



PLU LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE GRASSE



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 25 juin 2019 approuvant les dispositions de la Modification Simplifiée n°1

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE>

ERREURS MATERIELLES LIEES AU ZONAGE ET AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE>

Correction des ouvertures à l'urbanisation admises par la CDPENAF du 06/02/2018
Attribution des étiquettes de secteurs aux zones UB de Moulin de Brun et du Plan
Actualisation des périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques

ERREURS MATERIELLES LIEES AU REGLEMENT ET LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES>

Report graphique de 4 secteurs de mixité sociale non appliqués
Suppression des mentions des emplacements réservés E14 et E15 du PLU
Correction de la discordance de hauteur des murs de soutènement
Correction de la discordance de hauteur des affouillements et exhaussements
Mise en conformité entre croquis et hauteur des constructions de la zone UG
Ajout de la ligne SLI-V8 figurant aux documents graphiques dans la liste des servitudes d'urbanisme.

GRASSE - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Les objectifs de la Modification Simplifiée



Suite à l'approbation de la Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Grasse le 6 novembre 2018, et aux observations de Monsieur le Préfet reçues le 31 décembre 2018, Monsieur le Maire de Grasse propose de réaliser une Modification Simplifiée pour la rectification de 12 erreurs matérielles mineures telle que listée dans l'arrêté municipal du 7 février 2019 joint à la présente notice.

Compte tenu de la complexité du document et des avis nombreux émis lors de toute la procédure, 8 ajustements mineurs sont à prendre en compte pour corriger des erreurs dans le document en vigueur, dont 4 évolutions demandées par le Préfet des Alpes Maritimes.

Les évolutions demandées par le Préfet des Alpes Maritimes sont toutes liées à la prise en compte des avis émis par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers lors de la session du 6 février 2018 et qui n'avaient pas été intégralement prises en compte dans la version Approuvée du 6 novembre 2018. L'autre modification demandée par Le préfet concerne le plan général des servitudes d'utilité publique (SUP) qui ne reprend pas correctement le périmètre de protection des différents monuments historiques du territoire de Grasse (servitude AC1). Il convient donc de rectifier cette annexe du PLU en établissant la zone de protection de 500 mètres à partir de tout point du contour des monuments inscrits ou classés.

D'autres évolutions pour erreur matérielle sont également à prendre en compte dans le document en vigueur :

- L'ajout des périmètres des 21, 22, 23 et 24 sur les documents graphiques du document approuvé, seule la SMS 16 n'étant pas attribuée.
- le report des Emplacements Réservés E14 et E15 dont la couche n'était pas active dans le document d'urbanisme
- la restauration de la ligne de Servitude de Localisation 8 pour élargissement de voirie dans la liste des emplacements réservés du PLU, cette servitude figurant bien sur tous les plans de zonage du PLU approuvé
- la correction de la discordance de hauteur maximale des murs, souhaitée à 2 mètres dans le PLU approuvé (alors que des formulations de 1,50 mètres de hauteur maximale demeurent dans les articles 5 de certaines zones)
- la correction de la discordance de hauteur des affouillements et exhaussements, souhaitée à 2 mètres
- la mise en conformité entre croquis et hauteur des constructions de la zone UG, pour la hauteur des toitures.



GRASSE - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

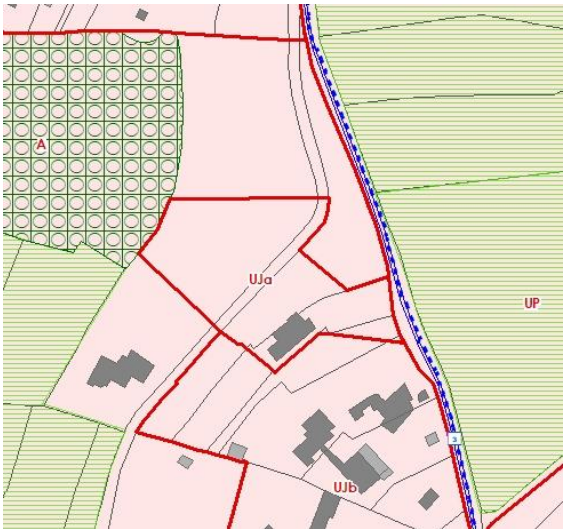
ERREURS MATERIELLES LIEES AU ZONAGE ET AUX SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



