

27 AVR. 2018

SERVICE URBANISME

16 Pages  
L80

Grasse le 26 Avril 2018

Collectif Sud « zone ECOPARC de St Marc » (Familles Durban, Legoff, Candotto, Caramello, Olivero, Busson, Marchetti, Potier-Sanchez, Mr Impoco Patrick, Arranega)  
Adresse mail : lemaralpin06@gmail.com

A l'attention de :

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Objet : Enquête publique Projet PLU – Eco-parc de St Marc

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance les dispositions et remarques que nous souhaiterions voir prises en compte et voir régler au futur PLU, dans le cadre de l'aménagement de l'éco parc de St Marc.

#### Localisation :

La zone du futur Eco-Parc, se situe entre Rd304 à l'Ouest (face au collectif des riverains de la propriété Isnard), le Lotissement des Villanelles au Nord, la voie SNCF et une future zone agricole à l'Est et une zone mixte pavillonnaire locaux commerciaux à l'Ouest, représentant une surface d'environ 11 hectares.

#### Présentation

Ces 11 hectares sont d'anciens terrains agricoles **implantés sur des terres d'excellentes qualités agronomiques de type « Alluvial Quaternaire »**. En effet jusqu'au milieu des années 90 ces terres étaient cultivées pour la production de légumes ou de fleurs à parfum (jasmin plus particulièrement).

Enfin, cette zone mixte pavillonnaire/activités est occupée aujourd'hui par des bâtiments en r+1 pour les pavillons le plus souvent et ne dépassant pas r+2 (8-9 m) pour les bâtiments d'activité. Cette zone rentre dans le rayon de servitude de protection des monuments historiques (documents 3a PLU arrêté) du Domaine de St Donat.

#### Proposition de règlement

Aussi, veuillez trouver ci-joint une proposition de règlement que nous entendons continuer à défendre et à faire valoir dans le cadre de l'enquête publique.

PJ Proposition de règlement du nouveau PLU + Plan de masse

Si une zone de type artisanal se crée, nous insistons sur le fait que nous serions opposés à :

- Toute installations ICPE quel que soit l'activité et la taille,
- La présence de hangar/entrepôt en tôle,
- La présence de bâtiment recevant du public lié au commerce de gros
- Les commerces de gros
- Tout bâtiment de hauteur frontale supérieure à 8m

Pour les petites activités qui s'installeraient, il est prévu un cahier des charges environnemental renforcé – Aussi quels seraient les taux de nuisance, émission sonore etc .... A ne pas dépasser ?

Dans tous les cas, il est important de conserver, préserver l'**ambiance actuelle** en réalisant une étude d'impact préalable à tout aménagement.

N'existe-t-il pas aujourd'hui des locaux, bureaux, établissements industriels, hangars ou terrains propriété de la commune viabilisés, vacants dans les différentes zones d'activités de la Marigarde, du Carré, Sainte Marguerite, Clavary, St Marc etc .... Ne serait-il pas alors préférable, avant de consommer des terres maraichères qui nous manqueront dans quelques années, de réoccuper et réaménager ces locaux vacants ( usine Bioland c'est +- 10000 m2 vacants depuis 10 ans, ancien bureau des ASSEDICS) et d'optimiser les zones d'activités existantes. Les impacts environnementaux en seraient limités. Des opérations de réhabilitations/transformations ont déjà été effectuées sur Grasse (comme SYMRISE, pépinière d'entreprise espace Lions, SMA sur St marc ...) . Enfin le développement de cette zone ne devrait se faire qu'après la mise en service de l'échangeur de la Paoûte.

Notre proposition d'aménagement permet de :

- **Conserver un cadre de vie** pour la majorité des gens installés dans ce quartier récemment ou depuis plusieurs décennies. En effet en limitant la hauteur des bâtiments en R+2 frontale (en application sur la zone existante – voir photo) et dans la continuité des bâtis existants, l'impact environnemental sera réduit et l'aménagement rentrera dans le souhait de la commune de soigner ses entrées de ville et préserver le cadre de vie de ces concitoyens-





