Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Le goût de l'essentiel
Grasse

# COMMUNE DE GRASSE
# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision Générale du PLU

# RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation du PLU en date du 6 Novembre 2018
Prescription de la modification de droit commun n°1 le 18 Mars 2021

## Modification de droit commun n°1 du PLU

**Version pour approbation**

| MODIFICATIONS | MISES A JOUR | REVISION GENERALE |
|---|---|---|
| Modification simplifiée n°1 du 25/06/2019 | MAJ n°1 du 26/12/2019 | Révision du PLU du 06/11/2018 |
| Mise en compatibilité DUP du 12/12/2019 | MAJ n°2 du 07/06/2021 | |
| | MAJ n°3 du 07/04/2022 | |
| | MAJ n°4 du 02/05/2022 | |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# SOMMAIRE

**Glossaire** ..... **5**

**Chapitre 1 - Objectif de la modification de droit commun du PLU** ..... **7**

**Chapitre 2 - Modifications apportées au règlement écrit** ..... **11**

1. Aléa retrait-gonflement des argiles (DG 5) ..... 11
2. Liste des équipements d'intérêt collectif et services publics (DG 19) ..... 12
3. Définition de hauteur absolue (DG 20) ..... 14
4. Conditions de réalisation des divisions foncières (DG 26) ..... 15
5. Obligations en matière de stationnement sur les concessions à long terme (DG 27) ..... 17
6. Obligations de stationnement pour les résidences universitaires (DG 27) ..... 18
7. Stationnement des vélos et des deux-roues motorisés (DG 27) ..... 19
8. Règles applicables aux piscines (DP UAU 4 et DP UAU 5) ..... 21
9. Définitions des destinations des constructions et types d'activités et d'affectations ..... 24
10. Hauteur maximale des clôtures ..... 31
11. Aspect des soubassements (DP UAU) et suppression du nuancier ..... 32
12. Règlementation des châssis de toits (DS UA) ..... 33
13. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (DS UJ) ..... 34
14. Surface de plancher maximale autorisée pour les constructions à destination d'habitation (DS UP) ..... 35
15. Possibilités d'urbanisation (DG 2 et DS 2AU) ..... 36
16. Règlementation des espaces de représentation (DS UG et 1AUC) ..... 39
17. Création d'un secteur UGc5 ..... 41
18. Modification des autorisations en zone UP (secteur des Rouméguieres) ..... 43
19. Règlementation des serres en zone agricole (DS A) ..... 44
20. Implantation des constructions par rapport à la RD304 (DS UC, UJ, UG, UT, 1AUC, 1AUG et DP AN) ..... 45
21. Reformulations pour améliorer la clarté du règlement ..... 47
22. Erreurs matérielles diverses ..... 49

**Chapitre 3 - Modifications apportées au règlement graphique quant à la nature en ville . 53**

1. Enjeux et problématiques de la nature en ville ..... 53
2. Analyse des espaces verts sur la commune de Grasse ..... 57
3. Outils réglementaires mobilisables pour prendre en compte de la nature en ville dans le PLU ..... 61
4. Intégration de la nature en ville dans le PLU ..... 62
5. Prescriptions complémentaires relatives à la protection de la nature en ville et à l'amélioration du cadre de vie ..... 67
6. Prescriptions complémentaires visant la protection des paysages emblématiques de Grasse ..... 78
7. Inscription d'emplacements réservés visant le renforcement de la présence de la nature en ville ..... 82

**Chapitre 4 - Autres modifications apportées au règlement graphique ..... 86**

1. Secteur des 4 chemins ..... 86
2. Le carré Est : limite des zones et emplacements réservés ..... 88
3. Extension du parc industriel des bois de Grasse ..... 89

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

4. Reclassement d'un secteur UCc en zone Up ..... 91
5. Modification d'une prescription de protection de patrimoine ..... 91
6. Modification du zonage le long du canal de la Siagne ..... 95
7. Modification du zonage boulevard Antoine Maure ..... 96
8. Modification des emplacements réservés secteur route de Cannes ..... 98
9. Suppression de plusieurs emplacements réservés et d'une servitude d'urbanisme dite de localisation ..... 101
10. Modification du zonage secteur Saint-Donat ..... 105
11. Modification du zonage de la « friche Biolandes » ..... 106

**Chapitre 5 - Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation ..... 108**

1. OAP Route de Cannes ..... 108
2. OAP Saint-Donat et l'écoparc de Saint-Marc ..... 114

**Chapitre 6 - Modifications de la liste des emplacements réservés ..... 118**

**Chapitre 7 - Modifications des annexes ..... 124**

**Chapitre 8 - Justifications du projet de M1 ..... 126**

1. Compatibilité du projet de M1 avec le projet politique du PLU ..... 126
2. Bilan de l'évolution des surfaces du PLU après modification ..... 129
3. Bilan des consommations foncières du territoire ..... 131

**Chapitre 9 – Evaluation environnementale ..... 139**

1. Présentation générale de l'évaluation environnementale ..... 139
2. Compatibilité du projet de M1 avec les documents de rang supérieur ..... 143
3. Analyse de l'état initial de l'environnement et zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ..... 148
4. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (avant mesures d'évitement, de réduction et de compensation) ..... 154
5. L'évaluation des incidences Natura 2000 ..... 164
6. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la M1 sur l'environnement ..... 164
7. Explications des choix retenus au regard de la protection de l'environnement et au regard de solutions alternatives ..... 165
8. Perspectives de l'évolution probable du territoire si la modification de droit commun du PLU n'est pas mise en œuvre ..... 167
9. Critères, indicateurs et modalités de suivi ..... 167
10. Résumé non technique de l'évaluation environnementale ..... 167

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# GLOSSAIRE

| Abréviation | Définition |
|---|---|
| BHNS | Bus à haut niveau de service |
| BRGM | Bureau de recherches géologiques et minières |
| CERTU | Centre d'Études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques |
| DG | Disposition générale (du règlement) |
| DOO | Document d'orientations et d'objectifs |
| DS | Disposition spécifique (du règlement) |
| DUP | Déclaration d'utilité publique |
| DUP MEC | Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU |
| EBC | Espace boisé classé |
| ELAN (loi) | Loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique |
| ER | Emplacement réservé |
| ESPIC | Etablissement de santé privé d'intérêt collectif |
| OAP | Orientation d'aménagement et de programmation |
| OFME | Observatoire régional de la forêt méditerranéenne |
| OMS | Organisation Mondiale de la Santé |
| PADD | Projet d'aménagement et de développement durables |
| PAPAG | Périmètre d'attente de projet d'aménagement global |
| PLU | Plan local d'urbanisme |
| PPRi | Plan de prévention du risque inondation |
| RD | Route départementale |
| SCOT | Schéma de cohérence territoriale |
| SIG | Système d'information géographique |
| SLI | Servitude d'urbanisme dite de localisation pour la réalisation d'infrastructures et de superstructures |
| ZNIEFF | Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# CHAPITRE 1 - OBJECTIF DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

La commune de Grasse a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) le 6 novembre 2018 par délibération du conseil municipal. Depuis, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1, approuvée le 25 juin 2019, d'une Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU le 12 décembre 2019 et de plusieurs mises à jour des annexes.

Depuis cette date, avec notamment le retour d'expérience du service instructeur, plusieurs règles ont été identifiées comme pouvant être améliorées. De plus, lors de l'élaboration de la révision du PLU, certains projets structurants pour la commune n'avaient pas pu être pris en compte, n'étant pas assez aboutis avant l'arrêt du document, fin 2017. Ils ont, depuis, été affinés et peuvent donc être intégrés au PLU pour leur mise en œuvre.

Pour répondre à ces objectifs, une modification de droit commun n°1, notée « M1 » dans ce document, a été prescrite par arrêté du Maire le 18 mars 2021, complété par un 2e arrêté le 23 août 2022.

Ces arrêtés listent les points de modifications suivants :

1. **Positionner des espaces de verdissements en centre-ville dans le sens de la protection, création et mise en valeur des espaces nature en ville et de la prise en compte de la biodiversité**
   Le chapitre 3 de ce présent rapport présente les espaces de nature en ville nouvellement inscrits au plan local d'urbanisme de grasse. Il s'agit de servitudes d'espaces plantés, d'espaces boisés classés, d'alignement d'arbres ou d'arbres isolés à protéger, de servitudes de paysages agrestes ou encore d'emplacements réservés en vue de la réalisation d'espaces verts.

2. **Corriger les erreurs matérielles graphiques et rédactionnelles et préciser et compléter certains éléments rédactionnels dans les dispositions générales, celles partagées et dans chacune des zones**
   L'ensemble des modifications apportées au règlement écrit, qu'il s'agisse des dispositions générales, des dispositions communes à plusieurs zones ou des dispositions spécifiques, sont explicitées et développées dans le chapitre 2 du présent rapport.
   Les erreurs graphiques sont quant à elles précisées dans le chapitre 4 du présent rapport.

3. **Modifier certains zonages urbains sur le document graphique**
   Certains projets structurants de la commune ont été revus, affinés ou supprimés depuis l'approbation de la révision du PLU en 2018. Cela nécessite des modifications graphiques. Elles sont explicitées dans le chapitre 4 du présent rapport. Il s'agit par exemple d'un projet immobilier dans le secteur des Quatre Chemins, du secteur de la Marigarde, du parc industriel des Bois de Grasse, de la friche Biolandes, etc.

4. **Modifier les OAP III – Route de Cannes et OAP V – Saint Donat et Ecoparc de Saint Marc**
   Le chapitre 5 du présent rapport détaille les modifications apportées à ces deux orientations d'aménagement et de programmation. Il s'agit de revoir la délimitation des périmètres d'attente pour projet d'aménagement global (PAPAG) pour ces deux secteurs et de revoir la définition de la bande d'espace de représentation pour le secteur de la Route de Cannes.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

5. **Mettre à jour et supprimer des emplacements réservés et servitudes de voirie**
   Le chapitre 6 du présent rapport indique l'ensemble des modifications qui sont apportées à la liste des emplacements réservés. Ces modifications occasionnent également des changements sur le document graphique, listés dans le chapitre 4.

6. **Prendre en compte les porters à connaissance concernant les zones humides et les zones à risques technologiques**
   Les porters à connaissance, transmis par les services de l'Etat, sont annexés au Plan Local d'Urbanisme, pour une parfaite connaissance du public. Le chapitre 7 du présent rapport liste les modifications apportées au document d'urbanisme.

7. **Prendre en compte la protection des personnes vis-à-vis des zones soumises au risque inondation (actualisation de la carte des risques)**
   Le Plan de Prévention des Risques inondation est actuellement en cours de finalisation par les services de l'Etat. Dès son approbation, il sera annexé au Plan Local d'Urbanisme de Grasse.

8. **Modifier et mettre à jour l'inventaire du patrimoine en prenant en compte l'erreur matérielle concernant la parcelle BI 34**
   Le chapitre 4 du présent rapport indique les modifications apportées à l'inventaire du patrimoine. Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle, due à une erreur de localisation parcellaire.

L'ensemble des points modifiés sont listés en détail ci-dessous. Pour chacun, à la suite de la justification de la modification, un avant/après permet de constater les évolutions réglementaires et/ou graphiques.

Les dispositions proposées **ne conditionnent pas la révision du plan local d'urbanisme** (article L.153-31 du code de l'urbanisme) :

- les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont inchangées ;
- les éventuels espaces boisés classés, ainsi que les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne sont pas réduits ;
- les éventuelles protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ne sont pas réduites ;
- aucune zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent n'est ouverte à l'urbanisation par le biais de cette procédure ;
- aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Elles répondent par contre aux conditions d'une procédure de modification de droit commun, telle que détaillées à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Les pièces du dossier du PLU concernées par cette procédure de modification sont les suivantes :

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- **le rapport de présentation (1A1)** : le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le présent rapport de présentation ;
- **le règlement écrit (1C1)** : le règlement écrit de la présente procédure remplace le précédent ;
- **le règlement graphique** : les différentes planches du règlement graphique de la présente procédure remplacent les précédentes ;
- **les orientations d'aménagement et de programmation stratégiques (1D3)** ;
- **l'inventaire du Patrimoine (1C2)** ;
- **l'inventaire du patrimoine bâti situé dans des OAP (1D2b)** ;
- **la liste des emplacements réservés (1E)** ;
- **les annexes** : ajout d'une annexe relative à l'inventaire des zones humides et d'une annexe relative aux risques technologiques.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# CHAPITRE 2 - MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

## 1. ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES (DG 5)

Les dispositions générales du règlement écrit prescrivent des règles de prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles, se basant sur la carte réalisée par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. La règlementation mise en place demande, au stade de l'instruction, une étude de sol complémentaire pour les secteurs concernés par un aléa faible à fort. Toutefois, cette étude ne figure pas parmi les pièces pouvant être demandées lors des demandes d'autorisation des droits des sols (les articles R.431-4 à R.431-34-1 du code de l'urbanisme les détaillant). Par ailleurs, contrairement à ce qui est écrit dans le règlement, la carte du BRGM (qui a évolué suite à l'approbation du PLU) ne figure pas en annexe du PLU.

Depuis l'approbation de la révision générale du PLU de Grasse, le 6 novembre 2018, la loi ELAN a défini à l'échelle nationale des modalités de prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles. Depuis le 1er janvier 2020, en application de l'article 68 de la loi ELAN, dans les zones classées en aléa moyen ou fort par la carte du BRGM, une étude géotechnique doit être fournie :

- lors de la vente d'un terrain non bâti constructible : elle est transmise par le vendeur à l'acquéreur ; elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci ;
- à l'occasion de la construction du bâtiment : le maître d'ouvrage la remet au constructeur avant la conclusion du contrat de travaux ou de maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.

Il convient donc de remplacer la règlementation énoncée dans les dispositions générales par un rappel des modalités mises en place par la loi ELAN pour la prise en compte de cet aléa et d'annexer la carte des aléas de retrait-gonflement des argiles au PLU.

***Rédaction avant modification***

**DG 5- PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

~~Les services de l'Etat ont communiqué dans le Porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Les documents sont disponibles sur le portail www.georisques.gouv.fr.~~
~~Il est rappelé que les désordres liés à cet aléa peuvent être évités car techniquement il est possible de construire sur tout type de sols argileux. Pour ce faire, une étude de sol complémentaire (type G12, G2 et G3*) s'impose permettant d'établir des mesures spécifiques.~~

~~En conséquence, dans les secteurs concernés par un aléa retrait d'argile, le Règlement d'urbanisme impose la réalisation d'études de sol proportionnées à la valeur du risque :~~

~~1/ aléa fort – une étude de sol détaillée témoignant de la structure géomorphologique de l'unité foncière et des parades mises en œuvre pour éviter l'aléa retrait-gonflement des sols argileux~~

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

~~2/ aléa moyen – une étude de sol présentant la structure géomorphologique de l'unité foncière et, le cas échéant, les parades mises en œuvre pour éviter l'aléa retrait-gonflement des sols argileux~~

~~3/ aléa faible – une étude de sol sommaire identifiant les secteurs potentiellement soumis à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.~~

~~La carte des retraits-gonflements des argiles est annexée au dossier de Plan Local d'Urbanisme.~~

***Rédaction après modification***

DG 5- PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.
Le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a établi une carte des aléas de retrait-gonflement des argiles.
Depuis le 1er janvier 2020, en application de l'article 68 de la Loi ELAN, dans les zones classées en aléa moyen ou fort, une étude géotechnique doit être fournie :

- lors de la vente d'un terrain non bâti constructible : elle est transmise par le vendeur à l'acquéreur ; elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci ;
- à l'occasion de la construction du bâtiment : le maître d'ouvrage la remet au constructeur avant la conclusion du contrat de travaux ou de maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation (ou à usage professionnel et d'habitation) ne comportant pas plus de deux logements.

## 2. LISTE DES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (DG 19)

Les dispositions générales n°19 présentent une liste des équipements d'intérêt collectif et services publics pouvant bénéficier de règles particulières. Afin d'être exhaustif, le règlement se réfère désormais à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des PLU, complété par l'arrêté du 31 janvier 2020 et l'arrêté du 22 mars 2023.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| DG 19 - MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS AUX EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET AUX SERVICES PUBLICS | DG 19 - MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS AUX EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET AUX SERVICES PUBLICS |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux ~~affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public~~
- ~~les occupations et utilisations du sol de la Défense Nationale~~
- ~~les crèches et haltes garderies publiques~~
- les établissements d'enseignement ~~maternel, primaire et secondaire publics~~
- les locaux techniques~~, les entrepôts et les zones techniques de toute nature quand ils sont rattachés à des mission d'intérêt général et/ou de services techniques~~
- ~~les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur publics~~
- les établissements ~~publics~~ de santé~~: hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;~~
- ~~les établissements~~ d'action sociale publics
- les établissements sportifs ~~à caractère non commercial~~
- ~~les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services publics d'eau, d'assainissement et de valorisation des ressources.~~

[...]

Des règles particulières peuvent être applicables aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

L'arrêté du 10 novembre 2016 précise les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées, complété par l'arrêté du 31 janvier 2020 et l'arrêté du 22 mars 2023. Elles sont inventoriées à l'article DG 32 ci-après.

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les établissements d'enseignement ;
- les établissements de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- les équipements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les autres équipements recevant du public.

[...]

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

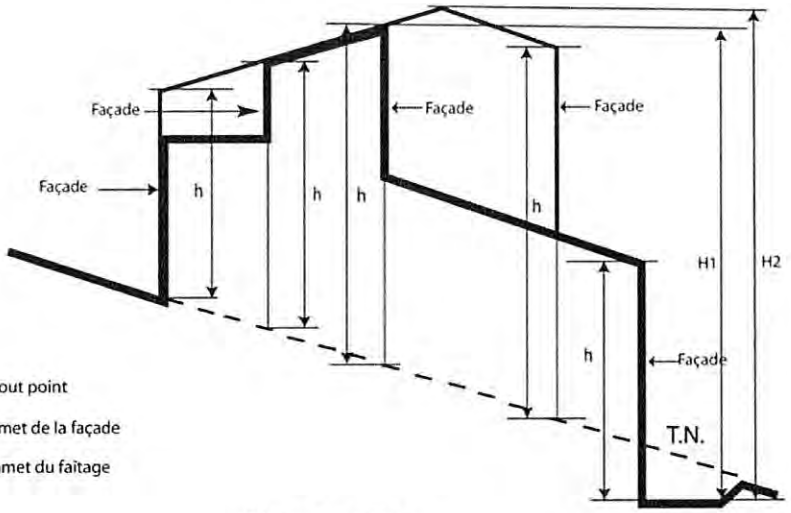
## 3. DEFINITION DE HAUTEUR ABSOLUE (DG 20)

Le règlement définit dans les dispositions générales une notion de hauteur absolue. Toutefois, la définition ne précise pas si les vides sanitaires, les parkings souterrains et leur rampe d'accès ou encore les caves souterraines sont comprises dans la mesure de la hauteur absolue.
Il convient donc de le préciser.

***Rédaction avant modification***

**DG 20 - APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Différentes notions de hauteur utilisées dans le règlement d'urbanisme**




h : hauteur règlementée en tout point

H1 : hauteur frontale au sommet de la façade

H2 : hauteur frontale au sommet du faîtage

Vue en coupe

***Conditions de mesure de la hauteur absolue***

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou à l'acrotère selon les conditions de mesure suivantes :

- En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux ;
- En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.

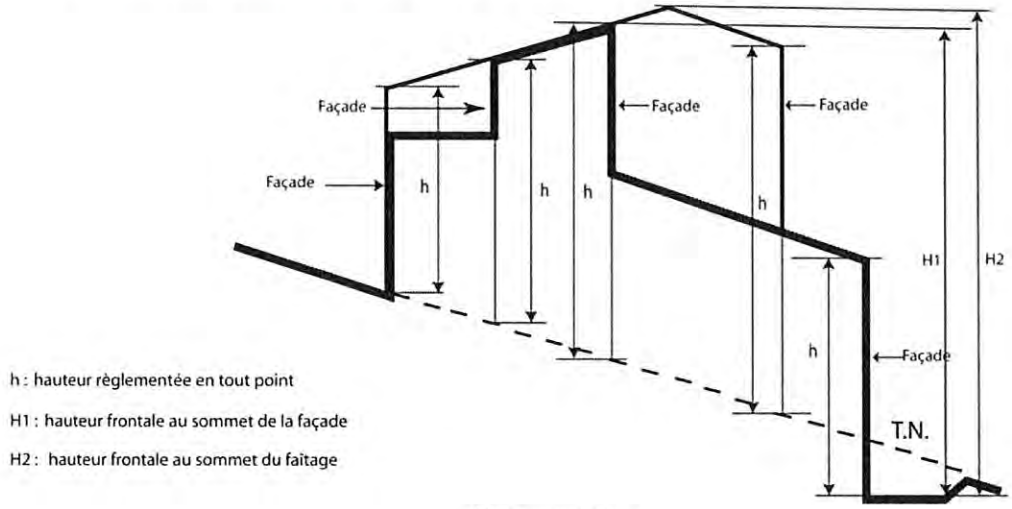
Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.
Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

***Rédaction après modification***

## DG 20 - APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**Différentes notions de hauteur utilisées dans le règlement d'urbanisme**




h : hauteur règlementée en tout point

H1 : hauteur frontale au sommet de la façade

H2 : hauteur frontale au sommet du faîtage

Vue en coupe

***Conditions de mesure de la hauteur absolue***

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou à l'acrotère selon les conditions de mesure suivantes :

- En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain après travaux ;
- En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur absolue est comptée à partir du terrain naturel.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Les vides sanitaires, parkings souterrains et caves souterraines entièrement enterrés sous le terrain naturel ainsi que les rampes d'accès des parkings ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur absolue.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

## 4. CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES (DG 26)

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, le PLU de Grasse applique, en cas de divisions foncières, les dispositions de son règlement à chaque lot issu d'une division (et non à un projet d'ensemble). Les dispositions générales (DG 26 – conditions de réalisation des divisions

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

foncières), précise que la division est conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- les superficies minimales d'épandage en cas d'assainissement individuel, ou le remplacement préalable de l'ouvrage d'assainissement, ou le raccordement au réseau d'assainissement public
- les volumes de stockage des eaux pluviales, ou le remplacement préalable de l'ouvrage
- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune,
- les règles d'emprise au sol,
- les règles de stationnement,
- l'application des taux d'espaces verts.

Toutefois, certaines de ces dispositions ne sont pas vérifiables lorsque le projet de construction est encore non abouti, voire, lorsqu'elles ne sont pas règlementées par le PLU : c'est par exemple le cas pour les superficies nécessaires à l'épandage en cas d'assainissement individuel, ou encore pour les volumes de stockage des eaux pluviales.
Afin de corriger cela, une nouvelle formulation de la règle est proposée.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| **DG 26 – CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES** | **DG 26 – CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES** |
| Par délibération en date du 6 novembre 2018, 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 qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager dans toutes les zones urbaines UJ et sous-secteurs (campagne provençale Grassoise destinée à être protégée), en zone agricole (zones A et sous-secteurs) et en zone naturelle (zones N et sous-secteurs). | Par délibération en date du 6 novembre 2018, 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 qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager dans toutes les zones urbaines UJ et sous-secteurs (campagne provençale Grassoise destinée à être protégée), en zone agricole (zones A et sous-secteurs) et en zone naturelle (zones N et sous-secteurs). |
| ~~Imposition de conformité aux normes du PLU en vigueur appliquée aux unités foncières et constructions existantes~~<br>~~Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à~~ | Par ailleurs, pour l'ensemble du territoire communal, les dispositions du règlement (et notamment les règles de volumétrie et d'implantation des constructions) s'appliquent pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet. |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

~~ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle mère) après l'exécution, respectent à la fois :~~
~~- les superficies minimales d'épandage en cas d'assainissement individuel, ou le remplacement préalable de l'ouvrage d'assainissement, ou le raccordement au réseau d'assainissement public~~
~~- les volumes de stockage des eaux pluviales, ou le remplacement préalable de l'ouvrage~~
~~- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques~~
~~- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune,~~
~~- les règles d'emprise au sol,~~
~~- les règles de stationnement,~~
~~- l'application des taux d'espaces verts.~~

## 5. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT SUR LES CONCESSIONS A LONG TERME (DG 27)

La disposition générale n°27 « modalités d'application des normes de stationnement » reprend le texte de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme concernant les obligations de satisfaction du nombre de places de stationnement, en cas d'impossibilité de réalisation sur la parcelle du projet.

Le code de l'urbanisme octroie la possibilité d'une obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération. Celui-ci ne précise toutefois pas la durée d'une concession à « long terme », mais les dernières jurisprudences ont permis d'apprécier cette durée à un minimum de 15 ans. Cette précision est donc apportée au règlement, à titre indicatif, pour une meilleure information des pétitionnaires.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| DG 27 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT | DG 27 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT |
| […]**2/ En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement** | […]**2/ En cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement** |
| Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du calcul du nombre de place de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en | Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du calcul du nombre de place de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

| | |
|---|---|
| justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :<br>- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;<br>- [...] | justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :<br>- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;<br>- [...]<br>A titre indicatif, pour une concession à long terme, selon la jurisprudence, l'engagement de location doit être au minimum de 15 ans. |

## 6. OBLIGATIONS DE STATIONNEMENT POUR LES RESIDENCES UNIVERSITAIRES (DG 27)

Le code de l'urbanisme prévoit des dispositions particulières pour la règlementation de la production de places de stationnement de certaines structures, et notamment des résidences universitaires.
Le terme de résidence universitaire est défini par le code de la construction et de l'habitation comme suit : *« La résidence universitaire est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage. A titre exceptionnel, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs. [...] »*
L'article L.151-35 du code de l'urbanisme stipule que : *« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »*
L'article R.151-46 du code de l'urbanisme précise : *« Pour l'application de l'article L.151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. »*

Afin que soit prise en compte cette spécificité dans la règlementation du PLU de Grasse, les dispositions générales DG27 sont complétées du paragraphe suivant :

***Rédaction après modification***

DG 27 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

[...]

**5/ Nombre de places de stationnement pour les résidences universitaires**

Nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, il est demandé, pour la réalisation de résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation, 1 place de stationnement par logement.
Pour l'application de ce quotient, il est considéré que trois places d'hébergement d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 7. STATIONNEMENT DES VELOS ET DES DEUX-ROUES MOTORISES (DG 27)

Le PLU avant modification règlemente le stationnement des deux-roues de la manière suivante :

- Au sein des dispositions générales, il définit la superficie à prendre en compte par place deux-roues, le caractère accessible des espaces destinés au stationnement de vélo et l'équipement par prise de ces équipements pour le rechargement des vélos électriques ;
- Au sein des dispositions particulières aux zones U et AU, il définit les modalités de calcul du nombre de place deux-roues imposés, dont certaines doivent être affectées aux vélos.

Le retour d'expérience du service instructeur indique que le ratio demandé est souvent trop important. Par ailleurs, le code de la construction et de l'habitation règlemente de manière très précise le stationnement vélo pour de nombreux usages de construction, qui ne sont pas pris en compte dans l'actuel règlement.

Il a donc été choisi de reprendre totalement les règles de stationnement des vélos :

- En appliquant la règlementation de façon homogène sur le territoire (les règles sont définies au sein des dispositions générales – les dispositions particulières et spécifiques sont supprimées) ;
- En dissociant clairement les règles applicables aux vélos et celles applicables aux deux-roues motorisés (deux paragraphes distincts et ajout d'une définition du terme de vélo) ;
- Pour le stationnement vélo, en s'appuyant sur la règlementation en vigueur, issue du code de l'habitation et de la construction, qui impose des locaux clos et sécurisés, complété d'une règlementation permettant du stationnement par des dispositifs fixes qui ne soient pas nécessairement localisés dans des espaces clos (adapté à des stationnements de durée plus courte) ;
- Pour le stationnement des deux-roues motorisés, en appliquant un unique ratio d'une place deux-roues pour 6 places de voitures.

Les paragraphes proposés viennent compléter les dispositions générales n°27 portant sur les modalités d'application des normes de stationnement. La rédaction suivante est proposée :

**DG 27 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT**

[...]

**6/ Stationnement des vélos**

Sur la base des nouveaux articles L.113-18 et suivants et R.113-11 et suivants, les modalités de stationnement des vélos sont précisées.

Le terme de vélos désigne les cycles et les cycles à pédalage assisté.

Des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doit être créé, dans les proportions mentionnées dans le tableau ci-dessous, pour :

- les ensembles d'habitation neufs groupant un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ;
- les bâtiments neufs à usage industriel ou tertiaire, constituant principalement un lieu de travail ;
- les bâtiments neufs accueillant un service public ;

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques.

Ces infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue (anneaux, râteliers...).

Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitation. L'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments précise le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos :

| Catégories de bâtiments neufs | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|---|---|
| Pour les ensembles d'habitation | - Jusqu'à 2 pièces principales : 1 emplacement par logement<br>- A partir de 3 pièces principales : 2 emplacements par logements |
| Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire | 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |
| Pour les bâtiments accueillant un service public | - 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment<br>- 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| Pour les bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques | 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |

Leur accès est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé ou, si elles se situent à l'extérieur d'un bâtiment, elles sont couvertes, éclairées et closes, lorsque les infrastructures permettant le stationnement des vélos sont destinées

- aux occupants d'un ensemble d'habitation,
- aux travailleurs d'un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail,
- aux agents d'un bâtiment accueillant un service public.

Lorsque les infrastructures permettant le stationnement des vélos sont destinées :

- aux usagers d'un bâtiment accueillant un service public
- à la clientèle d'un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques

leur sécurisation est assurée par une surveillance fonctionnelle (personne présente sur les lieux, système de vidéo-surveillance...) ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée. Lorsqu'elles se situent à l'extérieur du bâtiment, ces infrastructures sont couvertes et éclairées.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

**7/ Stationnement de deux-roues motorisés**

Pour l'ensemble des destinations de construction, une place de stationnement pour les deux-roues motorisés devra être réalisée par tranche entamée de 6 places voiture exigées. En dessous de 6 places voiture exigées, aucune place pour les 2 roues motorisés n'est exigée.

## 8. REGLES APPLICABLES AUX PISCINES (DP UAU 4 ET DP UAU 5)

L'implantation et l'insertion paysagère des piscines est règlementée de la manière suivante :

- Dans les dispositions particulières applicables aux zones U et AU : implantation des piscines et de leurs plages à une distance minimale de 3,00 m des voies et emprises publiques et des limites séparatives ;
- Dans les zones UG et 1AUG, l'implantation des piscines doit respecter une distance minimale de 5,00 m par rapport aux voies et emprise publique et aux limites séparatives (règle contradictoire avec les DP-UAU exposées ci-dessus)
- Dans les zones UB, UC, UJ et 1AUC : implantation au plus près du terrain naturel et de manière à ce que leur plus grande dimension soit dans le sens des courbes de niveau ;
- Dans les zones UC, UJ, UG, UP, UT, 1AUC et 1AUG : *« La hauteur des murs d'encuvement apparents des piscines, bassins, plans d'eau ne doit excéder 0,5 mètres au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas des piscines à débordement, leur hauteur ne doit pas dépasser 1 mètre au fil de l'eau. »*
- Dans les zones UC, UJ et 1AUC : *« Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantées de manière à préserver au mieux les arbres existants. »*

Plutôt qu'une règlementation homogène sur l'implantation et l'insertion paysagère des piscines, le règlement présente des règles différentes en fonction des zones. Ainsi, l'implantation des piscines n'est par exemple pas règlementée en zone UT (zones touristiques de Grasse), sauf en ce qui concerne la hauteur des murs d'encuvement des piscines.

Par ailleurs, la commune de Grasse a souhaité intégrer des recommandations de règlementation pour une meilleure intégration des piscines dans le paysage. Ces recommandations définissent l'implantation des piscines par rapport à la topographie, mais concernent également la forme des piscines, le traitement des plages, le traitement des murs de soutènement, l'accompagnement végétal, le pool house et le local technique et les éléments de sécurité. Elles sont accompagnées de schémas explicatifs.

Afin d'une part, d'harmoniser les règles applicables aux piscines sur l'ensemble du territoire et d'autre part, d'intégrer ces recommandations concernant l'insertion paysagère des piscines, il est proposé :

- La création d'une disposition particulière uniformisée relative à l'implantation et l'insertion paysagère des piscines.
- L'insertion des règles de hauteur des murs d'encuvement apparents des piscines dans ces dispositions générales.

Par ailleurs, la distance minimale des piscines par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives des dispositions particulières applicables aux zones U et AU est modifiée :

- Afin d'accroitre le retrait minimal entre la piscine et les limites séparatives à 5,00 m.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- Afin de préciser que le calcul du retrait s'effectue depuis la margelle, la notion précédente de « plage » étant plus difficilement interprétable lors de l'instruction.

Cette nouvelle règle permet une meilleure compréhension du retrait minimal, et permet de limiter les conflits de voisinage (nuisances sonores, liées à l'utilisation des piscines, vis-à-vis…).

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| **DP UAU 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** | **DP UAU 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** |
| **C – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br>[…]<br>Des implantations différentes aux Dispositions Spécifiques sont cependant admises :<br>- […]<br>- pour les piscines et leurs plages ~~qui peuvent s'implanter jusqu'à 3 mètres des limites~~ | **C – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br>[…]<br>Des implantations différentes aux Dispositions Spécifiques sont cependant admises :<br>- […]<br>- pour les piscines et leurs plages qui doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres. Le retrait sera mesuré à partir de la margelle. |
| **D – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**<br>[…]<br>Des implantations différentes aux Dispositions Spécifiques sont cependant admises :<br>- […]<br>- pour les piscines et leurs plages ~~qui peuvent s'implanter jusqu'à 3 mètres des limites~~ | **D – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**<br>[…]<br>Des implantations différentes aux Dispositions Spécifiques sont cependant admises :<br>- […]<br>- pour les piscines et leurs plages qui doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres. Le retrait sera mesuré à partir de la margelle. |

***Rédaction après modification***

**DP UAU 5 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

[…] **7/ Les piscines**

▪ Implantation des piscines

L'implantation de la piscine sera déterminée en fonction de la configuration du terrain, de la végétation existante et de façon à limiter l'impact sur le paysage.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Sur un terrain plat

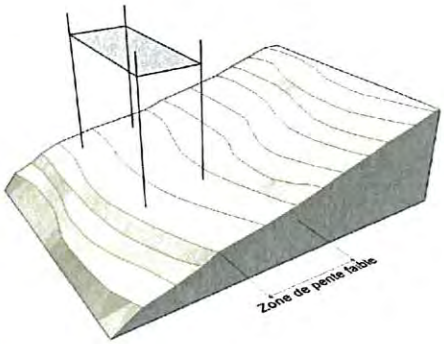
Sur un terrain plat, l'implantation de la piscine se fera parallèlement à la construction d'habitation. Une implantation différente sera admise si celle-ci permet de préserver au maximum la végétation existante notamment les arbres de haute tige.

La piscine sera complètement enterrée sans pouvoir dépasser du niveau du terrain naturel.

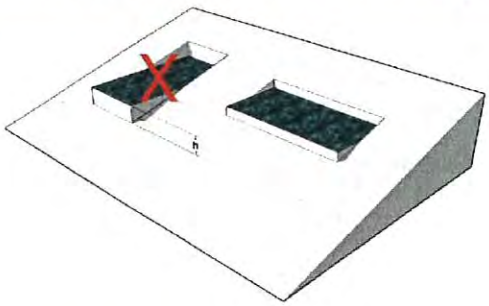
Sur un terrain en pente

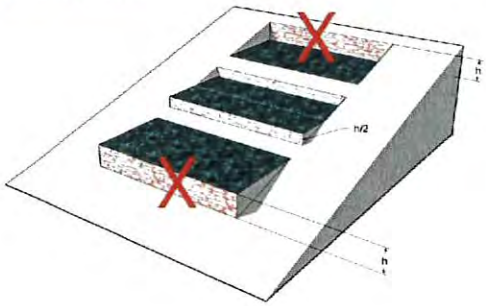
Sur un terrain dont la pente est supérieure à 5 %, le plan de masse devra comporter un relevé altimétrique qui permettra de visualiser les courbes de niveau : la piscine sera implantée sur la zone où les courbes de niveau sont le plus espacées, révélant la pente la plus faible.

Quelle que soit la configuration du terrain, la piscine sera orientée de façon à ce que sa plus grande dimension soit parallèle aux courbes de niveau.




Afin de limiter les terrassements, il est préférable de réaliser un petit mur de soutènement en amont et en aval de la piscine plutôt qu'un seul grand mur. La hauteur des murs d'encuvement apparents des piscines, bassins, plans d'eau ne devra pas excéder 0,5 mètres au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas des piscines à débordement, leur hauteur ne doit pas dépasser 1 mètre.





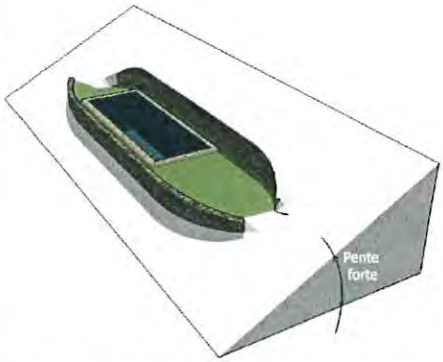

- Forme de la piscine

Il convient de privilégier les formes simples adaptées à la configuration du terrain (éviter les formes en équerre). Par exemple, sur un terrain à forte pente, un format de 10 m x 3 m sera moins impactant qu'un 8 m x 4 m.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

▪ Traitement des plages

Le traitement des plages doit privilégier des matériaux naturels (gazon, bois) et adapter sa surface à la taille et à la configuration du terrain.
Ainsi, sur les terrains à forte pente, la plage sera obligatoirement installée sur un petit côté de la piscine.




▪ Traitement des murs de soutènement

Les murs apparents seront traités en pierre du pays dans l'esprit des restanques traditionnelles en limitant leur hauteur à 1m50 maximum. S'il est nécessaire de réaliser plusieurs murs superposés, ceux-ci seront espacés de 1m50 minimum de façon à accueillir des plantations.
Tout enrochement à base de grosses pierres de carrière est proscrit.

▪ Accompagnement végétal

Tout projet de construction de piscine doit prévoir un aménagement paysager de la parcelle qui permettra de l'intégrer à long terme dans le paysage (plantations buissonnantes devant les murs de soutènement, plantations retombantes ou tapissantes, plage engazonnée, conservation des arbres de haute tige ...).

▪ Pool house et local technique

Le pool house doit rester de taille modeste et respecter le caractère de la construction d'habitation.

## 9. DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET TYPES D'ACTIVITES ET D'AFFECTATIONS

Le règlement du PLU définit succinctement les destinations autorisées, interdites, ou autorisées sous condition dans le lexique, figurant au titre I, section G. En revanche, aucune définition n'est apportée aux types d'activités et affectations des sols qu'il règlemente, contrairement aux dispositions des articles R.151-30 et 33.
Pour plus de clarté dans l'organisation du règlement, il est proposé :

- De créer une section spécifique aux définitions des destinations et types d'activités et d'affectation règlementées, en se référant spécifiquement à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions, complété par l'arrêté du 31 janvier 2020 et par l'arrêté du 27 mars 2023 ;
- De détailler davantage la définition des destinations, par rapport à ce qui est écrit dans le règlement actuellement opposable, pour une meilleure information des pétitionnaires ;
- De définir l'ensemble des types d'activités et affectations règlementées : affouillements, activités golfiques, camping, caravane, caravaning, carrières, centrale photovoltaïque au sol, dépôts de toute nature, exhaussements, extraction de terre végétale, gravières, habitations légères de loisirs, installations classées, objets mobiliers, parc résidentiel de loisirs, parc résidentiel de loisirs exploité sous régime hôtelier, résidence démontable, résidences mobiles de loisirs.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

***Rédaction avant modification***

## LEXIQUE

**[...] Destination des constructions**

Les destinations et sous-destinations des constructions sont définies dans le tableau suivant.

Le contrôle des changements de destination porte sur les destinations et non sur les sous-destinations. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

| DESTINATION | SOUS-DESTINATION |
|---|---|
| **Exploitation agricole et forestière** | Exploitation agricole |
| | Exploitation forestière |
| **Habitation** | Logement |
| | Hébergement |
| **Commerce et activités de services** | Artisanat et commerce de détails |
| | Restauration |
| | Commerce de gros |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| | Hébergement hôtelier et touristique |
| | Cinéma |
| **Equipement d'intérêt collectif et services publics** | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |
| | Etablissements d'enseignement |
| | Etablissements de santé et d'action sociale |
| | Salles d'art et de spectacles |
| | Equipements sportifs |
| | Autres équipements recevant du public |
| **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** | Industrie |
| | Entrepôt |
| | Bureau |
| | Centre de congrès et d'exposition |

Sous réserve du respect des dispositions des articles 1 et 2, les constructions, installations ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans chaque zone et font l'objet de dispositions spécifiques définies aux articles DG18 et DG 19.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

***Rédaction après modification***

# SECTION H DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET TYPES D'ACTIVITES ET AFFECTATIONS AUXQUELLES FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DE PLU

## DG 32 - LES DESTINATIONS OU SOUS-DESTINATIONS DEFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

**1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

**2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement**

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

**3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

**4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public**

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

**5° Pour la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne**

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## DG 33 - LES TYPES D'ACTIVITES ET AFFECTATION DES SOLS AUXQUELS FAIT REFERENCE LE REGLEMENT DU PLU

**Affouillements**
Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain

**Activités golfiques**
Activités en lien avec la pratique du golf.

**Camping**
Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Ils doivent disposer d'un règlement intérieur conforme à un modèle arrêté par le ministre chargé du tourisme.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

**Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**Caravaning**

Forme de camping en caravane.

**Carrières**

Sont soumis au régime légal des carrières (défini par le nouveau code minier) les gîtes contenant des substances minérales ou fossiles ne relevant pas du régime légal des mines (défini à l'article L.111-1 du nouveau code minier), sauf s'ils sont situés dans les fonds marins appartenant au domaine public, ou sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive définis aux articles 11 et 14 de l'ordonnance n°2016-1687 du 8 décembre 2016 relative aux espaces maritimes relevant de la souveraineté ou de la juridiction de la République française.

**Centrale photovoltaïque au sol**

Une centrale photovoltaïque au sol est un moyen de production d'électricité industriel qui permet de produire de l'électricité grâce à la lumière du soleil.

**Dépôts de toute nature**

Entrepôt de matériaux, véhicules, ou autre nature d'objets / de matière.

**Exhaussements**

Haussement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

**Extraction de terre végétale**

Affouillement du sol significatif visant à ôter la couche de terre végétale.

**Gravières**

Une gravière est une carrière produisant des granulats.

**Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**Installations classées**

Les installations classées, dites installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sont des exploitations (généralement industrielles ou agricoles) susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, et donc soumises à des réglementations spécifiques.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

**Objets mobiliers**

Ensemble des objets ou dispositifs publics ou privés installés dans l'espace public et liés à une fonction ou à un service offert par la collectivité. Sont notamment considérés comme des objets mobiliers :

- le mobilier de repos (bancs, banquettes, sièges, tables) ;
- les objets contribuant à la propreté de l'espace commun (poubelles, corbeilles, sanitaires publics) ;
- les équipements d'éclairage public (réverbères, candélabres) ;
- les jeux pour enfants, les mobiliers de parcours de santé ;
- les grilles, tuteurs et corsets d'arbres ;
- les abris destinés aux usagers des transports en commun.

**Parc résidentiel de loisirs**

Un parc résidentiel de loisirs est un terrain aménagé au sens du 1° de l'article R.111-32 du code de l'urbanisme et soumis à des normes en application de l'article R.111-46 du même code.

**Parc résidentiel de loisirs exploité sous régime hôtelier**

Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier sont destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, destinés à la location pour une durée pouvant être supérieure au mois, ainsi que d'équipements communs. Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Un parc résidentiel de loisirs ne peut être exploité sous régime hôtelier qu'à la double condition qu'une seule personne physique ou morale ait la propriété ou la jouissance du terrain et que l'exploitation en soit assurée par une seule personne physique ou morale.

**Résidence démontable**

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

**Résidences mobiles de loisirs**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

## 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est règlementée de la manière suivante :

- Elle est de 2 m en zone UA ;
- Elle est de 2 m dont 1,60 m maximum pour le mur maçonné (mur bahut) dans les zones UB, UC, UJ, UG, UP, UT, 1AUC et 1AUG ;
- Elle est non règlementée dans les zones 2AU, A et N.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Toutefois, dans certains cas, des normes imposent la réalisation de clôtures d'une hauteur supérieure à 2,00 m : c'est par exemple le cas pour certaines installations classées pour l'environnement (ICPE) ou pour certains établissements publics (collèges), pour des raisons de sécurité.

Aussi, dans l'ensemble des zones pour lesquelles la hauteur maximale des clôtures est règlementée, il a été précisé que la hauteur maximale des clôtures n'est pas règlementée en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique

| ***Rédaction avant modification – exemple en zone UA*** | ***Rédaction après modification – exemple en zone UA*** |
|---|---|
| DS-UA 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS | DS-UA 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS |
| **UA4 B- Hauteur des constructions** | **UA4 B- Hauteur des constructions** |
| [...] 3- La hauteur totale des clôtures dans la zone UA, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. | [...] 3- La hauteur totale des clôtures dans la zone UA, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres, sauf en cas d'impératif technique et/ou de sécurité publique, pour lesquels la hauteur maximale des clôtures n'est pas règlementée. |

## 11. ASPECT DES SOUBASSEMENTS (DP UAU) ET SUPPRESSION DU NUANCIER

Certains projets de construction présentent des soubassements d'une couleur différente du reste de la façade, or il est considéré que ce type de traitement de correspond pas à l'architecture traditionnelle locale. Lorsque ces constructions sont implantées au sein de périmètres de protection de monuments historiques, ce type de traitement est d'ailleurs non autorisé par les services de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP).

Afin d'éviter le développement de constructions « bicolores », au soubassement de teinte différente, il a donc été ajouté, au sein des dispositions particulières à l'ensemble des zones U et AU, une obligation, pour les soubassements, d'être traités de façon identique au reste de la façade.

De même, le règlement comporte un nuancier qui n'est pas exploitable en l'état au niveau de sa colorimétrie. Ce nuancier a donc été supprimé du corps du texte mais reste disponible en mairie.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| DP-UAU 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE | DP-UAU 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE |
| **Dispositions générales** | **Dispositions générales** |
| 1 - Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant | 1 - Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

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.
2 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.
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 d'un nuancier de couleurs déposé en mairie.

l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.
2 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.
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 d'un nuancier de couleurs déposé en mairie. Les soubassements des constructions devront être de couleur identique au reste de la façade.

## 12.REGLEMENTATION DES CHASSIS DE TOITS (DS UA)

Si l'article DS-UA 5 règlemente l'aspect des ouvertures, la règlementation des ouvertures en toiture de type « châssis de toits » n'est pas règlementée et est donc autorisée sans condition. Afin que ces ouvertures, qui permettent aux pétitionnaires d'optimiser les espaces sous-toits, ne soient pas préjudiciables à l'architecture et aux paysages urbains de la zone UA, il est proposé de règlementer l'implantation des châssis de toits, en imposant un respect du rythme de l'ordonnancement des façades. Afin de clarifier la règle, un schéma vient l'illustrer.

***Rédaction avant modification***

**DS-UA 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

**[...] UA5 C- Aspects des ouvertures**

1 – A l'exception du secteur UAm et des équipements publics, les constructions respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).
2 – Toutes les menuiseries apparentes en PVC sont proscrites
3 – Toutes les menuiseries apparentes des bâtiments seront réalisées en bois (volets, portes, fenêtres). Dans le seul secteur UAm et des équipements publics, les menuiseries métalliques sont également admises.
4 - Les baies pourront être obturées par des volets à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Dans le seul secteur UAm et des équipements publics, les volets coulissants persiennés sont également autorisés.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

***Rédaction après modification***

**DS-UA 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE**

**[...] UA5 C- Aspects des ouvertures**

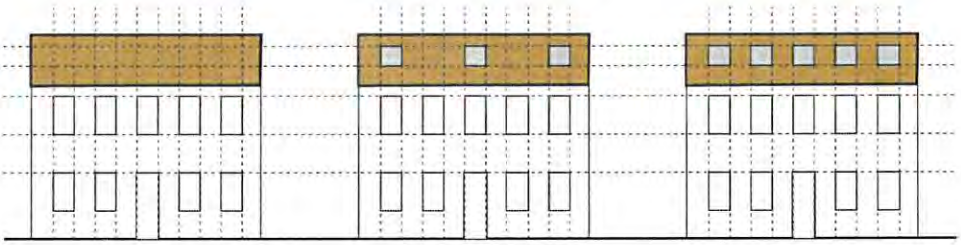
1 – A l'exception du secteur UAm et des équipements publics, les constructions respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées).

