

DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES



**COMMUNE DE GRASSE
PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision Générale du PLU**

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Pièce n°1B**

PRESCRIPTION DE LA REVISION EN DATE DU 4 JUILLET 2013
ARRET DU PLU EN DATE DU 07 NOVEMBRE 2017
APPROBATION DU PLU EN DATE DU 06 Novembre 2018

*Version d'Approbation – Délibération du Conseil Municipal de la Ville
de Grasse du 06 Novembre 2018*

MODIFICATIONS	MISES A JOUR	RÉVISION GÉNÉRALE
		Révision n°1 approuvée le 28/06/2007
		Révision n°2 approuvée le



PLU

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA VILLE DE GRASSE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
GRASSE 2016-2027





SOMMAIRE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

GRASSE 2016-2027

GRASSE 2016-2027 > LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	5
Protéger et transmettre un environnement de grande qualité	6
L'économie et l'accessibilité, conditions d'équilibre du territoire	7
Le renouveau urbain et la proximité, les deux leviers de la Ville Durable.....	9
GRASSE 2016-2027 > ORIENTATIONS PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES.....	11
Ambition n°1 > Grasse, haut lieu patrimonial et culturel	13
Ambition n°2 > L'eau, une ressource capitale pour demain	15
Ambition n°3 > Grasse, Ville énergétique innovante	16
Ambition n°4 > Une matrice verte et bleue pour une ville méditerranéenne durable	17
GRASSE 2016-2027 > ORIENTATIONS URBAINES, ÉCONOMIQUES ET SOCIALES	19
Ambition n°1 > Grasse, entre héritage et projets.....	21
Ambition n°2 > Grasse, entre ville et villages.....	22
Ambition n°3 > Une politique d'habitat adaptée	25
Ambition n°4 > Grasse : la Ville Pays.....	26
GRASSE 2016-2027 > ORIENTATIONS PRISES POUR LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....	29





PLU

**LE PLAN LOCAL
D'URBANISME**

• DE LA VILLE DE GRASSE •



GRASSE 2016-2027



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

PROTÉGER ET TRANSMETTRE UN ENVIRONNEMENT DE GRANDE QUALITÉ	6
L'ÉCONOMIE ET L'ACCESSIBILITÉ, CONDITIONS D'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE	7
LE RENOUVEAU URBAIN ET LA PROXIMITÉ, LES DEUX LEVIERS DE LA VILLE DURABLE	9



• PROTÉGER ET TRANSMETTRE UN ENVIRONNEMENT DE GRANDE QUALITÉ

1/ Un territoire provençal en héritage

Grasse est une ville-territoire qui assemble un cœur urbain protégé par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et une campagne provençale, et habitée, qui prend place dans un paysage de grande qualité.

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de confirmer cette dualité géographique et d'en préserver toutes les qualités. Or avec l'avènement de la loi ALUR, cet équilibre pourrait être remis en question avec la perspective d'une urbanisation trop forte sur les quartiers d'habitat individuel pourtant inadaptés à l'intensification de leur capacité d'accueil (voiries limitées, équipements viaires insuffisant).

C'est pourquoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durables choisit comme premier prérequis de l'aménagement de la ville la protection du paysage urbain actuel avec pour moyens :

- maintenir durablement les coupures d'urbanisation entre l'urbain, l'agricole et les espaces naturels, en proposant une meilleure protection des espaces agro-écologiques ;
- opter pour la Campagne Habitée dans les quartiers d'habitat individuel en y assurant une modération de leur densification et en poursuivant la démarche de protection des espaces agrestes urbains mis au service d'une trame verte et bleue interne à l'agglomération ;

- protéger et remettre en état le capital foncier agricole, en repositionnant les grandes surfaces d'urbanisation future inscrites au premier PLU dans le réseau des terres exploitées et potentiellement exploitables ;
- 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 et de détente ;
- poursuivre l'identification et la protection du patrimoine paysager rural.

2/ Une meilleure performance environnementale, demain

Grasse est un territoire méditerranéen qui subit les évolutions du changement climatique, et face auquel il doit s'adapter et se sécuriser. Grasse est aussi une ville qui doit défendre sa qualité environnementale et résoudre les atteintes à sa qualité de vie produites par une urbanisation étendue. Le nouveau PLU porte l'ambition d'un projet environnemental nouveau et innovant en choisissant de :

- régler les dysfonctionnements liés à l'accroissement des risques naturels en agissant à la fois sur la réduction de l'exposition des personnes et des biens, et en pratiquant

une politique curative et préventive face au ruissellement urbain ;

- améliorer la gestion des eaux usées et pluviales en mettant en œuvre le schéma directeur d'assainissement, en rénovant le réseau public des eaux usées et en conservant des conditions optimales d'assainissement individuel dans les quartiers d'habitat pavillonnaire, notamment en modérant leur densification ;
- apaiser les quartiers face à la pression du trafic automobile en proposant une pacification des centralités et des hameaux au profit des espaces publics et des éco-mobilités et tendre vers un meilleur partage de la voirie ;
- améliorer les conditions de vie dans les centres urbains par des espaces verts et des espaces publics plus nombreux, un adoucissement de l'exposition au bruit, une amélioration de la qualité de l'air ;
- protéger les grandes installations de risque technologique des conflits d'usage en définissant des périmètres de sécurité protecteurs des populations ;
- adapter Grasse aux enjeux du changement climatique et de la transition énergétique en mettant en œuvre le Plan Climat Energie Territorial de l'Ouest des Alpes Maritimes.

• L'ÉCONOMIE ET L'ACCESSIBILITÉ, CONDITIONS D'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE

Grasse est aussi une Ville-Pays qui offre à son bassin de vie l'emploi, les services et les équipements nécessaires à ses besoins. Si le dynamisme économique Grassois est une condition de son rôle de pôle d'équilibre, le projet de territoire doit concrétiser tous les atouts nécessaires à son succès.

1/ Accélérer le désenclavement de Grasse

Jusqu'à récemment la situation en retrait de la bande côtière de la Côte d'Azur a été préjudiciable à l'accessibilité de la ville. Or, le degré de qualité de desserte reste un facteur important de l'attractivité économique. Dans ce cadre, le PLU programme de :

- finaliser la Pénétrante Cannes-Grasse et la sortie Paoute dans les délais les plus courts pour désengorger le carrefour des 4 Chemins, et mieux répartir les flux résidentiels et de marchandises ;
- doter la Ville d'un mode de déplacement efficace pour liaisonner la gare et le centre ville en recherchant la solution la plus adaptée aux capacités financières de l'Autorité Organisatrice de la mobilité ;
- créer un réseau de parcs de stationnement de dissuasion sur les entrées de ville pour réduire le flux des déplacements domicile travail s'effectuant entrant dans l'agglomération ;
- miser sur la multi-modalité autour de la gare de Grasse avec un soutien à l'offre ferroviaire (cadencement à la 1/2 heure de la ligne Cannes-Grasse à partir de la fin 2017) pour composer un noyau clé des déplacements dans le Moyen Pays et proposer un mode de transport à haute capacité pour lier le Pays de Grasse avec les grandes villes côtières ;
- optimiser les lignes structurantes de transport en commun connectant Grasse, ses quartiers et les centralités périphériques pour former des corridors de haute accessibilité devant les sites prioritaires de localisation du développement urbain et économique.

