

GRASSE ENVIRONNEMENT

Groupement ASSOCIATIF pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)
Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)
BP 85253 06131 Grasse Cedex

Grasse 24 Avril 2018

A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

VILLE DE GRASSE
COURRIER ARRIVE LE

26 AVR. 2018



SERVICE URBANISME

Objet : Révision générale du PLU de Grasse

Avant Propos

Notre association Grassenvironnement, est membre du GADSECA, et ce Groupement a émis un Dire auquel nous avons participé. Nous rappelons, pour mémoire, les commentaires de ce Dire déposé par le GADSECA, que pour des commodités de lecture (environ 30 pages) nous ne reproduisons pas ici, mais aux remarques duquel nous nous associons.
Nous souhaitons que ce document plus complet soit consulté par vos soins.

Autres Commentaires

La commune de Grasse a de nombreux atouts, notamment ;

- elle est labellisée « ville d'Art et d'Histoire »,
- elle possède un centre historique moyenâgeux ainsi que de nombreuses habitations bourgeoises typiques du XIX et du début du XX ème siècles.
- Les quartiers périphériques, d'habitat individuel, ont préservés de nombreux espaces de nature de toute taille, ce qui fait de la ville une « ville-jardin », avec une qualité de vie qui lui est propre, appréciée de ses habitants, et représentant un attrait touristique indéniable.
- La présence d'une industrie des saveurs, senteurs et parfums réputée, basée en partie sur la qualité des fleurs à parfum cultivées localement, et sur la spécificité du terroir.
- Un poumon vert d'un seul tenant, avec l'ensemble Roquevignon/la Marbrière/enclave du PNR

Il est donc important de préserver ces atouts, grâce aux directives du PLU.

Esthétique des bâtiments

Pour cela, afin de conserver une certaine homogénéité architecturale des constructions et préserver l'identité de cette ville, longtemps « capitale de la Provence orientale » nous proposons que les **toitures terrasses soient interdites dans toutes les zones**, sauf pour les annexes attenantes aux immeubles d'habitation.

Pour nous, les toitures devraient être, systématiquement, en pente couvertes de tuiles Canales.

GRASSE ENVIRONNEMENT

Groupement ASsociatif pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)

Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)

BP 85253 06131 Grasse Cedex

Ainsi, par exemple, pour les zones industrielles et commerciales, situées dans la plaine du Plan, au cœur du paysage compris entre les collines Nord de st Christophe, Est de Plascassier et Ouest des Aspres.

Le choix de ce site, qui a été fait autrefois, est peu adapté aux caractéristiques du paysage ou au besoin de préservation des sites, et il est malheureusement irréversible.

Mais n'aggravons pas son impact négatif sur les paysages environnants. Son emplacement central dans la commune, justifie qu'une attention particulière soit portée à l'esthétique des nouveaux bâtiments, et notamment sur les toitures qui sont la cinquième façade, selon les architectes.

Nous proposons aussi la pose sur 80% de la surface du toit, de panneaux photovoltaïques, intégrés harmonieusement dans la toiture (en zone UG et UT notamment)

D'autre part, une réflexion serait à mener, sur les avantages/inconvénients de bassin de rétention des eaux pluviales, dont nous avons entendu parler,

- Si ils sont installé sur les toitures terrasses des bâtiments ; ces bassins étant plantés de végétations hydrophiles. Compte tenu du réchauffement climatique et des périodes de sécheresse conséquente, quid de la survie des plantes, et par là même de l'intérêt paysager et d'isolation thermique des bassins ? D'autre part, la réglementation du PLU impose un bassin de 10m³ pour 100m² imperméabilisé, soit un poids de 10Tonnes pour un bassin de 10m³. Quid de l'intérêt du surcoût financier engendré pour le renforcement du bâtiment ?
- Si ils sont situé en pleine terre, sans liner ni béton, planté de plantes hydrophiles et d'arbres à hautes tiges au bord des crêts du bassin, et traité comme « zone humide temporaire » ; mais là aussi, quid de la sécheresse estivale et de l'entretien des plantes ?

Les bassins situés en pleine terre, ont cependant notre préférence, surtout si la végétation est entretenue.

