensibles autour des voisinages résidentiels, lorsque réalisées en dehors des zones industrielles.

La zone **UG** distingue donc désormais clairement 4 usages

- les secteurs réservés à l'artisanat et les fonctions d'entreposage – UGa (site historique de Charabot, Carré Marigarde, la Madeleine, une partie de Camperouse...)
- les secteurs réservés aux fonctions commerciales, artisanales du quotidien et tertiaires - UGc (la Paoute, Moulin de Brun, Carré Marigarde, Saint Jacques, Plascassier..) avec des hauteurs différentes selon l'intensité des équipements commerciaux présents
- les secteurs réservés à l'industrie Grassoise – UGi (site historique de Robertet, Carré Marigarde, Sainte Marguerite-lePlan, Camperouse, les Bois de Grasse...)
- le secteur hôtelier du centre-ville UGh (le nouvel hôtel des Parfums)

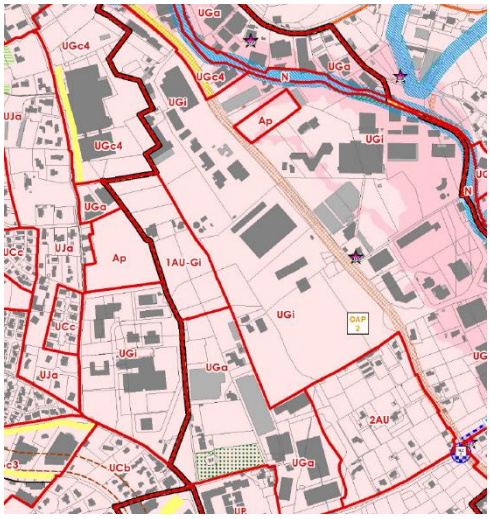
La distinction entre commercial, industriel et artisanal est synthétisée ci dessous :

		UGC (commercial)	UGI (Industrie)	UGA (Artisanal)
	Commerces et activités de services			
dont	Artisanat et commerces de détails			
	Restauration			
	Commerces de gros			
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier			
	Cinéma			
	Autres activités tertiaires des secteurs secondaires et tertiaires			
dont	Industrie			sans risque industriel
	Entrepôt	en lien avec commerces et accollé	en lien avec industrie	
	Bureau		en lien avec industrie	
	Centre de congrès et des expositions			
	Equipements Collectifs			



Les zones UG du Carré Marigarde et le site historique de Robertet -

les zones industrielles et commerciales de Sainte Marguerite



CARACTERISTIQUES DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UG.

Synthèse de la réglementation

- un espace urbanisé de forte intensité avec des distinctions de fonctions importantes selon la destination du secteur UG

- des secteurs d'attente de projet sur le Carré Marigarde et la partie haute de la Route de Cannes de façon à donner le temps à la Ville et ses partenaires de préciser les conditions du renouvellement urbain

- des implantations discontinues relativement simples et généralistes

- des emprises au sol relativement fortes et dans lesquelles s'appliquent des bonifications d'emprise au sol en fonction d'une meilleure réutilisation du stationnement à l'air libre et de performance énergétique. Comme demandé par les acteurs économiques au cours de la concertation, les emprises au sol ont été légèrement augmentées mais ce sont bien les bonifications qui permettront de mobiliser le plus de droits à construire.

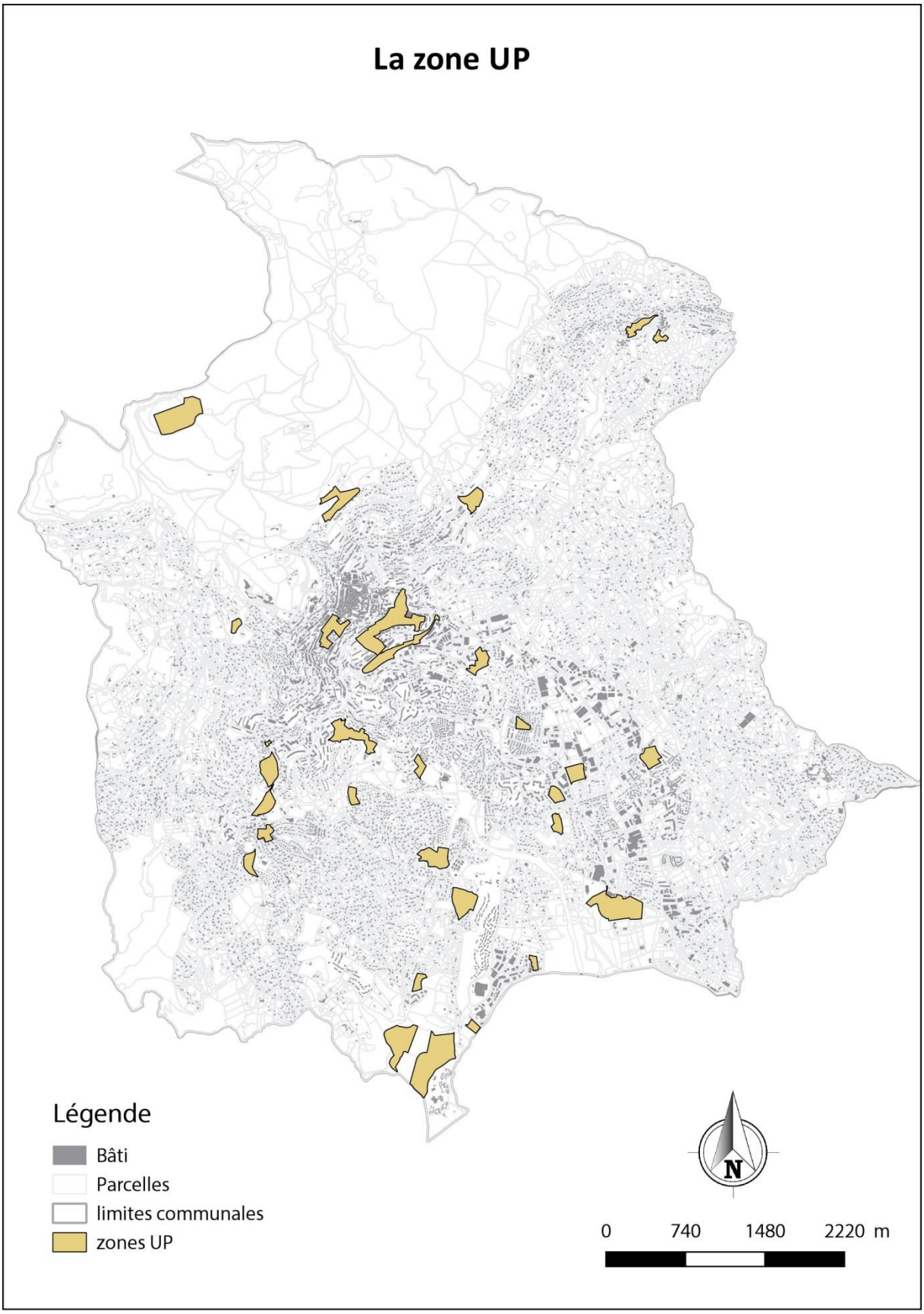
	h	h si acrotère
UGa	**10 mètres**	**11 mètres**
UGc	**10 mètres**	**11 mètres**
dont UGc1	**7 mètres**	**8 mètres**
dont UGc2	**Voir paragraphe espace de représentation**	
dont UGc3		
dont UGc4	**13 mètres**	**14,5 mètres**
UGi	**13,5 mètres**	**14,5 mètres**

- des hauteurs également en augmentation pour les zones industrielles (13,5 m en UGi) et les zones commerciales accueillant les grands équipements, et la hauteur de 381 mètres NGF pour l'hôtel des Parfums

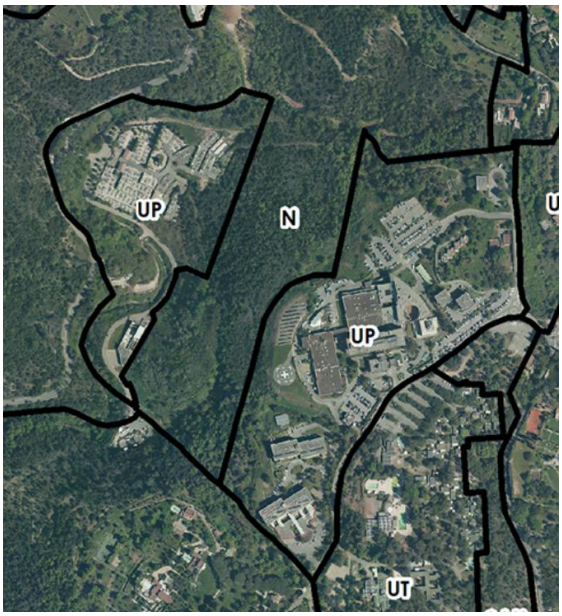
- le maintien du principe de l'espace de représentation le long de l'avenue de Cannes avec toutefois des principes plus souples que ceux appliqués dans le PLU avant Révision qui en raison de l'emprise de l'emplacement réservé et la règle appliquée gelait une grande partie des droits à construire.

> *- 50% de la superficie de l'espace de représentation doit être réservée à des espaces libres de pleine terre, et être qualifiée en espace planté à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige (voir lexique) pour chaque surface de 100 m² de surface libre*
>
> *- aucune construction ne doit gêner la perception de la façade des rez-de-chaussée depuis la route de Cannes. Toutefois les masques ponctuels tels que les poteaux et les arbres de haute tige sont admis. Les aires de stationnement sont autorisées.*
>
> *- à l'exception des rampes et des dispositifs de récupération des eaux pluviales, le niveau altimétrique du sol de l'espace de représentation doit être compris entre celui de la route de Cannes et celui de l'accès au rez-de-chaussée.*

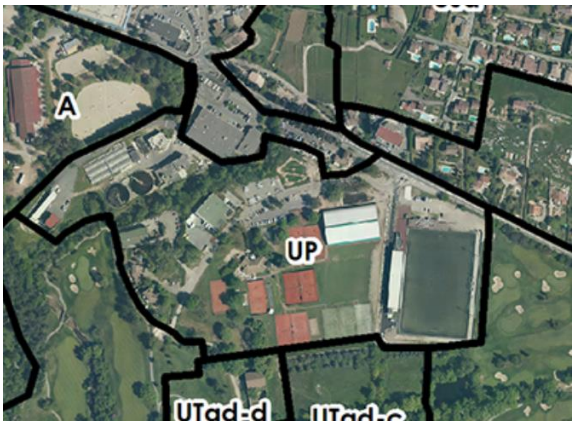
A.3.4.6/ LES ZONES UP ET SES SECTEURS



La zone **UP** correspond à la zone d'équipements publics et collectifs de la ville De Grasse, notamment scolaire, de santé, culturelle, sportive, administrative et universitaire.



Situés au sud ce secteur correspond au centre hospitalier Général de Grasse.



La zone sportive de la Paoute



D'autres secteurs UP tel ci-dessous correspondent aux équipements publics et collectifs de Grasse, administratifs, scolaire, sportif de loisirs…

CARACTERISTIQUES DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UP

Synthèse de la réglementation

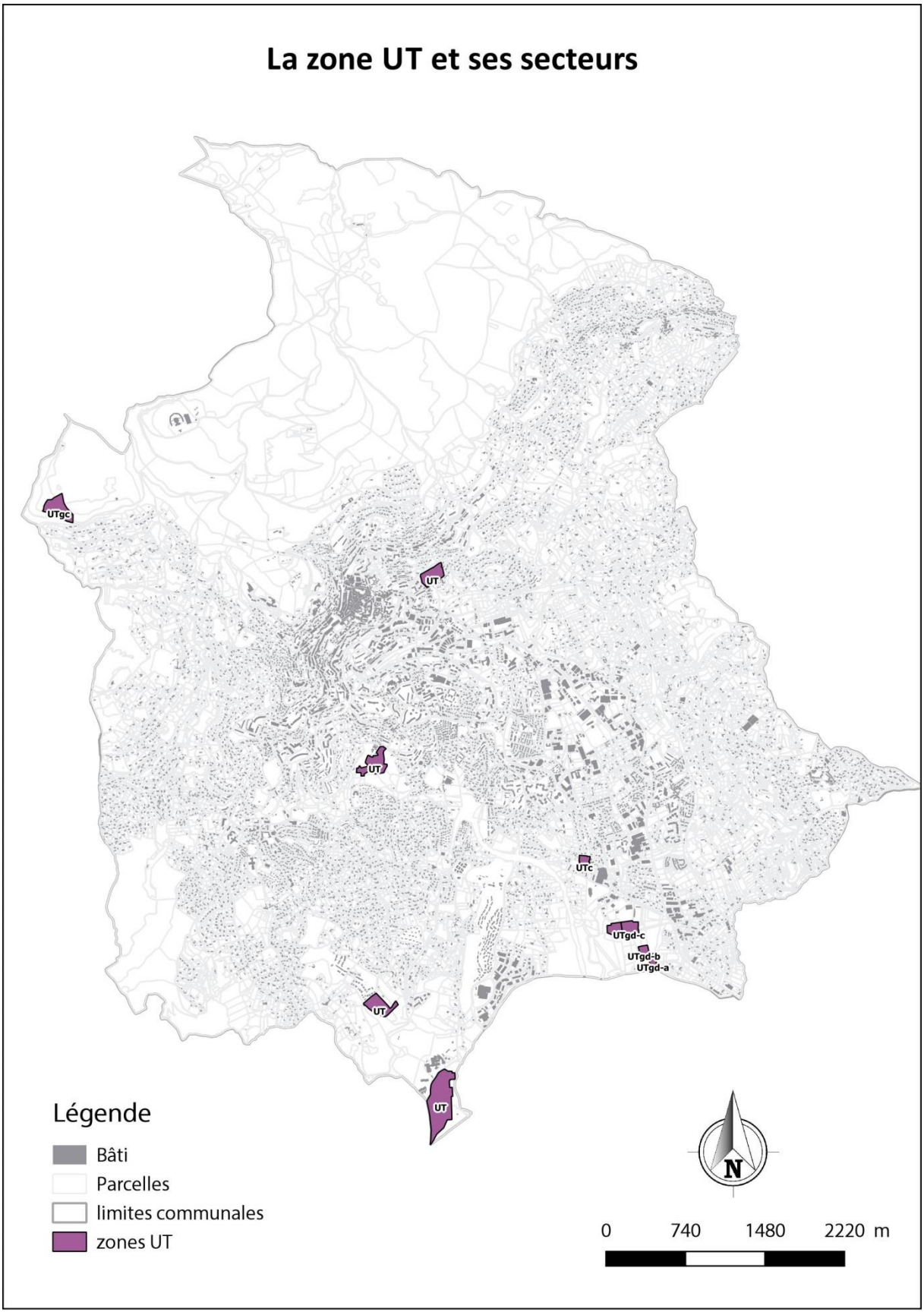
- des secteurs d'équipements publics majeurs (hôpital, prison, écoles, services de sécurité...)

- un projet important de nouveau parking au pied des Bois de Grasse pour redonner du souffle et de la capacité d'accueil à cette zone économique d'importance pour le Pays de Grasse

- des implantations discontinues relativement simples et généralistes, mais des dérogations possibles

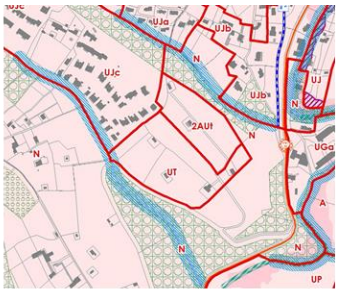
- des règles minimales d'aspects, de paysagement et de desserte.

A.3.4.7/ LES ZONES UT ET SES SECTEURS

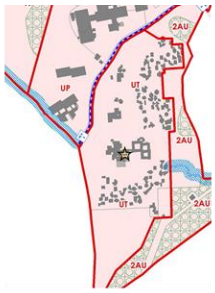


La zone **UT** correspond à la zone urbaine à vocation d'activités touristique et golfique

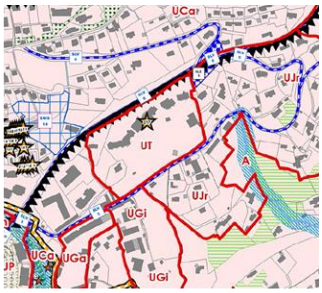
〉 les unités touristiques de Clavary, Saint Antoine, Roumiguières et Croisset – UT



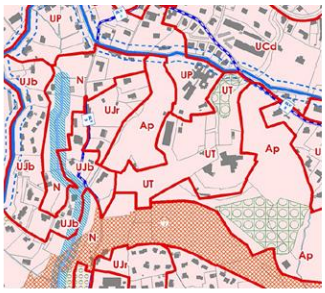
La zone UT des Roumèguières



La zone UT de Clavary



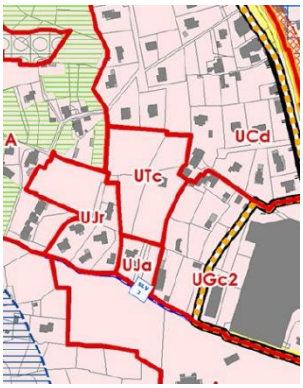
La zone UT de Croisset

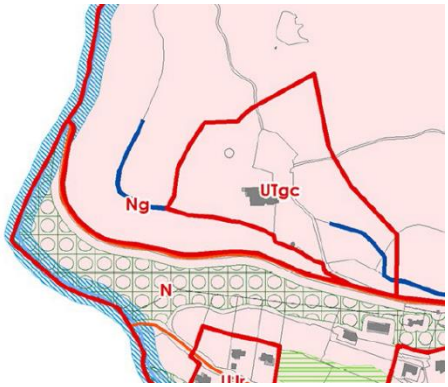


La zone UT de Saint Antoine

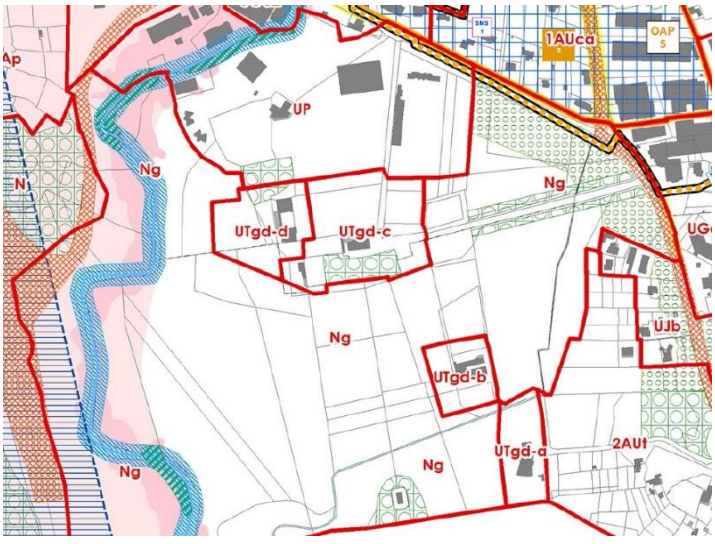
Il s'agit de pôles touristiques existants ou en cours de réalisation

〉 le Parc Résidentiel de Loisirs de la Paoute – UTc, anciennement en zone N et nécessitant une reconnaissance de zone urbaine puisque l'accueil de plus 35 Habitations Légères de Loisir nécessite le statut de zone urbaine





〉 le secteur d'hébergement touristique du golf du Claux Amic sur la route de Cabris- UTgc



〉 le secteur d'hébergement touristique du golf de Saint Donat (où s'appliquent les droits de la Zone d'Aménagement Concertée couvrant le périmètre) – UTgd

CARACTERISTIQUES DES PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE UT

La zone UT correspond à une affectation essentiellement tournée vers des équipements touristiques, d'hébergement touristique, de camping et de loisirs. Les règles retenues pour la zone UT visent à valoriser et préserver ces espaces identifiés comme à enjeux dans le cadre du PADD. Elle permet :

- le contrôle des changements de destination pour conserver une offre d'hébergement de qualité, une composante économique stratégique pour la Ville en lien avec sa plus forte notoriété et attractivité en tant que Capitale Mondiale des Parfums, futur Ville d'un site Unesco, Ville d'arts et de patrimoine dotée d'équipements touristiques majeurs (deux golfs, des démonstrateurs du savoir-faire, des terres d'exception.....)

- la distinction entre unité touristique classique type Résidences de Tourisme (Roumiguières, Croisset, Clavary) et le parc résidentiel de loisirs de la Paoute

- Pour la ZAC du golf de Saint Donat, les droits à construire en surface de plancher sont limités en fonction des droits définis lors de sa Réalisation et son Approbation :

- 4 650 m² dans le secteur UTgd-a
- la superficie de plancher existante dans le secteur UTgd-b
- 2 270 m² dans le secteur UTgd-c
- 2 310 m² dans le secteur UTgd-d.