2/ Engager la très haute accessibilité numérique

L'accessibilité numérique apporte une nouvelle énergie aux territoires qui l'accueille. Elle est aujourd'hui une condition d'implantation des entreprises et de la valeur ajoutée. L'extension du très haut débit, avec la reconnaissance de la Ville comme territoire prioritaire par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDDAN) porté par le Département, est mise en œuvre avec :

- accompagner par le très haut débit numérique la mutation des espaces économiques sous-optimisés qui représentent des opportunités importantes de renouvellement urbain ;
- déployer prioritairement la puissance du numérique sur toutes les zones économiques, et le centre ville pour l'utiliser comme un levier de redynamisation urbaine (fonctions tertiaires).



3/ Satisfaire le besoin foncier et immobilier des entreprises du Pays de Grasse

L'ambition est de :

- réserver du foncier économique de grande ampleur pour l'industrie des parfums et des arômes dans le secteur du Plan et d'inscrire une coupure d'urbanisation entre le site industriel de Sainte Marguerite et le quartier résidentiel du Plan ;
- agir pour dynamiser toutes les filières de l'artisanat en proposant des secteurs dédiés à l'implantation de la petite entreprise ;
- créer les conditions favorisant le développement d'une offre immobilière économique compétitive pour accueillir l'emploi en protégeant notamment l'économie productive et servicielle de la pression de l'urbanisme commercial.





4/ L'agriculture au centre du nouveau projet de territoire

Associée à l'identité grassoise, l'agriculture forme à la fois un cadre paysager rare et attractif (plantes à parfum, oléiculture, pastoralisme...) et une filière économique créatrice d'emplois et de valeur ajoutée. Elle est un pan économique essentiel qui pour se maintenir doit disposer de mesures de protection foncières fortes et durables face à la pression de l'urbanisation. C'est pourquoi le nouveau PLU opte pour :

- la conservation des terres agricoles les plus fertiles (70 hectares de terre à potentiel agricole sont à statut d'urbanisation dans le PLU en vigueur), un capital unique à préserver, à classer en zone agricole protégée de long terme permettant l'installation de nouveaux exploitants sur des filières porteuses ;
- la promotion de l'exploitation des terres à plantes à parfum afin de renforcer l'identité patrimoniale et culturelle du pays Grassois ;
- la promotion du maraîchage, un atout de l'économie locale qui offre à la fois une filière d'emplois de proximité et de la qualité territoriale avec une alimentation labélisée, de qualité et de proximité ;

- le développement de l'agro-tourisme, une combinaison positive pour la Ville qui permet une offre d'hébergement touristique de qualité, et ainsi d'asseoir ses fonctions touristiques.

5/ Grasse, moteur commercial de son Pays

Le rôle de pôle d'équilibre de Grasse pour son bassin de vie se joue également sur ses fonctions commerciales en proposant à ses habitants un accès complet aux besoins du quotidien. Si l'affirmation du poids commercial de Grasse est un prérequis important du projet de territoire, le PLU y ajoute l'importance de conserver l'équilibre de cette répartition commerciale avec pour objectifs :

- protéger la diversité commerciale et artisanale dans toutes les centralités qui forment un appareil commercial de proximité contribuant à la réduction du besoin de déplacement ;
- redonner du souffle à l'appareil commercial du centre-ville qui est le secteur prioritaire d'implantation commerciale de la Ville (le projet Martelly) ;
- conserver et structurer les grands pôles d'urbanisme commerciaux que sont la Paoute, le boulevard commercial de la route de Cannes, Sainte Marguerite et le Carré Marigarde en proposant leur complément équilibré.

6/ Le tourisme, une filière d'excellence à confirmer

La Capitale des Parfums connaît une fréquentation croissante de ses grands équipements touristiques que sont les parfumeries, ses musées et son centre historique. L'objectif du PLU est de rendre incontournable la fréquentation du centre ville dans les circuits des opérateurs et des visiteurs et de parvenir à capter une partie des nuitées qui se reportent sur la bande cotière. Pour cela, le PLU promeut :

- l'offre d'hébergement touristique, et la promotion de nouvelles unités touristiques capables d'élever le flux touristique dans la ville ;
- l'agro-tourisme pour les atouts qu'il offre ;
- l'hébergement touristique meublé dans le centre ville pour soutenir l'animation et l'appareil commercial existant.

• LE RENOUVEAU URBAIN ET LA PROXIMITÉ, LES DEUX LEVIERS DE LA VILLE DURABLE

1/ Une croissance démographique à adapter

Puisque le nouveau projet d'urbanisme se concentre sur la notion d'équilibre et de qualité territoriale, il mise également sur le maintien de l'attractivité du territoire en cherchant à

- rester un territoire de croissance et d'accueil pour l'Ouest des Alpes Maritimes offrant une chaîne du logement complète, diversifiée et de qualité (logement étudiant, logement social, accession sociale à la propriété, logement sénior...) ;
- positionner l'habitat en cohérence avec le niveau d'équipements publics et techniques des villages et hameaux et l'intégration des grands sites d'accueil dans le réseau de transport et des éco-mobilités.

2/ Un urbanisme de redynamisation

Pour enrayer une consommation foncière soutenue (89 hectares entre 2004 et 2014), le PLU entend rompre avec la logique d'étalement urbain et de dispersion de l'urbanisation pour opérer un recentrage de l'urbanisation nouvelle sur des périmètres en cohérence avec le schéma de transport et d'équipements publics. Pour cela, le PADD choisit :

- d'identifier et maîtriser les périmètres de renouvellement urbain le long des grands axes de transport et autour de la gare de Grasse au moyen d'outils d'urbanisme pré-opérationnel ;
- de poursuivre l'effort de réhabilitation de l'habitat dans le centre ancien pour lutter contre le mal-logement. En pariant sur une meilleure mixité sociale, la Ville veut redonner de l'attractivité à un parc d'habitat accessible pour les jeunes ménages et les actifs (conventionnement, aide à l'accession maîtrisée) ;

- d'intervenir pour rapporter de l'urbanité dans les grands quartiers d'habitat sociaux (Fleurs de Grasse, quartier de la Gare) en agissant sur la résidentialisation, la diversification du parc d'habitat présent et leur ouverture sur la ville. Dans ce cadre, le PLU accompagnera le renouvellement urbain du secteur centre-ville - gare.

3/ La priorité à un urbanisme de proximité

Avec ses différents quartiers (villages et hameaux) qui couronnent le centre ville, Grasse est une ville multipolaire qui souhaite valoriser cette singularité.