L'ouverture à l'urbanisation du secteur Clavary

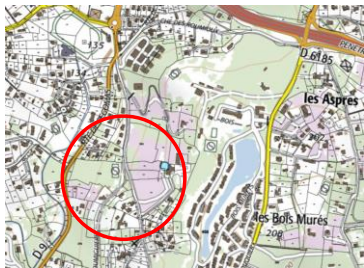


Extrait du PLU approuvé le 28 juin 2007



Extrait du plan de zonage Révision PLU projet Modification Simplifiée n°1

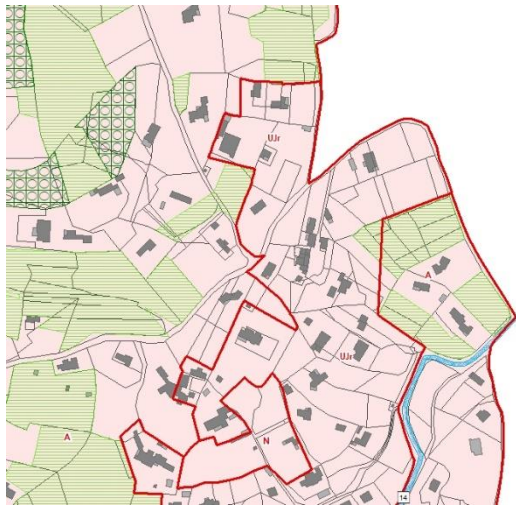
$U1a = 3116m^2$



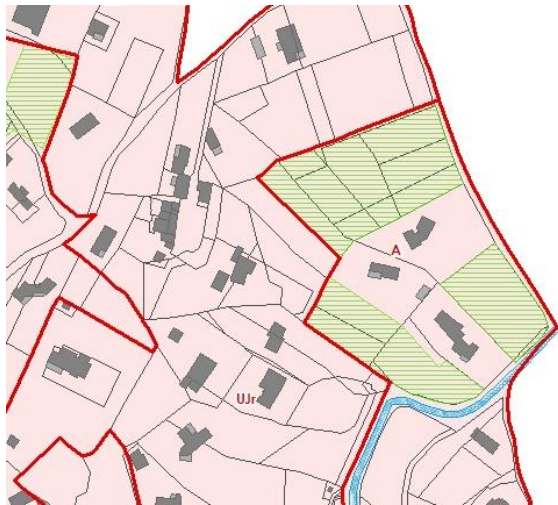
L'ouverture à l'urbanisation de Clavary est réduite par rapport à la version du PLU Approuvée afin qu'au moins 3250 m² de surface agricole soit maintenue sur la partie supérieure du terrain, conformément à la demande de la CDPENAF du 6 février 2018.

Correction des ouvertures à l'urbanisation admises par la CDPENAF du 06/02/2018

L'ouverture à l'urbanisation du Peyloubet



Extrait du plan de zonage Révision PLU Approuvée le 06/11/2018



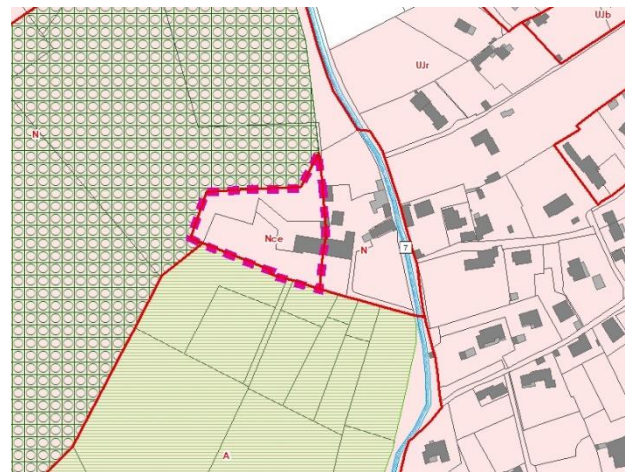
Extrait du plan de zonage Révision PLU projet Modification Simplifiée n°1