Autre exemple, en zone UT, sites touristiques qui devraient être une vitrine de l'identité architecturale de la commune, les toitures terrasses devraient aussi être interdites.

Aspect « Ville-jardin »

Cet aspect est dû principalement aux nombreux lotissements anciens, bien arborés, qui constituent des ensembles architecturaux homogènes, offrent un aspect paysager agréable et respectent les besoins d'espaces verts au titre de la Trame Verte. Ces espaces sont des lieux de Trame Verte, qui bien que discontinue, est néanmoins nécessaire à la conservation de la biodiversité, et au maintien des fonctionnalités écologiques.

Pour préserver, cette identité de campagne grassoise habitée, il faudrait selon nous :

- **Fusionner les secteurs pavillonnaires UCc avec les secteurs UCd**, et appliquer en UCc les mêmes règles qu'en UCd.

Nous citons, par exemple, les secteurs pavillonnaires UCc, situés entre le ch du Santon/le long du canal ste Marguerite/le ch du vieux pont au Plan de Grasse, de forme urbaine semblable au lotissement du Bois Fleuri situé le long de la route de Cannes, en amont d'Auchan, et qui est en UCd. D'autres secteurs semblables existent, mais nous ne pouvons tous les lister.

GRASSE ENVIRONNEMENT

GRoupement ASSociatif pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)

Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)

BP 85253 06131 Grasse Cedex

- **Fusionner les secteurs UJ,UJa,Ujb**, et appliquer les mêmes règles que UJb à l'ensemble, à l'exception de la hauteur à l'égout du toit, qui serait limitée à **7m** maximum (R+1), pour tout type de construction, excepté pour les *constructions présentant une emprise au sol inférieure à 75m², emprise au sol calculée d'un seul tenant*, dont la hauteur serait limitée à 4,5m (1 niveau).
- UJr conservant ses règles propres (secteur en assainissement individuel)

En outre, pour ces mêmes raisons, nous ne sommes pas favorables, à l'implantation des résidences de tourisme, ou d'hôtellerie, ou de maisons de retraite dans l'ensemble des zones UJ, afin d'éviter de produire un mitage d'immeubles, et à terme une périurbanisation rampante.

- **Préserver** les jardins des maisons en Ville, et dans les centres de villages, pour assurer des petits espaces de respiration au sein de la pression urbaine.

Localisation des zones industrielles/commerciales UG

Nous comprenons la nécessité de maintenir et de développer le secteur économique grassois. Cependant, il nous semble que le principe de « **reconstruire l'industrie sur l'industrie** » pourrait s'appliquer, compte tenu du nombre de bâtiments vacants et d'espaces en « dents creuses » existants à l'intérieur des périmètres des zones d'activités actuelles.

Aussi, étendre certaines zones UGi (ste Marguerite et Camperousse), jusqu'à jouxter le village du Plan au Nord et au Sud, nous paraît être une erreur, d'autant que les extensions en question sont déjà occupées par des commerces/services de proximité (boulangerie, librairie, ...etc) et relèvent selon nous, du **zonage UGc1** (comme à st Jacques ou au Moulin de Brun ou à Plascassier).

Nous proposons d'autre part, la création d'une zone tampon entre la zone UGi ste Marguerite, et le lotissement « la Fontaine » av. Maubert ; zone tampon semblable à celle créée entre le lotissement des « Villanelles » et l'extension de la zone artisanale Eco-parc de st Marc.

Les demandes ci-dessus, sont issues des mêmes craintes que celles exprimées séparément par de nombreux riverains des zones OAP Eco parc de st Marc/st Donat/route de Cannes.

Trame Verte et Bleue

Les nombreux vallons (secs ou humides) supports de **la Trame Bleue**, nous semble bien localisés, sur les différents plans de zonages ; cependant ces différents vallons ne sont **pas nommés**, et de ce fait il est difficile d'y faire référence.

D'autre part, les planches 3G1 et 3G2, auraient mérité d'être plus explicites, en comportant notamment des repères urbains (RD, voie SNCF,...), et un fond cadastral **plus récent que 2005**. Ces planches localisent-elles des espaces de la Trame Bleue, ou du PPR inondation, ou les deux ?