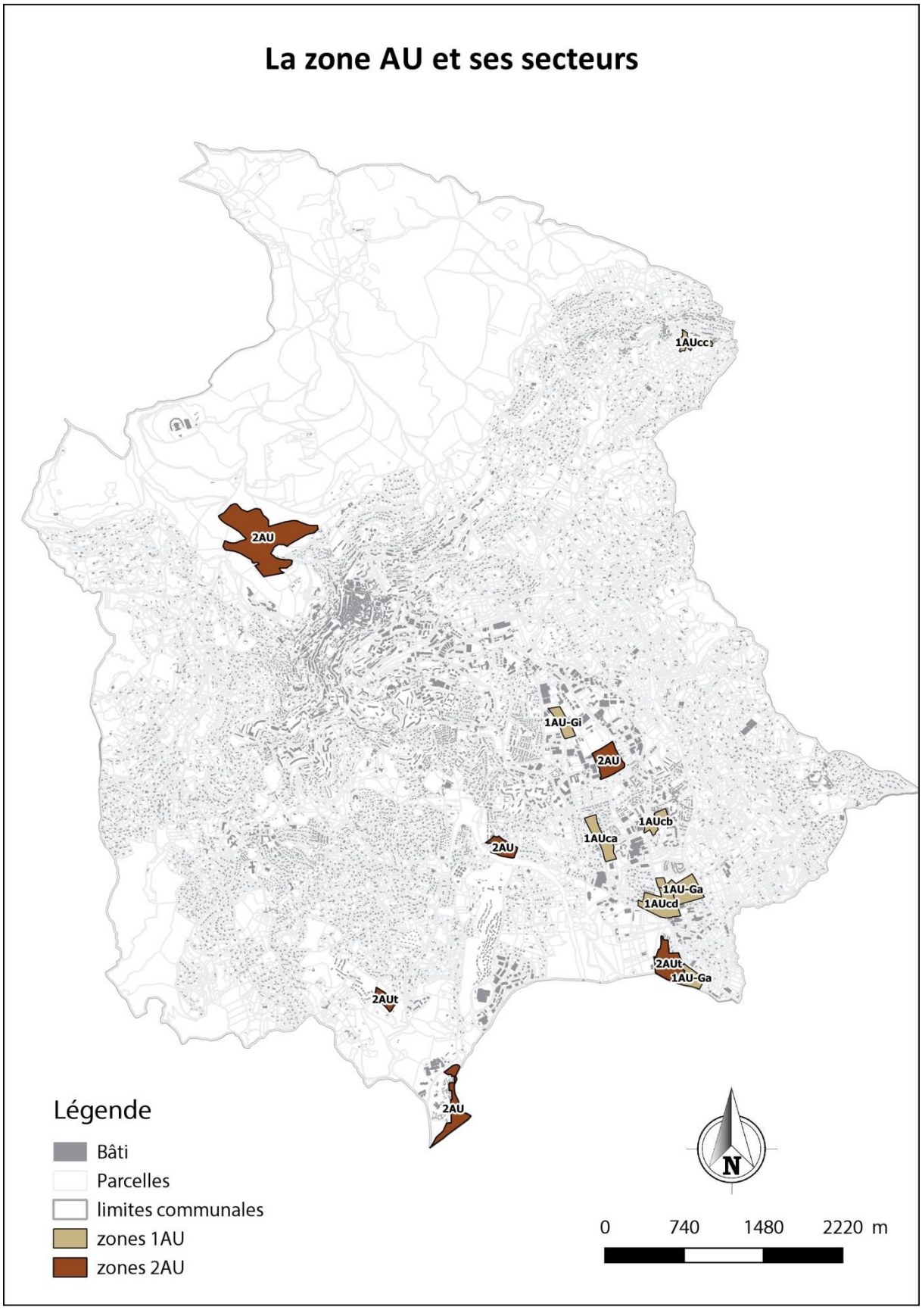
- des formes urbaines relativement compactes et denses, avec des hauteurs soutenues, des emprises au sol élevées qui ne sont pas réglementées.

- 7 mètres de hauteur dans le secteur UTc pour les constructions et 3 mètres pour les habitations et résidences légères de loisir
- 9 mètres de hauteur dans la zone UT
- 12 mètres dans le secteur UTgc - le golf du Claux Amic

Pour la ZAC du golf de Saint Donat

- 9 mètres dans le secteur UTgd-a
- 7 mètres dans les secteurs UTgd-c et UTgd-d
- la hauteur du bâtiment existant dans le secteur UTgd-b

A.3.5 / Les choix en matiere de dispositions particulieres applicables aux zones a urbaniser



Rappel de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme :

Conformément à l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Cas n°1 – les zones 1 AU et 2AU

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Le PLU de Grasse définit 10 zones à urbaniser qui sont représentées sur la carte de synthèse ci-dessous, dont :

- 4 zones 1AUC, composées des secteurs 1AUCa, 1AUCb et 1AUCc
- 3 Zones 1AUG, composées des secteurs 1AUGa et 1AUGi
- 3 zone 2AU, composé des secteurs 2AU et 2AUt ;

Les zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déterminent les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur règlementaire.

A ces OAP, sont associés plusieurs secteurs :

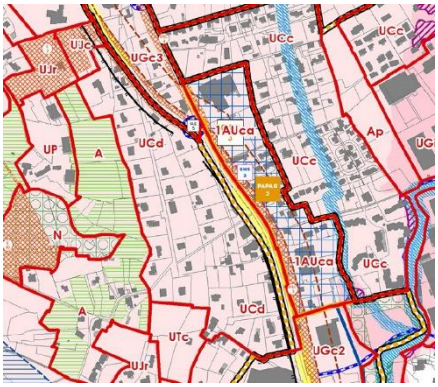
- Secteurs Sainte Marguerite en 1AU-Gi ;
- secteur 1AU-Ca de la Route de Cannes ;
- secteur 1AUCa-1AUGa de Saint Donat - Saint Marc ;
- secteur 1AU-Ga de Grasse Sud ;
- secteur 1AU-Cb du Plan à vocation principale d'habitat ;
- secteur 1AU-Cc des Roumégons à Magagnosc à vocation principale d'habitat.

A.3.5.1/ LES ZONES 1AUC ET SES SECTEURS

La zone **1AUC** correspond à la zone d'urbanisation future de mixité urbaine à dominante d'habitat :

- les secteurs 1AUCa qui forment les grands îlots de renouvellement urbain de la Paoute / Saint Marc et au sein desquels sont inscrits des objectifs de mixité urbaine et sociale
- le secteur 1AUCb du Plan dont la morphologie urbaine est plus modérée
- le secteur 1AUCc des Roumégons à Magagnosc

Le secteur 1AUCa - renouvellement urbain de la Route de Cannes



Le secteur 1AUCa, doté d'une OAP stratégique, est une opération de renouvellement urbain.

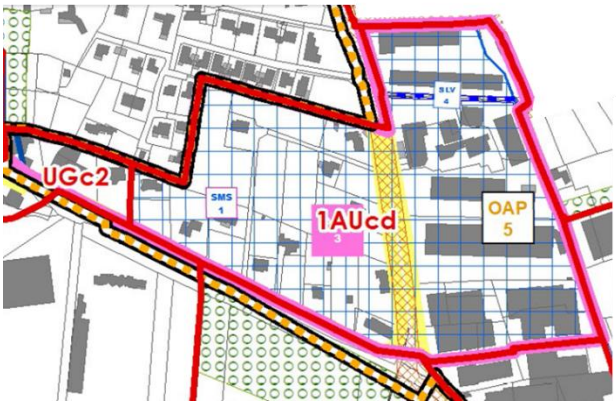
L'urbanisation du secteur devra s'organiser sous la forme d'une opération coordonnée afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du secteur. Le temps de disposer des outils nécessaires pour établir ce schéma de référence, il a été choisi d'instaurer un Périmètre d'Attente procédant à un sursis du droit des sols d'une durée maximale de 5 ans.

Les deux polarités commerciales situées aux extrémités du site sont à conforter et plus particulièrement la partie située au sud, car en effet celle-ci correspond à l'une des entrées de ville de Grasse.

Ce secteur est également concerné par un secteur de mixité sociale et fonctionnelle. La programmation du quartier comprend de l'habitat collectif dans la partie centrale du secteur. Les bureaux et les commerces en rez-de-chaussée sont également autorisés. Environ 450 logements sont envisageables, et 135 logements sociaux estimés.

Le secteur 1AUCa - renouvellement urbain de Saint Donat

Ce site d'extension urbaine présente un double enjeu en termes de développement économique et de préservation de l'environnement. Il est d'ailleurs concerné par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global. Situé au sud du hameau du Plan, l'urbanisation de ce site contribuera à répondre à l'enjeu de production de logements auquel est confrontée la commune. Concernant le futur écoparc de Saint Marc, la Ville a pris des engagements forts en matière de protection du cadre du vie et de la sérénité des Grassois résidant à proximité de ce périmètre :



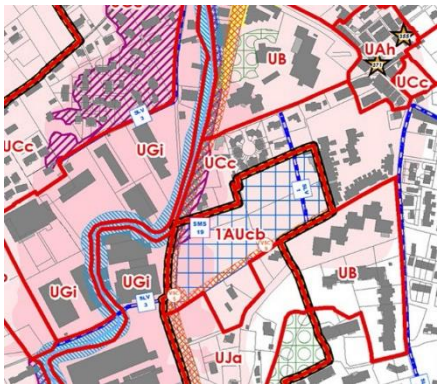
L'aménagement du site s'organisera autour :

- de la requalification de l'entrée de ville Sud de Grasse, dans une démarche analogue à celle choisie sur la route de la Paoute, en mettant en oeuvre une véritable mixité fonctionnelle et urbaine associant une offre renouvelée de logements et d'activité économique.

- de la création de l'écoparc de Saint Marc dans les conditions d'exigences environnementales mentionnées dans le contexte introductif

- du maintien en zone agricole d'une grande partie de la plaine de Saint Marc, véritable poumon agricole du territoire communal.

Le secteur 1AUCb du Plan

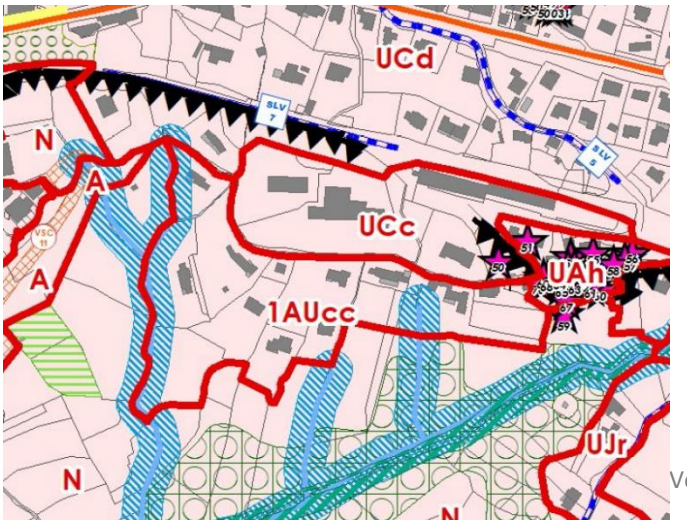


L'aménagement du site est dédié à la fois la réalisation d'un habitat de qualité de faible densité et la conservation des espaces agricoles. Cet aménagement fera l'objet d'un important traitement paysager, une bande verte sera aménagée le long de la route de la Paoute afin d'accompagner le futur passage du BHNS.

Une plateforme multimodale est également prévue à proximité de la bande tampon, il s'agit d'un carrefour à aménager entre le nouveau mail Est-Ouest, les voies existantes et le passage du BHNS.

Le cimetière situé le long de la route de la Paoute pourra être agrandi.

Le secteur 1AUCc :des Roumégons



L'ouverture à l'urbanisation du flanc sud des Roumégons est dicté par plusieurs impératifs relevés au cour de la concertation publique :

- mettre en sécurité la bande arrière déjà bâti d'une dizaine de constructions mal desservies

- créer une voie nouvelle, sous maîtrise d'oeuvre privée, d'une emprise minimale de 4 mètres, pour boucler avec le chemin des 2 Chapelles.

Synthèse de la réglementation

- la zone 1AUC agrège à la fois

* deux secteurs majeurs de renouvellement urbain placés sous servitude d'attente d'un Projet d'Aménagement Global pendant une durée maximale de 5 ans conçues comme des espaces références du Pays de Grasse, à l'instar du Carré Marigarde, pour construire une ingénierie de la mutabilité urbaine garantissant que les deux entrées de ville Sud deviennent des espaces d'excellence de la transition énergétique, de la mixité urbaine et sociale. Ces deux secteurs portent près de 800 logements à réaliser au cours des 10 prochaines, comptant au moins sur la concrétisation des deux tiers du programme à cette échéance

* deux petits secteurs d'aménagement global que sont le terrain en bordure du hameau du Plan et l'extension limitée du petit quartier des Roumégons.

- les intensités constructives sont nettement différenciées selon :

* que l'on est en secteur de renouvellement urbain

  - 50% dans les secteurs 1AUCa et seulement 50% de la superficie disponible dans l'espace de représentation figurant aux documents graphiques le long de la route de Cannes

* où dans les opérations plus ponctuelles d'aménagement global

  - 30% dans les secteurs 1AUCb

  -10% dans le secteur 1AUCc

- des hauteurs qui démontrent la diversité des formes urbaines avec des volumes collectifs allant de R+4 en zone

	H hauteur réglementée en tout point	H1 hauteur frontale au sommet de la façade	H2 hauteur frontale au sommet du faîtage
1AUCa*	**12 mètres**	**15 mètres**	**18 mètres**
1AUCb	**10 mètres**	**12 mètres**	**15 mètres**
1AUCc	**6 mètres**	**8 mètres**	**10 mètres**

<u>* dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Saint Donat, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres conformément au document graphique de l'OAP.</u>

- des taux d'espaces verts relativement élevés pour des périmètres d'aménagement global, notamment sur le quartier des Roumégons.

  -25% dans les secteurs 1AUCa

  - 35% dans les secteurs 1AUCb

  - 65% dans les secteurs 1AUCc

La zone **1AUG** correspond à la zone d'urbanisation future de développement économique

- l'extension de la zone industrielle de Sainte Marguerite
- la création de l'écoparc d'activités de Saint Marc
- l'extension de la zone économique de Grasse Sud

L'extension de la zone industrielle de Sainte Marguerite

Cœur économique de Grasse, le secteur de la plaine de Sainte-Marguerite regroupe des grandes entreprises de renom. Cet espace industriel dense compte aujourd'hui environ 2 000 emplois, lui permettant ainsi d'avoir un rayonnement à l'échelle de la région PACA. Face à la pénurie d'offre foncière économique dans les Alpes Maritimes, l'objectif de la ville de Grasse est d'assurer à ces entreprises et à leurs sous-traitants de pouvoir s'installer en continuité des installations existantes :

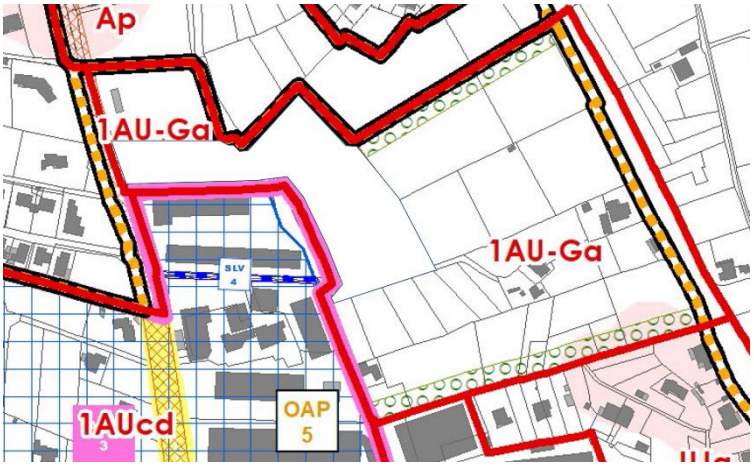
L'accès principal sur le site devra s'effectuer par un raccordement à la route du Plan. Différents accès secondaires existants et à créer devront permettre une connexion du site avec les quartiers environnants afin de faciliter une bonne intégration urbaine du futur quartier.

La desserte du site devra s'effectuer via un maillage interne basé sur les axes secondaires existants et l'axe de desserte principale.

Des liaisons douces (piétons, cycles…) intra et interquartiers devront être développées en complément des voies principales et secondaires.

La création de l'écoparc d'activités de Saint Marc

Concernant l'éco-parc de Saint Marc, la Ville a pris des engagements forts en matière de protection du cadre du vie et de la sérénité des Grassois résidant à proximité de ce périmètre :



1- la création, au Sud, d'un mail planté de 15 mètres de large servant de bande polyfonctionnelle à l'opération :

- * espace public commun
- * création de noues pluviales de réception des eaux de ruissellement
- * réalisation des places de stationnement visiteur du parc d'activité

2 - la mise en place d'un rideau paysager de près de 15 mètres de large pour protéger les vues à partir des Villanelles, cette bande plantée de sujets de haute tige pouvant également servir d'espace public commun, de sites de rétention pluviale, et de localisation d'aires de stationnement dissimulées,

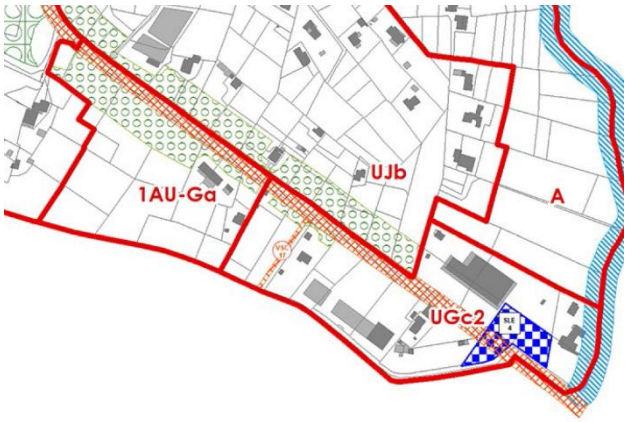
3- la mise en place d'écrans végétaux d'une hauteur de 7 mètres de hauteur autour des habitations les plus proches des futures implantations de l'écoparc d'activités de Saint Marc

4- la définition d'un parc des petites unités d'activités, limitées à 9 mètres de hauteur avec un cahier des charges environnemental renforcé (faible taux de nuisance, faible taux d'émission sonore, aucune zone technique à l'air libre)

5- le positionnement en arrière zone des plots d'implantation des unités moyennes (à hauteur restreinte à 9 mètres), sans nuisances potentielle ni servitude sur les tiers, et au service de l'économie du Pays de Grasse

6– la limitation à 9 mètres de hauteur du secteur Saint Donat de façon à préserver l'ambiance résidentielle préexistante.

L'extension du parc d'activités Sud de Grasse



Cette petite zone anciennement 2AU est appelée à compléter le pôle économique existant au profit de fonctions artisanales de faible ampleur, compte tenu du voisinage du golf et du projet de quartier durable de la Chapelle porté par la Ville de Mouans Sartoux pour lequel des réservations piétonnes vers la ligne de Bus à Haut Niveau de Service a été maintenu.

Synthèse de la réglementation

- la zone 1AUG consacre les attentes des entreprises Grassoises et du Pays de Grasse pour une nouvelle offre foncière économique à coût maîtrisé et à court terme. Les 3 périmètres sont proposés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble avec deux orientations différentes

		1AUGI (Industrie)	1AUGA (Artisanal)
	Commerces et activités de services		
dont	Artisanat et commerces de détails		
	Restauration		
	Commerces de gros		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier		
	Cinéma		
	Autres activités tertiaires des secteurs secondaires et tertiaires		
dont	Industrie		sans risque industriel
	Entrepôt	en lien avec industrie	
	Bureau	en lien avec industrie	
	Centre de congrès et des expositions		
	Equipements Collectifs		

* une zone industrielle compacte dans la continuité des installations de grande ampleur sur le secteur Sainte Marguerite (1AUGi) avec une problématique à résoudre dans l'Orientation d'Aménagement qui sera le bouclage de la voie nouvelle

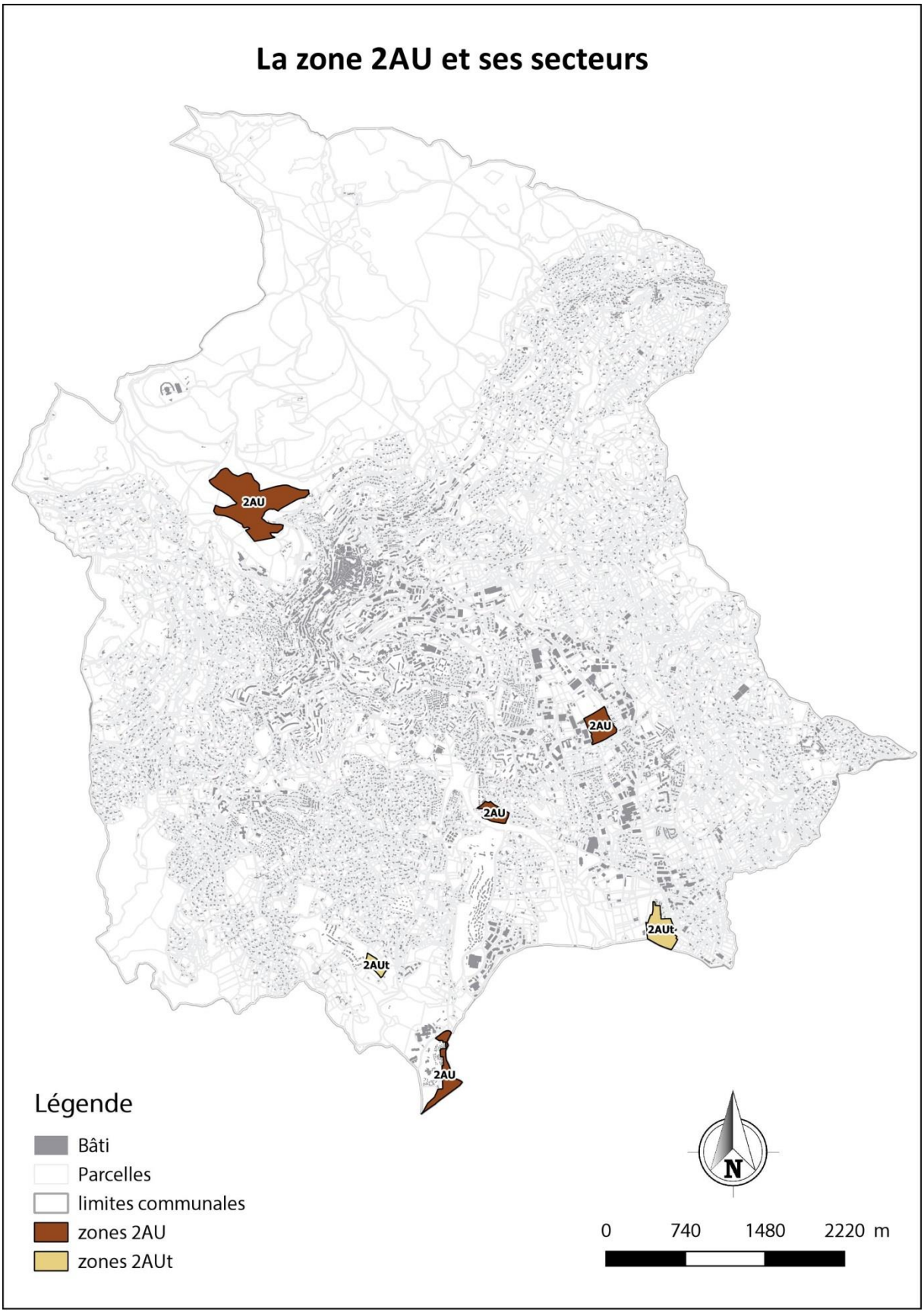
* des sites artisanaux et sans nuisance, ni fonctions commerciales autres que des Showrooms sur les secteurs del'écoparc de Saint Marc et l'extension de la ZA de Grasse Sud.