2 – Toutes les menuiseries apparentes en PVC sont proscrites

3 – Toutes les menuiseries apparentes des bâtiments seront réalisées en bois (volets, portes, fenêtres). Dans le seul secteur UAm et des équipements publics, les menuiseries métalliques sont également admises.

4 - Les baies pourront être obturées par des volets à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Dans le seul secteur UAm et des équipements publics, les volets coulissants persiennés sont également autorisés.

5 – Les châssis de toit sont autorisés sous réserve de respecter le rythme de l'ordonnancement des façades (cf. schéma ci-dessous).



## 13. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (DS UJ)

La zone UJ correspond à une zone urbaine associée aux campagnes habitées de Grasse et comprenant les secteurs UJa, UJb et UJr (UJr correspondant aux zones en assainissement individuel).

Dans ces zones, une distance minimale par rapport aux limites séparatives est définie. Les extensions ne sont pas autorisées en limite séparative, sauf pour une construction régulièrement édifiée déjà implantée en limite séparative. Les annexes sont par contre autorisées en limite séparative.

Cela implique qu'un garage accolé, implanté en limite séparative, ne puisse pas évoluer vers une extension de l'habitation (par exemple, par le biais d'une transformation d'un garage en chambre). Pour une meilleure clarté de la règle, ce point est donc précisé dans le paragraphe 4.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| **DS-UJ 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** | **DS-UJ 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** |
| [...] | [...] |
| **UJ4-D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** | **UJ4-D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** |
| [...] | [...] |
| 2 - La distance minimale comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus proche de toutes les limites séparatives, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à<br>- 5 mètres dans la zone UJ<br>- 7 mètres dans les secteurs UJa<br>- 10 mètres dans les secteurs UJb et UJr | 2 - La distance minimale comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus proche de toutes les limites séparatives, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à<br>- 5 mètres dans la zone UJ<br>- 7 mètres dans les secteurs UJa<br>- 10 mètres dans les secteurs UJb et UJr |
| 3 – Toutefois dans les secteurs UJa, UJb et UJr, dans le cas de l'extension d'une construction existante, la sur-élévation ou le prolongement de la façade existante est admise si elle respecte un recul d'au moins 5 mètres de toute limite séparative. | 3 – Toutefois dans les secteurs UJa, UJb et UJr, dans le cas de l'extension d'une construction existante, la sur-élévation ou le prolongement de la façade existante est admise si elle respecte un recul d'au moins 5 mètres de toute limite séparative. |
| 4 – dans l'ensemble de la zone, l'extension d'une construction existante régulièrement édifiée déjà implantée sur une limite séparative est admise. | 4 – dans l'ensemble de la zone, l'extension d'une construction existante régulièrement édifiée déjà implantée sur une limite séparative est admise. Toutefois, si la partie de construction implantée en limite est une annexe accolée à l'habitation, cette dernière ne pourra changer d'usage, sauf si l'habitation située dans son prolongement est déjà implantée en limite séparative. |
| 4 - Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives. | 5 - Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives. |
| [...] | [...] |

## 14. SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION (DS UP)

La zone UP correspond à une zone d'équipements collectifs. Dans cette zone, les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation ne sont autorisées que sous forme de locaux d'hébergement strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'équipement public (logements de

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

fonction). Afin d'éviter toute dérive, il est proposé de soumettre ce type de logements à une surface de plancher maximale de 100 m².

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| **DS-UP 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**<br>S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 ~~citées page 52~~ du titre 3 auxquelles s'ajoutent :<br>- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation sous réserve de n'être conçues que sous forme de locaux d'hébergement strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'équipement public<br>[...] | **DS-UP 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**<br>S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :<br>- les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation sous réserve de n'être conçues que sous forme de locaux d'hébergement strictement liés ou nécessaires à l'exploitation et la surveillance de l'équipement public, dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;<br>[...] |

## 15. POSSIBILITES D'URBANISATION (DG 2 ET DS 2AU)

Les zones 2AU sont définies comme des « zones d'urbanisation future de long terme » au règlement. Les secteurs 2AUt sont des secteurs de la zone 2AU destinés aux unités touristiques. S'il est entendu que ces zones ne permettent pas une urbanisation « immédiate », puisque l'on se projette sur le long terme, le règlement n'explicite pas le fait que leur ouverture à l'urbanisation soit subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme, en application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, l'application des articles DS-2AU 1 et 2 n'interdit pas toute construction nouvelle, puisqu'aucune interdiction ne figure dans le corps du règlement pour les constructions à destination d'habitation (seules les extensions et les annexes sont règlementées), d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de bureau et de centre de congrès et d'exposition. Cette rédaction compromet le caractère même de la zone, puisqu'elle permet une urbanisation de ces dernières.

Afin d'expliciter et de rendre effectif le fait que ces zones n'ont pas vocation à être immédiatement urbanisées et que les constructions autorisées permettent uniquement une évolution des constructions déjà présentes dans ces secteurs, les modifications suivantes sont proposées :

- Au sein de l'article DG2, qui définit les différentes zones et les différents secteurs du règlement :

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

***Rédaction avant modification***

**DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2/ Les zones à urbaniser (AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions des Titres 1, 2 et 3 :

- La zone à urbaniser **1AUc** dite de zone à vocation de petits collectifs et d'habitations groupées et 1AUC1 aux Roumégons de Magagnosc
- La zone à urbaniser **1AUg** dite de zone à dominante d'activités industrielles et artisanales
- Les zones **2AU** dite zone d'urbanisation future de long terme comprenant des secteurs 2AUt destinés aux unités touristiques.

***Rédaction après modification***

**DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2/ Les zones à urbaniser (AU)** auxquelles s'appliquent les dispositions des Titres 1, 2 et 3 :

- La zone à urbaniser **1AUc** dite de zone à vocation de petits collectifs et d'habitations groupées et 1AUC1 aux Roumégons de Magagnosc
- La zone à urbaniser **1AUg** dite de zone à dominante d'activités industrielles et artisanales
- Les zones **2AU** dite zone d'urbanisation future de long terme comprenant des secteurs 2AUt destinés aux unités touristiques. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- Au sein des dispositions spécifiques à la zone 2AU :

Par ailleurs, dans sa version en vigueur, le règlement autorise dans l'article DS 2AU 1 les serres agricoles, sous réserve de rester des installations précaires et réversibles, alors que cet article traite spécifiquement des destinations interdites. Pour être cohérente, cette autorisation est réintroduite dans l'article adéquat DS 2AU 2 sur les destinations soumises à des conditions particulières. Les modalités restent identiques.

***Rédaction avant modification***

**Caractère de la zone :** Zones d'urbanisation future à vocation d'aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble avec les différentes vocations suivantes :
- 2AU – vocation d'urbanisation future
- 2AUt – vocation future unité touristique

**DS-2AU 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**

***Rédaction après modification***

**Caractère de la zone :** Zones d'urbanisation future à vocation d'aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble avec les différentes vocations suivantes :
- 2AU – vocation d'urbanisation future
- 2AUt – vocation future unité touristique

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**DS-2AU 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS**

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

~~S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 citées page 52**Erreur ! Signet non défini.** du titre 3 auxquelles s'ajoutent :~~

- ~~les serres agricoles sont permises dans l'ensemble de la zone 2AU, sous réserve de rester des installations précaires et réversible~~
- ~~les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros~~
- ~~les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,~~

## DS-2AU 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines...).
- L'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui leur sont liées, sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau, et en respectant les conditions suivantes :
    - la zone d'implantation des extensions, des annexes et des piscines est limitée à un cercle de 15 mètres comptés à partir de la construction principale.

## DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Dans l'attente d'une modification/révision du plan local d'urbanisme, toute nouvelle construction est interdite, à l'exception de celles visées en DP-UAU 2 et DS-2AU 2.

## DS-2AU 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- L'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines...).
- L'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui leur sont liées, sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau, et en respectant les conditions suivantes :
    - la zone d'implantation des extensions, des annexes et des piscines est limitée à un cercle de 15 mètres comptés à partir de la construction principale.
- Les serres agricoles, sous réserve de rester des installations précaires et réversibles

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# 16. REGLEMENTATION DES ESPACES DE REPRESENTATION (DS UG ET 1AUC)

## 16.1. Répartition entre espaces verts, perméables et imperméables au sein de l'espace de représentation

L'espace de représentation inscrit graphiquement sur le plan de zonage le long de la route de Cannes a pour objectif de conserver une certaine trame urbaine, dans le contexte commercial que connaît le linéaire. Cet espace, déjà inscrit au PLU de 2007 en tant qu'élément de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme en vigueur en 2007, et repris lors de la révision du PLU en 2018, permet de préserver la qualité paysagère de l'organisation spatiale.

La règlementation des articles UG 6 B et 1AUC 6 B renseignent la règlementation de l'espace de représentation, en ce qui concerne le traitement paysager à appliquer et surtout la répartition entre espaces libres de pleine terre et espaces imperméabilisés. Ces espaces libres de pleine terre répondent à la définition du lexique des espaces verts.

Afin de clarifier la règlementation concernant ces espaces, il est proposé à travers la présente modification de droit commun :

- De remplacer le terme d' « espaces libres de pleine terre » par « espaces verts » (correspondant à la définition du lexique du règlement)
- D'instaurer le terme d' « emprises perméables » dans la règlementation, en réduisant la part minimale demandée en espace verts à 30 % et en introduisant une possibilité d'une emprise maximale de 20 % d'emprises perméables (terme déjà présent au lexique du règlement).

Ces modifications sont apportées aux articles 6 des zones UG et 1AUC.

Les évolutions réglementaires qui visent à moduler différemment la répartition entre espaces verts, espaces perméables et espaces imperméables, n'altèrent pas l'objectif principal recherché de qualité paysagère de part et d'autre de l'axe. Il est toujours imposé que 50 % de la superficie de l'espace de représentation soit réservé à des espaces verts (30 %) ou à des espaces perméables (20 %). Ces deux types d'emprise ne sont pas contradictoires avec la recherche d'une qualité paysagère.

Lors de la conception et de l'aménagement urbain, il est en effet crucial de prendre en compte la qualité et la fonctionnalité de l'espace créé. Dans le cas présent, bien que l'espace aménagé avec 30% d'espaces verts et 20% d'emprises perméables semble avoir moins d'espaces verts en termes absolus par rapport à celui aménagé avec 50% d'espace de pleine terre, cela ne signifie pas nécessairement qu'il est moins qualitatif. Voici quelques raisons pour lesquelles cela peut être le cas :

- Qualité des espaces verts : La qualité des espaces verts est souvent plus importante que leur quantité. Un espace vert bien conçu et entretenu peut offrir une grande valeur esthétique, écologique et récréative, même s'il occupe une surface plus réduite. Des plantations soigneusement sélectionnées, des équipements de loisirs appropriés et un aménagement paysager bien pensé peuvent maximiser l'attrait et la convivialité de ces espaces.
- Diversité fonctionnelle : L'inclusion d'espaces perméables, tels que des parcs, des places publiques, des pistes cyclables, des zones de loisirs et des jardins communautaires, peut enrichir la diversité fonctionnelle de l'environnement urbain. Ces espaces offrent des opportunités de rencontre sociale, d'exercice, de détente et de connexion avec la nature, ce qui contribue à une expérience urbaine plus riche et équilibrée.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- Gestion des eaux pluviales : Les emprises perméables sont essentielles pour la gestion durable des eaux pluviales en milieu urbain. Elles permettent l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, réduisant ainsi le ruissellement et le risque d'inondation, tout en rechargeant les nappes phréatiques et en améliorant la qualité de l'eau. Leur intégration dans l'aménagement urbain favorise donc la résilience environnementale et la durabilité à long terme.
- Conception intégrée : Une approche d'aménagement intégré qui combine différents types d'espaces ouverts, tels que les espaces verts et les emprises perméables, peut conduire à des résultats plus harmonieux et fonctionnels. Plutôt que de se concentrer uniquement sur la quantité d'espace de pleine terre, une conception qui tient compte de la connectivité, de l'accessibilité, de la sécurité et de la multifonctionnalité peut créer un environnement urbain plus dynamique et agréable pour ses habitants.

En conclusion, la qualité de l'espace urbain ne dépend pas uniquement de la quantité d'espace de pleine terre, mais également de la diversité des usages, de la gestion intelligente des ressources et de la conception intégrée. Un aménagement avec 30% d'espaces verts et 20% d'emprises perméables peut offrir une expérience urbaine tout aussi qualitative, voire plus, que celui avec 50% d'espace de pleine terre, à condition qu'il soit planifié et réalisé avec soin et créativité.

Enfin, la qualité paysagère d'un site n'est pas strictement et fondamentalement liée à des espaces de pleine terre absolument. La définition de la qualité paysagère s'affranchit d'une telle contrainte.

| ***Rédaction avant modification – Exemple de la zone UG*** | ***Rédaction après modification – Exemple de la zone UG*** |
|---|---|
| **DS-UG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** | **DS-UG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** |
| [...] | [...] |
| **UG 6 B- Valorisation paysagère de l'espace de représentation le long de l'avenue de Cannes** | **UG 6 B- Valorisation paysagère de l'espace de représentation le long de l'avenue de Cannes** |
| [...] | [...] |
| - 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. | - au minimum 50 % de la superficie de l'espace de représentation doit être réservée à des espaces verts ou emprises perméables.<br>- les espaces verts doivent représenter au minimum 30 % de l'espace de représentation, et être qualifiés 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. |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

### 16.2. Erreur matérielle et référence à un emplacement réservé supprimé (DS UG et DS 1AUC)

L'introduction de la règlementation des articles 6 des zones UG et 1AUC, portant sur l'espace de représentation, indique un projet d'élargissement de la route de Cannes alors que les orientations d'aménagement et l'emplacement réservé antérieurement mis en place ne font aucunement référence à un élargissement de voirie (mais font en revanche référence à la réalisation d'une contre-allée). Il s'agit donc d'une erreur matérielle qui nécessite d'être corrigée.

Par ailleurs, la présente procédure de modification de droit commun entraîne la suppression de l'emplacement réservé VSC3 destiné à la réalisation de cette contre-allée.

Au regard de ces éléments, il est donc proposé de reformuler la phrase introductive de la manière suivante, à la fois pour la zone UG et pour la zone 1AUC :

| ***Rédaction avant modification – Exemple de la zone UG*** | ***Rédaction après modification – Exemple de la zone UG*** |
|---|---|
| **DS-UG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** | **DS-UG 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** |
| **UG 6 B- Valorisation paysagère de l'espace de représentation le long de l'avenue de Cannes** | **UG 6 B- Valorisation paysagère de l'espace de représentation le long de l'avenue de Cannes** |
| ~~En dehors des emprises bâties réalisées à partir de l'alignement projeté par l'élargissement de la route de Cannes (soit la limite de l'emplacement réservé),~~ les prescriptions paysagères suivantes sont imposées :<br>[…] | Les prescriptions paysagères suivantes sont imposées :<br>- […] |

## 17. CREATION D'UN SECTEUR UGC5

Le plan local d'urbanisme approuvé en 2007 classait l'hypermarché Auchan en secteur UGba, zone à dominante de commerces et de services à la Paoute, « à l'emprise au sol plus élevée ». En effet, le règlement prévoyait que « dans le secteur UGba, l'emprise au sol des constructions n'excède pas 70 % de la superficie de l'unité foncière ».

La révision du PLU, approuvée en 2018, en harmonisant les règles des différentes zones commerciales, n'a pas tenu compte de la spécificité du site et a réintégré l'unité foncière dans un secteur global UGc2 pour lequel « l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % dans le secteur UGc ».

Cette diminution d'emprise au sol en 2018 ne relève cependant pas d'un choix communal de limiter la zone commerciale à la Paoute et ne tient pas compte de l'existant. En effet, le site est déjà artificialisé à plus de 60 %.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Par ailleurs, le site a été inscrit dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la route de Cannes (OAP n°3) comme une polarité commerciale à conforter, et plus particulièrement car elle correspond à l'une des entrées de ville de Grasse. La future liaison avec la pénétrante Cannes-Grasse, vient renforcer cette position d'entrée de ville du site.

Aussi, il est proposé de procéder à une rectification de cette erreur d'emprise au sol dans la présente procédure de modification de droit commun n°1 du PLU.

Pour ce faire, un nouveau secteur UGc5, spécifique à l'unité foncière de l'hypermarché à la Paoute, est créé avec une emprise au sol maximale autorisée de 70 % dans le secteur UGc5 (article UG4 A) à l'identique du précédent PLU en correction de l'erreur de report de prescriptions commise lors de la révision.

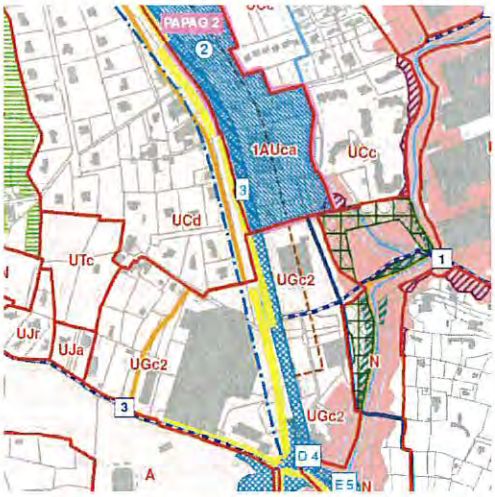
Les autres dispositions réglementaires restent inchangées par rapport à son classement précédent UGc2. En effet, les hauteurs prévues dans le PLU de 2007 ont déjà été reprises à l'identique lors de la révision du PLU en 2018. Par ailleurs, il n'existait pas de prescriptions environnementales pour la zone UGba en 2007. C'est le PLU révisé de 2018, en étant « grenelisé », qui les a instauré. La présente modification n'a pas pour objectif de réduire ces prescriptions.

Le règlement est modifié en conséquence.

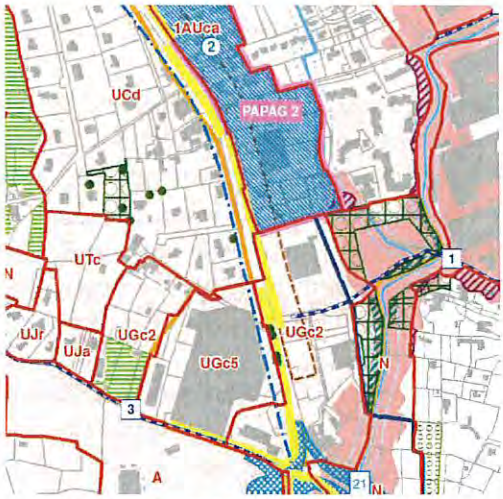
| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| **DS-UG 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** | **DS-UG 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** |
| **UG4 A- Emprise au sol des constructions**<br>Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).<br><br>Dans les autres cas, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à<br>- 60% dans les secteurs UGa et UGi<br>- 50% UGc (dont UGc1, UGc2, UGc3 et UGc4)<br>- non réglementé dans le secteur UGh | **UG4 A- Emprise au sol des constructions**<br>Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).<br><br>Dans les autres cas, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à<br>- 60% dans les secteurs UGa et UGi<br>- 50% UGc (dont UGc1, UGc2, UGc3 et UGc4)<br>- 70% dans le secteur UGc5<br>- non réglementé dans le secteur UGh |

Le règlement graphique est modifié en conséquence :

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

## 18. MODIFICATION DES AUTORISATIONS EN ZONE UP (SECTEUR DES ROUMEGUIERES)

Une zone UP a été mise en place lors de la révision générale au niveau du secteur des Rouméguières. Cette zone comprend notamment le cimetière des Rouméguières. Afin de permettre la création d'un crématorium à proximité du cimetière, il est proposé de modifier l'article 2 des dispositions particulières à la zone UP afin d'y autoriser les nouvelles constructions d'équipements publics (et non uniquement les extensions des constructions existantes). Les éléments conditionnant la constructibilité de la zone, à savoir la prise en compte des risques naturels, et notamment le démaquisement et déboisement en lien avec le risque d'incendie restent inchangés.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| **DS-UP 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** | **DS-UP 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** |
| S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent : […]<br>- l'extension des équipements publics existants dans le secteur des Roumèguières sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour réduire les risques naturels, notamment des interventions en matière de démaquisement et déboisement ;<br>[…] | S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 du titre 3 auxquelles s'ajoutent : […]<br>- les nouvelles constructions et l'extension des équipements publics existants dans le secteur des Roumèguières sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour réduire les risques naturels, notamment des interventions en matière de démaquisement et déboisement ;<br>[…] |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 19. REGLEMENTATION DES SERRES EN ZONE AGRICOLE (DS A)

Au sein de la zone agricole, le règlement autorise, *« dans les seuls secteurs Ap, les serres agricoles sous réserve que leur superficie n'excède pas 20 % de la surface de l'unité foncière »*. La formulation actuelle laisse entendre que les serres seraient uniquement autorisées en zone agricole protégée, et non en zone agricole simple, ce qui ne correspond pas à la volonté communale, l'intention ici écrite étant de limiter l'étendue de ces installations dans les seules zones agricoles protégées. Pour une meilleure compréhension de la permissivité en zone agricole, une redistribution des paragraphes est donc proposée par secteurs, sans que ne soient rajoutées ou supprimées des autorisations.

En effet, les dispositions réglementaires spécifiques à la zone A autorisent d'ores et déjà l'implantation des serres, par la disposition suivante : « Sont autorisées dans la zone A [...] les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires ou liés à la production agricole. »
Il est donc seulement précisé par un ajout de rédaction que les serres sont également autorisées spécifiquement dans les secteurs Ap.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| DS-A 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES | DS-A 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES |
| [...] **Sont autorisées dans la zone A et les secteurs Ap**<br>[...] A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :<br>~~- dans les seuls secteurs Ap, les serres agricoles sous réserve que leur superficie n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière~~<br>[...] | [...] **Sont autorisées uniquement dans les secteurs Ap**<br>A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :<br>- Les serres agricoles, sous réserve que leur superficie n'excède pas 20 % de la surface de l'unité foncière.<br><br>**Sont autorisées dans la zone A et les secteurs Ap**<br>[...] A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :<br>[...] |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# 20. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA RD304 (DS UC, UJ, UG, UT, 1AUC, 1AUG ET DP AN)

## 20.1. Réduction du recul et clarification de la règle

La RD304 est concernée par un projet de création d'un ouvrage de transport en commun en site propre d'une emprise de 20 mètres entre la gare de Grasse et la limite communale de Mouans Sartoux pour la réalisation d'une ligne de bus à haut niveau de service. Il s'agit de doubler la RD d'une infrastructure BHNS. Afin de permettre la réalisation de cet ouvrage, un emplacement réservé a été mis en place. Le règlement du PLU révisé prévoit un recul de part et d'autre de la RD 304, qui doit donc être mesuré à partir de l'alignement de l'emplacement réservé.
Toutefois, il est estimé que le recul, additionné de l'élargissement de la voirie pour permettre la mise en place de l'infrastructure nouvelle, engendre un retrait excessivement important. Il est donc proposé de diminuer de recul de 20 m à 10 m.

Afin de réduire le retrait qui s'applique le long de cet axe, la modification suivante est proposée.

***Rédaction avant modification***

**DS-UC 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

[...]

**UC4-C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait en respectant un minimum de :

- ~~20~~ mètres en retrait de l'alignement de la RD 304
- 16 mètres de l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier
- 10 mètres de l'alignement de la RD 4
- 10 mètres en retrait de l'alignement projeté de la route de Cannes
- en retrait de la marge de recul figurant aux documents graphiques sur la partie Ouest de la Route de Cannes
- 3 mètres de l'alignement de l'avenue Thiers dans le seul secteur UCa
- 5 mètres de l'alignement, des toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises ferroviaires
- 5 mètres de l'axe d'une traverse, d'un sentier ou d'un chemin piétonnier public ou privé.

***Rédaction après modification***

**DS-UC 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

[...]

**UC4-C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait en respectant un minimum de :

- 10 mètres en retrait de l'alignement de la RD 304
- 16 mètres de l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier
- 10 mètres de l'alignement de la RD 4
- 10 mètres en retrait de l'alignement projeté de la route de Cannes
- en retrait de la marge de recul figurant aux documents graphiques sur la partie Ouest de la Route de Cannes
- 3 mètres de l'alignement de l'avenue Thiers dans le seul secteur UCa
- 5 mètres de l'alignement, des toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises ferroviaires
- 5 mètres de l'axe d'une traverse, d'un sentier ou d'un chemin piétonnier public ou privé.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Ce recul a peu d'impact sur la constructibilité ; la majorité des zones situées de part et d'autre de la RD 304 sont naturelles ou agricoles, sont impactées par un risque inondation, sont impactées par un recul lié aux vallons et/ou sont classées en zone d'urbanisation future assorties d'obligation de projet d'aménagement d'ensemble. Par ailleurs, cette modulation du recul ne concerne que les parcelles ayant une faible profondeur sur rue.

La RD 304 traverse également quelques zones économiques, classées en UGa, UGi ou UGc4 au PLU. Seule la zone industrielle de Saint Marguerite, classée en UGi, présente encore des terrains non bâtis ou à mutation, principalement à l'Est de l'axe. Cela représente environ 1 500 mètres linéaires qui sont impactés par cette modification de recul.

Par ailleurs, la désignation de l'emplacement réservé est également corrigée en cohérence avec ce point (cf. Chapitre 6).

### 20.2.Suppression d'une erreur matérielle

La route RD304 ne traverse ni ne jouxte aucune zone UT du règlement. La règle d'implantation des constructions par rapport à la RD304 est donc supprimée des dispositions s'appliquant à la zone UT.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| **DS-UT 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**<br>[...]<br>**UT4-C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br>1 - Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait en respectant un minimum de :<br>~~- 20 mètres en retrait de l'alignement de la RD 304~~<br>- 16 mètres de l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier<br>- 10 mètres en retrait de l'alignement projeté de la route de Cannes<br>- 10 mètres de l'alignement des routes départementales<br>- 10 mètres du chemin de l'Orme<br>- 5 mètres de l'alignement, des toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation automobile | **DS-UT 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**<br>[...]<br>**UT4-C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**<br>1 - Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait en respectant un minimum de :<br>- 16 mètres de l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier<br>- 10 mètres en retrait de l'alignement projeté de la route de Cannes<br>- 10 mètres de l'alignement des routes départementales<br>- 10 mètres du chemin de l'Orme<br>- 5 mètres de l'alignement, des toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation automobile |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 21. REFORMULATIONS POUR AMELIORER LA CLARTE DU REGLEMENT

Afin d'améliorer la rédaction du règlement, plusieurs modifications mineures ont été réalisées.

### 21.1. Reformulation et suppression d'un rappel

Ci-après est proposé la suppression d'un rappel et la reformulation d'une phrase de manière à améliorer la clarté de la règle.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| **DG 19 - MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS AUX EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET AUX SERVICES PUBLICS**<br>[...]<br>~~Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas à ces équipements d'intérêt collectif et services publics.~~<br>Les dispositions de la zone UP ~~restent cependant~~ applicables en ce qu'elles concourent à la facilitation de la réalisation des équipements publics ou d'intérêt collectif dans les zones dédiées. | **DG 19 - MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS AUX EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET AUX SERVICES PUBLICS**<br>[...]<br>Ainsi dans les secteurs U et AU, ils ne sont pas assujettis aux dispositions partagées et spécifiques concernant :<br>- La volumétrie et l'implantation des constructions - article 4<br>- L'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale - article 5<br>- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions - article 6<br>- Le stationnement - article 7<br>- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques - article 8<br>- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux - article 9<br><br>Les dispositions de la zone UP sont applicables en ce qu'elles concourent à la facilitation de la réalisation des équipements publics ou d'intérêt collectif dans les zones dédiées. |

### 21.2. Clarification de la règle concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UP

Dans la zone UP, il est simplement indiqué que les extensions des constructions en limites séparatives et annexes peuvent s'implanter en limite séparative. L'article n'est pas contraignant, puisqu'il s'agit d'une possibilité (et non d'une obligation) et que toute autre implantation est donc autorisée par rapport aux limites séparatives. De plus, aucune règle ne concerne les nouvelles constructions, ni les extensions des constructions qui ne sont pas en limite séparative, ce qui signifie par défaut que l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives est non règlementée. Il

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

est donc proposé d'expliciter que l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est non règlementée.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| **DS-UP 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**<br>**[...] UP4-D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**<br>~~1 – dans l'ensemble de la zone, l'extension d'une construction existante déjà implantée sur une limite séparative est admise~~<br>~~2 – Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.~~ | **DS-UP 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**<br>**[...] UP4-D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**<br>Non règlementé. |

### 21.3.Suppression des références vers des numéros de page

Le contenu du règlement écrit comporte de nombreuses références vers des articles du règlement, avec le numéro de page précisé pour chacune de ces références. Ces numéros de page doivent tous être mis à jour lors de procédures modificatives. Afin d'éviter de créer des incohérences dans le document, seule les références vers la nomenclature des articles est gardée, tandis que la mention du numéro de page est supprimée.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| **DS-1AUC 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**<br>S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 ~~citées page 52~~ du titre 3 auxquelles s'ajoutent :<br>- les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros<br>- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt. | **DS-1AUC 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES**<br>S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :<br>- les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros<br>- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt. |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# 22. ERREURS MATERIELLES DIVERSES

## 22.1. Erreurs de numérotation ou fautes d'orthographe

Des erreurs de numérotation, erreurs de grammaire ou d'orthographique ont été identifiées dans le corps du règlement. Ces erreurs sont corrigées. Ci-après, un exemple d'erreur matérielle, correspondant à une mauvaise numérotation des paragraphes d'un article.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| **DS-UJ 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** | **DS-UJ 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** |
| **UJ4-D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** | **UJ4-D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** |
| 1 – [...] | 1 – [...] |
| 2 – [...] | 2 – [...] |
| 3 – [...] | 3 – [...] |
| 4 – [...] | 4 – [...] |
| ~~4~~ – [...] | 5 – [...] |
| ~~5~~ – [...] | 6 – [...] |

Par ailleurs, le système de numérotation des articles dans le règlement n'est pas le même pour les zones agricoles et naturelles que pour les zones urbaines et à urbaniser. Cela a donc été corrigé.

| ***Exemple de rédaction avant modification*** | ***Exemple de rédaction après modification*** |
|---|---|
| **ARTICLE A ET N 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES** | **DP-AN 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES** |
| [...] | [...] |

## 22.2. Incohérences avec le règlement graphique

### *22.2.1. Secteur UJc*

Concernant les dispositions générales, le paragraphe « DG2 – contenu des documents graphiques du plan local d'urbanisme » cite, au sein de la zone UJ, un sous-secteur qui n'existe pas sur le plan de zonage, le sous-secteur UJc. Sa référence a donc été supprimée.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME<br>[...]<br>**1/ Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions des Titres 1, 2 et 3 :<br>[...]<br>- la zone Urbaine UJ associée aux campagnes habitées de Grasse et comprenant ~~quatre~~ secteurs : UJa, UJb~~, UJc. Les zones sous~~ assainissement individuels dites restreintes ~~sont~~ repérés par l'indice -r | DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME<br>[...]<br>**1/ Les zones urbaines (U)** auxquelles s'appliquent les dispositions des Titres 1, 2 et 3 :<br>[...]<br>- la zone Urbaine UJ associée aux campagnes habitées de Grasse et comprenant trois secteurs : UJa, UJb et les secteurs en assainissement individuels dites restreintes, UJr |

*22.2.2. Secteur Nco*

La procédure de mise en compatibilité du PLU avec la création d'une liaison entre la RD6185 et le giratoire de la Paoute a engendré la création d'un secteur Nco, qui ne figure pas dans le contenu des documents graphiques du plan local d'urbanisme (DG2). La mention de ce secteur a donc été ajoutée. Le premier tiret (ponctuation) a également été corrigé.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME<br>[...]<br>**4/ Les zones naturelles et forestières (N)** auxquelles s'appliquent les dispositions des Titres 1, 2 et 4 :<br>- la zone naturelle N comprend :<br>- 1 Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) - Nce – le jardin parfumé de Saint Jacques<br>- le secteur Ng relatifs aux espaces golfiques<br>- le secteur Npr délimitant le site classé du plateau de Caussols. | DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME<br>[...]<br>**4/ Les zones naturelles et forestières (N)** auxquelles s'appliquent les dispositions des Titres 1, 2 et 4 :<br>La zone naturelle N comprend :<br>- 1 Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) - Nce – le jardin parfumé de Saint Jacques<br>- le secteur Ng relatifs aux espaces golfiques<br>- le secteur Npr délimitant le site classé du plateau de Caussols ;<br>- le secteur Nco : corridor écologique de la Paoute (mesure environnementale compensatoire du projet d'échangeur RD6185) |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 23. PRECISIONS CONCERNANT LES OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE (DG 18)

Les dispositions générales « DG 18 » visent à affranchir les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations publiques et les constructions et installation d'intérêt général des dispositions des articles 4 à 9 (volumétrie et implantation des constructions, insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, stationnement, conditions de desserte des terrains par les voies et les réseaux), dans les zones où ils sont autorisés.

Le réseau de transport d'électricité a demandé à ce que la procédure de modification de droit commun du PLU de Grasse soit l'occasion de mieux prendre en compte les ouvrages du réseau public de transport d'électricité dans le règlement écrit.

Aussi, les dispositions générales DG 18 sont modifiées afin d'expliciter que ces ouvrages rentrent bien dans la catégorie de constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'ils sont à ce titre affranchis de l'application des articles 4 à 9 des titres 3 à 6.

Il est précisé que ces ouvrages sont présents dans les zones UBb, UCa, UCb, UCc, UCd, UGc, UGc1, UGc2, UGc3, UGc4, UJ, UJa, UJb, UJr, UP, A, Ap, N, Nco, et qu'aucune de ces zones n'interdit les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

| ***Rédaction avant modification*** | ***Rédaction après modification*** |
|---|---|
| **DG 18 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL** | **DG 18 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL** |
| Dans les secteurs où les dispositions des titres 3 à 6 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur ~~et~~ de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des titres 3 à 6. | Dans les secteurs où les dispositions des titres 3 à 6 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur ou de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des titres 3 à 6. |
| ~~Pour~~ exemple, les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif. | Par exemple :<br>- les ouvrages du réseau public de transport d'électricité correspondent à des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ; |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# CHAPITRE 3 - MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE QUANT A LA NATURE EN VILLE

## 1. ENJEUX ET PROBLEMATIQUES DE LA NATURE EN VILLE

La présence de la nature en ville répond à deux préoccupations : freiner l'érosion de la diversité biologique et contribuer à rendre la ville attractive pour les citadins.

L'enjeu pour les collectivités est donc de préserver et de développer la présence de la nature dans la ville, des espaces de nature favorables à la fois aux usages des citadins et à la diversité de la faune et de la flore.

Les espaces verts sont vus comme un facteur structurant du tissu urbain. Les collectivités appréhendent la nature d'abord comme un enjeu de qualité du cadre de vie (confort, esthétique) avant l'enjeu de biodiversité et d'atténuation/adaptation au réchauffement climatique.

### 1.1. La nature en ville : un élément à part entière du projet urbain

Les espaces de nature en ville sont très diversifiés et chacun peut avoir un rôle à jouer dans les usages et dans le développement de la biodiversité.

- Des typologies d'espaces verts en milieu urbain de différentes natures :
    - Les grands parcs : les parcs sont souvent le lieu d'une mosaïque de milieux, favorisant la biodiversité (milieux humides, boisements, prairies) ;
    - Les petits parcs, les squares : les squares et petits parcs créent un maillage plus resserré d'espaces publics où la nature à toute sa place ;
    - Les jardins collectifs : les jardins collectifs sont des espaces de convivialité et de production potagère le plus souvent gérés par l'intermédiaire d'une association.
    - Les corridors verts : ils permettent d'être un axe privilégié de mobilité active (promenade, vélo) à l'écart de la circulation automobile. Ils peuvent également intégrer certaines fonctions de proximité (jeux pour enfants, parcours sportifs ou découvertes, etc.). Ces espaces jouent, le cas échéant, un rôle dans la trame verte et bleue et dans la gestion des eaux pluviales.
    - Les abords de voies de circulation : alignements d'arbres, noues paysagères, trottoirs enherbés, quelle que soit la taille des voies de circulation, elles peuvent s'accompagner d'espaces de nature permettant une ambiance plus agréable, en contribuant notamment au confort climatique ou en participant à la gestion des eaux pluviales.
    - Les cours d'immeubles, les jardins privatifs : certains creux, certains décrochés liés à la conception du bâtiment, certaines anfractuosités liées aux matériaux utilisés, ou encore des équipements spécifiques comme des nichoirs intégrés au bâtiment ou surajoutés sont des refuges pour la biodiversité.
    - Le cadre bâti : d'autres milieux, très anthropisés, peuvent néanmoins se révéler accueillants pour le végétal et les animaux. Les toitures ou les murs végétalisés ont

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

différentes fonctions aussi bien en matière de qualité paysagère que d'intégration de la biodiversité.

- Des espaces verts qui contribuent à favoriser la biodiversité en milieu urbain. En effet, les espaces verts constituent en milieu urbain un facteur essentiel pour :
    - Préserver les habitats faunistiques et floristiques et les sols naturels
    - Restaurer les milieux propices au développement d'écosystèmes (berges, zones humides,..)
    - Créer de nouveaux habitats (avec haies, vergers, mares, murs végétaux,..)
    - Développer des continuités écologiques (trame verte et connexion)
    - Favoriser les aménagements qui participent au lien entre les habitants et la nature (nichoirs, ruchers, parcelles cultivées,...)
    - Configurer des espaces de nature d'une surface importante et d'un seul tenant pour favoriser le développement et la richesse des espèces
    - Connecter les espaces par de larges corridors pour le déplacement des espèces d'un milieu à un autre
    - Composer les espaces de nature avec une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée, milieu favorable à un maximum d'espèces animales
- La nature en ville favorise l'amélioration de la qualité de l'air. Ainsi, elle permet le dépôt ou l'élimination des polluants atmosphériques notamment dans les cas suivants :
    - Les végétaux captent les particules fines par absorption via leur stomates ou contribuent à la limitation de leur concentration dans l'air par dépôts sur leur feuillage et branchage.
    - Les parcs et forêts urbains permettent de limiter les concentrations en ozone dans le tissu urbain environnant et peuvent contribuer à limiter les concentrations de particules
    - La végétation en bordure de route capte une partie des émissions liées à la circulation routière.
    - Les végétaux sont enfin un facteur important de séquestration de carbone dans un objectif de neutralité carbone des territoires en 2050.
- La nature en ville contribue au confort thermique. La présence de végétal en ville réduit l'effet d'îlot de chaleur urbain et contribue à une meilleure efficience énergétique des bâtiments.
    - L'ombrage procuré par le houppier des arbres, les toitures et les murs végétalisés, atténuent les températures en surface à l'intérieur des bâtiments, permettant également des économies de climatisation
    - L'évapotranspiration des végétaux diffuse de la vapeur d'eau qui permet localement le refroidissement de l'air
    - La présence d'eau libre dans l'espace urbain est également un climatiseur naturel de l'environnement proche
- La nature en ville contribue au confort acoustique
    - Les écrans ou les buttes végétalisés, sont des dispositifs anti-bruit qui permettent de réduire les nuisances sonores
    - La seule présence de végétation concourt à l'atténuation de la perception du bruit
    - La présence de sons naturels comme les chants d'oiseaux, ou le son de l'eau émis par une fontaine ou une cascade participent également à réduire la sonorité perçue du trafic routier.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

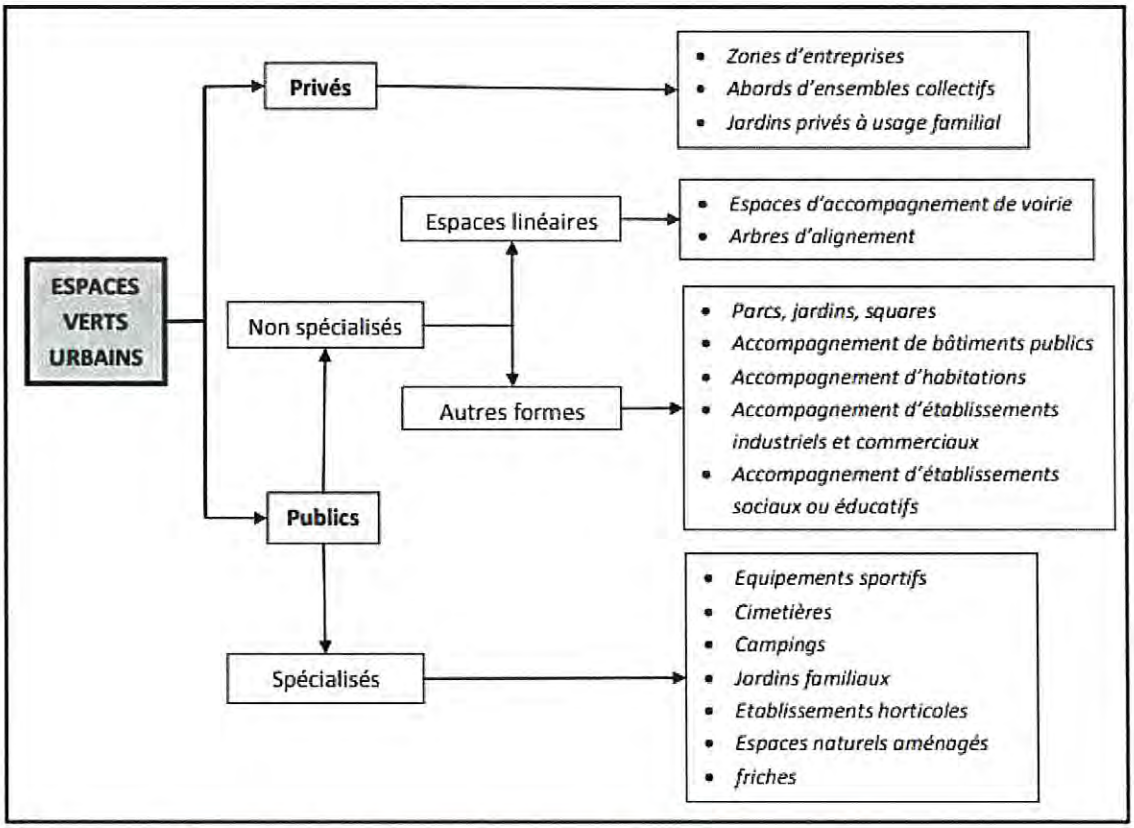
## 1.2. Définition des espaces verts

Le CERTU (Centre d'Études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques) propose une définition de l'espace vert : *« sous le terme d'espace vert sont regroupés tous les espaces végétalisés, arborés ou non, qui prennent place dans le tissu urbain. Qu'ils soient publics ou privés, ouverts ou fermés aux habitants, les espaces verts ménagent une discontinuité végétale entre les zones bâties et les annexes minéralisées. Ils composent un maillage interstitiel de verdure et ils se définissent par opposition aux espaces construits »* (CERTU, 2009)

Les espaces verts en ville regroupent des ensembles paysagers de nature diverse et aux fonctions diverses.

Une typologie proposée par la Fédération Française du Paysage décrit 24 classes d'espaces, que l'on peut regrouper schématiquement en quelques grands groupes :

- les abords et aménagements des voies routières et des cours d'eau,
- les parcs et jardins publics urbains et périurbains,
- les aires à fonction déterminée (campings, terrains de sports, cimetières...)
- les espaces d'accompagnement des habitations, jardins privés ou semi-privés.




*Typologie de l'Association des Ingénieurs des Villes de France (AIVF)*
*Source : diagramme élaboré par Medhi Lofti, 2004*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

### 1.3. Les quatre fonctions principales des espaces verts urbains

La fonction urbanistique : les espaces verts contribuent à l'amélioration de la qualité de vie, ont un effet d'entrainement dans la création de valeur urbaine par une amélioration de l'esthétique urbaine, favorisent la lisibilité des espaces publics et des paysages emblématiques des quartiers.

La fonction sociale : la dimension sociale des espaces verts est importante car ils favorisent la cohésion, renforcent les échanges et les liens de voisinages et multiplient les activités partagées autour de pratiques simples, conviviales et parfois éducatives ou culturelles.

La fonction environnementale : le maillage des espaces verts en ville permettent la préservation des écosystèmes par la connexion des réservoirs de biodiversité offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie, l'absorption, l'épuration chimique et bactériologique des eaux de pluie, la fixation des pollutions présentes dans l'air, la régulation de la température en ville par la réduction des ilots de chaleur urbains grâce à l'évapotranspiration. A ce titre, l'effet de rafraichissement de la présence de la nature en ville peut faire diminuer de 2°C la température en milieu urbain. Néanmoins, l'impact ne se fait ressentir que dans un périmètre de 100 à 200 m autour d'un espace vert aménagé, ce qui plébiscite la multiplication des espaces verts de petites tailles et en réseau. Enfin, la végétation joue un rôle important concernant le confort acoustique. L'association de l'Arbre Québec Métropolitain a estimé, en effet, qu'une ceinture d'arbre de 30m d'épaisseur diminuait le bruit de 6 à 8 décibels. Ceci est d'autant plus important qu'une diminution de 12 décibels correspond à une diminution de la perception auditive d'environ 50%.

La fonction économique : emplois et commandes publiques générés par l'aménagement et l'entretien, activités marchandes et autres concessions associées à ces lieux, gestion alternative des eaux de ruissellement urbain limitant les frais de création et d'entretien des infrastructures de collecte des eaux pluviales.

### 1.4. Les préconisations nationales, internationales et supra-communales pour une politique de développement des espaces verts en ville

Une circulaire datant du 8 février 1973 sur la politique d'espaces verts met en avant l'objectif d'une quantité disponible de 25m² par habitant en zone péri-urbaine (soit 60 % environ de la population vivant à proximité) et de 10 m² par habitant d'espaces verts en zone intramuros.

L'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) recommande elle 10 m² d'espaces verts par habitant. Il s'agit d'un ratio confortable, mais qui est loin d'être atteint dans de nombreuses grandes villes comme à Paris, où ce ratio est de 2,3 m² d'espaces verts ouverts au public par habitant. Il faudrait un arbre pour trois habitants pour garantir une qualité optimale de l'air en ville. Et il faudrait 10 à 15 mètres carrés d'espace vert par habitant. Des défis ambitieux mais atteignables.

Si les surfaces d'espaces verts à l'échelle d'un territoire communal dans son ensemble sont généralement satisfaisantes, leur répartition géographique est souvent très déséquilibrée. Il est donc opportun de mieux répartir cette offre en aménageant de petites unités distinctes au sein des villes peuplées et minéralisées. En effet, on constate fréquemment un manque d'espaces verts en partie intra-muros.

Enfin, l'article 194 de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 impose aux collectivités d'inscrire une trajectoire de diminution du rythme d'artificialisation des sols. La loi introduit également à l'article L. 101-2-1 du

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Code de l'urbanisme une définition de l'artificialisation du sol par *« l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que son potentiel agronomique par son occupation ou son usage »*. De fait, cette définition ne se limite plus au simple classement règlementaire des espaces naturels et agricoles mais à l'ensemble des espaces, qu'ils soient agricoles, naturels ou urbains. Les collectivités doivent ainsi, dans leur document d'urbanisme, mettre en œuvre des mesures concourant à la préservation des sols non artificialisés, y compris en zone urbaine, qui contribuent aux fonctions environnementales précitées.

Enfin, les orientations générales d'aménagement durable du PADD du SCOT'Ouest Alpes-Maritimes, approuvé le 20 mai 2021, indique la nécessité de constituer une trame verte et bleue à forte intensité écologique.

