



Accusé de réception en préfecture  
006-210600698-20240220-2024-11-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2024  
Date de réception préfecture : 21/02/2024

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

# COMMUNE DE GRASSE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REVISION ALLEGEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### *LE JARDIN HARJES*

## 1. Notice de présentation

**PLU REVISE APPROUVE PAR DCM LE 6 NOVEMBRE 2018**

#### PROCEDURE D'EVOLUTION DU PLU

Modification simplifiée n°1 du 25.06.2019

Mise en compatibilité DUP du 12.12.2019

Modification de droit commun n°1 prescrite le 18.03.2021



Accusé de réception en préfecture  
006-210600698-20240220-2024-11-DE  
Date de télétransmission : 21/02/2024  
Date de réception préfecture : 21/02/2024

# Sommaire

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Généralités sur la procédure de révision allégée .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Généralités sur l'évaluation environnementale.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Le déroulement de la procédure .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Le contenu du dossier.....</b>	<b>7</b>
 <b>PRESENTATION DU PROJET .....</b>	 <b>8</b>
<b>1. Caractéristiques du projet .....</b>	<b>10</b>
1.1. Organisation du jardin.....	10
1.2. Utilisation du jardin.....	13
1.3. Convention entre la Ville et PRODAROM.....	14
1.4. Budget .....	15
<b>2. Evolution des pièces réglementaires du PLU .....</b>	<b>16</b>
2.1. Situation réglementaire au PLU en vigueur .....	16
2.2. Evolutions apportées au document graphique.....	18
 <b>RAPPORT ENVIRONNEMENTAL, PAYSAGER ET URBAIN .....</b>	 <b>21</b>
<b>1. Compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux .....</b>	<b>21</b>
1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest.....	21
1.2. Le Plan de Mobilité.....	25
1.3. Le Programme Local de l'Habitat .....	26
1.4. Le Plan Climat-Air-Energie territorial .....	27
1.5. Les Servitudes d'Utilité Publique.....	27
<b>2. Environnement naturel.....</b>	<b>29</b>
2.1. Caractéristiques physiques.....	29
2.1. Milieux naturels du site .....	33
2.2. Protections environnementales.....	34
2.3. Relevés faune/flore .....	37
2.4. Risques naturels .....	38
<b>3. Environnement paysager .....</b>	<b>42</b>
3.1. Patrimoine .....	42
3.2. Paysage.....	45
<b>4. Environnement urbain.....</b>	<b>49</b>
4.1. Réseaux .....	49
4.2. Déplacements.....	51
4.3. Risques technologiques.....	55
4.4. Nuisances, air, sols .....	56
 <b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES EVENTUELLES .....</b>	 <b>59</b>
<b>1. Incidences sur l'environnement naturel .....</b>	<b>59</b>
1.1. Incidences sur les sites Natura 2000 .....	59
1.2. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	59
1.3. Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers .....	60
1.4. Incidences sur les zones humides .....	61
<b>2. Incidences sur l'environnement paysager .....</b>	<b>61</b>

2.1. Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti .....	61
<b>3. Incidences sur l'environnement urbain .....</b>	<b>62</b>
3.1. Incidences sur l'eau potable .....	62
3.2. Incidences sur la gestion des eaux pluviales .....	63
3.3. Incidences sur l'assainissement .....	63
3.4. Incidences sur les risques et les nuisances.....	63
3.5. Incidences sur les sols pollués et les déchets.....	65
3.6. Incidences sur l'air, l'énergie, le climat .....	65
<b>4. Incidences sur l'environnement humain .....</b>	<b>66</b>



## Préambule

Le présent document vise à permettre la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune de Grasse avec le projet de création d'un jardin pédagogique de plantes à parfum aromatiques et médicinales (PPAM) sur le secteur Harjès, à l'Est du centre historique.

En effet, le PLU révisé approuvé le 06 novembre 2018 ne permet pas de mettre en œuvre le projet de jardin ; les terrains étant actuellement impactés par des Espaces Boisés Classés (EBC). Il est donc nécessaire d'adapter le document, et notamment le plan de zonage.

### 1. GENERALITES SUR LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE

La procédure de révision allégée est définie par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, qui stipule :

*« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »*

Au regard du projet et de sa nature, nécessitant **uniquement la réduction d'un espace boisé classé**, la commune opte donc pour une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme afin de le mettre en œuvre.

### 2. GENERALITES SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« I. Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : [...]*

*2° De leur révision :*

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- b) Lorsque l'établissement public de coopération compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L.153-31, sous réserve des dispositions du II.

II. Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas dans les conditions définies aux articles R.104-33 à R.104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement [...] lorsque :

- 1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à 1 % de ce territoire, dans la limite de 5 ha [...]. »

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles (UTN) a introduit la procédure d'examen au cas par cas dans le cadre d'une auto-évaluation. On parle de procédure « cas par cas ad hoc ».

A cet effet, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale pour avis, avant l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées, un dossier comprenant :

- Une description des évolutions apportées au plan local d'urbanisme
- Un exposé qui démontre que cette évolution du document d'urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, à l'appui des informations contenues dans le formulaire fourni par l'Etat et ses annexes.

L'autorité environnementale compétente en la matière est la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

### **3. LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

La procédure de révision allégée, définie à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme, est décomposée en plusieurs étapes :

- Lancement de la procédure : par délibération en date du 28 Février 2023 et visée en contrôle de légalité le 1<sup>er</sup> Mars 2023, le Conseil Municipal de la Ville de Grasse a décidé de l'engagement de la procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme. Cette délibération comporte également des modalités de concertation.

- Saisine de l'Autorité Environnementale selon la procédure du « cas par cas ad hoc » : la révision allégée est examinée par l'Autorité Environnementale afin de déterminer ses possibles impacts sur l'environnement. La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) dispose d'un délai de deux mois pour définir si le dossier est soumis ou non à évaluation environnementale. La MRAE a été saisie le 11 avril 2023. Dans son avis en date du 8 juin 2023, la MRAE conclut que *« Le projet de révision allégée n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Grasse (06) ne nécessite pas d'évaluation environnementale »*.
- Arrêt du projet de révision allégée et bilan de la concertation : par délibération, le Conseil Municipal de la Ville de Grasse arrête le projet de révision allégée et tire le bilan de la concertation.
- Consultation des Personnes Publiques Associées : réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées sur les dispositions composant la révision allégée. A l'issue de l'examen conjoint, un procès-verbal est dressé et joint au dossier d'enquête.
- Enquête publique : organisée par la commune, elle est d'une durée d'un mois minimum. A l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.
- La commune délibère sur l'approbation de la révision allégée, après avoir éventuellement modifié le document pour tenir compte des avis.

#### 4. LE CONTENU DU DOSSIER

Le dossier de révision allégée comprend notamment :

- Une notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure afférente, les dispositions de la révision allégée du PLU avec les évolutions réglementaires...
- Un plan de zonage comprenant les changements.



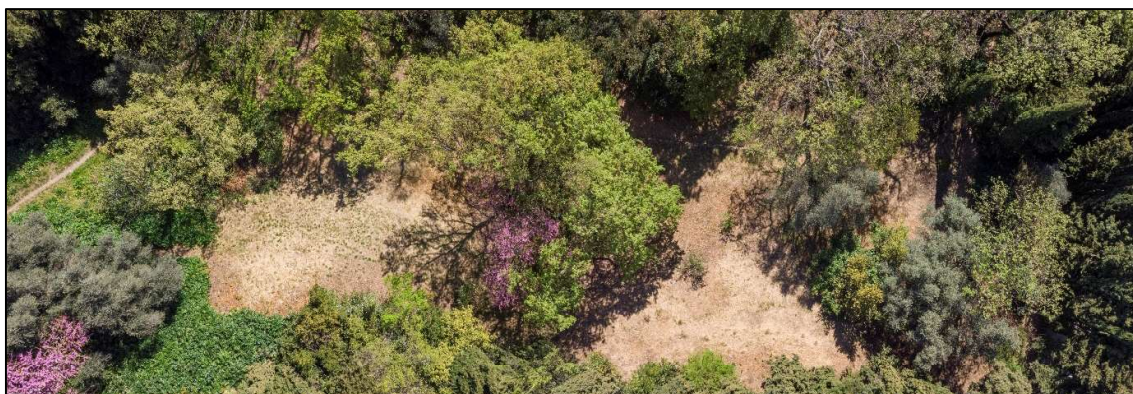


## Présentation du projet

**PRODAROM**, Syndicat National des Fabricants de produits aromatiques et **l'ASFO**, Centre de formation de PRODAROM (à destination des salariés et futurs salariés des entreprises de la chimie fine, de la parfumerie, des arômes alimentaires et des cosmétiques), souhaitent initier un projet de jardin pédagogique de plantes à parfums, respectueux de l'environnement et du développement durable, en contrebas du centre de formation de l'ASFO Grasse.

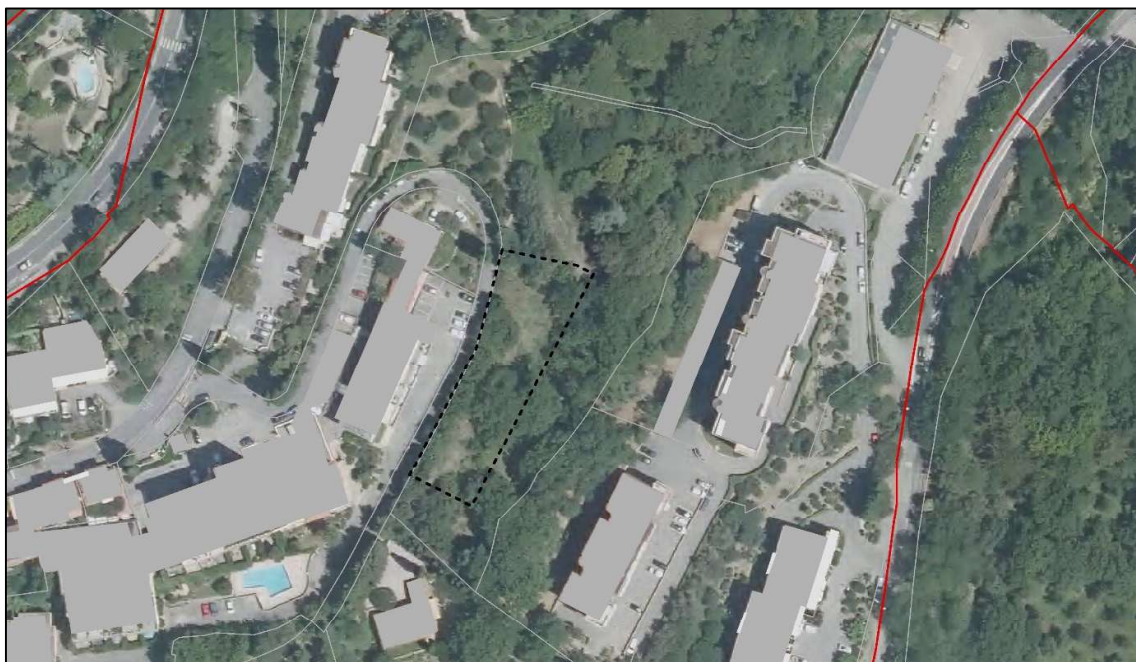


La ville est propriétaire des terrains situés entre l'avenue Saint-Exupéry et l'avenue du Riou Blanquet, cadastré AX 228 et AX 229. Il s'agit d'un ancien parc dépendant de la propriété de la Villa Harjès.





Le projet se situe sur une partie de la parcelle AX 229, sur une superficie d'environ 1 500 m<sup>2</sup> (cf. périmètre ci-dessous).





## 1. CARACTERISTIQUES DU PROJET

### 1.1. Organisation du jardin

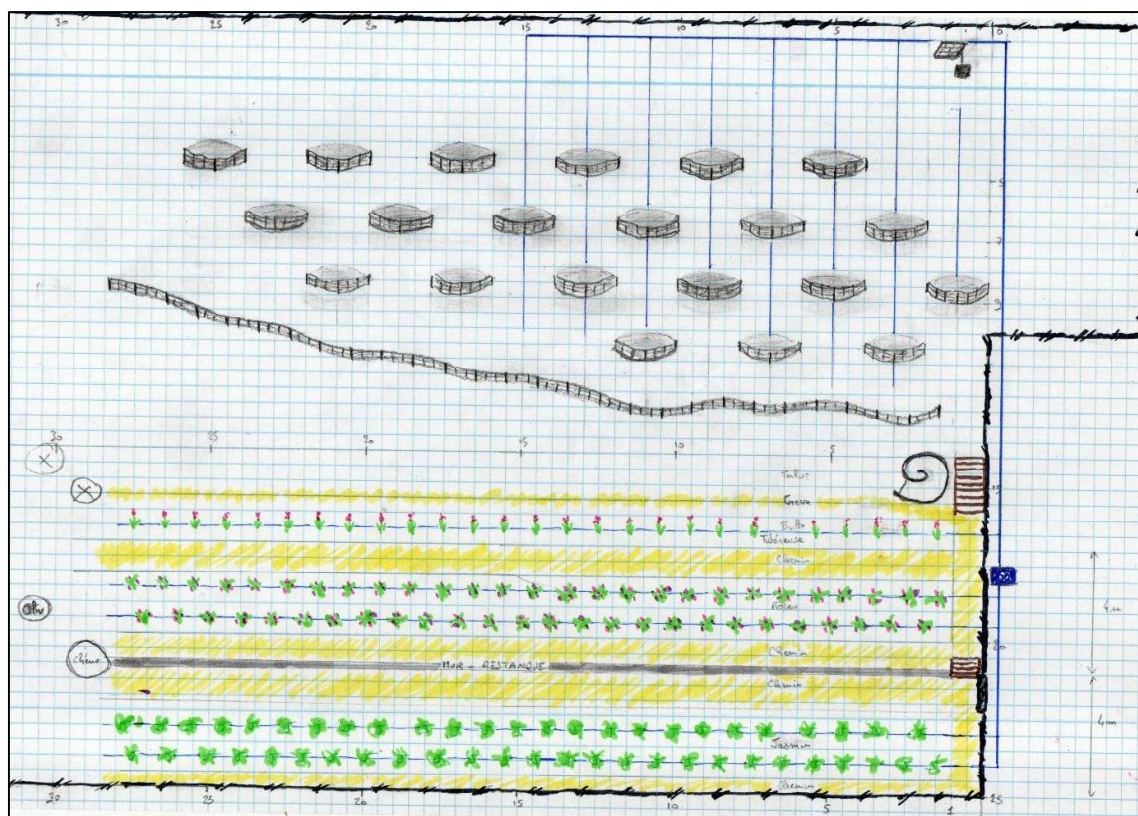
Le jardin Harjès se décompose en deux parties :

- Une partie qui accueillera les plantations.
- Une partie à l'Est, qui a une fonction plus récréative.

L'accès au jardin depuis le siège de l'ASFO Grasse se fera par l'Ouest.

Deux tables pédagogiques seront installées dans la partie Est, en libre accès pour les copropriétaires et les étudiants et qui serviront de support pour les moments pédagogiques d'usage du jardin. Un cabanon unique pour des toilettes sèches, avec un petit espace de remisage, de moins de 20 m², construit avec des matériaux en bois de deuxième vie, sera également implanté, à destination du public.

La partie centrale accueillera le jardin botanique. Celui-ci sera délimité en deux entités, séparées par un talus naturel. Le plan ci-dessous, à valeur indicative, présente l'organisation de ce jardin.



Une partie basse accueillera en alignement des jasmins, rosiers et tubéreuses. Une petite restanque est déjà présente au milieu, permettant de bénéficier d'un terrain relativement plat. Des espaces de circulation seront maintenus autour des plantations pour faciliter la récolte.

Une partie supérieure du jardin sera utilisée pour la plantation arbustive. Des baissières en osiers tressés, selon une ancienne méthode traditionnelle, (cf. illustration de principe ci-dessous) permettront de sécuriser la pente du terrain et faciliter l'implantation des plantes à parfum.

