

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



## **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

### **Notice de présentation ajustée**

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

# Sommaire



## OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE:

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

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

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

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

### ERREURS MATERIELLES RESULTANT DES BILANS PPA – MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Mise en concordance de l'article DG26 du règlement avec la délibération du 6/11/2018 sur les zones soumises au contrôle des divisions foncières  
Mise en cohérence des sigles des emplacements réservés

## GRASSE - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

## Les objectifs de la Modification Simplifiée



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

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



Les évolutions demandées par le Préfet des Alpes Maritimes sont toutes liées à la prise en compte des avis émis par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de la session du 6 février 2018 et qui n'avaient pas été intégralement prises en compte dans la version Approuvée du 6 novembre 2018.

L'autre modification demandée par Le préfet concerne le plan général des servitudes d'utilité publique (SUP) qui ne reprend pas correctement le périmètre de protection des différents monuments historiques du territoire de Grasse (servitude AC1). Il convient donc de rectifier cette annexe du PLU en établissant la zone de protection de 500 mètres à partir de tout point du contour des monuments inscrits ou classés.



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

- L'ajout des périmètres des servitudes de mixité sociale n°21, 22, 23 et 24 sur les documents graphiques du document approuvé, seule la SMS 16 n'étant pas attribuée,
- La suppression des Emplacements Réservés E14 et E15 dans la liste des emplacements réservés, pièce 1E de la révision générale du PLU,
- La restauration de la ligne de Servitude de Localisation 8 (SLV-8) pour élargissement de voirie dans la liste des emplacements réservés du PLU,
- La correction de la discordance de hauteur maximale des murs, souhaitée à 2 mètres dans le PLU approuvé,
- La correction de la discordance de hauteur des affouillements et exhaussements, souhaitée à 2 mètres,
- La mise en conformité entre croquis et hauteur des constructions de la zone UG, pour la hauteur des toitures.



Enfin, issus du bilan des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la mise à disposition du public, des ajustements pertinents supplémentaires de la modification simplifiée du PLU sont pris en compte.



# ***La justification de la procédure de modification simplifiée du PLU***



La procédure de modification simplifiée du PLU révisé de Grasse a été prescrite par arrêté municipal du 7 février 2019, lequel expose la justification de la procédure dument retenue. La délibération du 19 février 2019 en a déterminé les modalités de mise à disposition du public.

La procédure est décrite aux articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Les éléments traités dans le cadre de la présente modification simplifiée ont un impact très limité sur le contenu et l'équilibre général du PLU puisqu'il s'agit exclusivement de la correction d'erreurs matérielles graphiques et rédactionnelles.

Il en résulte que l'ensemble des modifications apportées ci-avant exposées, n'est pas de nature à :

- changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière ;
- réduire une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des lieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

En conséquence, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

En conséquence, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun ;

La procédure de modification simplifiée est ainsi justifiée.

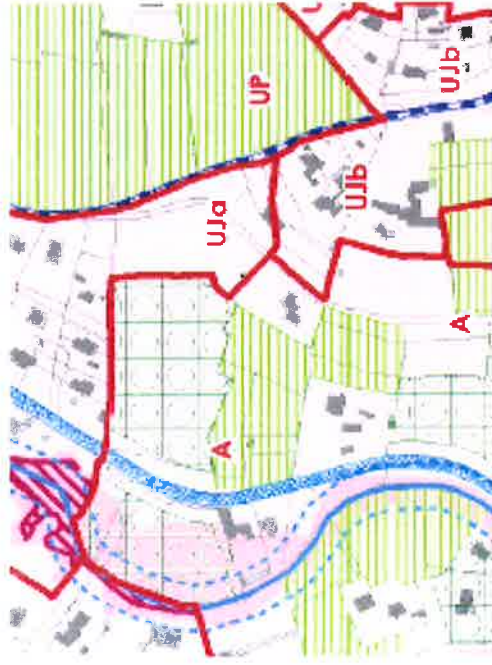


## GRASSE - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

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

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

### L'ouverture à l'urbanisation du secteur Clavary NU-10



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



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

UJa = 31116m<sup>2</sup>



L'ouverture à l'urbanisation de Clavary est réduite par rapport à la version du PLU Approuvée afin qu'au moins 3250 m<sup>2</sup> de surface agricole soit maintenue sur la partie supérieure du terrain, conformément à la décision de la CDPENAF du 6 février 2018.



