



VILLE DE GRASSE  
COURRIER ARRIVE LE

PLU 2018 – Ville de Grasse

27 AVR. 2018

le 26 Avril 2018

SERVICE URBANISME

Le collectif « Les Villanelles » représente 71 villas, situées Avenue Gaston de Fontmichel (Traverse de La Paoute). Il fut créé dans le cadre de la révision du PLU, afin de défendre les intérêts de ses habitants mais aussi dans le but de travailler en collaboration avec la Mairie, pour un projet d'intérêt commun pour cette zone de 11 hectares située entre St Marc et La Paoute. Notre démarche est celle de pouvoir allier le développement de la ville avec le respect de ses habitants, de leur cadre de vie ainsi que de la nature.

Depuis presque un an nous avons eu plusieurs rencontres avec Mr le Maire, son adjoint au Plan, Mr Rondoni, et Mme Campana, responsable de l'urbanisme. Nous les remercions d'ailleurs pour leur disponibilité et le temps qu'ils nous ont accordé. Nous avons également pu compter sur la collaboration de Mr Vinciguera.

A l'issue de ces multiples réunions, nous avons établi un règlement, avec plan, dont voici une copie.

Nous y ajoutons une copie d'une liste de questions soumises à la Mairie, auxquelles nous n'avons malheureusement pas eu toutes les réponses, abordant divers points sensibles, relatifs à cette zone.

En résumé, nos préoccupations se basent sur les possibles nuisances (sonores, visuelles, olfactives) que pourraient générer les diverses activités de l'eco parc. C'est pourquoi le règlement fait état de tous les points à considérer et respecter tels que:

- Hauteurs frontales maximum des bâtiments à 9m
- Créations de barrières végétales ainsi que de mails plantés et piétons.
- Les occupations et utilisations des sols interdites (stockage, la logistique, les commerces de gros et toute installation ICPE....)
- Les voies et accès.
- Aspect extérieur
- Plan de Masse

...

Nous vous remercions par avance de l'intérêt que vous porterez à notre dossier, et vous en remercions.

Veuillez agréer, nos salutations distinguées.

Collectif les Villanelles.

# **QUESTIONNAIRE**

*Proposition de règlement du nouveau PLU  
Zone UG*



*Réunion du 4 octobre 2017  
À la Mairie de Grasse, avec Mr Le Maire Jérôme VIAUD*

**TABLEAUX DE QUESTIONS RÉCURRENTES**

**TABLEAUX DES REPONSES**

**QUESTION N° 1**

**REPONSE N° 1**

**\* Hauteur des constructions:**

Pourquoi la hauteur des bâtiments dans la zone déjà réalisée est indiquée R+3 sur le projet, alors que ce sont des bâtiments de R+1 et R+2 ?

Cela voudrait dire que vous envisagez de surélever les bâtiments existants ?

Ils passeraient de ce fait à 12 ml à l'égout pour des toits terrasse

Le 6 septembre lors de votre visite aux Villanelles vous avez annoncé que les bâtiments ne dépasseraient pas 9 Ml en hauteur, c'est donc bien R+2.

Dans le projet de PLU arrêté, la hauteur est limitée à 9 mètres, donc R+2

**QUESTION N° 2**

**REPONSE N° 2**

**\* MAIL PLANTE de 5000 M2 et de 15 ml de large**

ils sont prévus 1 côté Villanelles et 1 côté St Marc

En fait il s'agit d'une double voie avec des parkings pour les visiteurs venant au Parc d'activité, et une rangée d'arbres de chaque côté, environ tous les 7 Ml.

On peut considérer dès aujourd'hui, sans trop se tromper, que ce seront des parkings utilisés par tout un chacun, est principalement par le personnel des unités créés.

Nous craignons également, il faut bien que jeunesse se passe, que cela devienne un terrain de jeu, pour les détenteurs de scooters ou autres engins à moteur.

Il serait souhaitable que les parkings se situent en périphérie de la zone

Nous souhaiterions plutôt des sentiers de promenade comme:

\* Ceux le long du canal, arboré d'arbustes et d'arbres de hautes tiges (7ml) ( Tilleul, Micocoulier, Mûrier platane, Olivier, Laurier, Arbre de Judée ...)

\* Préserver les restanques, bassin agricole, ancien canaux d'irrigation et de leur entretien

Réflexion pour positionner ailleurs les places de parkings visiteurs

**QUESTION N° 2a**

**REPONSE N° 2a**

**\* Création de noues pluviales**

Seront elles raccordées sur la RD304 ?