- les intensités constructives sont nettement différenciées selon la destination industrielle ou artisanale - 50% dans les secteurs 1AUGa # 85% dans les secteurs 1AUGi.

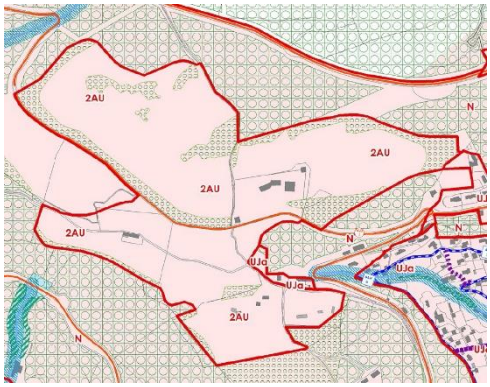
- des hauteurs très différentes selon la destination industrielle ou commerciale, avec la prise en compte de l'OAP Saint Marc où les hauteurs seront limitées à 9 mètres.

	h	h si acrotère
1AUGa	**10 mètres sauf dispositions plus restrictives de l'OAP Saint Marc**	**11 mètres**
1AUGi	**13,5 mètres**	**14,5 mètres**

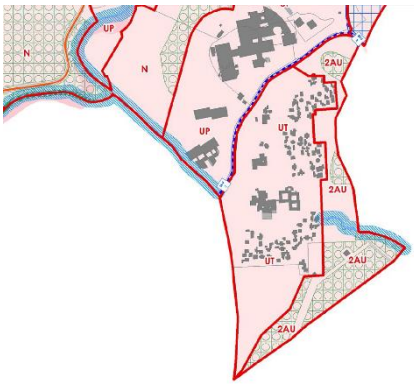
A.3.5.2/ LES ZONES 2AU ET LES SECTEURS 2AUT



La zone 2AU correspond à la zone d'urbanisation future à vocation d'aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble avec les différentes vocations suivantes :

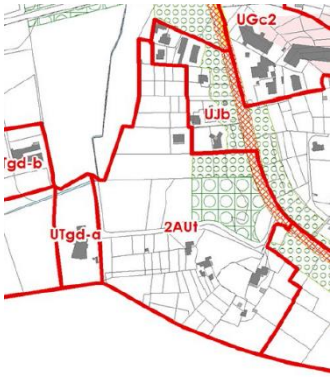


〉 2AU de Roquevignon - reclassement du projet en zone d'urbanisation future de la ZAC de Roquevignon le temps de procéder au rééquipement du projet et une meilleure prise en compte de la protection du captage de la Foux. La partie de la ZAC qui a d'ores et déjà été valorisée en tant que Parc Départemental de Roquevignon a été reclassée en zone N

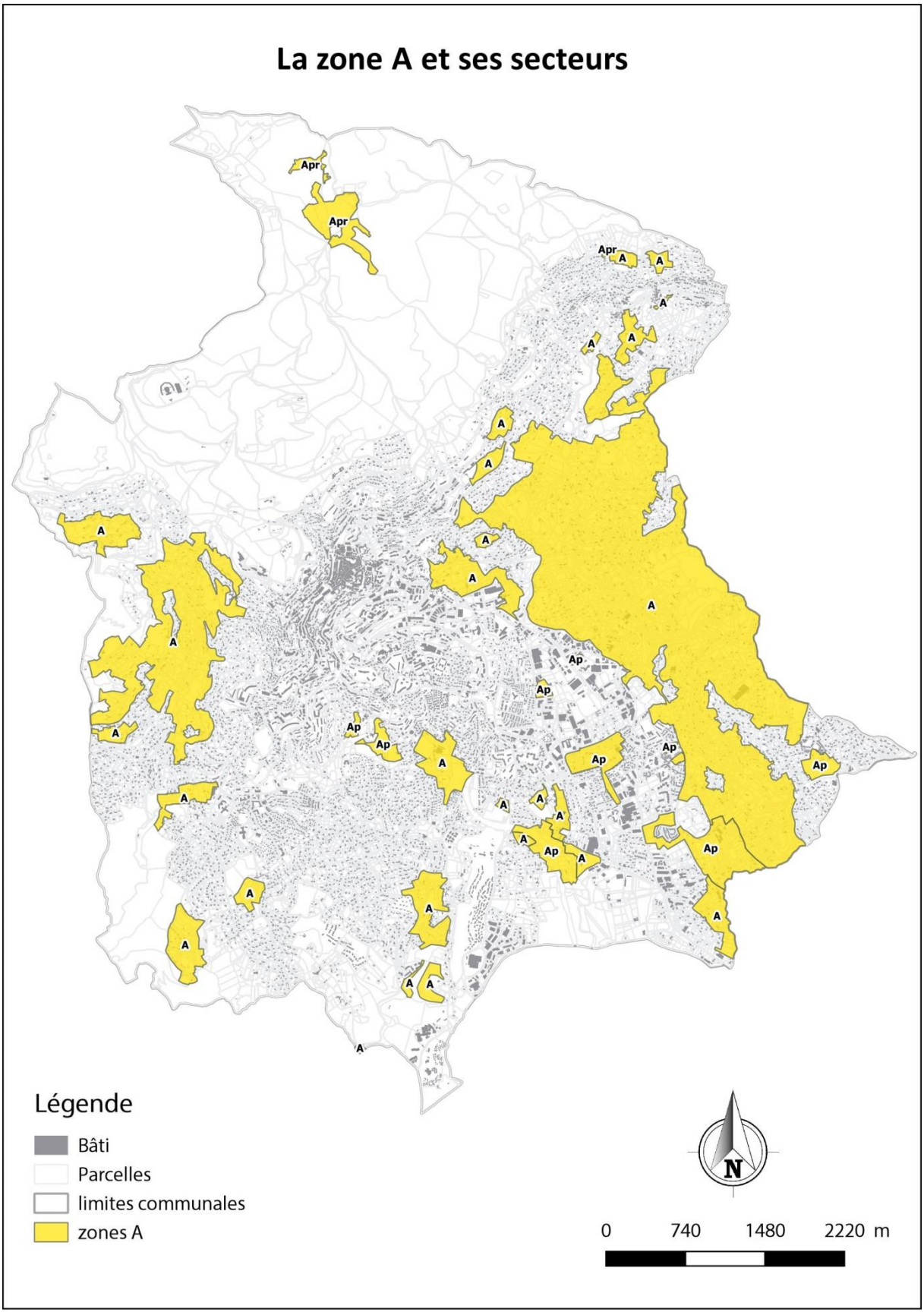


〉 2AU – vocation future de pôle touristique de Clavary - secteur d'accompagnement de la reconversion du site Belhambra correspondant à l'ensemble de l'unité foncière de la Ville de Grasse.

La zone 2AUt servant à la phase 2 de la partie immobilière du golf de Saint Donat que le PLU inscrit dans une échéance de plus long terme, une fois les projets touristiques menés sur le centre ville (priorité du PLU) et ceux engagés sur les Roumiguières auront été mis en oeuvre.



A.3.6 / Les choix en matiere de dispositions particulieres applicables aux zones agricoles



Rappel de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

Conformément à l'article R.151-22 du Code de l'urbanisme :

« *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

La zone A présente un intérêt agricole et agronomique avéré. Elle comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Elle comprend :

- des secteurs Ap dits de sensibilité Paysagère réservés aux installations agricoles légères

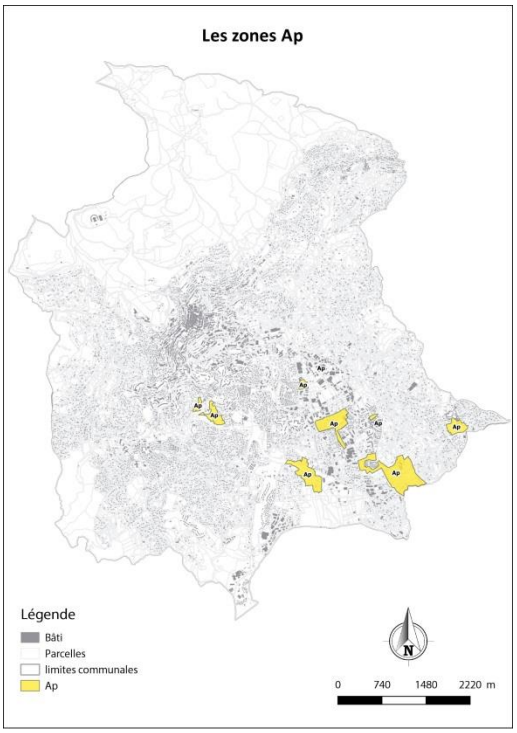
- un secteur Apr correspondant au nouveau site classé du plateau de Caussols

A.3.6.1/ Les zones A et ses secteurs

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend :

› des secteurs **Ap** dits de sensibilité Paysagère réservés aux installations agricoles légères en raison de leur sensibilité paysagère et écologique.

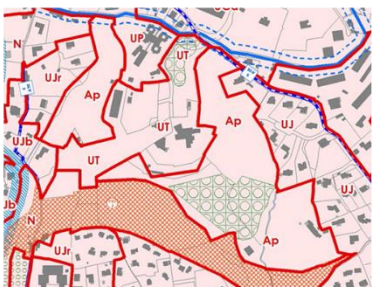




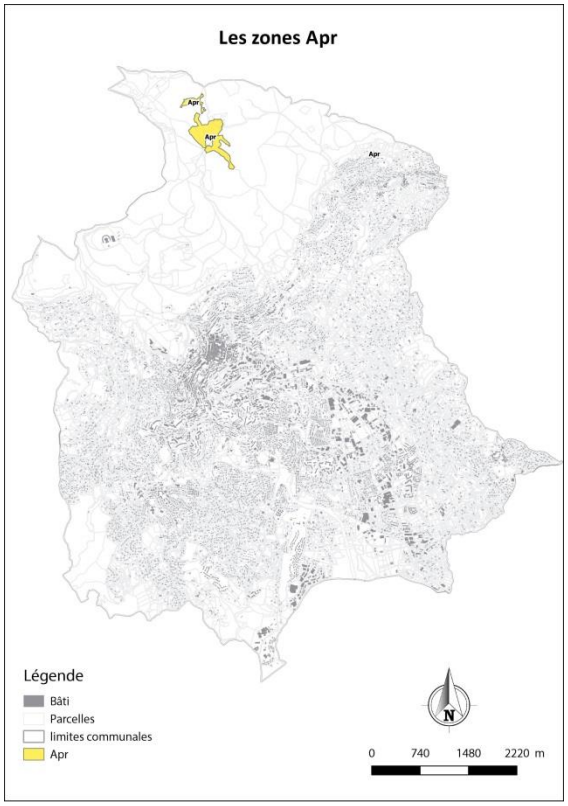
- le secteur de Saint Marc, reclassé en zone A dans le cadre de ce PLU, et pour lequel une réflexion d'ensemble étant nécessaire, dans l'attente d'un projet de gestion globale et des outils de protection pour la préservation des paysages et des sites. La zone Ap est une mesure pleinement conservatoire contre la pression foncière sur la plaine de Saint Marc.



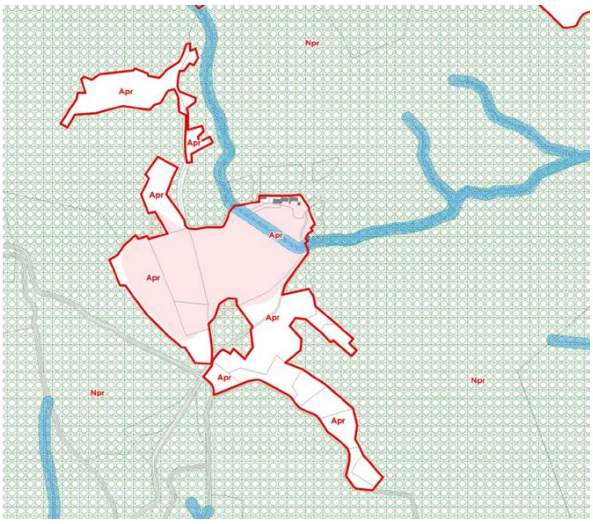
- le secteur Ap de Sainte Marguerite reprend le principe de la respiration dans le secteur du Plan sur une partie encore très faiblement urbanisée, qui pourra servir demain au regain de l'exploitation agricole en ville, à des activités pédagogiques et de circuits courts.



- le secteur Ap de Saint Antoine pour lequel le PLU entend redonner une vocation agricole à ces coteaux autrefois cultivés et qui portent l'image de grand site paysager de Grasse (olivaies, restanques…).



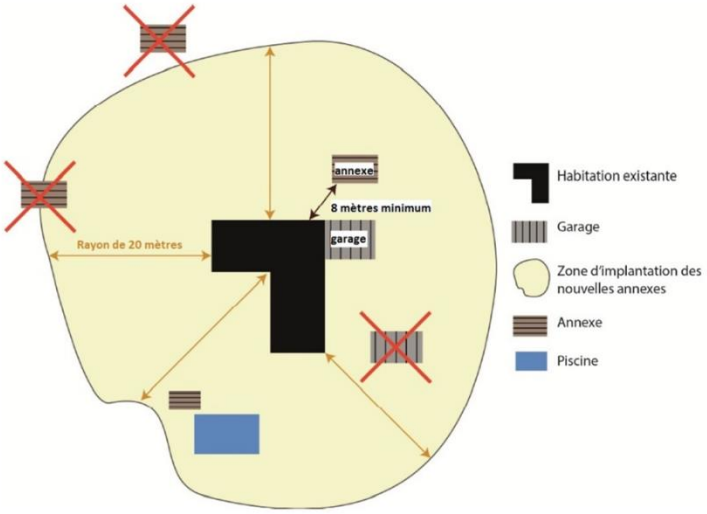
- le secteur Apr épouse les limites des terres reconnues agricoles par la DTA 06 désormais situées au sein du site classé du Plateau de Caussols créé le 27 mai 2016.
- Cette zone est très limitative pour les occupations et utilisations du sol admises, elle renvoie au contenu du décret et à une instruction conjointe avec les administrations en charge du site, notamment le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.



Synthèse de la réglementation

La zone A est une zone très réglementée réservée aux exploitations agricoles. Mais en application de la loi dite Macron de 2016, le PLU permet désormais aux Grassois non agriculteurs de prétendre à une extension de leur construction, y compris sous formes d'annexes, de piscines ou de terrasses....

C'est cette évolution majeure qui a permis le basculement de nombreuses zones anciennement naturelles en statut de zone agricole à part entière, sans perte de droits pour les propriétaires.



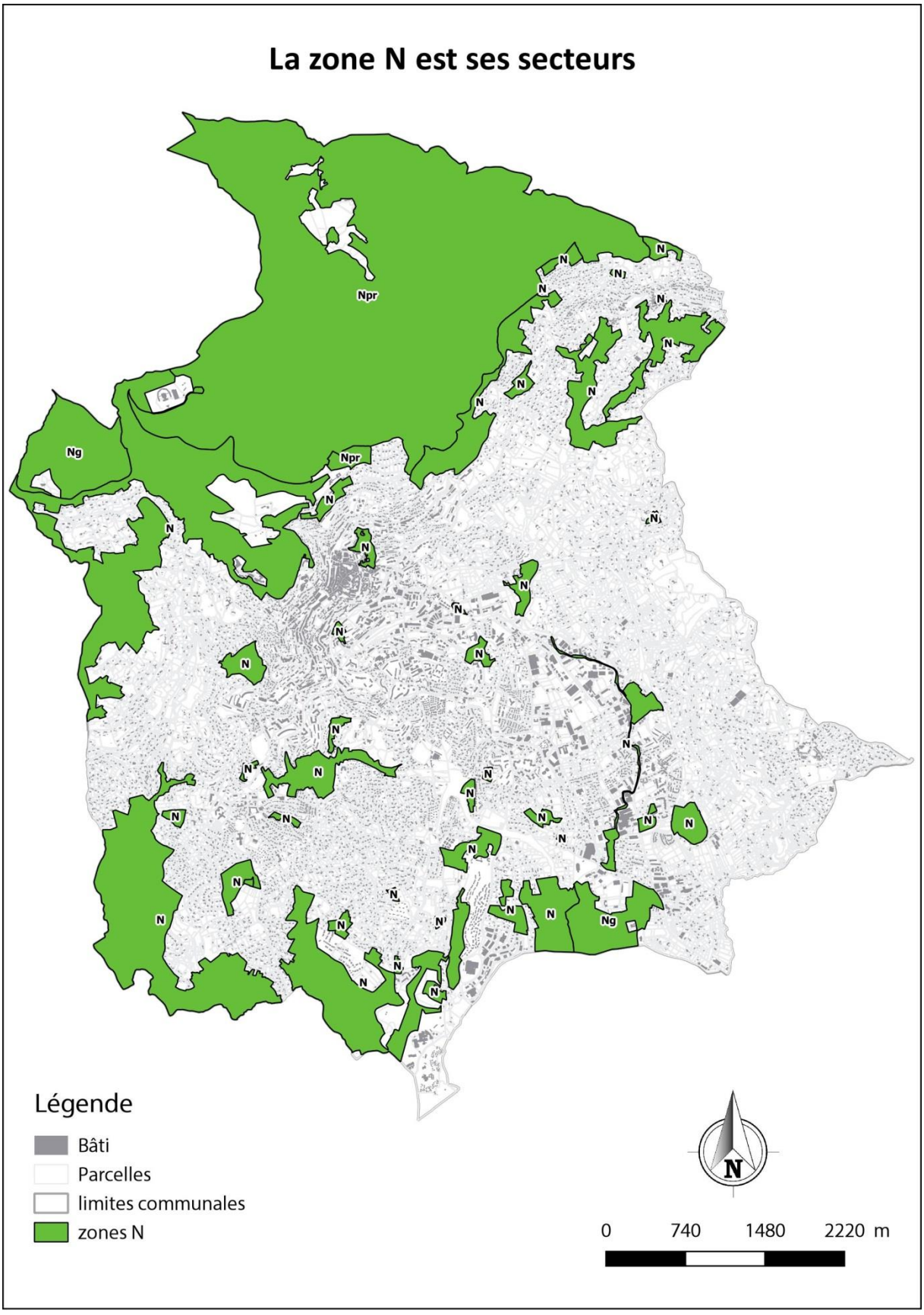
C'est ce schéma qui est adjoint au règlement d'urbanisme et qui synthètise la réglementation applicable :

- le rayon des 20 mètres

- l'accroissement de 30% des droits

- le plafond de surface constructible portée à 250 m².

A.3.7 / Les choix en matiere de dispositions particulieres applicables aux zones naturelles



Rappel de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

Conformément à l'article R151-24 du Code de l'urbanisme, Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

-Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
-Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
-Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
-Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
-Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

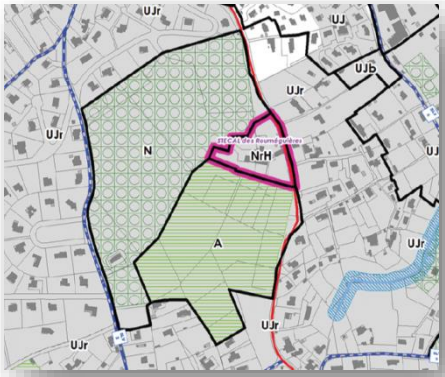
Les zones N regroupent les secteurs non urbanisés ou peu bâtis du territoire devant être protégés en raison de leur valeur écologique, culturelle, patrimoniale ou de la présence d'un risque ou d'une contrainte.

A.3.7.1/ LES ZONES N ET SES SECTEURS

La zone **N** correspond aux zones naturelles du territoire de Grasse incluant

- les parties naturelles et forestières du site Classé du plateau de Caussols
- les parties naturelles et forestières du territoire de Grasse comme les franges Ouest (Vallon des Ribes, la Frayère...), et de la partie naturelle de la frange Est allant du Peyloubet sous Magagnosc jusqu'à Plascassier
- les quartiers d'habitat dispersés insuffisamment équipés en matière de réseaux techniques urbains et pour lesquels le renforcement de réseaux n'est pas prévu à l'échéance des dix prochaines années
- les secteurs naturels d'activités spécifiques dénommés **Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées** autorisant des droits d'utilisation et d'occupation du sol strictement spécifiés à l'article N2
    - **Seul STECAL maintenu dit Nce** – le jardin parfumé des Roumiguières.





STECAL de Saint Jacques accueillant le projet des jardins parfumés des Roumiguières. Ce projet consiste en la création d'une résidence artistique avec des ateliers s'inscrivant au sein d'un domaine de qualité, mettant en valeur les ambiances Grassoises.

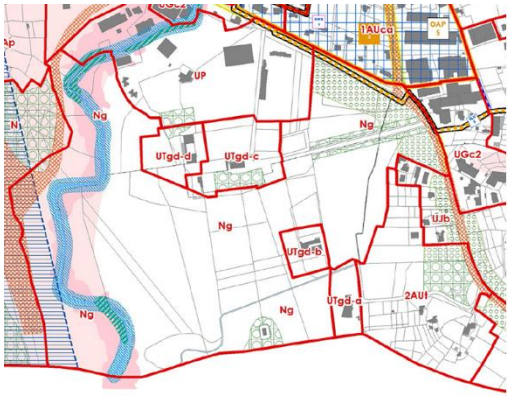
Un bâtiment principal de 200m2 environ d'emprise au sol sur 2 niveaux, atelier d'artiste et musée pouvant accueillir aussi des master-class.

Un jardin de sculptures au sud du bâtiment principal, constituant une promenade extérieure accessible au public.