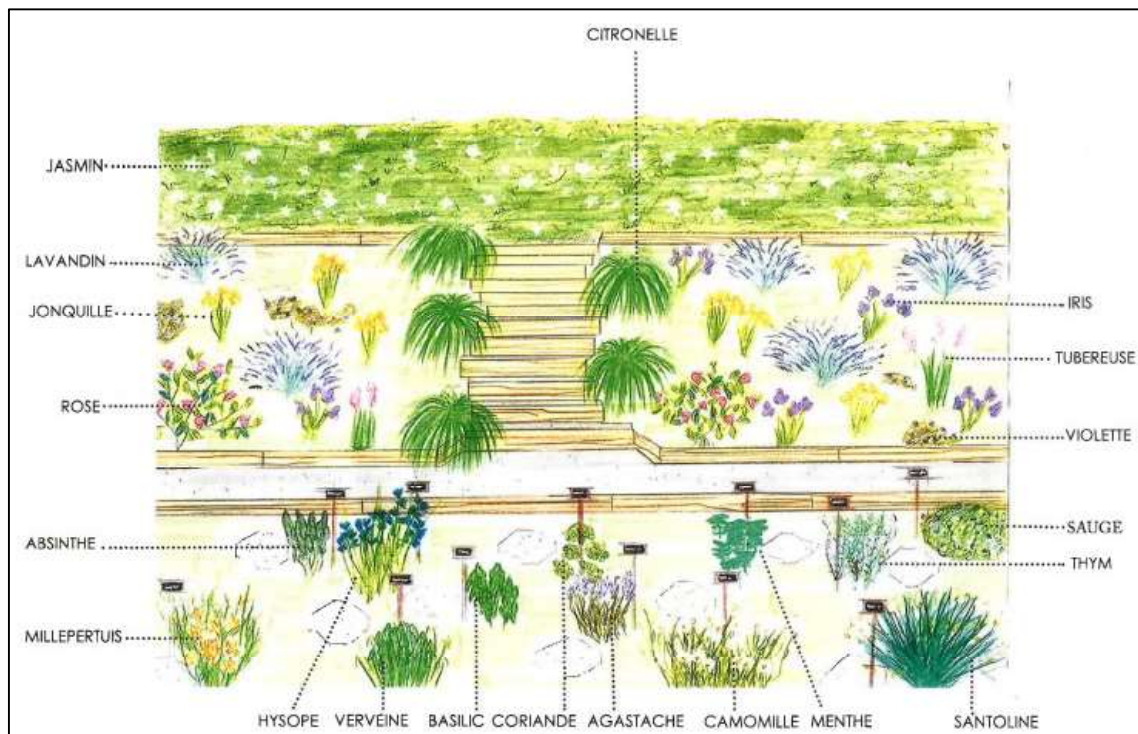


Schéma des plantations envisagées

Les principales essences pressenties pour être plantées dans ce jardin sont les suivantes :

### **Fleurs**

Chèvrefeuille	Jasmin grandiflorum	Rose centifolia
Citronnelle	Jasmin sambac	Rose damascena
Géranium bourdon	Jonquille	Tubereuse
Immortelle	Lavandin	Violette
Iris	Muguet	
Jacinthe	Narcisse	

### **Plantes aromatiques et médicinales**

Absinthe	Camomille	Marjolaine
Agastache	Coriandre	Mélisse
Anis	Estragon	Menthe (4-5 variétés)
Armoise	Hysop officinalis, lamiacé	Millepertuis
Basilic (4-5 variétés)	Livèche	Origan



Romarin, *salvia rosmarinus*  
Santoline  
Sarriette

Sauge officinale  
Sauge sclarée  
Tanaïs

Thym (4-5 variétés)  
Verveine

L'accès aux différentes restanques et parties du jardin se fera par des petits escaliers en extrémité, réalisés à partir de branchages trouvés sur place (cf. illustration de principe ci-dessous).

Un système d'arrosage en goutte à goutte sera installé, à partir de l'alimentation en eau potable. Des capteurs d'humidité dans le sol seront également installés pour calculer l'hygrométrie des sols et adapter au mieux les besoins en arrosage. Une importante couche de broyat sera placée afin d'éviter l'évaporation des eaux du sol.

Le jardin sera ceinturé par une clôture électrifiée, de type « trois rangées », afin de protéger les plantations du gros gibier (sangliers essentiellement). Elle sera alimentée par des panneaux solaires. Elle permettra toutefois à la petite faune de circuler librement.

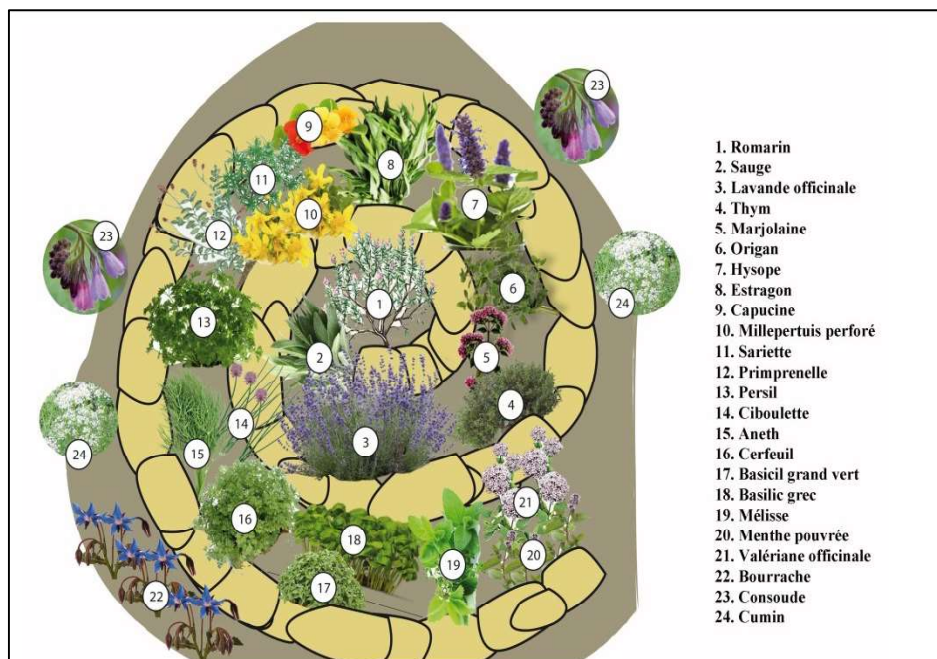


Principe de clôture tressée



Principe d'escalier

Une spirale de petites rocailles sera réalisée en cœur de jardin pour la plantation d'aromatiques.





## 1.2. Utilisation du jardin

Le jardin pédagogique Harjès a pour objectif premier de fournir un complément aux formations proposées par l'ASFO Grasse, par la mise en pratique de la culture des plantes à parfum aromatiques et médicinales. Ces formations sont dispensées aux demandeurs d'emploi, aux étudiants locaux et étrangers, aux stagiaires en formation continue des industriels de la parfumerie.

Il leur permettra d'observer le processus complet, depuis la cueillette de la fleur, son extraction, jusqu'à l'utilisation industrielle.



Au-delà de l'utilisation pour le centre de formation, le jardin sera également le support d'ateliers pédagogiques pour le jeune public scolaire (élémentaires et primaires) sur le thème de la botanique et de la sensibilisation au développement durable. Des affichettes explicatives seront installées devant chaque plante, permettant une meilleure appropriation du patrimoine floristique. Des formations, avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) Provence-Alpes-Côte d'Azur seront également organisées, à l'instar de celle dispensée le 18 octobre 2021, avant la création du jardin, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Pays de Grasse, compétente en matière d'environnement.

Les écoles de Grasse pressenties pour être intéressées par la visite des jardins et la sensibilisation au développement durable sont les suivantes : Henri Wallon, Les Cigales, Rose de Mai, Gambetta, Les Jasmins, L'eau Vive, Antoine Maure, Saint François, Saint Jacques, Saint Exupéry, Pra d'Etang, Gérard Philipe, Saint Antoine.

Le jardin aura aussi une vocation sociale.

Le travail de mise en place du jardin (réalisation des baissières par exemple) et d'entretien sera entrepris par l'ESAT « Les Restanques »<sup>1</sup>. Cette collaboration permettra d'initier une mixité entre des travailleurs atteints d'autisme et des stagiaires de la parfumerie.

Des ateliers participatifs seront organisés avec les copropriétaires sur la thématique environnementale.

---

<sup>1</sup> ESAT : Etablissement et Service d'Aide par le Travail. Il s'agit d'un établissement, localisé à Saint-Antoine, qui accueille des travailleurs atteints du syndrome autistique et qui propose des activités adaptées aux exigences du handicap.

L'installation des capteurs d'humidité dans le sol sera réalisée en collaboration avec la SCIC TETRIS<sup>2</sup> (éco-lieu et centre d'innovation sur l'environnement à Grasse).

### 1.3. Convention entre la Ville et PRODAROM

Le projet envisagé répond aux enjeux de biodiversité, de restauration du biotope et de sensibilisation des populations. Il permet de réunir des acteurs et partenaires (institutionnels, industriels, associations...) pour préserver cette biodiversité urbaine. La ville de Grasse encourage cette démarche.

Il a donc été signé, le 12 avril 2021 entre la Ville et PRODAROM, une convention qui indique que « *La ville met à disposition du syndicat des ténements fonciers, en l'état d'espace naturel afin que celle-ci puisse y développer des actions de création de jardins, dans le cadre de son objet.* ».

A cet effet, la ville mettra à disposition une partie de la parcelle AX 229, représentant environ 1 500 m<sup>2</sup>, visée par le plan ci-dessous. En contrepartie, le syndicat s'engage à affecter le terrain uniquement à la création de jardins éducatifs de plantes à parfum et à préserver le patrimoine municipal en assurant l'entretien des terrains.

Cette convention précise également que le syndicat « *remboursera les fluides, si certains étaient mis à disposition (eau, électricité)* ». A cet effet, un raccordement par compteur au nom de l'ASFO a été installé pour l'eau et deux panneaux photovoltaïques permettront d'alimenter en électricité la barrière anti-sanglier. Toutes les factures relatives au jardin seront prises en charge par l'ASFO.

Le syndicat s'engage également à mettre en œuvre un niveau élevé de respect de l'environnement, notamment :

- L'interdiction d'employer des produits phytosanitaires et des engrais chimiques, en dehors de ceux autorisés en agriculture biologique
- La mise en pratique d'un tri des déchets et le développement du compostage des déchets verts
- Une gestion économe des ressources naturelles et en particulier de l'eau.

La convention est consentie pour une durée de trois ans renouvelable.

---

<sup>2</sup> SCIC TETRIS : Société Coopérative d'Intérêt Collectif de Transformations écologiques territoriales par la Recherche et l'Innovation Sociale



*Terrains mis à disposition*

#### **1.4. Budget**

Le département des Alpes-Maritimes lance chaque année un appel à projets, le GREEN Deal, dont l'objectif est de réaliser des actions en matière de développement durable qui permettront de :

- Préserver l'environnement d'exception des Alpes-Maritimes
- Faire des Alpes-Maritimes un leader en matière de transition écologique

En 2021, l'ASFO Grasse a candidaté pour la création du jardin pédagogique de plantes et a été lauréat.

Le budget prévisionnel du projet s'élève à 34 677 €. Une partie sera subventionnée par le GREEN Deal ; le reste sera fourni par les industriels des parfums.



## 2. EVOLUTION DES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU

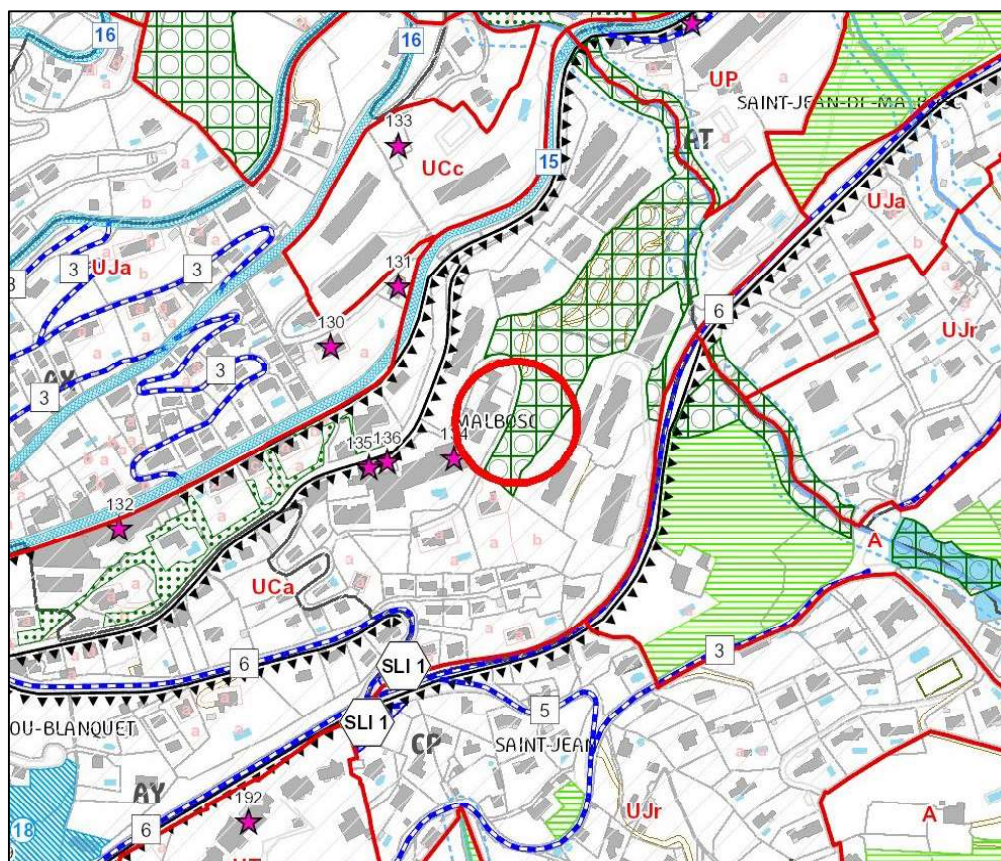
### 2.1. Situation réglementaire au PLU en vigueur

Le site du projet est actuellement classé en zone UCa du PLU en vigueur.

La zone UC correspond à une « zone à dominante d'habitat de la zone agglomérée de Grasse », avec plusieurs secteurs de gabarits variés, et notamment le secteur UCa.

Le secteur est également concerné par :

- Un Espace Boisé Classé (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, défini au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Dans cet espace, s'appliquent les mesures de protection propres aux dispositions issues du Code de l'urbanisme<sup>3</sup>, auxquelles s'ajoutent des mesures protectrices supplémentaires citées dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue et devant être mises en œuvre dans le principe de comptabilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de l'OAP n°8 Trame Verte et Bleue.



Zonage actuel du PLU

<sup>3</sup> Extrait de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

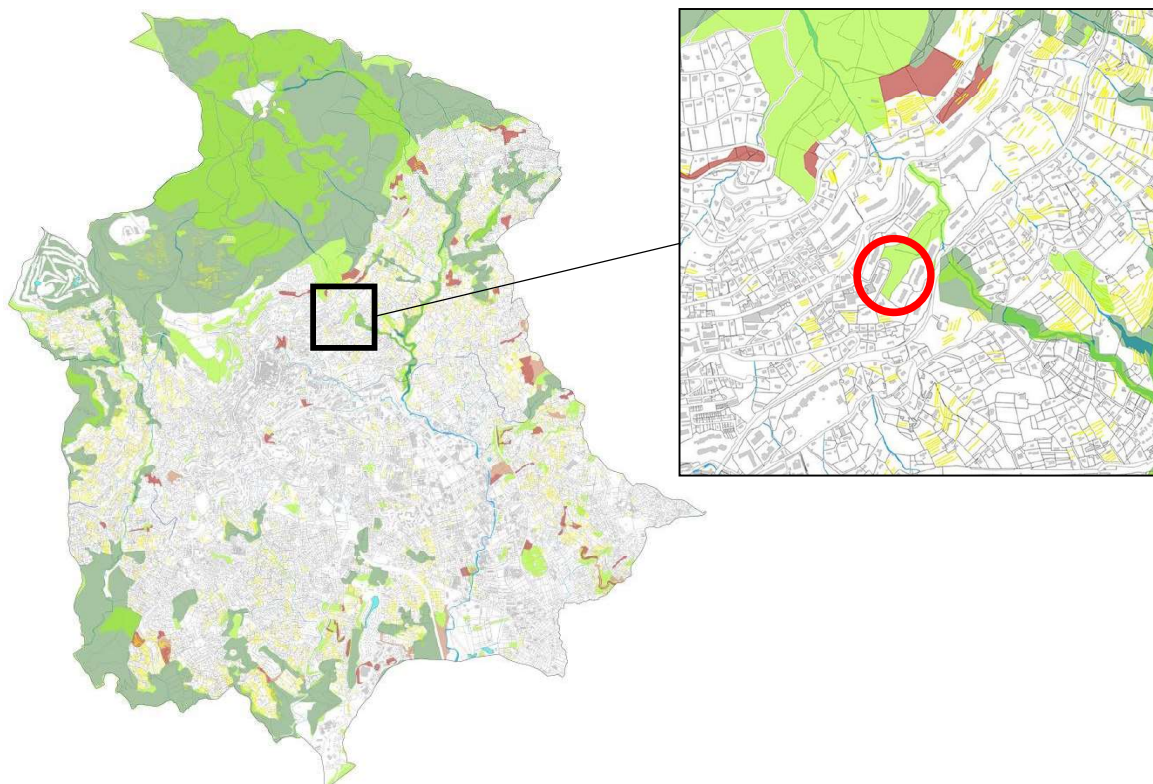
Sur l'ensemble du territoire communal, la superficie d'Espaces Boisés Classés est de 1 333 hectares.

Les principales dispositions réglementaires pour le secteur UCa sont les suivantes :

- Emprise au sol maximale des constructions fixées à 25 %
- Hauteur des façades ne pouvant excéder 15 mètres
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de 4 mètres minimum
- Taux minimum d'espaces verts perméables maintenus en pleine terre fixé à 25 %

→ *Les dispositions réglementaires fixées sur le secteur de projet, et plus spécifiquement le classement en Espaces Boisés Classés, rendent impossible la mise en œuvre du jardin pédagogique de Plantes à Parfum Aromatiques et Médicinales.*

Le secteur est également subordonné à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue ». Il est identifié comme « réservoir de biodiversité » et plus précisément dans les « grandes masses boisées ».



OAP Trame Verte et Bleue

Les enjeux spécifiques au site de projet sont les suivants :

• **Principales préconisations pour les réservoirs de biodiversité :**

- Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.
- Plus largement la perméabilité du sol sera préservée au maximum.

• **Principales préconisations pour les grandes masses boisées :**

Ces espaces naturels peuvent bénéficier de la mise en œuvre d'une gestion durable du patrimoine naturel.

- En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
- En cas d'implantation de constructions et d'installations en limite d'espaces boisés classés, les éléments végétaux d'agrément du projet devront autant que possible se rapprocher de la végétation existante des espaces boisés environnants.
- En cas de plantation nouvelle ou de replantation, les espèces doivent être adaptées aux caractéristiques pédologiques et climatiques et doivent tenir compte des peuplements environnants.