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

### L'ouverture à l'urbanisation du Peyloubet NU-6



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



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



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



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

### L'ouverture à l'urbanisation du STECAL des Rouméguières



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



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



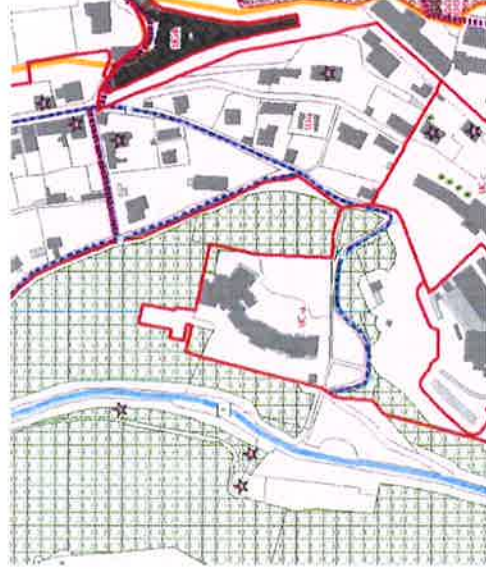
Le périmètre du site de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) des Rouméguières est repositionné sur sa partie Ouest sur la limite de l'Espace Boisé Classé comme lors de l'Arrêt du PLU de Grasse le 6 novembre 2017, aucune évolution de son périmètre n'étant admise sans l'accord de la CDPENAF des Alpes Maritimes, cette dernière ayant validé le périmètre sur cette limite dans sa décision du 6 février 2018.

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

### L'ouverture à l'urbanisation au droit d'Altitude 500 NU-30



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



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

Zoom quartier modifié pour prendre en compte le dire de M NAZARIAN



En cohérence avec la zone de rattachement UCa tel que présenté dans le compte-rendu CDPENAF du 13/02/2018, l'ouverture à l'urbanisation contiguë à la copropriété dénommée « ALTENA » est reclassée en zone UCa et non UJa. La CDPENAF avait, dans son avis du 06/02/2018, opté pour cette solution de densité afin de réduire considérablement la fenêtre d'ouverture à l'urbanisation avec les règles de la zone UC qui est en continuité.



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



Il ressort du règlement du PLU révisé que la zone UB est ventilée en sous-zones UBa, UBb ou UBc. Aucun secteur UB strict n'est créé.

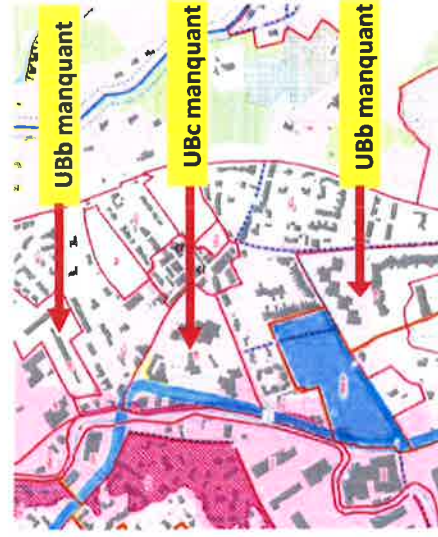
Pourtant, le zonage graphique du PLU révisé identifiait, par erreur, des secteurs UB stricts.

Les zonages manquants sont donc repris à l'identique des zonages identifiés au PLU antérieur à la révision, à savoir UBb et UBc pour chacun en ce qui les concerne.

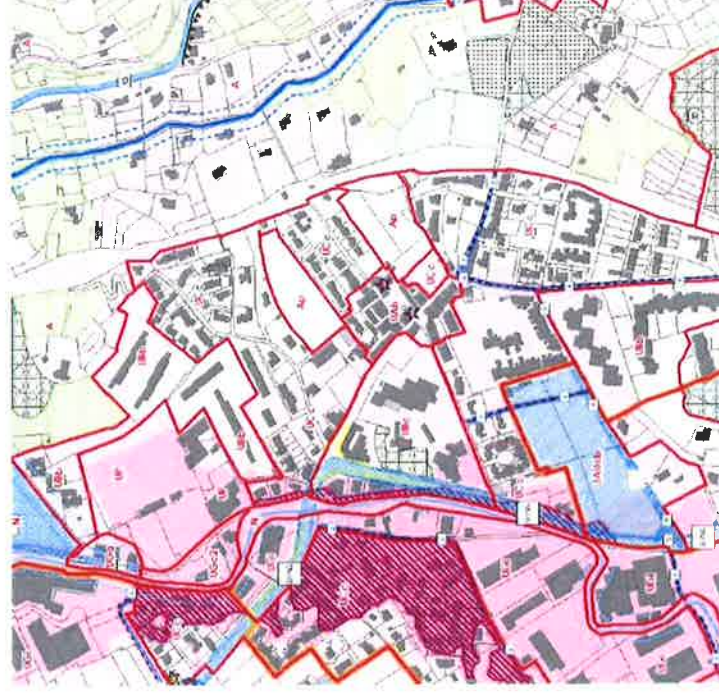
### Les étiquettes de secteur de la zone UB au quartier du Plan manquantes sur le plan de zonage