- **Limiter** l'impact sur la zone inondable du Grand Vallon (document 3F – PPR inondation PLU arrêté), en préservant des terres non imperméabilisées et/ou en limitant les surfaces construites. Les aires aménagées devraient préserver des surfaces de 30% (règlement actuel) en pleine terre de façon pérenne.
- **Ré-exploiter** « d'Anciennes terres agricoles » qui ne demandent qu'à revivre. Ainsi, elles pourraient être préservées et inscrites dans le cadre « d'une politique Agricole de proximité » prônée par la Municipalité et le CG06 afin d'alimenter les établissements scolaires, EPHAD etc .... Il reste peu de zone maraichère, **plate et aisément labourable, de cette ampleur sur la commune** de Grasse offrant une telle opportunité. Des plantes à parfum pourraient être aussi plantées pour embellir l'entrée de la ville et appuyer les démarches faites par la commune auprès de l' UNESCO. Ainsi, l'entrée de la ville de Grasse, par le train serait embellie.
- **Créer un mail arboré** autour de la zone artisanale – mail qui pourrait s'étendre le long de la voie SNCF **créant ainsi un cheminement piéton depuis le Village du Plan.**
- **Conserver** en partie les restanques existantes, l'intégrité des écoulements pluviaux centenaires, bassins agricoles et l'équilibre de la nappe phréatique locale
- **Disposer** d'aménagements d'intérêts collectifs (jardins familiaux et ou parc public ...)
- **Préserver** l'habitat de la flore (oliviers bicentenaires, grand platane, laurier, orchidée ...), et faune (duc, chouette, chauve-souris etc ..... ) présents sur le site. Un inventaire faune et flore du secteur devrait-être réalisé préalablement à tout aménagement ainsi qu'une étude d'impact environnemental.



### **Conclusion**

Le hameau du Plan de Grasse ainsi que les quartiers de St Marc et La Paôte, sont sans doute les secteurs grassois qui ont subi le plus de bouleversements lors de ces 30 dernières années et le plus souvent de façon malheureuse, anarchique et sans tenir compte de l'environnement (installation/extension d'usines à proximité d'habitations ou d'établissement scolaire, multiplications des zones commerciales qui concurrencent les commerces de proximités, et ruinent les commerces du centre-ville et des hameaux, ..... ).

Aussi, il est important aujourd'hui que le nouveau PLU, préserve l'environnement au sens général, pour les habitants, pour la faune et pour la flore et plus particulièrement ceux du hameau du Plan de Grasse qui ont vu se dégrader leurs conditions de vie et subissent ces bouleversements au quotidien (route saturée par PL et véhicule légers, odeurs émanant des usines, concentrations des zones commerciales inesthétiques etc ....)

Convaincu de l'intérêt que vous porterez à notre débat et nos propositions, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.

## PROPOSITION DE REGLEMENT DU NOUVEAU PLU

### Chapitre IX: ZONE 1AUGa "ECOPARC de St Marc"

Zone à dominante d'activités artisanat et services 1AUGa

Nous proposons que l'urbanisation du secteur "ECOPARC de Saint Marc" se fasse sous la forme d'une opération coordonnée. Le temps de disposer des outils nécessaires pour établir ce schéma de références, un périmètre d'attente procédant à un soucis du droits des sols d'une durée maximale de 5 ans devrait être instauré.

Un secteur 1AUGa4 destiné à l'activité artisanale et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement est crée dans le secteur de la Paoute-St Marc "l'EcoParc de Saint Marc"

#### ARTICLE 1AUGa 4 "EcoParc de Saint Marc"- OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- 2- Les caravanes isolées,
- 3- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- 4- Les parcs résidentiels de loisirs,
- 5- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- 6- Les carrières,
- 7- Les constructions à usage d'équipements collectifs hormis dans le secteur 1AUGa
- 8- Les constructions à usage de commerce hormis dans le secteur 1AUGa
- 9- Les constructions à usage d'habitation ,
- 10- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ( hôtels et résidences de tourisme ),
- 11- Les aires de jeux et de sport,
- 12- Les parcs d'attractions,
- 13- Les constructions à usage industriel dans le secteur 1AUGa "ECOPARC de St Marc"
- 14- Les installations classées soumises à autorisation dans le secteur 1AUGa "ECOPARC de St Marc"
- 15- Les dépôts de matériaux.
- 16- Les installations classées soumises à déclaration dans le secteur 1AUGa "ECOPARC de St Marc"
- 17- Les entrepôts commerciaux ou non recevant du public
- 18- Les commerces de plus de 500 M2 de surface de plancher
- 19- Les Commerces de gros et activités de services
- 20- Les Cinémas

#### ARTICLE UG 2 - OCCUPATION et UTILISATION DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UG comprenant tous les secteurs:

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, de bureaux et de services liées aux activités de la zone
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installation admises ci-dessus,

- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte.