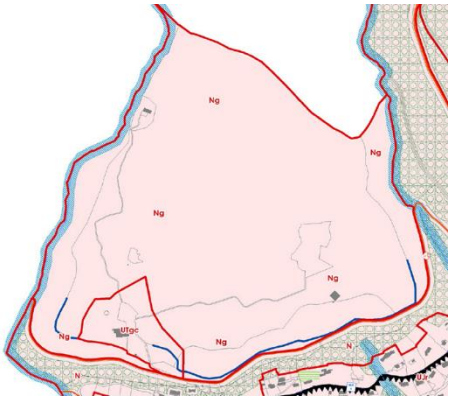
Un parking visiteurs de 12 places et sa voie d'accès depuis la route départementale 609, route d'Auribeau.

Un atelier-stockage d'environ 50m2 à l'emplacement de l'abri-voitures existant.

› les secteurs Ng des deux parcours golfiques.



L'espace golfique de Saint Donat – zone Ng



L'espace golfique du Claux Amic– zone Ng

Chapitre B // Bilan des evolutions PLU/PLU et contenu des ouvertures a l'urbanisation

B.1/ BILAN DES EVOLUTION PLU/PLU

Le tableau ci-dessous présente la répartition des différentes zones du PLU comparativement au zonage du PLU approuvé.

Nom de zone	PLU Approuvé		Projet PLU	
	Surface de la zone en ha	% du territoire	Surface de la zone en ha	% du territoire
U	1812	41,0	1758	39,8
AU/2AU	109	2,5	81	1,8
A	178	4,0	928	21,0
N	2315	52,4	1646	37,2
Total	**4415**	**100**	**4423**	**100,0**

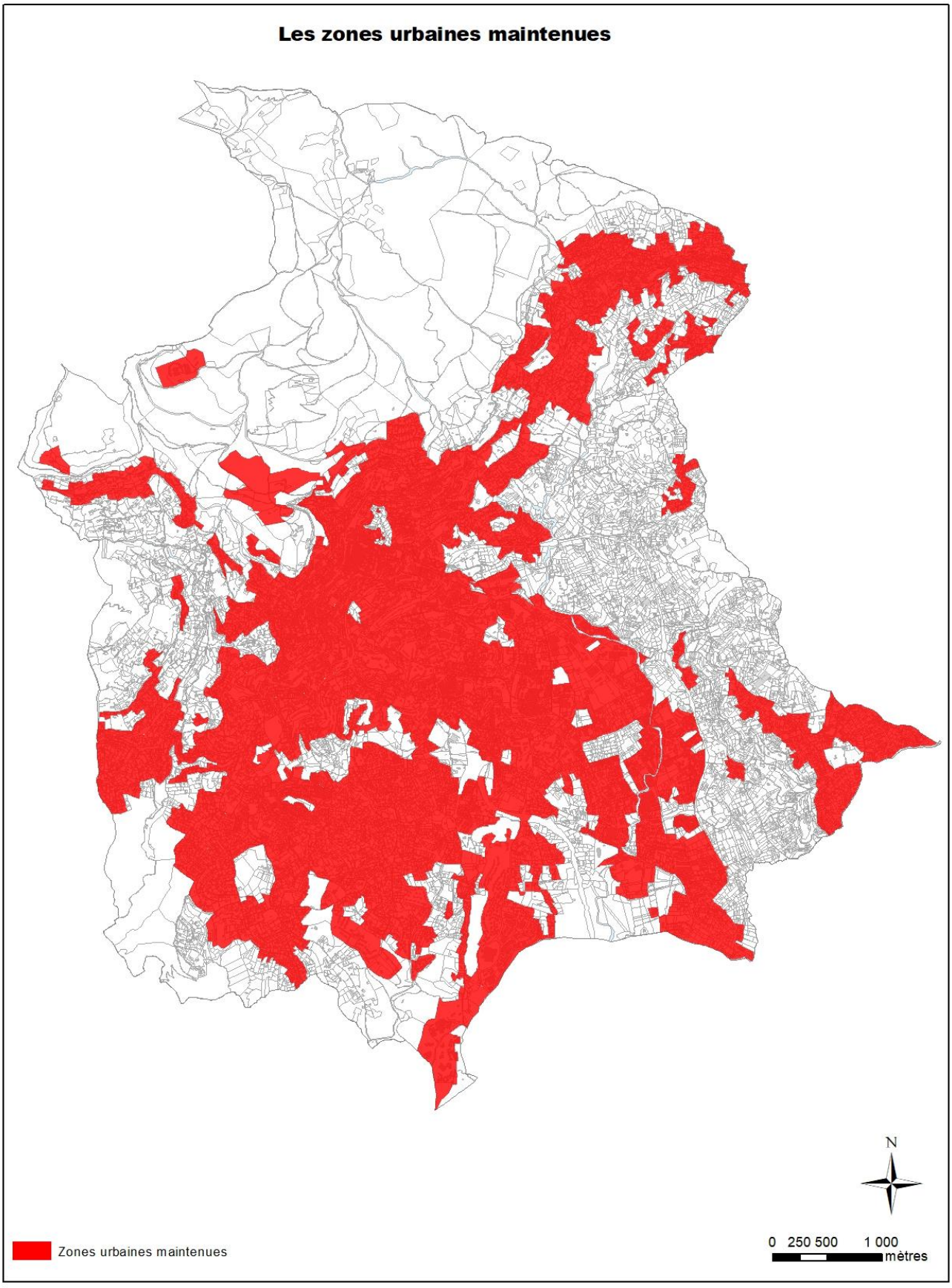
Pour résumer :

- les **surfaces urbaines U** sont en légères régression de près de 54 hectares, principalement lié au reclassement du site de Roquevignon en zone d'urbanisation future
- **les surfaces à urbaniser AU** sont moins importantes avec une diminution de près de 30 hectares (correspondant notamment Saint Marc, Saint Mathieu et Saint Antoine reclassés en zone agricole) et représentant 1.8% de la surface totale du territoire,

- **les surfaces agricoles A** sont nettement plus importantes avec une augmentation de 750 hectares, et elles représentent au total 21 % de la surface totale du territoire,

- **les surfaces naturelles N** sont moins importantes, avec une baisse de 669 hectares (qui correspond sensiblement au reclassement des zones N en zones A) et elles représentent au total 37.3% de la surface totale du territoire.

Les zones urbaines maintenues



Le devenir des zones U - justifications

Du PLU MODIF 12 au PLU Révision APPROBATION 2018

	ha
U en U	1721,1
U en AU	50,9
U en A	26,0
U en N	13,2
U en PSMV	0,0

Les zones U sont maintenues dans leur ensemble. les évolutions significatives sont :

- le site de Roquevignon reclassé en zone AU en raison de l'insuffisance d'équipement et la prise en compte de la zone BO du PPRIF qui impose la réalisation préalable des ouvrages de défense avant la reconnaissance en zone urbaine,

- le basculement en zone agricole des sites à fort potentiel agronomique comme Saint Antoine, Sainte Marguerite et la Madeleine pour une surface de l'ordre de 35 hectares

- le reclassement en zone naturelle du parc départemental de Roquevignon

Les évolutions des zones U vers les zones à urbaniser (AU)

Du PLU MODIF 12 au PLU Révision APPROBATION 2018

	ha
U en U	1721,1
U en AU	50,9
U en A	26,0
U en N	13,2
U en PSMV	0,0

Les évolutions des zones U vers les zones agricoles (A)

Du PLU MODIF 12 au PLU Révision APPROBATION 2018

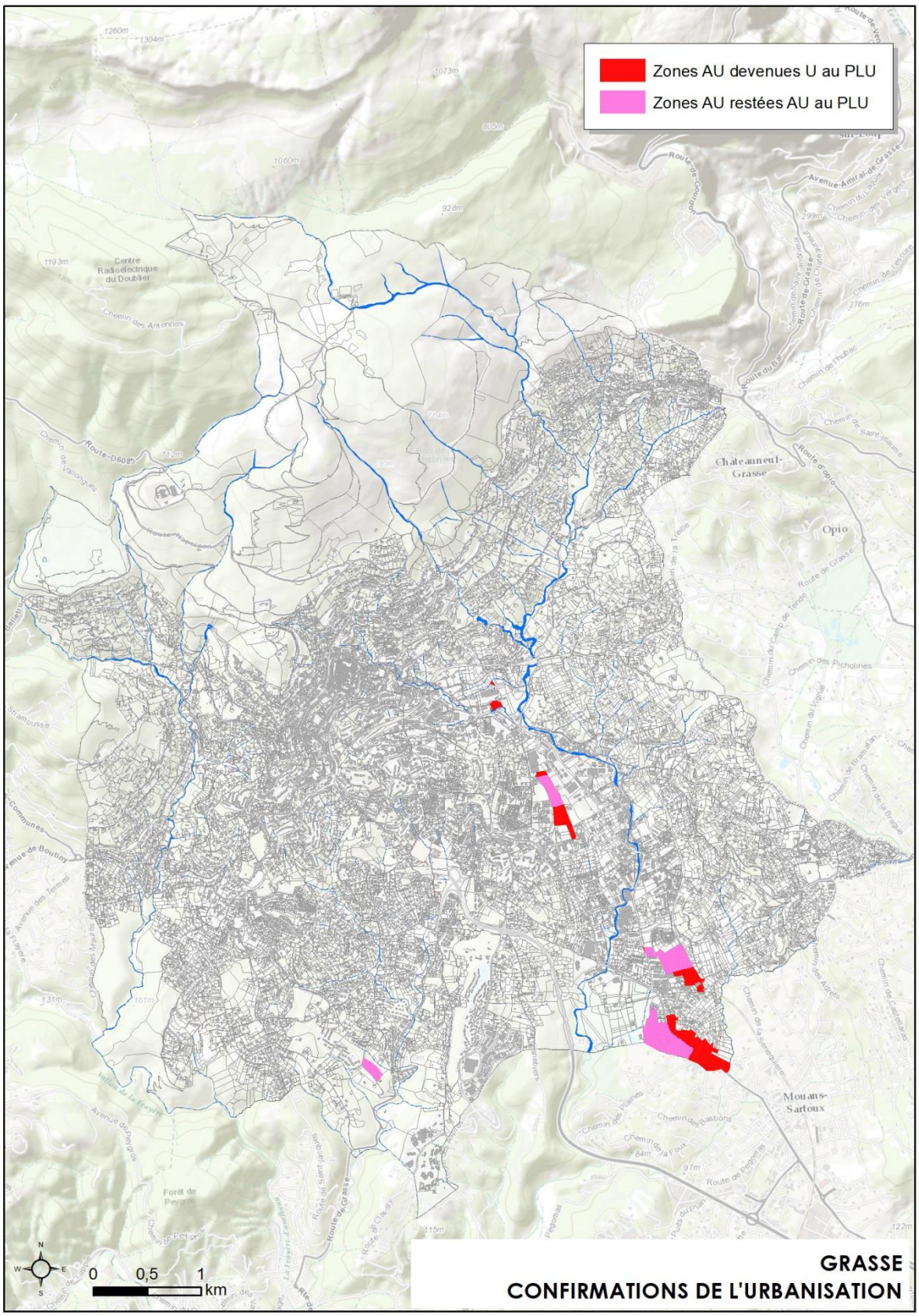
	ha
U en U	1721,1
U en AU	50,9
U en A	26,0
U en N	13,2
U en PSMV	0,0

Les évolutions des zones U vers les zones naturelles (N)

Du PLU MODIF 12 au PLU Révision APPROBATION 2018

	ha
U en U	1721,1
U en AU	50,9
U en A	26,0
U en N	13,2
U en PSMV	0,0

Le devenir des zones AU - carte



Le devenir des zones AU – justifications

Du PLU MODIF 12 au PLU Révision APPROBATION 2018

	ha
AU en U	17,4
AU en AU	21,7
AU en A	68,3
AU en N	0,0

Les évolutions des zones AU vers les zones urbaines (U)

Du PLU MODIF 12 au PLU Révision APPROBATION 2018

	ha
AU en U	17,4
AU en AU	21,7
AU en A	68,3
AU en N	0,0

Les évolutions des zones AU vers les zones agricoles (A)

Du PLU MODIF 12 au PLU Révision APPROBATION 2018

	ha
AU en U	17,4
AU en AU	21,7
AU en A	68,3
AU en N	0,0

Les évolutions des zones AU vers les zones naturelles (N)

Du PLU MODIF 12 au PLU Révision APPROBATION 2018

	ha
AU en U	17,4
AU en AU	21,7
AU en A	68,3
AU en N	0,0

- les reclassements des zones AU en zone U ont essentiellement lieu dans des secteurs déjà urbanisés, tenus dans des zones d'urbanisation à moyen-long terme, le temps qu'un projet global se dessine. C'est le cas

- dans la zone d'activités de Sainte Marguerite

- dans le secteur de Saint Marc (la zone UJ résidentielle)

- le long de la RD6085 au contact avec Mouans Sartoux pour des parties déjà urbanisées soit sous forme résidentielle, soit sous forme d'urbanisme commercial.

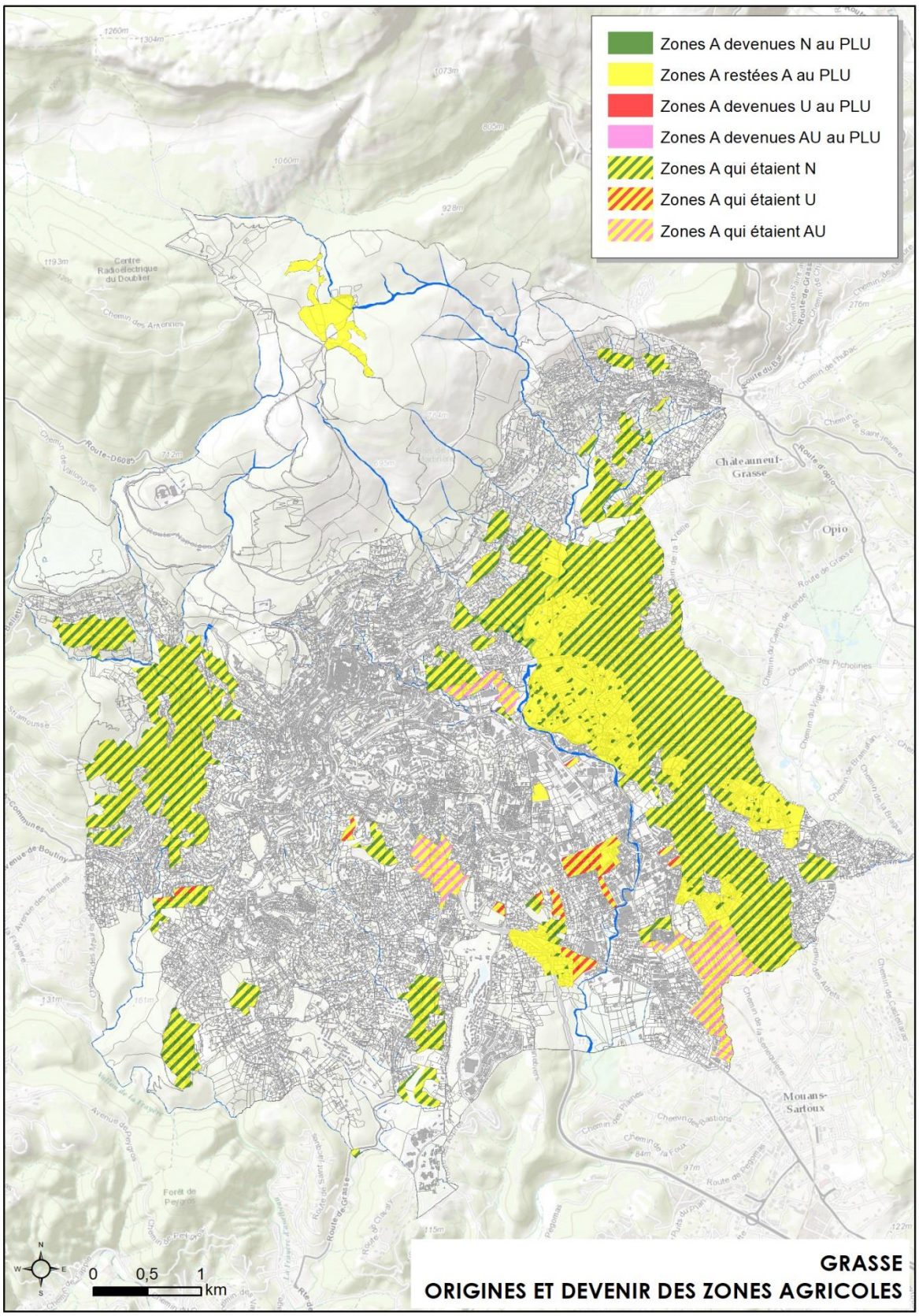
On notera la valeur de 68 hectares de zones AU devenues agricoles, pour laquelle sont mobilisées 3 sites emblématiques :

- Saint Marc

- Saint Antoine

- la Madeleine.

Le devenir des zones Agricoles – carte



Le devenir des zones Agricoles – justifications

Du PLU MODIF 12 au PLU Révision APPROBATION 2018

	ha
A en U	0,0
A en AU	0,0
A en A	178,2
A en N	0,0

Les zones agricoles sont bien mieux représentées dans le nouveau PLU, en cohérence avec les options du PADD et le projet UNESCO porté par la Ville de reconnaissance des terres d'exception et du savoir faire Grassois.

Les ouvertures à l'urbanisation sur les terres agricoles du PLU de 2007 sont minimes, et techniques (1,7 hectares).Il s'agit principalement de la pépinière des Aspres, ayant déjà obtenue une autorisation en CDAC pour devenir une pépinière commerciale, plus en cohérence avec la zone UGc que la zone agricole à l'avenir.

Les évolutions des zones A vers les zones urbaines (U)

Du PLU MODIF 12 au PLU Révision APPROBATION 2018

	ha
A en U	0,0
A en AU	0,0
A en A	178,2
A en N	0,0

Les évolutions des zones A vers les zones à urbaniser (AU)

Du PLU MODIF 12 au PLU Révision APPROBATION 2018

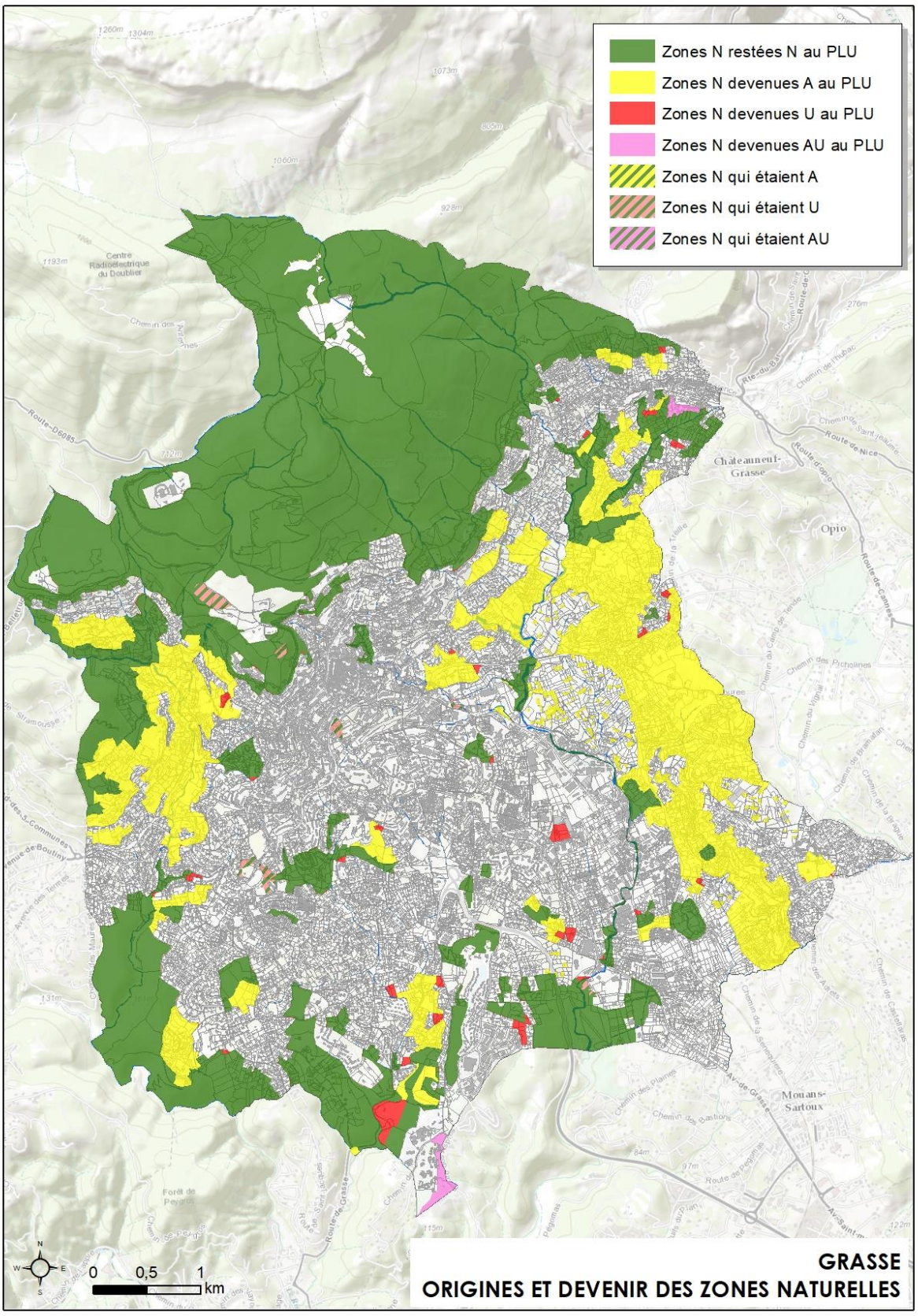
	ha
A en U	0,0
A en AU	0,0
A en A	178,2
A en N	0,0

Les évolutions des zones A vers les zones naturelles (N)

Du PLU MODIF 12 au PLU Révision APPROBATION 2018

	ha
A en U	0,0
A en AU	0,0
A en A	178,2
A en N	0,04

Le devenir des zones Naturelles – carte



Le devenir des zones Naturelles – justifications

N en U	18,6
N en AU	8,3
N en A	655,3
N en N	1632,7

Le PLU procède en premier lieu à une actualisation des statuts de droit des sols de nombreux équipements et ouvrages publics qui ne relèvent pas d'un caractère naturel. C'est le cas des stations d'épuration, des cimetières, des ouvrages techniques....