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



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



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



## Attribution des étiquettes des secteurs UB du quartier de Moulin de Brun

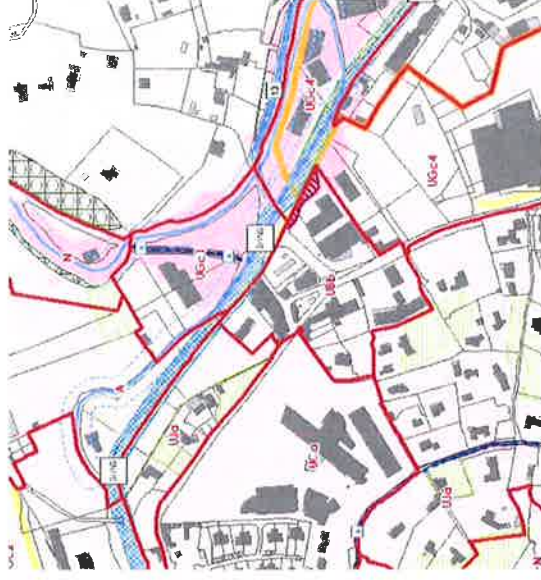


Les étiquettes de secteur de la zone UB au quartier de Moulin de Brun



UBb manquant

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

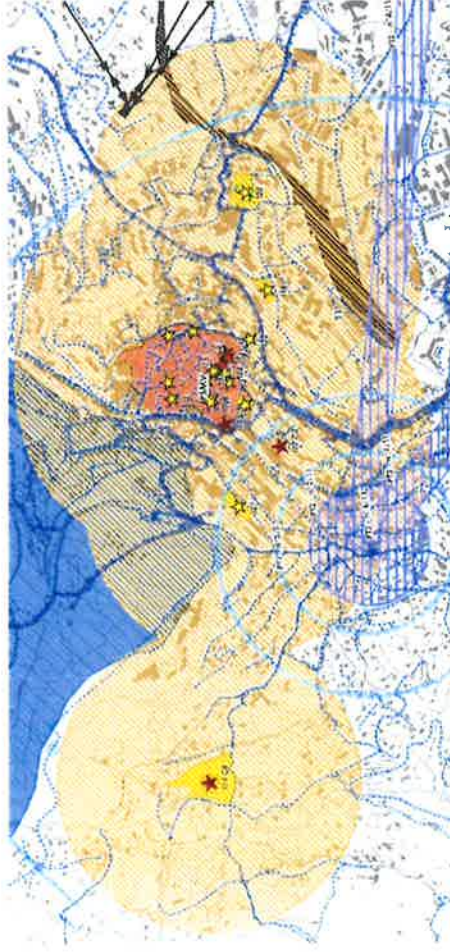


Extrait du plan de zonage Révision PLU  
projet Modification Simplifiée n°1

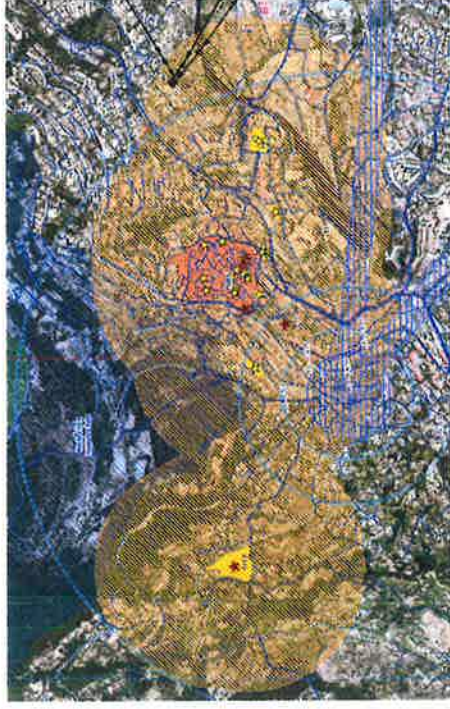


# Mise à jour des périmètres AC1 des servitudes d'utilité publique

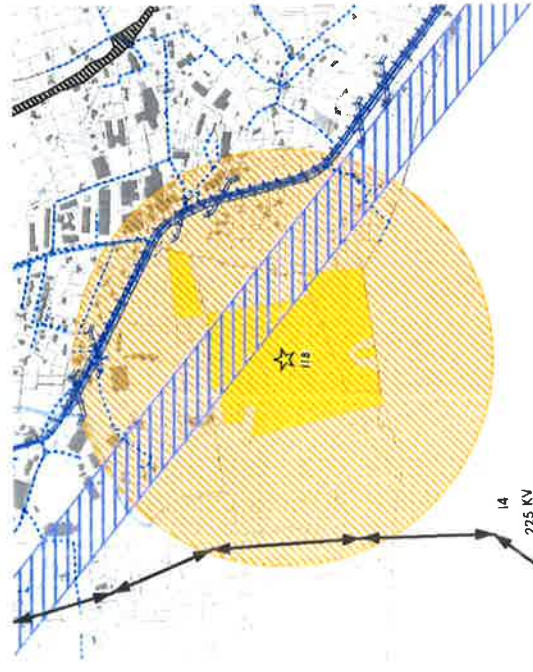
Les périmètres de 500 mètres autour des monuments historiques sont repris pour épouser la forme des bâtiments et donc couvrir les zones exactes soumises à la réglementation.



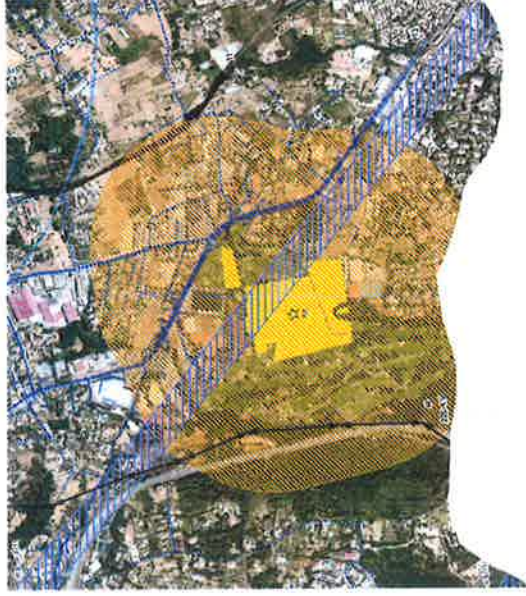
Extrait du plan de zonage Révision PLU Approuvée le 06/11/2018



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



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



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

# GRASSE - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

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