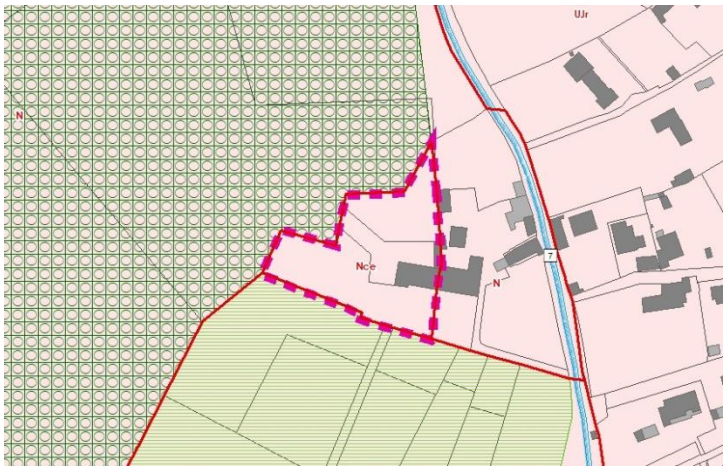
L'ouverture à l'urbanisation du Peyloubet est réduite conformément à la demande de la CDPENAF du 6 février 2018 afin que la totalité des parcelles CW 19 et CW 748 soient intégralement classées en zone agricole.



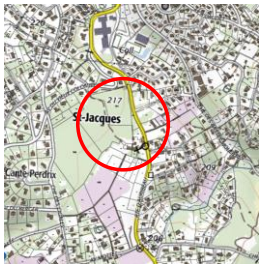
L'ouverture à l'urbanisation du STECAL des Rouméguières



Extrait du plan de zonage Révision PLU Approuvée le 06/11/2018



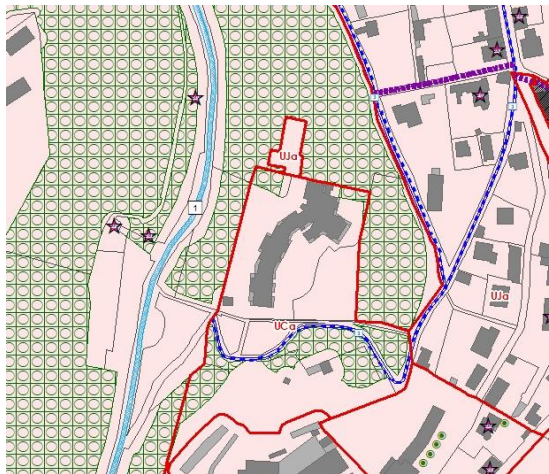
Extrait du plan de zonage Révision PLU projet Modification Simplifiée n°1



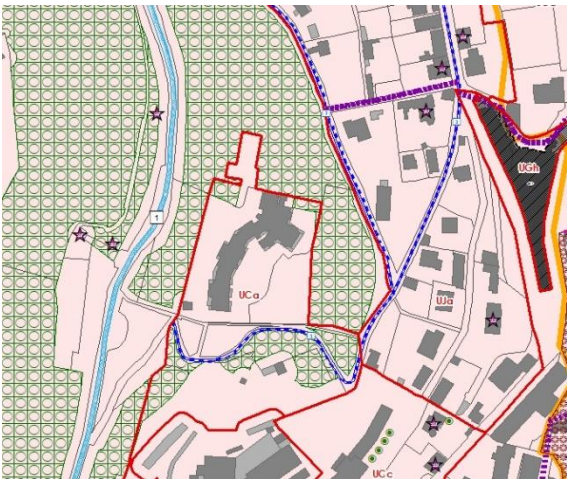
Le positionnement du site de taille et de capacité d'accueil limitée des Rouméguières est repositionné sur sa partie Ouest sur la limite de l'Espace Boisé Classé comme lors de l'Arrêt du PLU de Grasse le 6 novembre 2017; aucune évolution de son périmètre n'étant admis sans l'accord de la CDPENAF des Alpes Maritimes.