#### Dans le secteur 1AUGa "ECOPARC de St Marc"

Les constructions à usage de commerces en lien direct avec l'artisanat présent sont admises

#### Dans tous les secteurs de la zone UG.

- Les stockages d'hydrocarbures à l'usage interne d'un établissement à condition d'être effectués dans des citernes à double cuvage étanche et visitable en dessous,
- L'entretien et l'extension mesurée des constructions à usage agricole.

### **ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Sont inconstructibles les terrains desservis par une voie non revêtue ou inférieure à 3,50 mètres de largeur.

### **ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### *Eau*

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

#### *Assainissement*

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les installations classées tout rejet sera soumis à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout déversement d'eau usées, autre que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

##### Eaux usées résiduelles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953, et à l'arrêté du 22 décembre 1994 ainsi qu'à l'arrêté du 2 février 1998.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 20 °.

### Eaux Pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe 7.5.3 ).

Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

### **Branchement**

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain .

### **ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans Objet .

### **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISE PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques et privées ouverte à la circulation générale, y compris aux voies piétonnes, ainsi qu'aux emprises publiques .

Dans tous les secteurs de la zone 1AUGa de "ECOPARC de Saint Marc", les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à :

- 20 mètres de la route de Cannes et de la RD 304,

Dans le secteur 1AUGa "ECOPARC de St Marc", les constructions doivent respecter les implantations mentionnées dans les orientations d'aménagement . La façade de la construction projetée doit être implantée au moins à :

- 20 mètres de la RD 304
- 5 mètres des autres Voies, ou des espaces végétalisés

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement existant ou futur ou en retrait.

### **ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

( voir plan de masse )

### **ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRE SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Sans Objet . ( Voir plan de Masse)



## ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL ( Voir plan de masse )

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction à l'exception des piscines et saillies, telles que balcons.

Dans tous les secteurs de la zone 1AUGa de "ECOPARC de Saint Marc", l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % du terrain .

il n'est pas fixé de règles d'emprise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Dans le secteur 1AUGa "ECOPARC de St Marc", les constructions devront s'implanter dans les polygones figurant dans les orientations d'aménagement.

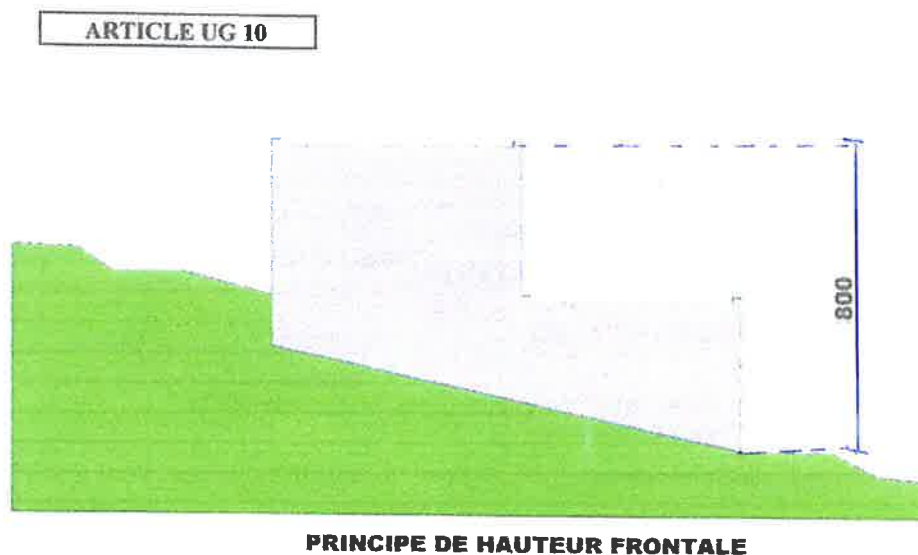
## ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurées en tout point des façades du sol naturel existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit en 1AUGa "ECOPARC de St Marc", la hauteur ne pourra excéder 8 mètres par rapport au côté aval si terrain en pente ( Voir Schéma en article 10 )

Dans le cas de la réalisation d'un acrotère, la hauteur des constructions , mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel ou excavé jusqu'au sommet de l'aerotère , ne pourra excéder 9 mètres en 1AUGa "ECOPARC de St Marc" toujours par rapport au côté aval si terrain en pente.

La hauteur des murs maçonnés des clôtures ne devra pas excéder 1,60 mètre; pour les autres clôtures la hauteur totale, mur bahut compris , ne devra pas excéder 2 mètres .

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques au fonctionnement des services publics pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent



## ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement ( y compris pour les deux roues) et de leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation . Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristique de l'opération,
- à son environnement.
- Parking en sous-sol pour les véhicules des employés
- Parking en surface pour les visiteurs
- Aucun Parking en toiture terrasse

## ARTICLE UG 13 - ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts avec des essences locales peu demandeuse en eau .