Ainsi, l'axe 2.2 *« protéger les valeurs fondatrices du territoire : son environnement, ses milieux et ses paysages »* du PADD du SCOT'Ouest se décline par les orientations suivantes :

- *Inscrire et préserver les espaces naturels situés soit au sein de l'urbanisation diffuse soit au contact de l'urbanisation en tant qu'espaces relais de la trame verte et bleue.*
- *Favoriser le retour de la « nature en ville » par le développement d'espaces verts de proximité, supports d'usages et de lien social, connectés à la trame verte et bleue du territoire.*
- *Préserver les composantes végétales présentes dans la ville, permettant d'adoucir les paysages et de rafraîchir l'espace public (jardins, alignements d'arbres, ...).*
- *Développer les liens entre trame verte et bleue urbaine et déplacements doux, afin de créer des cheminements continus, paysagés et agréables. »*

Ces objectifs sont déclinés dans l'orientation 7A5 *« intégrer le concept de nature en ville pour compléter le réseau écologique et protéger la trame noire »* du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT'Ouest notamment par les préconisations suivantes :

*« Les projets urbains doivent tendre à l'exemplarité pour favoriser le retour de la nature en ville. [...] Une réflexion sur la nature en ville et la valorisation des continuités écologiques devra être menée pour l'aménagement des zones ; Les éléments naturels remarquables (arbres, bosquets, masse végétale) présents sur les secteurs de projet doivent être préservés (via les OAP, EBC...) dans le but de garantir le « pré verdissement » des zones d'extension urbaine. »*

## 2. ANALYSE DES ESPACES VERTS SUR LA COMMUNE DE GRASSE

Le site internet KERMAP propose de comparer la proportion de végétation arborée des différentes communes de France métropolitaine.
Les données sur la végétation urbaine ont été obtenues par une cartographie de la végétation arborée visible sur les photographies acquises par les avions de l'Institut Géographique Nationale (IGN). Les données sont ainsi beaucoup plus exhaustives que les standards nationaux et européens. Elles tiennent compte des espaces privés et publics, et permettent de réaliser une étude complète de la trame verte urbaine.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




Légende:

Patrimoine arboré  Tissu urbain  Extrait en haute résolution  Date des clichés aériens: 2017

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# Grasse

Patrimoine arboré

Grasse est plus arboré que la moyenne nationale



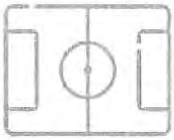
33 %

Pourcentage de patrimoine arboré en ville



48 %

Pourcentage de patrimoine arboré total (ville + campagne)



965

Surface du patrimoine arboré en ville, exprimé en terrains de football

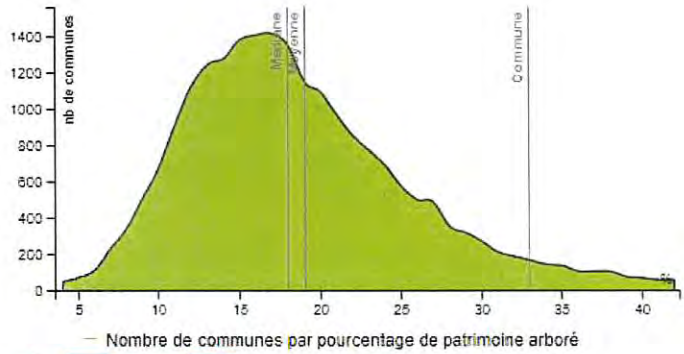


138 m²

Surface par habitant du patrimoine arboré en ville

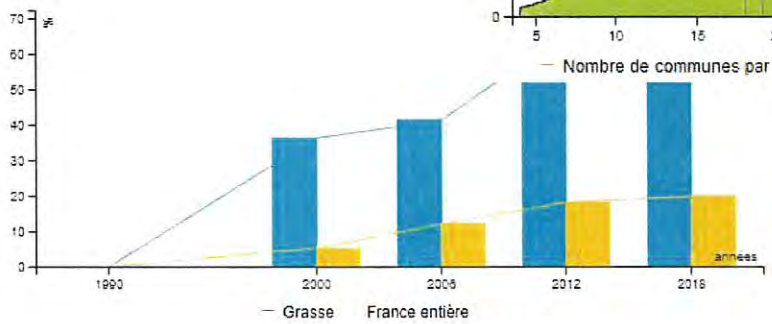
## Distribution du patrimoine arboré des villes de France

En ville, exprimé en pourcentages




## Evolution de l'étalement urbain en

Exprimée en % à partir de la donnée Corine La




Les cartographies et illustrations ci-dessus font apparaitre une proportion globalement satisfaisante de surface d'espaces verts par habitant à l'échelle de la commune de Grasse. Néanmoins, il apparait clairement que la répartition géographique de ces espaces verts est assez inégale sur le territoire communal avec, à l'instar de nombreuses grandes villes ou villes moyennes, un centre en déficit d'espaces verts et une périphérie où la nature a une place plus importante.

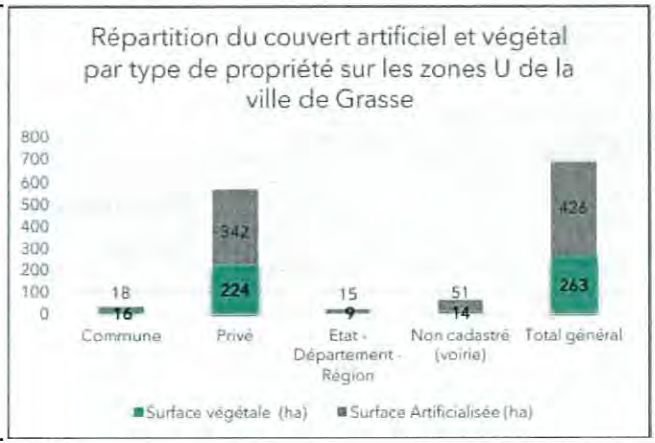
Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Ce constat fait apparaitre la nécessité d'identifier les potentialités de développement des espaces verts en secteur dense de la ville et de protéger les corridors écologiques résiduels au sein des quartiers, y compris pavillonnaires, sur lesquels la pression foncière tend à éroder progressivement le maillage d'espaces verts contribuant au maintien des écosystèmes et des paysages agrestes emblématiques de Grasse.

Pour ce faire, une analyse du couvert végétal du territoire communal a été réalisée via un outil de télédétection infographique (traitement par logiciel SIG) afin d'établir un inventaire des espaces verts en zone urbaine. Cet atlas communal de 84 tuiles a ainsi été établi afin de permettre une identification fine des éléments à protéger (arbres isolés, alignements et surfaces végétalisées).

Cette analyse permet de compléter les indicateurs généraux du site KERMAP et de faire ressortir des statistiques affinées concernant le couvert végétal de la commune. Ainsi, le couvert végétal de la commune représente 62% du territoire communal et 38% en zone urbaine (263 ha dont 31 ha sur le domaine public). Les répartitions du couvert végétal par type de végétation et par type de propriété sont les suivantes :




Il est néanmoins à considérer que ce type de traitement fait ressortir des données de couvert et non des données d'emprise au sol.

Enfin, une analyse spécifique a été réalisée sur le domaine public afin de s'appuyer également sur la mise en œuvre de protections règlementaires des linéaires végétalisés qui peuvent avoir un rôle prépondérant dans le maintien des corridors écologiques en milieu très dense.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

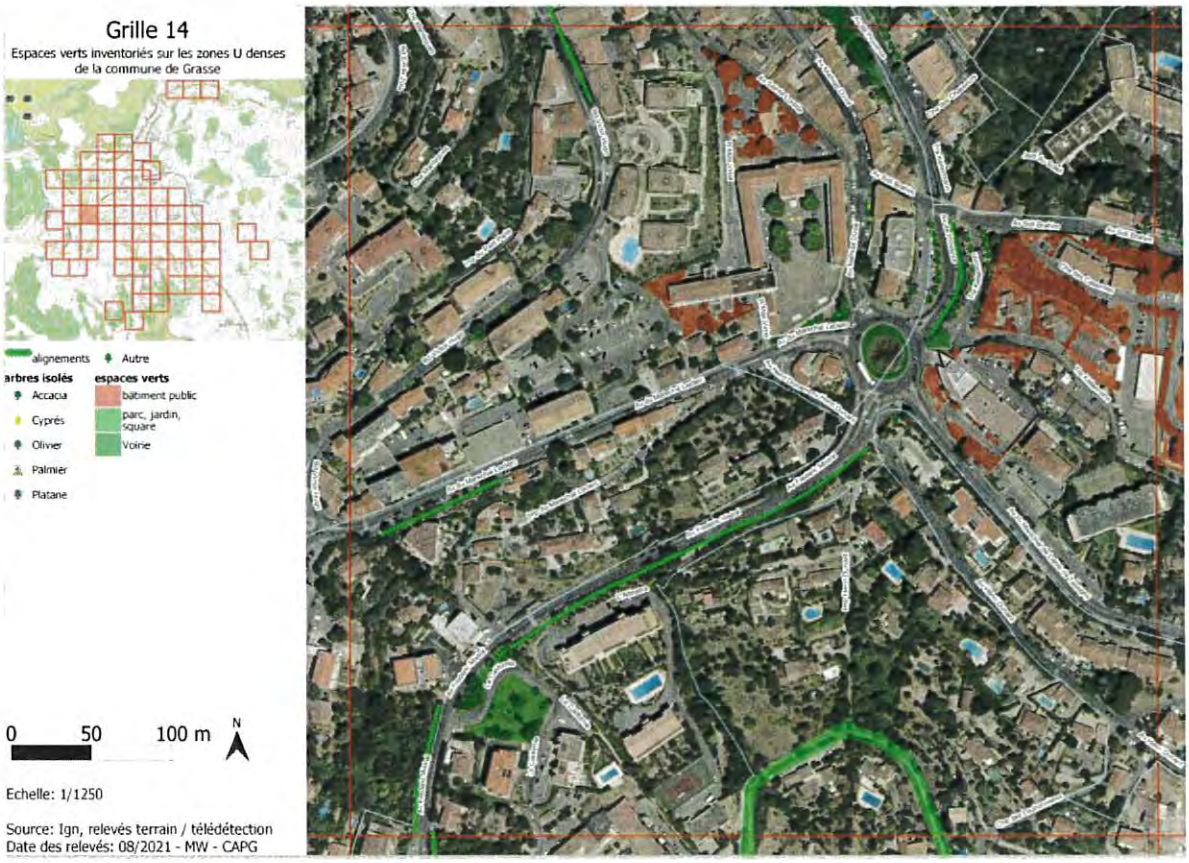



*Illustration d'une grille de l'atlas des espaces verts sur le domaine public*

Enfin, au-delà de ce traitement infographique, une identification par photographie aérienne et une reconnaissance de terrain ont permis de compléter, en dehors des zones de traitement, le repérage des continuités vertes et paysages emblématiques de la commune.

## 3. OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISABLES POUR PRENDRE EN COMPTE DE LA NATURE EN VILLE DANS LE PLU

L'efficacité de la prise en compte de la nature en ville dépend autant de la mise en place d'outils réglementaires adaptés aux enjeux au sein du règlement, que de l'identification précise (à une échelle parcellaire) des éléments à protéger ou restaurer sur le territoire.

Dans cette optique, le PLU, boîte à outils de l'occupation de l'espace, est un levier majeur à disposition des collectivités. Le contenu du document, diagnostic, état initial de l'environnement, PADD, règlement écrit, documents graphiques et annexes, permet de planifier et d'inscrire règlementairement à la parcelle des espaces de nature, et d'émettre un certain nombre de recommandations en dehors du cadre réglementaire.

C'est un des outils incontournables participant à la déclinaison d'une stratégie territoriale en faveur de la nature. Il dispose d'une large palette réglementaire pour planifier sa présence à la parcelle, en augmenter la surface et définir les composantes et le dessin d'une trame verte et bleue urbaine.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Ainsi, les dispositions suivantes, codifiées aux articles L.151-19, 23 et 41 et R.151- 43 et 48 du code de l'urbanisme, peuvent être mobilisées afin de protéger les espaces végétalisés et les paysages emblématiques de Grasse et renforcer la présence de la nature en ville :

- Les servitudes d'espaces plantés notamment pour certaines grandes unités foncières dont la protection des tènements les plus qualitatifs et perceptibles dans le grand paysage est nécessaire afin de sauvegarder les paysages emblématiques de Grasse en limitant la constructibilité.
- Les espaces boisés classés sur des bosquets suffisamment denses pour constituer, de par leur état principalement naturel et leur dimension, des réservoirs de biodiversité.
- Les alignement d'arbres ou arbres isolés à protéger, généralement situés sur le domaine public ou structurant les aménagements intérieurs des équipements publics (cimetière, caserne de gendarmerie, établissement scolaire, équipements sportifs,...).
- Les servitudes de paysages agrestes à protéger. Il est important de rappeler que ce type de servitude n'empêche pas la constructibilité des espaces concernés, mais limite l'impact des constructions sur la topographie naturelle des sites aménagés en restanques traditionnelles.
- Les emplacements réservés constituant des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation notamment d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.

## 4. INTEGRATION DE LA NATURE EN VILLE DANS LE PLU

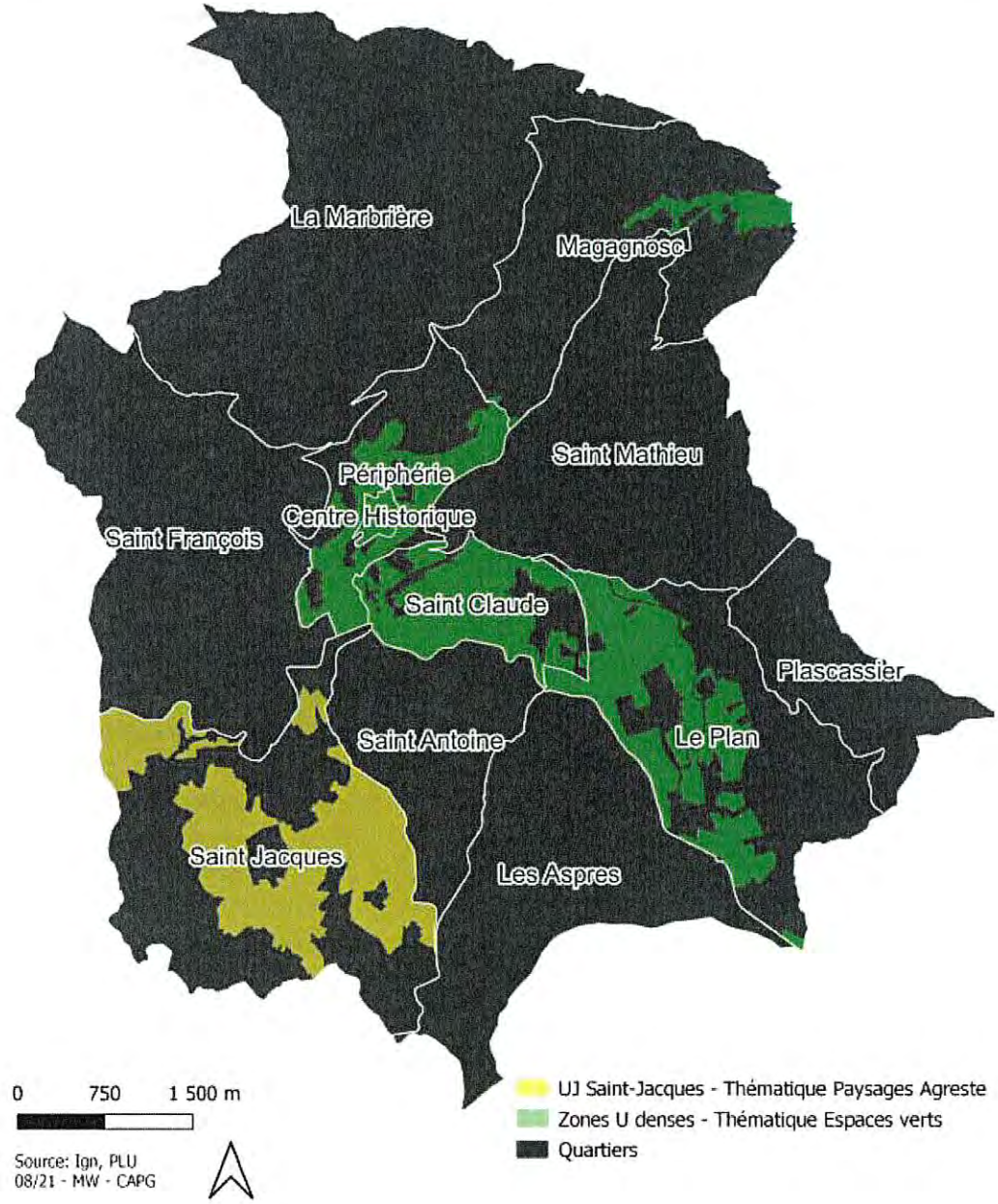
La modification de droit commun n°1 du PLU a notamment pour objectif de renforcer la protection, la création et la mise en valeur des espaces de « nature en ville » sur les secteurs d'urbanisation intense et le tissu urbain pavillonnaire de la commune au titre de la préservation des continuités écologiques et de la protection des paysages agrestes emblématiques de la commune.

Les secteurs concernés par la présente modification sont les suivants :

- Secteurs classés en zone UA, UB, UC, UG et 1AU qui sont des secteurs d'urbanisation intense et donc souvent en déficit d'espaces verts ;
- Les zones UJ, secteurs souvent sous-équipés, pour lesquels des enjeux spécifiques ont été identifiés, notamment sur le secteur Saint Jacques dans lequel des corridors écologiques et paysages agrestes emblématiques subissent une érosion forte par la multiplication de l'habitat diffus issue des divisions foncières ;
- Les zones agricoles et naturelles, pour des enjeux de corridors écologiques et paysages agrestes emblématiques.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## Carte de présentation des zones d'etude par quartier et par thématique sur la commune de Grasse



Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Les zones d'études concernent plus particulièrement les polarités urbaines constituées de la commune :

- Le grand centre et sa périphérie ;
- Le quartier du Plan ;
- Le quartier St Claude ;
- Le quartier de Magagnosc ;
- Le quartier St Jacques.

Pour cela, la commune a établi une méthodologie afin de protéger et maintenir le rôle multifonctionnel des espaces verts tant sur le domaine public que les espaces privés.

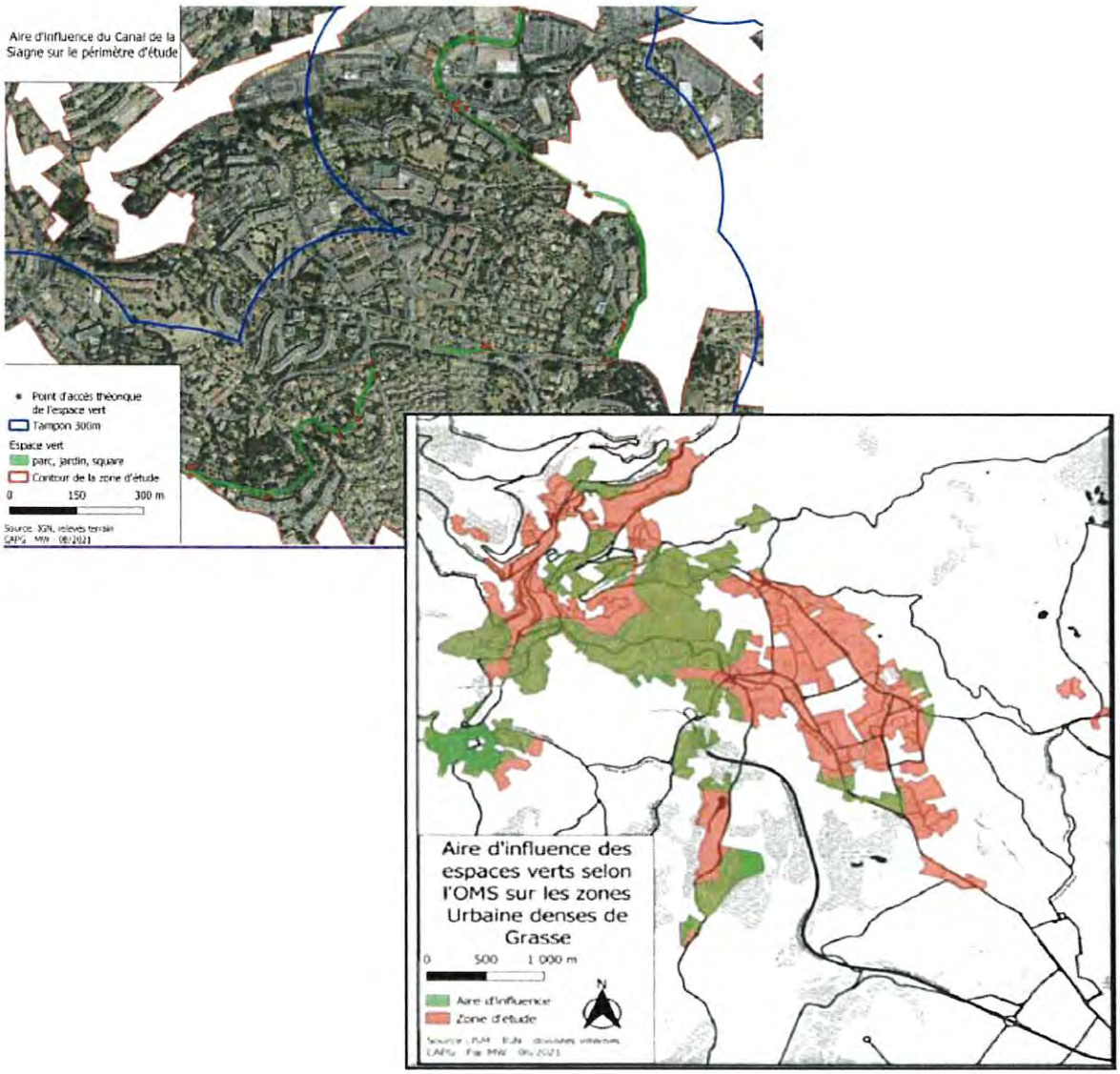
Ainsi, une cartographie des espaces végétalisés de la commune a été établie et complétée par les premières observations réalisées dans le cadre de l'atlas de la biodiversité de Grasse. Cette base cartographique a permis de dégager 4 priorités pour la protection et la mise en valeur de la nature en ville :

- **Identifier et protéger les espaces verts existants sur le domaine public** contribuant à la structuration et à la qualité du paysage urbain, favorisant la biodiversité urbaine et contribuant à l'infiltration des eaux pluviales par la mise en place de protections règlementaires adaptées.
- **Identifier, à l'échelle des quartiers les plus denses, les corridors écologiques résiduels non encore protégés afin de renforcer et d'affiner la protection règlementaire du maillage de la trame verte et bleue.** Ceci se traduit par la mise en place de servitudes d'espaces plantés complémentaires à celles existantes permettant de limiter l'artificialisation des sols faisant barrière aux déplacements des espèces faunistiques.
- **Compléter l'identification et la protection des ensembles arborés, paysages agrestes, collinaires et arbres isolés remarquables qui structurent le paysage de la commune** y compris sur le tissu pavillonnaire (bosquets très perceptibles dans le grand paysage, lignes de crêtes arborées, arbres participant à l'identité d'un lieu et linéaires de restanques constitutives de l'identité paysagère agreste emblématique de Grasse).
- **Renforcer l'offre d'accès à la nature en ville dans les secteurs d'urbanisation dense peu ou pas pourvus en espaces verts accessibles au public.** Ceci se traduit par la mise en place d'emplacements réservés pour la création d'espaces aménagés végétalisés qui compléteront l'armature territoriale des espaces de nature en ville. Leur dimensionnement sera corrélé au potentiel disponible de renouvellement urbain dans les quartiers concernés ainsi qu'aux logiques de fréquentation des sites et leurs usages (un square de taille limitée constituant par exemple un équipement de proximité car destiné à une fréquentation journalière ou hebdomadaire).

Comme indiqué dans le paragraphe 2 « analyse des espaces verts sur la commune », ce travail a été réalisé au moyen d'outils de télédétection du couvert végétal de la commune, complété par une analyse de l'orthophotographie ainsi qu'une reconnaissance de terrain pour identifier les éléments non protégés de la structure paysagère emblématique sur la commune.

Il a permis également d'identifier les aires d'influences des espaces verts publics ouverts, accessibles et à moins de 300 m des habitations (cercles bleus sur la première illustration ci-dessous). Ainsi, les zones d'habitations situées à plus de 300 m d'un espace vert public ouvert et accessible ont pu être identifiées afin de déterminer les sites prioritaires pour la création de futurs squares végétalisés (secteurs en rouge sur la seconde illustration ci-dessous).

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




**Compatibilité avec les objectifs du PADD de la révision du PLU approuvée le 6 novembre 2018 :**

Ces objectifs du volet « protection et renforcement de la nature en ville » de la présente modification sont compatibles avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU révisé approuvé le 6 novembre 2018, notamment les suivantes :

- ORIENTATIONS GENERALES DU PADD :
  - **Protéger et transmettre un environnement de grande qualité (p.6) :**

    1. 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/détente.

    2. Pratiquer une politique curative et préventive face au ruissellement urbain / Améliorer les conditions de vie dans les centres urbains par des espaces verts et des

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

espaces publics plus nombreux, un adoucissement de l'exposition au bruit, une amélioration de la qualité de l'air / Adapter Grasse aux enjeux du changement climatique et de la transition écologique en mettant en œuvre le Plan Climat Energie Territorial de l'Ouest des Alpes-Maritimes.

- ORIENTATIONS PATRIMONIALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DU PADD :
  - **Ambition n°1 : Grasse, haut lieu patrimonial et culturel (p.13)**
    1C : Préserver le patrimoine rural et agricole et la nature en ville : poursuivre 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 / 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
    1D : Redonner de la qualité paysagère aux entrées de ville et abords des grands axes : 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 / proposer un principe de verdissement en façade des grands axes pour renforcer la présence du végétal sur les grandes entrées de ville.

- ORIENTATIONS URBAINES, ECONOMIQUES ET SOCIALES DU PADD :
  - **Ambition n°1 : Grasse, entre héritage et projets (p.21)**
    1C : Mettre en œuvre un urbanisme renouvelé au sein d'un vaste réseau d'espaces verts : doter Grasse de nouveaux corridors agroécologiques au cœur de la Ville au service des mobilités et des loisirs de ses habitants
  - **Ambition n°2 : Grasse, entre ville et villages (p.22)**
    2A : Les 9 hameaux, l'atout de la proximité : doter à terme chaque hameau d'un espace vert de proximité

- ORIENTATIONS DU PADD PRISES POUR LES REDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE :
  - **Objectifs de modération de la consommation de l'espace** par une démarche de limitation de l'imperméabilisation des sols est voulue et inscrite au cœur du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. (p.32)
  - **Une protection de la campagne provençale** : le choix de conserver les caractéristiques des quartiers de campagne conduit à ne pas voir leurs capacités d'accueil accrues en raison de la nécessité de protéger leurs caractéristiques paysagères et leur 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 d'imperméabilisation progressive des sols. (p.33)

Le plan local d'urbanisme nécessite donc une modification pour permettre la création d'emplacements réservés et compléter les mesures de protection règlementaire des espaces verts en ville. A noter qu'aucune disposition règlementaire existante au titre de la protection de la nature et des paysages n'est supprimée dans cette modification.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# 5. PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES RELATIVES A LA PROTECTION DE LA NATURE EN VILLE ET A L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Les présentes dispositions viennent compléter les mesures de protections paysagères et environnementales déjà inscrites dans la révision du PLU approuvée le 6 novembre 2018.
L'arbre est très présent dans le paysage de Grasse, chaque vue de Grasse associe le végétal à l'architecture. L'ossature végétale de la ville est composée par quatre essences principales : les cyprès, les oliviers, les chênes pubescents et les pins parasols. Ce « capital arboré » doit faire l'objet d'une protection particulière.
Le couvert végétal de la commune occupe 62% du territoire communal et 38% en zone urbaine (263 ha dont 31 ha sur le domaine public). Les arbres et arbustes représentent 70% de ce couvert végétal.




*La structure végétale du paysage urbain en bordures des axes de circulation - Avenue Victoria - vue direction Ouest*

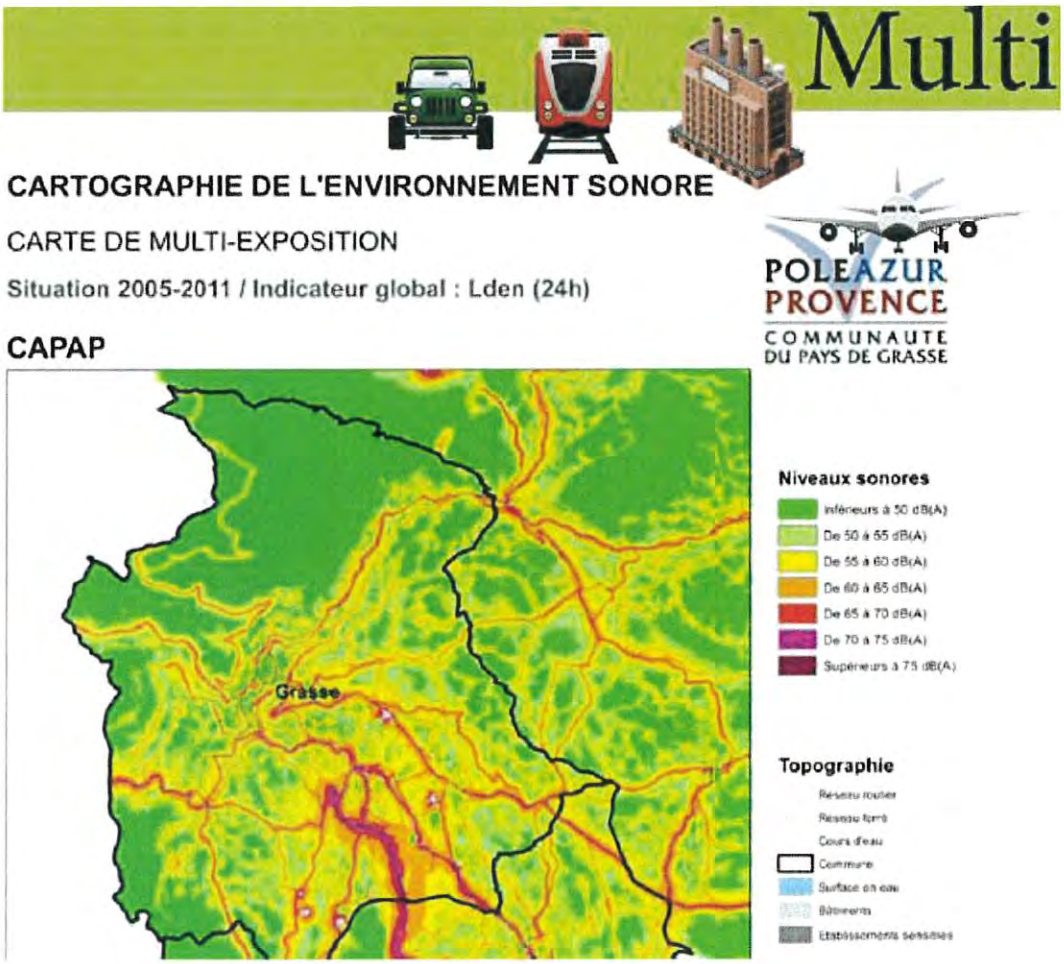
## 5.1. Les espaces végétalisés aux abords des axes structurants

Certains axes de circulation traversent des paysages sensibles à protéger qui bénéficient de continuités végétales constituées soit par des alignements d'arbres du domaine public, soit par des espaces végétalisés de propriété privées bordant ces axes du fait des règles de recul des constructions. Ces couloirs verts sont à protéger, tant pour leur rôle essentiel dans la structuration paysagère de la commune, que par leur fonction de corridor écologique pour la faune locale ou encore pour leur fonction d'amélioration de la qualité de l'air aux abords des axes de circulation.

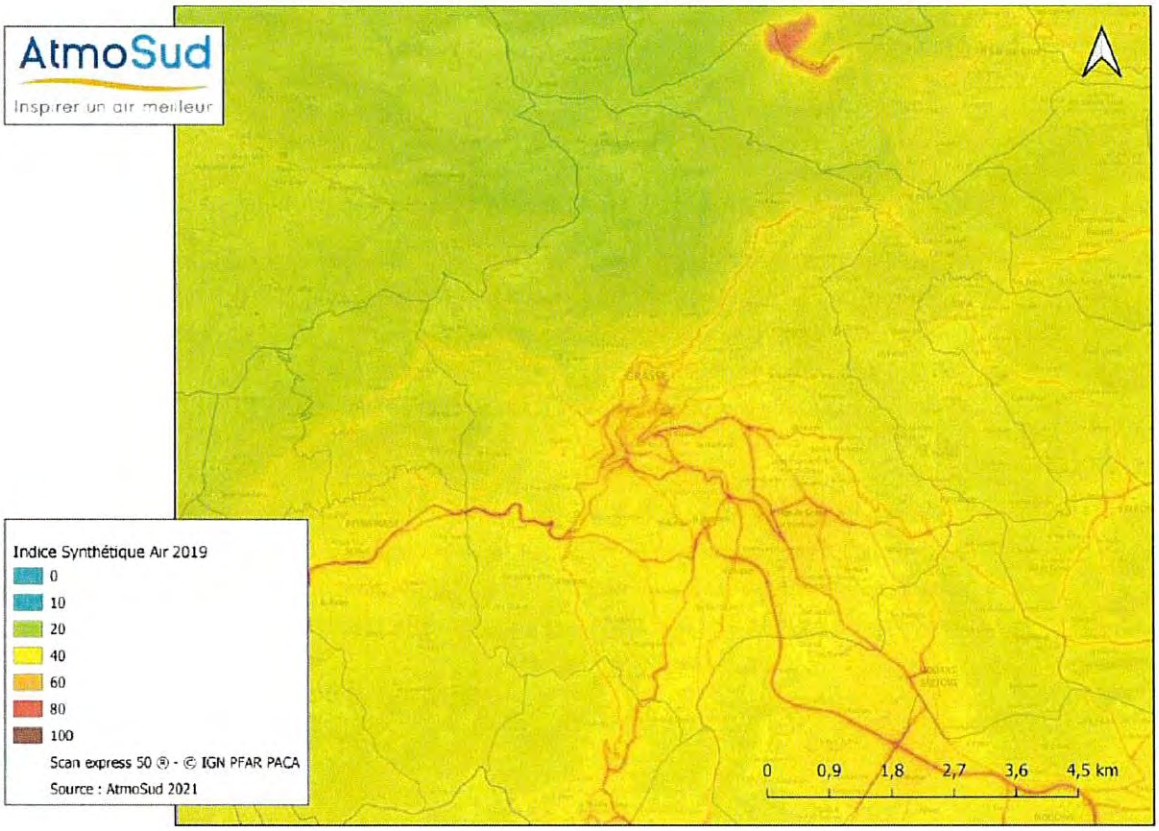
Le long de ces axes, certains espaces, plus densément végétalisés, constituent des poches de respiration dans le tissu urbain qu'il convient de protéger en ce qu'ils constituent des refuges ponctuels à la mobilité de la faune locale et contribuent à la biodiversité urbaine. En effet, en divers endroits, ces axes marquent des coupures et des respirations dans l'urbanisation autant que certains boisements. Il est ainsi nécessaire de préserver tout ou partie de ces poches végétales participant à la grande diversité des paysages de Grasse mais également à leur rôle de refuges pour la biodiversité locale.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Par ailleurs, les cartes ci-dessous (carte de l'environnement sonore et carte de l'indice synthétique de l'air, ATMO-Sud 2019) montrent que les plus fortes concentrations de polluants atmosphériques sur la commune de Grasse sont principalement situées aux abords des voies de circulation. Ainsi, comme précisé en amont, la nature en ville favorise l'amélioration de la qualité de l'air et le confort acoustique. En effet, la végétation en bordure de route capte une partie des émissions liées à la circulation routière et les écrans végétalisés constituent des dispositifs anti-bruit permettant de réduire les nuisances sonores.



Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




Ainsi, les abords de certains axes, qui n'avaient pas ou peu fait l'objet de protections particulières lors de la révision du PLU, font l'objet de mesures de protection complémentaires. Les axes suivants sont notamment concernés :

- Avenue Antoine de St Exupéry ;
- La traverse de la Gare ;
- Avenue Georges Pombidou ;
- Avenue Maréchal de Tassigny ;
- Avenue de la Libération ;
- Avenue Fouques ;
- Chemin des Basses Moulières ;
- Route de la Marigarde ;
- Avenue Jean Maubert ;
- Avenue Pierre Sémard ;
- Boulevard Jacques Crouët ;
- Avenue de Provence ;
- Avenue Frédéric Mistral ;
- Boulevard Maréchal Leclerc ;
- Boulevard Marcel Pagnol ;
- Chemin de L'Orme ;
- Avenue de Grasse ;
- Avenue Thiers.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Les protections règlementaires mises en œuvre dans le cadre de la présente modification tiennent compte à la fois de la cohérence avec les protections préexistantes du PLU sur les axes et secteurs connexes, de la configuration topographique, paysagère et environnementale ainsi que de la densité végétale des espaces concernés afin de promouvoir une cohérence paysagère et des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal.

Selon la configuration des espaces, les mesures de protection sont les suivantes :

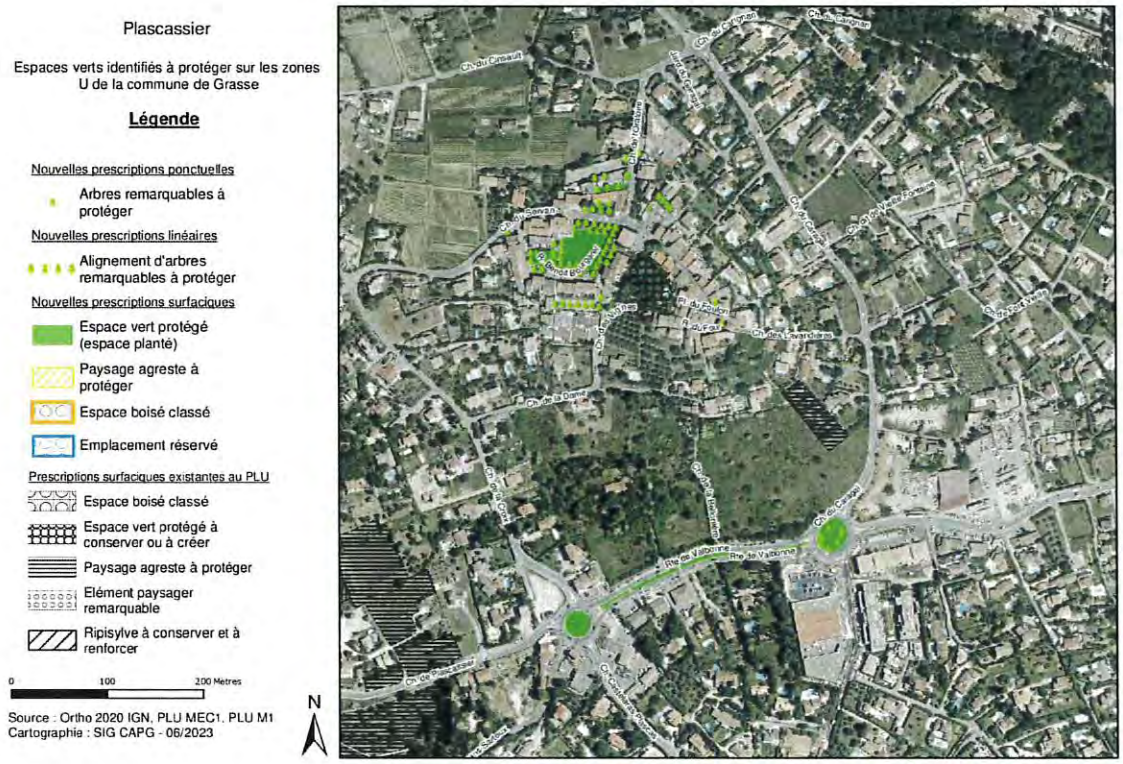
- Alignement d'arbres ou arbres isolés à protéger, généralement situés sur le domaine public ou structurant les aménagements intérieurs des équipements publics (cimetière, caserne de gendarmerie, établissement scolaire, équipements sportifs,...) en application des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme ;
- Servitudes d'espaces plantés, en application des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme ;
- Espaces boisés classés ;
- Servitudes de paysages agrestes à protéger en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il est important de rappeler que ce type de servitude n'empêche pas la constructibilité des espaces concernés, mais limite l'impact des constructions sur la topographie naturelle des sites aménagés en restanques traditionnelles.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

**Illustrations cartographiques des protections règlementaires complémentaires intégrées dans le plan de zonage par secteur au titre de la protection de la nature en ville et à l'amélioration du cadre de vie :**

*Secteur de Plascassier :*

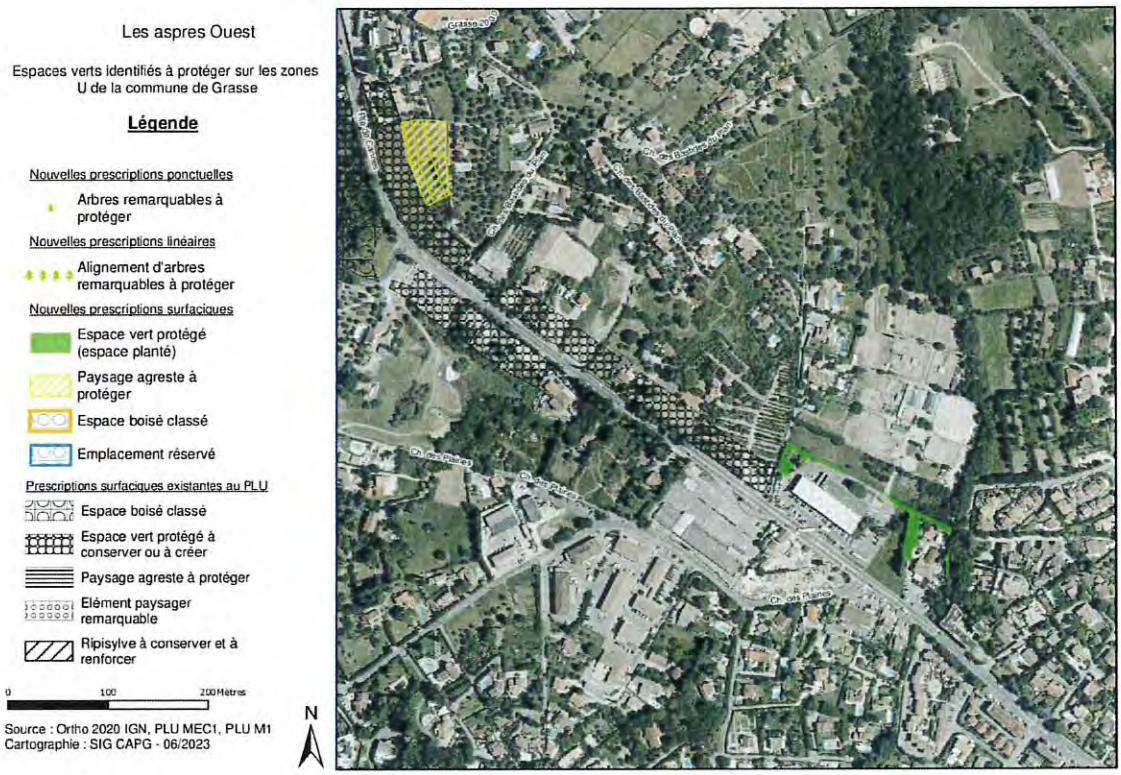
- Ajouts d'espaces verts à protéger sur le pré central du hameau de Plascassier et protection des arbres remarquables entourant le pré.
- Ajouts d'espaces verts à protéger sur les deux principaux giratoires de la route de Valbonne et le terre-plein central reliant les deux giratoires.



Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

*Secteur des Aspres Ouest :*

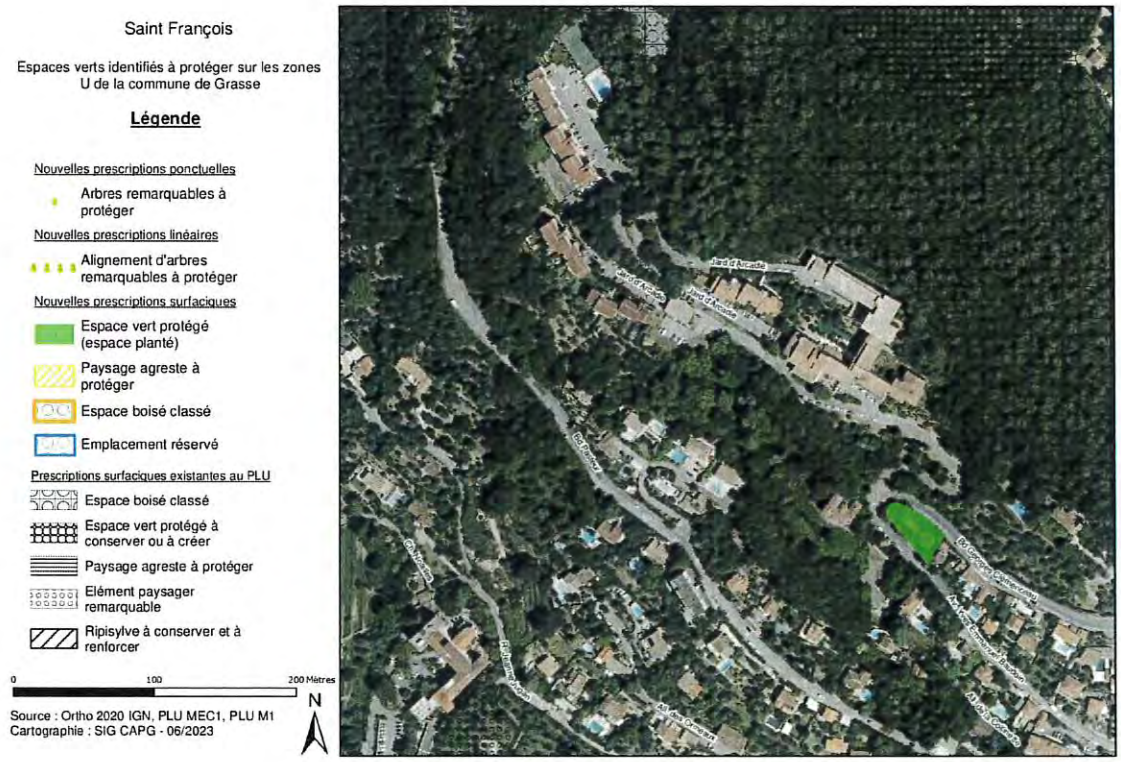
- Ajouts d'espaces verts à protéger autour du parking du centre commercial en continuité de la trame d'espaces plantés existante au PLU révisé en 2018.
- Ajouts d'alignements d'arbres et d'arbres remarquables de long de l'Avenue de Grasse en complément de la bande d'espaces verts protégés déjà existante au PLU révisé en 2018.
- Ajouts de servitudes d'espaces agrestes à protéger sur des parcelles identifiées disposant de restanques remarquables lors de l'analyse en télédétection du territoire et les relevés terrains.



Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

*Secteur de St François :*

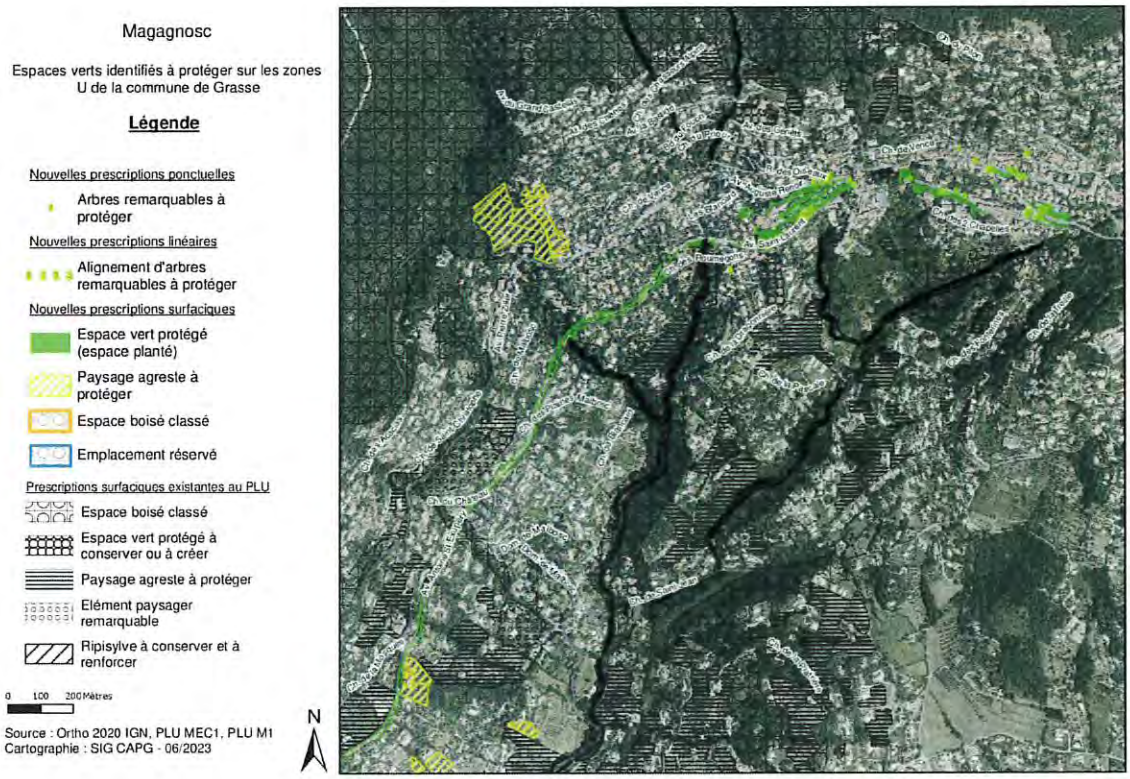
- Ajouts d'un espace vert à protéger sur un jardin public végétalisé situé entre les Boulevards Georges Clémenceau et Yves Emmanuel Baudoin qui n'avait pas été protégé lors de la révision du PLU de 2018.



Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

*Secteur de Magagnosc :*

- Ajouts d'espaces verts à protéger sur les abords immédiats des avenues St Exupéry et St Laurent ainsi que les poches végétalisées autour du hameau ancien de St Laurent. Cette bande continue d'espaces verts à protéger concerne majoritairement les franges végétalisées des propriétés privées qui bordent ces avenues sur une profondeur de 5m à partir du bord de la voirie correspondant à la marge de recul pour les constructions depuis l'espace public.
  Ainsi, ces nouvelles protections ne portent pas ou peu atteinte aux capacités constructives des unités foncières, mais garantissent la conservation d'une interface paysagère végétalisée entre ces axes et les habitations les bordant, ainsi que le maintien d'un corridor écologique continu reliant certains réservoirs de biodiversité perpendiculaires à ces avenues.
- Ajouts de servitudes d'espaces agrestes à protéger sur des parcelles identifiées disposant de restanques remarquables lors de l'analyse en télédétection du territoire et les relevés terrains.
- Ajouts de servitudes d'espaces agrestes à protéger sur des parcelles identifiées disposant de restanques remarquables lors de l'analyse en télédétection du territoire et les relevés terrains.



Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

*Quartier du Plan de Grasse :*

- Ajouts d'espaces verts à protéger pour les espaces verts des parcs d'activités Aroma Grasse, de Ste Marguerite ;
- Ajouts d'espaces verts à protéger, d'arbres remarquables et alignements d'arbres situés notamment autour du hameau ancien du Plan de Grasse et aux abords des boulevards Marcel Pagnol, Emmanuel Rouquier, des avenues Jean Maubert, des routes de Cannes et de Pégomas ainsi que les chemins de l'Orme, du Santon et de Ste Marguerite ;
- Ajout d'une protection d'espaces verts sur la zone humide du lac du Plan de Grasse ;
- Ajouts de servitudes d'espaces agrestes à protéger sur des parcelles identifiées disposant de restanques remarquables lors de l'analyse en télédétection du territoire et les relevés terrains ;
- Ajout de deux petits espaces boisés classés aux abords du grand vallon et à l'ouest de la route de Cannes ;
- Ajout d'un emplacement réservé pour création de square public végétalisé.

Le Plan

Espaces verts identifiés à protéger sur les zones U de la commune de Grasse

**Légende**

Nouvelles prescriptions ponctuelles
- Arbres remarquables à protéger

Nouvelles prescriptions linéaires
- Alignement d'arbres remarquables à protéger

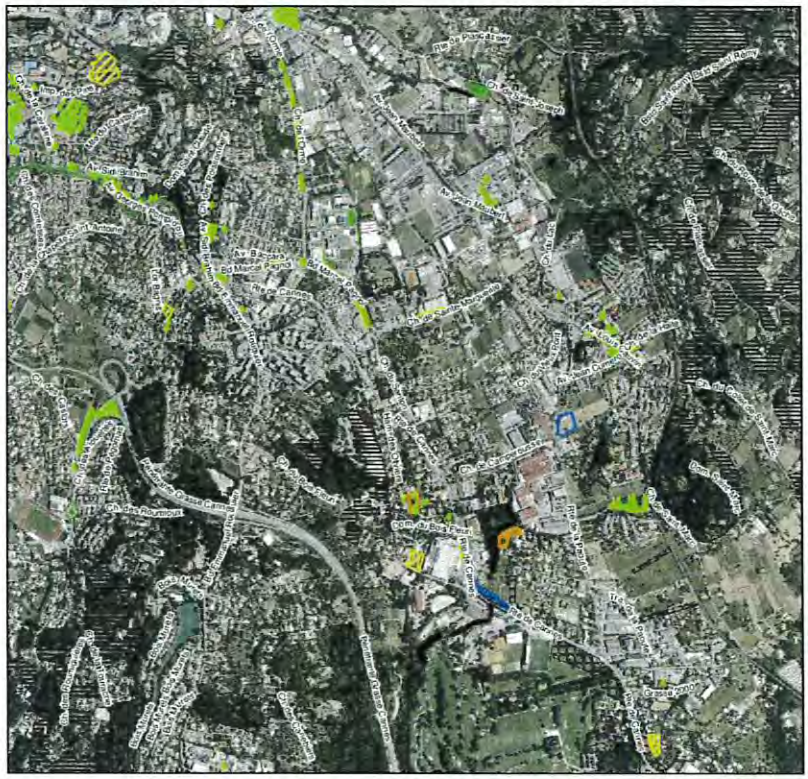
Nouvelles prescriptions surfaciques
- Espace vert protégé (espace planté)
- Paysage agreste à protéger
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé

Prescriptions surfaciques existantes au PLU
- Espace boisé classé
- Espace vert protégé à conserver ou à créer
- Paysage agreste à protéger
- Elément paysager remarquable
- Ripisylve à conserver et à renforcer

0 100 200 Mètres

Source : Ortho 2020 IGN, PLU MEC1, PLU M1
Cartographie : SIG CAPG - 06/2023

N



Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

*Quartier du Grand Centre :*

- Ajouts d'espaces verts à protéger autour du parc d'activités Aroma Grasse afin de préserver la trame végétale créée lors de l'aménagement du parc d'activités en 2012.
- Ajouts d'espaces verts à protéger, d'arbres remarquables et alignements d'arbres situés notamment autour du centre historique et sur et aux abords de la place du cours, des boulevards du jeu de ballon, Emile Zola, Antoine Maure, Gambetta, Victor Hugo, Rothschild, des avenues Thiers, du 11 novembre, de Provence, Antoine de St Exupéry, Pierre Sémard, De Lattre de Tassigny, Georges Poupidou, Fouques, des routes de la Marigarde et du Plan, du secteur de Riou Blanquet ainsi que certaines poches végétalisées en continuité de ces corridors. Cette bande continue d'espaces verts à protéger concerne majoritairement les franges végétalisées des propriétés privées qui bordent ces avenues sur une profondeur de 5m à partir du bord de la voirie correspondant à la marge de recul pour les constructions depuis l'espace public.

  Ainsi, à l'exception des poches végétalisées identifiées comme « réservoirs-relais » de continuités écologiques, ces nouvelles protections ne portent pas ou peu atteinte aux capacités constructives des unités foncières. Elles garantissent la conservation d'une interface paysagère végétalisée entre ces axes et les habitations les bordant, ainsi que le maintien d'un corridor écologique continu reliant certains réservoirs de biodiversité à proximité.
- Ajouts d'espaces verts à protéger, d'arbres remarquables et alignements d'arbres sur de grands équipements publics disposant de grandes cours intérieures sur lesquelles sont plantés des alignements d'arbres ou arbres remarquables. Ainsi, ces nouvelles protections concernent essentiellement la plupart des équipements scolaires (écoles, collèges et lycées) ainsi que les deux casernes de gendarmerie mobile.
- Ajouts de servitudes d'espaces agrestes à protéger sur des parcelles identifiées disposant de restanques remarquables lors de l'analyse en télédétection du territoire et les relevés terrains.
- Ajout de deux emplacements réservés pour création de squares publics végétalisés.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Grand Centre

Espaces verts identifiés à protéger sur les zones U de la commune de Grasse

**Légende**

Nouvelles prescriptions ponctuelles

- Arbres remarquables à protéger

Nouvelles prescriptions linéaires

- Alignement d'arbres remarquables à protéger

Nouvelles prescriptions surfaciques

- Espace vert protégé (espace planté)
- Paysage agreste à protéger
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé

Prescriptions surfaciques existantes au PLU

- Espace boisé classé
- Espace vert protégé à conserver ou à créer
- Paysage agreste à protéger
- Elément paysager remarquable
- Ripisylve à conserver et à renforcer

0 100 200 Mètres

Source : Ortho 2020 IGN, PLU MEC1, PLU M1
Cartographie : SIG CAPG - 06/2023

N



Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 6. PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES VISANT LA PROTECTION DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES DE GRASSE

La protection des espaces agrestes urbains doit être renforcée, notamment dans le quartier St Jacques, où la zone UJ est prédominante. L'artificialisation des sols doit être limitée pour conserver les caractéristiques des paysages agrestes, qui composent le paysage rural traditionnel emblématique de Grasse.

**Le paysage rural agreste traditionnel**

Le découpage des planches de culture, les oliviers plantés en ordre et les cyprès alignés forment le paysage rural traditionnel, principale identité paysagère de Grasse.

De nombreux espaces du territoire aisément perceptibles subsistent et témoignent de cette tradition, notamment le quartier Saint Jacques, au sud-ouest de la commune.



*Source : Illustration du paysage agreste typique issue de l'étude paysagère de Grasse1999-2000 réalisée par A.Goudot*

Outre l'aspect traditionnel et exceptionnel, fondement de l'identité du pays de Grasse, les éléments de ce paysage doivent être également protégés pour leur rôle environnemental.

Avantages des restanques :

Ces murs en pierres sèches, hauts de 40 à 120 cm, fabriqués avec des matériaux naturels et dans le respect de l'environnement, accueillent la biodiversité et jouent un rôle prépondérant dans la diminution des risques d'érosion et inondation, inégalables par des murs en béton.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Les murs en pierres sèches tiennent par l'agencement des pierres et non grâce à un mortier. Cela leur confère plusieurs propriétés :



- Les murs en pierre sèche laissent s'écouler l'eau et permettent un bon drainage. On évite ainsi l'excès d'eau, néfaste pour les cultures méditerranéennes telles que l'olivier.
- Ils absorbent progressivement les mouvements de terrain (chaque pierre pouvant bouger légèrement sans entraîner une chute brusque du mur) et contribuent ainsi à en réduire l'ampleur. Ils réagissent avec plus de souplesse qu'un mur maçonné aux pressions du terrain soutenu.
- La pierre possède un fort pouvoir réfractaire, c'est-à-dire qu'elle va pouvoir accumuler la chaleur solaire et la restituer progressivement à son environnement, notamment, les variations de température entre la nuit et le jour sont atténuées.

Ainsi, ces murs contribuent à créer un microclimat favorable à la végétation en place.

- Une structure permettant d'accueillir la biodiversité Les anfractuosités des murs abritent une faune et une flore riches et spécifiques, indispensables à l'équilibre écologique et utiles aux cultures (par exemple, elles accueillent certains prédateurs des insectes nuisibles aux cultures). On peut, à ce titre, comparer les restanques aux haies champêtres.
- Une technique écologique. La construction en pierre sèche est une technique écologique, à faible bilan carbone, dans la mesure où elle nécessite peu de matériaux extérieurs aux aménagements et généralement pas d'énergie fossile. La pierre sèche, c'est tout simplement le recours à un matériau naturel, sain, réutilisable et de proximité.

Selon la configuration des espaces, les mesures de protection, codifiées aux articles L. 151-19 et 23 du code de l'urbanisme, sont les suivantes :

- Servitudes de paysages agrestes à protéger. Il est important de rappeler que ce type de servitude n'empêche pas la constructibilité des espaces concernés, mais limite l'impact des constructions sur la topographie naturelle des sites aménagés en restanques traditionnelles.
- Les servitudes d'espaces plantés notamment pour certaines grandes unités foncières dont la protection des tènements les plus qualitatifs et perceptibles dans le grand paysage est nécessaire afin de sauvegarder les paysages emblématiques de Grasse en limitant la constructibilité.
- Espaces boisés classés sur des bosquets suffisamment denses pour constituer, de par leur état principalement naturel et leur dimension, des réservoirs de biodiversité.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

*Secteur de St Jacques Nord :*

- Ajouts d'espaces verts à protéger, d'arbres remarquables et alignements d'arbres sur de grands équipements publics disposant de grandes cours intérieures sur lesquelles sont plantés des alignements d'arbres ou arbres remarquables. Ainsi, ces nouvelles protections concernent essentiellement le collège Canteperdrix et ses abords, la bibliothèque municipale et les terrains de tennis de St Jacques, ainsi que la station de traitement d'eau potable à proximité du chemin des chênes.
- Extension d'un espace boisé classé afin de compléter le maillage de boisements protégés et optimiser les corridors écologiques en bordure du chemin des chênes.
- Ajouts de servitudes d'espaces agrestes à protéger sur des parcelles identifiées disposant de restanques remarquables lors de l'analyse en télédétection du territoire et les relevés terrains.

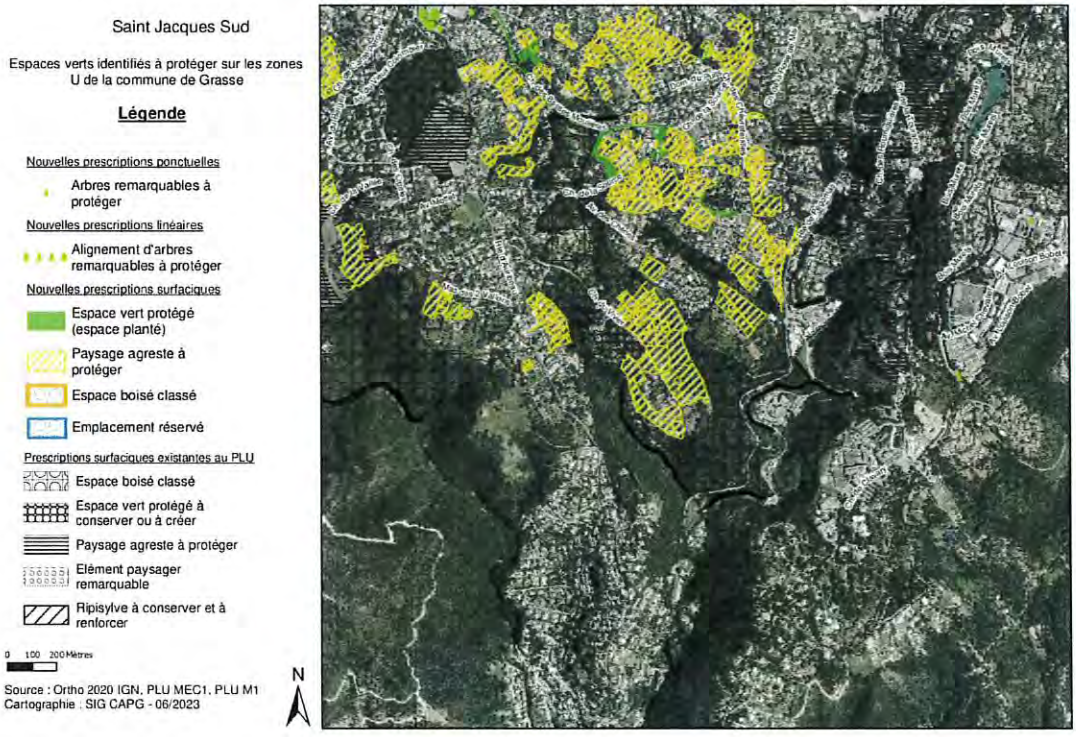


Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

*Secteur de St Jacques Sud :*

- Ajouts d'espaces verts à protéger et de 3 arbres remarquables au sud de la zone d'activité des Bois de Grasse
- Ajouts d'espaces verts à protéger, d'arbres remarquables et alignements d'arbres le long du chemin des basses moulières et du chemin de la source ainsi que certaines poches végétalisées en continuité de ces corridors. Cette bande continue d'espaces verts à protéger concerne majoritairement les franges végétalisées des propriétés privées qui bordent ces avenues sur une profondeur de 5m à partir du bord de la voirie correspondant à la marge de recul pour les constructions depuis l'espace public.

  Ainsi, à l'exception des poches végétalisées identifiées comme « réservoirs-relais » de continuités écologiques, ces nouvelles protections ne portent pas ou peu atteinte aux capacités constructives des unités foncières. Elles garantissent la conservation d'une interface paysagère végétalisée entre ces axes et les habitations les bordant, ainsi que le maintien d'un corridor écologique continu reliant certains réservoirs de biodiversité situés à proximité. Enfin, certains tènements les plus qualitatifs et perceptibles dans le grand paysage de grandes unités foncières font l'objet de protections d'espaces plantés afin de sauvegarder les paysages emblématiques de Grasse en limitant partiellement leur constructibilité.
- Ajouts de servitudes d'espaces agrestes à protéger sur des parcelles identifiées disposant de restanques remarquables lors de l'analyse en télédétection du territoire et les relevés terrains.
- Extension d'un espace boisé classé afin de compléter le maillage de boisements protégés et optimiser les corridors écologiques en bordure du chemin de la source.



Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 7. INSCRIPTION D'EMPLACEMENTS RESERVES VISANT LE RENFORCEMENT DE LA PRESENCE DE LA NATURE EN VILLE

Selon la configuration des espaces et des potentiels de renouvellement urbain, les dispositions, codifiées aux articles L.151-41 et R.151-43 et 48 du code de l'urbanisme, permettent la création d'emplacements réservés constituant des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation notamment d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ainsi, trois sites ont été identifiés pour la création d'emplacements réservés, selon la méthode évoquée au paragraphe 4. « Objet de la modification » de ce document, à savoir :

- Une analyse du couvert végétal de la commune en utilisant un outil de télédétection infographique, complété par une analyse de l'orthophotographie ainsi qu'une reconnaissance de terrain pour identifier les éléments non protégés de la structure paysagère emblématique sur la commune ;
- Une identification des aires d'influences des espaces verts publics ouverts, accessibles et à moins de 300 m des habitations (cf carte page 65) ;
- Une identification des zones d'habitations situées à plus de 300 m d'un espace vert public ouvert et accessible, permettant de déterminer les sites prioritaires pour la création de futurs squares végétalisés (cf carte page 65) ;
- Une identification des zones de renouvellement urbain ;
- Une vérification des zones potentielles identifiées sur carte, par un arpentage de terrain.

Les sites retenus pour les emplacements réservés ont été déterminés de manière à tenir compte des critères ci-dessus mais également à les répartir sur différents secteurs de la commune sur lesquels un manque d'espaces verts accessibles au public a été identifié.

### 7.1. ER E13 : Création d'un espace vert aménagé, type square

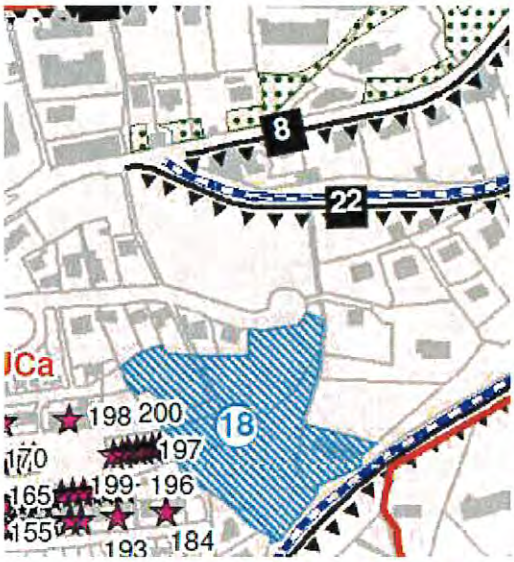
*Localisation : secteur Est du centre-ville*
*Parcelle AY0063*
*Surface : 400 m² sur les 4810 m² de la parcelle*
*Adresse : Avenue des Eucalyptus*
*Zone PLU : UCa*
*Occupation actuelle : Espace naturel/ bois*



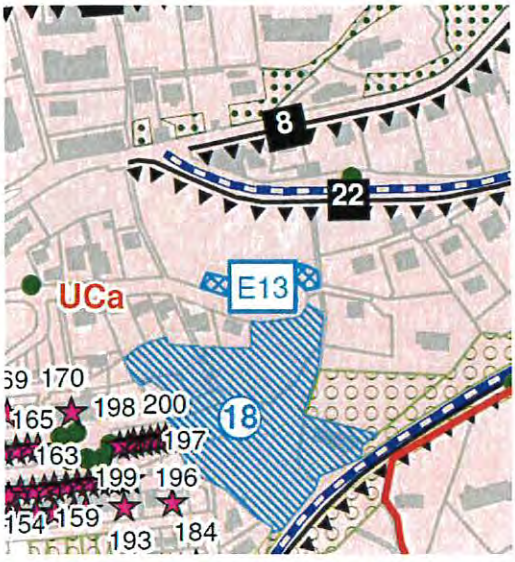


Cet emplacement est situé à proximité du centre urbain, dans une zone d'habitat dense ne disposant pas d'espaces verts à proximité (à moins de 300 m) de type jardin ou square. Cet emplacement est situé dans une zone calme et facile d'accès. Il dispose de places de stationnements le long du chemin des Eucalyptus et Bd du Commandant Autran. Il est bordé par la traverse des Jasmins, ce qui permet de le relier à l'Avenue Riou Blanquet et au Bd du Commandant Autran, par un accès piétonnier. Fréquentation potentielle : habitants du quartier.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

### 7.2. ER E14 : Création d'un espace vert aménagé, type square

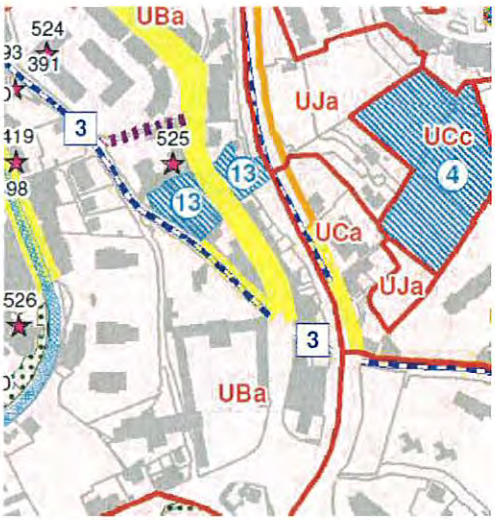
*Localisation : Secteur Ouest Centre-Ville*
*Parcelle BZ0080*
*Surface : 300 m² sur les 600 m² de la parcelle*
*Adresse : Avenue Mathias Duval*
*Zone PLU : UBa*
*Prescription : Servitude de mixité sociale n°13 qui fait l'objet d'un projet de construction de logements sociaux sur la partie Ouest du terrain*
*Occupation actuelle : Terrain d'agrément*



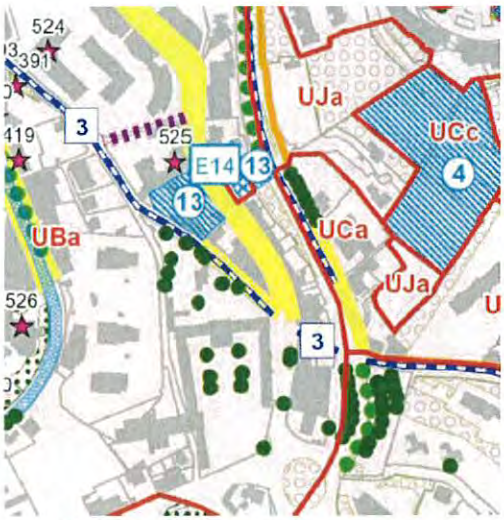


Cet emplacement est situé en centre urbain, dans une zone de renouvellement urbain, avec un habitat dense, des commerces et le lycée Amiral de Grasse. Cette zone ne dispose pas d'espaces verts à proximité (- de 300 m) de type jardin ou square. Des places de parkings publics tout le long de l'Avenue Mathias Duval permettent le stationnement à proximité. Fréquentation potentielle : habitants du quartier et lycéens.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

### 7.3. ER E15 : Création d'un espace vert aménagé, type square

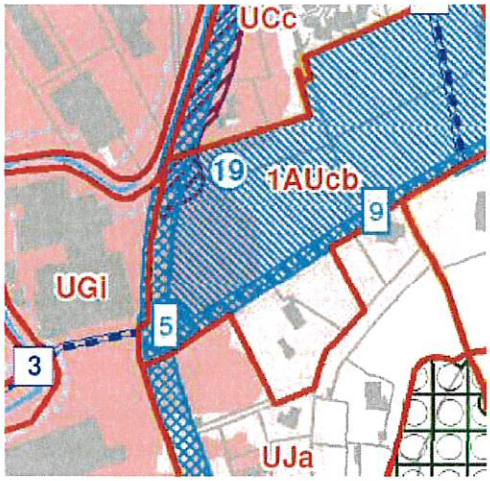
*Localisation : Secteur du Plan de Grasse*
*Parcelle DP0596*
*Surface : 4200 m² sur les 8090 m² de la parcelle*
*Adresse : Route de la Paoute*
*Zone PLU : 1AU cb*
*Projet de PPRI : zone rouge*
*Prescriptions : Servitude de mixité sociale / OAP 4*
*Occupation actuelle : Terrain à bâtir*



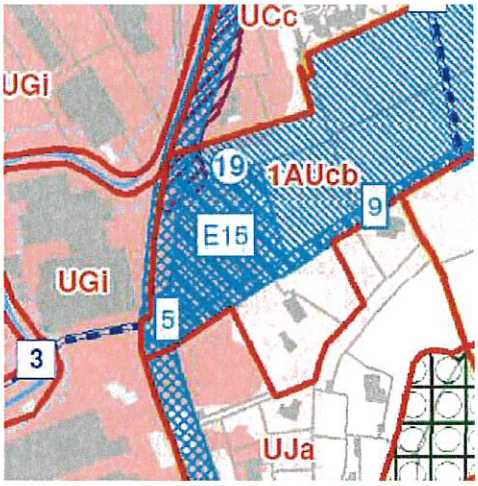


Cet emplacement est situé en zone péri-urbaine, il est bordé par une zone de lotissements sans jardins et d'habitats collectifs ainsi qu'une zone industrielle, qui ne disposent pas d'espaces verts publics à proximité (- de 300 m). Cet emplacement est situé en zone rouge du PPRI (aucunes constructions possibles), sa taille permettrait d'y réaliser un vaste espace vert public aménagé. Fréquentation potentielle : habitants du quartier du Plan de Grasse.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# CHAPITRE 4 - AUTRES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

## 1. SECTEUR DES 4 CHEMINS

La présente modification vise, par le biais d'une opportunité d'un projet immobilier, à travailler sur les gradients de formes urbaines rencontrées dans le secteur des 4 chemins, en limite de l'avenue Georges Pompidou.

L'avenue Georges Pompidou constitue un axe de déplacement structurant à l'échelle communale, qui devrait prochainement bénéficier d'un allègement des flux de véhicules par le bénéfice de la construction du nouvel ouvrage de voirie de sortie complémentaire de la pénétrante à la Paoute.

Le secteur visé par la modification est une zone charnière, actuellement occupée par de l'habitat pavillonnaire peu dense, qui se trouve en limite de typologies résidentielles variées, avec notamment deux opérations récentes de petits collectifs au sud, chemin des Mas, et à l'ouest, de l'autre côté de l'avenue Georges Pompidou et un lotissement d'habitat pavillonnaire à l'est – le lotissement Bagnis (cf. carte page suivante).

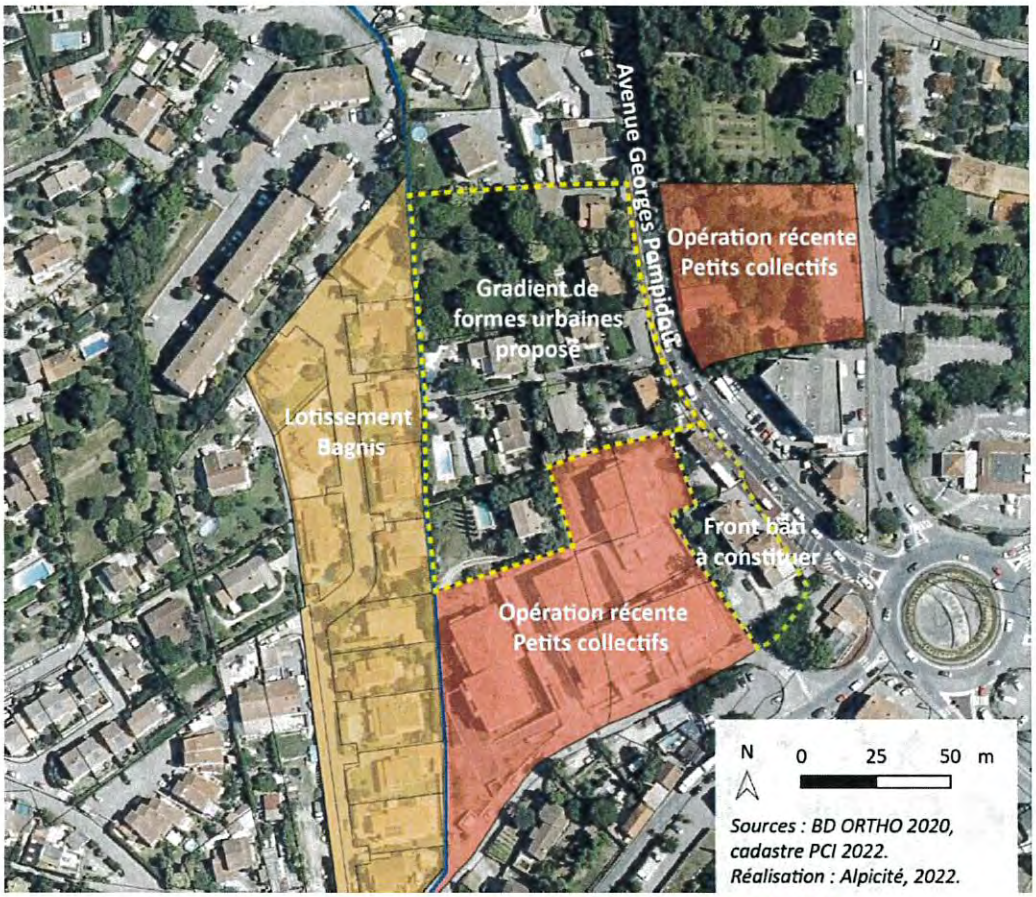
Le règlement du PLU de Grasse comporte une zone UC correspondant à des zones à dominante d'habitat et comprenant quatre catégories d'habitat collectif et intermédiaire différenciées selon le nombre de niveaux de construction ou d'intensité permise (UCa, UCb et UCc). Le secteur UCa correspond au secteur permettant une plus forte densité et le secteur UCd correspond au secteur permettant une plus faible densité.

Afin de permettre un gradient des formes urbaines organisé autour de l'avenue Georges Pompidou, il est proposé de reclasser en zone UCb une bande d'une superficie de 0,4 ha, en bordure de cet axe. Une deuxième bande d'une superficie de 0,4 ha permettra d'assurer un gradient entre le secteur nouvellement reclassé en UCb et l'habitat pavillonnaire du lotissement Bagnis, situé à l'ouest du secteur. Il est prévu pour cette nouvelle bande un classement en UCc.

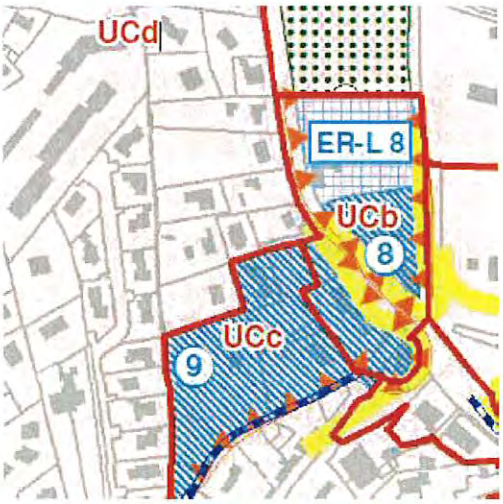
Cette modification permettra une densification maîtrisée du secteur, avec la mise en place d'un gradient des formes urbaines cohérent avec le tissu urbain environnant, plus en adéquation avec sa position stratégique. Le secteur reste toutefois de taille limitée à l'échelle du territoire et aura donc peu d'impact sur la constructibilité communale.

Enfin, un polygone d'implantation avec des côtes NGF est mis en place sur l'îlot figurant au sud du secteur, en bordure de l'avenue Georges Pompidou et du rond-point, afin de s'assurer de la constitution d'un front bâti le long de l'axe de circulation en cas de renouvellement urbain.

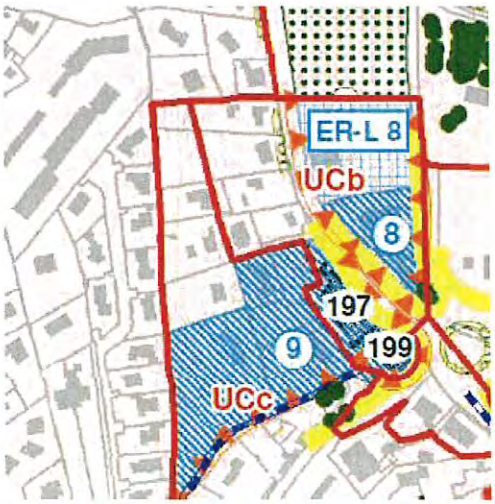
Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Secteur sur lequel est proposé un gradient de formes urbaines*




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 2. LE CARRE EST : LIMITE DES ZONES ET EMPLACEMENTS RESERVES

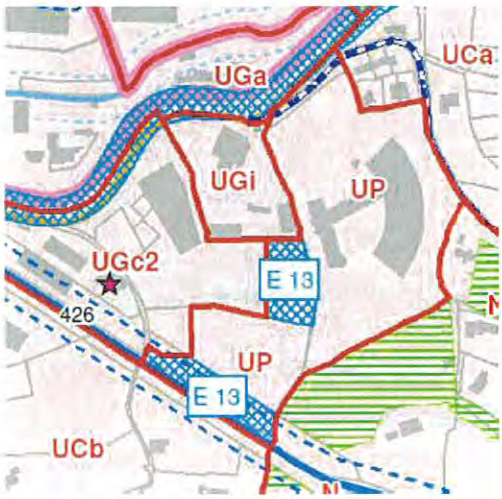
Afin de permettre l'extension d'une jardinerie, avec la création d'une pépinière, il est proposé de reclasser l'intégralité des parcelles CD 33, 38, 46, 239 et 240 en zone UGc2, zone urbaine à vocation d'activités économiques comprenant des secteurs réservés aux fonctions commerciales, artisanales du quotidien et tertiaires.

Dans le PLU avant modification, les parcelles CD 33, 38 et 239 sont en partie classées en UGc2 et en partie classées en zone UP, zone urbaine à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, tandis que les parcelles CD 46 et 240 sont intégralement classées en UP, un zonage ne permettant pas la réalisation de ces projets.

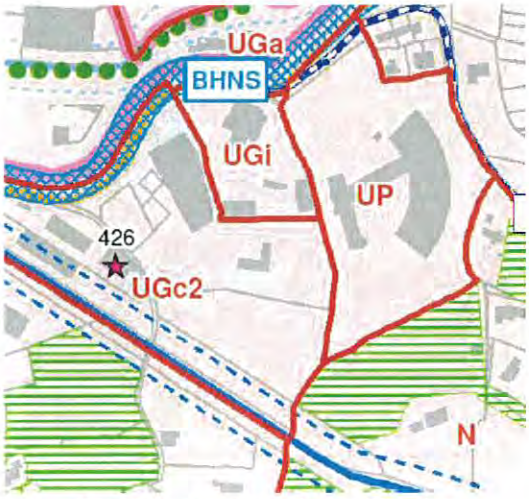
Par ailleurs, les parcelles CD 33, 239 et 240 sont concernées, partiellement ou entièrement, par un emplacement réservé E13 au bénéfice de la commune, visant la création d'une aire de loisirs à la Marigarde, qui n'est aujourd'hui plus d'actualité. Il est donc proposé de supprimer ces emplacements réservés.

| | Superficie de la zone UGc2 | Superficie de la zone UP | Superficie de l'emplacement réservé E13 |
|---|---|---|---|
| Avant modification | 1,8 ha | 2,4 ha | 3358 m² |
| Après modification | 2,6 ha | 1,6 ha | 0 m² |

Il est ici précisé que cette modification ne remet pas en cause les orientations du PADD, et va dans le sens de l'objectif de *« conforter les zones d'activités industrielles et artisanales »*, et tout particulièrement du moyen associé d' *« assurer la restructuration de la zone d'activités du Carré-Marigarde et de la Paoute »*.




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 3. EXTENSION DU PARC INDUSTRIEL DES BOIS DE GRASSE

La zone d'activités économiques des Bois de Grasse, d'une superficie de 18 hectares, est située en limite sud de la commune. Elle compte 74 entreprises et accueille en majorité des industries notoires et réputées de chimie fine liées au parfum et aux arômes, ainsi que des activités connexes.

La révision du PLU en 2018 s'est fixée comme objectif d'attribuer du foncier opérationnel à l'industrie et à l'artisanat de Grasse et d'apporter à l'industrie de Grasse l'offre foncière dont elle nécessite en raison de son fort dynamisme. A cet effet, le PLU avait classé le secteur des Bois de Grasse dans un secteur spécifique UGi, dédié aux industries.

Ces dispositions réglementaires offraient à la zone des densités plus importantes que celles du PLU de 2007, en augmentant par exemple les hauteurs de 10 m à 13,50 m. Ces nouvelles dispositions avaient en perspective d'optimiser le foncier du parc d'activité, tout en limitant l'impact sur les espaces verts pour limiter le ruissellement urbain, les îlots de chaleur et préserver la qualité paysagère des parcs d'activités.

Néanmoins, cette capacité constructive supplémentaire a été consommée conformément aux besoins exprimés de sorte que les besoins des entreprises demeurent, en raison de leur essor économique manifeste. L'occupation foncière des Bois de Grasse est aujourd'hui de nouveau saturée. Un état des lieux en 2022 fait état d'une seule parcelle encore non bâtie au sein de la zone, représentant 2 500 m². Celle-ci est déjà employée à une vocation de stockage mais reste disponible pour une volumétrie supplémentaire.

Le PADD avait prévu de « rechercher et concrétiser toutes les opportunités foncières d'intensification et d'extension des grands sites économiques actuels ». S'appuyant sur l'image de marque mondialement réputée du Pays de Grasse en matière de parfum, la commune soutient l'essor d'une filière complète qui fédère agriculture (développement des cultures des plantes à parfum), formations universitaires, recherche scientifique et développement industriel.

Il apparait donc indispensable de poursuivre l'extension de la zone d'activité UGi. Pour ce faire, et compte tenu des lieux, il paraît opportun de favoriser le renouvellement urbain à vocation économique sur le secteur urbanisé situé immédiatement en continuité de la zone industrielle existante. Ce glissement de zonage est limité à 7 parcelles pavillonnaires actuellement classées en UJr, représentant 1,3 hectares. Cette modification de zonage permettra de répondre à un besoin identifié et avéré de deux entreprises jouxtant directement ce secteur d'extension.

Il s'agit de l'entreprise IFF France (International Flavors and Fragrances), qui fait partie des leaders mondiaux dans les produits d'extraits naturels haut de gamme, qui enregistre une croissance annuelle moyenne de 10 % par an ces 10 dernières années. Dans un objectif de développement et réorganisation de son site, l'entreprise a récemment fait l'acquisition d'une villa réaménagée pour l'accueil d'employés (réfectoire, sanitaires et vestiaires) et a aménagé une rampe d'accès. Le jardin a également été modifié à la marge (démolition d'abris de jardins ou de serre). A moyen terme (5 ans environ, l'entreprise souhaite aménager des places de parking pour les employés. Permettre le développement de cette entreprise est un enjeu important pour la commune de Grasse, en termes de création d'emploi, d'impact territorial, de valeur ajoutée... avec des retombées socio-économiques positives pour le territoire.

Il s'agit également de l'entreprise NIEL, qui fait partie des plus anciennes maisons de parfumerie et d'arômes au monde, toujours en activité et dont le siège social est basé à Grasse. Elle propose trois activités : Parfumerie, Arômes et Matières Premières. Pour cette entreprise, afin de permettre une

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

rationalisation des activités existantes et un développement des alternatives éco-responsables au sein du site, l'entreprise souhaite :

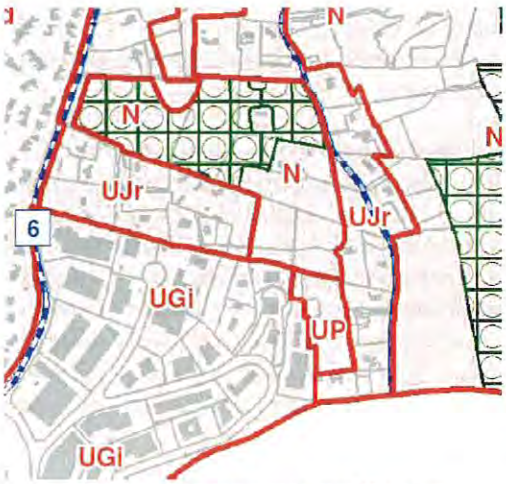
- Rationaliser les flux de véhicules ;
- Créer un parking silo en adéquation avec les besoins de stationnement, répondant aux besoins actuels et anticipant la croissance des effectifs
- Scinder les activités Arômes et Parfumerie, par la création d'un nouvel atelier de production.

Les parcelles EI 90, 91, 92, 195, 426, 427 et 425 sont concernées par ce changement de zonage. Situées en secteur UJr, dont la caractéristique de ce sous-secteur est l'absence de réseau, elles seront raccordées directement à partir du réseau d'assainissement en place dans la zone d'activités et dont bénéficient les entreprises limitrophes de cette nouvelle zone UGi.

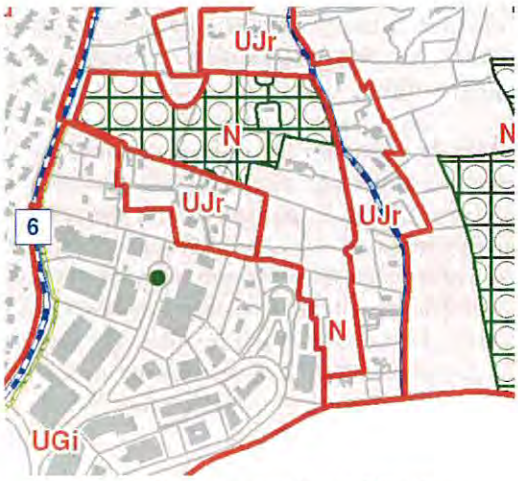
Par ailleurs, dans l'optique d'un traitement paysager des franges du parc industriel, une zone tampon de 5 mètres d'espaces verts, entre la zone d'activité et le boulevard Emmanuel Rouquier, avait été inscrite au PLU révisé. Dans le respect du PADD qui vise à « proposer un principe de verdissement en façade des grands axes pour renforcer la présence du végétal sur les grandes entrées de ville » et de limiter les éventuelles nuisances, il est proposé d'étendre cette bande verte au nord sur les parcelles nouvellement UGi, sur une longueur d'environ 115 mètres linéaires.

Par ailleurs, pour garantir que la zone Up située en limite Est du parc industriel n'évolue pas à l'avenir vers une zone UGi, la ville de Grasse a souhaité « compenser » cette extension du parc industriel par un reclassement de la zone Up d'une superficie de 7 600 m² en zone naturelle. Ce reclassement permet d'éviter que par une simple procédure de modification du PLU, la zone Up puisse à son tour évoluer vers un classement en UGi.

| | Superficie de la zone UJr | Superficie de la zone UGi | Superficie de la zone UP | Superficie de la zone N |
|---|---|---|---|---|
| Avant modification | 51,2 ha | 22,0 ha | 0,7 ha | 0 ha |
| Après modification | 49,9 ha | 23,3 ha | 0 ha | 0,7 ha |




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

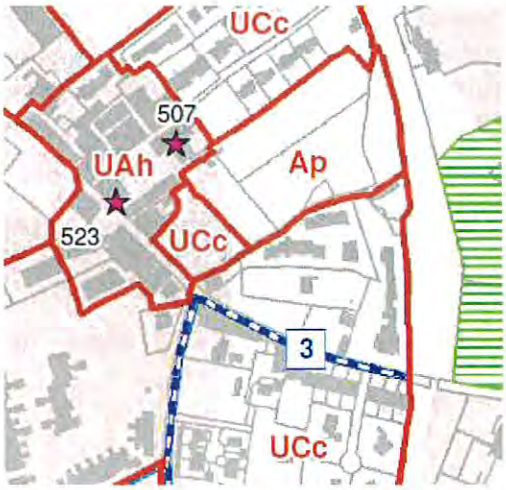
Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 4. RECLASSEMENT D'UN SECTEUR UCc EN ZONE UP

Le zonage du PLU comporte, au niveau du secteur à modifier, deux secteurs UCc distincts, mais juxtaposés. Le secteur ayant la plus petite superficie comporte uniquement une parcelle, la parcelle DP 80, qui correspond à une aire de jeu de boule ouverte au public et n'est donc pas cohérent avec un classement en zone UCc (zone urbaine à dominante d'habitat), ce qui permet d'affirmer que l'existence de ces deux secteurs identiques juxtaposés relève d'une erreur matérielle.

Afin de rendre cohérent le zonage de la parcelle avec la nature de l'occupation des sols du jeu de boules, il est proposé de reclasser la parcelle DP80, auparavant essentiellement classée en zone UCc – le reclassement se fera vers la zone Up (zone d'équipements collectifs).

| | Superficie de la zone UCc | Superficie de la zone UP |
|---|---|---|
| Avant modification | 0,17 ha | - |
| Après modification | 0 ha | 0,17 ha |




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

## 5. MODIFICATION D'UNE PRESCRIPTION DE PROTECTION DE PATRIMOINE

Une prescription de protection patrimoniale, mise en place lors de la révision générale du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme fait l'objet d'une incohérence concernant sa localisation, entre le règlement graphique et l'inventaire du patrimoine bâti situé dans les OAP.

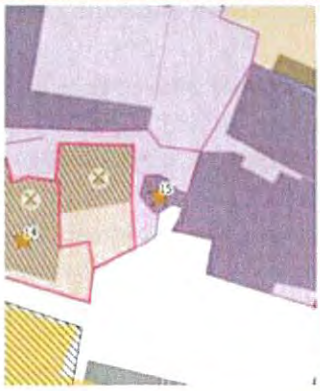
L'extrait du zonage du PLU, superposé au cadastre actuel, indique que la protection patrimoniale sur la parcelle BI43 est implantée à un endroit où aucun bâtiment cadastré ne figure, le bâtiment initial ayant été démoli il y a une quinzaine d'années. Le règlement graphique indique qu'il s'agit de l'élément à protéger n°253.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024



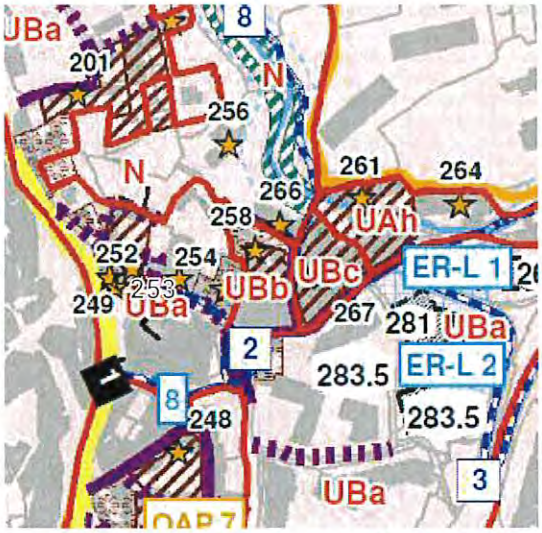

*Extrait du zonage superposé au cadastre et à une photographie aérienne de 2020*

Ci-dessous, l'inventaire du patrimoine indique les éléments suivants pour la protection n°253. Une numérotation distincte est employée dans l'inventaire du patrimoine, qui associe la protection règlementaire n°253 à la protection OAP n°15. Toutefois, l'étoile n°15 n'est pas placée au même endroit que l'étoile n°253. Après consultation du service Ville d'art et d'histoire, il est avéré que l'élément d'intérêt patrimonial est bien localisé sur la parcelle BI 34 (et non BI 43). La description, identique à celle de l'élément patrimonial n°14, relève également d'une erreur matérielle.