L'ouverture à l'urbanisation au droit d'Altitude 500



Extrait du plan de zonage Révision PLU Approuvée le 06/11/2018



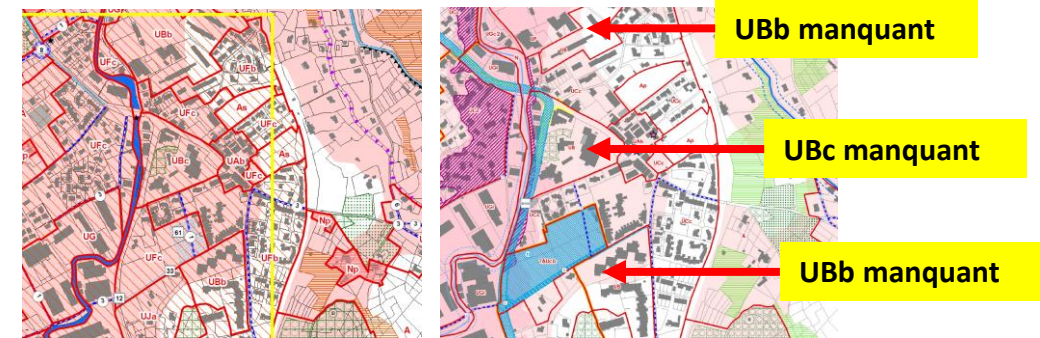
Extrait du plan de zonage Révision PLU projet Modification Simplifiée n°1



En cohérence avec la zone de rattachement UCa tel que présenté dans le compte-rendu CDPENAF du 13/02/2018, l'ouverture à l'urbanisation contigüe à la copropriété dénommée « ALTENA » est reclassée en zone UCa et non UJa. La CDPENAF avait dans son avis du 13/02/2018 opté pour cette solution de densité afin de réduire considérablement la fenêtre d'ouverture à l'urbanisation avec les règles de la zone UC qui est en continuité.

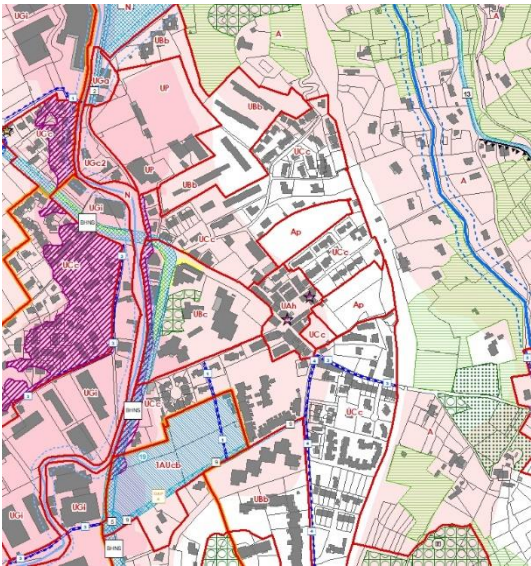
Attribution des étiquettes des secteurs UB du quartier du Plan et de Moulin de Brun