→ *Le projet prévoit la préservation des sensibilités écologiques et paysagères du site. Il limite également au maximum la perméabilité des sols. Il est donc compatible avec les mesures préconisées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, citées ci-dessus.*

## 2.2. Evolutions apportées au document graphique

Afin de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement du jardin Harjès, tel que présenté ci-avant, le plan de zonage doit faire l'objet de modifications :

- L'Espace Boisé Classé (EBC) est modifié.  
Il est réduit sur 1 489 m<sup>2</sup> sur la parcelle AX 229.
- Un Espace Vert Protégé à conserver ou à créer (EVP) est rajouté en substitution.  
Cet Espace Vert Protégé correspond en totalité à l'Espace Boisé Classé qui a été supprimé, soit 1489 m<sup>2</sup>. Il permet à la ville de Grasse de s'assurer du maintien du caractère paysager et écologique du site, tout en permettant l'aménagement du jardin pédagogique ci-avant présenté : aménagement des accès, pose d'une clôture, installation de tables pédagogiques, création d'un cabanon réversible pour des toilettes sèches et espace de remisage de moins de 20 m<sup>2</sup>, etc...





Les superficies environnementales évoluent de la manière suivante :

	PLU en vigueur	PLU modifié
<b>Espaces Boisés Classé (EBC)</b>	1 333,04 hectares	1 332,89 hectares → soit - 1 489 m <sup>2</sup>
<b>Espace vert protégé à conserver ou à créer (EVP)</b>	33,75 hectares	33,90 hectares → soit + 1 489 m <sup>2</sup>



## Rapport environnemental, paysager et urbain

### 1. COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPRA-COMMUNAUX

Les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme, dans leur version précédant l'ordonnance du 17 juin 2020<sup>4</sup>, introduisent une hiérarchisation entre les différents plans, programmes et documents d'urbanisme.

Le document expose et décrit l'articulation et les rapports de compatibilité ou de prise en compte de la révision allégée avec les plans et programmes.

Ainsi, la révision allégée doit être compatible avec :

- Le schéma de cohérence territoriale
- Le plan de mobilité
- Le programme local de l'habitat

Elle doit également prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial.

Par ailleurs, d'autres documents complémentaires conditionnent l'aménagement du territoire. Plusieurs d'entre eux font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (SUP). Par extension, le projet d'aménagement du jardin Harjès devra y être également compatible.

#### 1.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest

La ville de Grasse et plus largement 28 communes réparties au sein de deux Communautés d'Agglomération (Pays de Grasse et Cannes Pays de Lérins), est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest des Alpes-Maritimes.

Le SCoT constitue le principal document de référence. Il s'agit d'un document stratégique qui définit les orientations cadres suffisamment générales pour pouvoir être appliquées sur l'ensemble du territoire. Il est également un document réglementaire opposable juridiquement au PLU, qui doit répondre selon un principe de compatibilité.

Le SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes a été approuvé le 20 mai 2021 et rendu exécutoire depuis le 4 août 2021. Une première procédure de modification simplifiée a été approuvée le 27 janvier 2022 pour permettre d'ajuster le document intercommunal et une deuxième procédure de modification simplifiée a été approuvée le 27 octobre 2022.

---

<sup>4</sup> L'article 7 de l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 a modifié les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme. Ces nouvelles dispositions ne sont toutefois applicables qu'aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été engagée à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021. Le cas échéant, c'est la version antérieure au 17 juin 2020 qui s'applique.

Le SCoT Ouest est découpé en trois entités : la bande littorale, le moyen pays, dont Grasse fait partie, et le haut pays.



*Périmètre du SCoT*

Le SCoT se compose, entre autres, d'un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), qui définit les grands principes et les bonnes pratiques applicables sur le territoire ainsi que leur traduction. Le PLU ne doit pas être contradictoire avec ces orientations et doit concourir à leur mise en œuvre et à la réalisation des objectifs.

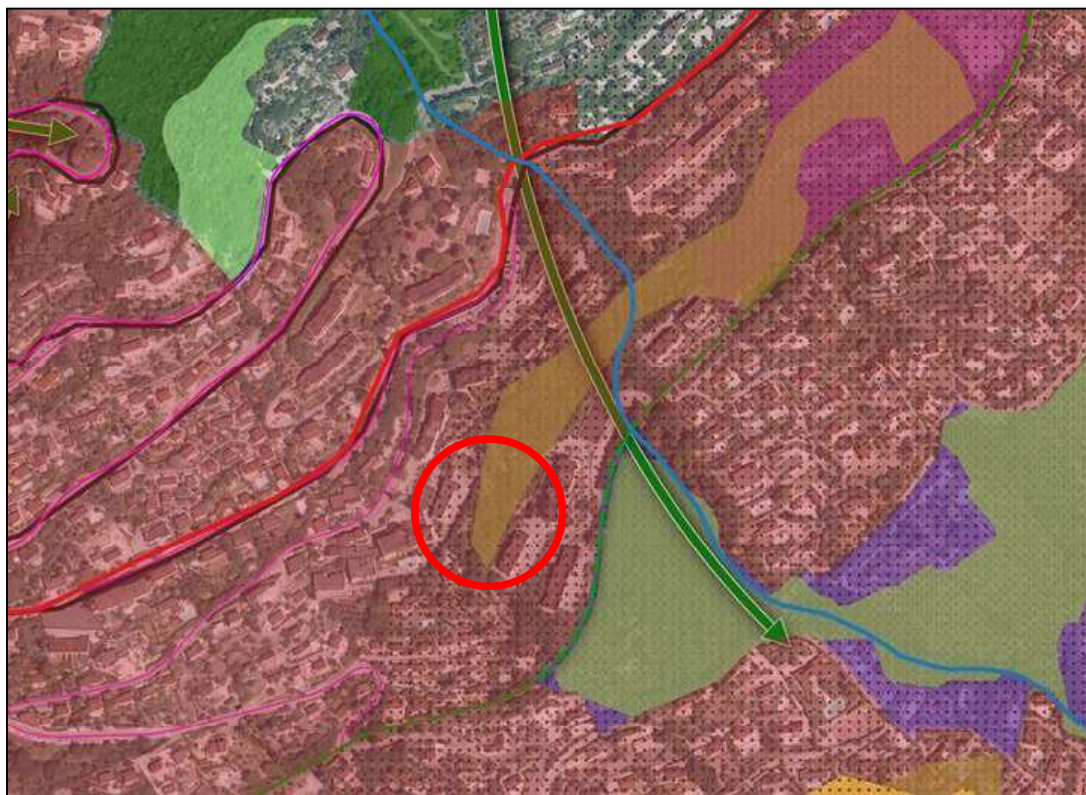
Les grandes orientations définies dans le DOO sont les suivantes :

- L'organisation de l'espace et la restructuration des espaces urbanisés
- La politique de l'habitat
- Le développement économique et touristique
- Les mobilités durables
- Le développement agricole
- La reconnaissance et la mise en valeur des potentialités forestières du territoire du SCoT

- La protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou la remise en état des continuités écologiques
- La préservation des équilibres paysagers et la valorisation des entrées de ville
- La prévention des risques et nuisances
- L'amélioration de la gestion des déchets et la mise en place d'une économie circulaire
- La préservation de la ressource en eau
- La sobriété énergétique et l'augmentation de la production d'énergie renouvelable
- Les principes de mise en valeur de la mer et du littoral
- Les principes de mise en valeur de la montagne

Le DOO est composé également de documents graphiques qui détaillent les orientations et les objectifs selon le territoire. Ainsi, plus spécifiquement au site du projet, le SCoT fixe les orientations et objectifs suivants :

- Une zone de relais – Éléments de nature en ville
- Un espace agricole sous forte pression urbaine



Extrait du Schéma de Cohérence Territoriale

- **Pour la zone de relais – Éléments de nature en ville** (orientation 7A3), les dispositions sont les suivantes :

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces naturels qui ont une fonction écologique forte et constituent le socle d'une biodiversité particulièrement riche.

Des espaces à caractère naturels ou agricoles dans l'enveloppe urbaine sont localisés dans le DOO. Ces espaces ont une importance moindre pour la trame verte et bleue mais sont le support de la nature en ville et participent au fonctionnement des corridors écologiques. Certains espaces ouverts sont inclus dans cette trame.

Dans ces espaces :

- Les PLU identifieront les zones relais de biodiversité. La fonction des zones relais peut être écologique, agricole, paysagère, récréative (parcs, golfs...), touristique, climatique (limiter les îlots de chaleur).
- La zone relais n'empêche pas l'aménagement du secteur mais impose une réflexion sur la trame verte et bleue urbaine dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Les zones de relais peuvent être considérées comme des espaces de nature de proximité ou des espaces agricoles.
- Les PLU pourront identifier et protéger les arbres remarquables et patrimoniaux, jardins, alignements, espace en friches, restanques qui participent à la nature en ville (pour leur rôle écologique, paysager, patrimonial, sociétal...) et qu'il convient de pérenniser pour leur fonction écologique et paysagère.

La zone de relais participe également au maintien du corridor écologique établi entre les espaces boisés au Nord et les espaces agricoles au Sud, tel que définis sur le document graphique.

→ *Le projet de réalisation d'un jardin pédagogique n'est pas incompatible avec le SCoT et plus spécifiquement avec la zone de relais. Il prévoit en effet une remise en culture de terrain aujourd'hui délaissés, avec la plantation de plantes à parfum. Ce projet participera au maintien et au développement de la biodiversité. Il n'est donc pas de nature à altérer la qualité et la fonctionnalité de la zone de nature, ni même du corridor. Par ailleurs, les 1 489 m<sup>2</sup> d'Espaces Boisés Classés supprimés seront totalement remplacés par des Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer afin d'assurer la préservation du site.*

*Le projet, par sa vocation pédagogique, permettra aussi plus largement de sensibiliser les étudiants et scolaires à la biodiversité.*

- **Pour l'espace agricole sous forte pression urbaine** (orientation 5A2), les dispositions sont les suivantes :

Les espaces agricoles et forestiers sont des composants majeurs du capital économique du territoire du SCoT. Ils représentent à la fois une source de développement local durable majeure, et une forte valeur identitaire. Les milieux recensés comme soutenant une activité agricole, et dont les potentiels agronomiques et économiques sont avérés, sont classés comme milieux agricoles stratégiques. Certains d'entre eux sont soumis à des enjeux ou pressions, impliquant d'éventuelles contraintes supplémentaires.

Dans les espaces sous tension urbaine, le SCoT s'engage à préserver l'équilibre entre les différentes typologies d'espaces, et notamment entre les milieux agricoles et urbanisés. Les espaces agricoles sous pression urbaine sont localisés en périphérie immédiate des tissus urbains. Les tendances à

l'extension de ces derniers font émerger d'importantes tensions sur les espaces agricoles et sur leur potentiel passage en terrains mobilisables pour l'implantation de nouvelles infrastructures.

Les documents d'urbanisme doivent préciser les limites de ces espaces et assurer leur préservation en :

- Classant en zone agricole « A » induisant un règlement permettant une protection adaptée aux enjeux en présence
- Justifiant toute extension de l'urbanisation au regard de l'impact économique éventuel créé sur le fonctionnement d'une exploitation agricole
- Privilégiant le maintien de la vocation agricole des parcelles dans le cas de zones urbaines ou à urbaniser soutenant actuellement des pratiques agricoles : le maintien des activités agricoles en zone urbaine passe notamment par la mise en place d'un règlement d'urbanisme répondant aux besoins de l'exploitation : autorisation des constructions agricoles, ou, à minima, des rénovations, annexes et extensions des constructions agricoles existantes.

→ *Le projet vise à la réalisation d'un jardin développé autour de la culture de la plante à parfum aromatique et médicinale. A cet effet, plusieurs plantations seront réalisées (roses, jasmins, tubéreuses...) pour être récoltées et utilisées par les étudiants de l'ASFO. La suppression d'Espaces Boisés Classés au profit du développement d'un jardin agricole répond donc aux orientations et objectifs du SCoT de soutenir et développer les activités agricoles.*

## 1.2. Le Plan de Mobilité

Le Plan de Déplacements Urbains a pour objectif de dessiner la cohérence en matière de transport à l'échelle d'un territoire. Il offre une vision à long terme de l'évolution de la mobilité des biens et des personnes et surtout, il promeut des modes de déplacements plus neutres pour la santé de l'homme et la préservation de l'environnement.

Le document en vigueur pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, et notamment pour la commune de Grasse, est le Plan de Déplacements Urbains 2017-2027. Il a été approuvé en conseil communautaire le 28 juin 2019.

Il comporte un programme d'actions opérationnelles à mettre en œuvre dans les 10 années à venir. Ces actions se déclinent en 4 grands axes, eux même composés d'actions et d'items :

### Axe 1 : Structurer les déplacements autour d'axes forts

- 1.1. Compléter le réseau routier pour délester les points durs
- 1.2. Créer une armature à haut niveau de service pour le réseau de transports publics
- 1.3. Organiser le stationnement en rabattement sur les axes forts

### Axe 2 : Articuler un système de déplacement global autour de l'armature de transport collectif

- 2.1. Développer une offre de transport en rabattement sur le réseau armature
- 2.2. Faciliter l'intermodalité et la multimodalité



## 2.3. Gérer de façon raisonnée les besoins en mobilité

### Axe 3 : Améliorer la qualité des espaces publics pour favoriser les modes actifs

- 3.1. Développer la marche à pied par l'aménagement de l'espace public
- 3.2. Encourager et faciliter l'usage du vélo pour les déplacements quotidiens
- 3.3. Agir sur le stationnement pour optimiser l'usage de l'espace public dans le centre

### Axe 4 : Organiser la chaîne logistique dans une stratégie de développement économique et de préservation de la qualité urbaine et de vie

- 4.1. Organiser la livraison dans les centres-villes tout en délestant du trafic poids-lourds
- 4.2. Organiser la circulation et le stationnement des poids-lourds

→ *Le projet prévoit la réalisation d'un jardin pédagogique à destination des élèves de l'ASFO Grasse, des écoles, des collèges, lycées et étudiants du Pays Grassois. Le jardin est attenant au siège de PRODAROM, à proximité immédiate du centre de formation de l'ASFO Grasse. L'accessibilité est ainsi facilitée. En effet, par sa situation proche du centre-ville, le jardin permettra aux élèves des différentes écoles du centre-ville de venir à pied. Le projet s'inscrit donc dans une politique globale de mobilité douce.*

## 1.3. Le Programme Local de l'Habitat

Le PLH définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, des besoins actuels et futurs des habitants, des équipements du territoire, de son organisation et des options d'aménagement déterminées par le SCoT.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a été adopté le 15 décembre 2017 pour la période 2017-2022. Il a été prorogé de deux ans, par délibération du 7 avril 2022.

Il classe la commune de Grasse dans un « secteur dense ».

Les orientations stratégiques sont les suivantes :

1. Conforter la stratégie foncière et accroître la production de logements, la diversifier pour fluidifier les parcours résidentiels, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire
2. Poursuivre les efforts de renouvellement du parc existant
3. Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et hébergement au regard de leur situation de vie
4. Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat

Un programme d'actions indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire aux grandes orientations du PLH. Ces actions sont applicables sur le territoire de la commune de Grasse.

→ *Le projet prévoit la réalisation d'un jardin pédagogique sur des terrains actuellement classé en Espace Boisé Classé (donc inconstructibles). La vocation naturelle des terrains ne sera pas modifiée par ce projet. Il n'est pas de nature à porter atteinte à la politique de l'habitat portée par le PLH.*

#### 1.4. Le Plan Climat-Air-Energie territorial

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, modernise le contenu du Plan Climat Energie Territorial (PCET). Il s'appelle désormais le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).

Le PCAET est un projet territorial de développement durable. A la fois stratégique et opérationnel, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES),
- L'adaptation au changement climatique,
- La sobriété énergétique,
- La qualité de l'air,
- Le développement des énergies renouvelables.

Les collectivités sont incitées à développer ce plan pour mener une politique climatique et énergétique locale. Ce nouveau document doit être élaboré au niveau intercommunal et concerne uniquement les EPCI de plus de 20 000 habitants.

La commune de Grasse appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG). Avec 100 162 habitants en 2019, la CAPG est donc concernée par la mise en œuvre d'un PCAET. Ce document est actuellement en phase d'élaboration et devrait être adopté début 2023. Le projet du Jardin Harjès devra prendre en compte les objectifs et les actions définies dans ce plan.

En parallèle de l'élaboration du PCAET de la CAPG et de celui des autres EPCI, les territoires de l'ouest des Alpes-Maritimes ont décidé de réaliser un PCAET commun, le PCAET Territoire Ouest 06, qui vise à mettre en avant des synergies et des modalités d'actions qui dépassent le périmètre administratif des EPCI.

#### 1.5. Les Servitudes d'Utilité Publique

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont une limite au droit de jouissance de propriété, instituées par des actes spécifiques en fonction de législations particulières.

Elles ont pour but notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine culturel ou naturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

Le secteur de projet est soumis à :

- **La servitude A5 : Canalisations publiques d'eau et d'assainissement**

Servitude relative à la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées et pluviales). Pour toutes les canalisations existantes, elle impose de s'abstenir de tout faire de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage. Elle concerne également les abords immédiats des canalisations sur une bande de 3 mètres de largeur.

→ *Le site impacté par la révision allégée n'est pas concerné directement par cette servitude. Le projet n'est pas de nature à porter atteinte à cette servitude.*

- **AC1 : Monuments historiques**

Servitude relative à la protection des monuments historiques. Elle est étendue à une zone de 500 mètres de rayon autour des monuments. Dans ce périmètre, les constructions nouvelles, les démolitions, les déboisements, les transformations ou modifications de nature à en affecter l'aspect, sont soumises à autorisation préalable.