Chaque centralité est une chance pour offrir à ses habitants une vie de quartier et de proximité (écoles, lieux publics, commerces...) qui soutient la qualité de vie. Le nouveau PLU cherche à valoriser cette particularité :

- en redynamisant chaque centralité existante par la réalisation de petits projets urbains, la défense du tissu commercial existant et la qualification des espaces publics ;
- en coordonnant le développement résidentiel avec le nouveau schéma des éco-mobilités mis en œuvre par le futur Plan de Déplacement Urbain.







PLU

**LE PLAN LOCAL
D'URBANISME**

• DE LA VILLE DE GRASSE •



GRASSE 2016-2027



ORIENTATIONS PATRIMONIALES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

AMBITION N°1 > GRASSE, HAUT LIEU PATRIMONIAL ET CULTUREL	13
AMBITION N°2 > L'EAU, UNE RESSOURCE CAPITALE POUR DEMAIN	15
AMBITION N°3 > GRASSE, VILLE ÉNERGÉTIQUE INNOVANTE	16
AMBITION N°4 > UNE MATRICE VERTE ET BLEUE POUR UNE VILLE MÉDITERRANÉENNE DURABLE	17



• AMBITION N°1 - GRASSE, HAUT LIEU PATRIMONIAL ET CULTUREL

1.A – Mettre en valeur les coutures urbaines entre le secteur sauvegardé et la première couronne du centre urbain

Le PLU est l'opportunité d'afficher l'importance de l'enveloppe extérieure du centre historique dans l'identité patrimoniale de la ville.

- engager une Orientation d'Aménagement Patrimoine autour du secteur sauvegardé pour assurer la cohérence et la qualité bâtie entre le centre historique et les quartiers proches - notion de zone tampon ;
- améliorer la qualité des entrées du secteur sauvegardé en travaillant les aménités des espaces publics ;
- identifier et valoriser les traverses grassoises (escaliers, montées...) et les intégrer au schéma piéton-écomobilités entre le centre ville et la gare ;
- conserver les morphologies urbaines remarquables des faubourgs et du patrimoine industriel autour du centre ancien ;
- instaurer de nouvelles servitudes de vue pour conserver de grands cônes dégagés sur le paysage urbain ;
- déterminer des zones de sensibilité des toitures lorsqu'elles sont perceptibles à partir du centre ancien.

1.B – Mettre en valeur les sites des villages

- 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 ;
- rendre attractives les grandes routes panoramiques ou en balcon qui traversent la ville (Route Napoléon, voie des Chemins de Provence, , route de Nice...) ;
- inventorier les bâtiments historiques d'intérêt dans les tissus anciens et protéger leurs éléments de modénature caractéristiques ;
- tenir les alignements bâtis traditionnels dans les villages et les hameaux ainsi que les séquences architecturales d'intérêt (frontages, ruelles, séquences homogènes...).

1.C – Préserver le patrimoine rural et agricole et la nature en ville

- mettre en œuvre le programme d'actions de la Charte du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur ;
- sauvegarder les espaces agricoles emblématiques, et notamment les champs de fleurs à parfum ;
- 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 ;
- renforcer la protection des entités agricoles ponctuelles spécifiques comme les oliviers et les terres maraîchères en les additionnant au réseau des espaces agrestes urbains ;
- 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 ;
- protéger les traces rurales que sont les linéaires de restanques, les anciens murets, les anciens canaux d'irrigation.

1.D – 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 ;
- lutter contre la banalisation des entrées de ville en coordonnant le Règlement Local de Publicité avec les orientations d'aménagement pour la requalification des grands axes (avenue de Cannes, route de Draguignan....) ;
- proposer un principe de verdissement en façade des grands axes pour renforcer la présence du végétal sur les grandes entrées de ville.



La Trame Verte

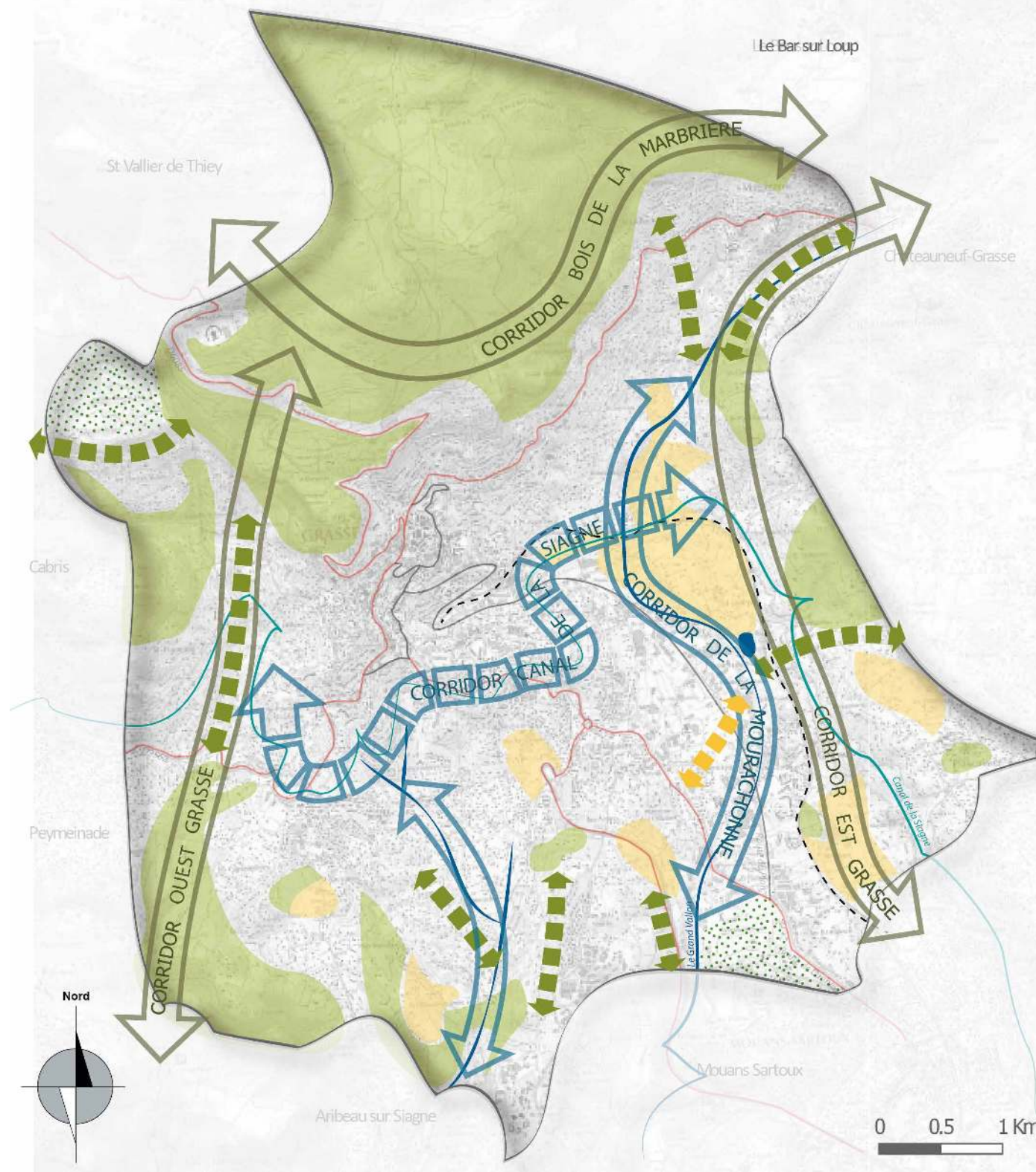
-  Réserve de biodiversité
-  Espace golfique
-  Grand corridor écologique terrestre à structurer
-  Continuité écologique à maintenir ou renforcer