## AJOUT DES PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

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

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

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

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



SMS16	Non attribuée				
SMS21	Route de Cannes (de Lattre de Tassigny)	0,2	24	100%	24
SMS22	Marigarde	0,2	29	100%	29
SMS23	Les Capucins	0,3	32	50%	16
SMS 24	Emmanuel Rouquier	1,1	45	30%	14
Total logements en périmètre de mixité sociale					930

Route de Cannes et quartier des Capucins



Quartier de la Marigarde



Avenue Emmanuel Rouquier



## Suppression des mentions des emplacements réservés E14 et E15 du PLU

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

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

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

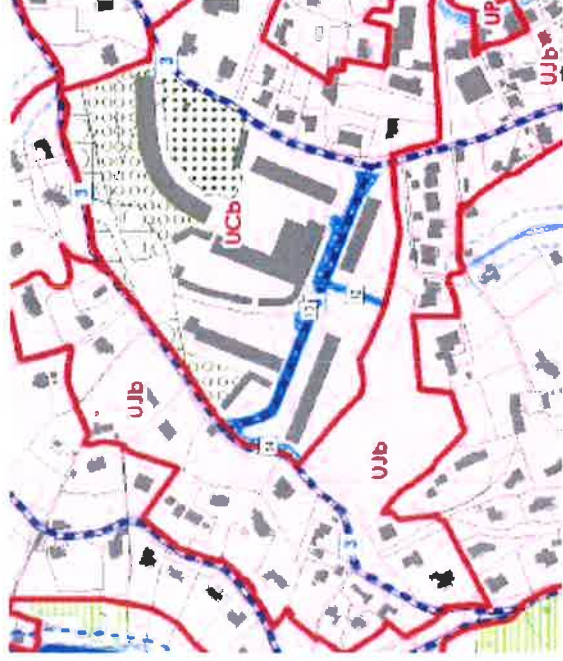
- L'ER 51 du PLU (avec la formulation identique pour l'ER 15 du PLU approuvé de 2018) projetait, dans le même quartier, le Réaménagement de la salle polyvalente et création d'un espace vert boisé. Il convient **de supprimer cet ER 15 de la liste** des emplacements réservés.