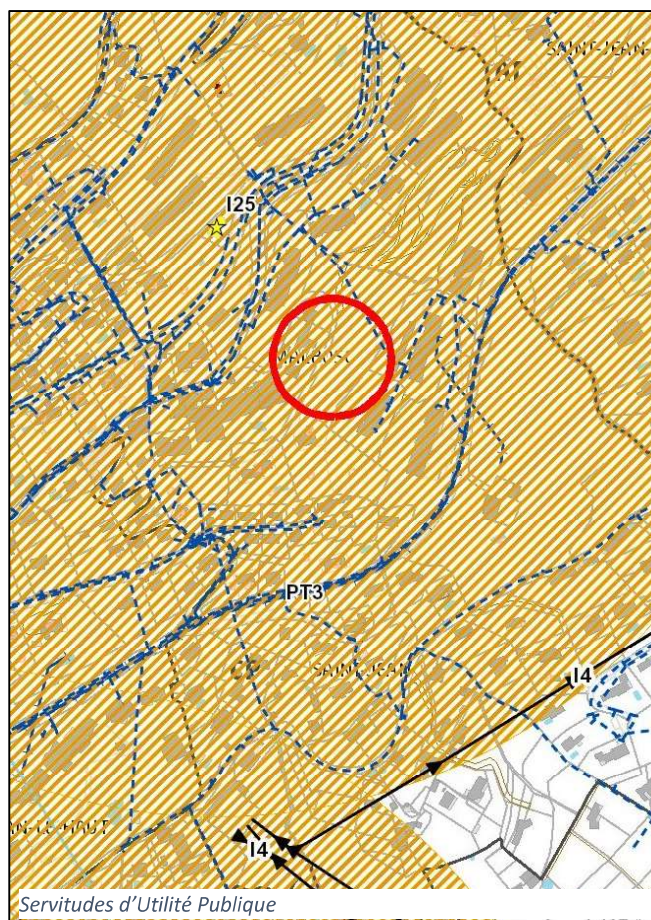
→ *Le terrain est intégré dans une zone de 500 mètres autour de la Chapelle Sainte-Victoria, située au 65 avenue Victoria, parcelle AX 0111, monument historique inscrit par arrêté le 18 janvier 2021.*

- **PM1 : Risques naturels**

Servitude relative au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'incendies de forêt (PPRif). Dans ce cadre, les dispositions résultant du règlement du PPRif doivent être respectées.

→ *Le terrain est concerné par une zone B2 de danger faible. Cette zone correspond à certains secteurs dotés ponctuellement d'une végétation combustible. Elle est soumise à des conditions d'équipements (points d'eau...).*

Servitude relative au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements de terrain (PPRmvt). Dans ce cadre, les dispositions résultant du règlement du PPRmvt doivent être respectées.

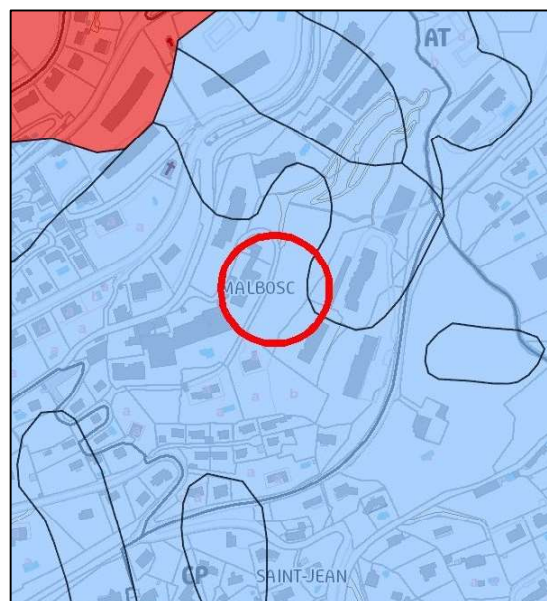




→ Le terrain est concerné par une zone bleue « G » glissement, dans laquelle des confortations peuvent être réalisées sur les unités foncières pour supprimer ou réduire fortement l'aléa.



PPRif



PPRmvt

## 2. ENVIRONNEMENT NATUREL

### 2.1. Caractéristiques physiques

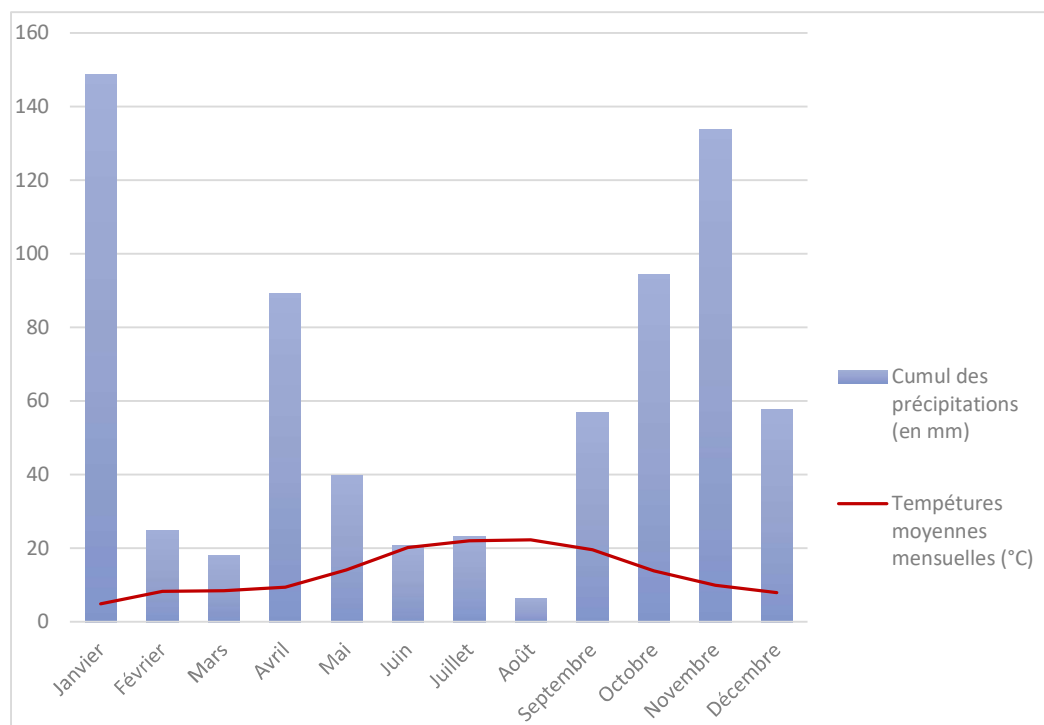
#### Climat

Le département des Alpes-Maritimes est soumis à un climat très variable d'un site à un autre. En raison de la proximité de la mer Méditerranée et des sommets alpins, les températures et les précipitations varient fortement d'une vallée à une autre. Au pied des Préalpes d'Azur et à 15 km du littoral, Grasse présente un climat typiquement méditerranéen.

Les caractéristiques générales de ce climat sont globalement des précipitations maximales à l'automne et au printemps, dans une moindre mesure, et des mois de sécheresse en juin, juillet et août.

Le territoire Grassois présente une forte variabilité topographique, avec notamment un relief marquant au nord. Il en résulte une ascension orographique des masses d'air humides provenant du littoral méditerranéen. Cela entraîne la formation de brumes, de pluies plus fréquentes et d'orages pouvant éclater sur le relief. De même, la détente des masses d'air en altitude provoque leur refroidissement.

Le diagramme ci-dessous décrit les moyennes mensuelles de précipitations et de températures pour l'année 2021 pour la station la plus proche de Grasse, à Saint-Vallier de Thiez.



Températures et précipitations en 2021 pour la station de Saint-Vallier de Thiez

## Topographie

La commune de Grasse est marquée par un relief contrasté. Son altitude est comprise entre 73 mètres dans le vallon des Roumigières (extrême sud du territoire) à 1 080 mètres sur le Plateau de la Malle.

Deux unités topographiques se distinguent :

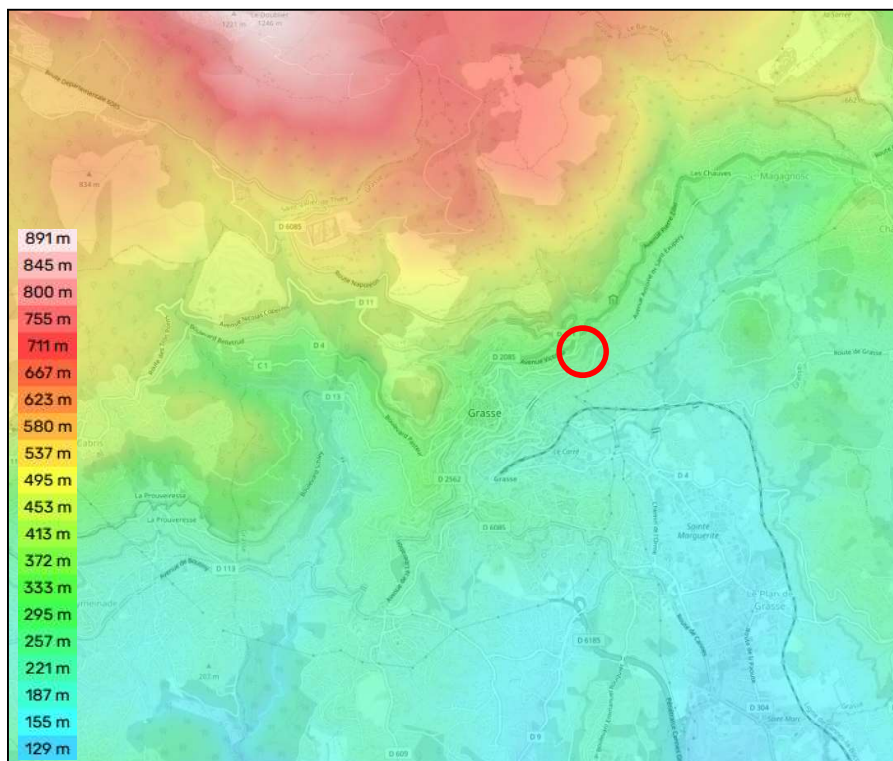
- La plaine et les collines

Occupant globalement une grande moitié sud-est de la commune, cette unité topographique se caractérise par une alternance de vallon et de versants au relief doux. L'altitude varie peu, de 100 à 300 mètres environ. L'encaissement est très faible, avec une différence d'altitude entre les talwegs et les sommets ne dépassant pas 200 mètres.

- Les Préalpes d'Azur

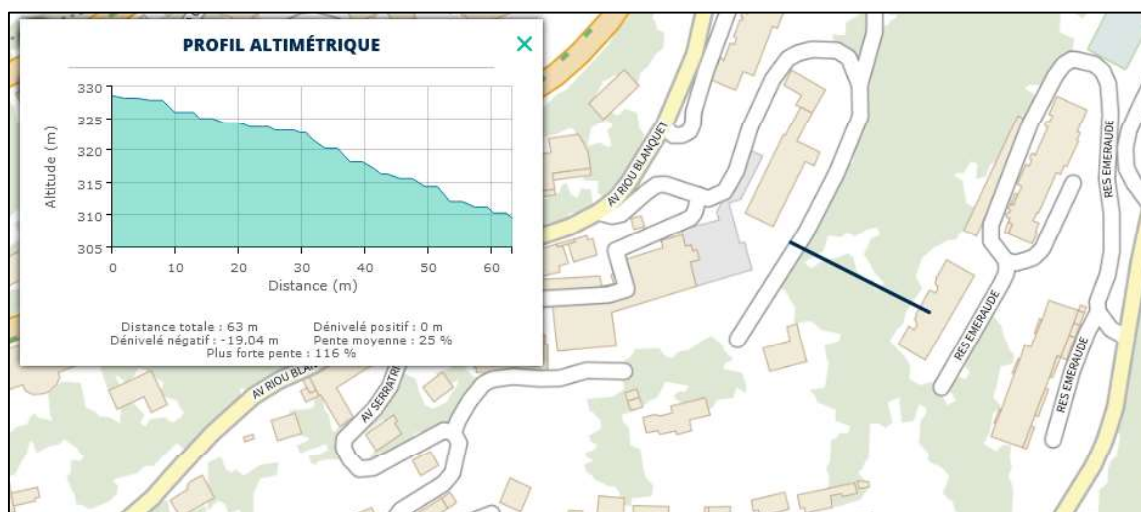
Située globalement au Nord-Ouest du territoire communal, cette unité topographique contraste avec la précédente. Les pentes sont nettement plus fortes, les vallons prennent la forme d'entailles dans les versants et les altitudes sont très variables : le pied de versant est à 300 mètres environ tandis que les sommets (situés au-delà du territoire communal) culminent à plus de 1 200 mètres.

Le centre historique de Grasse et Magagnosc se situent à l'interface entre ces deux unités topographiques. Il en est de même pour le secteur de projet, dont l'altitude est de 325 mètres environ.



Topographie

Plus localement, le site est en pente descendante Nord-Ouest – Sud-Est, avec une altitude en partie haute de 328 mètres et une altitude de 315 mètres en partie basse. La pente moyenne est de 25 %, avec une pente plus forte au milieu du site, correspondant à une restanque.



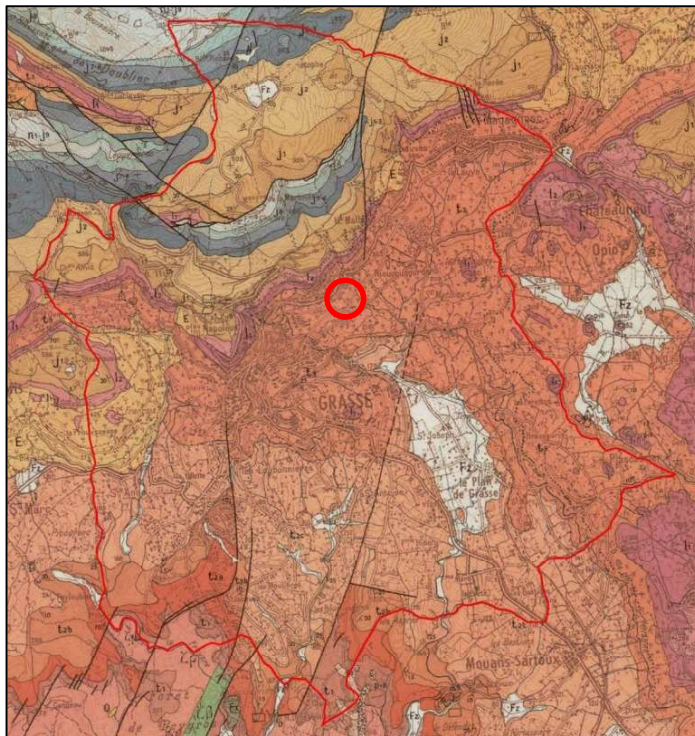


## **Géologie**

Les différentes topographies se trouvent dans le contexte géologique de Grasse. Au nord de la commune dominant les plateaux calcaires, constituant les Préalpes. Au sud, une vaste dépression mamelonnée compose le paysage du pays provençal, qui s'incline doucement vers la mer. Ces deux unités sont séparées par une ligne d'escarpements presque continus et un talus sur lequel s'est construite l'agglomération de Grasse.

Concernant la lithologie, les terrains affleurants appartiennent pour la plupart au Secondaire. Le terrain du site de projet est daté de l'époque du Trias supérieur (Keuper).

Le Keuper est le sous-étage daté de 235 à 209 millions d'années (+/- 4 millions d'années). Il s'agit d'un ensemble très épais (au moins 100 mètres) et hétérogène, composé de marnes bariolées, d'argiles plastiques et localement de dolomies bien stratifiées de couleur ocre ou gris clair.



## **Hydrogéologie**

Le territoire de la commune de Grasse, et plus précisément le site du projet, recouvre la masse d'eau souterraine n°404 « Domaine plissé des bassins versants Var, Paillons ». Les formations carbonatées et gréseuses constituent les principaux niveaux aquifères.

## Hydrologie

Le réseau hydrographique de la ville de Grasse est présenté sur la carte ci-dessous. Aucun cours d'eau majeur n'est à recenser. Le réseau hydrographique ne comporte que de petits ruisseaux intermittents, ne s'activant que lors de fortes précipitations ou lors d'épisodes orageux.

La géologie principalement calcaire des Préalpes d'Azur au nord du territoire communal est à l'origine de cette absence d'écoulement de surface. Les eaux ont tendance à s'infiltrer dans le réseau karstique plutôt que de s'écouler en surface.

En période de crues, plusieurs vallons drainent toutefois le plateau de la Malle : le vallon de Saint Christophe et le vallon de Rioucogourde. En partie sud du territoire, les principaux vallons sont le vallon du Riou, le vallon de Saint Antoine et le grand vallon de Grasse (ou la Mourachonne). Ce dernier est le seul cours d'eau à présenter des écoulements pérennes tout au long de l'année.