Dans le cas contraire où les ferez vous déboucher

Le service concerné Eau et Assainissement demandera le raccordement nécessaire. Vous pouvez vous renseigner auprès du secrétariat: secretariat.eau@ville-grasse.fr

**QUESTION N° 3**

**REPONSE N° 3**

**\* Concernant la Création de la nouvelle Zone d'Activité**

\* Quels types d'unités comptez vous implanter

\* Vous indiquez à faible taux de nuisances: LESQUELLES ?

\* Des entreprises ont-elles déjà fait des demandes pour s'installer ?  
Lesquelles ?  
Quel Type ?

\* Comptez vous y redéployer les Stés :

- a) Des Quatre Chemins ?
- b) De la Marigarde ?
- c) De la Zone Artisanale détruite au dessus de la Gare du Sud ?
- d) Des Bois Murés ?

L'OAP prévoit la rédaction d'un cahier des charges environnemental.

A ce jour, il n'y a pas eu de demandes d'entreprises.

**QUESTION N° 4**

**REPONSE N° 4**

**\* Implantation gare de bus 1**

Vous projeter d'installer une gare de BUS, sera t'elle couverte pour en minimiser les nuisances, de:

\* Bruit

\* Pollution

N'y a t'il pas un autre endroit pour l'implanter ?

La nouvelle ligne, qui va prolonger celle de Cannes, donc traverser d'autres communes.

Pourquoi la Gare s'implante chez nous ?

Au lieu de réaliser une gare Terminale, les autres communes ne pouvant elles pas en absorber une partie, ce qui diminuerai le volume, nous concernant.

En effet il y aura une activité 7 jours sur 7, alors que des bureaux nous assureraient une certaine tranquillité le Week-End

Cohérence par rapport au BHNS entre la gare SNCF de Grasse et Nouans Sartoux.  
A l'instar de la gare d'Antibes Keolis, le meilleur projet évitant les nuisances sonores et autres sera étudié. La CAPG travaillera en concertation avec notre commune et celle de Nouans Sartoux.

## QUESTION N° 5

## REPONSE N° 5

\* Type de constructions

- \* Qu'entendez vous par:
  - côté Villanelles Moyennes Unités
  - côté St Marc Petites Unités

Cela concerne t'il: a)- l'emprise au sol ?  
b)- la hauteur ?

En l'état, il n'y a pas d'avancés significatives par rapport au document présenté et qui est en votre possession.

## QUESTION N° 6

## REPONSE N° 6

\* Implantation gare de bus 2

- \* Accolé à cette gare, vous aviez prévu un bâtiment pour des bureaux et de la billetterie, en lieu et place du marché paysan.
- \* Actuellement sur votre dernier projet il n'apparaît plus? Est-il supprimé ?
- \* Ou fait t'il parti du Pôle Technique dessiné sur le schéma de composition du futur éco-parc ?

Notre réflexion est généraliste. Les prochains mois (consultation des PPA, enquête publique) amèneront des réflexions et des précisions que nous pourrions partager ensemble.

## QUESTION N° 7

## REPONSE N° 7

\* Implantation gare de bus

Sur le terrain dont on vient de parler, il est noté sur la dernière page du fascicule que vous nous avez remis le 6 septembre dernier, qu'il est en **zone Ap**, alors que sur la page 3 il est défini en zone de Périmètre **OAP 3 & 4 !!!**

la gare de bus est dans le périmètre de l'OAP St Donat et éco-parc de St Marc, et en zone 1 AVGA dans le plan de zonage du PLU.

## QUESTION N° 8

## REPONSE N° 8

\* Concernant la Création de la nouvelle Zone d'Activité

- \* Nous savons que dans la ZI Ste Marguerite, il reste des surfaces vacantes. Que vont-elles devenir ?
- \* De la même façon dans les bâtiments de la zone St MARC de nombreux M2 de bureaux sont non occupés.
- \* Si on arrive à obliger des particuliers, à la taxation de leurs appartements non loués, pourquoi ne peut-on pas le faire avec de l'industriel ?

A ce stade, nous ne pouvons pas répondre à cette question.

## QUESTION N° 9

## REPONSE N° 9

\* Du fait qu'il va être crée un réseau de BUS BHNS et de pistes cyclables

- \* Prévoyez vous également de créer un aménagement avec des arbres le long de la RD 304 et de la RN 85 ?