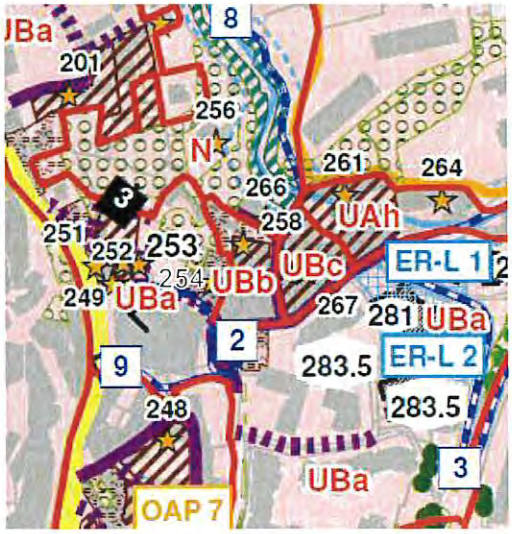
| **Les éléments bâtis à préserver** | **N°15** |
|---|---|
| Nom : | **Description et élément à protéger :** Immeuble du 19e siècle, avec décor sculpté : agrafe moulurées sur portes et fenêtre, modillons ouvragés en bordure de toiture.<br>référence Inventaire du patrimoine : n°253 |
| Localisation : **Font Laugière ; Font Laugière** | |
| Référence cadastrale : **BI 43** | |
| |   |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Afin de corriger la localisation de l'élément à protéger, le règlement graphique est modifié.




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

L'annexe au règlement, la pièce 1C2, sur l'inventaire du patrimoine bâti, est également modifiée pour tenir compte des informations erronées ci-avant présentées.

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **253** | | BI | 43 | Font Laugière | Font Laugière | Immeuble 19e, décor sculpté : agraffe moulurées sur portes et fenêtre, modillons ouvragés en bordure de toiture | 18e-20e | OAP Patrimoine Centre-Ville |

*Extrait de l'inventaire du patrimoine avant modification*

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **253** | | BI | 34 | Font Laugière | Font Laugière | Tourelle arrondie de trois étages ayant servi au fonctionnement de moulin ; maçonnerie de cuve | 18e-20e | OAP Patrimoine Centre-Ville |

*Extrait de l'inventaire du patrimoine après modification*

Les corrections nécessaires sont également apportées à l'inventaire du patrimoine, pour mettre à jour la fiche correspondante.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## Les éléments bâtis à préserver — N°15

**Nom :**

**Localisation : Font Laugière ; Font Laugière**

**Référence cadastrale : BI 34**

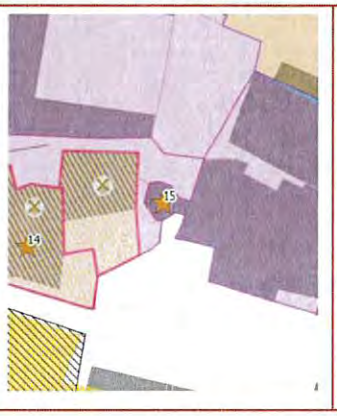
**Description et élément à protéger :**

Bâtiment formant une tourelle arrondie de trois étages d'un seul volume intérieur chacun : soubassement, rez-de-chaussée surélevé et étage carré. La structure est en moellons enduits. Le toit est à un pan avec couverture en tuiles creuses qui épouse la forme du bâtiment.

À l'origine, les deux étages inférieurs formaient un seul volume sans plancher intermédiaire. Il s'agissait d'une cuve de mise en pression, qui servait à mettre en mouvement la roue horizontale du moulin situé en contrebas (aujourd'hui démoli). L'étage carré, dont l'affectation n'est pas connue, a été construit sur la cuve.

Intérêt patrimonial : qualité des maçonneries intérieures de la cuve ; bon état général de conservation de la cuve ; seul exemple de ce type encore existant connu sur le territoire ; bâtiment pleinement inscrit dans le paysage urbain et clairement identifié par les habitants du fait de sa forme originale et sa situation géographique au sein de l'ancien quartier des moulins de Font Laugière.

référence Inventaire du patrimoine : n°253







Extrait de l'inventaire du patrimoine après modifications

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 6. MODIFICATION DU ZONAGE LE LONG DU CANAL DE LA SIAGNE

Dans un secteur proche de l'avenue Henri Dunant et du canal de la Siagne, une erreur matérielle a été identifiée. En effet, ce secteur est entièrement classé en zone UP (zone d'équipements collectifs) alors qu'en dehors de la maison d'accueil spécialisée, situé au sud du canal de la Siagne, le secteur a une vocation exclusivement résidentielle, dont les caractéristiques du bâti correspondent au règlement de la zone UJb (zone urbaine associée aux campagnes habitées de Grasse, le secteur « b » ayant une emprise au sol limitée à 10%).



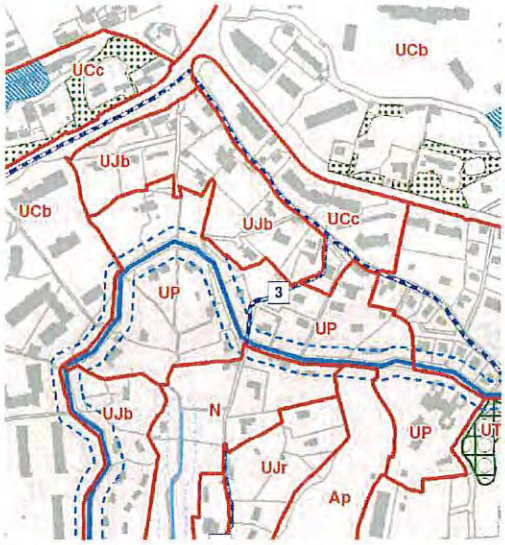

*Localisation de la zone UP concernée par la modification et occupation des sols observée*

Le PADD ne fait aucune mention d'un projet concernant le secteur qui nécessiterait un zonage UP (cela aurait pu être le cas s'il y avait eu une volonté de faire muter ce secteur vers des équipements collectifs), ce qui vient conforter l'explication d'une erreur matérielle de classement.

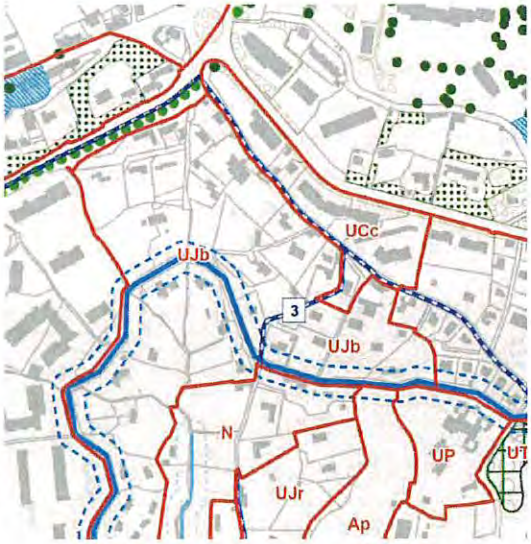
Afin de faire coïncider l'occupation des sols actuelle avec le règlement de la zone, il est donc proposé de reclasser la partie résidentielle de la zone en UJb, tandis qu'un zonage UP est maintenu pour la maison d'accueil spécialisée et ses abords.

| | Superficie de la zone UP | Superficie de la zone UJb (zone attenante + reclassement) |
|---|---|---|
| Avant modification | 5,10 | 2,35 |
| Après modification | 0,99 | 6,46 |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

## 7. MODIFICATION DU ZONAGE BOULEVARD ANTOINE MAURE

Quatre parcelles (BM 198, 199, 200 et 201) localisées boulevard Antoine Maure sont classées en zone UB, secteur UBa, en limite de zone UJ. La zone UB est une « zone urbaine à tissu discontinu, marquant l'urbanisme des grands boulevards et des entrées de ville de Grasse. » Elle est découpée en trois secteurs, essentiellement différenciés selon la hauteur maximale autorisée, UBa correspondant au secteur dans lequel la hauteur maximale la plus importante a été définie (hauteur maximale de 15 m en tout point de la construction, allant jusqu'à 20 m en hauteur frontale). L'emprise au sol de la zone UB, tous secteurs confondus, est par ailleurs non règlementée, ce qui permet d'importantes volumétries.

Ce zonage est adapté pour une typologie d'immeubles collectifs, qui ne correspond pas aux constructions actuellement existantes au niveau de ces parcelles, ni à une volonté politique de voir ce secteur se densifier (aucune référence à une densification souhaitée de ce secteur n'a été observée, que ce soit dans le rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur ou au projet d'aménagement et de développement durables).
En effet, les constructions existantes sont des maisons individuelles construites dans la pente, comprenant généralement un seul étage.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024



*Vues du secteur à reclasser*

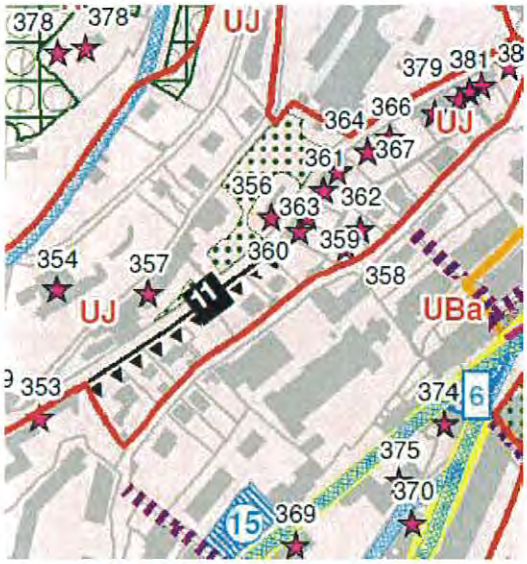
*Source : Google Earth pro, Google street view.*

La classification de ces quatre parcelles en zone UBa relève donc d'une erreur d'appréciation de la valeur des constructions, que la commune souhaite corriger, en reclassant ces 4 parcelles en zone UJ, en cohérence avec le zonage limitrophe de ces parcelles et avec la typologie des constructions implantées sur ces parcelles. La partie reclassée possède une superficie de 0,32 ha.

La zone UJ correspond en effet à un secteur d'urbanisation moins dense, permettant une emprise au sol maximale de 15% du terrain d'assiette, avec des hauteurs de façades (sauf pignons) limitées à 7 m pour la destination de logement, sans excéder deux niveaux de constructions (R+1).

| | Superficie de la zone UBa | Superficie de la zone UJ |
|---|---|---|
| Avant modification | 34,74 ha | 5,73 ha |
| Après modification | 34,42 ha | 6,05 ha |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

## 8. MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES SECTEUR ROUTE DE CANNES

Le secteur de la route de Cannes fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, qui ont été modifiées dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun. La remise en question de certaines orientations portant sur ce secteur a mené à l'examen des emplacements réservés grevant une partie du secteur. Il ressort de cet examen que quatre emplacements réservés nécessitent d'être supprimés ou modifiés :

- L'emplacement réservé pour voirie VSC 3, destiné à la création d'une contre-allée le long de la route de Cannes, au bénéfice de la commune, est supprimé dans le cadre de la modification n°1 du PLU.
  En effet, une nouvelle liaison entre la voie rapide RD 6185 et le giratoire de la Paoute est en cours de réalisation. Une déclaration d'Utilité Publique a donné lieu à une Mise En Compatibilité du PLU en 2019 à ce sujet. Cette nouvelle sortie de la pénétrante doit permettre d'améliorer la desserte du pôle économique de Grasse par une meilleure répartition des flux automobiles et de désengorger le trafic des Quatre Chemins et de Mouans Sartoux. Le sillon et donc l'axe de la Route de Cannes devrait bénéficier de cet allégement de trafic par une réduction des trajectoires.
  Le développement d'un nouvel axe de désengorgement, avec le principe d'une contre-allée le long de la route de Cannes, par une gestion communale, n'a donc plus de réelle nécessité.

- L'emplacement réservé E5 est modifié et renommé VSC 21. Les aménagements routiers projetés (voie à sens unique, aménagements connexes piéton et cyclable, arrêt de bus, verdissement) sont en lien fonctionnel avec la nouvelle sortie de la pénétrante, dans le but de fluidifier le nouveau rond-point. Pour conforter cet objectif, et en raison de la présence d'un arrêt de bus, double véhicule, devant le supermarché Auchan, en pleine voie, il lui est substitué

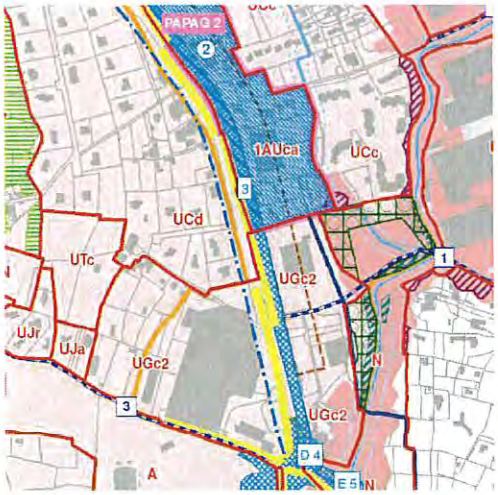
Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

un arrêt double véhicule à l'intérieur de l'emplacement réservé, en respect des contraintes techniques (obligation d'être en ligne droite).

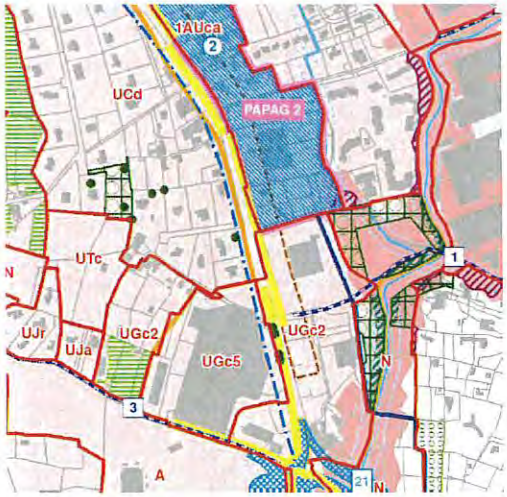
- La servitude d'urbanisme dite de localisation pour infrastructures et superstructure (SLI) E6, mise en place pour permettre l'aménagement d'un carrefour routier entre le chemin des santons et la future voie de Sainte-Marguerite, au bénéfice de la commune et d'une superficie de 1245 m$^2$, est supprimée. En effet, ce projet d'aménagement de l'intersection est abandonné, du fait d'une reconfiguration des aménagements routiers dans ce secteur ;

- L'emplacement réservé pour voirie (VSC) 4, a été mis en place précédemment pour permettre l'aménagement du chemin des Santons. Toutefois, son emprise correspond aux abords du chemin des Santons et de la route de Cannes. Il convient donc de modifier sa destination de la manière suivante : « aménagement du chemin des Santons et route de Cannes ». A noter que cette dernière modification n'a pas d'incidence sur les plans graphiques : seule la liste des emplacements réservés est modifiée (cf. chapitre 6).

L'ensemble de ces modifications est également porté à la liste des emplacements réservés annexée au PLU.

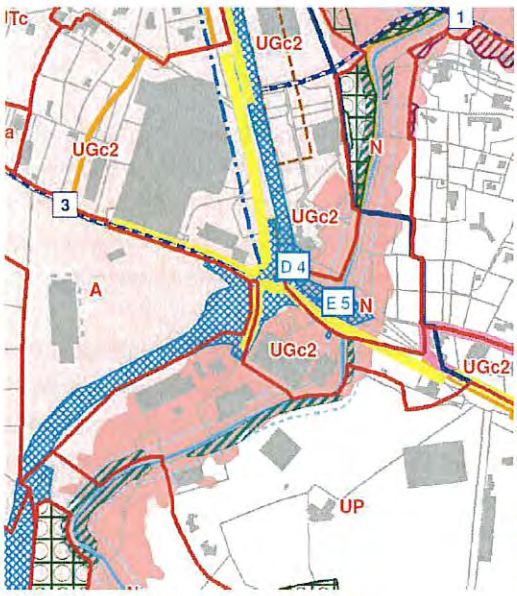



*Emplacement réservé VSC 3*
*Extrait de zonage avant modification*

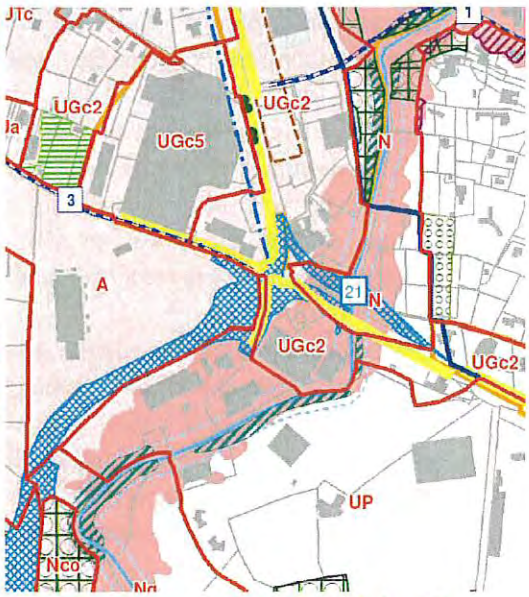



*Emplacement réservé VSC 3*
*Extrait de zonage après modification*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024



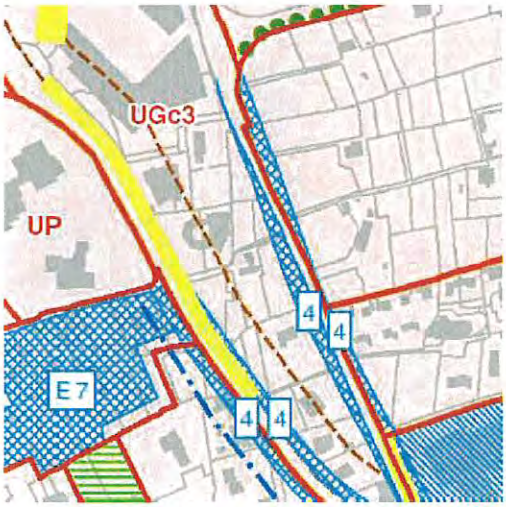

*Emplacement réservé E5*
*Extrait de zonage avant modification*




*Emplacement réservé VSC 21 (ex E5)*
*Extrait de zonage après modification*




*Servitude d'urbanisme de localisation SLI E6*
*Extrait de zonage avant modification*




*Servitude d'urbanisme de localisation SLI E6*
*Extrait de zonage après modification*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# 9. SUPPRESSION DE PLUSIEURS EMPLACEMENTS RESERVES ET D'UNE SERVITUDE D'URBANISME DITE DE LOCALISATION

## 9.1. Suppression d'un emplacement réservé secteur de Saint Mathieu

L'emplacement réservé VS D3 a précédemment été mis en place au bénéfice du département pour permettre la création d'une voie nouvelle entre la RD7 et la RD4 dans le secteur de Saint-Mathieu. Toutefois, le département des Alpes Maritimes a renoncé au maintien de cet emplacement réservé. En conséquence, l'emplacement réservé est supprimé du règlement graphique.
La liste des emplacements réservée est modifiée en cohérence avec cette modification.

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

| Destinataires | Info. | Instruc. |
|---|---|---|
| Cabinet du Maire | | |
| DGS | | |
| DST | | |
| DGA RGC | | |
| DGA CHC | | |
| DGA CEJSVA | | |
| DGA ATU | | |
| CAPG | | |

DIRECTION GÉNÉRALE
DES SERVICES DÉPARTEMENTAUX

DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
POUR LES SERVICES TECHNIQUES

DIRECTION DES ROUTES ET DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

SERVICE DE LA MOBILITÉ ET DES ÉTUDES GÉNÉRALES

**Monsieur Jérôme VIAUD**
Maire de Grasse
Vice-président du Conseil départemental
Président de la Communauté
d'Agglomération Pays de Grasse
Hôtel de Ville
BP 12069
06131 GRASSE CEDEX

Nice, le 06 MAI 2022

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu attirer l'attention de Monsieur le Président du Département des Alpes-Maritimes sur une demande de maintien de l'emplacement réservé VS-D3, inscrit au bénéfice du Département dans le Plan local d'urbanisme de Grasse, pour la réalisation d'une liaison routière entre la RD 4 et la RD 7 au niveau du giratoire Jean Fanton d'Andon.

Je vous confirme que le Département est favorable au soutien d'une agriculture de qualité qui permet de former et d'entretenir le paysage du territoire, de maintenir et développer des savoir-faire, participant pleinement à la politique du GREEN Deal.

La zone figurant sur l'emplacement réservé susmentionné étant désormais classée en zone A du Plan local d'urbanisme de Grasse et le barreau routier n'étant pas inscrit au plan de mobilité départemental à horizon 2028, je vous informe que le Département est favorable à l'abandon de cet emplacement réservé à son bénéfice.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Le Directeur général adjoint pour
les services techniques

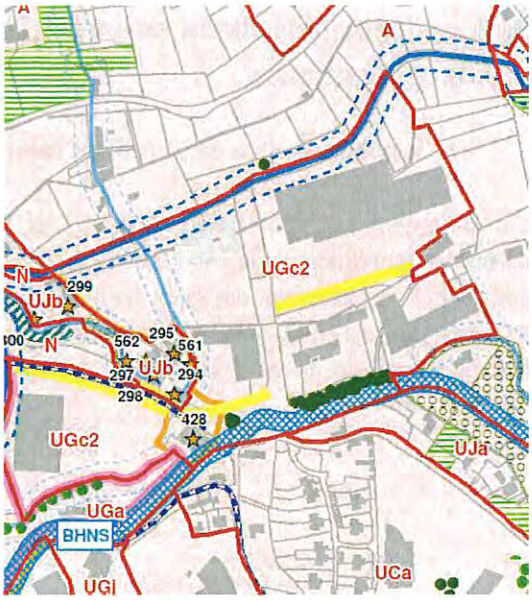
Marc JAVAL

DGAST/DRIT/SMEG/SM - VR 10/03/2022 13:05
B.P. n°3007 - 06201 Nice cedex 3
Téléphone 04 89 04 27 23
Email : dgast@departement06.fr

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024



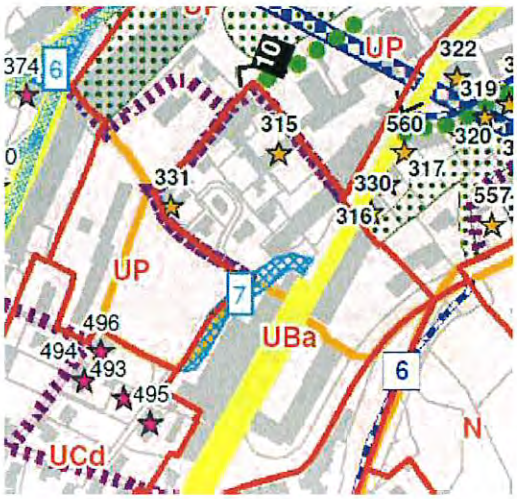

*Emplacement réservé VS D3*
*Extrait de zonage avant modification*



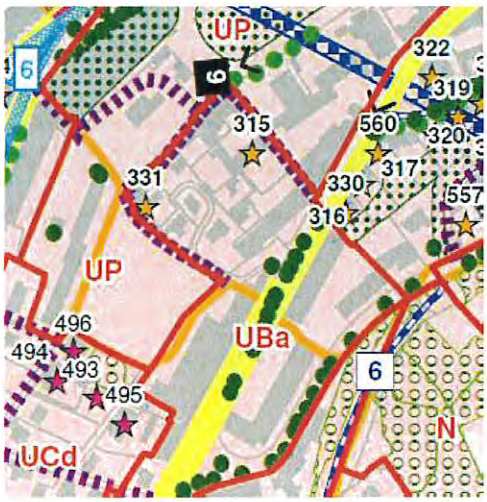

*Emplacement réservé VS D3*
*Extrait de zonage après modification*

## 9.2. Suppression d'un emplacement réservé rue des Palmiers

L'emplacement réservé VS-C7 a précédemment été mis en place afin de permettre une amélioration de la voirie rue des Palmiers. Toutefois, la configuration des lieux et le statut de voie privée ne permettent pas de rendre réalisable ce projet.
En conséquence, l'emplacement réservé est supprimé du règlement graphique (la liste des emplacements réservée est également modifiée en cohérence avec cette modification).




*Emplacement réservé VS C7*
*Extrait de zonage avant modification*

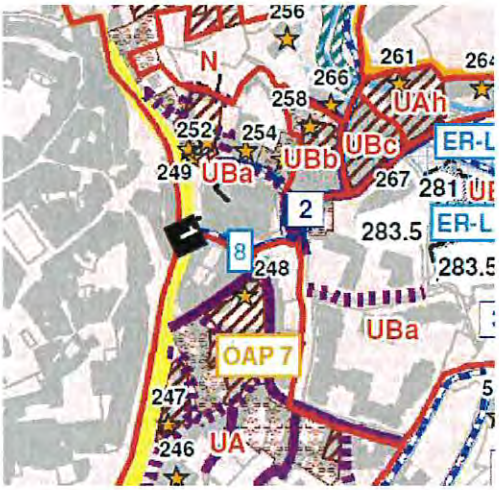



*Emplacement réservé VS C7*
*Extrait de zonage après modification*

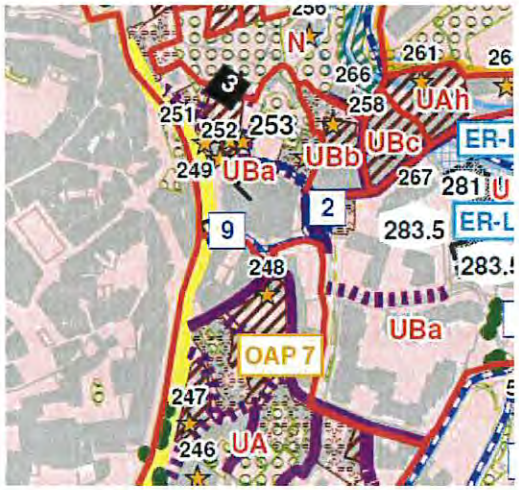
Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 9.3. Suppression d'un emplacement réservé parking de la Roque

L'emplacement réservé VS-C8 a précédemment été mis en place afin de permettre une amélioration de la voirie au parking de la Roque. Toutefois, depuis l'approbation de la révision générale du PLU, des travaux ayant mené à la réalisation d'un accès en sens unique sur la dalle du parking a permis cette amélioration visée par l'emplacement réservé.
En conséquence, l'emplacement réservé est supprimé du règlement graphique (la liste des emplacements réservée est également modifiée en cohérence avec cette modification).




*Emplacement réservé VS C8*
*Extrait de zonage avant modification*

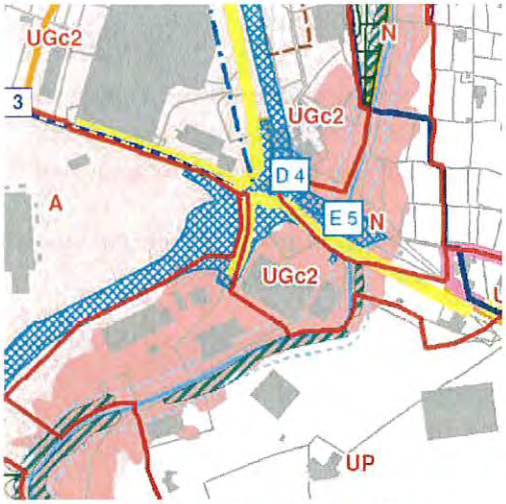



*Emplacement réservé VS C8*
*Extrait de zonage après modification*

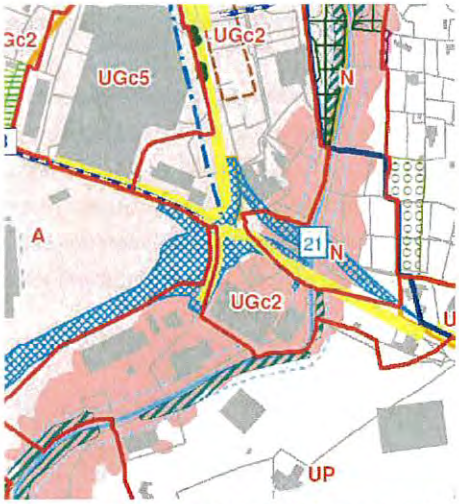
## 9.4. Suppression d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un giratoire à la Paoute

Le PLU comportait un emplacement réservé (anciennement VS C10, devenu DS D4 suite à la procédure de DUP MEC) visant l'aménagement d'un giratoire à la Paoute. Toutefois, le giratoire prévu à la Paoute étant déjà intégré dans les aménagements prévus par l'emplacement réservé VS-D1, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé dans le cadre de cette procédure.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024



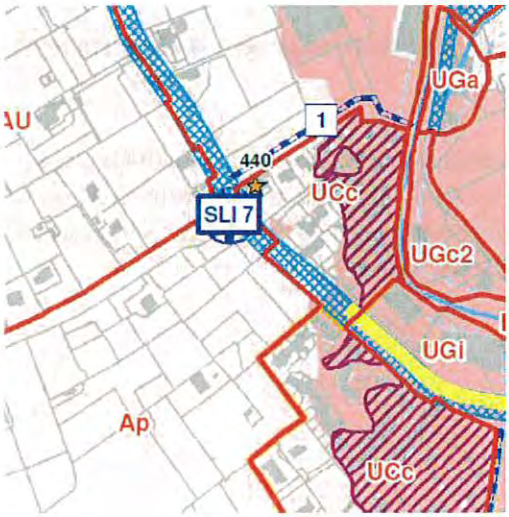

*Emplacement réservé VSD4*
*Extrait de zonage avant modification*



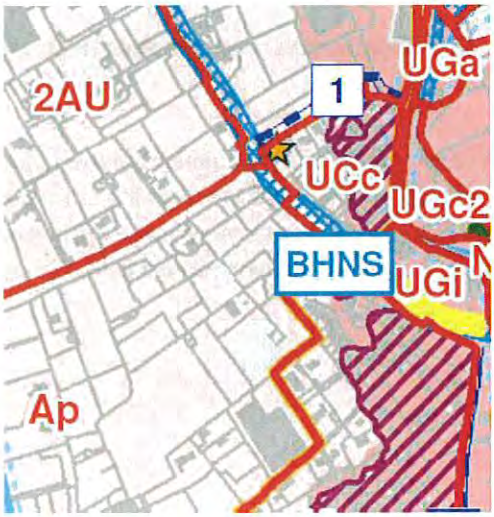

*Emplacement réservé devenu VSD4*
*Extrait de zonage après modification*

### 9.5. Suppression d'une servitude d'urbanisme dite de localisation à l'intersection entre le chemin de Sainte Marguerite et la RD304

Une servitude d'urbanisme dite de localisation pour infrastructures et superstructures avait été mise en place au PLU afin de permettre l'aménagement d'un carrefour à l'intersection entre le chemin de Sainte-Marguerite et la RD304. Les aménagements ayant été réalisés, il est proposé de supprimer la servitude.




*Servitude de localisation SLI 7*
*Extrait de zonage avant modification*




*Servitude de localisation SLI 7*
*Extrait de zonage après modification*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 10. MODIFICATION DU ZONAGE SECTEUR SAINT-DONAT

La bordure Est de la route de la Paoute accueille aujourd'hui une zone d'activités pérenne à vocation économique, à dominante artisanale. Ce secteur était initialement ciblé pour recevoir une urbanisation mixte (habitat / économie). Or, certaines cellules économiques ont pour projet de développer et reconfigurer leur activité. Afin de ne pas entraver ces projets, le zonage des parcelles DT 205, 206, 209, 214, 261, 263, 265, 316, 317, 345, 347, 389 et 417 est modifié vers une thématique artisanale et tertiaire.
Le projet porté est en adéquation avec les objectifs du PADD, qui ne cible pas ce secteur comme un secteur à vocation mixte, et est également cohérent avec l'objectif de la mise en place initiale d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), concernant initialement le terrain d'assiette du projet.
Pour rester logique avec la vocation initiale du terrain d'assiette, celui-ci est classé en zone 1AUcd au règlement graphique, qui correspond à une zone d'urbanisation future de mixité urbaine à dominante d'habitat.

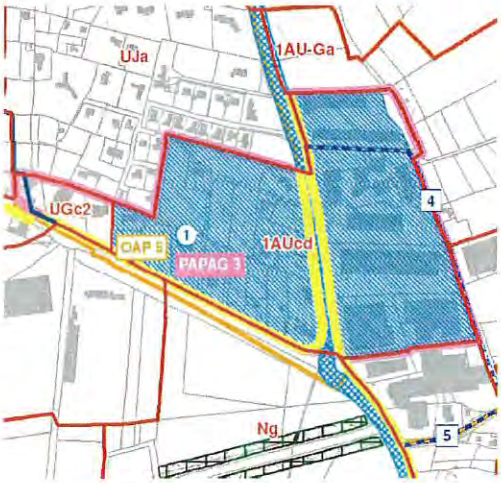
Afin de rendre le zonage cohérent avec les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur (cf. chapitre 5), il est proposé de reclasser ce terrain d'assiette en zone UGa, zone urbaine à vocation d'activités économique, réservé à l'artisanat et aux services.
La représentation graphique du secteur de mixité sociale n°1 est également corrigée pour être en parfaite cohérence avec le règlement du PLU, lui-même conforme au Programme Local de l'Habitat. En effet, lors de la révision du PLU en 2018, le règlement du PLU énonce le SMS avec les critères suivants :

**Application de la mixité sociale aux Secteurs de Mixité Sociale du Plan Local d'Urbanisme**

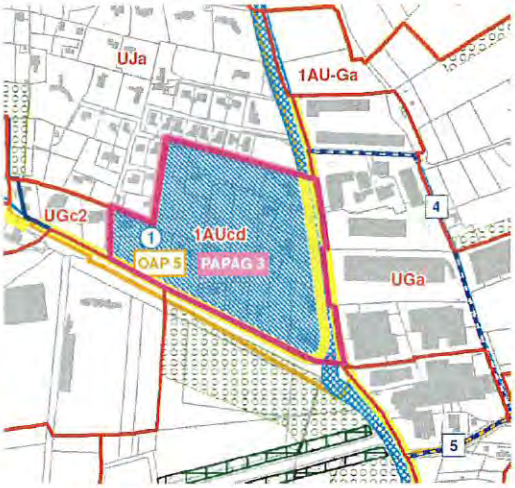
| N° du Secteur de Mixité Sociale | Nom du Périmètre | surface en ha | Nombre de logements éstimés | Pourcentage de mixité sociale | Nombre minimum de LLS |
|---|---|---|---|---|---|
| SMS1 | Saint Donat | 3,7 | 330 | 30% | 99 |
| SMS2 | Avenue de Cannes | 5,1 | 450 | 30% | 135 |
| SMS3 | Gare - Pierre 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 Gl 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 Rougier | 1,1 | 45 | 30% | 14 |
| Total logements en périmètre de mixité sociale | | | 2 402 | | 930 |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Or, le SMS n°1, tel que dessiné sur le document graphique du PLU en vigueur, a une superficie de 6,9 hectares et empiète sur des terrains affectés à des activités économiques et tertiaires pérennes. La modification apportée dans la présente procédure sur ce point vise à corriger cette erreur matérielle et à mettre en cohérence les informations graphiques avec les objectifs de mixité sociale ressortant du règlement du PLU. Il est donc prévu la suppression de 3,8 hectares de symbologie de secteur de mixité sociale.




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

## 11. Modification du zonage de la « friche Biolandes »

Le site de Biolandes, progressivement en friche depuis 2008, a été classé lors de la révision du PLU en 2018 en zone UGa. Le secteur était impacté en grande partie par un aléa inondation. Ce classement devait permettre alors de requalifier le site rapidement, en facilitant la diversification des activités admises (artisanat et petites industries).

Quatre ans plus tard, le site n'a pas évolué et est toujours en friche. Les nouvelles études hydrauliques, portées par la révision du PPRi en attente d'approbation, font état d'une zone inondable moindre sur le secteur de Biolandes par rapport à ceux identifiés par le PAC inondation ; le secteur est désormais en grande partie en zone blanche (non concernée par l'aléa inondation) et ponctuellement en zone bleue (aléa modéré).

La ville a toujours pour ambition, tel que mentionné dans le PADD du PLU révisé, de « réserver du foncier économique de grande ampleur pour l'industrie des parfums et des arômes dans le secteur du Plan » et de « mobiliser le foncier résiduel dans le secteur du Plan pour répondre aux besoins de l'industrie locale ».

A cet effet, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, en lien avec l'EPF PACA et l'entreprise BIOLANDES, a pour projet de requalifier la friche industrielle existante, au nord du secteur du Plan / Sainte Marguerite, autour de la filière des Plantes à Parfums et Aromatiques (PPA). Il est donc proposé

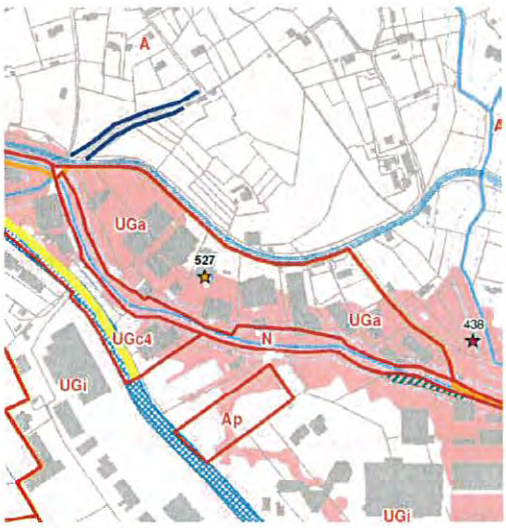
Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

de reclasser une partie du secteur UGa en secteur UGi, correspondant d'avantage à la vocation industrielle existante et projetée du site.

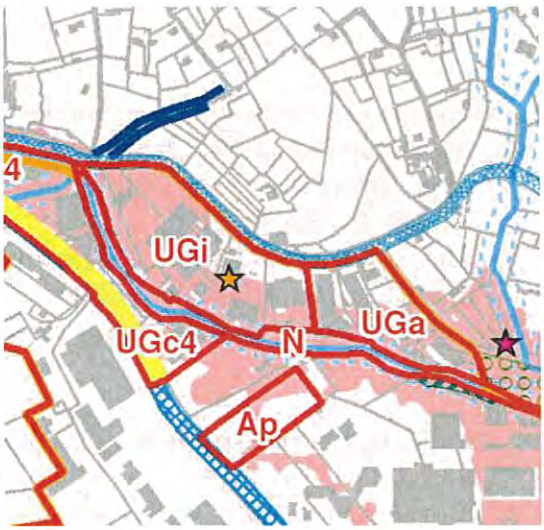
Cette modification de zonage poursuit les objectifs d'aménagement de la ville de Grasse, exposés dans son PADD, à savoir d'améliorer la qualité urbaine avec la réhabilitation des friches, dans un souci de modération de la consommation d'espace, de poursuivre les ambitions économiques de la commune et de développer la filière PPA, qui fait la renommée de Grasse.

| | Superficie de la zone UGa | Superficie de la zone UGi |
|---|---|---|
| Avant modification | 3,8 ha | - |
| Après modification | 1,3 ha | 2,5 ha |

*Modifications des surfaces des zones*




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# CHAPITRE 5 - MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 1. OAP Route de Cannes

Plusieurs modifications sont à apporter aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui concernent la Route de Cannes :

- La réduction d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ;
- La modification de la largeur de la bande d'espace de représentation des activités économiques ;
- La modification du profil détaillant l'organisation spatiale des OAP.

Par ailleurs, d'autres modifications sont apportées aux pièces opposables à ce secteur, en cohérence avec les modifications apportées aux OAP :

- Des modifications portant sur le règlement écrit concernant l'espace de représentation (cf. chapitre 2, paragraphe 16) ;
- Des modifications portant sur le règlement graphique concernant les emplacements réservés, le PAPAG et l'espace de représentation (cf. chapitre 4, paragraphes 9, 10 et 11) ;
- Des modifications portant sur la liste des emplacements réservés (chapitre 6).

### 1.1. Réduction du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Lors de la révision du PLU approuvé le 6 novembre 2018, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) a été mis en place aux abords de la route de Cannes, dans un secteur concerné par des orientations d'aménagement et de programmation. Ce périmètre n'est pas matérialisé sur le schéma de principe des OAP, toutefois le texte explicite qu'il correspond aux limites du périmètre soumis aux OAP, soit 17,40 ha.

Les PAPAG sont des « servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ». Cette servitude deviendra donc caduque au 6 novembre 2023, très probablement avant l'entrée en vigueur de la procédure de modification n°1. Ainsi le projet urbain soutenu dans l'actuelle procédure, n'a pas d'impact sur la caducité de cet outil. Le projet urbain ne génère donc par lui-même aucune augmentation des capacités nouvelles. Celles-ci, induites par la fin du PAPAG seront étudiées dans une prochaine procédure de révision de PLU.

La justification de la mise en place de ce PAPAG au rapport de présentation de la révision générale est la suivante (rapport de présentation, tome 2, p.39) :
*« 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.*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

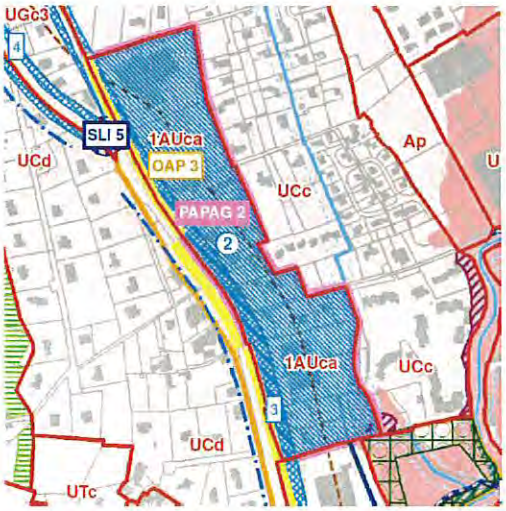
*Aujourd'hui mixant un patchwork de fonctions économiques différentes (prédominance de l'urbanisme commercial, dépôts, stockage...) et finalement sous utilisé au regard de son profil en travers et son potentiel d'entrée de ville de qualité. L'urbanisation du secteur devra s'organiser sous la forme d'une 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. »*

Au regard de la superficie du périmètre soumis au PAPAG et du morcellement foncier, des difficultés ont été identifiées quant à la maîtrise foncière de ce secteur à l'horizon 2023.

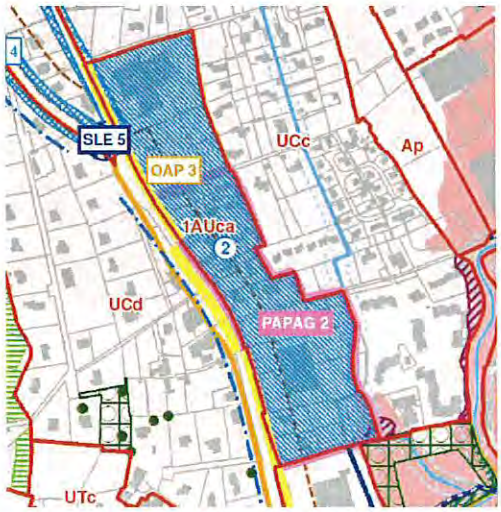
Par ailleurs, un projet permettant de répondre aux attentes ciblées par le PAPAG (conforter la polarité commerciale, optimisation de l'utilisation du foncier) a été porté à la connaissance de la commune, sur les parcelles DY 304, 305 et 306. Afin de ne pas retarder la mise en œuvre de ce projet, il est donc proposé de supprimer le PAPAG de ces parcelles par anticipation de son extinction à terme, au 6 novembre 2023, si la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de Grasse devait entrer en vigueur avant cette date d'effet

De plus, le centre commercial (Intermarché – parcelle DY 531) situé au nord de ces parcelles répond déjà aux objectifs ciblés par le PAPAG de polarité commerciale à conforter.
Au regard de ces éléments, et dès lors que les objectifs du PAPAG sont ainsi respectés, il est proposé d'exclure du PAPAG les parcelles DY 304, 305, 306 et 531. Ce tènement foncier présente une superficie de 1,44 ha, ce qui suppose une réduction de 8% du PAPAG.

Le règlement graphique est modifié en conséquence :




*PAPAG Route de Cannes*
*Extrait de zonage avant modification*




*PAPAG Route de Cannes*
*Extrait de zonage après modification*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 1.2. Modification de la largeur de la bande d'espace de représentation des activités économiques

L'espace de représentation mis en place en bordure de la route de Cannes est défini à travers le règlement écrit (règle UG 6 B) comme une prescription de valorisation paysagère.
Dans cet espace, des mesures spécifiques sont établies concernant l'occupation des sols, entre espaces libres de pleine terre devant être plantés et espaces imperméabilisés. L'objectif de cette mesure est de porter une attention particulière à la qualité de l'entrée de ville à venir grâce à la création du futur échangeur sud de la pénétrante à la Paoute. La largeur fixée par le règlement pour l'espace de représentation est de 30 mètres.

Or, celle-ci, telle de représentée au document graphique et au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, concerne une bande d'une largeur de 35 mètres, située en limite d'une emprise définie comme destinée à accueillir une contre-allée.

Afin de corriger cette incohérence et d'uniformiser le retrait envisagé initialement, compatible avec la création éventuelle de contre-allée, il est proposé de réduire la largeur de l'espace de représentation à 30 mètres sur le plan de zonage et sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

A l'échelle du périmètre OAP, le bâtiment d'Auchan Drive illustre le concept attendu, avec un recul végétalisé et une contre-allée, pour une largeur totale de 30 mètres.




Cette bande de 35 m ne correspond sur le terrain à aucun recul d'implantation de construction observé, or il conviendrait de s'appuyer sur des implantations existantes éventuellement compatibles avec la création d'une contre-allée, de manière à uniformiser le retrait envisagé. En effet, l'espace de représentation inclut les éventuelles contre-allées et doit donc englober ces dernières. A l'échelle du périmètre OAP, seul l'Auchan drive dispose actuellement d'une contre-allée. Ce bâtiment peut donc servir de référence pour redimensionner la bande d'espace de représentation. La largeur de cette dernière serait donc réduite, après modification, à 30 m.
Au regard de ces éléments, il est proposé de modifier l'emprise de l'espace de représentation, afin qu'il soit mis en place à partir de l'alignement de la route de Cannes (l'espace de représentation avant

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

modification est délimité à partir d'un emplacement réservé supprimé par la présente procédure), en faisant coïncider sa limite externe avec la façade de l'Auchan drive donnant sur la contre-allée.

Par ailleurs, l'espace de représentation, tel que représenté sur le règlement graphique, prend fin au nord de la station-service d'Auchan. Cependant, dans son schéma, l'OAP de la route de Cannes indique un espace de représentation s'arrêtant au niveau du rond-point. Pour corriger cette incohérence, le tracé de l'espace de représentation est modifié sur l'OAP et s'arrête au nord de la station-service, conformément aux dispositions du règlement graphique.

Au regard de ces éléments, il est proposé de modifier l'emprise de l'espace de représentation pour qu'il soit mis en place à parti de l'alignement de la route de Cannes (avant modification, celui-ci était délimité à partir d'un emplacement réservé supprimé par la présente procédure), et d'une largeur de 30 mètres. Le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Route de Cannes (cf. extrait ci-dessous) ainsi que les plans de zonage sont modifiés en conséquence.