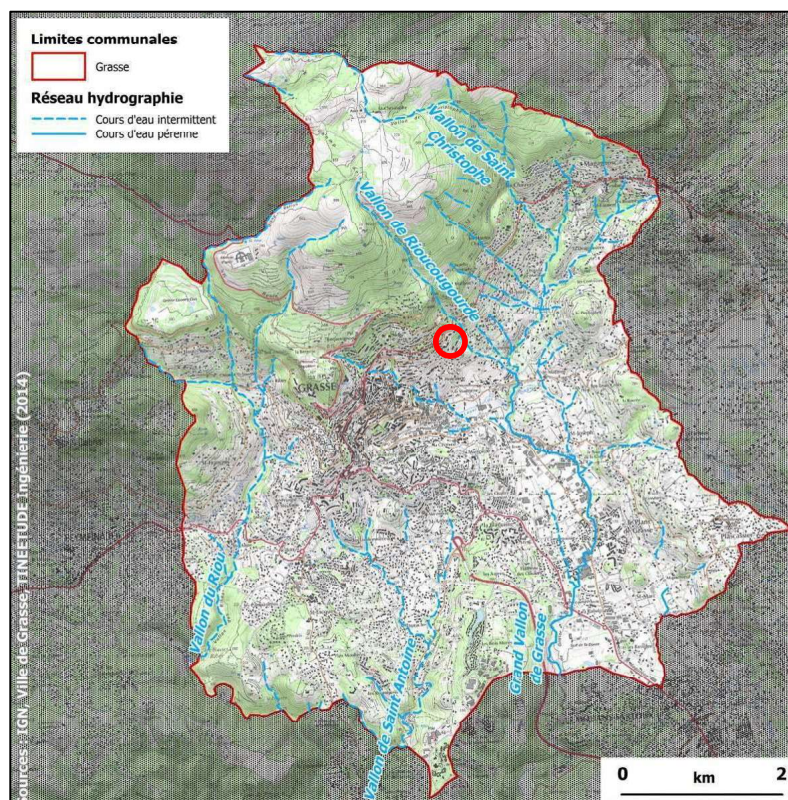
→ *Le site du projet n'est pas concerné par un cours d'eau.*

### 2.1. Milieux naturels du site

Corine Land Cover est un inventaire biophysique de l'occupation des sols et de son évolution, qui fournit une photographie complète de l'occupation des sols, à des fréquences régulières, à une échelle du 1/100 000. La dernière base Corine Land Cover date de 2018.

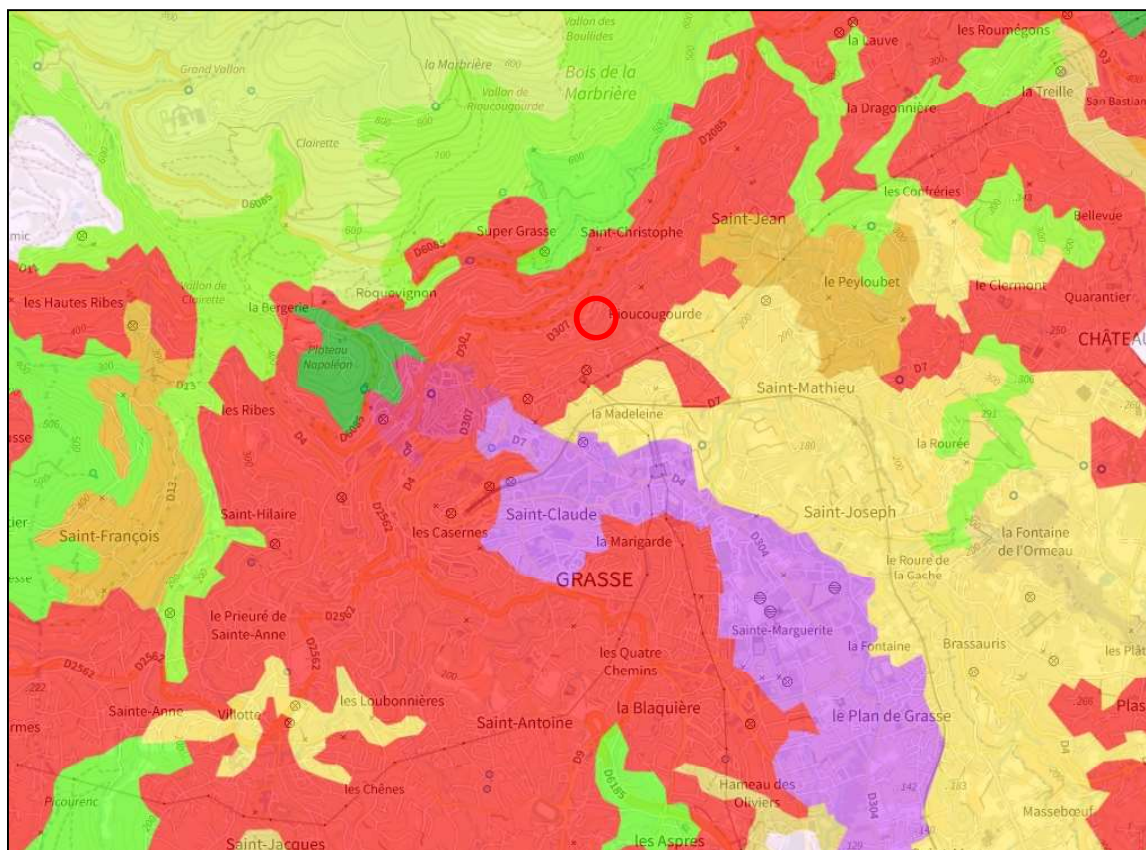
Elle délimite le territoire national selon 5 grands types d'occupation, et une nomenclature de 44 postes :

- Les territoires artificialisés
- Les territoires agricoles
- Les forêts et milieux semi-naturels
- Les zones humides
- Les surfaces en eau





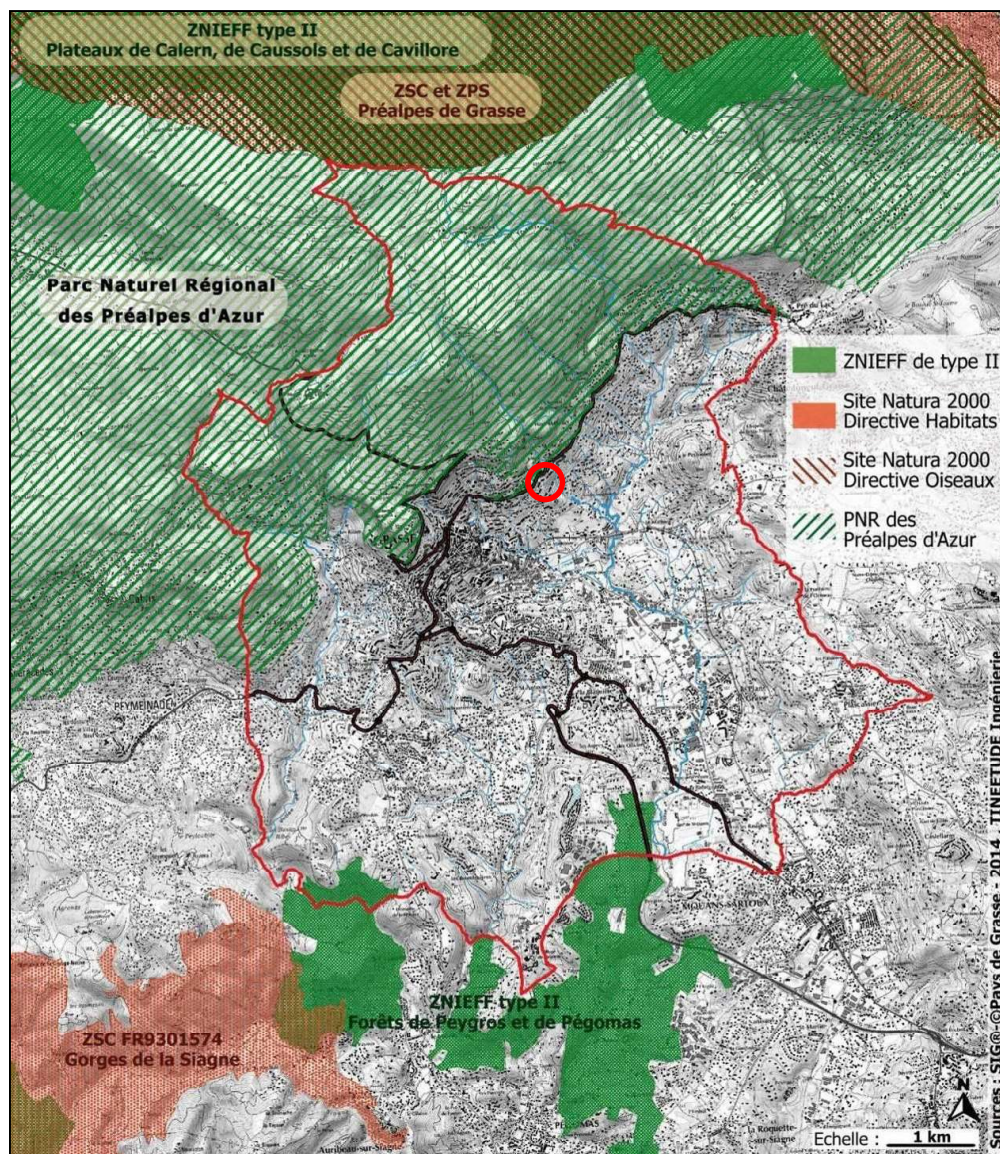
Le tissu urbain discontinu correspond aux espaces structurés par des bâtiments. Il se compose d'immeubles, de maisons individuelles, de jardins, de rues et d'espaces verts, chacun d'une superficie inférieure à 25 hectares. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes occupent plus de 30 et moins de 80 % de la surface totale de l'unité.



## 2.2. Protections environnementales

Le site du projet n'est toutefois pas impacté directement par l'un de ces périmètres.





Espaces naturels protégés et inventaires patrimoniaux

## Natura 2000

La démarche Natura 2000 vise à créer au niveau européen un réseau de sites afin de préserver la diversité du patrimoine biologique. Ce réseau Natura 2000 a pour objet de maintenir ou de rétablir dans un état de conservation favorable les habitats et les espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Il est mis en place deux directives :

- La directive « Habitat », qui délimite les zones de conservation des habitats naturels représentatifs d'écosystème spécifiques à chaque région biogéographique. Les sites désignés au titre de la directive Habitat sont des zones spéciales de conservation (ZSC).

- La directive « Oiseaux », qui délimite les zones destinées à la nidification d'oiseaux sauvages menacés d'extinction. Les sites désignés au titre de la directive Oiseaux sont des zones de protection spéciale (ZPS).

La commune de Grasse n'est pas directement concernée par un site Natura 2000. Néanmoins, deux sites sont situés non loin et jouxtent la limite nord du territoire. Il s'agit de :

- La zone spéciale de conservation ZSC « Préalpes de Grasse » (FR 9301570)
- La zone de protection spéciale ZPS « Préalpes de Grasse » (FR 9313002)

→ *Le site du projet est éloigné de près de 4 km de ces sites Natura 2000. Les aménagements prévus par le projet de jardin pédagogique ne sont pas de nature à porter atteinte à leur conservation.*

### **Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

---

Une Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est une zone ayant fait l'objet d'un inventaire scientifique national pour le compte du Ministère de l'Environnement. C'est un secteur particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

Deux types de ZNIEFF peuvent être distingués :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- Les ZNIEFF de type II, qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois, l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

La commune de Grasse est concernée par deux périmètres ZNIEFF de type II :

- ZNIEFF n°06-105-100 « Forêts de Peygros et de Pégomas »
- ZNIEFF n°06-107-100 « Plateaux de Calern, de Caussols et de Cavillone »

→ *Le site du projet est éloigné de 3,5 km de la ZNIEFF « Forêts de Peygros et de Pégomas » et de près de 4 km de la ZNIEFF « Plateaux de Calern, de Caussols et de Cavillone ». Les aménagements prévus ne sont pas de nature à porter atteinte à leur préservation.*



## PNR des Préalpes d'Azur

Créé en 2012, le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur s'étend sur les premiers contreforts montagneux de l'ouest des Alpes-Maritimes, entre côte d'Azur et haute montagne.

Par la conjugaison des influences méditerranéenne et alpine, la biodiversité et la diversité des paysages y sont remarquables.

Le tiers nord du territoire de Grasse est inclus dans le PNR des Préalpes d'Azur.

Une charte du parc, approuvée en 2011, détermine les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du territoire du parc, ainsi que les mesures permettant la mise en œuvre de ses objectifs, au sein de 4 axes stratégiques :

- Fédérer les acteurs du territoire autour de la protection et de la gestion de l'exceptionnelle biodiversité et du paysage des Préalpes d'Azur
- Permettre le développement d'un territoire exemplaire, solidaire et dynamique
- Consolider l'identité du territoire par la valorisation des patrimoines
- Positionner l'homme comme acteur du projet de territoire

→ *Le site du projet se situe à 150 mètres d'une des limites du parc. Par sa vocation pédagogique environnementale, le projet de jardin pédagogique n'est pas de nature à porter atteinte aux orientations du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.*

### 2.3. Relevés faune/flore

La Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) Provence-Alpes-Côte d'Azur a réalisé, le 18 octobre 2021, une sortie sur le site d'études, dans le cadre d'une journée de formation « Biodiversité au jardin », à destination des étudiants de PRODAROM.

Plusieurs espèces ont été observées et/ou entendues sur le site, ainsi que des indices de présence, comme des nids et traces au sol.

Le tableau ci-dessous reprend la liste des espèces contactées lors de cette journée.

Groupe	Nom vernaculaire	Nom scientifique
Oiseaux	Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>
	Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>
	Merle noir	<i>Turdus merula</i>
	Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>
	Grimpereau des jardins	<i>Certhia brachydactyla</i>
	Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>
	Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>
	Pic vert	<i>Picus viridis</i>
	Pie bavarde	<i>Pica pica</i>
	Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>

	Sittelle torchepot	<i>Sitta europaea</i>
	Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>
<b>Mammifère</b>	Sanglier	<i>Sus scrofa</i>
<b>Insectes</b>	Vulcain	<i>Vanessa atalanta</i>
	Frelon asiatique	<i>Vespa velutina</i>

## 2.4. Risques naturels

La commune de Grasse est soumise à de nombreux risques naturels : mouvements de terrain, feux de forêts, inondations et séismes. Afin d'y faire face, certains Plans de Prévention des Risques naturels (PPR) ont été approuvés. Ils constituent alors des Servitudes d'Utilité Publique, détaillées ci-avant.

### Mouvements de terrain

La commune de Grasse est couverte par un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain, approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2004.

Il existe plusieurs types de phénomènes de mouvement de terrain :

- Les chutes de pierres (Ep) et/ou de blocs (Eb), qui correspondent au déplacement gravitaire d'éléments rocheux en provenance de zones rocheuses escarpées et fracturées, de pentes raides ou d'éboulis instables
- Les glissements de terrain (G), qui correspondent aux déplacements d'une masse de matériaux meubles ou rocheux, suivant une ou plusieurs surfaces de rupture. Ce déplacement entraîne une déformation plus ou moins prononcée des terrains de surface.
- Les ravinements et ruissellement de versant (R), qui sont une forme rapide d'érosion des versants sous l'action de précipitations abondantes. Cette érosion prend la forme d'une ablation des terrains par entraînement des particules de surface sous l'action du ruissellement.
- Les effondrements (E), qui sont l'apparition progressive ou brutale d'une dépression dans le terrain naturel due à la présence d'une cavité souterraine s'agrandissant par dissolution du calcaire.

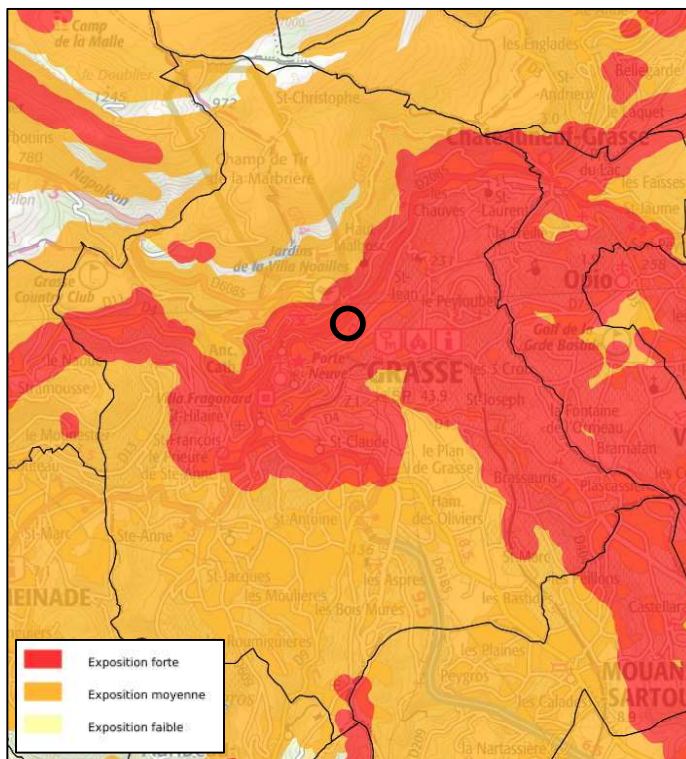
Les zones peuvent être exposées des risques forts (zones rouges) ou des risques modérés (zones bleues).

→ **Le terrain est concerné par une zone bleue « G » glissement, dans laquelle des confortations peuvent être réalisées sur les unités foncières pour supprimer ou réduire fortement l'aléa.**

### Retrait-gonflement des argiles

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente le risque.

La commune de Grasse est soumise à risque de retrait-gonflement des argiles. Quasiment l'ensemble des zones urbanisées de la commune sont soumises à un aléa fort, ou à minima moyen (carte ci-contre).



Conformément à la loi ELAN et au décret du 22 mai 2019, une étude géotechnique préalable est obligatoire dans les zones d'aléa moyen ou fort.

→ **Le site du projet est concerné par une zone d'aléa fort « retrait-gonflement des argiles ».**

### Incendie de forêts

La commune de Grasse est couverte par un Plan de Prévention des Risques incendies de forêt, approuvé le 13 juillet 2009.

Différents facteurs sont pris en compte pour évaluer l'aléa :

- La combustibilité de la végétation et sa biomasse
- La pente du terrain
- Le vent
- L'ensoleillement

A partir de ces facteurs, la puissance du front de feu est calculée et permet de déterminer 5 niveaux d'aléa, de nul à très élevé.

Le Plan de Prévention des Risques définit des zones exposées aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque encouru. Il peut être distingué :

- Les zones rouges exposées à des risques forts

- Les zones bleues exposées à des risques plus limités, acceptables moyennant des mesures de prévention efficaces, divisées en zones B0, B1 et B2, selon un niveau de risque de plus en plus faible.