Les étiquettes de secteur de la zone UB au quartier du Plan



Extrait du plan de zonage PLU Approuvé
Modification n°11 en vigueur en 2018

Extrait du plan de zonage Révision PLU
Approuvée le 06/11/2018



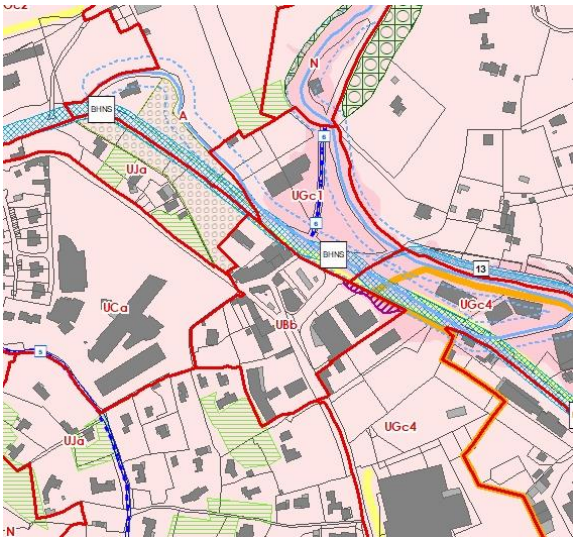
Extrait du plan de zonage
Révision PLU projet
Modification Simplifiée
n°1

Les étiquettes de secteur de la zone UB au quartier de Moulin de Brun



Les densités attribuées sont celles de la
Modification n°11 de 2017, le PLU en vigueur
avant la Révision adoptée du 6 novembre 2018.

Extrait du plan de zonage Révision PLU
projet Modification Simplifiée n°1



Suppression des mentions des emplacements réservés E14 et E15 du PLU

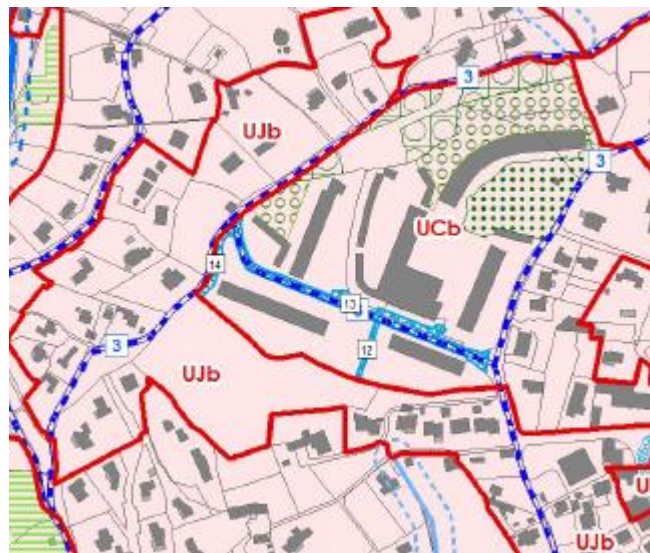
Les Emplacements réservés n°2 et n°4 sont non attribués comme indiqué sur la liste du PLU approuvé. Il n'y a pas lieu de les faire figurer sur les documents graphiques.

E2	Non attribué		
E3	Création d'un espace public à St Claude	Commune	3 000
E5	Création d'un aménagement routier de mise en sécurité de la route de Cannes	Commune	1 235

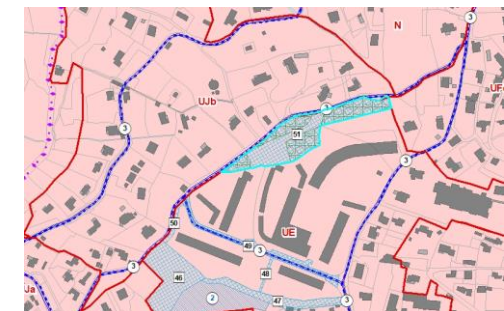
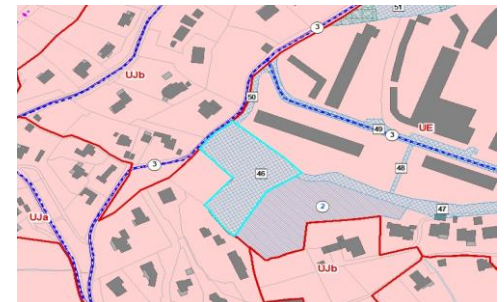
Concernant les emplacements réservés n°14 et 15 mentionnés au PLU approuvé le 6 novembre 2018; ils sont listés **par erreur** mais non représentés. Ils correspondent aux emplacements réservés N°46 et 51 du PLU de 2007, qui ont été **expressément abandonnés par la Ville de Grasse dès l'engagement de la révision du PLU.**