Dans tous les secteurs de la zone 1AUGa "ECOPARC de Saint Marc",

les espaces verts **perennes** devront représenter **30%** de la surface de l'unité foncière . Ne sont pris en compte dans le calcul que les surfaces d'un seul tenant d'au moins 150m<sup>2</sup>

Au moins 70 % du périmètre du terrain sera planté d'un alignement d'arbres de haute tige de circonférences 12/14 .

les surfaces non aménagées des dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantation avec 40 cm de terre végétale .

les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige , de circonférence 12/14 pour quatre places de stationnement .

Il sera privilégié les essences locales et les espèces méditerranéennes .

Disposition relatives au secteur UGa2

Dans les espaces plantés figurant au plan de zonage ( pièce3), toutes constructions et installations sont interdites .

Disposition relatives au secteur 1 AUGa "ECOPARC St Marc"

Dans les espaces plantés figurant dans les orientations d'aménagement et sur le plan de zonage, toutes constructions et installations sont interdites. Les arbre de haute tige de circonférence 12/14 seront privilégiés .

Les plantations présentes sur site (olivier, platane ancien etc ...) devront être conservées sur place

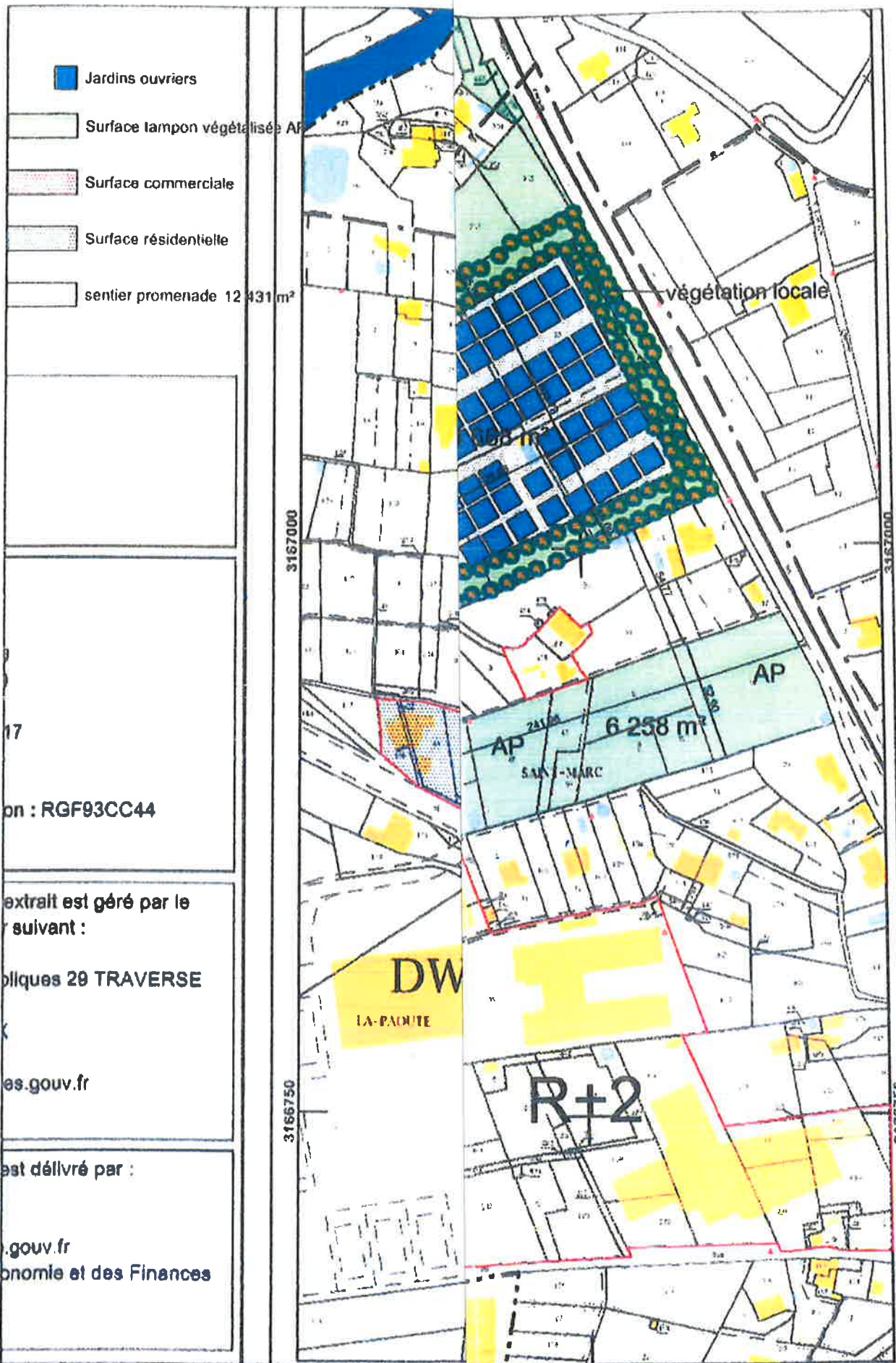
## ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet . ( Voir plan de Masse)