*Espace de représentation*
*extrait de zonage avant modification (pointillé marron)*



*Espace de représentation*
*extrait de zonage après modification (pointillé marron)*

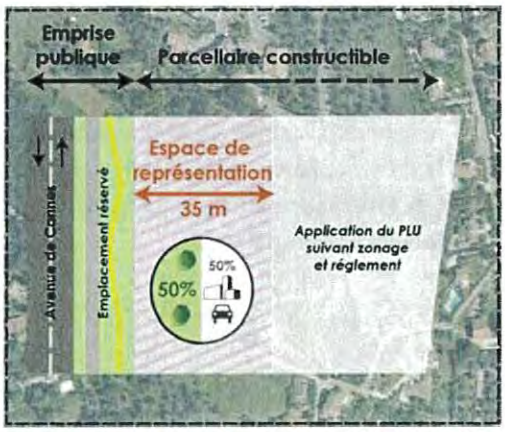
### 1.3. Modification du profil détaillant l'organisation spatiale des OAP

Plusieurs modifications sont apportées au profil détaillant l'organisation spatiale des OAP aux abords de l'avenue de Cannes :

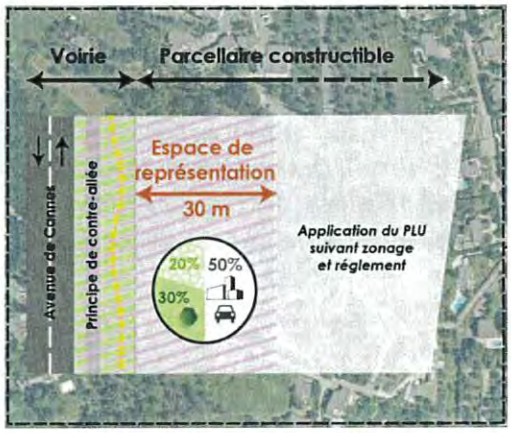
- Suppression de la mention de l'emplacement réservé, en cohérence avec la suppression de l'emplacement réservé (VSC) 3, mis en place au bénéfice de la commune de Grasse pour la création d'une contre-allée et remplacement par la mention de contre-allée, pour plus de clarté ;
- Remplacement du terme « emprise publique » par « voirie », la voirie pouvant être implantée à la fois sur de l'emprise publique (c'est le cas pour l'avenue de Cannes) ou sur des terrains privés (cela pourrait être le cas d'une contre-allée desservant des terrains privatifs) ;

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- Modification de la répartition des espaces verts, perméables et imperméables au sein de l'espace de représentation, avec notamment l'introduction de la différentiation entre espaces verts et espaces perméables ;
- Modification de la largeur de l'espace de représentation, en cohérence avec la modification justifiée dans le paragraphe 1.2.), et qui prend en compte, conformément à sa définition, les éventuelles contre-allées et aménagements piétons.

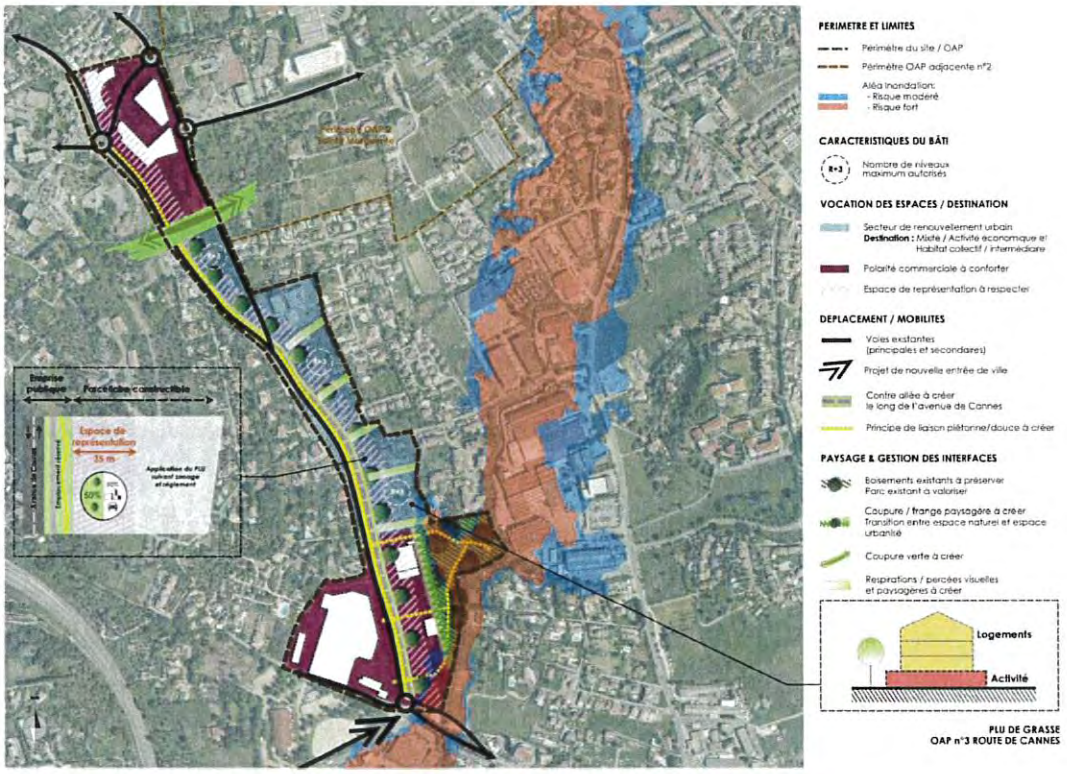



*Extrait du profil avant modification*

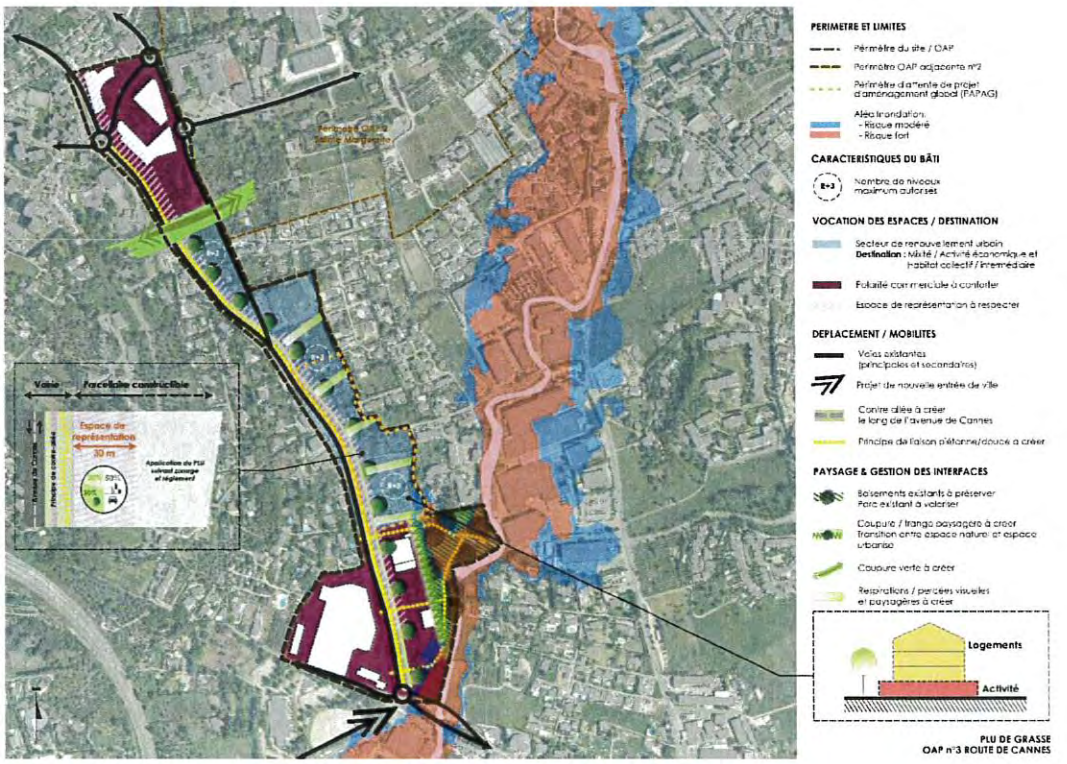



*Extrait du profil après modification*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Extrait des OAP Route de Cannes avant modification*




*Extrait des OAP Route de Cannes après modification*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# 2. OAP Saint-Donat et l'ecoparc de Saint-Marc

Deux modifications sont à apporter aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui concernent Saint-Donat et l'Ecoparc de Saint-Marc :

- La réduction d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) – cette modification est également apportée au document graphique (cf. chapitre 4, paragraphe 11), tout comme une modification de zone, en cohérence avec les modifications apportées aux OAP.
- La modification de la vocation des secteurs exclus du PAPAG

Par ailleurs, afin d'éviter des incohérences concernant les règles de hauteur maximales, les hauteurs indicatives présentes sur le schéma des OAP a été supprimé (seules les hauteurs figurant dans le règlement écrit s'appliquent).

## 2.1. Réduction du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Lors de la révision du PLU approuvé le 6 novembre 2018, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) a été mis en place sur une superficie de 7,4 ha au sein du secteur de la Paoute, quartier Saint-Donat, concerné par des orientations d'aménagement et de programmation.

Les PAPAG sont des « servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ». Cette servitude deviendra donc caduque au terme de sa période légale de validité de 5 ans, le 6 novembre 2023, très probablement avant l'entrée en vigueur de la procédure de modification n°1. Ainsi, le projet urbain soutenu dans l'actuelle procédure, n'a pas d'impact sur la caducité de cet outil. Le projet urbain ne génère donc par lui-même aucune augmentation des capacités nouvelles. Celles-ci, induites par la fin du PAPAG, seront étudiées dans une prochaine procédure de révision de PLU.

La justification de la mise en place de ce PAPAG au rapport de présentation de la révision générale est la suivante (Rapport de présentation, tome 2, p.40) :
*« 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 :*

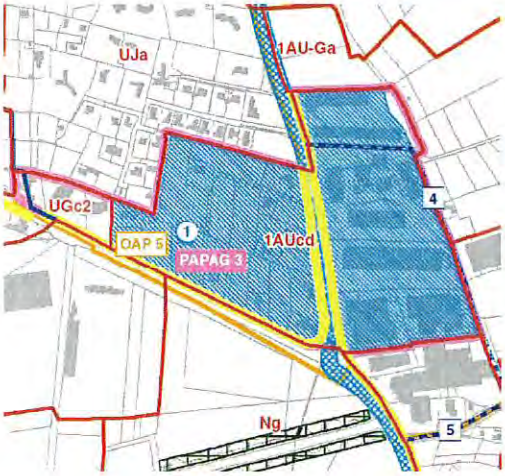
- *de la requalification de l'entrée de ville Sud de Grasse, dans une démarche analogue à celle choisie sur la route de la Paoute, en mettant en oeuvre une véritable mixité fonctionnelle et urbaine assaciant une offre renouvelée de logements et d'activité économique.*
- *de la création de l'écoparc de Saint Marc dans les conditions d'exigences environnementales mentionnées dans le contexte introductif*
- *du maintien en zone agricole d'une grande portie de la plaine de Saint Marc, véritable poumon agricole du territoire cammunal. »*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

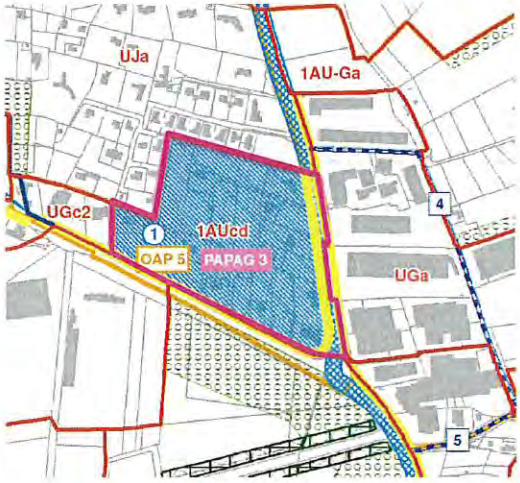
Toutefois, au regard des difficultés identifiées de la maîtrise foncière de l'intégralité du secteur (7,4 ha, 51 parcelles cadastrales), il est proposé de réduire le périmètre d'attente, sur deux secteurs :

- la bordure Est de la route de la Paoute accueille aujourd'hui une zone d'activités pérenne à vocation économique, à dominante artisanale. Ce secteur était initialement ciblé pour recevoir une urbanisation mixte (habitat / économie). Or, certaines cellules économiques ont pour projet de développer et reconfigurer leur activité. Afin de ne pas entraver ces projets et dès lors que les objectifs du PAPAG sont ainsi respectés, il est donc proposé d'exclure les parcelles DT 205, 206, 209, 214, 261, 263, 265, 316, 317, 345, 347, 389 et 417 du PAPAG ;
- en extrémité ouest du PAPAG, des concessionnaires sont implantés de façon pérenne, sans objectif de renouvellement urbain. Il est donc proposé d'exclure également ces parcelles du PAPAG.

Le règlement graphique est modifié en conséquence :




*PAPAG Saint Donat*
*Extrait de zonage avant modification*




*PAPAG Saint Donat*
*Extrait de zonage après modification*

## 2.2. Modification de la vocation des secteurs exclus du PAPAG

Le projet envisagé sur le secteur à exclure du PAPAG en bordure est de la route de la Paoute a une vocation exclusivement économique. Actuellement, ces parcelles ont vocation à accueillir une mixité des fonctions, avec de l'activité économique et de l'habitat collectif ou intermédiaire. Il conviendra de lui donner une vocation exclusive d'activités.

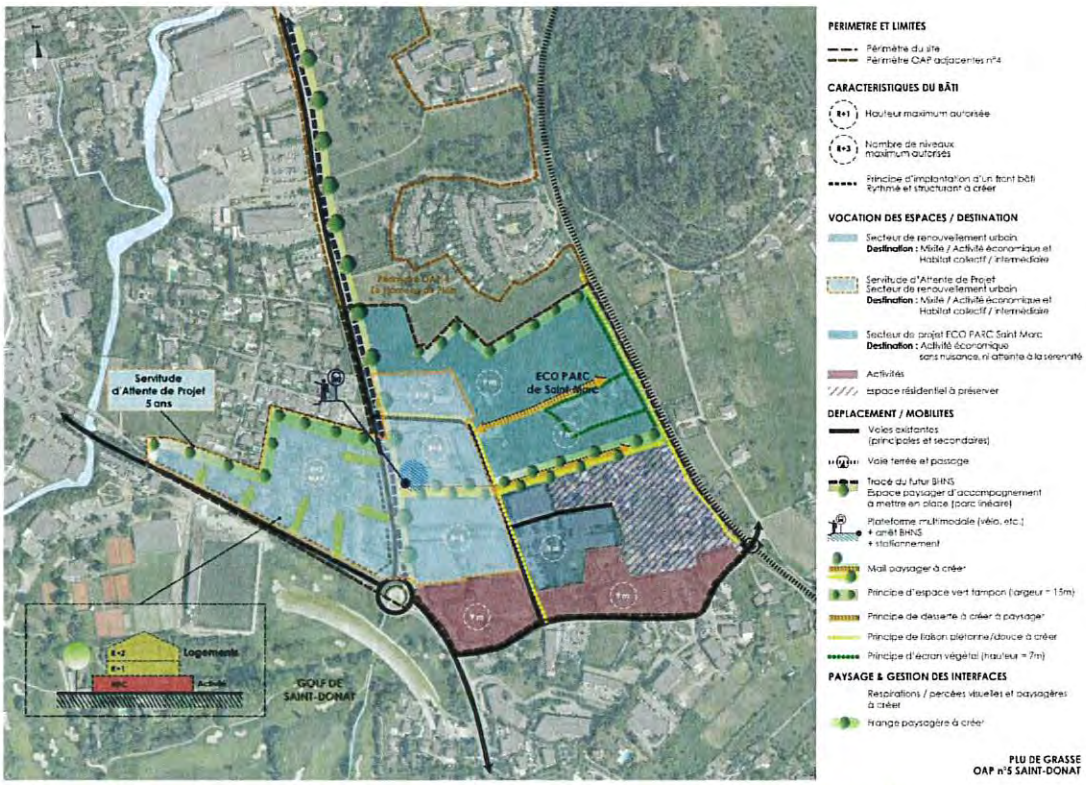
Concernant le second secteur exclu du PAPAG, à l'ouest de ce périmètre, dans lequel les activités économiques présentes sont pérennes, il convient également de modifier la vocation du secteur pour lui donner celle correspondant aux activités implantées, en lui donnant également une vocation exclusive d'activités.

Il est précisé que le PADD ne cible pas ces secteurs comme des secteurs à vocation mixte, cette modification est donc compatible avec les orientations générales du PADD.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

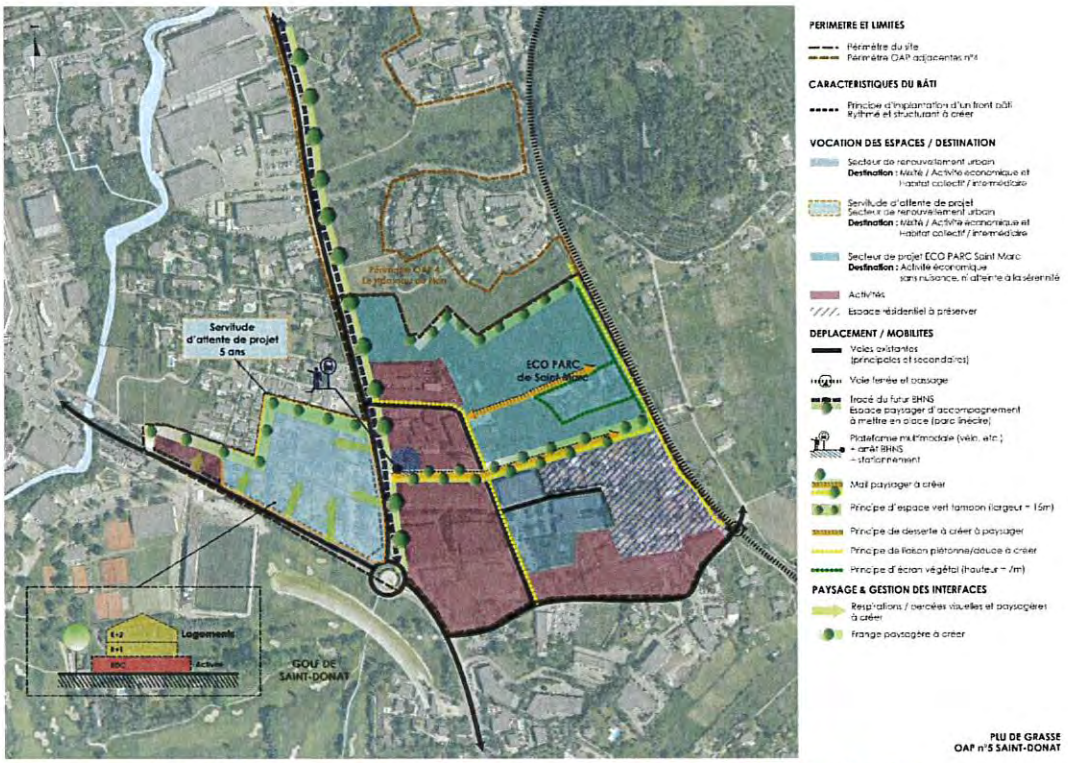
Enfin, en cohérence avec les modifications apportées aux OAP, le zonage est également modifié (cf. chapitre 4, paragraphe 11).

| | Superficie du PAPAG | Superficie mixité fonctionnelle habitat / économie | Superficie vocation exclusivement économique |
|---|---|---|---|
| Avant modification | 7,41 | 7,41 | 2,75 |
| Après modification | 3,40 | 3,40 | 6,75 |




*Extrait des OAP Saint-Donat et l'écoparc de Saint-Marc avant modification*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Extrait des OAP Saint-Donat et l'écoparc de Saint-Marc après modification*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# CHAPITRE 6 - MODIFICATIONS DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

En cohérence avec les modifications apportées au règlement graphique, la liste des emplacements réservés a été modifiée pour prendre en compte les suppressions, modifications de désignations et créations d'emplacements réservés.

Pour connaître le détail des modifications apportées aux emplacements réservés, se référer au chapitre 3, paragraphe 7 et au chapitre 4, paragraphes 2, 8 et 10.

## I.1 – Voiries et aménagements routiers au bénéfice du conseil départemental
## Aménagements dits surfaciques définis par une emprise au plan de zonage

| N° | Désignation | Bénéficiaire | Surface en m² |
|---|---|---|---|
| VS - D1 | Bretelle de la Paoute (liaison entre la pénétrante et la RD 6085) avec création du convergent routier de raccordement | Département | 61 320 m² |
| VS - D2 | Prolongation de la Pénétrante jusqu'au futur rond-point de la Libération | Département | 131 000 m² |
| **Dans un courrier du 6 mai 2022, le département des Alpes-Maritimes a renoncé au maintien de l'emplacement réservé VSD 3. Cet emplacement réservé est donc supprimé de la liste.** | | | |
| ~~VS – D3~~ | ~~Création d'une voie nouvelle entre la RD 7 et la RD 4 dans le secteur de Saint Mathieu~~ | ~~Département~~ | ~~4 900~~ |

## I.2 – Voiries et aménagements routiers au bénéfice du Pays de Grasse
## Aménagements dits surfaciques définis par une emprise au plan de zonage

| N° | Désignation | Bénéficiaire | Surface en m² |
|---|---|---|---|
| **La rédaction de la désignation de l'ER BHNS est maladroite car, au regard de l'emprise définie au règlement graphique, elle suppose une suppression de la RD304. Toutefois, au vu du projet, il est confirmé que le réaménagement de la RD304 est prévu pour permettre la création d'un ouvrage BHNS, et non sa suppression.** | | | |
| BHNS | Réaménagement de la RD 304 pour permettre la création d'un ouvrage de transport en commun en site propre, avec ~~d'~~une emprise projetée totale de 20 mètres de large entre la gare de Grasse et la limite communale de Mouans Sartoux pour la réalisation d'une ligne de bus à haut niveau de service | Pays de Grasse | 74 500 m² |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## I.3 – Voiries et aménagements routiers au bénéfice de la commune de Grasse

## Aménagements dits surfaciques définis par une emprise au plan de zonage

| N° | Désignation | Bénéficiaire | Surface en m² |
|---|---|---|---|
| **La désignation du chemin concerné par l'emplacement réservé ne correspond pas à celle observée sur les plans graphiques, il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle.** | | | |
| VS-C1 | Création d'une voie de liaison entre le giratoire des Castors et le chemin des ~~Mas~~ Alouettes | Commune | 5 050 |
| VS-C2 | Requalification du chemin du Lac | Commune | 6 057 |
| **L'emplacement réservé pour voirie VSC 3 est supprimé. En effet, une nouvelle liaison entre la voie rapide RD 6185 et le giratoire de la Paoute est en cours de réalisation. Une déclaration d'utilité publique a donné lieu à une mise en compatibilité du PLU en 2019 à ce sujet. Cette nouvelle sortie de la pénétrante doit permettre d'améliorer la desserte du pôle économique de Grasse par une meilleure répartition des flux automobiles et de désengorger le trafic des Quatre Chemins et de Mouans Sartoux. L'ensemble de ce sillon et donc l'axe de la Route de Cannes devrait bénéficier de cet allégement de trafic par une réduction des trajectoires. Le développement d'un nouvel axe de désengorgement, avec le principe d'une contre-allée le long de la route de Cannes, par une gestion communale, n'a donc plus de réelle nécessité.** | | | |
| ~~VS-C3~~ | ~~Création d'une contre-allée le long de la route de Cannes~~ | ~~Commune~~ | ~~9 760~~ |
| **L'ajout de ce complément résulte de l'erreur de non report dans cette liste des assiettes de voiries concernées par cet emplacement réservé sur le document graphique** | | | |
| VS-C4 | Aménagement du chemin du Santon et de la route de Cannes | Commune | 8 155 |
| VS-C5 | Aménagement d'une giratoire à Camperousse (hameau du Plan) | Commune | 841 |
| VS-C6 | Amélioration du carrefour boulevard Victor Hugo | Commune | 574 |
| **Cet emplacement réservé est supprimé car la configuration des lieux et le statut de la voie privée ne permettent pas de rendre réalisable ce projet** | | | |
| ~~VS-C7~~ | ~~Amélioration de la voirie rue des Palmiers~~ | ~~Commune~~ | ~~1 100~~ |
| **Des travaux d'amélioration de la voirie ayant été réalisé, cet emplacement réservé est supprimé.** | | | |
| ~~VS-C8~~ | ~~Amélioration de la voirie au parking de la Roque~~ | ~~Commune~~ | ~~208~~ |
| VS-C9 | Création d'une voie d'accès au parc public, au stationnement et au hameau du Plan de Grasse | Commune | 4 200 |
| **La MEC a modifié le bénéficiaire de l'ER VS-C10, désormais au bénéfice du Département. Toutefois, le giratoire prévu à la Paoute étant déjà intégré dans les aménagements prévus par l'emplacement réservé VS-D1, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé dans le cadre de cette procédure.** | | | |
| ~~VS-C10~~ | ~~Aménagement d'un giratoire à la Paoute~~ | ~~Commune~~ | ~~1 640~~ |
| VS-C11 | Création d'une voie desservant le cimetière de St Laurent | Commune | 1 563 |
| VS-C12 | Création d'un cheminement piéton à partir de la rue des Grillons | Commune | 147 |
| VS-C13 | Aménagement de la rue des Grillons | Commune | 1 931 |
| VS-C14 | Elargissement du chemin de Sainte-Anne | Commune | 313 |
| VS-C15 | Création d'un giratoire à la jonction de l'avenue Pierre Sémard et de la voie nouvelle | Commune | 683 |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

| N° | Désignation | Bénéficiaire | Surface en m² |
|---|---|---|---|
| VS-C16 | Création d'une voie nouvelle entre le chemin de la Pouiraque et le futur giratoire de l'avenue de la Libération (extension de la Pénétrante) | Commune | 138 |
| VS-C17 | Création d'une voie nouvelle entre la route de Cannes et le chemin de la Chapelle | Commune | 345 |
| VS-C18 | Création d'un giratoire à la jonction de la RD 9 et du chemin des Basses Moulières | Commune | 800 |
| VS-C19 | Création d'une voie pour les engins de lutte contre les incendies entre le vieux chemin de Sainte Anne, el chemin des Maures et des Adrets | Commune | 1686 |
| VS-C20 | Elargissement du chemin du Pilon pour les engins de lutte contre les incendies avec création de places de croisements | Commune | 3374 |
| **La nature de l'emplacement réservé E5 étant modifiée, l'emplacement réservé est renommé VS-C21.** | | | |
| VS-C21 | Création d'une voie de délestage aux abords du rond-point de la nouvelle sortie de la pénétrante, en sens unique, verdissement et aménagements connexes | Commune | 1 900 |

[...]

## I.5 – Autres équipements d'infrastructures et de superstructures et d'espaces verts

A noter que le titre de cette section est modifié pour tenir compte des emplacements réservés pour espaces verts.

| N° | Désignation de l'équipement à réaliser | Bénéficiaire | Superficie en m² |
|---|---|---|---|
| E1 | Création d'un bassin de rétention | Commune | 3 250 |
| **Cet emplacement réservé étant non attribué, la ligne est supprimée** | | | |
| ~~E2~~ | ~~Non attribué~~ | | |
| E3 | Création d'un espace public à St Claude | Commune | 3 000 |
| **L'emplacement réservé E5 est modifié et renommé VS-C21. Les aménagements routiers projetés (voie à sens unique, aménagements connexes piéton et cyclable, arrêt de bus, verdissement) sont en lien fonctionnel avec la nouvelle sortie de la pénétrante, dans le but de fluidifier le nouveau rond-point.** | | | |
| ~~E5~~ | ~~Création d'un aménagement routier de mise en sécurité de la route de Cannes~~ | ~~Commune~~ | ~~1 235~~ |
| E6 | Création d'une aire de loisirs et de détente au Plan et protection ornithologique du lac et ses abords immédiats | Commune | 61 150 |
| E7 | Extension du groupe scolaire et activités de loisirs | Commune | 12 500 |
| E8 | Création d'une aire d'accueil Intercommunale des gens du voyage d'une capacité de 45 places | Pays de Grasse | 8 100 |
| E9 | Création d'un parking et extension d'un groupe scolaire à St Jacques | Commune | 1 600 |
| E10 | Création d'un parc public à la Paoute | Commune | 20 150 |
| E11 | Création d'un espace vert à la Blaquière | Commune | 670 |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| E12 | Création d'un parking à Magagnosc pour le cimetière de St Laurent et extension du cimetière | Commune | 1 300 |
| **Abandon de ce projet communal qui n'est plus d'actualité (cf. chapitre 4, paragraphe 2).** | | | |
| ~~E13~~ | ~~Création d'une aire de loisirs à la Marigarde (deux sites autour de la propriété communale)~~ | ~~Commune~~ | ~~3 370~~ |
| **Création d'emplacements réservés en lien avec la préservation de la nature en ville (cf. chapitre 3, paragraphe 7)** | | | |
| E13 | Création d'un espace vert aménagé sur le secteur Est du centre-ville | Commune | 400 |
| E14 | Création d'un espace vert aménagé sur le secteur Ouest du centre-ville | Commune | 300 |
| E15 | Création d'un espace vert aménagé au Plan de Grasse | Commune | 4200 |

[...]

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## II.3 – Servitude d'urbanisme dite de localisation pour la réalisation d'infrastructures et de superstructures au sens de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme – Bénéficiaire Ville de Grasse

| N° | Nature | Définition de l'équipement programmé |
|---|---|---|
| **SLI-E1** | Carrefour routier en 2 emprises : bénéficiaire Ville de Grasse | Aménagement du carrefour de l'avenue Saint Exupéry avec le boulevard Commandant Autran et VC7 |
| **SLI-E2** | Parc multimodal : bénéficiaire Pays de Grasse | Aménagement d'un parking relais de 80 places dans le quartier Saint Jacques intégré ou non dans un volume bâti privatif |
| **SLI-E3** | Equipement de Mobilité : bénéficiaire Pays de Grasse | Réservation pour un transport mécanisé de personnes |
| **SLI-E4** | Carrefour routier : bénéficiaire Ville de Grasse | Aménagement d'un carrefour route de Cannes / chemin des Plaines |
| **SLI-E5** | Carrefour routier : bénéficiaire Ville de Grasse | Aménagement d'un carrefour route de Cannes / chemin des Santons |
| **La suppression de cette servitude d'urbanisme de localisation résulte d'une reconfiguration des aménagements routiers dans ce secteur** | | |
| ~~**SLI-E6**~~ | ~~Carrefour routier : bénéficiaire Ville de Grasse~~ | ~~Aménagement d'un carrefour chemin des Santons/future voie de Sainte Marguerite~~ |
| **L'emplacement réservé SLI-E7 est supprimé car les aménagements ont été réalisés** | | |
| ~~**SLI-E7**~~ | ~~**Carrefour routier : bénéficiaire Ville de Grasse**~~ | ~~**Aménagement d'un carrefour chemin de Sainte Marguerite/ RD 304**~~ |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# CHAPITRE 7 - MODIFICATIONS DES ANNEXES

Un inventaire départemental des milieux humides a été réalisé à l'échelle du département des Alpes Maritimes. Ces zones humides sont pour leur intégralité référencées au sein des orientations d'aménagement et de programmation du PLU actuellement opposable, et les orientations définissent des mesures relatives à leur protection. A noter toutefois que certains tracés diffèrent légèrement entre les plans des OAP et ceux de l'inventaire, sans que cela ne soit préjudiciable à la bonne conservation de ces habitats.

Afin de porter à connaissance du pétitionnaire et du service instructeur l'inventaire des milieux humides pour leur prise en compte à l'occasion de l'instruction des autorisations des sols, il a été choisi de profiter de l'occasion de la procédure de modification de droit commun pour annexer cet inventaire au dossier de PLU.

Enfin, une étude portant sur la caractérisation du risque technologique est ajoutée en annexe du PLU, afin de mieux prendre en compte la connaissance du risque sur le territoire de Grasse. Cette étude concerne les sociétés Jeanne Arthès et Centipharm, toutes deux installées sur la commune de Grasse.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# CHAPITRE 8 - JUSTIFICATIONS DU PROJET DE M1

## 1. COMPATIBILITE DU PROJET DE M1 AVEC LE PROJET POLITIQUE DU PLU

Lors de la révision du PLU en 2018, la ville de Grasse s'est fixée plusieurs objectifs d'aménagement à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

**Orientations générales :**

- **Protéger et transmettre un environnement de grande qualité**
  - Un territoire provençal en héritage
  - Une meilleure performance environnementale, demain
- **Economie et accessibilité, conditions d'équilibre du territoire**
  - Accélérer le désenclavement de Grasse
  - Engager la très haute accessibilité numérique
  - Satisfaire le besoin foncier et immobilier des entreprises du Pays de Grasse
  - L'agriculture au centre du nouveau projet de territoire
  - Grasse, moteur commercial de son Pays
  - Le tourisme, une filière d'excellence à confirmer
- **Renouveau urbain et proximité, deux leviers de la ville durable**
  - Une croissance démographique à adapter
  - Un urbanisme de redynamisation
  - La priorité à un urbanisme de proximité

La procédure de modification de droit commun n°1, en prévoyant de protéger davantage de « nature en ville », permet d'améliorer la prise en compte des objectifs du PADD, et notamment celui de « *protection des paysages agrestes urbains mis au service d'une trame verte et bleue interne à l'agglomération* ».

Elle intègre dans ses annexes une étude portant sur la caractérisation du risque technologique afin de mieux prendre en compte la connaissance du risque sur le territoire de Grasse. Cette étude concerne les sociétés Jeanne Arthès et Centipharm. Ce rajout permet d'améliorer la compatibilité avec le PADD de « *Protéger les grandes installations de risque technologique des conflits d'usage en définissant des périmètres de sécurité protecteurs des populations* ».

La présente procédure prévoit de restituer quelques espaces pour des fonctions économiques destinées à l'artisanat, à hauteur d'1,1 hectares. La zone 1AUcd au niveau du secteur de Saint Donat est ainsi reclassée en zone UGa, réservée à l'artisanat et aux services. Cette modification est compatible avec l'action du PADD d'« *Agir pour dynamiser toutes les filières de l'artisanat* ».

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

**Orientations patrimoniales, paysagères et environnementales :**

- **Grasse, haut lieu patrimonial et culture**
  - Mettre en valeur les coutures urbaines entre le secteur sauvegardé et la première couronne du centre urbain
  - Mettre en valeur les sites des villages
  - Préserver le patrimoine rural et agricole et la nature en ville
  - Redonner de la qualité paysagère aux entrées de ville et abords des grands axes

- **L'eau, une ressource capitale pour demain**
  - Renforcer la protection des captages et protéger la qualité de l'eau potable
  - Améliorer la résilience face aux épisodes climatiques dangereux
  - Valoriser l'eau dans sa présence quotidienne

- **Grasse, une ville énergétique innovante**
  - Mettre en œuvre le Plan Climat Energie Territorial Ouest 06
  - Développer toutes les opportunités de production d'énergies renouvelables
  - Intégrer les habitudes de déplacements dans la transition énergétique

- **Une matrice verte et bleue pour une ville méditerranéenne durable**
  - Préserver les grandes composantes de la trame verte et bleue
  - Restaurer les cours d'eau dans leurs fonctions de trame bleue

Le PADD prévoit de « *Poursuivre 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* ». Il prévoit également de « *Mettre en place un atlas des alignements végétaux remarquables et des individus végétaux remarquables à considérer comme un patrimoine végétal de première importante* ». Le chapitre ci-avant n°3 spécifique à la nature en ville expose les protections supplémentaires rajoutées sur le territoire, à la fois surfaciques avec des Espaces Boisés Classés, des Espaces Verts à Protéger ou des Paysages agrestes à protéger, linéaires avec des alignements d'arbres et ponctuelles avec des arbres isolés à protéger. Ces nouvelles dispositions s'inscrivent dans la continuité des objectifs déjà engagés à la révision du PLU.

Il prévoit aussi de « *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* ». En complément des dispositions réglementaires déjà inscrites à la révision, la modification n°1 rajoute des espaces verts à protéger sur les deux principaux giratoires de la route de Valbonne et le terre-plein central reliant les deux giratoires.

Le PADD préconise de « Développer le stationnement des éco-mobilités dans chaque opération d'aménagement ». En complément des actions déjà intégrées lors de la révision du PLU, la modification n°1 rajoute dans les dispositions générales du règlement les modalités d'application des normes de stationnement pour les vélos, en s'appuyant sur la réglementation législative actualisée.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

**Orientations urbaines, économiques et sociales :**

- **Grasse, entre héritage et projets**
  - Continuer le projet cœur de ville
  - Engager la mutation urbaine des quartiers peu qualifiés
  - Mettre en œuvre un urbanisme renouvelé au sein d'un vaste réseau d'espaces verts
- **Grasse, entre ville et villages**
  - Les 9 hameaux, l'atout de la proximité
- **Une politique d'habitat adaptée**
  - Maîtriser la croissance démographique et construire d'abord pour les besoins locaux
  - Reconstruire toute la chaîne du logement
- **Grasse, la ville pays**
  - Doter l'économie grassoise du foncier nécessaire
  - Faciliter l'insertion de l'économie urbaine à chaque point du territoire
  - Soutenir et dynamiser le regain agricole
  - Une ville relais au service de son Pays

Le PADD prévoit de « *Doter à terme chaque hameau d'un espace vert de proximité* ». La modification n°1 poursuit cet objectif en :

- Protégeant le pré central du hameau de Plascassier et les arbres remarquables entourant le pré
- Ajoutant des protections vertes autour du hameau ancien de Saint Laurent
- Ajoutant un emplacement réservé pour la création d'un square public végétalisé au niveau du hameau du Plan
- Ajoutant deux emplacements réservés pour création de squares publics végétalisés à proximité de zone d'habitat dense du centre urbain.

Le projet d'extension de la zone d'activité des Bois de Grasse s'inscrit dans l'objectif du PADD de « *Rechercher et concrétiser toutes les opportunités foncières d'intensification et d'extension des grands sites économiques actuels* ».

**Orientations prises pour la réduction de la consommation de l'espace :**

- 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

Les modifications graphiques et réglementaires envisagées dans la procédure de modification n°1 s'inscrivent dans la poursuite des objectifs de réduction de la consommation de l'espace du PADD révisé, notamment celles du secteur des Quatre Chemins, où il est prévu une densification modérée.

Les autres modifications apportées par la présente procédure ne sont pas de nature à porter atteinte aux orientations définies par le PADD.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 2. BILAN DE L'EVOLUTION DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATION

Le tableau ci-après présente l'évolution des superficies des zones avant et après modification. Les superficies des zones agricoles et naturelles n'ont pas été réduites.

| Type de zone | Avant modification | | Après modification | | Différence |
|---|---|---|---|---|---|
| | Libellé | Surface (ha) | Libellé | Surface (ha) | Surface (ha) |
| U | PSMV | 10,2 | PSMV | = | |
| | UA | 4,0 | UA | = | |
| | UAh | 7,0 | UAh | = | |
| | UAm | 0,8 | UAm | = | |
| | UBa | 46,7 | UBa | 46,3 | - 0,4 |
| | UBb | 7,8 | UBb | = | |
| | UBc | 8,4 | UBc | = | |
| | UCa | 70,2 | UCa | = | |
| | UCb | 110,8 | UCb | 111,3 | + 0,5 |
| | UCc | 111,4 | UCc | 111,7 | + 0,3 |
| | UCd | 114,5 | UCd | 113,6 | - 0,9 |
| | UGa | 34,5 | UGa | 35,6 | + 1,1 |
| | UGc | 2,3 | UGc | = | |
| | UGc1 | 5,4 | UGc1 | = | |
| | UGc2 | 28,6 | UGc2 | 27,2 | - 1,4 |
| | UGc3 | 10,7 | UGc3 | = | |
| | UGc4 | 8,6 | UGc4 | = | |
| | | | UGc5 | 2,2 | +2,2 |
| | UGh | 0,3 | UGh | = | |
| | UGi | 88,4 | UGi | 92,2 | + 3,8 |
| | UJ | 47,0 | UJ | 47,3 | + 0,3 |
| | UJa | 252,4 | UJa | = | |
| | UJb | 165,3 | UJb | 169,4 | + 4,1 |
| | UJr | 495,1 | UJr | 493,8 | - 1,3 |
| | UP | 107,3 | UP | 101,8 | - 5,5 |
| | UT | 20,5 | UT | = | |
| | UTc | 1,1 | UTc | = | |
| | UTgc | 3,8 | UTgc | = | |
| | UTgd-a | 0,9 | UTgd-a | = | |
| | UTgd-b | 0,8 | UTgd-b | = | |
| | UTgd-c | 2,4 | UTgd-c | = | |
| | UTgd-d | 1,3 | UTgd-d | = | |
| AU | 1AUca | 4,2 | 1AUca | = | |
| | 1AUcb | 2,7 | 1AUcb | = | |
| | 1AUcc | 2,5 | 1AUcc | = | |
| | 1AUcd | 7,1 | 1AUcd | 3,4 | - 3,7 |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

| Type de zone | Avant modification | | Après modification | | Différence |
|---|---|---|---|---|---|
| | Libellé | Surface (ha) | Libellé | Surface (ha) | Surface (ha) |
| | 1AU-Ga | 9,3 | 1AU-Ga | = | |
| | 1AU-Gi | 3,1 | 1AU-Gi | = | |
| | 2AU | 43,0 | 2AU | = | |
| | 2AUt | 9,2 | 2AUt | = | |
| A | A | 827,3 | A | = | |
| | Ap | 77,0 | Ap | = | |
| | Apr | 23,7 | Apr | = | |
| N | N | 713,2 | N | 713,9 | + 0,7 |
| | Nce | 0,4 | Nce | = | |
| | Nco | 2,6 | Nco | = | |
| | Ng | 95,2 | Ng | = | |
| | Npr | 834,1 | Npr | = | |

Concernant les prescriptions surfaciques, seules celles figurant dans le tableau ont été modifiées. On observe une augmentation conséquente des prescriptions relatives au maintien et au développement de la nature en ville.

| Libellé | Superficie avant modification (ha) | Superficie après modification (ha) | Différence (ha) |
|---|---|---|---|
| Emplacement réservé pour voirie (VSC) | 4,5 | 3,6 | - 0,9 |
| Emplacement réservé pour voirie (VSD) | 19,4 | 19,0 | - 0,4 |
| Servitude d'urbanisme dite de localisation pour infrastructures et superstructures (L.151-41 du CU) | 1,6 | 1,4 | - 0,2 |
| Espace boisé classé (R123-11a) | 1333,0 | 1332,1 | + 1,7 |
| Paysage agreste à protéger | 279,9 | 361,3 | + 81,4 |
| Espace vert protégé à conserver ou à créer (L.151-19 du CU) | 33,8 | 53,9 | + 19,7 |
| Orientations d'Aménagement et de Programmation | 230,8 | 230,8 | 0 |
| Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) (L.151-41-5 du CU) | 23,5 | 18,0 | - 5,5 |
| Zone de représentation | 5,0 | 4,1 | - 0,9 |
| Servitude de mixité sociale (DG 29 – L.151-15 du CU) | 31,2 | 27,3 | - 3,9 |
| Règles d'implantation des constructions - Polygone d'implantation gabaritaire | 1,7 | 1,8 | + 0,1 |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## 3. BILAN DES CONSOMMATIONS FONCIERES DU TERRITOIRE

Au titre des lois SRU et Grenelle, la commune de Grasse était tenue, lors de la révision de son document d'urbanisme en 2018, de se donner des objectifs qualitatifs et quantitatifs de modération de la consommation foncière.
Il avait alors été admis que ces objectifs étaient conditionnés à la réussite du renouvellement urbain Grassois, à la capacité à reconquérir des espaces sous occupés ou mal utilisés, et à « réaliser la ville sur la ville » en étant plus soucieux de la préservation des espaces agro-écologiques.

Pour être cohérent, le développement urbain se doit d'être adapté aux besoins actuels et futurs du territoire, et notamment aux besoins en logements. A ce titre, le PLU révisé prévoyait d'ici 2027 :

- Un accroissement de la population de 0,4 %, soit + 2 220 habitants en 10 ans et + 220 habitants supplémentaires par an,
- Un besoin d'un volume de logements supplémentaires de 3 160 logements (2016-2027) pour loger les habitants actuels et futurs, dont 1650 logements des 3 160 logements supplémentaires sous forme de logements locatifs sociaux.

Pour placer son territoire à l'abri d'une urbanisation subie, la commune a 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 deux moyens pour concilier ces ambitions.

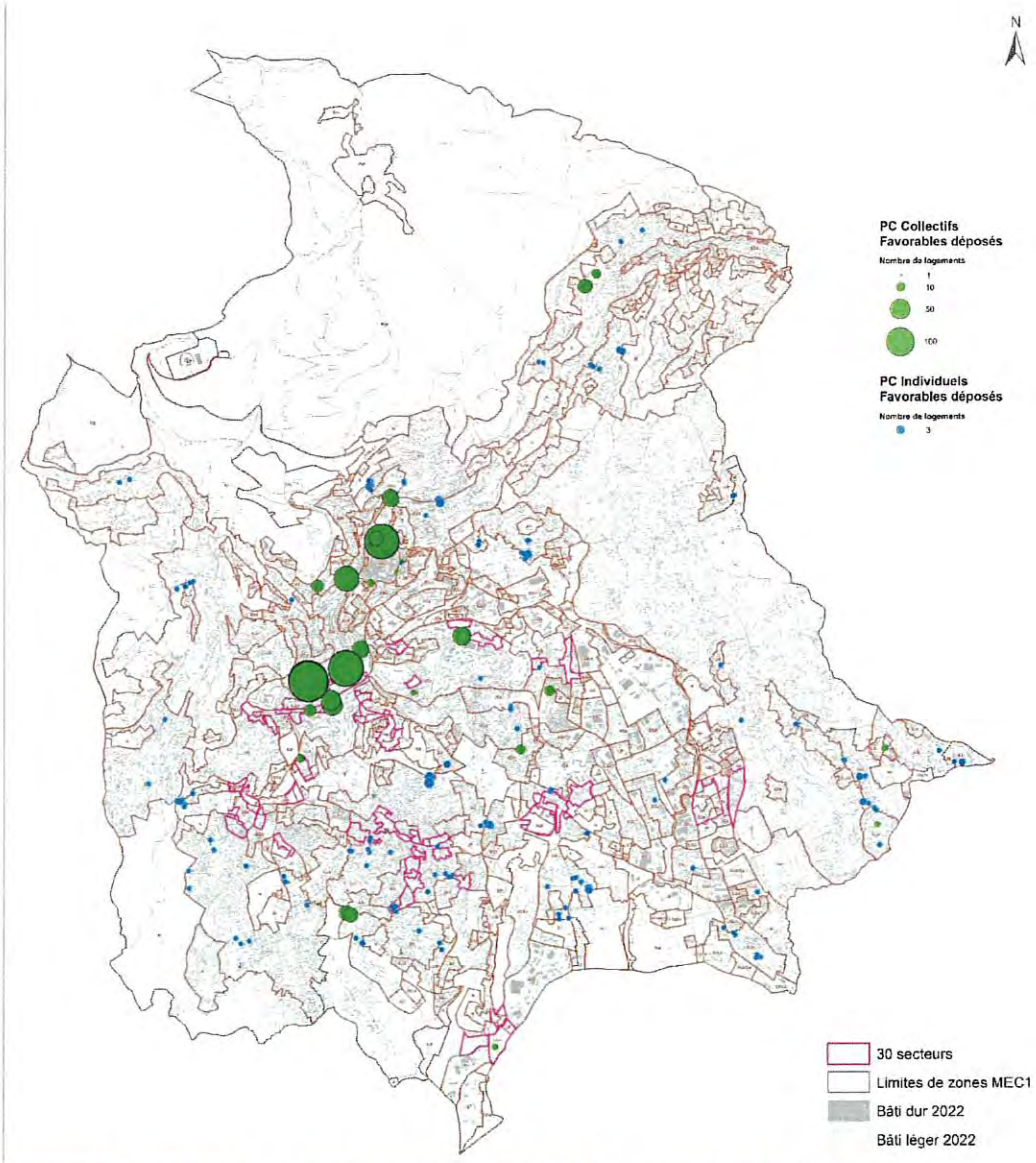
Les objectifs de consommation foncière fixés lors de la révision du PLU ont été les suivants :

- Une superficie de 45 hectares de renouvellement urbain pour la mixité urbaine (habitat, équipements, services et commerces). Environ 2 220 logements y sont possibles, grâce à des outils comme des secteurs de mixité sociale, des emplacements réservés pour logements, répartis sur l'ensemble du territoire.
- 85 hectares de développement urbain inscrits au sein de l'agglomération actuelle, parmi lesquels 35-37 hectares mobilisables au cours des 10 prochaines années (intervalle 2017-2027). Le PLU cible à cet effet plus spécifiquement 30 secteurs de développement urbain, sur lesquels environ 550 logements y sont possibles grâce à des outils de mixité sociale et environ 380 logements dans des secteurs pavillonnaires.