E14	Création d'un groupe scolaire, d'une salle de quartier, d'une mairie annexe et d'un stationnement public aux Marronniers	Commune	4 135
E15	Réaménagement de la salle polyvalente et création d'un espace vert boisé	Commune	6 410

PLU révisé en 2018



PLU antérieur à la révision de 2018

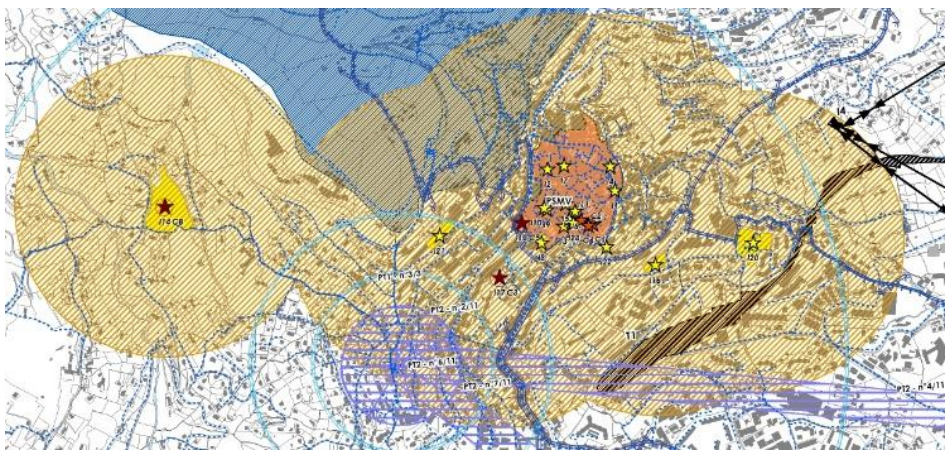


- L'ER 46 du PLU 2007 (avec la formulation identique pour l'ER 14 du PLU révisé de 2018) projetait la création d'un groupe scolaire, d'une salle de quartier, d'une mairie annexe et d'un stationnement public aux Marronniers. Il convient **de supprimer cet ER 14 de la liste** des emplacements réservés.
- L'ER 51 du PLU (avec la formulation identique pour l'ER 15 du PLU approuvé de 2018) projetait, dans le même quartier, le Réaménagement de la salle polyvalente et création d'un espace vert boisé. Il convient **de supprimer cet ER 15 de la liste** des emplacements réservés.

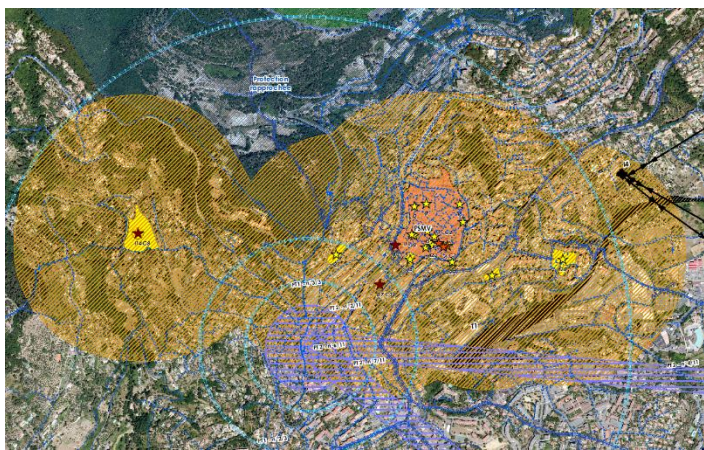
Les emplacements réservés 14 et 15, sans réalité dans la liste des emplacements réserves sont supprimés.