La Trame Agricole

-  Espace agricole ouvert
-  Coupure agricole du Plan

La Trame Bleue

-  Grand corridor écologique aquatique à structurer
-  Grand corridor écologique aquatique à mettre en oeuvre
-  Cours d'eau



• AMBITION N°2 - L'EAU, UNE RESSOURCE CAPITALE POUR DEMAIN

2.A – Renforcer la protection des captages et protéger la qualité de l'eau potable

- préserver les abords de la plaine autour du Grand Vallon pour en protéger la biodiversité et réduire le ruissellement urbain ;
- maintenir la protection des principales sources d'eau et les captages importants ;
- promouvoir l'économie de l'eau domestique utilisée en incitant à la récupération et la valorisation des eaux pluviales.



2.B – Améliorer la résilience face aux épisodes climatiques dangereux

- mettre en œuvre un schéma directeur des eaux pluviales innovant qui prône le ralentissement des concentrations des eaux d'écoulement ;
- restreindre l'imperméabilisation des sols dans les secteurs collinaires en agissant à la fois sur la notion d'emprise au sol et de maintien des espaces libres ;
- étendre les zones d'expansion des crues dans la plaine du Grand Vallon, du Vallon Saint Antoine et de ses affluents ;
- multiplier à chaque point du territoire les dispositifs de rétention et de ralentissement du ruissellement.

2.C – Valoriser l'eau dans sa présence quotidienne

- mettre en œuvre le parc d'intérêt intercommunal du canal de Siagne pour offrir aux Grassois un axe de nature traversant l'agglomération ;
- continuer à libérer les abords du Grand Vallon pour lui assurer sa fonctionnalité de trame bleue ;
- renforcer la protection de l'ensemble du système d'irrigation en conservant les servitudes de libre passage à leurs abords.



• AMBITION N°3 - GRASSE, VILLE ÉNERGÉTIQUE INNOVANTE



3.A – Mettre en œuvre le Plan Climat Energie Territorial Ouest 06

- réduire la consommation énergétique globale de la Ville en accélérant la transition énergétique dans la construction neuve et existante (eau chaude solaire, photovoltaïque, micro-éolien...) sous réserve d'absence de prescriptions patrimoniales ;
- inciter à la réalisation de l'habitat individuel éco-performant capable de concilier qualité de vie et sobriété énergétique ;



- désigner dans les secteurs de renouvellement urbain des opérations d'aménagement à Très Haute Performance Énergétique dépassant les exigences en vigueur ;
- favoriser la construction des réseaux de chaleur dans les sites de projet urbain pour mutualiser la ressource énergie ;
- développer un réseau de recharge électrique pour favoriser toutes les électro-mobilités.

3.B – Développer toutes les opportunités de production d'énergies renouvelables

- mettre en œuvre le projet de quartier énergétique de la Gare ;
- promouvoir la production d'énergie renouvelable à consommation directe dans la construction neuve ;
- fixer des objectifs de production d'énergies à 15 ans dans les zones économiques et commerciales en valorisant les

délaissés et les emprises peu optimisées (aires de stationnement à l'air libre par exemple) ;

- associer l'agriculture locale au projet énergétique en réfléchissant à la valorisation de la biomasse produite ;



3.C – Intégrer les habitudes de déplacement dans la transition énergétique

- développer le stationnement des éco-mobilités dans chaque opération d'aménagement, et proposer du stationnement public sécurisé pour ces modes actifs (deux roues électriques) dans le centre ville pour que cette politique de l'offre stimule la demande ;
- promouvoir le covoiturage, notamment à travers la plateforme numérique départementale Ottoetco.org
- encourager les modes actifs pour les déplacements courts, conformément au schéma directeur cyclable, avec l'inscription d'axes prioritaires que sont :

- * l'axe courant de la gare de Grasse à la gare de Mouans Sartoux ;
- * la route de Nice qui lie le centre ville et le quartier de Maganosc par la Route Départementale ;
- * le lien entre le centre ville et le plateau du Thiey ;
- * l'Eurovéloroute n°8.

• AMBITION N°4 - UNE MATRICE VERTE ET BLEUE POUR UNE VILLE MÉDITERRANÉENNE DURABLE



4.A – Préserver les grandes composantes de la trame verte et bleue (SRCE)

- (re)connaître les grands réservoirs de biodiversité que sont les contreforts du plateau de Caussol, le collinaire agro-écologique en limite Est du territoire (Peyloubet, la Rourée...), les grands massifs boisés des Roumigières et de Clavary et les vallons principaux constituant le réseau amont de la Mourachonne ;
- mettre en valeur les qualités écologiques du plateau de Roquevignon, nouveau Parc Départemental, en élargissant ainsi le réservoir de biodiversité en couronnement sur la ville ;
- construire un réseau de trame verte reliant :
 - * les espaces forestiers du corridor du piémont des Préalpes au dessus du bois de la Marbrière ;

- * le corridor Ouest Grasse reliant le plateau de Roquevignon, son parc départemental et les milieux naturels des Basses Ribes et de la Frayère ;
- * le corridor du bois de Clavary au sud des Roumigières ;
- * le corridor Est Grasse qui doit marquer la limite de l'agglomération sur cette frange du territoire et qui ambitionne une restauration de continuité écologique entre le piémont des Préalpes et les milieux naturels de la Brague et de la Valmasque. Il se double, d'où son importance, d'un corridor agro-naturel à restaurer qui s'étire du Peyloubet jusqu'à Saint Marc, et du corridor écologiques des coteaux Est de Grasse (Peyloubet, Rourée...).



4.B – Restaurer les cours d'eau dans leur fonctions de Trame Bleue

Les cours d'eau et leur ripisylve associée doivent être mieux ménagés de la pression d'usage et de l'urbanisation. La mise en valeur de leur périmètre de sensibilité doit leur garantir une protection plus forte. Il s'agit, essentiellement :

- * le grand vallon de Grasse, puis la Mourachonne ;
- * le vallon du Rossignol ;
- * le vallon du Chevrefeuille ;
- * le vallon de Saint Antoine ;
- * le système de vallons courts dans le secteur des Roumigières (Ribes, Frayère, Riou et Roumigières) ;
- * le rôle des canaux d'irrigation.