## QUESTION N°10

## REPONSE N°10

\* Aménagement Carrefour et accotement Les Villanelles

- \* Devrons-nous attendre la réalisation de cette voie dédiée au Bus BHNS, pour que le Carrefour de l'Av. Gaston de Fontmichel et de la RD 304, soit arrangé de façon à en diminuer la dangerosité. A savoir:
  - \* Interdire le stationnement récurrent de camions
  - \* Aménagement d'un trottoir depuis l'arrêt de BUS jusqu'au Marché Paysan
  - \* Supprimer la flaqué d'eau
  - \* Installer un passage piétons avec un ralentisseur.

Via M. Rondoni, une réunion s'est tenue le 20 octobre dernier avec les services du département. M. Rondoni est disposé à vous donner les éléments en sa possession actuellement.

# PROPOSITION DE REGLEMENT DU NOUVEAU PLU

## Chapitre IX: ZONE UG

Zone à dominante d'activités industrielles et artisanales

\* Il est créé un secteur UGa aux quartiers de la Marigarde , de la Poute et au nord de Sainte-Marguerite où l'activité commerciale est autorisée, avec un sous-secteur Ugal de hauteur différente , et un sous-secteur, UGa2 interdisant les activités industrielles et précisant les règles relatives à l'aspect extérieur .

Un secteur UGa4 destiné à l'activité artisanale et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement est créé dans le secteur de la Paoute-St Marc "l'EcoParc de Saint Marc"

### ARTICLE UG 1 - 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 UGa et UGa3 et hormis celles visées à l'article UG2,
- 8- Les constructions à usage de commerce hormis dans le secteur Uga et celles visées à l'article UG2 pour le secteur UGa3,
- 9- Les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article UG2,
- 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 sous-secteur UGa2, UGa3 et UGa4 "ECOPARC de St Marc"
- 14- Les installations classées soumises à autorisation dans le sous-secteur UGa2, UGa3 et UGa4 "ECOPARC de St Marc"
- 15- Les dépôts de matériaux.
- 16- Les installations classées soumises à déclaration dans les secteurs UGa3 et UGa4 "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 UGa3 et UGa4 "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, à l'exception du secteur UGa3 et UGa4

- Les stockages d'hydrocarbures à l'usage interne d'un établissement à condition d'être effectués dans des citernes à double cuPAGE 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'eaux usées, autres 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 UG, à l'exception du secteur UGa3, 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 UGa3 et Uga4 "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, auvents enlevé

Dans tous les secteurs de la zone UG, à l'exception du secteur UGa3 et UGa4, 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 UGa3 et Uga4 , 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 UGa3 et Uga4 "**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'acrotère , ne pourra excéder 9 mètres en **UGa4** "**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 10



## **ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible de type provençal, de la commune avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages .

Sont interdites les imitations de matériaux ( faux moellons, fausses briques, faux bois, etc ...)

Les toitures doivent être réalisées en matériaux non réfléchissants .

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent, y compris pour les extensions.

Les clôtures en grillage sont doublées d'une haie végétale constituée d'essence locale ( tilleul , micoucoulier platane, murier platane, laurier fleurs, laurier, arbre de Judée , olivier, etc... )

### Dispositions relatives au secteur UGa2, UGa3 et UGa4 "ECOPARC de St Marc"

les constructions , ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives sur les bâtiments patrimoniaux et les paysages remarquables.

Façades / couvertures :

les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Les constructions annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que les constructions principales .

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont prohibés ainsi que les imitations de matériaux ( faux moellons, fausses briques, faux bois, ect ...)

Les bardages en façade et en couverture sont interdits .

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit en couverture et en façade .

Les toitures terrasses non accessibles de plain-pied sont interdites.

Les toitures seront obligatoirement en tuile d'une pente maximum de 20 %

Aucune canalisation (eau, vidange) ne devra être visible en façade. De même les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons.

Réseaux divers :

Les câbles EDF , PTT, TV devront être posés en souterrain

Les coffrets de compteur, de coupures ou de branchements , seront intégrés dans la maçonnerie, en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon bois ou métal peint.

Les panneaux solaires sont admis à condition qu'ils soient correctement intégrés dans les jardins privatifs ou sur les toitures .

Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie .

Les citernes de fuel et de gaz doivent être enterrées .

Murs de soutènement et de clôture :

Suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils seront en pierre apparente ou enduits . Les murs cyclopéens sont interdits .

Dans le cas de clôtures constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage, le grillage doit être doublé d'une haie végétale constituée d'essence locale .