On notera également le reclassement de la zone N en U du projet de nouveau parking pour la zone industrielle des Bois de Grasse, afin de redonner de la capacité d'accueil aux entreprises pour s'étendre sur les aires de stationnement de surface.

On rappellera enfin les 650 hectares de zones N devenues agricoles, l'atout de la reconnaissance agricole pour l'ensemble de la ville.

Les évolutions des zones N vers les zones urbaines (U)

N en U	18,6
N en AU	8,3
N en A	655,3
N en N	1632,7

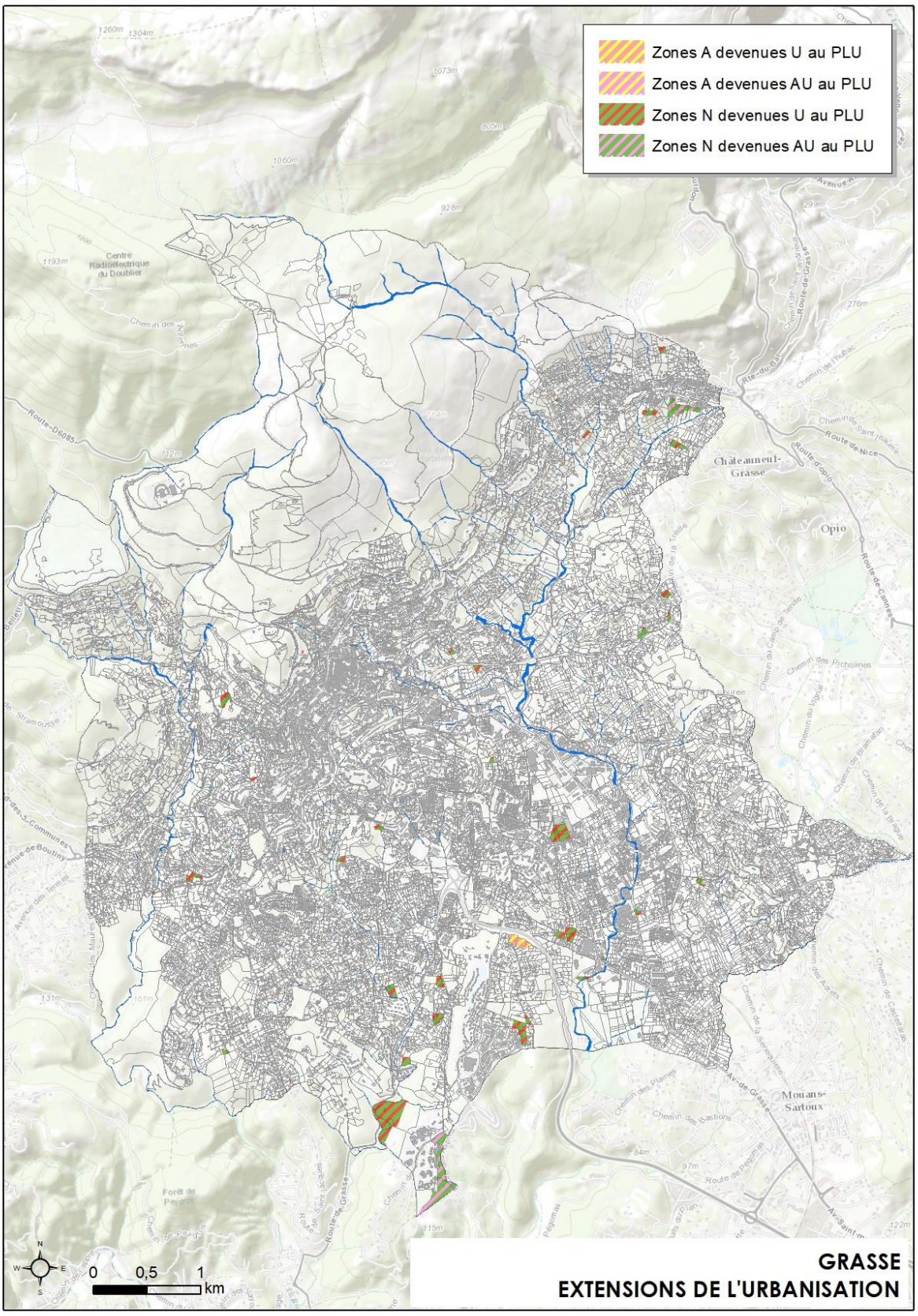
Les évolutions des zones N vers les zones à urbaniser (AU)

N en U	18,6
N en AU	8,3
N en A	655,3
N en N	1632,7

Les évolutions des zones N vers les zones agricoles (A)

N en U	18,6
N en AU	8,3
N en A	655,3
N en N	1632,7

La carte des ouvertures à l'urbanisation



B.2/ CONTENU DES OUVERTURES A L'URBANISATION

Total des ouvertures à l'urbanisation – **24.8 hectares**

Ouvertures à l'urbanisation ayant un impact sur un espace encore agricole, naturel ou forestier – **15.4 hectares**

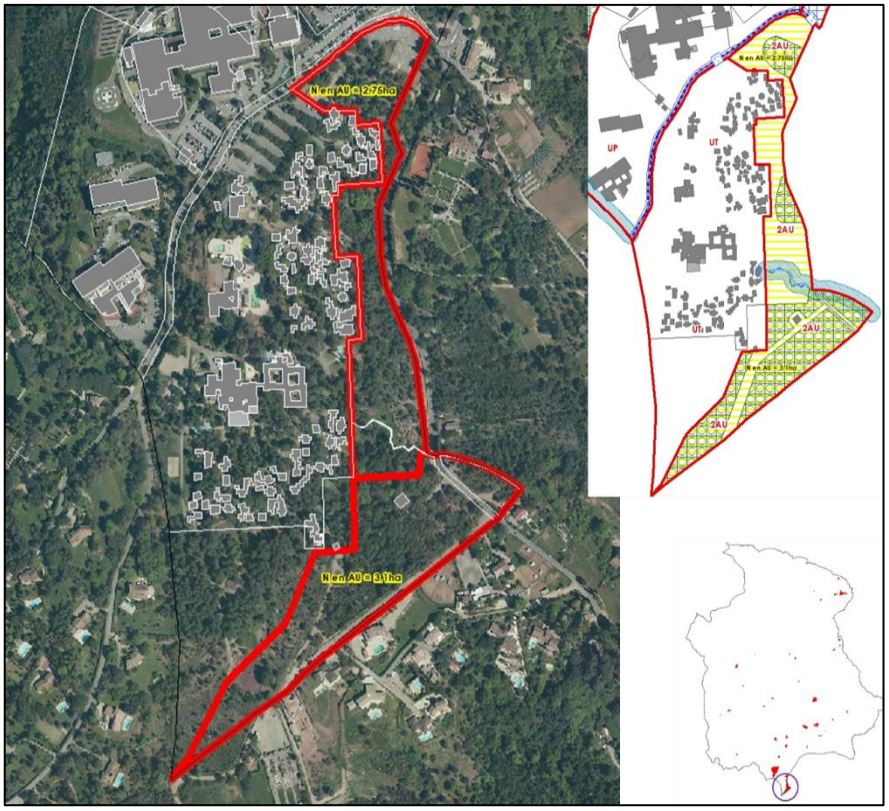
- Ouverture à l'urbanisation sur un faciès de zone agricole = 2.3 ha
- Ouverture à l'urbanisation sur un faciès de zone naturelle = 1.01ha
- Ouverture à l'urbanisation sur un faciès d'espace forestier = 12 ha

On notera que parmi ces 25 hectares d'ouverture à l'urbanisation, 9.4 hectares sont en fait des zones déjà urbanisées de fait (équipements publics d'infrastructure en zone naturelle, urbanisation diffuse rattachée à la zone urbaine….). Les ouvertures à l'urbanisation sur un espace agricole, naturel ou forestier ne correspondent qu'à 15.4 hectares pour un PLU avec un horizon à 2027.

La capacité foncière totale du PLu de Grasse est de 110 ha au total dont 25 hectares issus des ouvertures l'urbanisation ainsi que 35 hectares de potentiel de densification parmi les 85 hectares de site de projet.

		origine des sols servant à la consommation foncière							
	surface totale	Agricole		Naturel		Forestier		Urbanisé	
	Ha	Ha	%	Ha	%	Ha	%	Ha	%
N-U-1- Ouverture à l'urbanisation autour du cimetière et de la station d'épuration	6,8					3,06	45	3,74	55
N-U-2- Ouverture à l'Urbanisation dans le Plan de Sainte Marguerrite	2,3	1,79	78			0,05	2	0,46	20
N-U-3- Ouverture à l'urbanisation sous la zone industrielle des Bois de Grasse	1					0,10	10	0,90	90
N-U-5- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur de la Paoute	0,22	0,20	90	0,02	10				
N-U-6-Ouverture à l'urbanisation dans le secteur de Peyloubet	0,2			0,10	50	0,10	50		
N-U-7-Ouverture à l'Urbanisation dans le quartier Saint Francois	0,84							0,84	100
N-U-10-Ouverture à l'Urbanisation dans le secteur de Clavary	0,32			0,32	100				
N-U-11-Ouverture à l'urbanisation dans le quartier Saint Anne	0,3					0,15	50	0,15	50
N-U-12-Ouverture à l'Urbanisation autour du cimetière de Magnagnosc	0,6					0,15	25	0,45	75
N-U-13-Ouverture à l'urbanisation dans le quartier des Adrets	0,28					0,25	90	0,03	10
N-U-14-Ouverture à l'urbanisation dans l'avenue Henri Durant	0,34					0,27	80	0,07	20
N-U-15- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier des Rouméguières	0,5			0,10	20			0,40	80
N-U-16- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de Magnagnosc	1,1			0,11	10	0,55	50	0,44	40
N-AU-1-Ouverture à l'urbanisation autour de Belhambra dans le quartier de Clavary	5,8					5,68	98	0,12	2
N-AU-2-Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de Magagnosc roumegons	2,5					1,50	60	1,00	40
A-U-2-Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de la route de Saint Mathieu	0,1	0,10	100						
N-U-opérations de petites superficies	1,63	0,19	12	0,45	28	0,16	10	0,82	50
N-U-19- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de Magnagnosc	*0,08*			0,03	*40*			0,05	*60*
N-U-21- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de la Madeleine	*0,32*			0,32	*100*				
N-U-22- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de la Madeleine	*0,18*					*0,04*	*20*	0,14	*80*
N-U-24- Ouverture à l'urbanisation dans les quartiers de de Grasse Sud – Rouméguières et la Paoute	*0,07*			0,06	*80*			0,01	*20*
N-U-25- Ouverture à l'urbanisation dans les quartiers de de Grasse Sud – Rouméguières et la Paoute	*0,3*			0,03	*10*			0,27	*90*
N-U-26- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier du Plan de Grasse	*0,22*			0,01	*5*			0,21	*95*
N-U-27- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier du Plan de Grasse	*0,32*	0,19	*60*			*0,13*	*40*		
N-U-28- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur du chemin du Garagaï	*0,06*							0,06	*100*
N-U-29- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur du chemin de la Croix	*0,03*			0,05	*100*				*90*
N-U-30- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur du chemin de la chapelle des Chiens	*0,05*								
Total et caractérisation consommation foncière	**24,8**	**2,3**		**1,1**		**12,0**		**9,4**	

<u>Les principales ouvertures à l'urbanisation présentées à la dérogation de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes après avis de la Commission Départementale de Protection de l'Agriculture, de la Nature et de la Forêt (CDPENAF 06) et du Syndicat Mixte du SCoT de l'Ouest des Alpes Maritimes.</u>



NAU-1-Ouverture à l'urbanisation autour du Belhambra dans le quartier de Clavary

Consistance – 5,8 hectares de zones naturelles reclassées en zone A Urbaniser

Contexte – le site du Belhambra est un projet urbain majeur pour la ville de Grasse pour les 20 prochaines années avec une mixité d'options d'aménagement à haut potentiel (technopôle, Quartier Numérique, Eco Cité …)

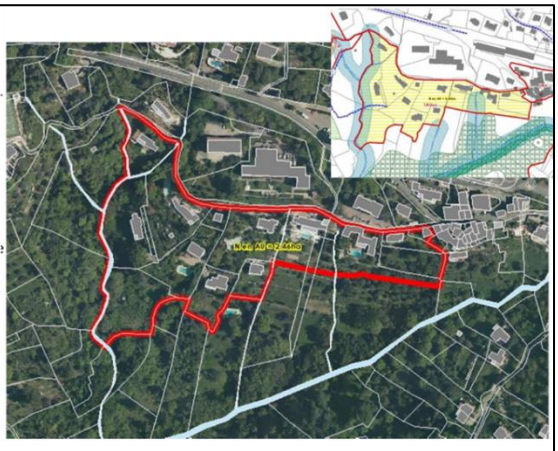
Justifications – L'aménagement du projet nécessite d'inclure l'entièreté du site afin de penser la compensation hydraulique, le paysagement, les mobilités.

NAU-2-Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de Magagnosc Roumégon

Consistance – 2,5 hectares de zones naturelles reclassées en zone A urbaniser – zone 1AUCc

Contexte – Projet de zone d'urbanisation future de 2,5 hectares desservant des propriétés déjà construites et une propriété à aménager sous condition de la réalisation d'une voie nouvelle et d'une mise en sécurité globale du site.

Justifications – Mise en sécurité face au risque incendie + mise en commun des intérêts des propriétaires. **Demandes issue de la concertation publique.**

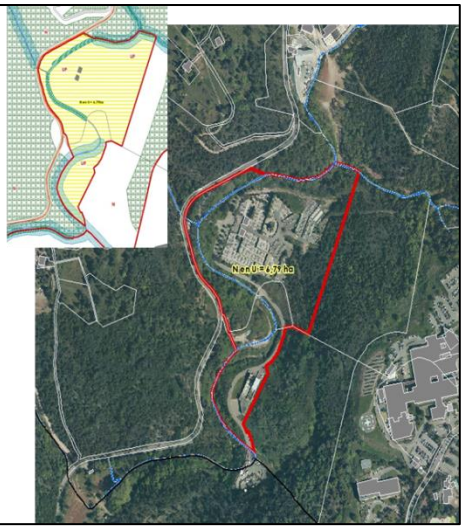


NU-1- Ouverture à l'urbanisation autour du cimetière et de la station d'épuration

Consistance – 6,8 hectares de zones naturelles reclassées en zone U pour équipements publics (UP)

Contexte – le site du cimetière et de la station d'épuration étaient classés en zone naturelle constructible au PLU de 2007. Les extensions des aménagements publics étaient en outre prévus par des emplacements réservés.

Justifications – clarifier le droit des sols dans une zone d'équipements d'intérêt général majeur, déjà urbanisée de fait. Ne relève pas du sens de l'ouverture à l'urbanisation.

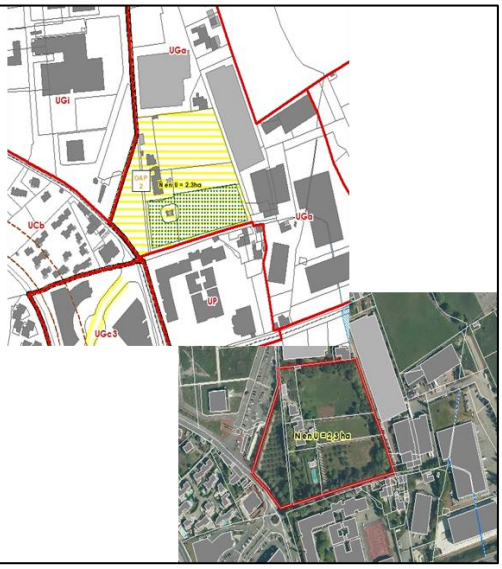


NU-2- Ouverture à l'urbanisation dans le Plan de Sainte Marguerite

Consistance – 2,3 hectares

Contexte – zone déjà urbanisée. Le site Fragonard va se transformer en nouveau démonstrateur des savoirs faire. Le porteur de projet doit pouvoir reconfigurer la villa et le site comme un équipement touristique et économique majeur.

Justifications – optimisation du droit des sols – projet économique majeur inséré dans l'agglomération Grassoise.



NU-3- Ouverture à l'urbanisation sous la zone industrielle des Bois de Grasse

Consistance – 1 hectares de zone naturelle reclassés en zone d'équipements publics UP

Contexte – Saturation des capacités d'accueil de la Zone Industrielle. Demandes répétées des acteurs économiques de pouvoir étendre leurs locaux d'activités sur les aires de stationnement de surface. Proposition de créer un parc de stationnement sur les emprises en dessous du site d'activités pour un fonctionnement optimisé – capacité

Le projet de nouveau parc de stationnement pour la zone économique des Bois de Grasse est une demande urgente de la part des entreprises implantées.

Avec une emprise en structure de 3 000 m² d'emprise au sol, sur deux niveaux, CAPG pourrait réaliser 5 000 m² de surface de plancher et 120 places poids lourds et livraisons et du rechargement numérique

Justifications – soutien aux demandes de développement économique en libérant des espaces mal utilisés au sein de la zone économique.





NU-5-Ouverture à l'urbanisation dans le secteur de la Paoute

Consistance – 2200 m²

Contexte – élargissement de la zone urbaine pour accueillir un projet de station de lavage permettant de débloquer le projet de la sortie Sud de la Pénétrante Cannes Grasse (négociation entre le Département et le propriétaire)

Justifications – optimisation du droit des sols





NU-6-Ouverture à l'urbanisation dans le secteur du Peyloubet

Consistance – 0,21 hectares

Contexte – zone déjà urbanisée avec plusieurs propriétaires désireux de construire. Demandes issues de la concertation publique.

Justifications – optimisation du droit des sols – Proximité voies et réseaux (« dents creuses »)



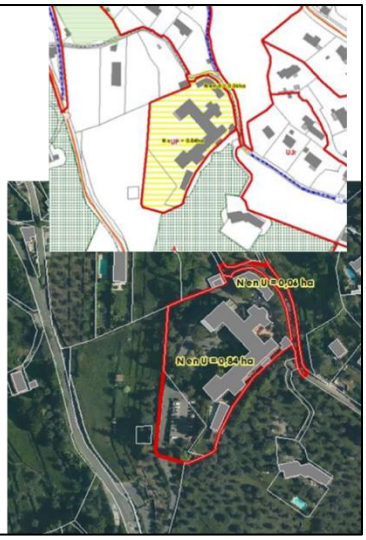


NU-7-Ouverture à l'urbanisation dans le quartier Saint François

Consistance – 0,84 hectares

Contexte – zone déjà urbanisée par un équipement médical d'accueil qui ne peut pas rester en zone naturelle sous peine d'erreur d'appréciation.

Justifications – prise en compte d'un grand établissement en tant qu'équipement public.



NU-10-Ouverture à l'urbanisation dans le secteur de Clavary

Consistance – 0,32 hectares

Contexte – soutien à un projet touristique et prise en compte de l'existant

Justifications – le projet est une exploitation de safran avec des locaux de vente et des locaux d'hébergement touristique porté par les acteurs locaux du Pays de Grasse



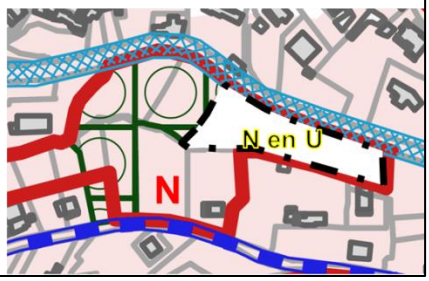
NU-11-Ouverture à l'urbanisation dans le quartier Saint Anne

Consistance – 0,3 hectares

Contexte – zone déjà urbanisée avec un projet d'un particulier. Demande issue de la concertation publique

Justifications – les deux entreprises ont besoin de se développer et réclament leur rattachement à la petite zone artisanale de Sainte Anne





NU-12-Ouverture à l'urbanisation autour du cimetière de Magagnosc



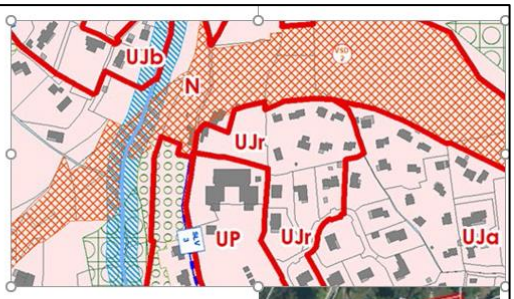
Consistance – 0,6 hectares de zones naturelles reclassées en zone U pour équipement publics (UP)



Contexte – le site du cimetière était classé en zone naturelle constructible au PLU 2007. Les extensions des aménagement publics étaient en outre prévus par des emplacements réservés.

Justifications – clarifier le droit des sols dans une zone d'équipements d'intérêt général majeur, déjà urbanisée de fait. Ne relève pas du sens de l'ouverture à l'urbanisation.

NU-13-Ouverture à l'urbanisation dans le quartier des Adrets



Consistance – 2 800m²

Contexte – zone déjà urbanisée avec un projet d'un particulier. **Demande issue de la concertation publique**



Justifications – Le terrain est proposé en tant que site résidentiel pour réalisation de logements nouveaux dans le secteur équipé et desservi par les transports en commun de Saint Antoine. C'est un délaissé entre la futur pénétrante et l'agglomération qui ne segmente pas la Trame Verte. .