→ *Le site du projet est concerné par une zone B2 de danger faible. Cette zone correspond à certains secteurs dotés ponctuellement d'une végétation combustible. Elle est soumise à des conditions d'équipements (points d'eau...). Par un entretien des terrains et la création d'un jardin pédagogique, le projet devrait permettre de réduire le risque. Un point d'eau sera également installé, pouvant être utilisé en cas d'alaé.*

## Inondations

La commune de Grasse est couverte par un Plan de Prévention des Risques inondation, approuvé le 25 mai 2023.

Le PPR vise à définir les conditions de constructibilité au regard des risques dans une enveloppe définie en fonction d'un certain nombre de critères (continuité de vie, renouvellement urbain, formes urbaines, typologie des terrains, friches urbaines ou industrielles, espaces de revalorisation ou de restructuration urbaine...). Le risque est ensuite défini par le croisement entre les aléas et les enjeux afin de prendre en compte le contexte urbain.

Le croisement de ces variables permet de définir le risque et de déterminer le zonage réglementaire comme suit\* :

		ENJEUX	
		ZPPU	AZU
ALEAS	Aléa fort	R1	R1
	Aléa faible à modéré	R2	B1

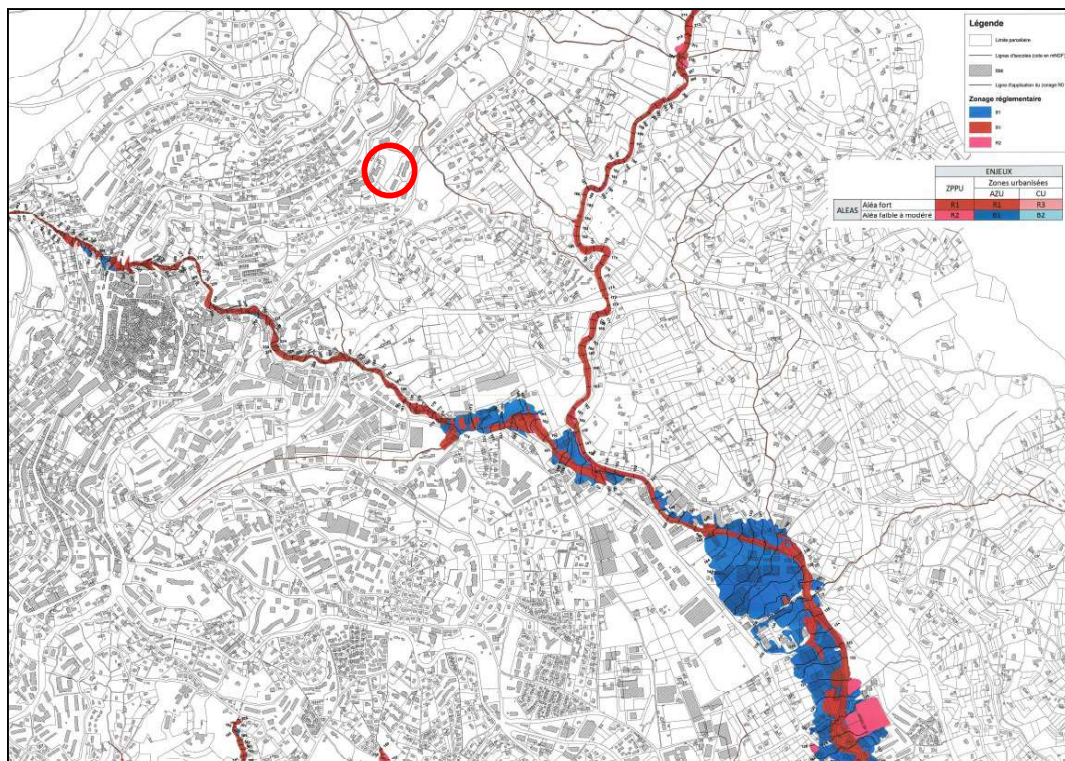
\* ZPPU : Zones peu ou pas urbanisées (zones naturelles, terres agricoles, peu bâties, espaces verts, terrains de sport...)

\* AZU : Autres zones urbanisées, résidentielles, industrielles, commerciales ou mixtes, qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques d'historicité, de densité, de continuité et de mixité du bâti que les centres anciens.

La zone bleue correspond à une zone où s'applique un principe général de constructibilité sous conditions. La zone B1 est localisée aux autres zones urbanisées (AZU) soumis à un aléa faible à modéré.

Les zones rouges correspondent aux zones où s'applique un principe général d'inconstructibilité. La zone R1 est localisée aux autres zones urbanisées (AZU) et aux zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) soumis à un aléa fort. La zone R2 concerne les secteurs peu ou pas urbanisés (ZPPU) soumis à un aléa faible à modéré. Des zones R0 sont également inscrites et correspondent aux bandes de terrain constitués des lits mineurs des cours d'eau, vallons et canaux d'évacuation des eaux augmentés de marges de recul.





Plan de Prévention des Risques inondation

→ **Le site du projet n'est pas concerné par un risque inondation et se situe à plus de 250 mètres d'un vallon.**

## Séismes

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Un séisme est caractérisé par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'Homme, ampleurs des dégâts aux constructions).

L'ensemble du territoire de Grasse est classé en zone 3 au titre du risque sismique. Il s'agit d'une zone de « Sismicité modérée ». Des règles parasismiques doivent être prises en compte pour l'édification de tout bâtiment.

### 3. ENVIRONNEMENT PAYSAGER

#### 3.1. Patrimoine

##### *Site classé*

Les sites classés permettent de gérer, préserver et valoriser durablement des monuments naturels et sites à enjeux patrimoniaux, en leur conférant un niveau de protection plus important que pour les sites inscrits.

Le classement entraîne plusieurs types d'obligations vis-à-vis de ce patrimoine, concernant notamment les travaux susceptibles d'impacter directement le site classé. Les sites classés ne peuvent être détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale du ministre chargé des sites. Cette protection constitue une servitude d'utilité publique (SUP AC2).

La commune de Grasse est concernée par le classement du site « Plateaux de Calern et Caussols et leurs contreforts » depuis le 27 mai 2016.

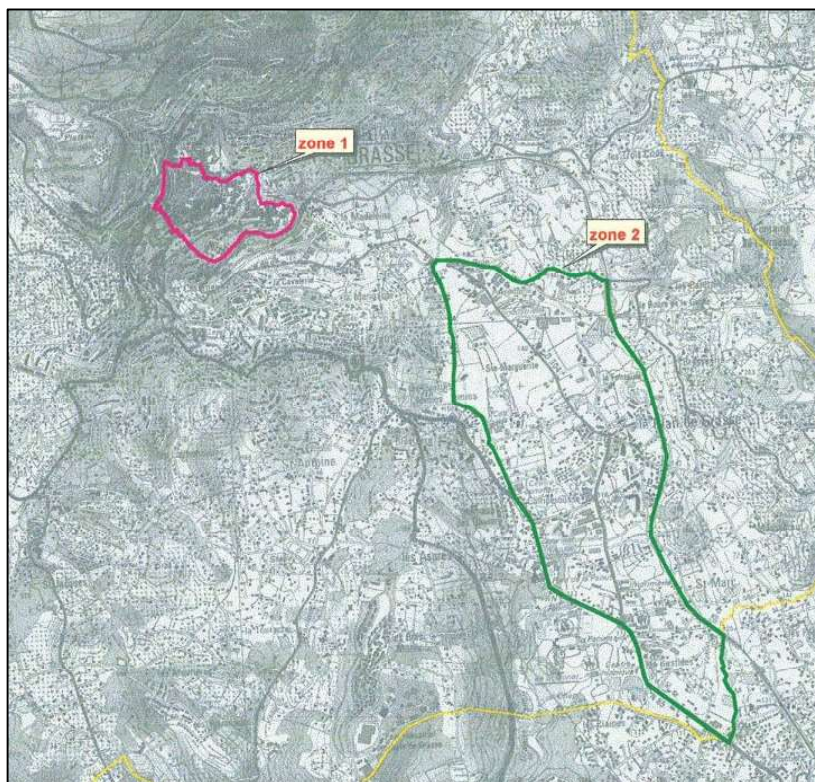
→ *Le site du projet n'est toutefois pas impacté par ce classement.*

##### *Site archéologique*

Considérant les éléments de connaissance du patrimoine archéologique sur la commune de Grasse, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a établi une liste des sites d'intérêt archéologique.

Deux zones ont ainsi été délimitées :

- La zone n°1 correspondant au centre-ville
- La zone n°2 correspondant au Plan de Grasse



Dans ces zones, les demandes de permis de construire, de démolir et les autorisations d'installations et travaux doivent être transmises à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Les zones archéologiques ne constituent pas une servitude d'urbanisme ; elles permettent à l'Etat de formuler, dans les délais prévus par la loi, sous forme d'un arrêté, une prescription de conservation, de diagnostic archéologique ou de fouille.

Ces zones sont susceptibles d'évoluer en fonction de nouvelles découvertes et d'être révisées sans obligation de périodicité.

En dehors des périmètres archéologiques définis, et conformément aux dispositions de l'article L.522-4 du Code du Patrimoine, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

→ *Le site de projet n'est pas directement concerné par les prescriptions relevant des sites archéologiques.*

### **Monument Historique**

---

Des édifices peuvent faire l'objet d'un classement ou d'une inscription au titre des Monuments Historiques lorsqu'ils présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour rendre désirable la préservation.

Plusieurs monuments historiques de Grasse sont classés ou inscrits.

La servitude de protection des monuments historiques implique des limitations au droit d'utiliser le sol et notamment une consultation du service chargé des monuments historiques dans tous les cas, en particulier :

- L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification, si le ministre chargé des monuments historiques n'y a pas donné son consentement ;
- L'immeuble inscrit ne peut être modifié sans avoir avisé le ministre chargé des monuments historiques de l'intention et indiqué les travaux envisagés

Si la conservation des monuments historiques est essentielle, les monuments sont indissociables de l'espace qui les entoure. Toute modification de celui-ci a des conséquences sur la perception et donc la conservation des monuments. A ce titre, l'étendue de la servitude est fixée à 500 mètres de rayon autour des monuments historiques. Le monument et le périmètre sont intégrés dans les Servitudes d'Utilité Publique.

→ *Le site du projet est concerné par le périmètre de 500 mètres autour de la Chapelle Sainte-Victoria. Ce monument, protégé en totalité, est situé au 65 avenue Victoria, parcelle AX 0111.*



*L'arrêté d'inscription a été pris le 18 janvier 2021. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera nécessaire pour la réalisation du projet.*

### Site Patrimonial Remarquable

Le centre historique de Grasse (10 hectares environ) est protégé depuis 1974 en tant que « secteur sauvegardé ». A ce titre, tous les aménagements de l'espace public, tous les travaux extérieurs et intérieurs sur immeuble sont soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

La loi du 7 juillet 2016 a transformé automatiquement les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique.

→ *Le site du projet n'est pas directement impacté par le Site Patrimonial Remarquable.*

### Patrimoine remarquable

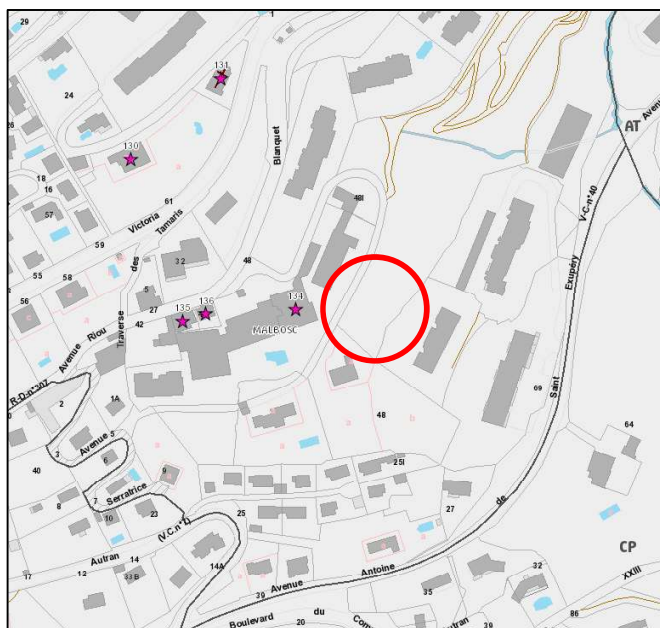
L'image de la commune a évoluée au cours du temps. La ville de Grasse est marquée par ses constructions des siècles précédents de l'époque médiévale jusqu'au début du 20<sup>ème</sup> siècle. Cité historique, son patrimoine architectural participe à l'identité de la commune.

De nombreuses constructions ont été répertoriées, que ce soit des ouvrages et bâtiments à protéger ou du patrimoine industriel. La plupart des bâtis sont situés dans le centre historique de Grasse, intégrés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Plusieurs bâtiments remarquables ont été identifiés à proximité du site de projet :

- Villa maison de ville, sur la parcelle AX 0253. Elle est répertoriée comme n°134 sur le plan de zonage
- Villa Sido, sur la parcelle AX 0255. Elle est répertoriée comme n°135 sur le plan de zonage.
- Villa Sido, sur la parcelle AX 0256. Elle est répertoriée comme n°136 sur le plan de zonage.

Il s'agit de villas ou maisons de ville datant de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle – début 20<sup>ème</sup> siècle, protégées pour leur architecture éclectique, la modernité



des matériaux, la présence parfois de tourelle, verrière, bow window, des grilles aux balcons, ouvragés, des frises sous toiture, une sous face de la toiture en bois et/ou des mordillons.

→ *Le site du projet, par la création d'un jardin pédagogique, n'est pas de nature à porter atteinte à la préservation de ces bâtis remarquables.*

### 3.2. Paysage

Le territoire de la commune de Grasse est situé à 18 km de la mer et aux pieds des contreforts montagneux des Préalpes.

Cité perchée dans l'arrière-pays et considérée comme la capitale mondiale du parfum, elle accueille les plus grands noms des belles senteurs.

Différents quartiers structurent la commune dont les principaux sont le centre-historique, le centre-ville, Magagnosc, Plascassier, le Plan de Grasse, les Aspres-la Blaquièrre, Saint Claude, Saint Antoine, Saint Jacques, Saint François et la Marbrière. Grasse fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

Grasse est desservie principalement par la pénétrante Cannes-Grasse et la route Napoléon (RD 6085) ainsi que la RD 2085 qui relie Grasse à Nice par Villeneuve-Loubet et se poursuit à l'ouest par la RD 2562 vers Peymeinade, Fayence et Draguignan.

Le territoire de Grasse est délimité :

- Au sud par le bassin de la Siagne
- Au nord par le piémont des Préalpes. Ce piémont se structure par des plateaux calcaires puis par une rupture de pente.
- Entre les deux, un relief collinaire doux, découpé par une série de vallons et de plaines alluviales. C'est sur ce relief que l'urbanisation s'est développée.

Plus spécifiquement au site de projet :

Le site du projet est localisé dans l'entité paysagère « Côteaux Nord ». La RD 2085 irrigue l'ensemble des coteaux par de nombreux petits chemins étroits et sinueux qui desservent les habitations, offrant un caractère champêtre au secteur.

Le contexte environnant est marqué par la présence :

- Au Nord, à l'Ouest et au Sud, une zone résidentielle
- A l'Est, des boisements.

Historiquement, les terrains étaient des espaces ouverts, dans la continuité des jardins de la villa Harjès (démolie dans les années 80). Faute d'entretien, le paysage s'est peu à peu fermé au fil des ans, pour être remplacé par des constructions et des boisements. Quelques vestiges de la beauté qu'avait dû être les jardins sont encore présents.



1947



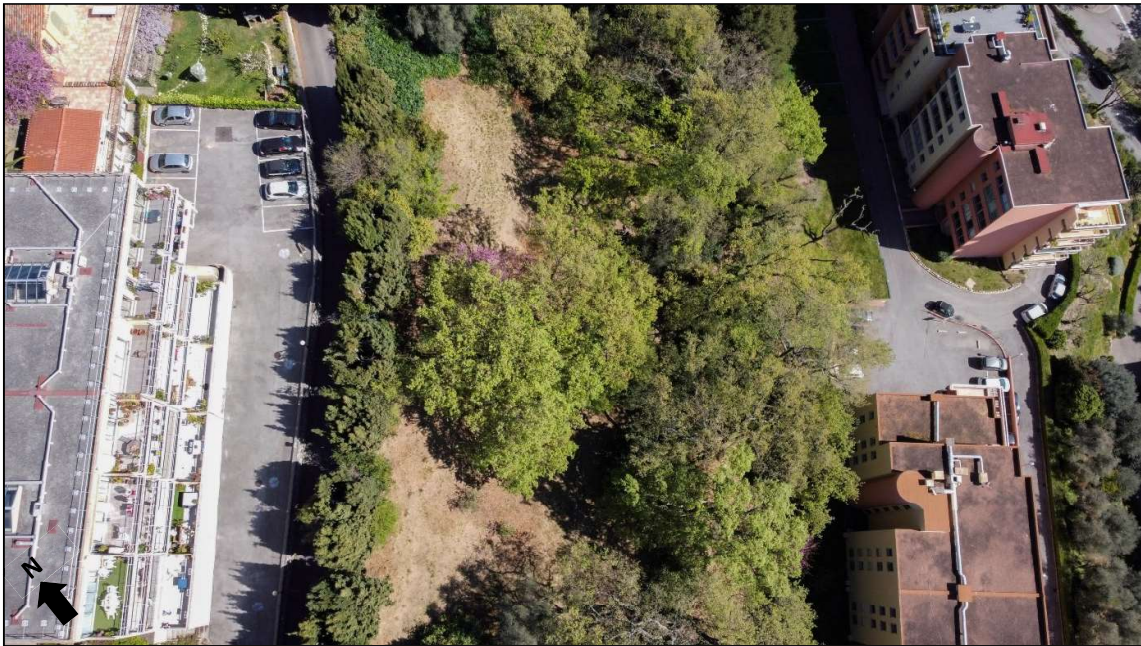
1973



1999



Le terrain du projet se situe donc dans un ensemble boisé, dans lequel quelques espaces naturels ouverts sont encore présents. C'est sur ces espaces que sera implanté le jardin pédagogique Harjès.