GRASSE ENVIRONNEMENT

GRoupement ASSociatif pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)

Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)

BP 85253 06131 Grasse Cedex

En ce qui concerne la **Trame Verte**, celle-ci nous paraît peu perceptible sur les planches de zonages. Selon nous, à minima, la Trame Verte devrait

- coïncider avec le PPRif (planche 3^E1), car là où il y a de la forêt, il y a une Trame Verte.
- Inclure les ripisylves bordant la Trame Bleue
- Inclure les secteurs de campagne habitée, et les espaces agricoles, qui assurent une certaine continuité écologique.

Une planche spécifique Trame Verte, sur fond cadastral comme pour le PPRif, **serait de ce fait, utile.**

Toute procédure permettant à ces Trames de mieux assurer leur fonction de corridor écologique serait bienvenue, car les discontinuités qui existent sur le territoire grassois limitent leur efficacité.

Remarques particulières :

- document **Règlement**,
page 55 § 8.1.1 condition de desserte,

les voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques ...sont suffisante au regard de l'importance et de la nature du projet

il faudrait ajouter « et dont la largeur de voie ne doit pas être **inférieure à 3,5m** »

Cet oubli pourrait générer des situations pouvant mettre en cause la sécurité des riverains (accès pompiers...etc...)

les voies en impasses existantes : il faudrait ajouter « **ainsi qu'aux véhicules de lutte contre les incendies** »

- document **Liste des emplacements réservés** pièce 1^E

ce document, dans un tableau, liste les différents type de voirie :

V2 *desserte locale à sens unique* doivent avoir une largeur de 5 à 10m

V8 *liaison inter quartier à sens unique* « « « 5 à 7m

V3 *desserte locale à double sens* « « « 6 à 10m

Pourquoi « V2 » a-t-elle une largeur plus importante que V8 ? cela ne paraît pas logique, comment est-ce justifié ?

Pour nous, « V2 » devrait avoir au maximum, une largeur de **5 à 7m**, comme « V8 » puisque ce sont des voies à sens unique.

D'autre part, une colonne du tableau, quantifie « *faisceau de part et d'autre de l'axe de la voie ou du projet* »

V2 7,5m

V3 5m

V8 5m

Là encore, comment est justifié la largeur plus importante de « V2 » ?

Ne devrait-elle pas être de **5m**, comme les autres ?

GRASSE ENVIRONNEMENT

GRoupement **AS**sociatif pour la Sauvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 déclarée en s-préfecture le 18/12/1987 n° W 483 (ex n° 7727)

Affilié au GADSECA (groupement associatif de défense des sites et de l'environnement de la Côte d'Azur association agréée)

BP 85253 06131 Grasse Cedex

D'une manière générale, les dessertes locales desservent des quartiers pavillonnaires résidentiels et servent de lieu de promenade ou de cheminement piéton. Il n'est pas opportun de les élargir. En revanche, en matière de sécurité, il serait judicieux de mettre en place des zones 30.

Veillez accepter, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs

La vice-présidente Joëlle Faguer

Po.
TF

Le Président P. Point

(Signature circulaire)