Cinq ans après l'approbation de la révision du PLU, le bilan est celui-ci :

La commune accorde en moyenne chaque année environ 280 nouveaux logements. Cette moyenne est cohérente avec les besoins identifiés lors de la révision du PLU (pour rappel : 3 160 nouveaux logements entre 2016 et 2027, soit + 287 nouveaux logements par an).

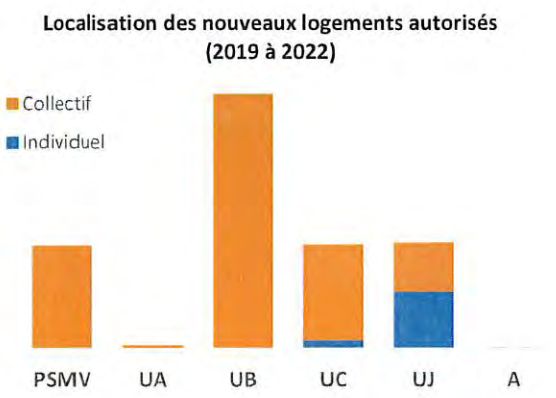
Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Localisation des nouveaux permis de construire accordés pour du logement entre 2019 et 2022*

Les nouveaux logements individuels autorisés sont quasiment tous localisés en zone UJ (85 %) et en zone UC (12 %).

Les nouveaux logements collectifs autorisés sont quant à eux principalement localisés dans les secteurs plus denses : centre historique classé en PSMV pour 20 % d'entre eux, zone UB (50 %) et zone UC (19 %).



Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

237 logements collectifs en zone UB et 79 logements collectifs en zone UC ont été accordés sur des terrains impactés par un secteur de mixité sociale ou un emplacement réservé logements.
En revanche, les secteurs de développement urbain ont très peu été utilisés (145 logements sur la période 2019-2022).

La procédure de modification de droit commun n°1 a pour principal objet de positionner des espaces de nature en ville, par l'instauration de nouvelles servitudes d'espaces plantés, d'espaces boisés, de paysages agrestes, d'emplacement réservé pour la réalisation d'espaces verts, d'alignements d'arbres ou encore d'arbres isolés à protéger.
Elle vise également à modifier certains zonages urbains pour intégrer des projets structurants de la commune.

L'ensemble de ces modifications a des impacts sur la constructibilité du territoire et son développement en logement. Ces impacts sont analysés ci-après sur la base des capacités foncières des 30 secteurs de développement urbain et des secteurs de renouvellement urbain identifiés à la révision du PLU.

### 1.1.1. Impact de la nature en ville sur les capacités de développement

La modification de droit commun n°1 a pour objectif principal de renforcer la protection, la création et la mise en valeur des espaces de « nature en ville » sur les secteurs d'urbanisation intense et le tissu urbain pavillonnaire de la commune, au titre de la préservation des continuités écologiques et de la protection des paysages agrestes emblématiques de la commune.

La modification n°1 prévoit de rajouter :
- 81,4 hectares de paysage agreste à protéger
- 19,7 hectares d'espaces verts protégés à conserver ou à créer
- 1,7 hectares d'Espaces Boisés Classés

Soit un total d'environ **103 hectares de protections vertes surfaciques rajoutées** au PLU.

La modification n°1 rajoute également :
- 3,7 mètres linéaires de protection d'alignements d'arbres remarquables
- 1 425 protections ponctuelles d'arbres remarquables

Les secteurs principalement concernés par la présente modification sont les suivants :

- Les secteurs classés en UA, UB, UC et UG, qui sont des secteurs d'urbanisation intense et donc souvent en déficit d'espaces verts
  → 14,5 hectares de « nature en ville » sont rajoutés dans ces espaces, principalement par le biais de nouveaux Espaces Boisés Classés (0,7 hectare), d'Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer (10,3 hectares) et de paysage agreste à protéger (3,5 hectares).

- Les zones UJ, secteurs souvent sous-équipés, pour lesquels les enjeux spécifiques ont été identifiés, notamment sur le secteur Saint Jacques dans lequel des corridors écologiques et paysages agrestes

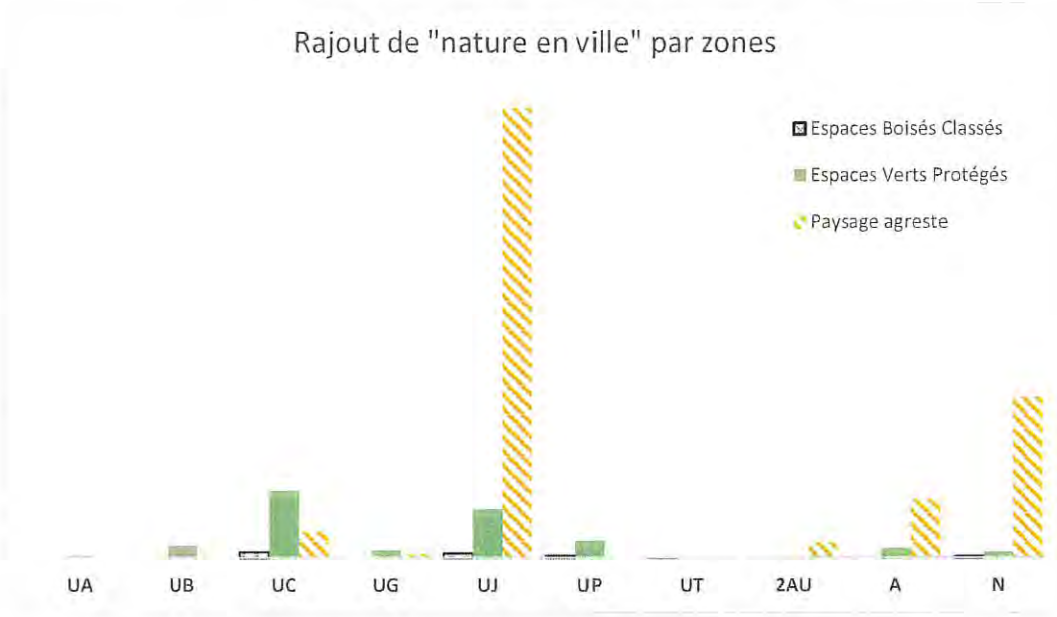
Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

emblématiques subissent une érosion forte par la multiplication de l'habitat diffus issue des divisions foncières.

→ Près de 60 hectares de « nature en ville » sont rajoutés dans les zones UJ de la commune, majoritairement sous la forme de Paysage agreste à protéger (51 hectares) et d'Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer (5,6 hectares).

- Les zones agricoles et naturelles, pour des enjeux de corridors écologiques et paysages agrestes emblématiques.

→ 27 hectares de « nature en ville » sont rajoutés dans les zones A et N de la commune, principalement sous forme de paysage agreste à protéger (25 hectares).




Certaines protections de « nature en ville », rajoutées dans la modification n°1, sont situées dans les secteurs de développement urbain identifiés lors de la révision du PLU et ont donc un impact sur les objectifs de constructibilité fixés dans le document.

Ci-après le détail :

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

| Secteur de développement urbain identifié à la révision | Informations zonage |
|---|---|
| **3**<br>**Casernes Saint Claude** | 1,2 hectares de paysage agreste à protéger est rajouté dans la M1, soit 34 % du secteur<br>→ *Cette protection n'interdit pas la réalisation de logements, mais la contraint fortement[1]. On considère que 33 logements prévus par le PLU ne sont plus réalisables.* |
| **6**<br>**Casernes Saint Claude** | Plusieurs protections ponctuelles d'arbres sont rajoutées dans la M1<br>→ *On considère que l'impact de ces protections est limité sur la constructibilité* |
| **7**<br>**Hameau du Plan** | Un emplacement réservé pour création d'un espace vert (ER E15) de 4 200 m² est rajouté dans la M1, sur le périmètre du SMS n°19.<br>Cet emplacement réservé est situé en zone rouge du PPRi.<br>→ *La faisabilité du SMS n°19 n'était pas possible en raison du PPRi à cet endroit, on considère que le rajout de l'emplacement réservé n'a pas d'impact sur la constructibilité et la mise en œuvre de la SMS.* |
| **18**<br>**Perdigon** | 0,76 hectare de paysage agreste à protéger est rajouté dans la M1, soit 32 % du secteur<br>→ *Cette protection n'interdit pas la réalisation de logements, mais la contraint fortement. On considère que 19 logements ne sont plus réalisables.* |
| **19**<br>**Perdigon** | 1,8 hectares de paysage agreste à protéger sont rajoutés dans la M1, soit 48 % du secteur<br>→ *Cette protection n'interdit pas la réalisation de logements, mais la contraint fortement. On considère que 38 logements ne sont plus réalisables.* |
| **20**<br>**Perdigon** | 0,3 hectare de paysage agreste à protéger est rajouté dans la M1, soit 12 % du secteur.<br>→ *Cette protection n'interdit pas la réalisation de logements, mais la contraint fortement. On considère que 8 logements ne sont plus réalisables* |
| **21**<br>**Perdigon** | 0,8 hectare de paysage agreste à protéger est rajouté dans la M1, soit 39 % du secteur.<br>→ *Cette protection n'interdit pas la réalisation de logements, mais la contraint fortement. On considère que 19 logements ne sont plus réalisables* |

[1] La protection « Paysage agreste à protéger » n'empêche pas la constructibilité. Les aménagements et constructibilité sont admis avec quelques réserves, et notamment : les murs de restanques ne peuvent être supprimés ou modifiés ; les constructions doivent s'adapter au terrain ; l'altimétrie des planches ne peut être modiflée, etc.... On considère que la constructibilité est réduite par trois dans ces secteurs.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

| | |
|---|---|
| **22**<br>**Perdigon** | 1,4 hectares de paysage agreste à protéger sont rajoutés dans la M1, soit 46 % du secteur.<br>→ *Cette protection n'interdit pas la réalisation de logements, mais la contraint fortement. On considère que 33 logements ne sont plus réalisables* |
| **29**<br>**Saint Jacques** | Plusieurs protections ponctuelles d'arbres sont rajoutées dans la M1<br>→ *On considère que l'impact de ces protections est limité sur la constructibilité* |
| **31**<br>**Saint Jacques** | 570 m² de paysage agreste à protéger sont rajoutés dans la M1, soit 3,2% du secteur.<br>→ *Cette protection n'interdit pas la réalisation de logements, mais la contraint fortement. On considère qu'1 logement n'est plus réalisable.*<br>250 m² d'espaces verts à protéger sont rajoutés dans la M1, soit 1,4 % du secteur.<br>→ *On considère qu'1 logement n'est plus réalisable.*<br>Plusieurs protections ponctuelles d'arbres sont rajoutées dans la M1 |
| **38**<br>**Les Marronniers** | 0,5 hectare de paysage agreste à protéger est rajouté dans la M1, soit 19 % du secteur.<br>→ *Cette protection n'interdit pas la réalisation de logements, mais la contraint fortement. On considère que 14 logements ne sont plus réalisables.* |

C'est donc un total estimé à **164 logements qui ne sont plus réalisables avec les dispositions réglementaires liées à la nature en ville**, fixées dans le cadre de la Modification de droit commun n°1, uniquement sur les secteurs de développement urbain.

Ces nouvelles protections, dans les seuls secteurs de développement urbain, représentent une superficie de 7,2 hectares. **La modification de droit commun n°1 vise donc à réduire le potentiel de consommation de la commune et à tendre vers les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SCoT.**

### 1.1.2. Impact des modifications dans les secteurs de projets sur les capacités de développement

Certains projets structurants de la commune ont été revus, affinés ou supprimés depuis l'approbation de la révision du PLU en 2018. Cela nécessite des modifications graphiques, intégrées dans la procédure de M1.

Peu des modifications apportées dans le dossier sont toutefois situées dans les secteurs de développement urbain ou des secteurs de renouvellement urbain. **L'impact sur la constructibilité du territoire est donc très faible, de l'ordre d'environ 33 logements supplémentaires possibles.**
Ci-après le détail :

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

| | |
|---|---|
| **Secteur des Quatre Chemins**<br>Déploiement d'un projet immobilier plus adapté au site et aux constructions avoisinantes, avec une densification modérée du secteur | Le projet n'est pas situé dans un secteur de développement urbain identifié à la révision du PLU ni dans un secteur de renouvellement urbain.<br>→ *La modification de zanage n'a donc pas d'impact sur les objectifs de production en logements fixés au PLU* |
| **Carré Est**<br>Extension d'une jardinerie. Des terrains classés en UP sont reclassés en UGc2 | Les zones UP et UGc2 n'ont pas vocation à y développer l'habitat.<br>De plus, le projet n'est pas situé dans un secteur de développement urbain identifié à la révision du PLU ni dans un secteur de renouvellement urbain.<br>→ *La modification de zonage n'a donc pas d'impact sur les objectifs de production en logements fixés au PLU* |
| **Extension Bois de Grasse**<br>Extension de la zone d'activité UGi sur des parcelles résidentielles classées en UJr | Les terrains ne sont pas situés dans un secteur de développement urbain identifié à la révision du PLU ni dans un secteur de renouvellement urbain.<br>→ *La modification de zonage n'a donc pas d'impact sur les objectifs de production en logements fixés au PLU* |
| **Plan de Grasse**<br>Reclassement d'une aire de jeu de boule ouvert au public, en UCc à une zone d'équipements publics et d'intérêt collectif UP. | Avec les dispositions en vigueur en zone UCc, 24 logements pourraient être réalisés sur la parcelle.<br>La parcelle a été identifiée dans un secteur de développement urbain (secteur n°8), pour lequel un potentiel de 125 logements théoriques a été déterminé.<br>→ *La modification de zonage a donc un impact sur les objectifs de production en logements ; 24 logements ne sont plus réalisables.* |
| **Le long du Canal de la Siagne**<br>Reclassement de plusieurs parcelles pavillonnaires d'une zone d'équipements publics UP à une zone d'habitat résidentiel UJb | Les parcelles ont été identifiées lors de la révision du PLU dans un secteur de développement urbain (secteur n°37), pour lequel un potentiel de 320 logements théoriques a été déterminé.<br>→ *Le reclassement en zone urbaine « Habitat » augmente la constructibilité de la zone. Avec les dispositions réglementaires projetées pour la zone UJb, cette modification de zonage permettrait de réaliser 34 nouveaux logements supplémentaires.* |
| **Boulevard Antoine Maure**<br>Reclassement de quatre parcelles de UBa à UJ, qui présentent un tissu urbain et une végétalisation similaire à la zone pavillonnaire | Les parcelles ne sont pas situées dans un secteur de développement urbain identifié à la révision du PLU ni dans un secteur de renouvellement urbain.<br>→ *La modification de zonage n'a donc pas d'impact sur les objectifs de production en logements fixés au PLU* |
| **Route de Cannes**<br>Décalage et réduction de l'espace de représentation le long de la route de Cannes : | Le secteur de la route de Cannes n'a pas été identifié comme secteur de développement urbain à la révision du PLU.<br>Un secteur de mixité sociale (SMS n°2) a été fixé le long de cet axe, avec une estimation de 450 logements, dont 30 % de logements sociaux. |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

| | |
|---|---|
| - Décalage sur les limites de voirie actuelle, en raison de la suppression de l'ER VSC 3<br>- Réduction de 5 mètres (30 m au lieu de 35 m) pour coïncider avec les réalités du territoire.<br>C'est donc une bande de 20 mètres qui n'est désormais plus impactée par l'espace de représentation le long de la route de Cannes. | Le secteur de la route de Cannes fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui fixe les grands principes d'aménagement. Cette OAP est modifiée pour tenir compte des évolutions de l'espace de représentation.<br>→ *La réduction de l'espace de représentation sur une bande de 20 mètres a un faible impact sur la production en logements, de l'ordre d'une vingtaine de logements possibles supplémentaires.* |
| **PAPAG Route de Cannes**<br>Réduction du PAPAG pour permettre la faisabilité opérationnelle | Le secteur de la route de Cannes n'a pas été identifié comme secteur de développement urbain à la révision du PLU.<br>Les terrains sur lesquels le PAPAG est réduit sont concernés par un secteur de mixité sociale (SMS n°2), avec une estimation de 450 logements, dont 30 % de logements sociaux.<br>Un pré-projet a été porté à l'attention de la collectivité sur une partie des terrains. Il doit permettre de créer des commerces et un pôle médical en RDC et R+1 et 8 logements en R+2.<br>→ *La réduction du PAPAG permet aux terrains de retrouver leur constructibilité et de mettre en œuvre une partie du secteur de mixité sociale. Les objectifs de production de logements fixés au PLU se trouvent inchangés.* |
| **Zonage et PAPAG Saint Donat**<br>Réduction du PAPAG à l'Est de la route de la Paoute pour maintenir la zone d'activité. Les terrains sont reclassés de 1AUcd à UGa et le SMS n°1 y est réduit.<br>Réduction du PAPAG à l'Ouest, sur les terrains classés en UGc2. | La M1 accompagne la réduction du PAPAG à l'est de la route de la Paoute par un changement de zonage en UGa et une réduction du secteur de mixité sociale. Les objectifs initiaux en logements de ce SMS restent inchangés.<br>La réduction du PAPAG à l'ouest se situe sur des terrains classés en UGc2.<br>→ *La modification de zonage n'a donc pas d'impacts sur les objectifs de production de logements fixés au PLU* |
| **Biolandes**<br>Reclassement de UGa en UGi | Les terrains ne sont pas situés dans un secteur de développement urbain identifié à la révision du PLU ni dans un secteur de renouvellement urbain.<br>→ *La modification de zonage n'a donc pas d'impact sur les objectifs de production en logements fixés au PLU* |
| **Auchan**<br>Reclassement de UGc2 à UGc5 | Les terrains ne sont pas situés dans un secteur de développement urbain identifié à la révision du PLU ni dans un secteur de renouvellement urbain.<br>→ *La modification de zonage n'a donc pas d'impact sur les objectifs de production en logements fixés au PLU* |

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# CHAPITRE 9 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 1. PRESENTATION GENERALE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article L104-3 du code de l'urbanisme indique :

*« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration. »*

La modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de Grasse a été soumise à évaluation environnementale suite à un examen au cas par cas, après décision de l'autorité environnementale n°CU-2023-3451.

L'article R151-3 du code de l'urbanisme définit le contenu de l'évaluation environnementale comme suit :

*« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :*

*1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*

*3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

*4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que 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 ;*

*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de lo monière dont l'évaluation o été effectuée.*

*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

*Lorsque l'approbation du plan locol d'urbonisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant ò la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre. »*

Par ailleurs, en définissant le contenu du résumé non technique, l'article R122-20 du code de l'environnement est à recouper avec l'article R151-3 du code de l'urbanisme, dans le sens où il semble cohérent que les éléments apparaissant dans le résumé non technique soient analysés de façon plus détaillée dans l'évaluation environnementale. L'article R122-20 est rédigé comme suit :

*« I.-L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.*

*II.-Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous :*

*1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'outres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cos échéant, si ces derniers ont foit, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;*

*2° Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans loquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les coractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme au document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;*

*3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;*

*4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;*

*5° L'exposé :*

*a) Des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme au autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

*Les incidences notables probables sur l'environnement sont regardées en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces incidences. Elles prennent en compte les incidences cumulées du plan ou programme avec d'autres plans ou programmes connus ;*

*b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 ;*

*6° La présentation successive des mesures prises pour :*

*a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;*

*b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;*

*c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évitées ni suffisamment réduites. S'il n'est pas possible de campenser ces incidences, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.*

*Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.*

*7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :*

*a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des incidences défavorables identifiées au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;*

*b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;*

*8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;*

*9° Le cas échéant, l'avis émis par l'Etat membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du présent code. »*

Concernant le caractère proportionné de l'évaluation environnementale, il est précisé que la décision de l'autorité environnementale est motivée uniquement par le projet d'extension du parc industriel des Bois de Grasse, aussi, l'évaluation environnementale apportera principalement des précisions sur ce projet, parmi les différents points modifiés par la procédure.

Pour rappel, les orientations générales inscrites dans le PADD du PLU de Grasse sont les suivantes :

- Les orientations générales du PADD
    - 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

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- Orientations patrimoniales, paysagères et environnementales
    - Grasse, haut lieu patrimonial et culture
    - L'eau, une ressource capitale pour demain
    - Grasse, ville énergétique innovante
    - Une matrice verte et bleue pour une ville méditerranéenne durable
- Orientations urbaines, économiques et sociales
    - Grasse, entre héritage et projets
    - Grasse, entre ville et villages
    - Une politique d'habitat adaptée
    - Grasse : la ville Pays
- Orientations prises pour la réduction de la consommation de l'espace.

En application des articles L131 4 et 5, le PLU de doit être compatible avec les documents suivants :

| Document | Date d'entrée en vigueur | Articulation du PLU avec le document | Document ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale |
|---|---|---|---|
| Schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Ouest des Alpes-Maritimes | Approbation le 20 mai 2021<br><br>Modification simplifiée n°1 approuvée le 27 janvier 2022<br><br>Modification simplifiée n°2 approuvée le 27 octobre 2022 | Compatibilité du PLU avec le SCoT | Oui |
| Plan de déplacements urbains (PDU) [devenu plan de mobilité] du pays de Grasse 2017-2027 | Approbation le 18 juin 2019 | Compatibilité du PLU avec le PDM | Oui |

Un programme local de l'habitat a été mis en place à l'échelle de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse sur la période 2017-2022. Celui-ci ayant expiré, il n'est pas pris en compte dans l'évaluation environnementale.

A noter également qu'un Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) a été prescrit et arrêté à l'échelle de la communauté d'agglomération du pays de Grasse. Toutefois, ce document n'est pas encore approuvé. Il n'est donc pas pris en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale, aucun rapport de compatibilité ou de prise en compte ne s'appliquant.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Par ailleurs, le PLU de Grasse, dont la révision générale a été approuvée le 6 novembre 2018 doit être rendu compatible avec le SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes. A ce titre, le rapport de présentation de la révision générale du PLU ne comporte pas de justification de projet avec le SCoT en vigueur.

Enfin, la justification de la compatibilité de la révision générale du PLU avec le plan de mobilité de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse de 2017-2027, approuvé le 28 juin 2019 – dont ultérieurement à la révision générale du PLU – n'est pas apportée au rapport de présentation de la révision générale.

## 2. COMPATIBILITE DU PROJET DE M1 AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

La présente modification de droit commun n'a pas pour objectif de rendre compatible dans son intégralité le PLU avec le SCoT et le plan de mobilité. A ce titre, une révision générale du PLU sera prescrite prochainement.

Toutefois, il est démontré à travers les paragraphes suivants que les modifications apportées par la présente procédure ne portent pas atteinte aux objectifs du SCoT'Ouest et du plan de mobilité.

### 2.1. Compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes

La ville de Grasse et plus largement 28 communes réparties au sein de deux communautés d'agglomération (Pays de Grasse et Cannes Pays de Lérins), est intégrée dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Ouest des Alpes-Maritimes.

Le SCoT constitue le principal document de référence. Il s'agit d'un document stratégique qui définit les orientations cadres suffisamment générales pour pouvoir être appliquées sur l'ensemble du territoire. Il est également un document réglementaire opposable juridiquement au PLU, qui doit répondre selon un principe de compatibilité.

Le SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes a été approuvé le 20 mai 2021 et rendu exécutoire depuis le 4 août 2021. Une première procédure de modification simplifiée a été approuvée le 27 janvier 2022 pour permettre d'ajuster le document intercommunal et une deuxième procédure de modification simplifiée a été approuvée le 27 octobre 2022.

Le SCoT'Ouest est découpé en trois entités : la bande littorale, le moyen pays, dont Grasse fait partie, et le haut pays.

Le SCoT se compose, entre autres, d'un document d'orientations et d'objectifs (DOO), qui définit les grands principes et les bonnes pratiques applicables sur le territoire ainsi que leur traduction. Le PLU ne doit pas être contradictoire avec ces orientations et doit concourir à leur mise en œuvre et à la réalisation des objectifs.

Les grandes orientations définies dans le DOO sont les suivantes :

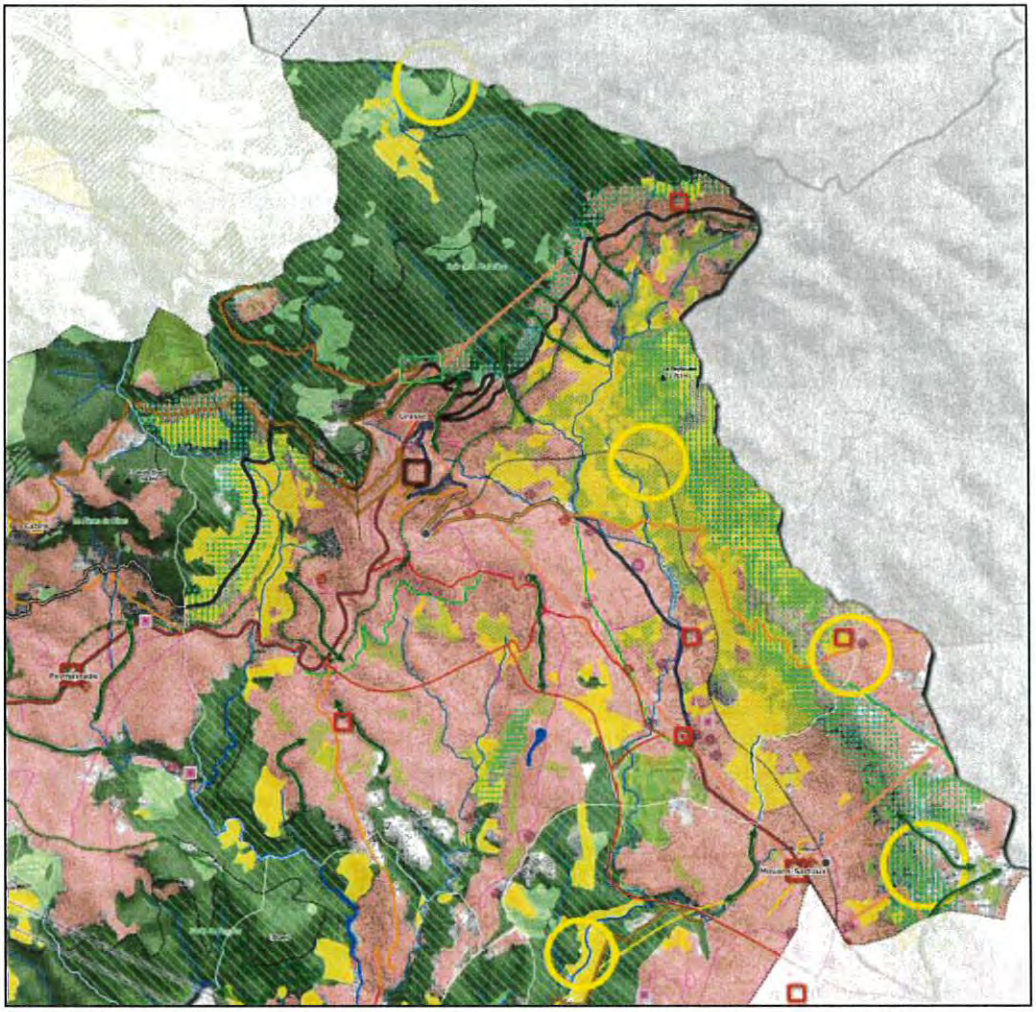
- L'organisation de l'espace et la restructuration des espaces urbanisés ;
- La politique de l'habitat ;
- Le développement économique et touristique ;

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- Les mobilités durables ;
- Le développement agricole ;
- La reconnaissance et la mise en valeur des potentialités forestières du territoire du SCoT ;
- La protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques ;
- La préservation des équilibres paysagers et la valorisation des entrées de ville ;
- La prévention des risques et nuisances ;
- L'amélioration de la gestion des déchets et la mise en place d'une économie circulaire ;
- La préservation de la ressource en eau ;
- La sobriété énergétique et l'augmentation de la production d'énergie renouvelable ;
- Les principes de mise en valeur de la mer et du littoral ;
- Les principes de mise en valeur de la montagne.

Le DOO est composé également de documents graphiques qui détaillent les orientations et les objectifs selon le territoire.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024



*Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs pour le Moyen Pays du Schéma de Cohérence Territoriale*

Les principales modifications détaillées ci-avant ne sont pas de nature à porter atteinte aux objectifs et orientations du SCoT ; certaines visent même à améliorer la compatibilité du PLU avec le document supra-communal. Ainsi :

- La création d'un secteur UGc5 spécifique au pôle commercial sur lequel est implanté le supermarché Auchan à la Paoute favorise le développement des activités économiques et commerciales. Ces nouvelles dispositions s'inscrivent en cohérence avec l'objectif du SCoT de renouvellement urbain à vocation économique identifié le long de la route de Cannes, au niveau de l'entrée de ville de la Paoute.

- L'identification et la protection de plusieurs éléments de « nature en ville » s'inscrivent pleinement dans les objectifs du SCoT d'intégrer le concept de nature en ville pour compléter le réseau écologique et dans ceux de protéger les paysages agrestes. Ceci sera accru à l'occasion de la révision prochaine du PLU de Grasse.

- Les dispositions réglementaires nouvellement fixées dans le secteur des Quatre Chemins favorisent le renouvellement urbain, dans ce secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine du

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

SCoT, à proximité d'axes structurants de desserte. Le projet est donc cohérent avec l'objectif du SCoT de coordonner développement urbain et grandes infrastructures de mobilité.

- Le SCoT identifie un corridor écologique à préserver sur le secteur. Toutefois, les dispositions réglementaires inscrites en zone UCb et UCc imposent 35 % d'espaces verts, ce qui permet de créer ou préserver des espaces au sol naturels nécessaires au fonctionnement du corridor. Par ailleurs, les surfaces libres (notamment les espaces verts) de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de circonférence 12 cm pour chaque surface de 100 m² de surface libre. La modification proposée dans la procédure de M1 n'est donc pas incompatible avec le SCoT.

- Les modifications de zonage proposées pour le secteur du Carré Est permettent de faire évoluer les zones urbaines au sein de l'enveloppement urbaine du SCoT. Il s'agit de passer d'une zone à vocation d'équipements à une zone à vocation d'activités économiques. Le SCoT identifie sur le secteur une zone de relais biodiversité. L'évolution de zonage proposée dans la présente procédure n'est pas de nature à y porter atteinte. En effet, la zone UP fixée au PLU en vigueur ne prévoit pas d'emprise au sol. En modifiant le zonage et en reclassant les parcelles en zone UGc2, la modification M1 assure un minimum de 50 % d'espaces verts et donc améliore la compatibilité avec la zone de relais du SCoT. Par ailleurs, le secteur est bordé par le Canal de la Siagne. Le règlement impose une marge de recul de 15 mètres par rapport à cet ouvrage. Ceci constitue un élément supplémentaire permettant de respecter les équilibres en présence et maintenir et assurer une certaine densité à ce corridor écologique.

- L'extension de la zone d'activités des Bois de Grasse permet une densification au sein de l'enveloppe urbaine identifiée par le SCoT, aux abords d'un axe structurant de desserte et constitue un site prioritaire de renouvellement urbain à vocation économique. L'extension projetée est située sur des terrains déjà artificialisés et est strictement nécessaire aux entreprises existantes, qui jouxtent la zone. Par ailleurs, elle intervient dans le contexte de saturation foncière de la zone d'activité, après une densification et une augmentation des gabarits autorisés depuis la révision du PLU. Le prolongement de la bande tampon verte le long du boulevard Rouquier assure par ailleurs une meilleure insertion des constructions dans le paysage, en cohérence avec les orientations du SCoT.

- Le SCoT fixe un site prioritaire de renouvellement urbain à vocation économique au niveau du secteur de Saint Donat. La présente procédure prévoit un reclassement en UGa à vocation d'activités économiques d'une zone 1AUcd à vocation mixte/d'habitat et améliore donc la compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT.

- Le long de la Route de Cannes, le SCoT fixe également un site prioritaire de renouvellement urbain à vocation mixte/habitat. Le secteur de projet, matérialisé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), se situe dans la Diamétrale de Centralité du SCoT et dans le Périmètre d'Aménagement Prioritaire identifié à l'échelle du secteur de la Paoute. Les modifications apportées dans la présente procédure ne remettent pas en cause la nature même du projet et restent compatibles avec le SCoT.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- Sur la base des éléments du projets connus à ce jour, le projet de crématorium à proximité du cimetière des Rouméguières est compatible avec le SCoT :
    - La carte du DOO relative à l'agriculture n'identifie aucun enjeu sur le secteur d'implantation envisagé pour le crématorium, au sud-est du cimetière ;
    - La carte du DOO relative au paysage indique que le secteur est en bordure d'un espace naturel forestier à préserver et celle relative à la trame verte et bleue indique que le secteur est en bordure d'un réservoir forestier à préserver.

Au regard de ces différents éléments, il peut être admis que la procédure de modification de droit commun n°1 ne porte pas atteinte aux l'

## 2.2. Compatibilité avec le plan de mobilité du Pays de Grasse

Le plan de déplacements urbains [devenu plan de mobilité] a pour objectif de dessiner la cohérence en matière de transport à l'échelle d'un territoire. Il offre une vision à long terme de l'évolution de la mobilité des biens et des personnes et surtout, il promeut des modes de déplacements plus neutres pour la santé de l'homme et la préservation de l'environnement.

Le document en vigueur pour la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, et notamment pour la commune de Grasse, est le plan de déplacements urbains 2017-2027. Il a été approuvé en conseil communautaire le 28 juin 2019.

Il comporte un programme d'actions opérationnelles à mettre en œuvre dans les 10 années à venir.

Ces actions se déclinent en 4 grands axes, eux même composés d'actions et d'items.

Axe 1 : Structurer les déplacements autour d'axes forts

1.1. Compléter le réseau routier pour délester les points durs
1.2. Créer une armature à haut niveau de service pour le réseau de transports publics
1.3. Organiser le stationnement en rabattement sur les axes forts

Axe 2 : Articuler un système de déplacement global autour de l'armature de transport collectif

2.1. Développer une offre de transport en rabattement sur le réseau armature
2.2. Faciliter l'intermodalité et la multimodalité
2.3. Gérer de façon raisonnée les besoins en mobilité

Axe 3 : Améliorer la qualité des espaces publics pour favoriser les modes actifs

3.1. Développer la marche à pied par l'aménagement de l'espace public
3.2. Encourager et faciliter l'usage du vélo pour les déplacements quotidiens
3.3. Agir sur le stationnement pour optimiser l'usage de l'espace public dans le centre

Axe 4 : Organiser la chaîne logistique dans une stratégie de développement économique et de préservation de la qualité urbaine et de vie

4.1. Organiser la livraison dans les centres-villes tout en délestant du trafic poids-lourds
4.2. Organiser la circulation et le stationnement des poids-lourds

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Les principales modifications réglementaires exposées dans le chapitre 2 du présent rapport n'ont aucune incidence sur les objectifs fixés par le plan de déplacements urbains (PDU) de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse. Il s'agit principalement d'ajustements réglementaires et de précisions nécessaires à une bonne compréhension des règles par tous. Les modifications graphiques sont principalement liées à la nature en ville et n'impactent donc également pas le PDU, tout comme les principaux projets urbains liés au développement de l'habitat ou au développement économique.

Le projet de demi-échangeur de la pénétrante au niveau de la Paoute a été intégré au PLU de Grasse en 2019, par une procédure de déclaration de projet. La présente procédure s'attache à l'intégrer au mieux dans le contexte urbain et adapte, pour ce faire, quelques emplacements réservés. A cet effet :

- L'espace de représentation inscrit le long de la route de Cannes est modifié pour permettre de soigner la qualité de l'entrée de ville. Cette mesure est en cohérence avec l'objectif du Plan de Déplacements Urbains d'améliorer la qualité des espaces publics.
- L'emplacement réservé destiné à une contre-allée le long de la route de Cannes est supprimé. La nouvelle sortie de la pénétrante au niveau de la Paoute doit permettre d'améliorer la desserte du pôle économique de Grasse et d'alléger les flux automobiles dans le secteur. Le sillon de la route de Cannes devrait bénéficier de cet allégement de trafic par une réduction des trajectoires. Le développement d'un nouvel axe de désengorgement, avec le principe d'une contre-allée le long de la route de Cannes, par une gestion communale, n'a donc plus de réelle nécessité. Cette mesure est en cohérence avec l'objectif du PDU de rendre aux routes secondaires leur vocation première d'espaces de circulation paisible, grâce au renforcement du réseau de routes principales.
- Les aménagements routiers sont complétés au niveau de l'emplacement réservé E5, renommé VSC 21, et sont en lien fonctionnel avec la nouvelle sortie de la pénétrante, dans le but de fluidifier le nouveau rond-point (voie à sens unique, aménagements connexes piéton et cyclable, arrêt de bus, verdissement). Ils répondent aux objectifs d'améliorer la qualité des espaces publics et d'organiser la multimodalité.

Sur le reste du territoire, d'autres emplacements réservés sont modifiés, en raison de changement de projet de la part des partenaires institutionnels notamment, sans que cela n'ait d'impact sur la compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains. Les modifications d'emplacement réservés sont exposées dans le chapitre 6 du présent rapport.

Enfin, la procédure de modification de droit commun n°1 vise à compléter les dispositions réglementaires liés au stationnement, à la fois pour les résidences universitaires et pour les vélos. Les nouvelles règles proposées sont en cohérence avec l'objectif du PDU d'intégrer les services à la mobilité dans les projets immobiliers (item 235).

Au regard de ces différents éléments, il peut être admis que la procédure de modification de droit commun n°1 ne portent pas atteinte aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains.

## 3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

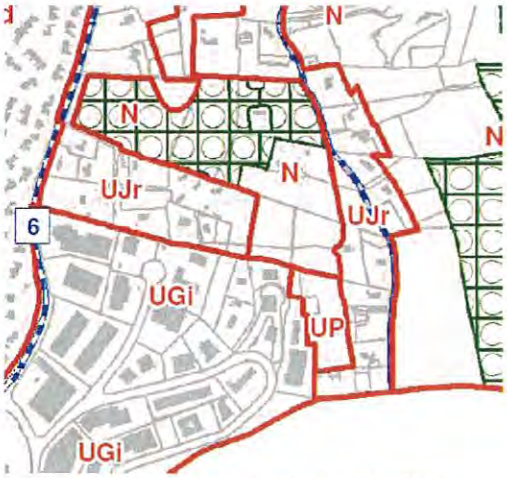
L'état initial de l'environnement a été dressé dans le PLU (révision générale) approuvé le 6 novembre 2018.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

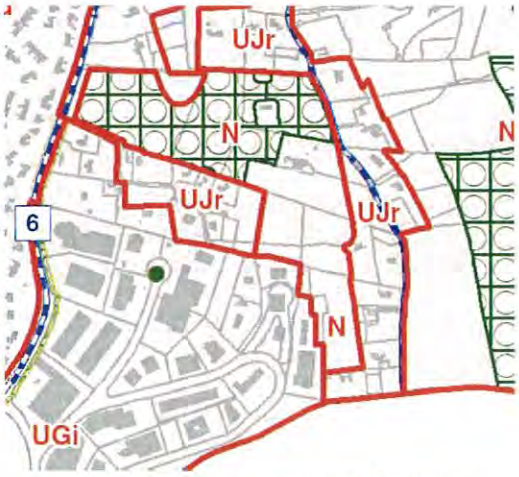
En cohérence avec la décision de soumettre à évaluation environnementale le dossier de modification du PLU de Grasse au regard uniquement du projet d'extension du parc industriel des Bois de Grasse, d'une part, et afin de prendre en compte l'avis de la MRAE concernant le secteur de Rouméguières d'autre part, les compléments concernant l'état initial de l'environnement concernent uniquement le secteur sur lequel l'extension du parc industriel est projetée et le secteur de Rouméguières.

### 3.1. Extension du parc industriel des bois de Grasse

Pour rappel, la modification de droit commun n°1 du PLU a notamment pour objectif de permettre une extension du parc industriel des Bois de Grasse sur un secteur d'habitat pavillonnaire, entraînant le reclassement d'1,3 ha de la zone UJr (campagnes habitées de Grasse) vers la zone UGi (zones économiques industrielles).




*Extrait de zonage avant modification*




*Extrait de zonage après modification*

Le parc industriel des Bois de Grasse est situé en limite sud de la commune. Elle compte 74 entreprises et accueille en majorité des industries notoires et réputées de chimie fine liées au parfum et aux arômes, ainsi que des activités connexes. Parmi ces industries, plusieurs sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)[2] :

- l'entreprise IFF (régime d'autorisation), pour laquelle une extension du site est envisagée
- l'entreprise Niel (régime de déclaration), pour laquelle une extension du site est envisagée
- l'entreprise FIRMENICH GRASSE (régime d'autorisation)
- l'entreprise PRODASYNTH (régime d'autorisation)
- l'entreprise ISNARD TRANSALCOOL (régime d'enregistrement)
- l'entreprise JEANNE ARTHES (régime d'enregistrement)
- l'entreprise OREDUI (régime d'autorisation)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques pour les tiers - riverains et/ou de provoquer des pollutions ou nuisances vis-à-vis de l'environnement, est potentiellement une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

[2] Selon le site Géorisques.gouv.fr, consulté le 22/05/2024.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Aucune entreprise SEVESO n'est identifiée dans la zone.

Les 1,3 ha pour lesquels un reclassement est envisagé pour l'extension du parc industriel sont actuellement occupés par de l'habitat individuel peu dense, comme l'atteste la photographie aérienne ci-après (6 villas, leurs jardins aménagés et leurs annexes, dont 4 piscines). Le secteur est situé en continuité nord de l'actuelle zone industrielle des Bois de Grasse, et des emprises foncières des entreprises de Niel et IFF. Ce secteur est bordé au nord, par un boisement dit « des Bois Murés », à l'est, par le boulevard Emmanuel Rouquier qui sépare ce secteur d'un quartier pavillonnaire dit « des Bois Murés » et à l'ouest, par de l'habitat individuel peu dense.

Le règlement de la zone UGi, qui concerne le parc industriel et qui est proposé pour l'extension de celui-ci, impose aux constructions un retrait minimum de 16 m par rapport à l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier et un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives. Dans les faits, les locaux existants sont souvent implantés à une distance plus importante (20 à 30 m de distance souvent observés). Le règlement de la zone UCd qui correspond au quartier pavillonnaire des Bois Murés doit également respecter un retrait minimum de 16 m par rapport à l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier, observé par la grande majorité des constructions existantes. L'habitat individuel peu dense rencontré à l'ouest du secteur d'extension est classé en zone UJr, dans laquelle les constructions doivent respecter un retrait minimal de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions permettent une distance d'au moins 32 m entre les locaux du parc industriel et les habitations du quartier pavillonnaire des Bois Murés et d'au moins 15 m par rapport à l'habitat individuel peu dense situé à l'ouest du projet d'extension.

Concernant la qualité de l'air, l'indice ICAIR365 d'AtmoSud indique une qualité de l'air annuelle moyenne (indice 4 environ), similaire à celle des autres quartiers grassois.

Concernant le trafic routier, le parc industriel des Bois de Grasse est desservi par le boulevard Emmanuel Rouquier, dont les comptages véhicules légers et poids lourds effectués par le service mobilité de la CAPG en 2011 au droit de la zone industrielle des Bois de Grasse indiquent, en fonction du point de relevé :

- entre 3315 et 3950 véhicules légers par jour et entre 100 et 150 poids lourds dans un sens de circulation ;
- entre 2800 et 3230 véhicules légers par jour et entre 90 et 265 poids lourds en sens inverse de circulation.

Ces espaces urbanisés ne sont concernés par aucun zonage écologique d'intérêt (absence de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ou ZNIEFF, absence de zone humide, absence de site Natura 2000...). A noter tout de même que les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la mise en valeur de la trame verte et bleue prévoient une continuité végétale à créer sur un corridor concernant une partie de l'extension du site industriel (cf. Extrait de carte en page suivante). Par ailleurs, dans ces orientations, les Bois Murés, situés au nord du périmètre d'extension, constituent un réservoir de biodiversité (grande masse boisée).

Enfin, ces parcelles ne sont ni cultivées, ni utilisées à des fins d'exploitation forestière.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




**Localisation de l'extension projetée du parc industriel des Bois de Grasse**

0 25 50 m

Périmètre de l'extension projetée de la zone UGi

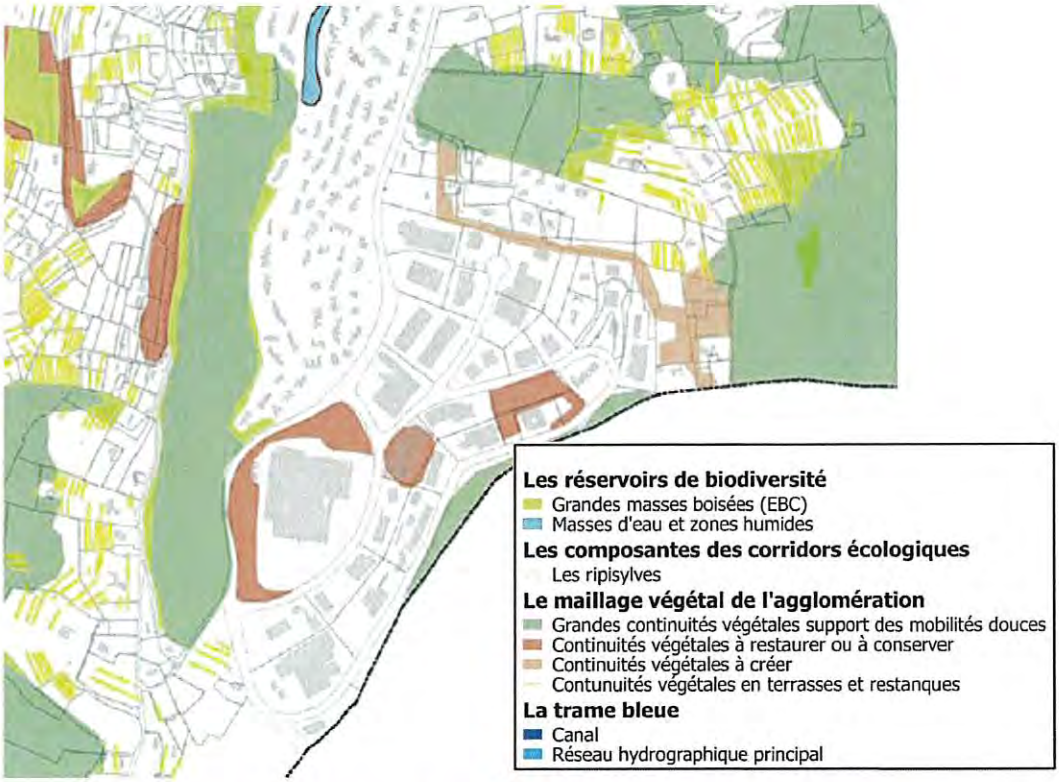
**Fond de plan**

Parcelle cadastrale

*Réalisation : Alpicité, 2023*
*Sources : BD ORTHO 2020, Cadastre PCI 2022*

Le périmètre de l'extension projetée de la zone industrielle a fait l'objet d'acquisitions foncières récentes par les entreprises Niel et IFF, dans un objectif de développement de leur activité en pleine expansion et de réorganisation de leur site. L'entreprise Niel est propriétaire des parcelles EI 426, 427, 91, 92 et 195, et l'entreprise IFF est propriétaire de la parcelle EI 0090. Seule la parcelle EI 425 n'est propriété d'aucune de ces entreprises, et a été incluse dans un objectif de cohérence d'ensemble.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Extrait des OAP relatives à la mise en valeur de la trame verte et bleue*
*Source : révision générale du PLU de Grasse approuvé en 2018*

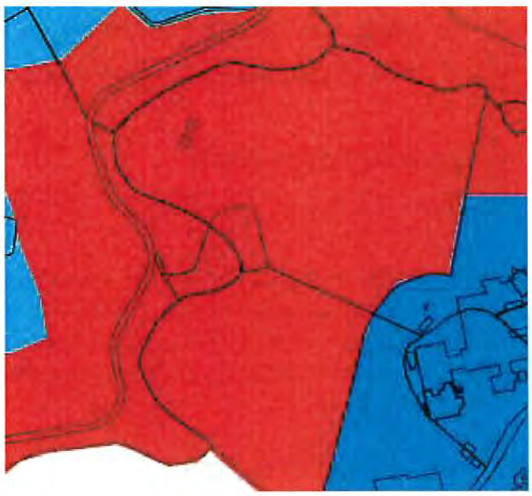
### 3.2. Projet de crématorium au sein du secteur de Rouméguières

Pour rappel, la modification de droit commun n°1 du PLU a notamment pour objectif de permettre les nouvelles constructions et l'extension des équipements publics existants dans le secteur des Rouméguières, dans l'objectif de pouvoir réaliser un crématorium à proximité du cimetière. En complément de l'état initial de l'environnement dressé dans le cadre de la révision générale du PLU approuvé le 6 novembre 2018, sont apportées les précisions suivantes concernant les risques naturels :

- Le plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRif) approuvé le 13/07/2009, identifie le secteur de Rouméguières en zone rouge, correspondant à une zone de danger fort où les occupations du sol sont conditionnées par « des compensations des éventuels risques induits » ;
- Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) approuvé le 25/05/2023, identifie le secteur de Rouméguières en zone rouge R1, correspondant à des secteurs peu ou pas urbanisés soumis à un aléa fort au risque d'inondation.