Mise à jour des périmètres AC1 des servitudes d'utilité publique

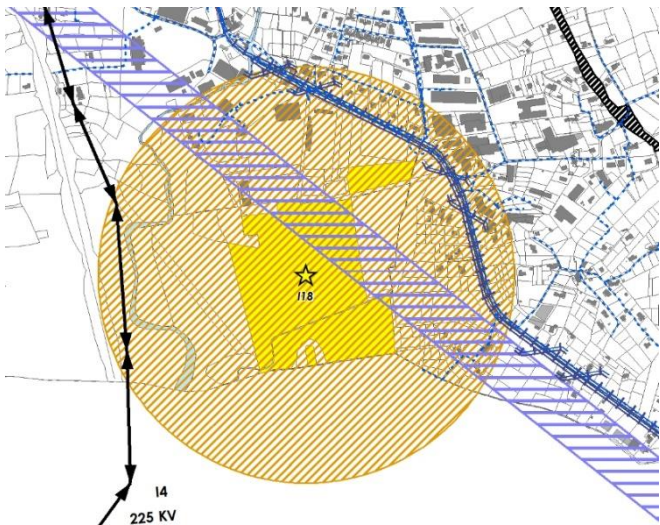
Les périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques sont repris pour épouser la forme des bâtiments et donc couvrir les zones exactes soumises à la réglementation.



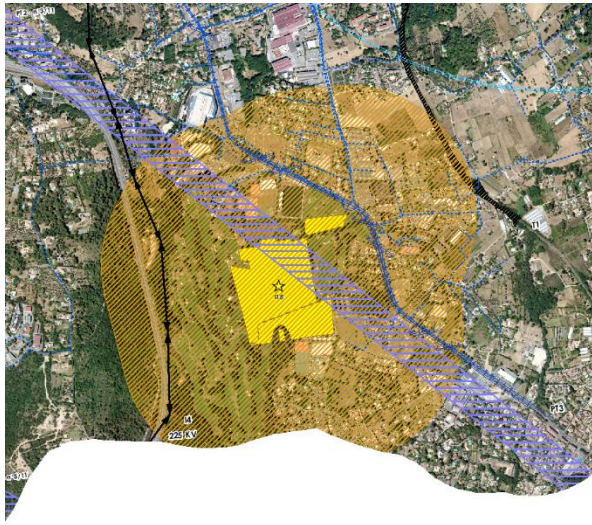
Extrait du plan de zonage Révision PLU Approuvée le 06/11/2018



Extrait du plan de zonage Révision PLU projet Modification Simplifiée n°1



Extrait du plan de zonage Révision PLU Approuvée le 06/11/2018



Extrait du plan de zonage Révision PLU projet Modification Simplifiée n°1

GRASSE - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

**ERREURS MATERIELLES LIEES AU REGLEMENT
D'URBANISME ET A LA LISTE DES EMPLACEMENTS
RESERVES**

AJOUT DES PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES



Le PLU arrêté en novembre 2017 a entériné la correspondance de la production des logements sociaux avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).

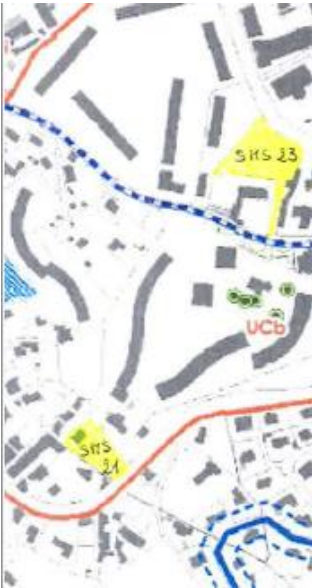
L'annexe 1 de l'avis du Préfet du 21/02/2018 relève d'ailleurs que les objectifs du PLH prévoyant 900 LLS neufs sur la période sont ainsi atteints.