PJ: 1 planche zonage

ÉLÉMENTS À PROSCRIRE	ÉLÉMENTS À FAVORISER

1. Éléments à proscrire

2. Éléments à favoriser

3. Règles de construction de la hauteur maximale autorisée

4. Règles de construction de l'épaisseur des murs

5. Règles de construction de la pente des toitures

6. Règles de construction de la couleur des façades

7. Règles de construction de l'orientation des façades

8. Règles de construction de la couleur des toitures

9. Règles de construction de la couleur des sols

10. Règles de construction de la couleur des clôtures

11. Règles de construction de la couleur des mobilier urbain

12. Règles de construction de la couleur des véhicules

13. Règles de construction de la couleur des enseignes

14. Règles de construction de la couleur des publicités

15. Règles de construction de la couleur des plaques d'adresse

16. Règles de construction de la couleur des bornes kilométriques

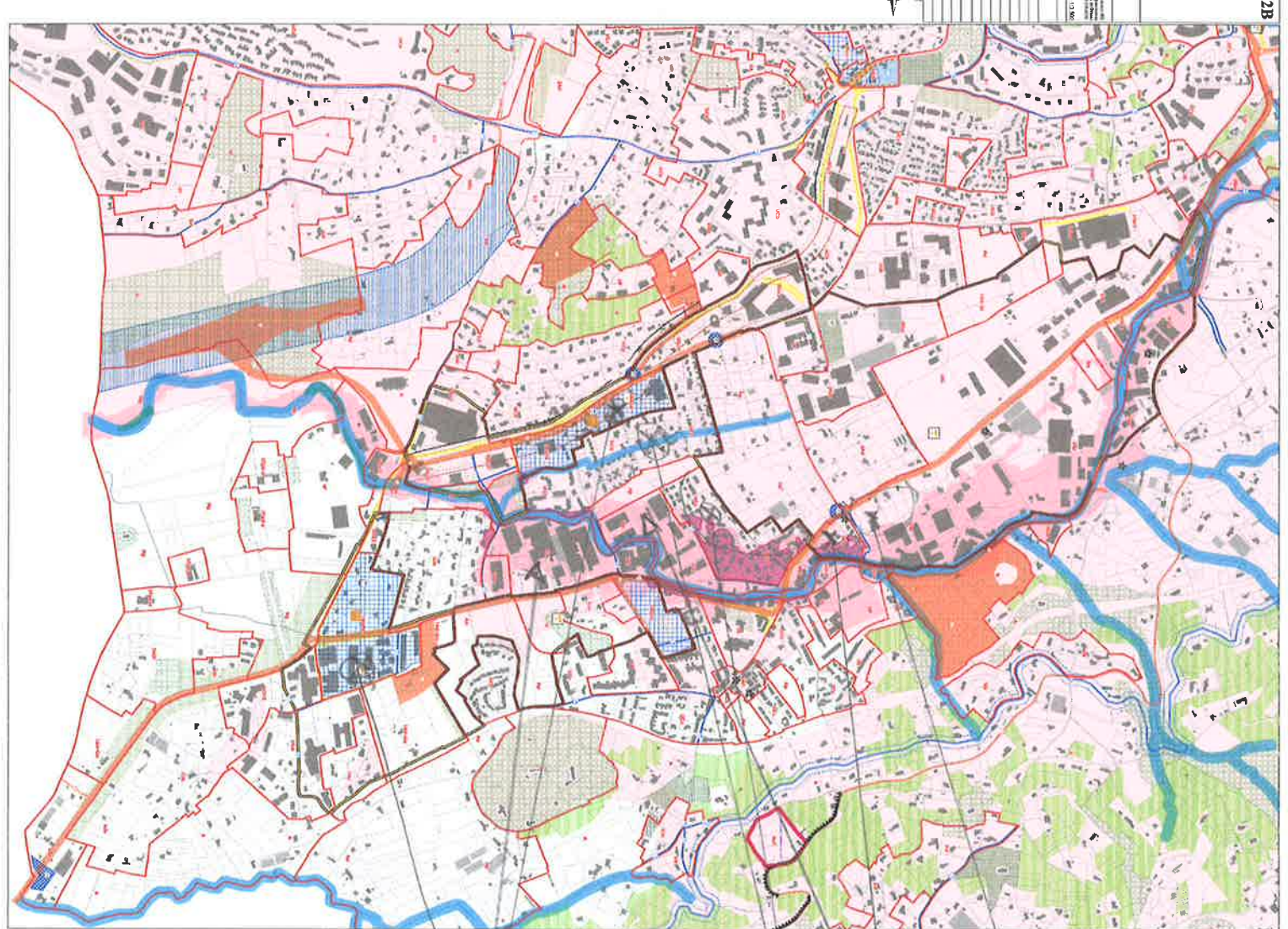
17. Règles de construction de la couleur des bornes kilométriques

18. Règles de construction de la couleur des bornes kilométriques

19. Règles de construction de la couleur des bornes kilométriques

20. Règles de construction de la couleur des bornes kilométriques

21. Règles de construction de la couleur des bornes kilométriques



0 50 100 200 Mètres

UGa
 $R=9m(R+2)$

UGe1
UGe passe en UGd

UGa (R=9m)
+ maille urbaine