Dans le grand paysage, le jardin ne sera pas visible. Il restera en effet ceinturé par des arbres de haute futaie, masquant les plantations depuis les immeubles d'habitation voisins.



## 4. ENVIRONNEMENT URBAIN

L'industrie des parfums est la principale activité industrielle de la commune de Grasse, notamment grâce à la diversification de ses débouchées (parfumerie, pharmaceutique, cosmétique, etc).

Le projet de création du jardin Harjès a une vocation pédagogique, pour les élèves de l'ASFO Grasse principalement (centre de formation aux métiers des parfums) mais également pour les écoles, collèges, lycées et étudiants du Pays Grassois.

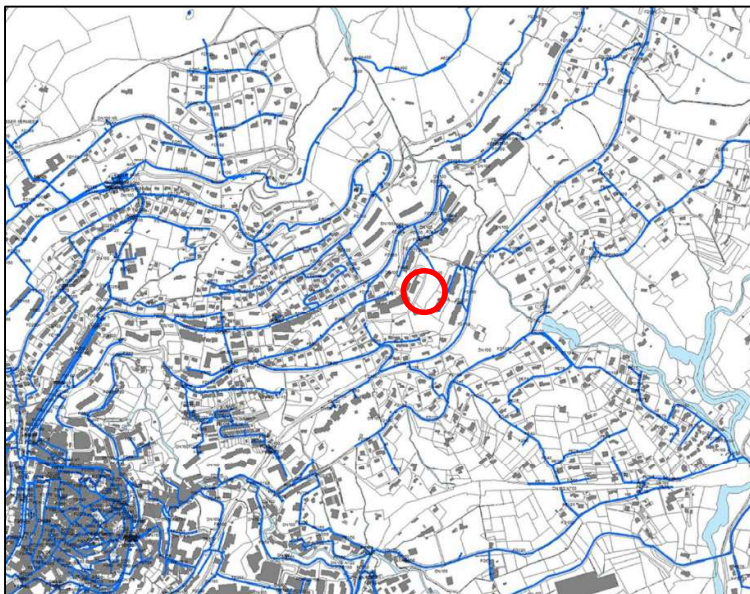
### 4.1. Réseaux

#### *Eau potable*

La commune de Grasse a délégué la gestion de son réseau d'eau potable à la Lyonnaise des Eaux.

La majorité de l'eau potable consommée à Grasse (80 %) provient du canal du Foulon, amenant les eaux captées en bordure du Loup sur la commune de Gréolières, directement en gravitaire.

La source de la Foux, située en centre-ville, représente quant à elle 15 % de l'alimentation en eau potable.



Un appoint peut être nécessaire par pompage dans la Siagne ou dans le Loup.

→ *Le site concerné par le projet de jardin pédagogique est desservi par le réseau d'eau potable. Ce dernier sera utilisé de manière modérée uniquement pour l'arrosage des plantations. Un système de goutte à goutte et des capteurs d'humidité du sol permettront de réduire au strict nécessaire les besoins en eaux.*

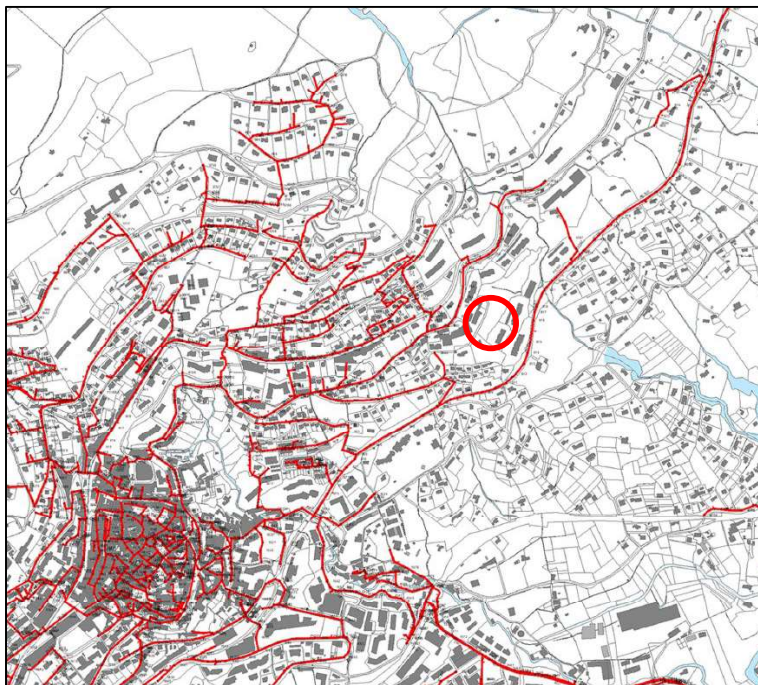


## Assainissement

La commune de Grasse est dotée d'un zonage d'assainissement depuis 2005. Il distingue les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement autonome.

Le réseau d'assainissement collectif dessert les secteurs les plus urbanisés et plus de 75 % de la population.

Les quartiers de Saint François, Saint Mathieu, Sainte Anne... sont quant à eux en assainissement autonome.



→ *Le site de projet est desservi par le réseau d'assainissement collectif. Le cabanon destiné à des toilettes sèches ne nécessitera cependant pas de raccordement au réseau.*

## Eaux pluviales

La commune de Grasse est équipée pour partie d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales. Il s'agit d'un problème spécifique, au vu de la topographie de la ville et de la capacité des vallons, qui ne sont pas calibrés pour récupérer les eaux de grande pluie.

La commune participe au syndicat intercommunal de la Siagne et de ses affluents.

## Déchets

La collecte des déchets sur la commune de Grasse est assurée par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, tout au long de la semaine, ou au moins 3 jours par semaines pour les quartiers périphériques.

Le traitement des déchets est géré par le Syndicat Mixte d'Élimination des Déchets (SMED).

La commune est équipée de points de collecte sélective, d'une déchetterie à la Marigarde.





*Accès par l'avenue Riou Blanquet*





L'accès au public et aux scolaires se fera exclusivement à partir de l'avenue Antoine de Saint-Exupéry, au niveau de la piscine Harjès.

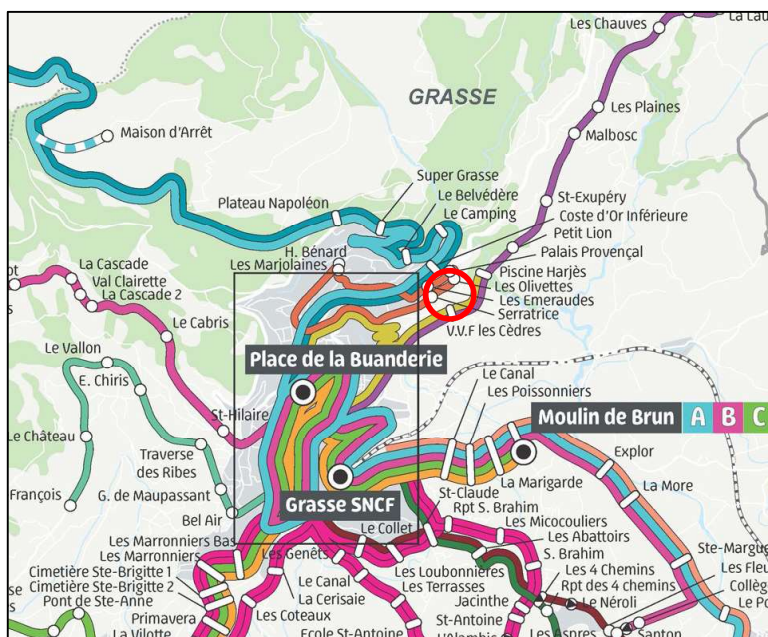
Le site de projet se situe à environ 20 minutes à pied du centre-ville de Grasse et des principaux établissements scolaires qui s’y trouvent (Ecole Gambetta, école Sainte Marthe, Ecole Jeanne d’Arc, collège Carnot...).

Il est également desservi par les transports en commun du réseau SILLAGES.

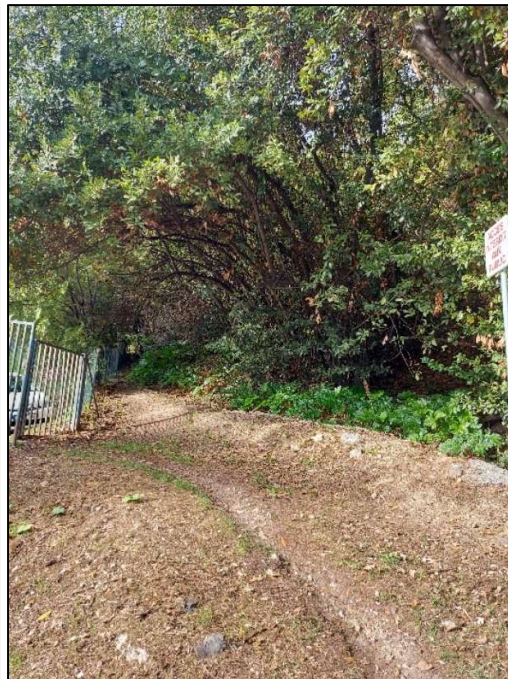
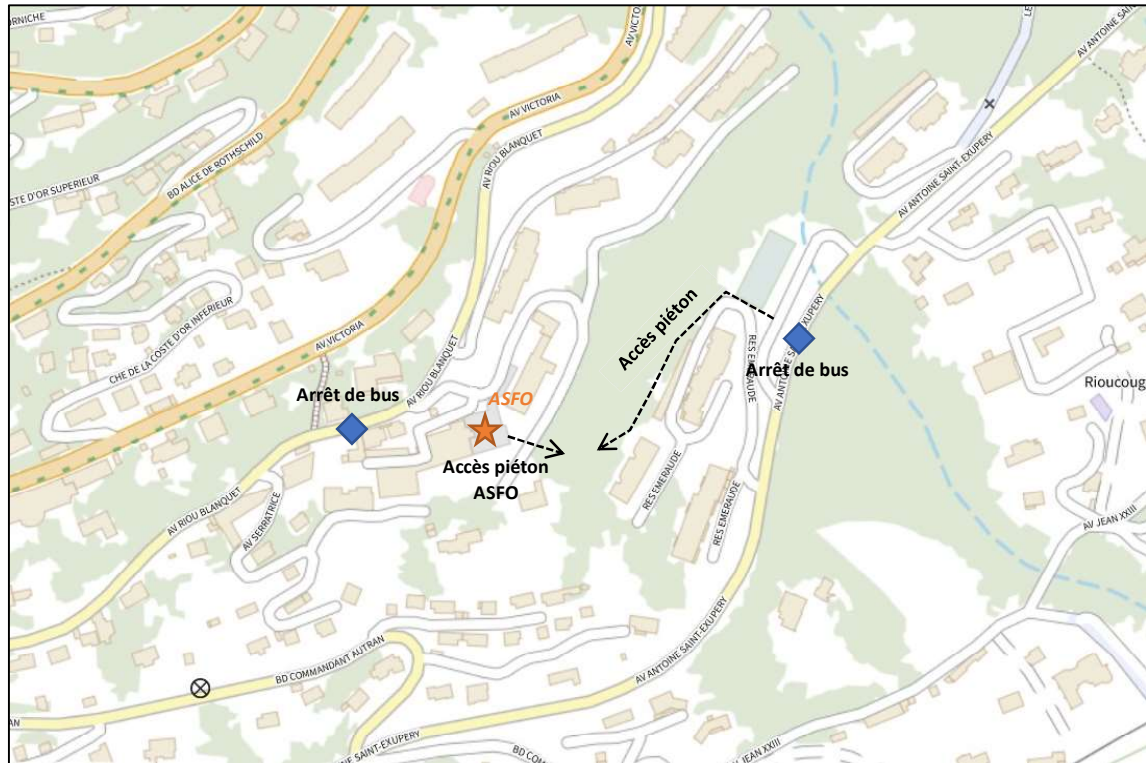
Un arrêt de bus est situé à moins de 150 mètres du site de projet. Il s'agit de l'arrêt « Serratrice », desservi par la ligne 8, en partance de la Place de la Buanderie.

Deux autres lignes desservent l'arrêt de la Piscine Harjès, en contrebas du site :

- La ligne 7 de la Place de la Buanderie à la Piscine Harjès
- La ligne 10 de la Place de la Buanderie aux Roumégons



L'accès piéton jusqu'au jardin pédagogique se fait ensuite depuis la piscine Harjès, via un sentier.



Accès au jardin depuis la piscine Harjès

### 4.3. Risques technologiques

Les risques technologiques sont liés à l'action humaine et plus précisément à la manipulation, au transport et au stockage de substances dangereuses pour la santé et l'environnement. Ils peuvent avoir des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et l'environnement. Il existe différents risques technologiques : accident industriel, accident nucléaire, risque minier, rupture de barrage et transport de matières dangereuses.

A Grasse, le risque est généré par la présence d'industrie de la parfumerie et de la chimie fine. Un site industriel relève de la réglementation « SEVESO seul haut » : Robertet, et trois sites industriels de la réglementation « SEVESO seul bas » : Centipharm, Kerry Flavours France SAS et Charabot Plan.

Un Porter A Connaissance (PAC) des risques technologiques pour les sociétés Jeanne Arthes et Centipharm a été transmis par l'Etat en mars 2021. Il délimite plusieurs zones, selon l'intensité des effets toxiques, thermiques et de surpression :

- Zone « Faible » qui correspond à une zone d'effet indirects dite de « bris de vitre ». Les établissements sensibles y sont interdits.
- Zone « Significatif » qui correspond à une zone aux seuils d'effets irréversibles, dans laquelle les enjeux exposés aux aléas ne doivent pas être intensifiés.
- Zone « Grave » qui correspond à une zone aux seuils d'effets létaux et où l'interdiction reste un principe pour limiter les nouveaux aménagements.
- Zone « Très grave » qui correspond à une zone aux seuils d'effets létaux significatifs. Les constructions y sont strictement interdites.

Ces zones sont pondérées par la probabilité d'occurrence d'apparition des phénomènes dangereux : événement courant « A », probable « B », improbable « C », très improbable « D » et extrêmement peu probable « E ».





Le territoire de Grasse est également soumis aux risques liés aux transports de matières dangereuses.

→ *Le site du projet n'est pas directement impacté par un risque technologique.*

#### 4.4. Nuisances, air, sols

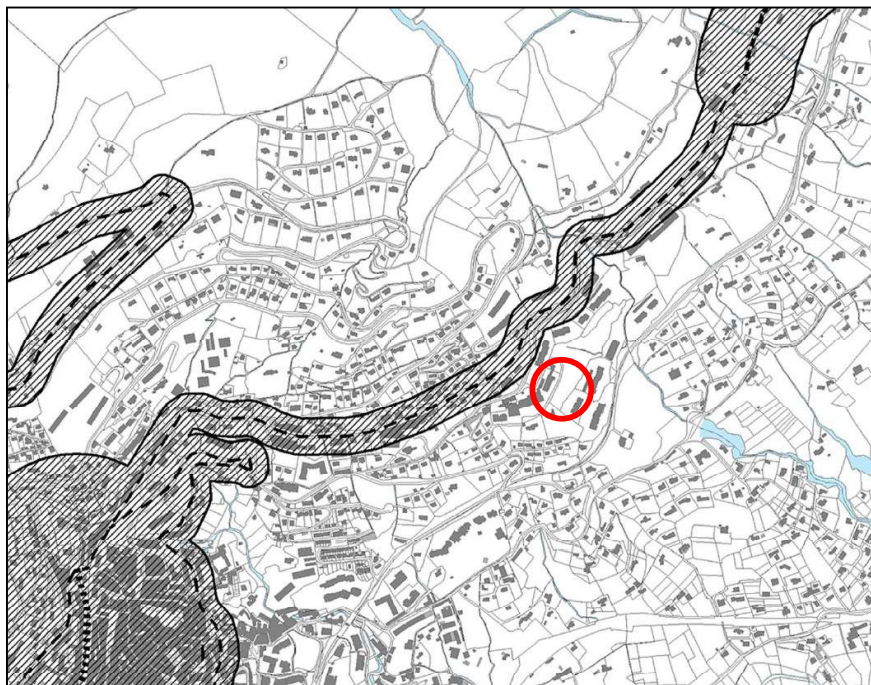
##### **Ambiance sonore**

Le trafic routier est la principale source de pollution sonore sur le territoire communal. Dans chaque département, le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic qui y est pratiqué. Sur la base de ce document, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de logements et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. Un secteur affecté par le bruit est défini autour de chaque infrastructure classée. La largeur maximale du secteur dépend de la catégorie de l'infrastructure. Elle est de 10 mètres pour la catégorie 5, 30 mètres pour la catégorie 4, 100 mètres pour la catégorie 3, 250 mètres pour la catégorie 2 et 300 mètres pour la catégorie 1.

Les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement, de santé et d'action sociale sont alors concernés par des règles de construction et d'isolation acoustique de façade.

L'arrêté du 18 août 2016 a révisé le classement sonore des infrastructures de transports terrestres – voies routières – du département des Alpes-Maritimes et a identifié plusieurs axes de la commune de Grasse. La RD 2085, qui passe à proximité du site de projet, est classée en catégorie 4, avec une largeur de nuisance de 30 mètres.