Il est précisé que le projet de crématorium évite les secteurs de risque fort d'inondation. Concernant le risque d'incendie de forêt, la Ville de Grasse a obtenu une validation du SDIS sur mes mesures d'évitement proposées dans le cadre du projet.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024



*Extrait du plan de prévention des risques d'incendie de forêt*




*Extrait de plan de prévention des risques d'inondation*

Concernant les enjeux écologiques, un vallon humide a été identifié. Il est toutefois précisé que le projet d'implantation du crématorium n'impacte pas le vallon humide. Enfin, un réservoir de biodiversité a été identifié au sein du SRADDET de la région PACA, dans son annexe le schéma régional des continuités écologiques (SRCE). Le projet d'implantation du crématorium évite également le corridor écologique.



*Zone humide identifiée par le CEN PACA*



Extrait du SRCE de la région PACA

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

# 4. LES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT (AVANT MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION)

## 4.1. Présentation des projets en lien avec l'extension des Bois de Grasse

### *4.1.1. Les projets de l'entreprise Niel*

L'entreprise Niel est une entreprise spécialisée dans la parfumerie et les arômes, dont le siège social est localisé au sein du parc industriel des Bois de Grasse. Cette société possède 3 établissements et emploie entre 100 et 200 salariés en 2021 dans des domaines aussi diversifiés que la recherche et le développement, le marketing, la juridique, la qualité, etc. et a réalisé en 2021, un chiffre d'affaires de près de 36 millions d'euros.

Cette entreprise est une installation classée pour l'environnement (ICPE), soumise au régime de déclaration sous les rubriques suivantes :

- Toxicité aiguë catégorie 3 pour les voies d'exposition par inhalation (4130) ;
- Dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1 (4510) ;
- Combustion (chauffage au gaz) (2910) ;
- Alcools de bouche d'origine agricole et leurs constituants (distillats, infusions, alcool éthylique d'origine agricole, extraits et arômes) présentant des propriétés équivalentes aux substances classées dans les catégories 2 ou 3 des liquides inflammables (4755).

L'entreprise Niel projette une extension et une réorganisation de son site existant afin de permettre une rationalisation des activités existantes et un accompagnement du développement des alternatives éco-responsables au sein du site.

Aussi, elle prévoit :

- La création d'un parking silo de 167 places dont 16 pour les deux-roues sur la parcelle EI 251, à proximité des bâtiments administratif et de recherche (c'est-à-dire au sein de la zone industrielle avant extension). Ce parking sera doté d'ombrières photovoltaïques et permettra de répondre aux besoins actuels et anticipés du site ;
- La séparation des activités Arômes et Parfumerie, avec :
  - L'extension du bâtiment de production existant d'une surface de 307 m² sur la parcelle EI 252. Cette extension permettra une flexibilité d'usage en attendant le transfert des activités Aromes ;
  - Dans un second temps, la création d'un nouvel atelier pour l'activité Arômes d'une emprise de 1225 m² sur la parcelle EI 195, située en extension du parc industriel.
- L'aménagement des services généraux sur l'emprise des bâtiments existants sur les parcelles EI 92, 426 et 427, situées en extension du parc industriel.

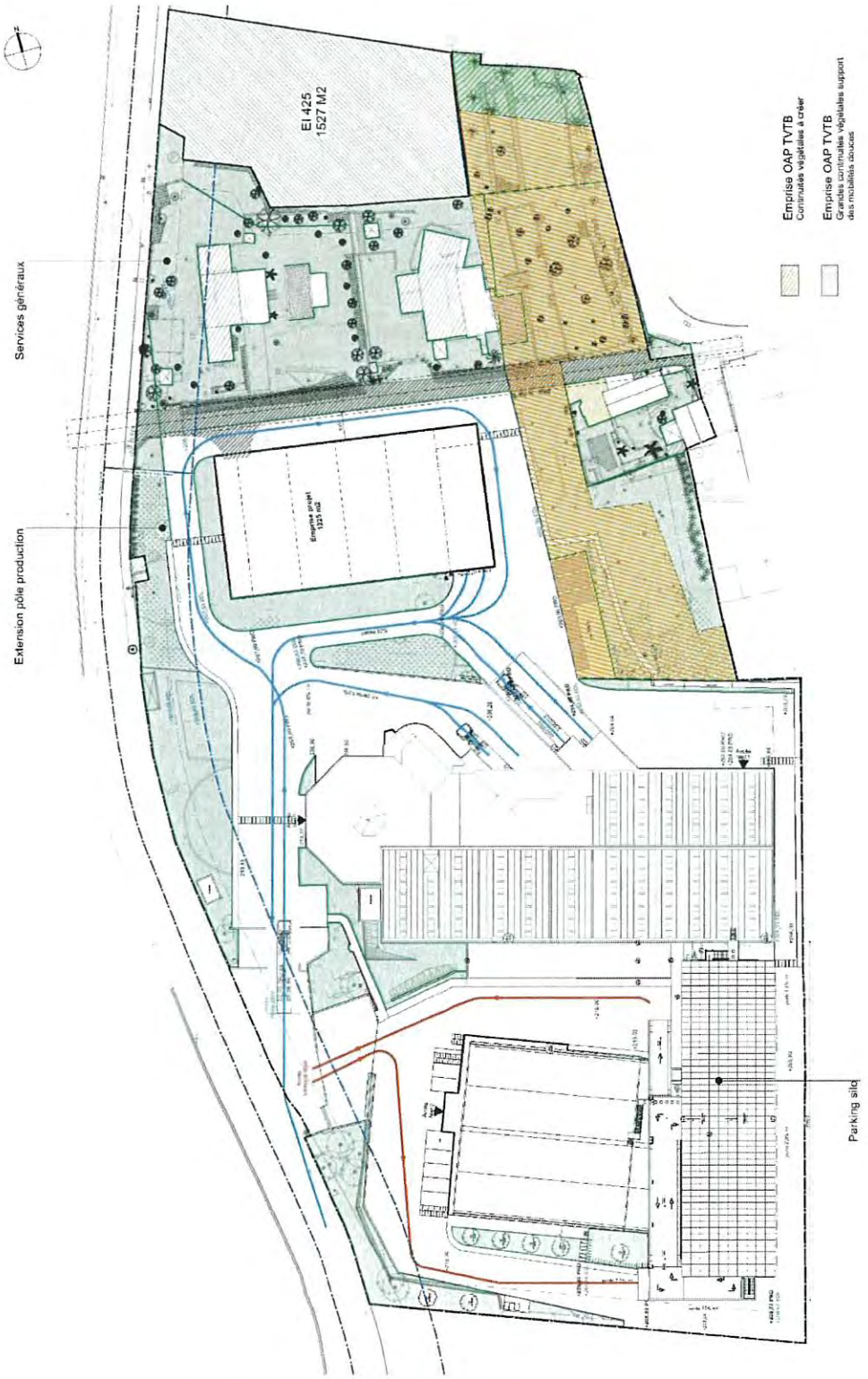
Le projet dans son ensemble n'a pas vocation à modifier le classement ICPE actuel. Il sera porté à connaissance de la DREAL et soumis à une évaluation environnementale.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Site Niel et extensions projetées – état actuel*
*Sources : Didier Becchetti Architectes*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Site Niel et extensions projetées – projet d'aménagement*
*Sources : Didier Becchetti Architectes*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

### *4.1.2. Les projets de l'entreprise IFF*

L'entreprise IFF (*international flavors and fragrances*), également spécialisée dans la parfumerie et les arômes, a son siège social localisé dans le parc industriel des Bois de Grasse. Cette société possède 7 établissements et emploie entre 250 et 500 salariés en 2021 qui travaillent en recherche et développement et dans les sciences physiques et naturelles. Elle a réalisé, en 2021, un chiffre d'affaires de près de 165 millions d'euros.

Cette entreprise est une installation classée pour l'environnement (ICPE), soumise :

- au régime d'autorisation sous les rubriques de « Fabrication de produits chimiques organiques » (3410-a et 3410-b) ;
- au régime d'enregistrement pour la rubrique de « Liquides inflammables de catégorie 2 ou catégorie 3 à l'exclusion de la rubrique 4330. » (4331-2)
- au régime de déclaration pour les rubriques « installation de remplissage ou de distribution de liquides inflammables » (1434-1-b), « installations de refroidissement par dispersion d'eau dans un flux d'air » (2921-b) et « dangereux pour l'environnement aquatique de catégorie aiguë 1 ou chronique 1 » (4510-2).

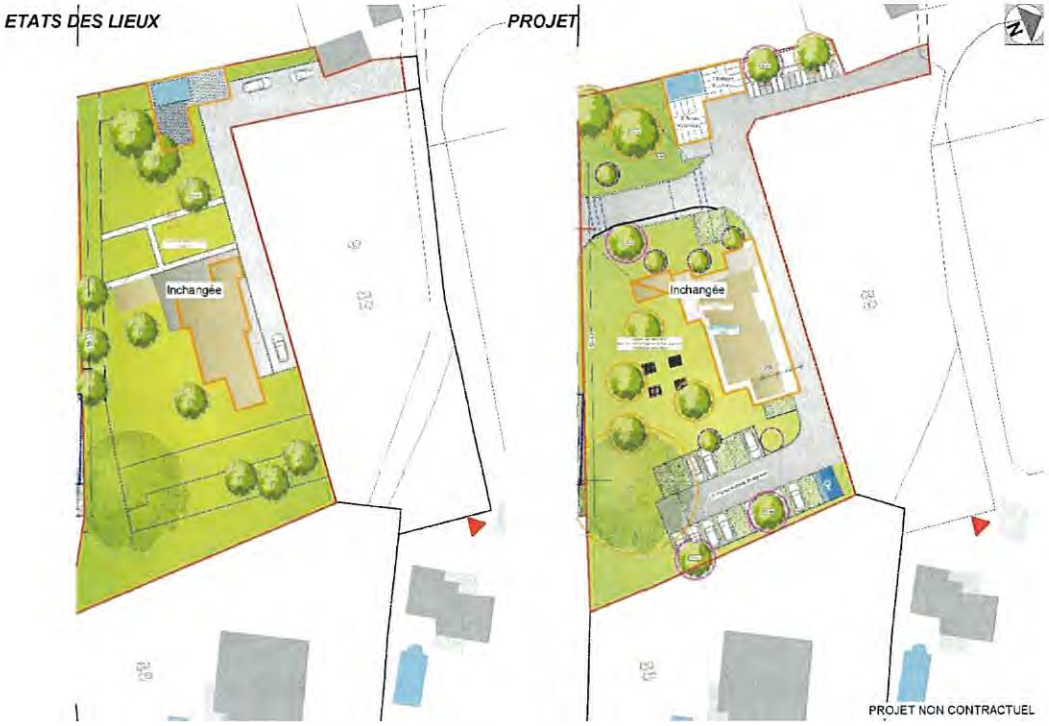
L'entreprise IFF a récemment aménagée, au sein d'une villa située sur la parcelle EI 90, un espace d'accueil pour les employés avec réfectoire, sanitaires et vestiaires. Une rampe d'accès a également été créé pour permettre une desserte depuis le site industriel, tandis que le jardin a été modifié à la marge (démolition d'abris de jardins ou de serre).

A moyen terme (5 ans environ), l'entreprise projette d'aménager :

- 35 places de stationnement pour deux roues (vélo / moto)
- 17 places de stationnement pour voiture perméables et végétalisées (technologie Evergreen), dont une place pour personnes à mobilité réduite.

Sur le long terme, la société n'exclut pas, en fonction des nécessités de développement, la construction d'un bâtiment supplémentaire sur la parcelle EI 0090. Dans l'hypothèse où ce projet se concrétisait, la société s'engage à faire un porter à connaissance auprès de la DREAL et de la préfecture comme fait dernièrement pour l'extension de du bâtiment de production, et dans ce cadre à mener une étude d'impact environnemental le cas échéant. A noter toutefois que l'entreprise IFF possède un site industriel en Lozère, où sont concentrés les investissements industriels et logistiques. Il n'y aura donc pas de production « industrielle » ni de site logistique implanté à Grasse.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024




*Projet d'aménagement de la parcelle EI 90 par IFF*
*Sources : B3A Architectes*

## 4.2. Les impacts attendus avant mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Pour cette partie, les impacts sont analysés dans le détail concernant le projet d'extensions des Bois de Grasse, qui justifie la nécessité d'évaluation environnementale de la modification de droit commun n°1 du PLU, puis de façon plus générale pour les autres points modifiés par la procédure.

### *4.2.1. Les impacts attendus du projet Niel avant mesures*

Les projets de l'entreprise Niel de création d'un parking silo, d'extension du bâtiment de production, de création d'un bâtiment spécifique pour l'activité Arômes et l'aménagement des services généraux pourraient engendrer les impacts suivants :

- Assainissement : aucun impact significatif n'a été identifié. Les eaux usées domestiques seront rejetées au réseau public. Les eaux usées industrielles seront collectées au sein du site et traitées après pompage périodique par une entreprise extérieure dûment habilitée ;
- Bruit : aucun impact significatif n'a été identifié. La rationalisation des flux de véhicules réduira les distances parcourues par les véhicules légers et donc les nuisances et pollutions induites. Le flux des véhicules de transport sera isolé, rationalisé et géré pour réduire drastiquement les nuisances induites par les manœuvres superflues. La modernisation des installations liées au fonctionnement des bâtiments et de Process permettra un gain en efficacité. La mise à distance des avoisinants et la concentration des activités au cœur du site permettront de réduire les nuisances en limite de propriété.
- Qualité de l'air : aucun impact significatif n'a été identifié, que ce soit concernant les rejets atmosphériques, les composés organiques volatils (COV) ou les poussières. La modernisation des installations liées au fonctionnement des bâtiments et de Process permettra un gain en

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

efficacité. La mise à distance des avoisinants et la concentration des activités au cœur du site permettront de réduire les nuisances en limite de propriété.7

- Santé humaine : la mise à distance des avoisinants et la concentration des activités au cœur du site permettront de réduire les risques en limite de propriété. Toutes les activités sont et resteront réalisées dans l'enceinte des bâtiments conçus conformément aux dispositions prévues aux rubriques ICPE répertoriées. Le site est soumis à des vérifications périodiques de conformité des installations par des organismes agréés. De ce fait, il est considéré que le projet global est sans impact notable aux avoisinants. Concernant le personnel, celui-ci est formé à l'emploi des process. Les installations comprennent tous dispositifs de protection collective et individuelle conformes aux dispositions du code du travail et adaptés aux risques. Le projet est donc considéré sans impact notable au personnel.
- Déchets solides : aucun impact significatif n'a été identifié.
- Paysage : la densification des bâtiments induira une augmentation de l'artificialisation des sols. Ces constructions devront respecter la hauteur maximale actuellement autorisée en zone UGi, de 13,50 m (14,50 m si acrotère), et une emprise au sol maximale de 60% (hors bonifications possibles). La mise en place d'une bande tampon végétalisée aux abords du boulevard Emmanuel Rouquier devrait toutefois induire un traitement paysager des franges du parc industriel voire limiter la visibilité des bâtiments depuis l'axe principal.
- Risques naturels : le projet devrait augmenter l'artificialisation des sols, et donc l'imperméabilisation des sols ;
- Déplacements : la création d'aires de stationnement permettra de désengorger le parc de stationnement public qui est aujourd'hui saturé. Par ailleurs, la rationalisation des flux de véhicules réduira les distances parcourues par les véhicules légers. Le flux des véhicules de transport sera isolé, rationalisé et géré pour réduire drastiquement les nuisances induites par les manœuvres superflues.
- Ecologie : le projet prend en compte les orientations d'aménagement et de programmation indiquant une continuité végétale à créer sur la partie est de l'unité foncière dédiée à l'extension du site Niel et prévoit une végétalisation du secteur concerné.

#### *4.2.2. Les impacts attendus du projet IFF avant mesures*

Les projets de bâtiment d'accueil des employés et d'aménagement de places de stationnement par l'entreprise IFF à moyen terme pourraient engendrer les impacts suivants :

- Assainissement : aucun impact significatif n'est envisagé. Les rejets liquides de la parcelle liés à la présence du réfectoire seront traités par le réseau public des eaux usées ;
- Bruit : les impacts seront légers : les véhicules rouleront au pas pour naviguer vers les parkings. La présence du réfectoire pourra également induire un bruit léger lié aux employés qui mangeront dehors pour le déjeuner ;
- Qualité de l'air : aucun impact significatif n'est appréhendé, que ce soit concernant les rejets atmosphériques, les composés organiques volatils (COV) ou les poussières ;
- Déchets solides : les déchets générés sur la parcelle (principalement liés au réfectoire) seront recyclés par les filières existantes.
- Paysage : certains oliviers présents sur la parcelle seront impactés par ces aménagements. La création d'aires de stationnement devrait augmenter l'artificialisation des sols de la parcelle EI 90 ;
- Risques naturels : La création d'aires de stationnement devrait augmenter l'artificialisation des sols de la parcelle EI 90, et donc l'imperméabilisation des sols ;

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- Déplacements : La création d'aires de stationnement permettra essentiellement de désengorger le parc de stationnement public qui est aujourd'hui saturé. Cet aménagement ne devrait donc pas augmenter les flux de véhicules motorisés, d'autant plus que la majorité des emplacements créés sont à destination des deux-roues, et donc potentiellement de vélos.
- Ecologie : le projet prend en compte les orientations d'aménagement et de programmation indiquant une continuité végétale à créer sur la partie sud de l'unité foncière dédiée à l'extension du site IFF et prévoit le maintien d'un secteur végétalisé et quelque peu arboré.

### *4.2.3. Les impacts attendus par les autres modifications apportées au PLU*

#### ✧ *Incidences écologiques*

La commune de Grasse n'est concernée par aucun site Natura 2000, ni ZNIEFF de type 1. En revanche, la ZNIEFF de type 2 « forêts de Peygros et de Pégomas » concernent certains secteurs du territoire. La partie nord du territoire appartient au parc naturel régional des Préalpes d'Azur. Dans ce même secteur, se trouve le site classé des plateaux de Caussols et Calern.

Le PLU comporte notamment des orientations d'aménagement relatives à la mise en valeur de la trame verte et bleue et des paysages et patrimoniale.

La modification de droit commun n'a pas pour objet de réduire les surfaces inscrites en zone agricole et en zone naturelle. Certaines modifications concernent à la marge, les zones naturelles, sans toutefois constituer d'incidences significatives sur l'écologie.
Plusieurs incidences positives sont toutefois apportées par la présente modification de droit commun :

- Modifications apportées pour une meilleure prise en compte de la nature en ville (cf. chapitre 3 du présent rapport). La présente modification permet notamment d'ajouter 1,7 ha d'espaces boisés classés, 81,4 ha de paysages agrestes à protéger et 19,7 ha d'espaces verts protégés à conserver ou à créer, 3 emplacements réservés pour la création d'espaces verts et 3,67 km d'alignements d'arbres remarquables ;
- Reclassement d'une zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif en zone naturelle dans le secteur de la zone d'activités des Bois de Grasse (cf. chapitre 4 du présent rapport) ;
- Mise en annexe de l'inventaire départemental des milieux humides (cf. chapitre 7 du présent rapport).

#### ✧ *Incidences sur les risques naturels*

L'élaboration du plan de prévention des risques d'inondation de Grasse a été prescrite le 5 décembre 2017 par arrêté préfectoral de prescription de l'élaboration du PPRi. En date de rédaction de ce document, le document est en attente d'approbation. Ce document pourra être annexé au PLU par une simple mise à jour du PLU une fois approuvé.

Concernant les modifications apportées dans le cadre de cette procédure, deux sont directement ou indirectement liées à la prévention des risques naturels :

- Une première modification concerne le risque de retrait gonflement des argiles. Cette modification concerne la disposition générale n°5 (se reporter au chapitre 2, paragraphe 1

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

pour le détail de la modification apportée) et vise à mieux prendre en compte ce risque, en intégrant les éléments de l'article 68 de la loi ELAN ;

- Plusieurs autres modifications concernent indirectement les risques naturels, puisqu'elle est relative à la protection et mise en valeur de la nature en ville (cf. chapitre 3 du présent rapport), avec notamment :
    - la protection des espaces végétalisés aux abords des axes structurants, qui permet de s'assurer d'un maintien de l'infiltration de l'eau dans les secteurs ciblés ;
    - la protection des restanques en pierre sèche, aménagements traditionnels qui laissent s'écouler l'eau et permettent un bon drainage : ces infrastructures jouent en effet un rôle prépondérant dans la diminution des risques d'érosion et inondation, inégalables par des murs en béton.
    - la mise en place d'emplacements réservés visant le renforcement de la présence de la nature en ville.

De façon générale, des modifications du document tels que des changements de secteur ou de zones (toujours d'une zone urbaine vers une zone urbaine, à l'exception du reclassement de la zone UP en N aux Bois de Grasse) ou de règlementation auront pu entraîner, de façon localisée, une hausse ou une baisse de l'emprise au sol maximale autorisée ou encore une hausse ou une baisse du pourcentage d'espaces végétalisés de pleine terre demandé. Ces modifications pourront avoir un effet indirect sur l'imperméabilisation des sols et donc sur le ruissellement ou l'infiltration, mais il est considéré que les effets de ces modifications sont marginaux concernant les incidences sur les risques naturels.
Le reclassement d'une zone UP à destination des équipements publics et d'intérêt collectif en zone N naturelle au niveau des Bois de Grasse a une incidence positive sur l'imperméabilisation des sols et donc sur le ruissellement ou sur l'infiltration.

✧ *Incidences sur le paysage*

Plusieurs modifications apportées au PLU ont une incidence positive sur le paysage.
Tout d'abord, l'ensemble des modifications apportées relatives à une meilleure prise en compte de la nature en ville a des effets positifs, en tant qu'elles permettent de s'assurer du maintien de la présence de la nature en ville (notamment par la mise en place d'espaces boisés classés et la protection d'alignement d'arbres ou d'arbres isolés), qu'elles permettent la création de nouveaux espaces verts (emplacements réservés mis en place), et, de façon plus spécifique, la préservation des paysages agrestes urbains avec la protection des restanques en pierre sèche (ce type de servitude n'empêche pas la constructibilité des espaces concernés, mais limite l'impact des constructions sur la topographie naturelle des sites aménagés en restanques traditionnelles).

De façon plus ponctuelle, certaines modifications permettent d'améliorer la qualité paysagère des secteurs concernés :

- Les modifications relatives à l'espace de présentation règlementé aux abords de la route de Cannes (mise en cohérence des différents documents opposables aux instructions des droits des sols) ;
- Les modifications relatives au secteur des Quatre Chemins, permettant d'instaurer un gradient dans les formes urbaines ;
- La modification du zonage de la friche Biolandes favorisant une requalification de cette dernière ;

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- L'harmonisation des règles d'insertion paysagère applicables aux piscines par la modification des dispositions particulières aux zones U et AU relatives aux piscines ;
- Les précisions sur l'aspect des soubassements dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, de manière à mieux correspondre à l'architecture traditionnelle locale ;
- La règlementation des châssis de toit en zone UA de manière à mieux cadrer leur implantation.

✧ *Incidences sur l'agriculture*

Aucune modification ne concerne les zones agricoles, à l'exception du rajout de près de 7 hectares de préservation des paysages agrestes et d'1 hectare de protection d'espace verts.
Aussi, il est considéré que la présente modification de droit commun n'a pas d'incidence significative sur l'agriculture.

✧ *Incidences sur les espaces forestiers*

Selon l'observatoire régional de la forêt méditerranéenne (OFME), Grasse comprend 1758 hectares de surface forestière (son taux de boisement est de 40 %). On retrouve principalement des forêts fermées d'essences mixtes (83 % de la surface forestière), ainsi qu'une part non négligeable de peuplerale (17% de la surface forestière).
Les forêts sont en majorité privées (87,9 % de la superficie forestière), mais l'on retrouve également des forêts communales sur le territoire grassois.

Aucun espace forestier n'est impacté par la modification de droit commun. L'ensemble des espaces boisés classés est conservé. Aussi, il est considéré que la présente modification de droit commun n'a pas d'incidence significative sur les espaces forestiers.

✧ *Incidences sur la consommation d'espaces*

La modification de droit commun n'a pas pour objet de réduire les surfaces inscrites en zone agricole et en zone naturelle.

Concernant les zones urbaines, certains secteurs appartenant à une zone auront pu être reclassés dans une autre zone urbaine, engendrant ponctuellement des modifications concernant les droits à construire.

Certaines modifications de règles pourront également permettre une augmentation des droits à construire, sans toutefois engendrer un impact tel qu'il puisse augmenter significativement la consommation d'espace, d'autant que ces modifications impactent généralement des zones urbaines, donc déjà consommées.

Dans le même temps, des protections concernant la nature en ville et le reclassement d'une zone d'équipements publics et d'intérêt collectifs UP en zone naturelle N aux Bois de Grasse permettront de ponctuellement empêcher ou limiter une consommation d'espace.

L'ensemble des modifications apportées est donc considéré être sans incidence significative sur la consommation d'espace.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

✧ *Incidences sur les déplacements*

Les modifications apportées concernant les déplacements peuvent être catégorisées par thématique de stationnement, ou d'emplacements réservés.

Stationnement :

- Précision apportée concernant les obligations en matière de stationnement sur les concessions à long terme (DG 27) – il s'agit ici d'apporter des éléments de clarification pour le pétitionnaire, sans incidence sur les déplacements ;
- Précisions concernant les obligations de production de places de stationnement pour les résidences universitaires (DG 27) – il s'agit ici de préciser la règlementation en vigueur pour ce type de construction, sans incidence sur les déplacements ;
- Modification des règles applicables au stationnement des vélos et des deux-roues motorisés (DG 27) – il s'agit ici de prendre en compte la règlementation relative au stationnement des vélos imposées par le code de la construction et de l'habitation, de dissocier clairement les règles applicables aux vélos et celles applicables aux deux-roues motorisés et d'homogénéiser les règles applicables à l'ensemble des zones. Ces modifications pourront permettre une meilleure prise en compte des alternatives de transport à la voiture individuelle que constituent les vélos et les deux-roues motorisés.

Emplacements réservés :

Plusieurs emplacements réservés relatifs à des infrastructures de déplacements ont été modifiés :

- Suppression de l'emplacement réservé VS-D3 relatif à la création d'une voie nouvelle entre la RD 7 et la RD 4 dans le secteur de Saint Mathieu, suite à l'abandon de cet emplacement réservé par son bénéficiaire, le département ;
- Précision quant à la désignation de l'emplacement réservé BHNS, pour clarifier l'objet de cet emplacement réservé (il ne s'agit pas de créer un ouvrage de transport en commun en site propre en lieu et place de la RD 304, un réaménagement de la RD 304 est également prévu) ;
- Suppression de l'emplacement réservé VS-C3 relatif à la création d'une contre-allée le long de la route de Cannes, en lien avec la création d'une nouvelle liaison entre la voie rapide RD 6185 et le giratoire de la Paoute, permettant d'alléger le trafic sur la route de Cannes ;
- Modification de l'emplacement réservé E5 pour le renommer V5-C21. Les aménagements routiers projetés sont en lien fonctionnel avec la nouvelle sortie de la pénétrante, dans le but de fluidifier le nouveau rond-point ;
- Suppression de l'emplacement réservé VS-C7 destiné à l'amélioration de la voirie rue des Palmiers, car la configuration des lieux et le statut de la voie privée ne permettent pas de rendre réalisable ce projet ;
- Suppression de l'emplacement réservé VS-C8 relatif à l'amélioration de la voirie au parking de la Roque, cet aménagement ayant été réalisé ;
- Suppression de l'emplacement réservé SLI-E6 mis en place pour l'aménagement d'un carrefour chemin des Santons/future voie de Sainte Marguerite, du fait d'une reconfiguration des aménagements routiers dans ce secteur.
- Corrections d'erreurs matérielles ponctuelles permettant de mettre en concordance les emplacements réservés identifiés sur le règlement graphique avec la désignation de ces emplacements réservés.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Au regard des motivations justifiant les modifications apportées aux emplacements réservés, il est considéré que ces modifications sont sans incidence significative sur les déplacements.

# 5. L'EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Pour rappel, aucun site Natura 2000 n'est implanté sur le territoire communal de Grasse. Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- Le site Préalpes de Grasse (directives habitat et oiseaux), qui concerne :
    - Pour la directive habitat, les communes de Andon, Bar-sur-Loup, Caussols, Cipières, Courmes, Coursegoules, Escragnolles, Gourdon, Gréolières, Roque-en-Provence, Saint-Jeannet, Saint-Vallier-de-Thiey, Tourrettes-sur-Loup, Vence ;
    - Pour la directive oiseaux, les communes de Andon, Bar-sur-Loup, Cagnes-sur-Mer, Caille, Caussols, Cipières, Colle-sur-Loup, Courmes, Coursegoules, Escragnolles, Gourdon, Gréolières, Roque-en-Provence, Roquefort-les-Pins, Rouret, Saint-Jeannet, Saint-Vallier-de-Thiey, Tourrettes-sur-Loup, Vence, Villeneuve-Loubet.
- Le site Gorges de la Siagne (directive habitat), qui concerne les communes de Callian, Mons, Montauroux, Tanneron, Tourrettes.

Il est estimé que la modification de droit commun n°1 du PLU de Grasse n'a aucune incidence significative directe ou indirecte sur ces sites.

# 6. LES MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA M1 SUR L'ENVIRONNEMENT

Les impacts du projet ont été évalués dans le paragraphe 4. « Les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

## 6.1. Les mesures d'évitement

Concernant les mesures en lien avec le projet d'extension de la zone industrielle des Bois de Grasse, pour rappel, les OAP de mise en valeur de la trame verte et bleue identifient une continuité végétale à créer sur une partie de l'extension projetée. Ce corridor est pris en compte par les projets des entreprises Niel et IFF, qui maintiennent végétalisés ces espaces.

Aucune autre mesure d'évitement n'a été identifiée, que ce soit concernant le projet d'extension de la zone industrielle des Bois de Grasse ou les autres modifications apportées par cette procédure

## 6.2. Les mesures de réduction

### *6.2.1. Réduction de l'impact paysager*

Concernant les projets de développement de l'entreprise Niel, afin de favoriser l'insertion paysagère des projets situés en extension, un prolongement de la bande tampon végétalisée le long du boulevard Emmanuel Rouquier a été mis en place. Cet outil induira un traitement paysager des abords de l'extension du site industriel.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

Par ailleurs, le projet d'aménagement d'une aire de stationnement pour l'entreprise IFF impacte certains oliviers présents sur la parcelle. Afin de réduire son impact paysager, l'entreprise prévoit le déplacement des oliviers sur la même parcelle.

De même, afin de limiter l'artificialisation des sols induite par la création de places de stationnement, l'entreprise prévoit que les places de stationnement pour voitures soient perméables et végétalisées (technologie Evergreen).

#### *6.2.2. Réduction de l'impact sur les risques naturels*

Aucun risque d'inondation n'a été identifié sur l'extension projetée de la zone industrielle, toutefois, les projets dans ce secteur devraient induire une augmentation de l'artificialisation des sols, et donc une imperméabilisation des sols accrue. Aussi, les aires de stationnement ont été pensées de manière à réduire l'impact des projets en matière d'imperméabilisation et/ou d'optimiser l'espace au mieux :

- Pour l'entreprise Niel, l'impact des aires de stationnement est réduit par le choix d'un aménagement en silo ;
- Pour l'entreprise IFF, les places de stationnement seront perméables et végétalisées (technologie Evergreen).

Aucune autre mesure de réduction n'a été identifiée, que ce soit concernant le projet d'extension de la zone industrielle des Bois de Grasse ou les autres modifications apportées par cette procédure

### 6.3. Les mesures de compensation

Aucune mesure de compensation n'a été mise en place au regard des impacts attendus pour les différents projets, qu'il s'agisse du projet d'extension de la zone industrielle des Bois de Grasse ou des autres modifications apportées par cette procédure.

## 7. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET AU REGARD DE SOLUTIONS ALTERNATIVES

Dans ce paragraphe, seul le projet d'extension de la zone industrielle des Bois de Grasse est analysé.

Le PADD comporte pour objectif « 4.A. Doter l'économie grassoise du foncier nécessaire », qui inclut les actions suivantes :

- Finaliser la grande zone industrielle du Plan de Grasse [appelée dans ce document zone industrielle des Bois de Grasse] en ménageant des espaces paysagers tampons avec les voisinages résidentiels ;
- Renouveler les espaces mutables des zones d'activités existantes en renforçant l'exigence d'intégration architecturale et paysagère, et en développant des politiques de labélisation ;
- Transformer le secteur Gare - Carré Marigarde en écoquartier économique numérique, tertiaire et de mixité urbaine en lien avec les perspectives d'intermodalité ;
- Rechercher et concrétiser toutes les opportunités foncières d'intensification et d'extension des grands sites économiques actuels.

En cohérence avec le PADD, plusieurs solutions alternatives sont donc envisageables pour répondre aux besoins de développement des entreprises spécialisées dans la parfumerie et les Arômes :

- L'utilisation de foncier résiduel au sein de la zone industrielle des Bois de Grasse ;
- Un développement par mutation ou renouvellement urbain sur la zone industrielle ;

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- Une intensification et/ou extension des grands sites économiques actuels.

### 7.1. L'utilisation de foncier résiduel au sein de la zone industrielle des Bois de Grasse

Concernant l'utilisation de foncier résiduel au sein de la zone industrielle des Bois de Grasse, l'occupation foncière de la zone est aujourd'hui saturée. Un état des lieux en 2022 fait état d'une seule parcelle encore non bâtie au sein de la zone, représentant 2 500 m². Celle-ci est toutefois déjà employée à une vocation de stockage et n'est donc pas disponible pour le développement d'une nouvelle activité.

### 7.2. Un développement par mutation ou renouvellement urbain sur la zone industrielle

Aucune friche n'a été identifiée au sein de la zone industrielle.

### 7.3. Une intensification et/ou extension des grands sites économiques actuels

Au moment de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU, en absence de disponibilité foncière au sein de la zone industrielle des Bois de Grasse et de foncier disponible à la mutation / pour le renouvellement urbain, le choix retenu est donc de permettre une intensification et une extension de la zone industrielle des Bois de Grasse, qui compte parmi les grands sites économiques de la ville de Grasse, en compatibilité avec le PADD du PLU actuellement en vigueur.

L'intensification de la zone industrielle est un préalable, notamment pour le site de l'entreprise Niel, qui prévoit au sein de l'emprise de la zone actuelle la création d'un parking silo et l'extension du bâtiment de production actuel.

L'extension de la zone industrielle est par ailleurs nécessaire en complément de l'intensification de la zone existante, afin de permettre :

- Pour l'entreprise Niel, la création d'un nouveau bâtiment de production dédié à l'activité « Arômes » et l'aménagement des services généraux.
- Pour l'entreprise IFF, l'aménagement d'une aire de stationnement répondant aux besoins de l'entreprise et la prise en compte de la transformation d'une villa en bâtiment d'accueil pour les employés

Le choix réalisé prend en compte la protection de l'environnement :

- Par la densification de la zone industrielle existante ; cette densification permet une utilisation plus efficace de l'espace déjà urbanisé, qui permet de réduire la pression sur les espaces naturels environnants, préservant ainsi la biodiversité et limitant la perte d'habitats naturels.
- Par l'extension de la zone industrielle sur une zone déjà urbanisée, et le réemploi de bâtiments existants :
    - Pour Niel, pour l'accueil des services généraux ;
    - Pour IFF, pour la réalisation d'un bâtiment d'accueil des employés avec réfectoire, sanitaires et vestiaires.

Cette extension est programmée sur un secteur déjà urbanisé, qui sera réaménagé. Ici encore, cette mutation d'un espace déjà urbanisé et sa densification permet de minimiser l'impact sur le foncier non bâti, ce qui est essentiel pour protéger les écosystèmes (aucune ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles ou naturelle n'est projetée). Par ailleurs, l'implantation en continuité directe des sites des entreprises Niel et IFF permettra d'optimiser le fonctionnement de leur site et de limiter les

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

déplacements internes à l'entreprise. Les infrastructures existantes seront réutilisées, ce qui limite ici encore l'empreinte environnementale globale des projets de développement de ces entreprises.

## 8. PERSPECTIVES DE L'EVOLUTION PROBABLE DU TERRITOIRE SI LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU N'EST PAS MISE EN ŒUVRE

Dans ce paragraphe, seul le projet d'extension de la zone industrielle des Bois de Grasse est analysé.

Si l'extension de la zone industrielle des Bois de Grasse n'est pas autorisée par le reclassement d'1,3 ha de la zone UJr (zone urbaine associée aux campagnes habitées de Grasse) en zone UGi (zone économique industrielle), la restructuration des sites des entreprises Niel et IFF ne pourra pas être réalisée comme projetée.

Même si une optimisation du foncier est encore possible pour l'entreprise Niel, l'absence de foncier à vocation industrielle pourrait à terme inciter au départ partiel ou total de ces deux entreprises historiquement implantées sur le territoire Grassois, dans l'incapacité de satisfaire leurs objectifs de développement.

Le départ de ces entreprises constituerait une perte significative mais aussi symbolique pour la mairie de Grasse, qui perdrait le siège d'une entreprise figurant parmi les leaders mondiaux dans les produits d'extraits naturels haut de gamme (IFF), et d'une des plus anciennes maisons de parfumerie et d'arômes au monde, toujours en activité (Niel). Ce départ entrainerait une vacance importante des locaux industrielles de la zone industrielle des Bois de Grasse, ainsi qu'une perte d'emplois qualifiés directs et indirects conséquente.

## 9. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Le PLU actuellement en vigueur définit les critères, indicateurs et modalités de suivi concernant les thématiques suivantes :

1. Préservation de la biodiversité et des milieux naturels
2. Prise en compte des risques naturels et technologiques
3. Limitation de la consommation de l'espace
4. Réduction des émissions polluantes et économies d'énergies
5. Préservation des ressources naturelles

Ces différents critères ne sont pas remis en question par la procédure de modification de droit commun n°1. Au regard des indicateurs déjà en place, aucun complément n'est apporté.

## 10. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 10.1. Présentation générale de l'évaluation environnementale

La modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de Grasse est soumise à évaluation environnementale suite à un examen au cas par cas par l'autorité environnementale et après décision de l'autorité environnementale n°CU-2023-3451.

Le code de l'urbanisme et le code de l'environnement définissent le contenu d'une évaluation environnementale. Le code de l'environnement précise notamment que « *L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document*

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

*de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. ».* La décision de l'autorité environnementale étant motivée uniquement par le projet d'extension du parc industriel des Bois de Grasse, l'évaluation environnementale apporte principalement des précisions sur ce projet, parmi les différents points modifiés par la procédure.

### 10.2. Compatibilité de la modification de droit commun avec les documents de rang supérieur (SCOT'Ouest Alpes-Maritimes)

Le PLU de Grasse a une obligation de compatibilité avec le SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes et le Plan de déplacements urbains (PDU) [devenu plan de mobilité] du pays de Grasse 2017-2027.

Le PLU ayant été approuvé avant le SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes, la modification de droit commun n'a pas pour objectif de rendre compatible dans son intégralité le PLU avec le SCoT et le plan de mobilité. A ce titre, une révision générale du PLU sera prescrite prochainement.

La compatibilité de la procédure de modification de droit commun n°1 avec les orientations et objectifs du SCoT a été analysée, notamment concernant l'identification et la protection de plusieurs éléments de « nature en ville », les dispositions réglementaires nouvellement fixées dans le secteur des Quatre Chemins, les modifications de zonage proposées pour le secteur du Carré Est, ou encore l'extension de la zone d'activités des Bois de Grasse : il en ressort que cette procédure ne porte pas atteinte aux orientations et objectifs du SCoT.

Il en est de même pour la compatibilité de la procédure de modification de droit commun n'°1 avec les axes, actions et items développés dans le plan de mobilité du Pays de Grasse.

### 10.3. Analyse de l'état initial de l'environnement et zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan (présenter ici les caractéristiques du terrain d'assiette du projet et le projet)

L'état initial de l'environnement a été dressé dans le PLU (révision générale) approuvé le 6 novembre 2018. En cohérence avec la décision de soumettre à évaluation environnementale le dossier de modification du PLU de Grasse au regard uniquement du projet d'extension du parc industriel des Bois de Grasse, les compléments concernant l'état initial de l'environnement concernent uniquement le secteur sur lequel l'extension du parc industriel est projetée. Ce secteur, d'une superficie de 1,3 ha, est actuellement classé en zone urbaine UJr et occupé par de l'habitat individuel peu dense. En dehors d'un enjeu de développement d'un corridor égologique (continuité végétale à créer), aucun enjeu écologique significatif n'a été identifié. De même, le secteur n'est ni cultivé, ni utilisé à des fins d'exploitation forestière.

### 10.4. Les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (avant mesures d'évitement, de réduction et de compensation)

Le projet d'extension de la zone industrielle des Bois de Grasse devrait permettre le développement de deux entreprises leader dans les domaines de la parfumerie et des arômes à Grasse, Niel et IFF, toutes deux installations classées pour l'environnement (ICPE). L'entreprise Niel projette une réorganisation de son site, avec notamment :

- Au sein de la zone industrielle existante, la création d'un parking silo et l'extension d'un bâtiment de production existant ;

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

- En extension de la zone industrielle, sur des parcelles limitrophes du site existant, la création d'un nouvel atelier de production pour l'activité « arômes » et l'aménagement des services généraux sur l'emprise de villas existantes.

Pour l'entreprise IFF, il s'agira essentiellement de prendre en compte la transformation récente d'une villa en bâtiment d'accueil des employés (avec réfectoire, sanitaires et vestiaires) et d'augmenter le parc de stationnement (création de 35 places de stationnement pour les deux-roues et de 17 places de stationnement perméables et végétalisées pour voitures.

Les impacts attendus avant mesures d'évitement, de réduction ou de compensations sont non significatifs ou faibles :

- Aucun impact significatif n'a été identifié concernant l'assainissement, à la fois pour Niel et pour IFF ;
- Concernant le bruit, le projet Niel devrait réduire les distances parcourues par les véhicules légers et donc les nuisances induites. Pour IFF, les impacts seront légers et incluent les nuisances induites par des véhicules roulant au pas et les bruits liés aux employés qui mangeront dehors lors du déjeuner ;
- Concernant la qualité de l'air, aucun impact significatif n'a été identifié, que ce soit concernant les rejets atmosphériques, les composés organiques volatils (COV) ou les poussières ;
- Concernant les déchets solides, aucun impact significatif n'a été identifié ;
- Concernant les paysages, l'extension de la zone industrielle devrait engendrer une densification de l'urbanisation, dans le respect des limites de hauteur et d'emprise au sol fixé par le PLU. Concernant le terrain d'assiette d'IFF, des oliviers seront impactés par les aménagements prévus ;
- Concernant les risques naturels, les projets devraient induire une augmentation de l'artificialisation des sols, dans les limites autorisées par le règlement de la zone du PLU ;
- Concernant les déplacements, pour les deux entreprises, la création d'aires de stationnement permettra de désengorger le parc de stationnement public qui est aujourd'hui saturé. Par ailleurs, concernant le projet Niel, la rationalisation des flux de véhicules réduira les distances parcourues par les véhicules légers ;
- Enfin, concernant l'écologie, une continuité végétale à créer a été identifiée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de mise en valeur de la trame verte et bleue.

Concernant les autres points modifiés par la procédure, on remarque des incidences positives concernant la thématique de l'écologie, des incidences positives concernant la prise en compte des risques naturels, des incidences positives sur la préservation des paysages qualitatifs, et une absence d'incidences significatives sur les espaces agricoles et forestiers, sur la consommation d'espaces et sur les déplacements.

### 10.5. L'évaluation des incidences Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est implanté sur le territoire communal de Grasse. Il est estimé que la modification n'a aucune incidence significative directe ou indirecte sur les sites Natura 2000 les plus proches.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

### 10.6. Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la modification de droit commun du PLU sur l'environnement

Concernant les mesures d'évitement, le corridor « continuité végétale à créer » inscrit dans les OAP de mise en valeur de la trame verte et bleue est respecté (les bâtiments et aménagements futurs évitent ce corridor).

Par ailleurs, afin de réduire l'impact paysager des projets :

- Une prescription de bande végétalisée a été mise en place en limite du boulevard Emmanuel Rouquier ;
- L'entreprise IFF prévoit de déplacer les oliviers impactés par leurs aménagements sur la parcelle concernée et d'utiliser une technologie végétalisée et perméable pour la création des places de stationnement destinées aux voitures ;

Afin de réduire l'artificialisation des sols pour les besoins en stationnement :

- L'entreprise Niel prévoit une solution de parking silo ;
- L'entreprise IFF prévoit des places de stationnement végétalisées et perméables pour les voitures.

Au regard des incidences avant mesures d'évitement et de réduction, aucune mesure de compensation n'a été jugée nécessaire.

### 10.7. Explications des choix retenus au regard de la protection de l'environnement et au regard de solutions alternatives

Afin de permettre le développement des entreprises spécialisées dans la parfumerie et les arômes, trois solutions alternatives compatibles avec le PADD du PLU actuellement en vigueur ont été analysées :

- L'utilisation de foncier résiduel au sein de la zone industrielle des Bois de Grasse ;
- Un développement par mutation ou renouvellement urbain sur la zone industrielle ;
- Une intensification et/ou extension des grands sites économiques actuels.

Toutefois, à ce jour, aucun foncier résiduel disponible n'a été identifié au sein de la zone industrielle des Bois de Grasse. De même, aucune friche industrielle ni local économique ayant vocation à muter n'a été identifié au sein de la zone. Aussi, la solution alternative retenue est celle de l'intensification et/ou extension des grands sites économiques actuels.

Cette solution est vertueuse au regard de la protection de l'environnement en tant qu'elle permet une utilisation plus efficace de l'espace déjà urbanisé, qui permet de réduire la pression sur les espaces naturels environnants. L'extension étant par ailleurs projetée sur une zone déjà urbanisée, celle-ci n'impliquera aucune ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles ou naturels.

### 10.8. Perspectives de l'évolution probable du territoire si la modification de droit commun du PLU n'est pas mise en œuvre

Si l'extension de la zone industrielle des Bois de Grasse n'est pas autorisée par la modification du PLU, la restructuration des sites des entreprises Niel et IFF ne pourra pas être réalisée comme projetée, menaçant à terme l'implantation sur la commune de Grasse d'une entreprise figurant parmi les leaders

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024

mondiaux dans les produits d'extraits naturels haut de gamme (IFF), et d'une des plus anciennes maisons de parfumerie et d'arômes au monde, toujours en activité (Niel).

### 10.9. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Les critères, indicateurs et modalités de suivi mis en place dans le cadre de la révision générale du PLU de Grasse de 2018 ne sont pas modifiés par la procédure de modification de droit commun n°1.

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20240625-2024-91-2-DE
Date de télétransmission : 26/06/2024
Date de réception préfecture : 26/06/2024