NU-14-Ouverture à l'urbanisation dans l'avenue Henri Dunant



Consistance – 0,34 hectares



Contexte – zone déjà urbanisée avec un projet d'un particulier. Demande issue de la concertation publique

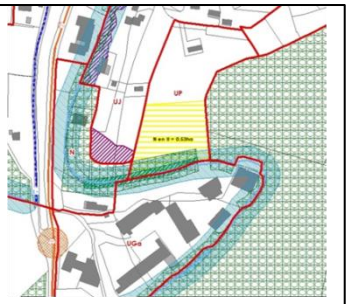
Justifications – prise en compte d'une construction existante

NU-15-Ouverture à l'urbanisation dans le quartier des Rouméguières

Consistance – 0,5 hectares

Contexte – délaissé urbain déjà anthropisé à inclure dans la zone constructible pour améliorer son intégration

Justifications – prise en compte de toute l'unité économique Veolia de Grasse



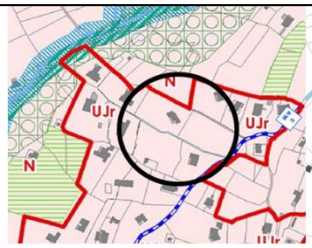


NU-16- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de Magnagnosc

Consistance – 1,1 hectare

Contexte – Demande de prise en compte d'une propriété existante dans l'enveloppe agglomérée. Demande issue de la concertation publique

Justification – rattachement à l'enveloppe urbaine d'une zone déjà urbanisée de la seule parcelle qui n'était pas en U.







NU-19- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de Magnagnosc

Consistance – 0,08 hectare

Contexte – zone déjà urbanisée de demande de rattachement à la zone urbaine adjacente. Demande issue de la concertation publique

Justification - rattachement à l'enveloppe urbaine d'une zone déjà urbanisée et donne de la cohérence à la limite U et N.





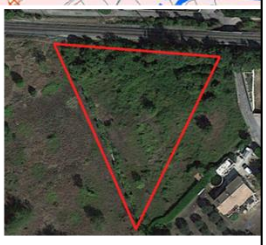


NU-21- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de la Madeleine



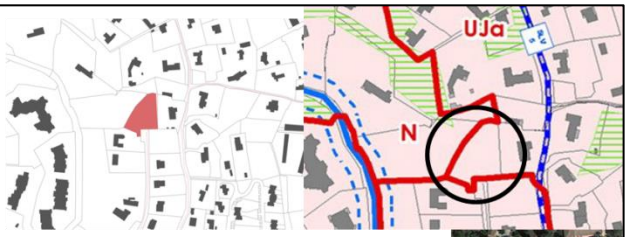
Consistance – 0,32 hectare

Contexte – zone déjà urbanisée de demande de rattachement à la zone urbaine adjacente pour uniformiser la propriété. Demande issue de la concertation publique



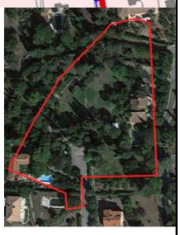
Justification - C'était un emplacement réservé pour le conservatoire des jardins à parfums. Le zonage de 2007 écartait la parcelle de la zone U alors qu'elle en forme l'exacte continuité. Le projet de conservatoire étant abandonné, il est donc proposé que cette parcelle retrouve son statut de terrain constructible puisque la servitude d'acquisition a été levée

NU-22- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de la Madeleine



Consistance – 0,18 hectare

Contexte – zone déjà urbanisée avec un projet d'un particulier pouvant bénéficier d'une extension des réseaux urbains. **Demande issue de la concertation publique.**



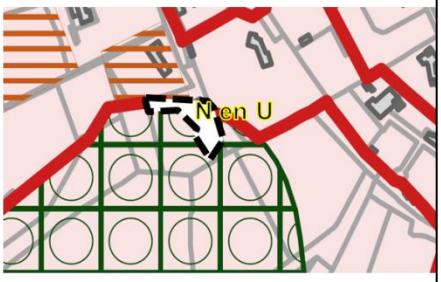
Justifications – Il s'agit de la meilleure prise en compte d'un ténement foncier en terminaison d'un grand lotissement dont la maison est en zone U mais le terrain en zone N (c'est le lot n° 11 du lotissement Saint Claude approuvé par Arrêté Préfectoral du 7 juillet 1961)

NU-24- Ouverture à l'urbanisation dans les quartiers de de Grasse Sud – Roumiguières et la Paoute



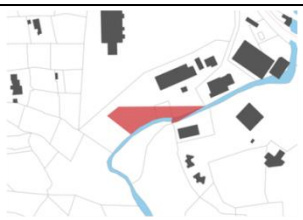
Consistance – 0,07 hectare

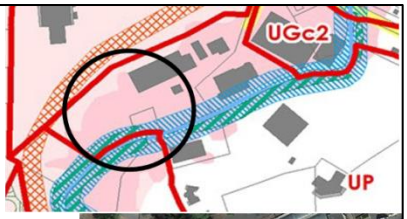
Contexte – zone déjà urbanisée de demande de rattachement à la zone urbaine adjacente pour permettre la réalisation de constructions liées à l'habitation sans droit des sols mais en conservant l' EBC. Demande issue de la concertation publique



Justification – le PLU corrige une erreur matérielle car un EBC couvrait la maison. Le rattachement à la zone U repositionne la propriété dans les mêmes droits que les unités voisines.

NU-25- Ouverture à l'urbanisation dans les quartiers de de Grasse Sud – Roumiguières et la Paoute







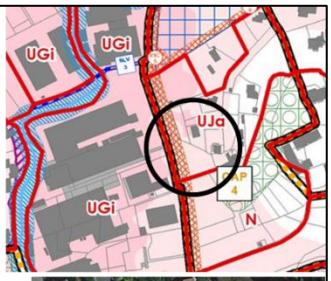
Consistance – 0,3 hectare

Contexte – la commune souhaite changée cette zone déjà urbanisée en zone UP (Equipement d'Interêt public) pour inclure l'ensemble d'un ouvrage (STEP de la Paoute)

Justifications – optimisation du droit des sols

NU-26- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier du Plan de Grasse





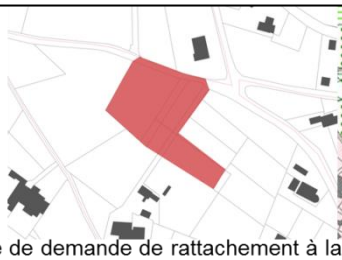
Consistance – 0,22 hectare

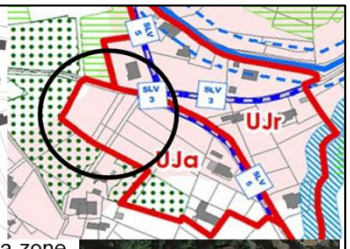
Contexte – zone déjà urbanisée de demande de rattachement à la zone urbaine adjacente.

Justifications – il s'agit du dernier terrain non bâti dans l'agglomération du Plan avant la coupure des Villanelles. Il est naturellement inscrit dans l'agglomération.



NU-27- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier du Plan de Grasse





Consistance – 0,32 hectare

Contexte – zone déjà urbanisée de demande de rattachement à la zone urbaine adjacente. Demande issue de la concertation publique



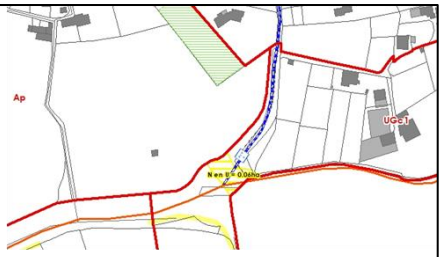
Justification – le terrain initial d'implantation en convenant pas, il a été classé en Espace Vert Protégé et le projet de construction repositionné le long de la route de Plascassier.

Accord de la CEPENAF sous la double condition :

1/ reclassement de la parcelle sud sous Espace Vert Protégé en zone A

2/ protection de la bande boisée par un Espace Vert Protégé

NU-28- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur du chemin du Garagaï



Consistance – 0,06 hectare

Contexte – zone déjà urbanisée de demande de rattachement à la zone urbaine adjacente. Demande issue de la concertation publique

Justification - optimisation du droit des sols



NU-29- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur du chemin de la Croix



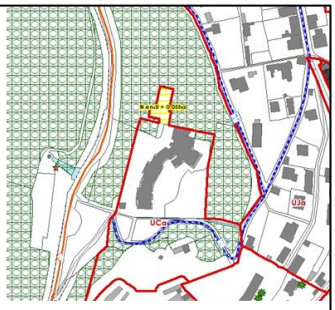
Consistance – 0,03 hectare

Contexte – zone déjà urbanisée- Demande de rattachement à la zone urbaine adjacente. Demande issue de la concertation publique

Justification - optimisation du droit des sols



NU-30- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur du chemin de la Chapelle des chiens



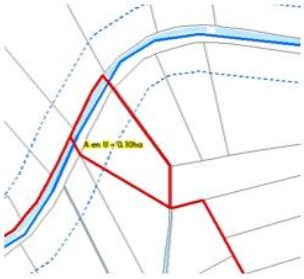
Consistance – 0,05 hectare

Contexte –demande de rattachement à la zone urbaine adjacente. Demande issue de la concertation publique

Justification – les propriétaires envisagent de recaler l'ensemble des droits à construire, dont ils disposent dans la zone UC au pied de l'immeuble existant, sur la plateforme de l'ancienne villa démolie. Ce projet s'inscrit dans l'objectif d'établir une meilleure surveillance de l'exploitation du site (entretien contre le risque incendie, gestion et sécurité des lieux….)



A-U-2- Ouverture à l'Urbanisation dans le quartier de la route de Saint Mathieu



Consistance – 0,10 hectare

Contexte –Demande de rattachement à la zone urbaine adjacente. Demande issue de la concertation publique



Justification - l'ensemble de la zone 2AU de 11 hectares du PLU 2007 a été classée en zone agricole à la demande de l'exploitant économique. Seule la partie dans la continuité de la zone UG est proposée à être maintenue en zone U pour la sécurité de l'établissement commercial.

Chapitre C // Compatibilite avec les plans et programmes supra-communaux

C.1/ PRESENTATION GENERALE

La commune de Grasse est située dans la région PACA (Provence-Alpes-Côte d'Azur), plus précisément dans le département des Alpes-Maritimes. Elle se localise à 28 km à l'Ouest de Nice, préfecture du département. Adossé aux contreforts du Plateau de Caussols, le territoire Grassois s'étend sur un vaste « espace tampon » de collines et de vallons entre les Préalpes d'Azur au nord, et le littoral au sud.

Grasse est située à l'extrémité sud de la Route Napoléon, ou RD6085. Celle-ci permet d'établir la liaison entre la Côte d'Azur et le bassin de Grenoble, par les vallées du Verdon, de la Durance et du Drac. Grasse se situe aussi sur l'axe de circulation Nice – Draguignan. Les figures suivantes représentent la localisation de Grasse à plusieurs échelles.



Fig. 5 ***// Localisation de la commune de Grasse (TINEETUDE Ingénierie)***



Fig. 6 ***// Localisation de la commune de Grasse (Géoportail)***

La carte en page suivante présente l'ensemble du territoire communal, ainsi que ses limites. La commune de Grasse recouvre une surface totale de 4444 ha, à des altitudes comprises entre 90 m dans le vallon de Saint Antoine, à l'extrême sud du territoire et 1080 m au plateau de la Malle, au nord du territoire, en limite avec la commune de Saint Vallier-de-Thiey.

Outre le centre-ville historique, la commune est composée de plusieurs quartiers. On pourra citer Magagnosc, Saint Joseph, Plascassier, le Plan de Grasse, Saint Donat, Saint Jacques, Saint Antoine et Sainte Anne. Ces différents quartiers sont localisés sur la carte en page suivante.

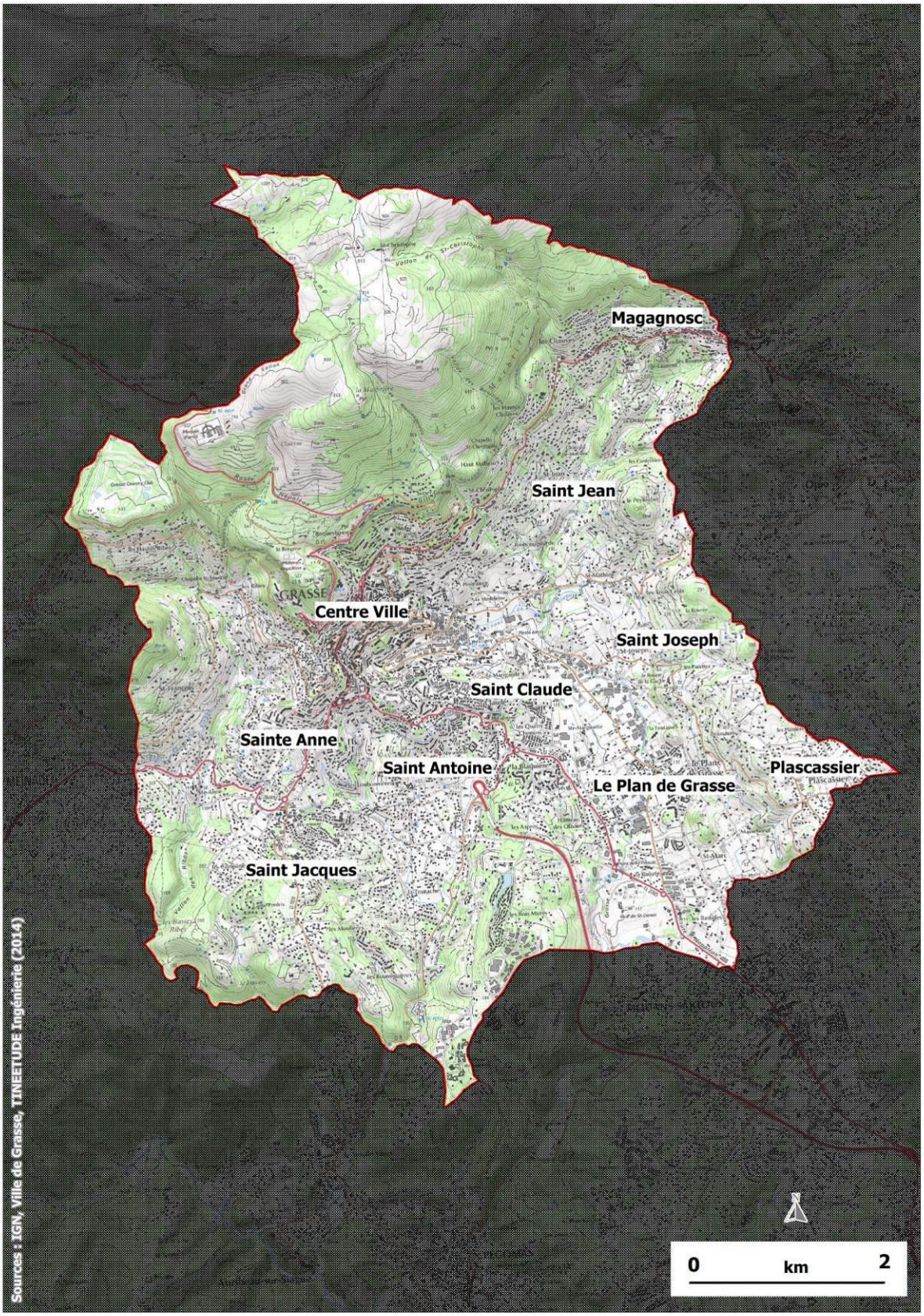
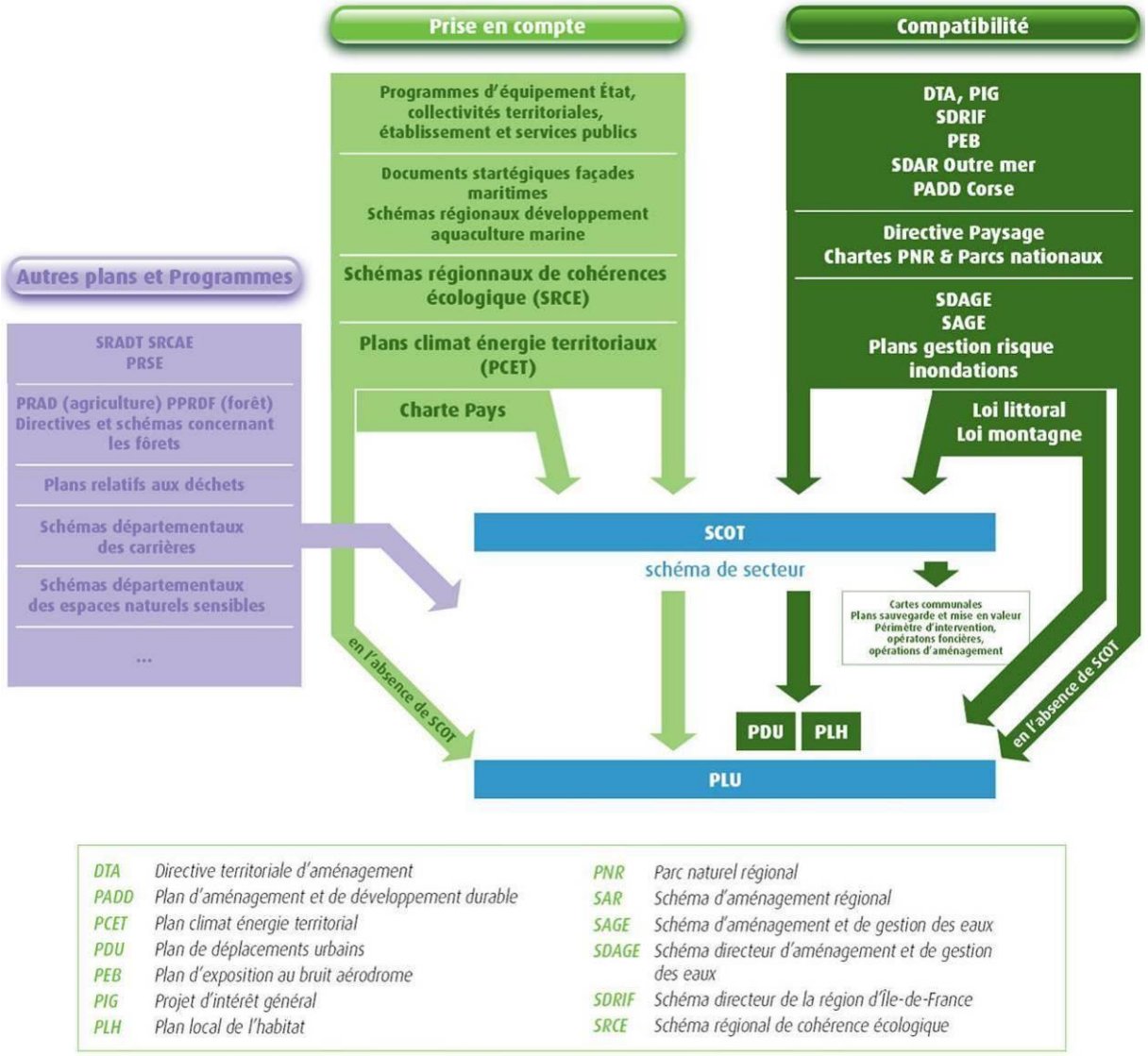


Fig. 7 ***// Territoire de Grasse (IGN Scan25)***

C.2/ CADRE REGLEMENTAIRE ENVIRONNEMENTAL

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchisation entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.



(Sources : LegiFrance, DREAL PACA, DDTM06, CG06, INPN)

Fig. 8 ***// Compatibilité des documents d'urbanisme avec les autres Plans et Programmes (MEDDTL)***

Comme le prévoit le quatrième alinéa de l'article L.124-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec les documents d'urbanisme, plans et programmes d'échelle intercommunale et supra communale présentés ci-dessous.

C.2.1 / Directive Territoriale d'Amenagement des Alpes Maritimes

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret interministériel en Conseil d'État, le 02 décembre 2003. Elle **fixe les orientations fondamentales et les principaux objectifs de l'État**.

Les orientations de la DTA qui doivent contribuer à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département », concernent l'ensemble du département divisé en «Bande côtière et Haut Pays».

La commune de Grasse a été identifiée comme **appartenant au «Moyen Pays hors zone montagne ».** Il se caractérise par les communes non côtières, et où les dispositions de la Loi Montagne ne s'appliquent pas.

› **Les orientations pour l'aménagement et le développement du Moyen Pays :**

Le Moyen Pays est constitué de territoires très diversifiés ayant toutefois des caractéristiques communes. Bien qu'atteints, le plus souvent, par la "périurbanisation", ces territoires ont conservé une grande valeur paysagère et offrent un cadre de vie recherché. Les orientations pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

› **la structure polycentrique** : le renforcement des centres - notamment les centres principaux et secondaires identifiés dans la carte hors texte n° I - et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;

› **la mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestières, agricole, de loisirs, de protection ou de préventions des risques naturels** : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.

Ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine - il ne doit pas devenir la "banlieue" des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie.

La carte en page suivante présente les orientations de la DTA autour du territoire de Grasse. Publiée au 1/100.000e, cette carte est précisée plus loin à une plus grande échelle. Cela permet de délimiter au mieux le secteur jugé à enjeux du Plan de Grasse.