→ *Le secteur du projet n'est pas concerné par les nuisances sonores liées à la RD 2085.*

### **Qualité de l'air**

---

La région Provence Alpes Côte d'Azur a confié la mise en œuvre de la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement à une association agréée (AASQA) : AtmoSud.



Le réseau de surveillance est composé de plusieurs stations fixes de mesure de la qualité de l'air. La plus proche du site d'études est celle de Cannes Broussailles, située à 16 km.

Cette station mesure en continu les concentrations des principaux polluants réglementés (NO, NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub>, PM<sub>10</sub> et PM<sub>2.5</sub>).

L'indice de la qualité de l'air ATMO est un indicateur qui permet de donner une évaluation de la qualité de l'air sur une échelle de 1 (Bon) à 6 (Extrêmement mauvais). Il est déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations.

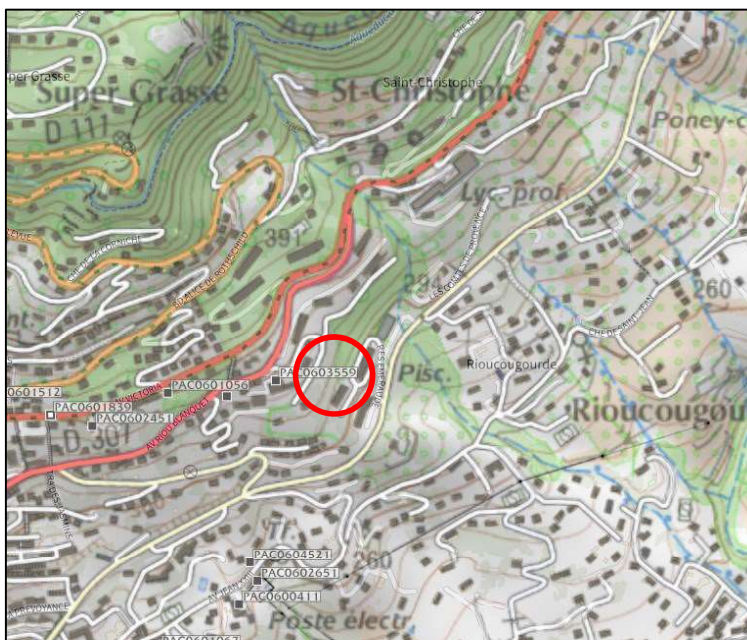
A Grasse, la qualité de l'air est estimée « moyenne » plus de la moitié du temps, sur la période 2021-2022.



### Pollution des sols

La base de données BASIAS recense tous les sites industriels et activités de service abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. L'inscription d'un site dans la bande de données BASIAS ne préjuge pas pour autant d'une éventuelle pollution à son endroit.

A Grasse, 110 sites ou activités ont été répertoriés comme activités potentiellement polluantes. Il s'agit pour la grande majorité de garages, de station-service et d'usines d'extraction de parfums. Ces sites sont majoritairement regroupés dans le centre-ville de Grasse et le long des principaux axes de communication.



Le site le plus proche du secteur de projet est le site n°PAC 0603559 « S.A. MERCIER FRERES ». Il s'agissait d'une activité d'industrie de l'habillement et des fourrures, aujourd'hui terminée.



## Incidences sur l'environnement et mesures éventuelles

Le PLU révisé en 2018 a fait l'objet d'une évaluation environnementale, selon les dispositions de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme.

La présente procédure concerne un projet dont la faisabilité génère une évolution très ponctuelle du document d'urbanisme et n'est donc pas de nature à remettre en cause l'évaluation environnementale déjà réalisée.

Les effets de la mise en œuvre du projet sont exposés ci-après, selon différents critères environnementaux.

### 1. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

#### 1.1. Incidences sur les sites Natura 2000

##### Incidences neutres

La commune de Grasse n'est concernée par aucun site Natura 2000.

Au plus proche du secteur de projet, on retrouve :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR9301570 « Préalpes de Grasse », éloignée de plus de 3,7 km du site de projet ;
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9312002 « Préalpes de Grasse », éloignée de plus de 3,7 km du site de projet ;
- La Zone Spéciales de Conservation (ZSC) FR9301574 « Gorges de la Siagne », éloignée de 5,6 km du site de projet.

→ Les aménagements prévus par le projet ne porteront pas atteintes à ces zones Natura 2000.

#### 1.2. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

##### Incidences neutres

La commune de Grasse est concernée par deux périmètres ZNIEFF de type II :

- ZNIEFF n°06-105-100 « Forêts de Peygros et de Pégomas »
- ZNIEFF n°06-107-100 « Plateaux de Calern, de Caussols et de Cavillone »

→ Le site de projet est éloigné de 3,5 km de la première ZNIEFF et de près de 4 km pour la seconde. Les aménagements prévus ne seront pas de nature à porter atteinte à leur préservation.

La commune de Grasse est également concernée par le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.

- Le site de projet se situe à 150 mètres d'une des limites du parc. Toutefois, par sa vocation pédagogique environnementale, le projet de jardin n'est pas de nature à porter atteinte aux orientations du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.

### Incidences positives

La ville de Grasse bénéficie d'un territoire fortement urbanisé, par de l'habitat collectif, individuel groupé ou isolé et de nombreuses industries et entreprises.

Le site de projet, autrefois aménagé en jardin pour la villa Harjès, a peu à peu été délaissé. La forêt a remplacé les espaces ouverts. Le site du projet se situe dans une clairière.

- Le jardin de plantes à parfum aromatiques et médicinales prévu dans le projet aura une incidence probablement positive sur la biodiversité. Il permettra de diversifier les lieux de reproduction, alimentation, refuge... pour les espèces.

## 1.3. Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

### Incidences neutres

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le Plan Local d'Urbanisme révisé fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il est ainsi prévu de réinvestir les zones déjà urbanisées, avec une urbanisation d'intensification douce, la mise en œuvre d'opérations plus ponctuelles et une protection de la campagne provençale. A ce titre, pour répondre aux besoins de la population actuelle et future :

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

Le site du projet est actuellement classé en zone UCa dans le document d'urbanisme en vigueur. Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, avec une hauteur autorisée maximale de 15 mètres et une emprise au sol autorisée de 25 %.

Les terrains sont également classés en Espaces Boisés Classés, rendant impossible la constructibilité. Il s'agit d'une clairière, entourée d'arbres.

Le projet ne prévoit pas d'artificialisation du sol, hormis pour un unique petit cabanon de moins de 20 m<sup>2</sup> réversible. Il s'agit de créer un jardin de plantes à parfum aromatiques et médicinales, à vocation pédagogique. Les Espaces Boisés Classés sont remplacés par des Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer, qui maintiennent l'inconstructibilité du secteur, tout en permettant la réalisation d'aménagements légers nécessaires à la réalisation du jardin.

- Le projet se situe dans une zone urbaine et ne prévoit pas de construction, à l'exception de l'implantation d'un unique petit cabanon réversible en bois de moins de 20 m<sup>2</sup>, pour des toilettes sèches et espace de remisage. Il n'aura pas d'incidence notable sur la consommation

des espaces naturels, agricoles ou forestiers et respectera les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés dans le PADD.

#### 1.4. Incidences sur les zones humides

##### Incidences neutres

Un inventaire départemental des milieux humides a été réalisé à l'échelle des Alpes-Maritimes. Il relève la présence de 6 zones humides sur le territoire communal de Grasse.

→ Le secteur de projet n'est pas concerné par une zone humide et n'aura pas d'incidence sur leur préservation. Il se situe par ailleurs en zone urbaine et ne prévoit aucune construction.

## 2. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER

### 2.1. Incidences sur le paysage et le patrimoine bâti

#### Incidences positives

L'Atlas et politique du paysage pour les Alpes-Maritimes classe une grande partie de la commune de Grasse dans la famille « Les collines » et l'entité paysagère « Le bassin de la Siagne ». Aucun enjeu spécifique n'a été déterminé pour le secteur de projet.

Une analyse du territoire, réalisée lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme, a permis d'affiner cette étude paysagère et a positionné le site du projet dans l'entité paysagère « Côteaux Nord ».

Historiquement, les terrains étaient des espaces ouverts, dans la continuité des jardins de la villa Harjès (démolie dans les années 80). Faute d'entretien, le paysage s'est peu à peu fermé au fil des ans, pour être remplacé par des constructions et des boisements.

- Le projet prévoit la création d'un jardin de plantes à parfum dans un espace de clairière. Le choix d'espèces locales, typiques de la région, leur intégration en lien avec la topographie, le soin apporté à l'implantation des baissières en osier... auront une incidence positive sur le paysage.
- Un entretien régulier des abords et du site sera effectué afin d'assurer un ressenti visuel positif du site depuis ses abords.
- L'inscription en Espaces Verts Protéger à conserver ou à créer en lieu et place des Espaces Boisés Classés permettra de s'assurer du maintien du caractère naturel des lieux.

Grasse est considérée comme la « Capitale du parfum ».

- La création d'un jardin pédagogique de plantes aromatiques et médicinales participera à développer cette image et à la renommée de la ville.



### Incidences neutres

Dans le grand paysage, le site du projet est ceinturé par des boisements et une haie de cyprès.

→ Le projet n'aura donc pas d'incidence sur le grand paysage.

La commune de Grasse est concernée par le classement du site « Plateaux de Calern et Caussols et leurs contreforts ».

→ Le site de projet n'est pas situé à proximité de ce site et n'est pas de nature à porter atteinte à sa préservation.

La commune compte également plusieurs monuments historiques classés ou inscrits sur son territoire. Le site de projet est situé dans le périmètre de 500 mètres autour de la Chapelle Sainte-Victoria. Ce monument, protégé en totalité depuis le 18 janvier 2021, est situé au 65 avenue Victoria.

→ Par sa vocation, le jardin de plante à parfum aromatiques et médicinales ne devrait pas avoir d'incidences sur la préservation du monument historique. Par ailleurs, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera requis.

### Incidences potentiellement négatives

Un petit cabanon, de moins de 20 m<sup>2</sup>, sera construit pour permettre l'installation de toilettes sèches à destination des scolaires notamment et un petit espace de remisage. Il pourrait avoir une incidence négative sur le paysage.

#### Mesures compensatoires :

Le cabanon sera construit en matériaux respectueux de l'environnement et sera réversible.

## 3. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN

### 3.1. Incidences sur l'eau potable

#### Incidences neutres

L'eau potable consommée à Grasse provient du canal du Foulon en grande partie et de la source de la Foux. Des périmètres de protection (immédiate, rapprochée et éloignée) autour du captage de la Foux sont établis.

→ Le site du projet n'est pas concerné par un périmètre de protection et n'aura pas d'incidence directe ou indirecte sur la protection du captage.

### Incidences potentiellement négatives

Le site du projet est desservi par le réseau d'eau potable. Le projet nécessite l'arrosage des plantes à parfum, qui aura donc pour incidence d'augmenter les besoins en eau potable de la commune.

#### **Mesures compensatoires :**

Un système de goutte à goutte et des capteurs d'humidité du sol seront installés pour mieux définir les besoins en eau pour chacune des plantes du jardin et ainsi utiliser le strict nécessaire en eau.

Par ailleurs, une importante couche de broyat sera placée pour éviter l'évaporation des eaux du sol.

### **3.2. Incidences sur la gestion des eaux pluviales**

#### Incidences neutres

La commune de Grasse est équipée pour partie d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

La gestion est assez problématique, en raison de la topographie de la ville et des vallons souvent sous-calibrés pour récupérer les eaux de grande pluie.

La commune participe au syndicat intercommunal de la Siagne et de ses affluents pour mettre en œuvre un programme d'aménagement et de gestion de l'eau pluviale.

→ Le projet ne prévoit pas d'artificialisation des sols. Il ne devrait pas avoir d'incidence sur la gestion des eaux pluviales.

### **3.3. Incidences sur l'assainissement**

#### Incidences neutres

La commune de Grasse est dotée d'un zonage d'assainissement depuis 2005.

Le site du projet est desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le projet prévoit l'installation de toilettes sèches dans un petit cabanon. Le raccordement au réseau n'est pas nécessaire.

→ Le projet ne générera pas de rejet supplémentaire dans le réseau d'eaux usées et n'a donc pas d'incidences sur le réseau d'assainissement.

### **3.4. Incidences sur les risques et les nuisances**

La commune de Grasse est soumise à plusieurs risques naturels : mouvements de terrain, feux de forêts, inondations et séismes.

### Incidences positives

Un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain a été approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2004. Il fixe, pour les terrains du projet, une zone bleue « G » glissement, dans laquelle des confortations peuvent être réalisées pour supprimer ou réduire fortement l'aléa.

- En prévoyant un aménagement léger du terrain, et notamment en restructurant les pentes avec l'installation de baissières en osier et en plantant des végétaux, le projet devrait permettre de réduire les risques d'éboulement et de glissement de terrain.

Un Plan de Prévention des Risques incendies de forêts a également été approuvé le 13 juillet 2009. Il classe les terrains du projet en zone B2 de danger faible, dans laquelle des conditions d'équipements (points d'eau...) sont nécessaires.

- Le projet prévoit un déclassement de 1 489 m<sup>2</sup> d'Espaces Boisés Classés au profit d'Espaces Verts Protégés à conserver ou à créer. Aucun abattage d'arbres n'est toutefois prévu. La création d'un jardin de plantes à parfum aromatiques et médicinales permettra l'entretien des terrains et devrait donc réduire le risque d'incendie de forêts. Par ailleurs, l'apport d'un point d'eau sur le terrain pourra servir aux services de secours.

### Incidences potentiellement négatives

L'ouverture au public pour le développement d'animation autour du jardin pourrait engendrer un risque supplémentaire d'incendie de forêts, de cause humaine. Il générera également une augmentation de la fréquentation et pourrait générer des nuisances sonores pour les riverains.

#### Mesures compensatoires :

L'accès du public et scolaire au jardin se fera uniquement par le cheminement piéton depuis la piscine Harjès et ne générera pas de problème de stationnement ni une utilisation accrue des accès de la résidence.

L'utilisation du jardin par les écoles sera limitée au temps scolaire.

### Incidences neutres

La commune de Grasse est concernée par un Plan de Prévention des Risques inondations, approuvé le 25 mai 2023.

- Le site du projet n'est pas concerné par un risque inondation. Il ne prévoit pas d'artificialisation des sols permanente et n'aura donc pas d'impacts sur le ruissellement ou l'infiltration des eaux dans le sol.

L'ensemble du territoire communal de Grasse est classé en zone 3 « sismicité modérée » au titre du risque sismique. Des règles parasismiques doivent être prises en compte pour l'édification de tout bâtiment.



→ Le projet ne prévoit pas de construction. Il n'a donc pas d'incidence sur le risque sismique.

La commune de Grasse est également concernée par un risque technologique, généré par la présence d'industrie de la parfumerie et de la chimie fine. Un site industriel relève de la réglementation SEVESO seuil haut et trois sites industriels de la réglementation SEVESO seuil bas. Un Porter à connaissance des risques technologiques délimite également plusieurs zones autour des sociétés Jeanne Arthes et Centipharm.

→ Le site de projet ne se situe pas à proximité d'un site présentant un risque technologique.  
Par sa vocation, il n'a pas d'incidence sur cette thématique.

Plusieurs axes de circulation de la commune ont été classés, selon la nuisance sonore qu'ils génèrent.

→ Le site de projet est éloigné de plus de 30 mètres de la RD 2085, classée en catégorie 4.  
Aucune incidence n'est à prévoir.

### **3.5. Incidences sur les sols pollués et les déchets**

#### **Incidences neutres**

Il n'est pas prévu d'utilisation de produits phytosanitaires pour la création du jardin et son entretien.  
Il favorisera l'agroforesterie et la permaculture.

→ Le projet n'aura pas d'impact sur la pollution des sols.

### **3.6. Incidences sur l'air, l'énergie, le climat**

#### **Incidences neutres**

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, dont la commune de Grasse fait partie, est actuellement en phase d'élaboration de son Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET). En parallèle, les territoires de l'Ouest des Alpes-Maritimes ont décidé de réaliser un PCAET commun.

Le projet prévoit d'alimenter les clôtures anti-sangliers par des panneaux solaires.

→ Le projet, par sa vocation, n'aura pas d'incidences sur l'air, l'énergie et le climat.

#### **Incidences positives :**

Le site du projet est situé au pied du centre de formation de l'ASFO, à qui le jardin est destiné en premier abord. Il est également situé à proximité du centre-ville de Grasse et facilement accessible à pied pour les différents établissements scolaires.

→ La proximité du site de projet avec les différents publics permettra de réduire les déplacements et a donc une incidence positive sur l'air, l'énergie et le climat.

## 4. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT HUMAIN

### Incidences positives

Le jardin pédagogique permet d'offrir aux étudiants et stagiaires des industries de la filière Plantes à Parfum Aromatiques et Médicinales une formation complète, avec un lieu d'observation et de pratique.

- Le projet participe au développement économique de la commune et à la renommée mondiale de la parfumerie de Grasse et a donc une incidence positive sur l'économie de la commune.

Des partenariats avec des structures issues de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) seront recherchés, tels que TETRIS (éco-lieu et centre d'innovation sur l'environnement).

Le projet prévoit par ailleurs que la mise en place du jardin soit assurée en collaboration l'Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) « Les Restanques ». Cet établissement accueille des travailleurs atteints du syndrome autistique.

L'entretien du jardin sera fait par des structures locales.

- Le projet participe donc à l'insertion de tous les publics dans le monde professionnel. Il permet la création d'emplois et participe au développement économique de la commune.

Le projet a une vocation pédagogique et s'adresse également aux scolaires.

- Il permettra de sensibiliser le jeune public à la biodiversité.