Si la liste des secteurs de mixité sociale de l'article DG29 du règlement est à jour de cette programmation, les documents graphiques n'ont pas été actualisés pour 4 servitudes qui ne figurent pas dans les plans de zonage.

La Modification Simplifiée résout ces 4 discordances en portant sur les documents graphiques les périmètres des SMS 21, 22, 23 et 24, la SMS n°16 étant déjà légendée « non attribuée » dans le tableau.

SMS16	Non attribuée				
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 Rouquier	1,1	45	30%	14
Total logements en périmètre de mixité sociale			2 402		930

Route de Cannes et quartier des Capucins



Quartier de la Marigarde



Avenue Emmanuel Rouquier



3 Discordances repérées dans le Règlement d'Urbanisme

1/ Correction de la discordance de hauteur des murs de soutènement –

La hauteur des murs et des murs de soutènement est harmonisée à 2 mètres dans l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

2/ Correction de la discordance de hauteur maximale des affouillements et exhaussements

Cette hauteur est fixée à deux mètres dans toutes les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme comme l'indique l'article DG 20 page 24 du Titre 1, ce qui impose de corriger les articles UB4, UC 4, UJ 4, UG 4, UP 4, UT 4, 1AUC 4 et 1AUG 4 qui mentionnent la hauteur de 1,5 mètres.

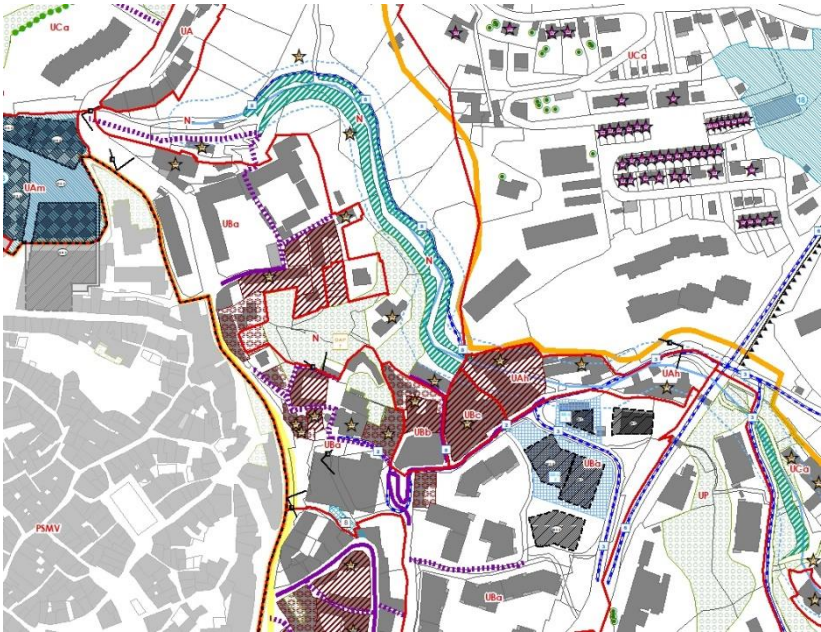
3/ Mise en conformité entre croquis et hauteur des constructions de la zone UG

Le tableau des hauteurs est corrigé pour correspondre au croquis de la page 96 et mentionne désormais 4 mètres de hauteur de faîtage.

Ajout de la ligne SLI-V8 dans la liste des servitudes d'urbanisme.



Une Servitude de localisation V8 est restée applicable dans le PLU, elle concerne une liaison inter-quartier à sens unique le long du Grand Vallat, Son étiquette et sa mention dans la liste sont ajoutées sur le plan de zonage et la liste des emplacements réservés. .



SLV-8	Liaison interquartier à sens unique	6.00	3.00
-------	-------------------------------------	------	------