PLU

**LE PLAN LOCAL
D'URBANISME**

• DE LA VILLE DE GRASSE •



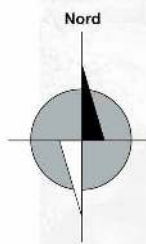
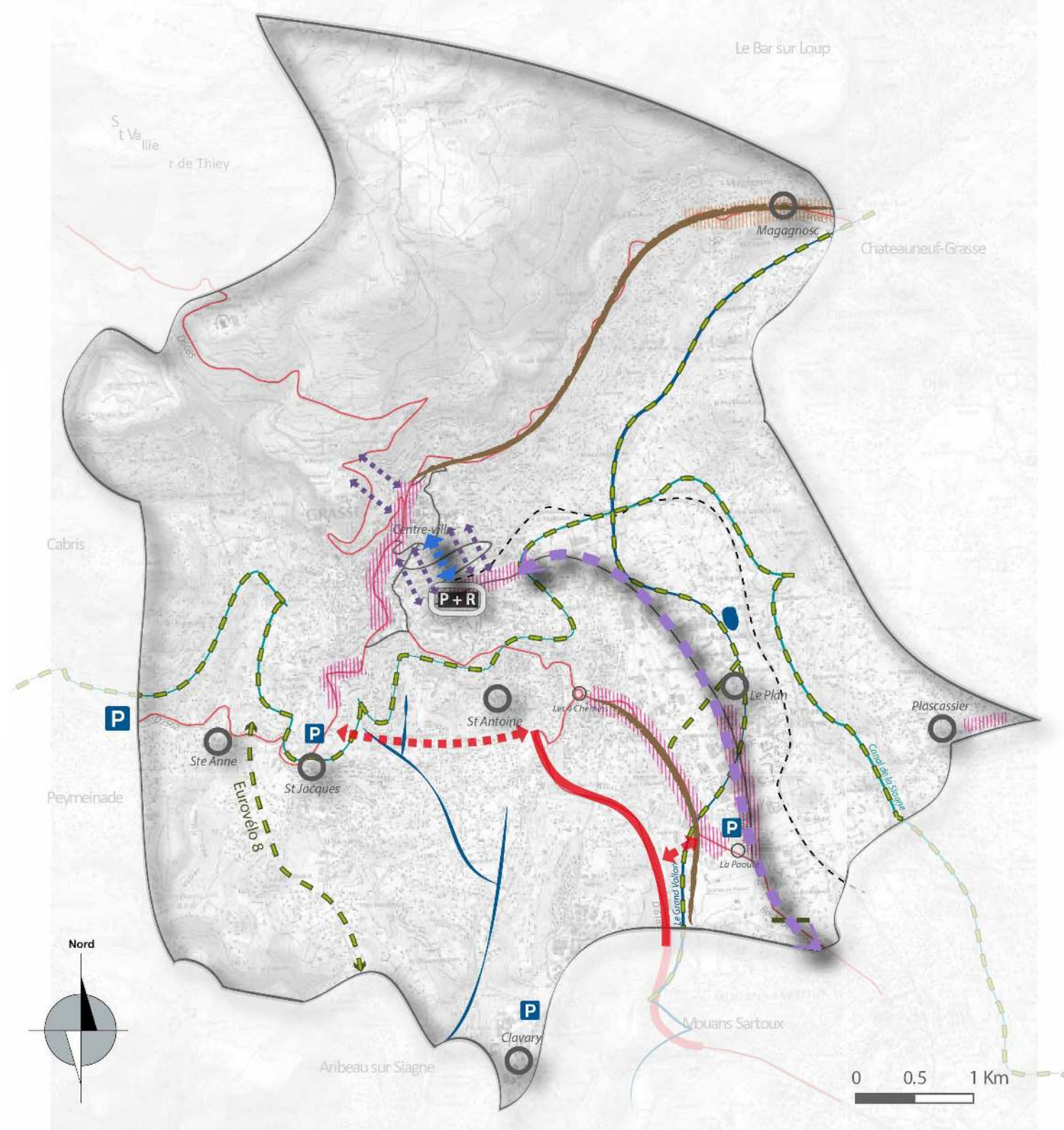
GRASSE 2016-2027



ORIENTATIONS URBAINES, ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

AMBITION N°1 > GRASSE, ENTRE HÉRITAGE ET PROJETS	21
AMBITION N°2 > GRASSE, ENTRE VILLE ET VILLAGES	22
AMBITION N°3 > UNE POLITIQUE D'HABITAT ADAPTÉE	25
AMBITION N°4 > GRASSE – LA VILLE PAYS	26

- Pénétrante Cannes - Grasse
- ↔ Extension de la pénétrante
- ||||| Pacification des grands axes routiers
- P+R Pôle intermodal principal
- P Parkings relais intermodaux
- ↔ Liaison mécanisée Centre-ville / Gare
- ↔ Axe prioritaire de réalisation d'un transport en site propre
- - - Valorisation des traverses piétonnes existantes ou à créer
- - - Modes doux structurants à mettre en oeuvre
- Sécuriser des itinéraires vélo



0 0.5 1 Km

• AMBITION N°1 – GRASSE, ENTRE HÉRITAGE ET PROJETS

1-A – Continuer le projet cœur de ville

- confirmer le soutien à la diversité commerciale et artisanale dans le centre ancien et ses abords en protégeant notamment l'appareil commercial traditionnel que sont les métiers de bouche, la restauration et les services à la personne ;
- mettre en œuvre la ZAC Martely qui forme la nouvelle porte d'entrée Est du centre ville et qui doit accueillir des équipements majeurs pour l'attractivité du centre de Grasse autour des thèmes du loisir et de la culture, notamment ;
- accentuer la politique d'animation du centre ancien ;
- ancrer la desserte du centre-ville dans le réseau de transport structurant de l'agglomération avec pour priorité la réalisation d'un équipement de desserte à haute capacité entre la gare et le centre ancien ;



1-B – Engager la mutation urbaine des quartiers peu qualifiés

- amorcer un projet urbain de grande ampleur sur le secteur de la gare pour transformer cet espace d'environ 20 hectares en futur quartier de référence pour Grasse avec pour principes :
 - * un nouveau quartier d'intensité urbaine élevée inscrit dans la performance énergétique et la Ville Intelligente ;
 - * une refondation des fonctions pour une mixité fonctionnelle assumée où se mêlera l'emploi et l'habitat.