PJA

# *Plan de Masse*

PJA



17

on : RGF93CC44

extrait est géré par le  
suivant :

oliques 29 TRAVERSE

es.gouv.fr

est délivré par :

.gouv.fr

onomie et des Finances



IT MARC - GRASSE

PCMI  
2

lors de la phase d'exécution. Les cotations sont mises à titre indicatif.

PSA

*Modèle d'allée*



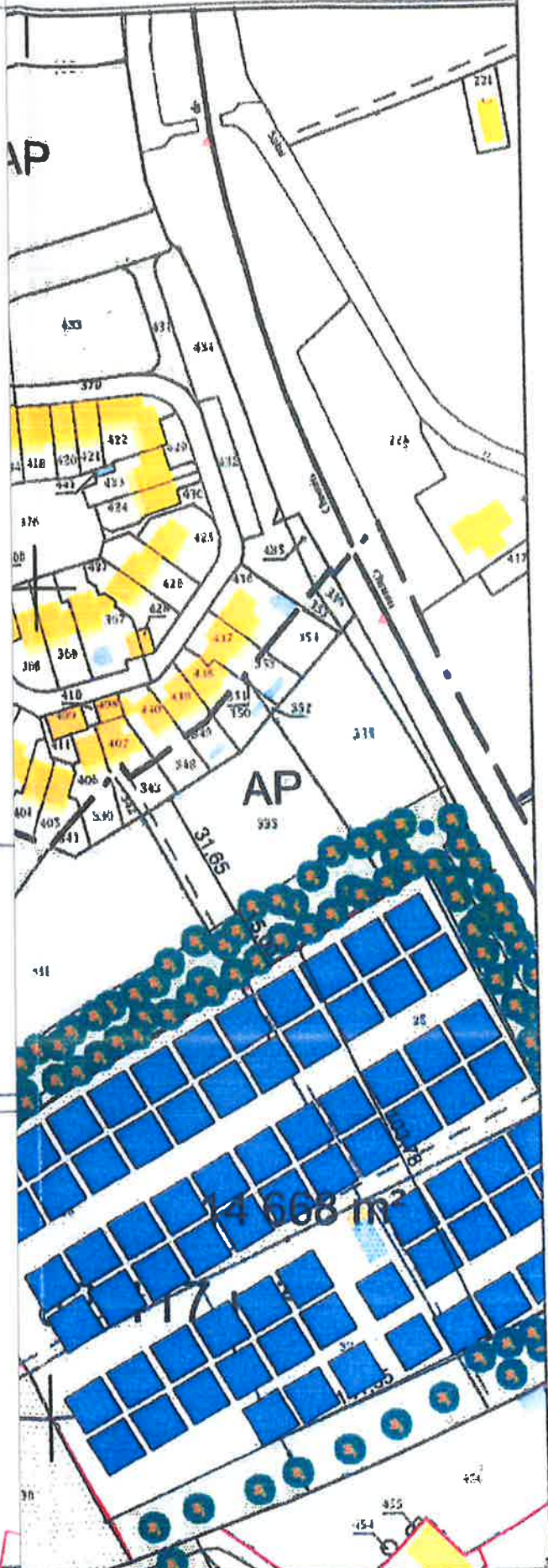
821

*Aménagement carrefour  
avenue Gaston de Fontmichel  
et RD304*

PSJ

REGION GENERALE DES  
FINANCES PUBLIQUES

-----  
DRAIT DU PLAN CADASTRAL AP



ment :  
MARITIMES

e :

DT  
000 DT 01

origine : 1/1000  
édition : 1/2000

dition : 04/09/2017  
oraire de Paris)

nées en projection : RGF93CC44

NT MARC - GRASSE

PCMI  
2

blisés lors de la phase exécution Les cotations sont mises à titre indicatif