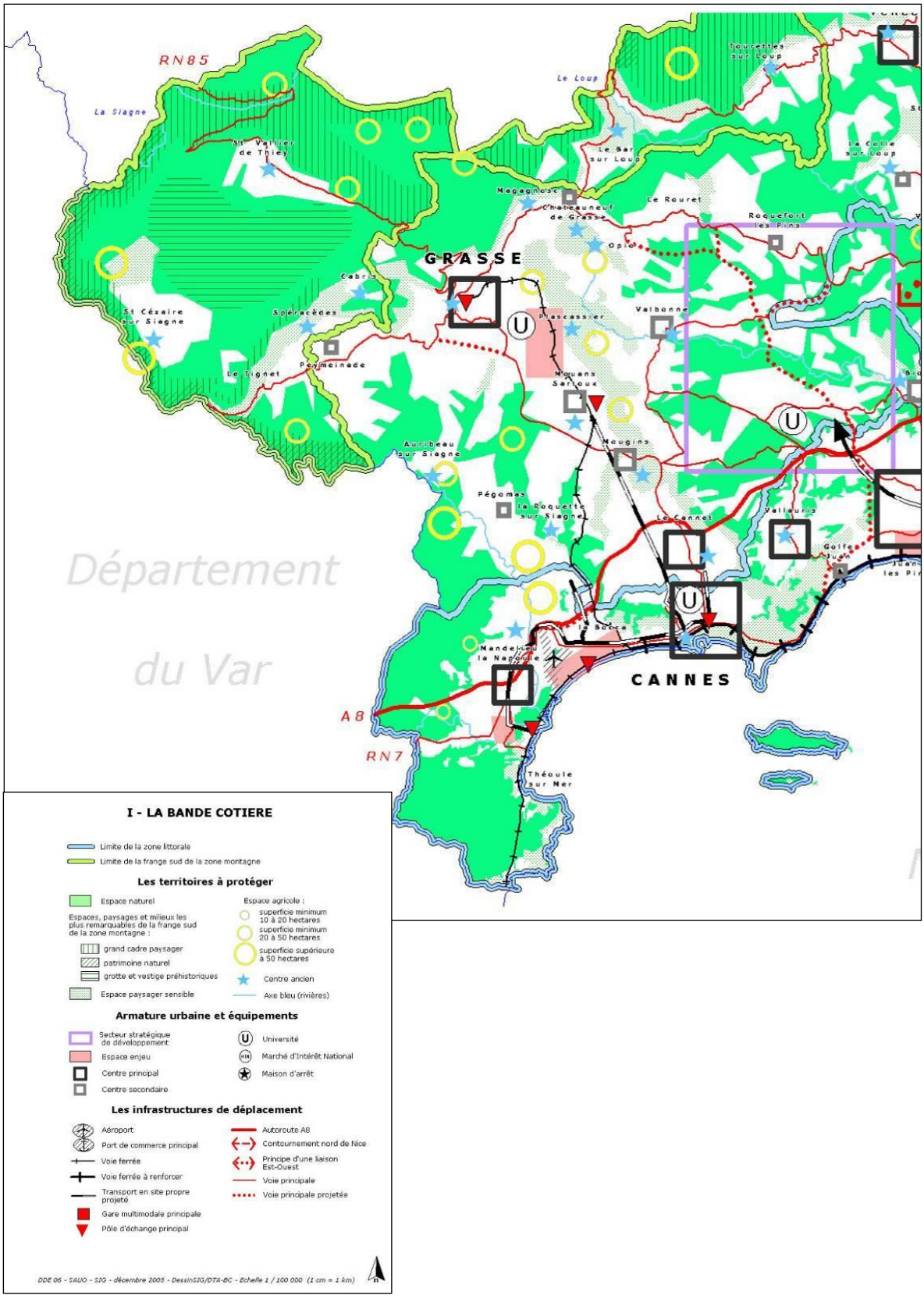


Fig. 9 ***// Orientations de la DTA - Bande Côtière (Source : ADAAM06)***

L'État a précisé pour le secteur du Plan de Grasse les enjeux et leur hiérarchisation, afin de présenter les préconisations d'aménagement sous la forme d'une spatialisation schématique. Ainsi, les **orientations d'aménagement** pour ce secteur sont présentées ci-dessous.

› **Utiliser les potentialités foncières pour :**

› Pérenniser l'activité économique liée au pôle PASS
› Constituer un pôle de centralité urbain autour du secteur du Plan de Grasse (centre historique du périmètre d'étude)
› Conforter le pôle commercial existant

› **Rechercher en intercommunalité les conditions d'un projet agricole économiquement viable**

› Créer une structure paysagère cohérente, véritable ceinture verte du Plan de Grasse :
› Espace nature pouvant contenir des usages variés : sportif, culturel, parc public, agricole, espaces naturels à protéger
› Recherche de connexions entre les éléments constitutifs de cette ceinture verte : cheminements piétons, protection des berges du Grand Vallon, axes doux transversaux Est-Ouest, promenade le long du Canal de la Siagne, etc.
› Requalification paysagère de l'entrée de ville et du pôle commercial
› Protection et maintien des entités paysagères existantes le long de la RD304

Constituer une trame viaire complétée et hiérarchisée :

› Prise en compte de projets du CG06 (nouvel échangeur PLG, barreau RD6085/RD304) pour identifier une trame viaire structurante
› Développer sur les autres voiries « dites secondaires » (notamment RD304) une mobilité apaisée : traitement paysager : accessibilité TC, priorité données aux modes doux (piétons et 2 roues).

L'État recommande également :

› D'engager une réflexion urbaine sur le hameau du Plan de Grasse afin de constituer une entité urbaine de référence sur cet espace enjeu (un véritable « cœur de village »)

› La modification du PLU actuel avec notamment la transformation des zones 2AU en zones naturelles (espaces verts et agricoles) - réalisé dans la plaine de Saint Marc

› La prise en compte des espaces paysager sensibles du Peyloubet, avec par le PLU, une reconnaissance en zone agricole, la majoration des espaces agrestes, le développement de l'OAP trame verte et bleue.

› La nécessité de développer sur les axes secondaires une politique alternative à la voiture particulière : pistes cyclables, trajet en site propre par les transports en commun.

C.2.2 / Schema Directeur d'Amenagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhone-Mediterranee

La directive cadre européenne sur l'eau du 23 octobre 2000 fixe un objectif ambitieux aux Etats membres de l'Union. Pour atteindre ses objectifs environnementaux, la directive cadre sur l'eau (DCE) préconise la mise en place d'un plan de gestion. Pour la France, le SDAGE et ses documents d'accompagnement correspondent à ce plan de gestion. Il a pour vocation d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin. Il bénéficie d'une légitimité politique et d'une portée juridique. Révisé tous les 6 ans, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la DCE ainsi que les orientations de la conférence environnementale. Son contenu est précisé par arrêté ministériel.

En Rhône-Méditerranée, après leur adoption par le Comité de bassin le 20 novembre 2015, le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021 ainsi que le programme de mesures associé ont été approuvés par le Préfet coordonnateur de bassin, Préfet de la Région Rhône-Alpes.

Le SDAGE est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour une durée de 6 ans.

Neuf orientations fondamentales (OF) ont été prises en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU de la ville de Grasse :

OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique

- ⇨ Prise en compte dans le PADD dans le cadre d'une orientation générale « Protéger et transmettre un environnement de qualité » au travers une gestion améliorée des eaux pluviales sur le territoire.
- ⇨ Prise en compte des changements climatiques liés aux risques d'inondation pouvant s'accroitre au vu de l'intensité et de l'occurrence des pluies torrentielles par un zonage préservant les vallons et cours d'eau de tout aménagement ou constructions pouvant aggraver le risque

OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

- ⇨ Prise en compte dans le PADD dans le cadre d'une orientation générale « Protéger et transmettre un environnement de qualité » au travers une gestion améliorée des eaux pluviales sur le territoire.

OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

- ⇨ Identification graphique des milieux aquatiques (cours d'eau, zones humides) devant être préserver de tout aménagement en vue de leur conservation et de la pérennisation de leur qualité.

OF 3 Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement

- ⇨ Prise en compte dans le PADD dans le cadre d'une orientation générale « Protéger et transmettre un environnement de qualité » au travers une gestion améliorée des eaux pluviales et des eaux usées sur le territoire.
- ⇨ Prise en compte du schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales et des eaux usées dans le zonage du PLU de manière à traduire les prescriptions de ces schéma dans le cadre de l'aménagement du territoire.

OF 4 Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau

- ⇨ Prise en compte au travers l'ambition n°2 du PADD « L'eau, une ressource capitale pour demain », en valorisant l'eau dans le quotidien de chacun.

OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

⇨ Prise en compte de la qualité de 'eau au travers le renforcement de la préservation des captages en eaux potables et de la qualité de l'eau

OF 5A Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle

⇨ Prise en compte du Schéma d'aménagement des eaux usées dans le zonage du PLU de manière à réduire les éventuelles pollutions liées aux dysfonctionnements de système d'épuration des eaux usées.

OF 5B Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques

⇨ Dans le PADD, la grande orientation « Protéger et transmettre un environnement de grande qualité » faite partie intégrante des objectifs de lutter contre les pollutions engendrant l'eutrophisation des milieux aquatiques et notamment dans le cadre d'une incitation à l'agriculture raisonnée sur le territoire grassois.

OF 5C Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses

⇨ Dans le PADD, la grande orientation « Protéger et transmettre un environnement de grande qualité » en proposant une meilleure performance environnementale en protégeant les population des grandes installations technologiques.

OF 5D Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles

⇨ Dans le PADD, la grande orientation « Protéger et transmettre un environnement de grande qualité » faite partie intégrante des objectifs de lutter contre les pollutions et notamment dans le cadre d'une incitation à l'agriculture raisonnée sur le territoire grassois.

OF 5E Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine

⇨ Dans le PADD, la grande orientation « Protéger et transmettre un environnement de grande qualité » en proposant une meilleure performance environnementale en protégeant les population des grandes installations technologiques.

OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides

⇨ Identification dans le zonage du PLU de la trame bleue (cours d'eau et zones humides) devant être préserver en vue d'une restauration.

OF 6A Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques

⇨ Prise en compte dans le PADD dans le cadre d'une orientation générale « Protéger et transmettre un environnement de qualité » au travers une gestion améliorée des eaux pluviales sur le territoire.

OF 6B Préserver, restaurer et gérer les zones humides

⇨ Identification graphique des zones humides devant être préserver de tout aménagement en vue de leur conservation et de la pérennisation de leur qualité.

OF 6C Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau

⇨ Identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques liés à la trame bleue, dans le zonage du PLU.

OF 7 Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

⇨ Prise en compte au travers l'ambition n°2 du PADD « L'eau, une ressource capitale pour demain », en valorisant l'eau dans le quotidien de chacun.

OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

⇨ Prise en compte dans le PADD dans le cadre d'une orientation générale « Protéger et transmettre un environnement de qualité » au travers une gestion améliorée des eaux pluviales sur le territoire.

⇨ Prise en compte des zones à risques d'inondation dans le zonage du PLU évitant toute aggravation du risque.

C.2.3 / NATURA 2000

La démarche Natura 2000 vise à créer au niveau européen un réseau de sites afin de préserver la diversité du patrimoine biologique. Ce réseau Natura 2000 a pour objet de maintenir ou de rétablir dans un état de conservation favorable les habitats et les espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Deux directives européennes complémentaires ont été mises en place :

- **Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979** visant la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux rares ou menacées ;
- **Directive « Habitats » du 21 mai 1992** visant la conservation des espèces et habitats sauvages.

Dans le cadre de la mise en place de ces directives, la France a établi deux types de sites :

- Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive « Oiseaux » ;
- Site d'Intérêt Communautaire (SIC) au titre de la directive « Habitats ». Après l'approbation et la mise en place du Document d'Objectifs, le SIC est désigné en tant que Zone Spéciale de Conservation (ZSC).

Le cadre général de désignation et de gestion des sites Natura 2000 est précisé dans les articles L414.1 à L414.7 du Code de l'Environnement.

La commune de Grasse n'est concernée par aucun site Natura 2000.

C.2.4 / SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes

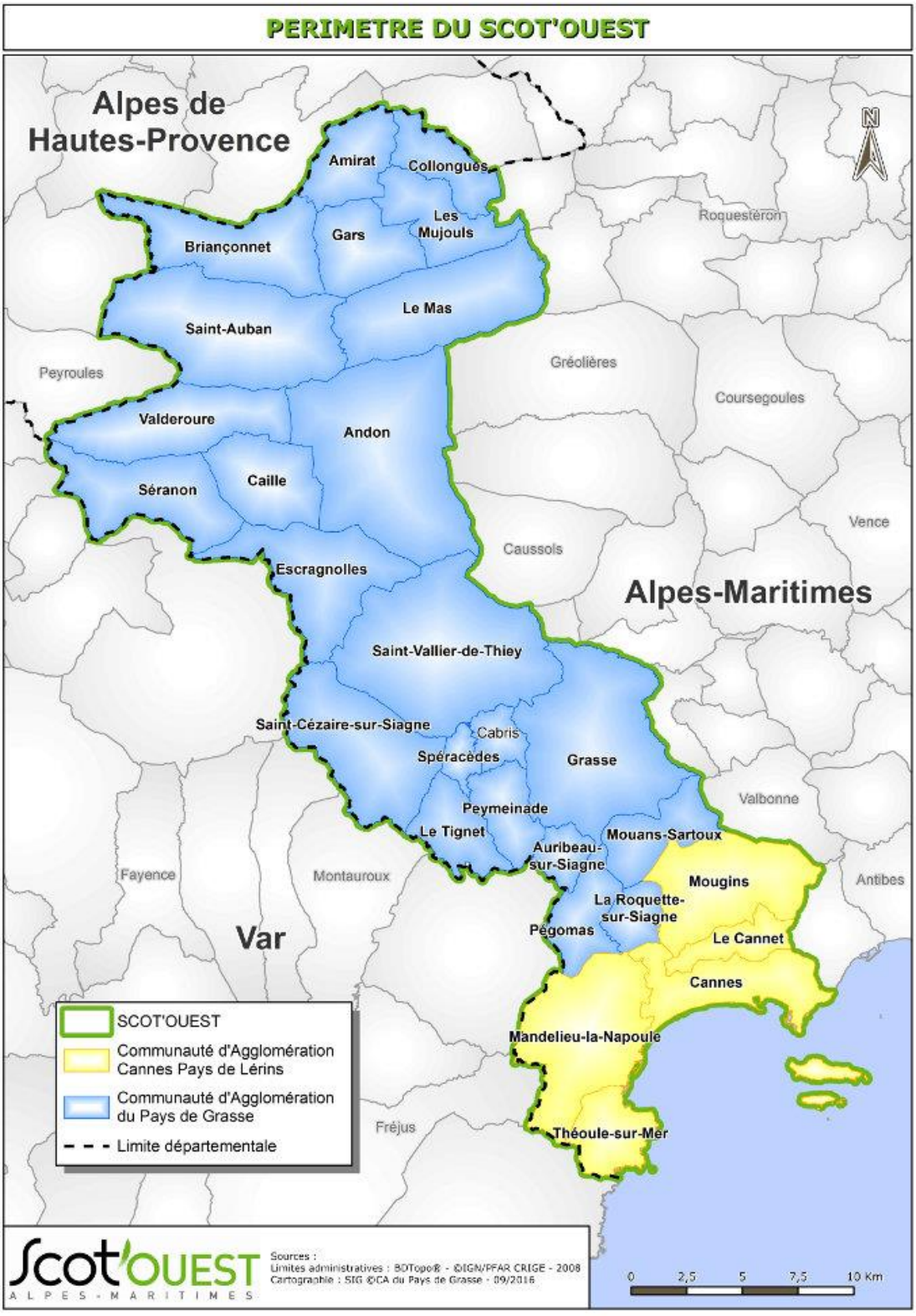


Fig. 10 *// Périmètre du SCOT Ouest (Source - Syndicat Mixte du SCoT Ouest AM)*

Au cœur de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la commune de Grasse fait également partie du périmètre des 28 communes du SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes. Créé par la loi SRU du 13 décembre 2000, le SCOT, à travers son Document d'Orientations et d'Objectifs et dans le respect des objectifs et des principes précise :

« 1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés ;

2° Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation ;

3° Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers

4° Les objectifs relatifs, notamment :

a) À **l'équilibre social** de l'habitat et à la construction de logements sociaux ;
b) A la **cohérence** entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs ;
c) A **l'équipement commercial** et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités économiques ;
d) A **la protection des paysages**, à la mise en valeur des entrées de ville ;
e) A la **prévention des risques** ;

5° Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs.
Il peut, le cas échéant, subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles et les extensions urbaines à la création de dessertes en transports collectifs et à l'utilisation préalable de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 421-5.
Il peut, en outre, définir les grands projets d'équipements et de services, en particulier de transport, nécessaires à la mise en œuvre du schéma. […] »

Les documents d'urbanisme devront être compatibles avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT.

Le SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes est en cours d'élaboration, avec une réactualisation du diagnostic et une validation de nouveaux enjeux rebâtis à partir des orientations du projet inachevé de 2013. Son élaboration a été prescrite à nouveau en 2016 et confirmée en 2017. Le diagnostic territorial a été avancé en 2018 et le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tenu le 11 octobre 2018.

Les projections de consommation foncière du PADD du SCoT ont pris en compte les objectifs de renouvellement urbain, d'ouverture à l'urbanisation et de consommation en enveloppe.

Compte tenu des évolutions réglementaires majeures survenues dans le code de l'urbanisme avec la loi ALUR et notamment la refonte des orientations et des objectifs en matière de transition écologique et de réduction de la consommation foncière, la précédente version ne peut pas servir de support d'analyse de compatibilité, **seule reste opposable la Directive Territoriale d'Aménagement.**

C.2.5 / Compatibilite avec le PLH et les objectifs de production de logements locatifs sociaux

C.2.5.1/ Rappel du contexte :

La commune de Grasse est concernée par la réalisation d'ambitieux objectifs en termes de production de logements locatifs sociaux et, par effet d'entrainement, de logements dits « classiques ». La réalisation de logements locatifs sociaux ne peut en effet être envisagée seule et doit s'accompagner d'une véritable mixité sociale.

Le nouveau Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse a été arrêté par le Conseil Communautaire en date du 30 juin 2017.

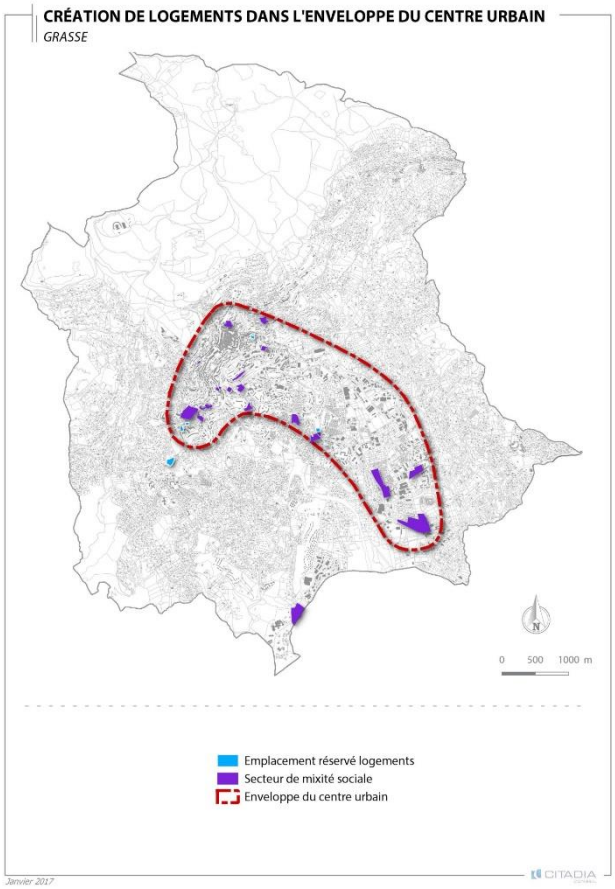
La Ville de Grasse a émis un favorable sur ce projet par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2017.

Les objectifs assignés par le PLH 2017-2023 en termes de production de logements neufs établis sur la période de 6 ans **sont fixés à 1800 logements**, (soit une production annuelle moyenne de 300 logements,) dont **900 logements sociaux**, (soit une production annuelle moyenne de 150 logements)

La volonté forte de la commune, à travers le PLU, est de permettre à tout citoyen grassois de disposer de conditions adaptées de logements, d'activités, d'équipements et d'emploi, et donc de se loger au bon endroit.

C'est le principe de l'équilibre par le recentrage - moins de consommation foncière - plus de mixité sociale et urbaine - une meilleure desserte en transport et à proximité des lieux sociaux et économiques.

Le PLU veut instaurer de la cohérence entre les secteurs d'accueil de la population et des emplois et le réseau de transport en commun. C'est le sens de l'enveloppe d'urbanisation représentée dans le PADD



Le Renouvellement Urbain est la priorité du PLU avec 2 779 logements prévus au sein des espaces déjà urbanisés (voir liste des Secteurs de projets dans le règlement d'urbanisme). A contrario, à partir des estimations de densité et de l'étude de consommation foncière (Atlas des périmètres de projet de 2016), le PLU projette la réalisation de seulement 381 logements d'ici 2027 dans les zones UJ (soit 15% de la capacité d'accueil de la Ville).

C.2.5.2/ UNE FORTE MOBILISATION VISANT A PRODUIRE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

La réalisation de ces logements locatifs sociaux a été prise en compte de deux manière dans le cadre du PLU :

- **Renouvellement urbain**
  La Ville a mis en œuvre un 1er PRU dans le centre historique et un second est en cours de définition.
  Le périmètre du centre historique et celui des Adrets de la Gare sont effectivement les premiers gisements de logements à réhabiliter et rénover.

- **Grands projets à mettre en œuvre**
  Les mécanismes de renouvellement urbain s'établissant sur le long terme, une réponse à court terme pour produire du logement social doit également être mise en œuvre. Le PLU ambitionne donc d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs secteurs : ZAC Martelly, le Roure, le Carrée Marigarde, le Plan, le long des grands axes Route de Cannes, Route de la Paoute …

  Mise en œuvre d'outils règlementaires
  Afin de favoriser la production de logement social, un panel d'outils est déployé. Ceux-ci sont mis en œuvre dans le souci de toujours veiller à l'équilibre et à l'insertion des projets dans le quartier et le tissu urbain :
  - Création de 24 périmètres de mixité sociale assurant 943 logements sociaux
  - Instauration de 8 emplacements réservés logements produisant 343 logements sociaux
  - Création d'une servitude globale de mixité sociale : Un minimum de 30 % de la surface de plancher des opérations d'aménagement et constructions neuves de 800 m² de surface de plancher ou plus à vocation d'habitat, ou comprenant au moins 12 logements le cas échéant doit être consacrée à la production de logements locatifs sociaux dans toutes les zones U de façon à produire de l'ordre de 35 à 40 logements sociaux dans le diffus par an, et d'éviter l'érosion du taux de couverture SRU.

rappel - page 49 du Tome 2 du Rapport de Présentation

Avec 24 Périmètres de Mixité Sociale (sans droit de délaissement) et 8 Emplacements Réservés Logements, Grasse stocke au sein de son document d'urbanisme :

- un total de 2 780 logements identifiés, soit un peu moins 90% du besoin de logements à 10 ans.
Notons néanmoins que certaines opérations emblématiques comme les secteurs de renouvellement urbain de la route de Cannes et de Saint Donat-Saint Marc portent près de 880 logements à eux deux, et dont la complexité de mise en œuvre (portage foncier, concertation avec le voisinage, reprise des réseaux urbains...) est réelle et certaine. Le PLU donne donc toute latitude à la Ville pour enclencher des procédures d'urbanisme pour compenser des éventuels retards en matière de renouvellement urbain, et notamment la possibilité d'aller chercher des urbanisations complémentaires pour conserver une politique active de l'habitat et, en particulier, tenir les objectifs inscrits au Programme Local de l'Habitat

- un volume de 1 286 logements sociaux, arrondis à 1 280 unités dans la suite de ce rapport.
Avec 1280 LLS supplémentaires, Grasse vise un parc de 4 480 logements locatifs sociaux en 2027, soit un taux de couverture SRU de l'ordre de sur 26 000 Résidences principales environ, soit presque 17,5% de taux SRU.