1C- Mettre en œuvre un urbanisme renouvelé au sein d'un vaste réseau d'espaces verts

- reconnaître les grands axes de transport collectif comme les moteurs de l'intensification urbaine dans la "**Boucle de Centralité**" liant les 4 Chemins ; la Paoute, Saint Donat, le Plan et le Carré-Marigarde (combinaison des principales lignes Sillages et des lignes départementales 530 et 600). L'avancement du réseau de transport permet une intensification intégrée de la morphologie urbaine à ses abords avec la création d'un habitat contemporain collectif de grande qualité.
- Construire la centralité du quartier Clavary-Hôpital pour accompagner un projet d'aménagement global alliant habitat, développement économique et les loisirs ;
- fixer des limites ville/nature de long terme pour lutter contre l'étalement urbain dans les quartiers périphériques (Plascasier, Saint Marc, Saint Mathieu, Saint Antoine, Saint Jacques, Saint François et le Plan) ;
- doter Grasse de nouveaux corridors agro-écologiques au cœur de la Ville au service des mobilités et des loisirs de ses habitants avec pour objectif :
 - * le futur parc d'intérêt intercommunal du canal de Siagne ;
 - * la constitution progressive du parc du Grand Vallon de Grasse situé au cœur de la Boucle de Centralité ;
 - * l'agro parc Saint Antoine le long de la future pénétrante ;
 - * l'espace agricole urbain de Sainte Marguerite.



• AMBITION N°2 – GRASSE, ENTRE VILLE ET VILLAGES

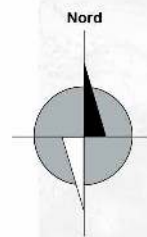
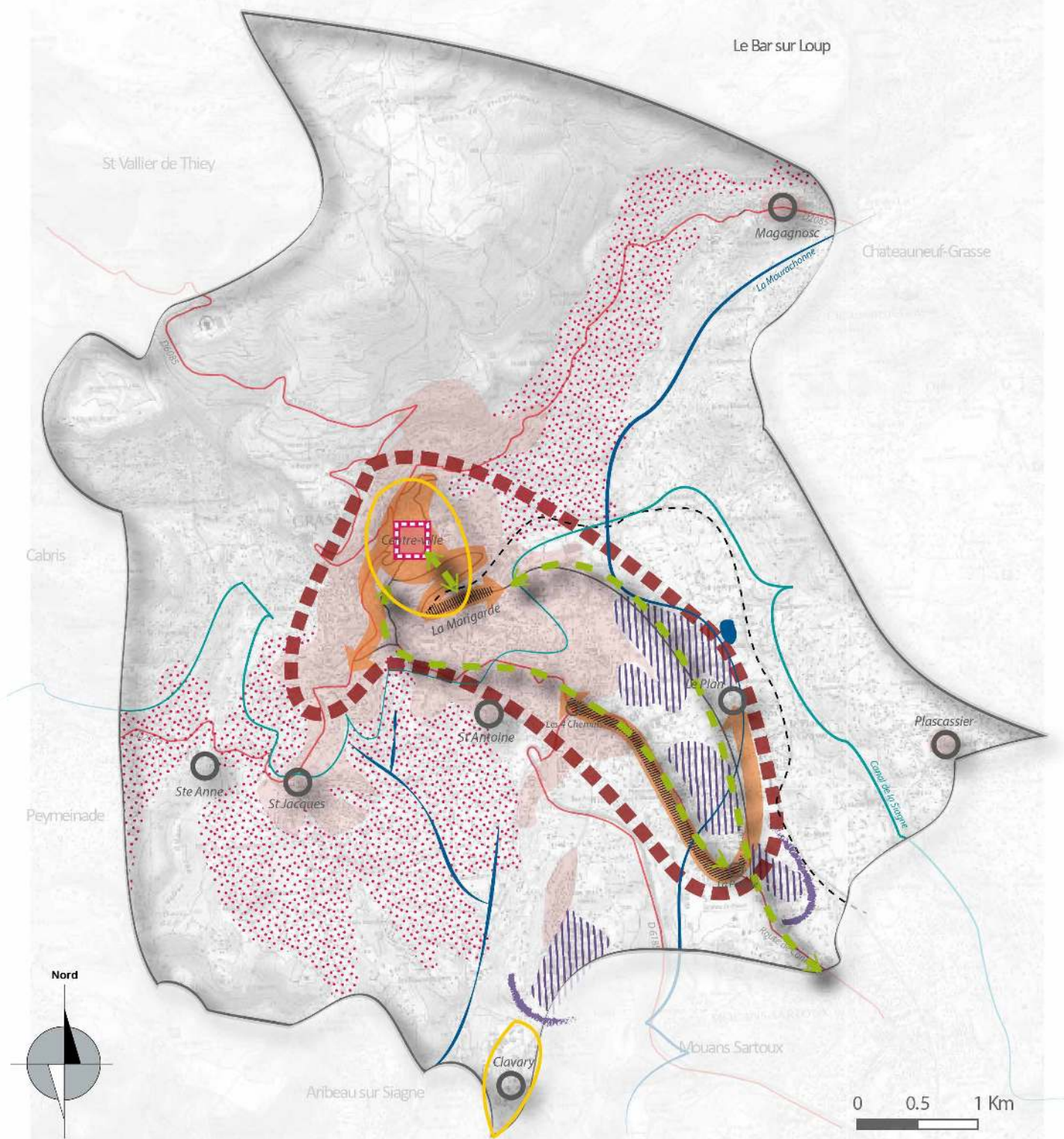


2-A – Les 9 hameaux, l'atout de la proximité

- doter à terme chaque hameau d'un espace vert de proximité ;
- pacifier les cœurs de quartier face à la pression automobile en augmentant les espaces publics et en édictant des zones de rencontre rééquilibrant les priorités voiture/piéton ;
- offrir de nouvelles disponibilités de stationnement en proposant des solutions de mutualisation et de nouvelles aires publiques ;
- défendre la mixité fonctionnelle existante et l'amplifier en désignant des linéaires d'implantation préférentielle pour le commerce, l'artisanat et le tertiaire.







0 0.5 1 Km

• AMBITION N°3 – UNE POLITIQUE D'HABITAT ADAPTÉE

3-A – Maîtriser la croissance démographique et construire d'abord pour les besoins locaux

- opter pour un scénario démographique modéré de 0,4 % de croissance démographique qui projette Grasse autour de 56 500 habitants à l'échéance 2027 avec un taux de croissance démographique moitié moindre à celui constaté entre 2007-2012 (0,95 %) ;
- faire face à l'abaissement rapide du nombre moyen d'occupants par ménage avec un taux de 0,25 % en moyenne tirant le desserrement des ménages vers un ratio de 2,20 personnes en moyenne par foyer d'ici la prochaine décennie ;
- intégrer le taux de rattrapage SRU pour parvenir à un taux de couverture de 60 % autour de 2023 (échéance du second PLH), et l'améliorer sur l'intervalle 2024-2027.