## 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 UG,

les espaces verts 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 UGa3 et UGa4 "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)

-  Jardins ouvriers ou régie municipale agricole  
ou *Activité limitée (i.e. logement)*
-  Surface tampon végétalisation essences locales AP
-  Surface commerciale R+2
-  Surface résidentielle
-  Mail planté 12 431 m<sup>2</sup>
-  Aménagement RD



17

on : RGF93CC44

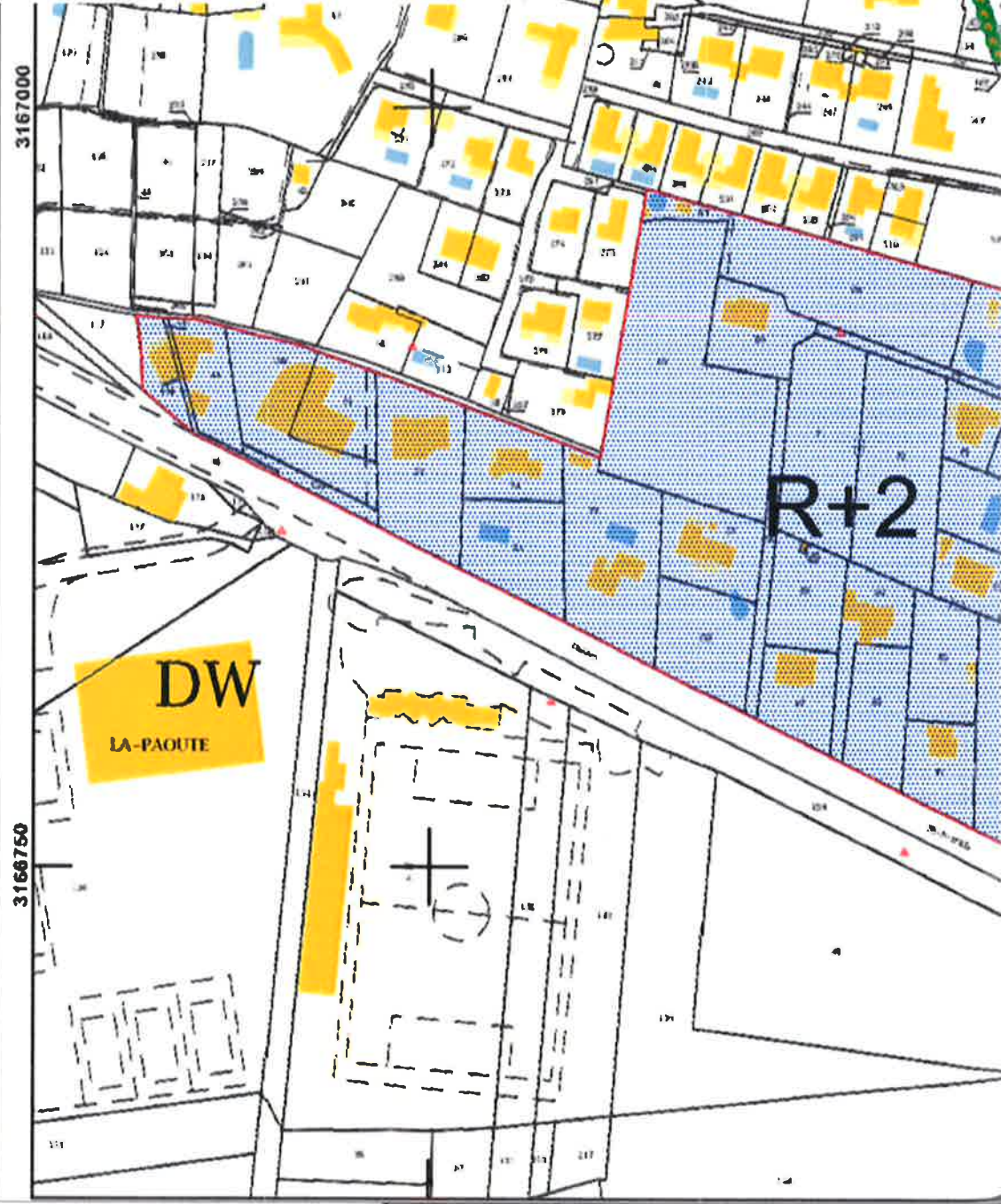
extrait est géré par le  
r suivant :

oliques 29 TRAVERSE

es.gouv.fr

est délivré par :

.gouv.fr  
onomie et des Finances



PHASE	ECHELLE	Date :04/09/17	Ind. : A
PC	1/2000		