L'utilisation de l'article L151-15 pour l'imposition de 30% de logement social dans toutes les opérations de plus de 800 m² ou 12 logements servira :
- à abonder ce taux de 17,5% SRU en 2027, en estimant que la Ville délivrera, chaque année, au moins 5 programmes d'au moins 25 logements, en dehors des périmètres de mixité sociale, permettant de produire 35 logements sociaux en diffus annuellement,
- à prévenir l'érosion du taux de couverture et assurer la réalisation de la mixité sociale dans chaque quartier de Grasse.

C.2.6 / Le Plan de Deplacement Urbain (PDU) du syndicat mixte des transports Sillages

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) du Pays de Grasse est actuellement en cours de révision, et ceux, sur la période 2017-2019. Les 23 communes du pays, dont Grasse, sont concernées et conviées aux différentes réunions publiques qui ont lieu afin d'aborder le sujet.

Le Plan de Déplacement Urbain du Pays de Grasse est en cours de Révision depuis 2016. Il était présenté en concertation publique en octobre 2017.

Le PDU sera actif sur une durée de 5 ans et définis les 9 objectifs suivants :

1. Améliorer la sécurité de tous les déplacements - c'est le rôle des emplacements réservés et des servitudes de localisation visant à reprendre les profils en travers et réaliser autant que possible les aménagements de sécurité (trottoirs, pistes cyclables...)
2. Diminuer le trafic automobile en proposant un PLU de recentrage de la production de logements
3. Développer l'usage des transports collectifs, des moyens de déplacements économes et moins polluants, comme les modes doux, piétons, vélos, rollers... avec la consécration de la ligne 1 du BHNS, la conservation des traverses grassoises, les liaisons piétonnes et douces dans les OAP du PLU
4. Aménager et exploiter le réseau principal de voirie d'agglomération afin de rendre plus efficace son usage avec la mise en œuvre rapide des emplacements réservés du Conseil Départemental pour la création de l'échangeur Sud de la Paoute qui va soulager la concentration de flux sur le carrefour des 4 Chemins.
   L'emplacement réservé de prolongement de la Pénétrante jusqu'à Saint Jacques au bénéfice du Conseil Départemental est maintenu, l'Institution n'ayant pas donné d'instructions sur son devenir dans le cadre de la procédure d'association.
5. Organiser le transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement avec des ratios des stationnement pour les entreprises maintenus et des incitations à la mutualisation en ouvrage pour recréer plus de stationnement dans les sites économiques et faciliter leur accessibilité
6. Organiser le stationnement sur voirie et dans les parcs publics - hors PLU
7. Encourager les entreprises et les collectivités publiques à établir un plan de mobilité et à favoriser le transport de leur personnel par les transports en commun et le covoiturage - hors PLU
8. Mettre en place une tarification et une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements - hors PLU
9. Réaliser, configurer et localiser des infrastructures de charge favorisant l'usage des véhicules électriques ou hybrides - élément rappelé dans les dispositions générales du règlement pour le stationnement.

C.2.7 / Parc Naturel Regional des Prealpes d'Azur

Créé le 30 mars 2012 par décret, le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur représente le chainon manquant d'un continuum d'espaces protégés de la Camargue à l'Italie. Ainsi, le PNR des Préalpes d'Azur est limité au nord et à l'Est par le fleuve et la plaine du Var, et au sud par la ligne des Baous. La limite ouest suit la limite du département des Alpes-Maritimes, comme le montre la figure ci-dessous.

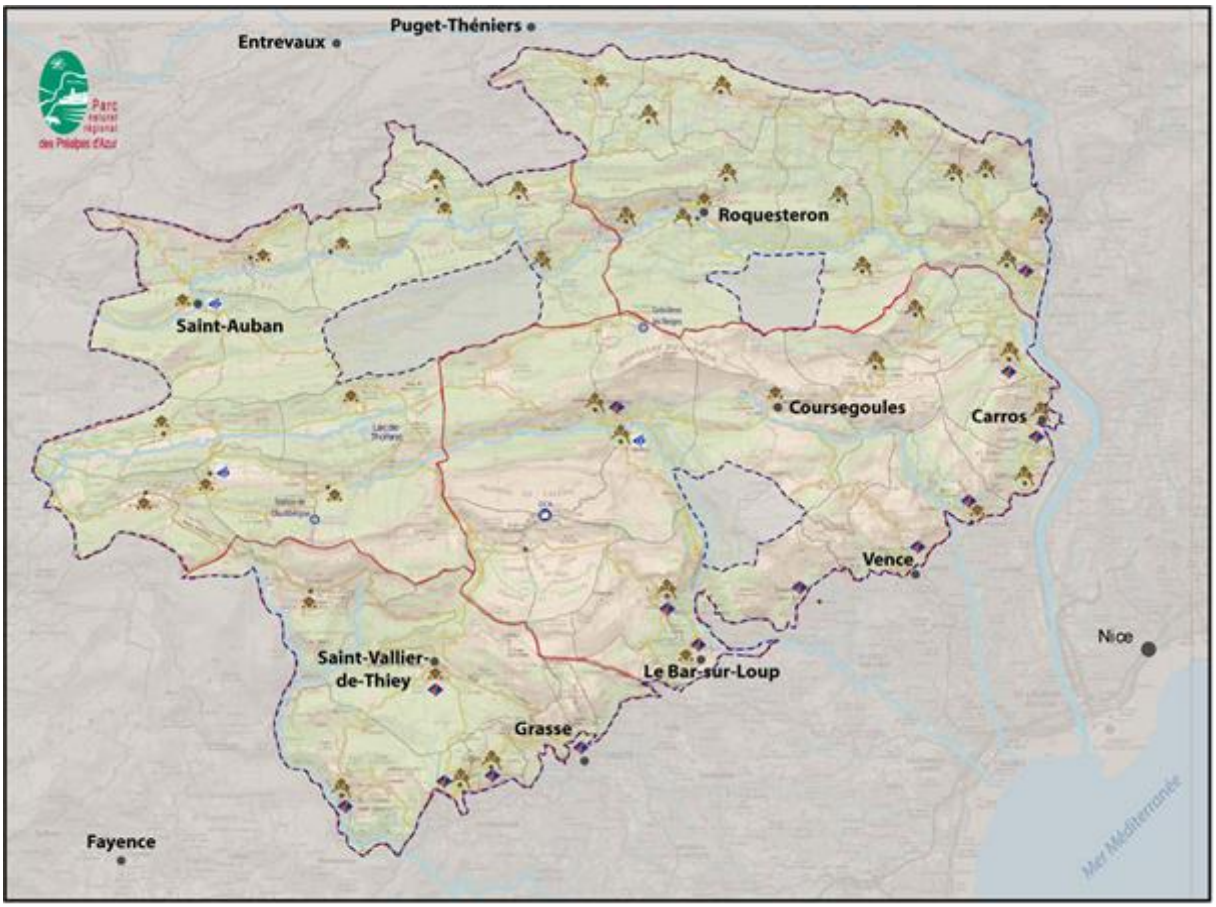


Fig. 11 *// Périmètre du PNR des Préalpes d'Azur (PNR)*

Tout le territoire de Grasse n'est pas inclus dans le périmètre du PNR des Préalpes d'Azur. En effet, seule la partie nord y est incluse.

Le territoire du PNR des Préalpes d'Azur se caractérise par :

- Un espace rural montagnard préservé surplombant le littoral ;
- Une biodiversité exceptionnelle ;
- Des paysages et un patrimoine culturel très typés ;
- Des réserves d'eau stratégiques pour l'alimentation des villes du littoral ;
- Des patrimoines menacés par un déclin au nord et des pressions grandissantes au sud et à l'Est ;
- L'opportunité de la proximité des pôles d'innovation.

La commune de Grasse est membre du Syndicat Mixte porteur du PNR, et est donc soumise à la charte et à ses orientations stratégiques édictées ci-dessous. Seule la partie incluse dans le périmètre du PNR est soumise aux orientations de la charte.

La compatibilité du PLU avec le PNR des Préalpes d'Azur est indiquée ci-dessous au travers le PADD, le zonage et le règlement :

Axe 1 : Fédérer les acteurs du territoire autour de la protection et de la gestion de l'exceptionnelle biodiversité et du paysage des Préalpes d'Azur
Orientation stratégique 1 – Définir et mettre en œuvre une stratégie de préservation, de gestion et de valorisation de l'exceptionnelle biodiversité des Préalpes d'Azur ⇨ **Ambition n°4 du PADD – Une matrice verte et bleue pour une ville méditerranéenne durable** ⇨ **Traduction de la trame verte et bleue dans le zonage du PLU**
Orientation stratégique 2 – Exprimer le potentiel agricole, pastoral et forestier des Préalpes d'Azur, au service de la biodiversité, du cadre de vie et d'une alimentation saine ⇨ **Grande orientation « protéger et transmettre un environnement de grande qualité » au travers une orientation du PADD « l'agriculture au cœur du nouveau projet du territoire »** ⇨ **Ambition n°4 du PADD – Une matrice verte et bleue pour une ville méditerranéenne durable** ⇨ **Traduction réglementaires des zones agricoles ainsi que des paysages liés à l'agriculture (restanques, oliveraies, culture de la plante à fleur…)**
Orientation stratégique 3 – Protéger le château d'eau ouest azuréen ⇨ **Ambition n°2 du PADD avec une orientation qui cible le « renforcement de la protection des captages en eau potable de ma qualité de l'eau ».**
Axe 2 : Permettre le développement d'un territoire exemplaire, solidaire et dynamique
Orientation stratégique 4 – Ancrer le territoire dans une économie rurale viable et équilibrée ⇨ **Grande orientation « protéger et transmettre un environnement de grande qualité » au travers une orientation du PADD avec « le développement de l'agro-tourisme dans le milieu rural du territoire »**
Orientation stratégique 5 – Relever le défi d'une gestion exemplaire des ressources énergétiques et des déchets en milieu rural ⇨ **Orientation Urbaine économique et sociale : Ambition n°3 « Grasse, ville énergétique innovante »**
Orientation stratégique 6 – Répondre au besoin de développement sans hypothéquer les atouts environnementaux et la dimension sociale ⇨ **Orientation prise pour la réduction de la consommation de l'espace, avec un engagement dans le réinvestissement urbain et un développement économique recentré.**
Axe 3 : Consolider l'identité du territoire par la valorisation des patrimoines
Orientation stratégique 7 – Préserver et anticiper les paysages de demain ⇨ **Dans le cadre des orientations patrimoniales, paysagères et environnement, l'ambition n°1 « Grasse, haut lieu patrimonial et culturel » montre que le paysage est pris en compte dans le PLU.**
Orientation stratégique 8 – Développer une stratégie ambitieuse en faveur des patrimoines culturels et de l'expression culturelle des habitants

Dans le cadre des orientations patrimoniales, paysagères et environnement, l'ambition n°1 « Grasse, haut lieu patrimonial et culturel » montre que le patrimoine culturel et architectural est pris en compte dans le PLU.
Orientation stratégique 9 – Structurer une offre touristique de valorisation des patrimoines intégrée à la politique de préservation ⇨ **Grande orientation « protéger et transmettre un environnement de grande qualité » au travers une orientation du PADD « l'agriculture au cœur du nouveau projet du territoire »**
Orientation stratégique 10 – Coordonner la diffusion des savoirs et promouvoir les savoir-être dans une relation nouvelle entre les Préalpes d'Azur et littoral urbain
Axe 4 : Positionner l'homme comme acteur du projet de territoire
Orientation stratégique 11 : Stimuler la formation et l'insertion dans un contexte économique local fragile
Orientation stratégique 12 : Construire un Parc naturel régional exemplaire au niveau environnemental et social, démocratique et fédérateur des énergies pour l'intérêt général ⇨ **Dans les grandes orientations du PADD, le PLU met en place des orientations d'aménagement du territoire dans l'objectif de protéger et transmettre un environnement de grande qualité.**

C.2.8 / Plan Regional pour la Qualite de l'Air (PRQA) et Plan de Protection de l'Atmosphere des Alpes-Maritimes (PPA 06)

〉 PRQA

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 a reconnu à chacun le droit à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Outre des dispositions sur la surveillance de la qualité de l'air, rendues obligatoires sur l'ensemble du territoire, cette loi a aussi prévu un certain nombre de mesures pour garantir un air de qualité. Le Code de l'environnement a prévu la planification des principales actions à engager pour une amélioration de la qualité de l'air.

Dans ce cadre, un Plan Régional pour la Qualité de l'Air a été élaboré par une Commission Régionale (la COREP) présidée par le préfet de région. Le P.Q.R.A. a été approuvé le 10 mai 2000 par le Préfet de Région. Seuls les polluants liés aux activités humaines (industrie, transports, chauffage, ...) ont été considérés dans ce plan qui définit 38 orientations. Les principales émissions de substances polluantes mises en évidence ont une origine industrielle et la « contribution majoritaire » due au trafic routier a été souligné.

〉 PPA 06

Afin de réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques, notamment celles susceptibles d'entraîner un dépassement des objectifs de qualité de l'air retenus par le PQRA, la Loi a prévu l'élaboration de Plan de Protection de l'Atmosphère. (PPA) Le PPA des Alpes-Maritimes a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2007. Afin de prendre en compte l'important enjeu qu'est la pollution atmosphérique, les pouvoirs publics européens et français ont mis en place des politiques de planification pour l'amélioration de la qualité de l'air, à l'horizon 2010.

Les plans de protection de l'atmosphère définissent les objectifs permettant de ramener, à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants ou des zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être, les niveaux de concentrations en polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites.

Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le Code de l'environnement (articles R.222-13 à R.222-36). Les plans de protection de l'atmosphère rassemblent les informations nécessaires à l'inventaire et à l'évaluation de la qualité de l'air de la zone considérée.

Les plans de protection de l'atmosphère ont pour objet d'énumérer les principales mesures préventives et correctives d'application temporaire ou permanente, qui peuvent être prises pour réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques et ramener la concentration des polluants à un niveau inférieur aux valeurs limites. Ils rassemblent également les informations nécessaires à l'établissement du plan : diagnostic, éléments cartographiques, inventaire des émissions, etc., ainsi que les modalités des procédures d'urgence en cas de dépassement des seuils d'alerte.

C.2.9 / Schema Regional de Coherence Ecologique (SRCE)

Le SRCE est le document cadre régional de la Trame Verte et Bleue régionale. La trame verte et bleue de la région PACA représente 63% du territoire dont 59% sont identifiés comme réservoirs de biodiversité. Il est élaboré, mis à jour et suivi conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional "Trame Verte et Bleue" ou Comité Régional Biodiversité (CRB) pour PACA (par anticipation à la loi biodiversité en discussion).

Le Plan d'Action Stratégique (PAS) a été élaboré sur la base des travaux collaboratifs. Il identifie 4 Grandes Orientations Stratégiques (GOS) et 19 ACTions (ACT). Ces mêmes actions se déclinent en pistes d'actions qui permettent d'illustrer des démarches pouvant être mises en œuvre. 5 Orientations Stratégiques Territoriales (OST) correspondent à des territoires à enjeux : les Alpes, le Rhône et la Durance, l'arrière-pays provençal, le littoral industriel et urbain de Fos à Toulon, le littoral. Les orientations stratégiques et les actions sont proposées selon l'ordre d'importance qui s'est dégagé à l'examen des préconisations à dire d'experts lors des ateliers, selon des critères d'urgence, d'efficacité et d'innovation. Cette proposition permet de mettre l'accent sur les sujets clés pour lesquels il existe une position collective commune.

Dans le cadre du PLU de la Ville de Grasse, le SRCE a été traduit dans le document d'urbanisme au travers la mise en compatibilité du schéma dans les orientations d'aménagement, de programmation, dans le zonage et le règlement du PLU :

Grande orientation stratégique (GOS1) Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors

ACTION 1. Co-construire la Trame Verte et Bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales (ACT1)

- ⇨ Présentation de la trame verte et bleue dans le diagnostic environnementale et proposition de la prise en compte de la TVB dans le document d'urbanisme

ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables (ACT2)

- ⇨ Orientation prise pour la réduction de la consommation de l'espace

ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE (ACT3)

- ⇨ Etablissement d'un zonage en prenant en compte les réservoirs de biodiversité à préserver ; le maillage végétal de l'agglomération à préserver et à restaurer, les composants écologiques au travers une préservation des corridors (trame bleue liée au cours d'eau et aux zone humides et trame verte liée à la ripisylve).

ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration du (ACT4)

- ⇨ Identification dans le zonage des grandes continuités végétales support d'une mobilité douce.

ACTION 5. Mettre en cohérence et assurer la continuité dans le temps des politiques publiques territoriales (ACT5)

ACTION 6 : Mettre en œuvre le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau écologiques Rhône Méditerranée (SDAGE RM) (ACT6)

- ⇨ Etablissement d'un zonage de la trame bleue en lien avec les cours d'eau et zone humides à préserver au titre du SDAGE.

ACTION 7. Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau (ACT7)

- ⇨ Etablissement d'un zonage de la trame bleue, continuité écologiques constituée par les cours d'eau.

ACTION 8. Concevoir et construire des projets d'infrastructures et d'aménagement intégrant les continuités écologiques (ACT8)

⇨ Etablissement d'une OAP Trame verte et bleue identifiant les continuités écologiques dans le document d'urbanisme, outil d'aide à la décision et à la conception de l'aménagement du territoire.

ACTION 9. Assurer une gestion des infrastructures et des aménagements compatibles avec les enjeux de préservation des réservoirs de biodiversité (ACT9)

⇨ Identification spatialisée des réservoirs de biodiversité à préserver, outil d'aide à la décision dans le cadre de l'aménagement d'infrastructures linéaires et des constructions sur le territoire.

ACTION 10. Améliorer la transparence des infrastructures linéaires existantes (ACT10)

⇨ Identification des obstacles aux corridors écologiques pouvant être améliorés

Grande Orientation stratégique 2 (GOS2) Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard écologiques

ACTION 11 Mettre en œuvre une animation foncière territoriale pour une mobilisation ciblée des outils fonciers(ACT11)

ACTION 12. Assurer la cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité(ACT12)

ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture (ACT13)

⇨ Identification de la trame agricole au travers la spatialisation des terrasses agricoles, des restanques, des plantations… ayant une valeur paysagère et environnementale.

ACTION 14. Développer et soutenir des pratiques forestières favorables aux continuités des continuités écologiques (ACT14)

⇨ Identification des réservoirs de biodiversité ayant un intérêt forestier (les Espaces Boisés Classés)

Grande Orientation stratégique 3 (GOS3) Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture

ACTION 15. Développer les connaissances et l'organisation des données (ACT15)

⇨ Mise en place d'indicateurs de suivi de la qualité des trames vertes et bleues et de leur pérennité dans le temps.

ACTION 16. Ouvrir le champ de la recherche, du développement et de l'expérimentation sur de nouvelles solutions (ACT16)

ACTION 17. Accroître les compétences par la création d'outils et développer un " réflexe" de prise en compte systématique de la biodiversité et de la question des fonctionnalités (ACT17)

ACTION 18. Créer des modes opératoires « facilitants » pour les porteurs de projets rupture d'infrastructure et d'aménagement (ACT18)

ACTION 19. Valoriser, accentuer et développer positivement le rôle des aménagements et ouvrages dans leurs fonctions favorables à la biodiversité (ACT19)

Grande orientation stratégique 4 (GOS4) Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins

C.2.10 / Plan Climat Énergie Territorial

Le PCET doit être compatible avec le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), et indirectement, avec le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), document de portée régionale qui donne les grandes orientations à suivre pour les territoires. De plus, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE, échelle régionale) doit être pensé en cohérence du PCET (ou inversement), dans la mesure où il permet d'établir ou de maintenir des corridors qui, dans le contexte du changement climatique, peuvent servir de voies de migration pour les espèces.

Le Plan Climat des Alpes-Maritimes "2009-2013" s'inscrit dans une action globale de maîtrise des énergies et d'adaptation au changement climatique impulsée depuis le début des années 2000. Ce PCET permet de couvrir le champ d'action de la collectivité et d'anticiper les impacts du changement climatique sur le territoire.

Le cœur de l'action réside dans cinq axes stratégiques structurés autour de la consommation énergétique au sens large (maîtrise de la consommation, implication dans la production et distribution locale) qui représente selon l'ADEME 80 % des émissions de gaz à effet de serre, et qui ne cesse d'augmenter.

Les themes d'actions du PCET des Alpes-Maritimes sont les suivants :

Bâtiments et aménagements

- Diffusion de normes de haute performance énergétique via l'éco-conditionnalité des aides,
- Réalisation de guides sectoriels pour la construction/rénovation.

Transports et déplacements

- Amélioration de la desserte ferroviaire régionale,
- Développement de l'offre de transports collectifs interurbains et urbains.

Énergie

- Diagnostic et sensibilisation pour la promotion de solutions ENR ;
- Structuration de la filière bois-énergie (pôle d'excellence rurale).

Adaptation

- Généralisation de bonnes pratiques sur l'eau,
- Étude d'opportunité sur les alternatives à la climatisation.

Développement économique

- Soutien au développement des circuits courts de commercialisation de produits agricoles locaux ;
- Déployer des bonnes pratiques dans le tourisme via l'éco-conditionnalité des aides ;
- Accompagnement des PME-PMI sur les questions énergie-climat, en lien avec les démarches globales environnementales.