Si l'impact en matière de création de logements pour la croissance démographique est encore élevé, les besoins d'habitat se révèlent beaucoup plus importants pour le desserrement des ménages et le rattrapage du pourcentage de logements sociaux avec pour objectifs :

- * résorber 60 % du retard SRU dès 2023, en intégrant des taux soutenus de mixité sociale dans les périmètres de renouvellement urbain ;
- * atteindre un taux de couverture de la loi SRU de 90 % à l'échéance 2027 en poursuivant l'effort consenti et en accélérant le conventionnement du parc d'habitat ancien de la vieille ville ;



3-B – Reconstruire toute la chaîne du logement

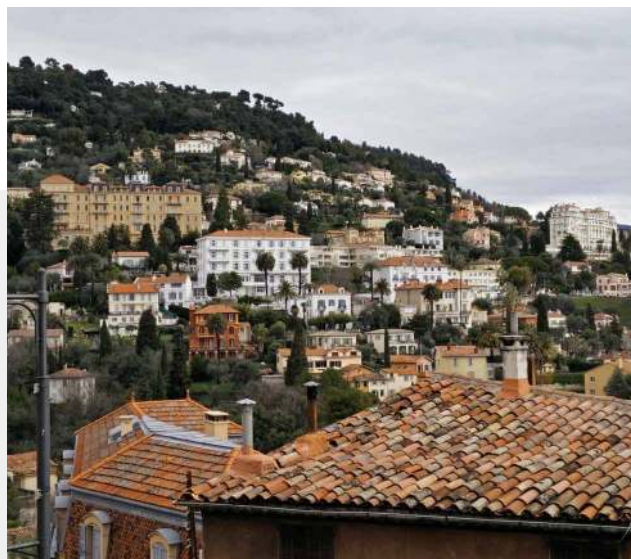
- s'engager pour la mixité sociale de Grasse dans le logement en assurant sa bonne répartition sur le territoire ;
- positionner le logement social en cohérence avec le niveau d'équipement et de desserte en transport en commun et en équipements publics. La Campagne Habitée n'est pas le lieu prioritaire pour la réalisation du logement social ;
- retrouver de la diversité sociale dans certains quartiers d'habitat tels que ceux de la gare et des Aspres. L'accès social à la propriété et le logement de mixité générationnelle seront des leviers efficaces pour réussir cette diversification ;
- mettre en œuvre une aire d'accueil des gens du voyage ;



• AMBITION N°4 – GRASSE - LA VILLE PAYS

4-A – Doter l'économie grassoise du foncier nécessaire

- finaliser la grande zone industrielle du Plan 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 éco-quartier 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.



4-B – Faciliter l'insertion de l'économie urbaine à chaque point du territoire

- assurer la dispersion de l'économie urbaine dans les grands périmètres de renouvellement urbain de la Boucle de Centralité au profit des nouvelles économies en développement (Créative, Verte, Sociale et Solidaire..) afin de faciliter l'installation des jeunes entreprises, et maîtriser le coût de l'immobilier pour les entreprises ;
- travailler des linéaires commerciaux/tertiaires prioritaires le long des grands boulevards urbains de Grasse pour assurer des continuités avec le centre ancien et valoriser les effets vitrines ;
- augmenter l'offre d'hébergement hôtelier et touristique en mettant en œuvre de nouveaux projets d'importance, comme le futur complexe touristique - résidentiel de Saint Donat, et en contrôlant les changements de destination des unités touristiques existantes.



4-C — Soutenir et dynamiser le regain agricole

Après des décennies de recul de l'agriculture face à l'urbanisation et l'impact en matière d'emplois et de gestion du territoire, la Ville a de nouvelles ambitions et de nouveaux outils pour permettre à toute la filière de se reconstruire et se redynamiser. Les options prises dans le nouveau PLU renforcent les mesures déjà en vigueur pour la protection de la ressource foncière :

- faire du PLU un facilitateur pour le développement ou le redéploiement des installations agricoles ;
- promouvoir (y compris en zone agglomérée) les terres d'exception qui permettent la culture des plantes à parfum ;

- reclasser en zone agricole les grandes réserves d'urbanisation future dans les quartiers de Saint Mathieu, de Saint Marc et Saint Antoine ;
- combiner au sein des exploitations agricoles la filière de production agricole et celle de transformation-valorisation-distribution relevant parfois de l'artisanat pour faire émerger une valorisation en circuit court à forte valeur ajoutée ;
- reconnaître l'agro-pastoralisme sur les contreforts de la Marbrière et y permettre en fonction des servitudes du Plan de Prévention des Risques Incendies la réalisation d'exploitations nouvelles.



4-D — Une Ville relais au service de son Pays

- conserver le statut de Ville-Préfecture et de Ville-Judiciaire en proposant à l'Etat et aux collectivités locales des solutions de regroupement des différentes administrations pour une modernisation de l'immobilier administratif ;
- hisser le niveau d'équipements en direction :
 - * de nouvelles installations sportives en cherchant également à conforter les pôles déjà existants ;
 - * de nouveaux équipements publics tournés vers l'enseignement et la formation professionnelle continue ;
 - * du rayonnement culturel de la Ville dans les domaines des arts, de la vie associative et de l'attractivité touristique (musées, parfumeries...).







PLU

**LE PLAN LOCAL
D'URBANISME**

• DE LA VILLE DE GRASSE •



GRASSE 2016-2027



ORIENTATIONS PRISES POUR LA RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les objectifs de modération de la consommation d'espace sont conditionnés par la réussite du renouvellement urbain Grassois, par la capacité à reconquérir des espaces sous occupés ou mal utilisés, et "réaliser la ville sur la ville" en étant plus soucieux de la préservation des espaces agro-écologiques.

Fortes des orientations déclinées précédemment, Grasse entend, d'une part optimiser les espaces déjà urbanisés et le potentiel de greffes urbaines et, d'autre part réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine.

En reclassant en zone agricole les grands espaces agro-naturels en couronnement de l'agglomération, la Ville de Grasse signe une démarche volontariste de réduction de la consommation de l'espace.

Rappel des chiffres de consommation de l'espace du PLU 2007

- 89 hectares de consommation foncière entre 2004 et 2014 (le PLU 2007 a déjà permis une réduction de 50% de la consommation foncière constatée entre 1999 et 2004) ;
- 69% de la consommation foncière réalisée par l'habitat individuel et 16% pour les activités économiques ;
- 46 hectares de terres à profil agricole consommées contre 23 hectares de zones à profil naturel (le reliquat de 20 hectares correspondant à un foncier interstitiel).

Les conclusions de l'étude de mutabilité foncière et de densification du PLU

Un inventaire des sites de renouvellement urbain et des dents creuses (terrains non construits) dans la zone agglomérée a démontré l'adaptation de la capacité d'accueil dans l'agglomération aux perspectives de croissance démographique et de la satisfaction du besoin d'habitat.

Les conclusions concernant les capacités foncières pour l'accueil du développement économique sont en revanche plus contrastées, nécessitant pour la Ville d'opter pour une extension de l'urbanisation des zones économiques dans les secteurs géographiques adaptés à la recevoir.





Le PLU programme :

- 45 hectares de foncier en espaces mutables représentant un potentiel de près de 1 300 logements à composer en renouvellement urbain s'accompagnant de près de 40 000 m² de surface de plancher tertiaire ;
- une disponibilité de plus de 65 hectares de foncier libre, au sein de laquelle est envisagée, pour la réalisation de près de 2 000 nouveaux logements, une consommation foncière à 10 ans de l'ordre de 35 hectares.



OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Le territoire de Grasse s'inscrit dans un cadre paysager et environnemental exceptionnel.

C'est aussi un espace contraint et limité :

- par la multitude de risques et aléas naturels qui le ceinture (PPR Incendies, Mouvements de Terrains, Aléas Inondations, Ruissellement, Retraits et Gonflement des Argiles...) ;
- par un niveau d'équipements des zones urbanisées très insuffisant au premier rang desquels la voirie, l'assainissement, les puissances électriques, les débits numériques....

L'intensification sans contrôle de la campagne provençale n'est pas un scénario acceptable pour les élus de Grasse.

Au contraire, la 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.



L'urbanisation au-delà de limites actuelles de l'agglomération n'est plus l'aménagement du territoire recherché.

Le reclassement en zone agricole des grandes zones d'urbanisation future marque la rupture avec un urbanisme d'extension. Ces reclassements concernent en ordre d'importance :

- la plaine de Saint Marc ;
- le bas du hameaux de Saint Antoine ;
- l'arrière de la zone commerciale du Carré Marigarde.

Comme alternative, le PLU opte pour un recentrage de la croissance urbaine sur les secteurs les plus adaptés à la recevoir.

A/ Un engagement dans le réinvestissement urbain positionné :

- sur la "Boucle de Centralité" liant les 4 Chemins ; la Paoute, Saint Donat, le Plan et le Carré-Marigarde Marigarde en lien avec les infrastructures de transport (gare SNCF, lignes structurantes du réseau Sillages et Département, dessertes viaires de bon niveau, raccordement à la Pénétrante...) ;
- sur les abords du centre historique avec des mutations urbaines ponctuelles le long des grands axes routiers ;
- sur le quartier des Casernes, entre les 4 Chemins et le quartier de la gare.



B/ La mise en œuvre d'opérations plus ponctuelles

- sur le quartier de Clavary, notamment en accompagnant le développement économique, notamment ;
- sur le quartier de Perdigon, au sein des unités foncières les plus vastes pour conserver l'ambiance résidentielle ;
- sur les abords de la route de Draguignan dans les quartiers de Saint Antoine et des Marronniers.



C/ Une urbanisation d'intensification douce qui respecte les paysages

Le PADD identifie les quartiers résidentiels comme des secteurs qualifiés d'intensification douce traduite par des normes adaptées d'emprise au sol et d'évolutions des prospects et des hauteurs.

L'intensification douce permettra une offre d'habitat compatible avec l'habitat individuel, sans déstructurer l'équilibre des quartiers résidentiels constitués.

D/ 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 la maintien de règles de densité faibles, un tissu aéré et une forte vigilance sur le processus insidieux de l'imperméabilisation progressive des sols.



TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION FONCIÈRE

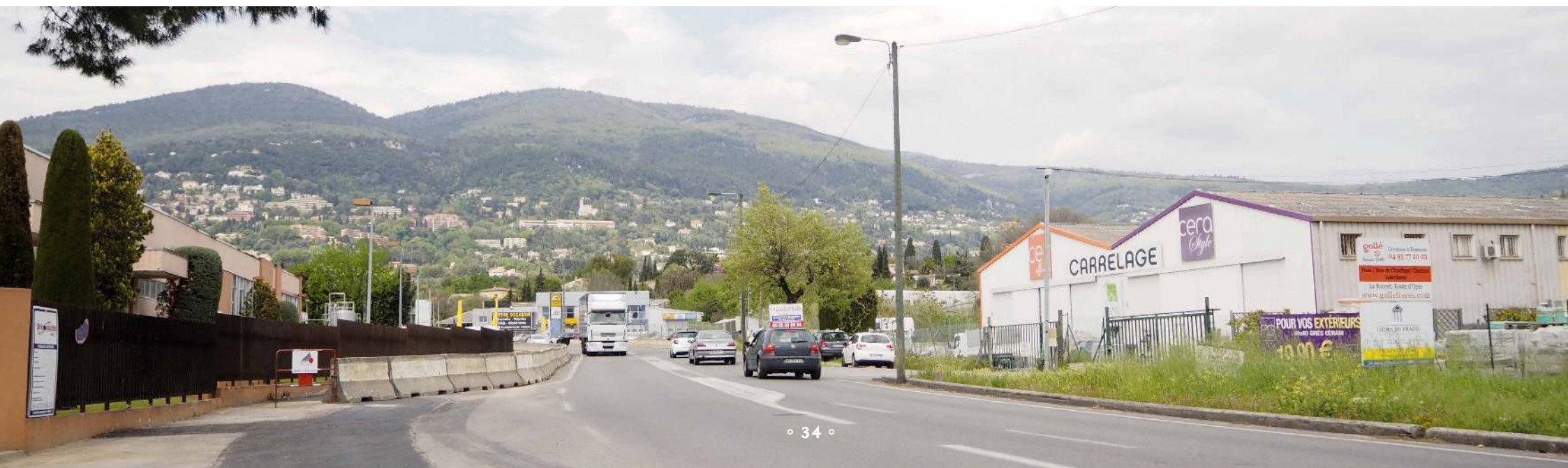


E/ Un développement économique recentré

Pour répondre aux besoins de l'industrie locale et des économies tertiaires et servicielles, le PLU affiche une stratégie foncière renouvelée permettant :

- d'optimiser le secteur d'activités de Camperousse ;
- de protéger les fonctions économiques face à la pression résidentielle ;
- de mobiliser le foncier résiduel dans le secteur du Plan ;
- d'étendre les zones d'activités de Saint-Marc et des Bois de Grasse ;

Superficie de la réduction de la consommation foncière en extension urbaine	83 hectares
Superficie de la consommation foncière en Renouvellement Urbain pour l'habitat et la mixité urbaine	45 hectares
Superficie de la consommation foncière dans l'enveloppe urbaine pour l'habitat et la mixité urbaine	35 hectares parmi la disponibilité foncière de 65 hectares
Superficie de la consommation foncière dans l'enveloppe urbaine pour le développement économique	15 hectares
Superficie de la consommation foncière en extension urbaine pour le développement économique	16 hectares



Ce bilan de la consommation foncière envisagée démontre la volonté de recentrage de l'urbanisation au sein de l'agglomération existante en remplaçant les 83 hectares d'extension sur les espaces agro-naturels par :

- une superficie de 45 hectares de renouvellement urbain pour la mixité urbaine (habitat, équipements, services et commerces) ;
- 50 hectares de développement urbain inscrits au sein de l'agglomération actuelle ;

Les fonctions de développement économique et touristique, en raison de leur besoin foncier spécifique (grandes parcelles, éloignement des voisinages résidentiels) sont autorisées en extension urbaine.



+ D'INFOS > **WWW.PLUGRASSE.COM**