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

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

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

PLU révisé en 2018



PLU antérieur à la révision de 2018



### 3 Discordances repérées dans le Règlement d'Urbanisme



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

La hauteur des murs et des murs de soutènement est harmonisée à 2 mètres dans l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme. La page 55 du règlement est rédigée ainsi:

##### Aspects des murs de soutènement

Les murs de soutènement sont constitués ou parementés de moellons du pays et reçoivent des plantations grimpantes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètre, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

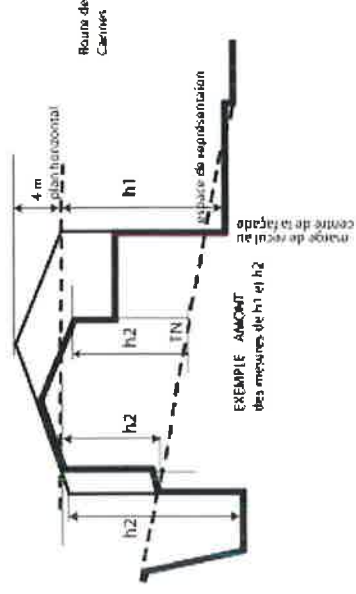
#### 2/ Correction de la discordance de hauteur maximale des affouillements et exhaussements

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

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

3/ Mise en conformité entre croquis et hauteur des constructions de la zone UG Le tableau des hauteurs est corrigé pour correspondre au croquis de la page 96 et mentionne désormais 4 mètres de hauteur de faitage.

	h 1	h 2 (h1 + 4m)
Au sein de l'espace de représentation le long de la route de Cannes – de 30 mètres à compter de l'alignement		
UGc2	11 mètres	14 mètres
UGc3	24 mètres	27 mètres



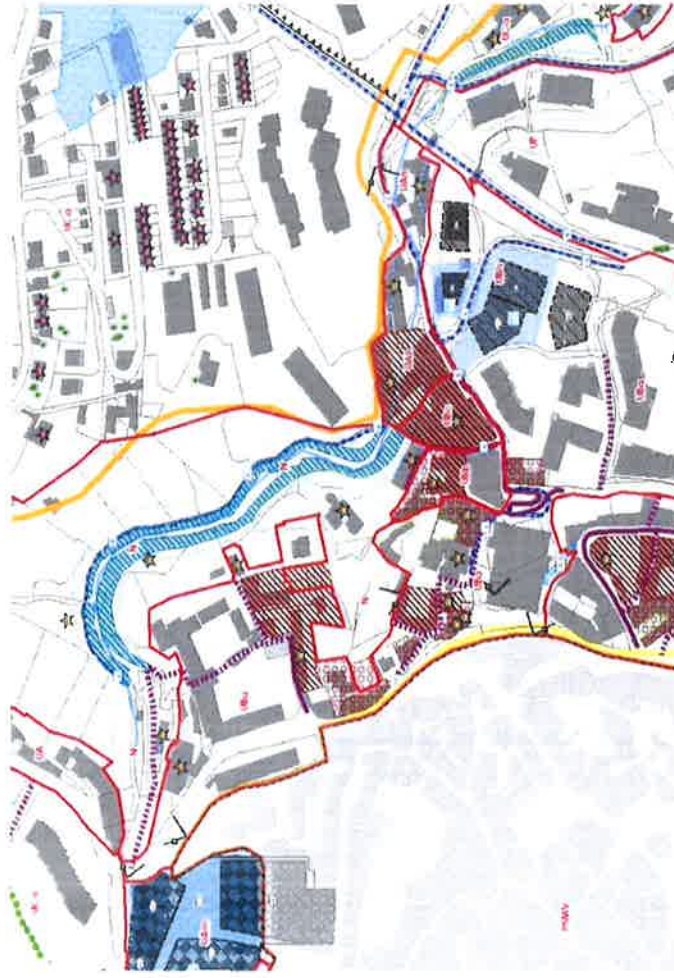


## Ajout de la ligne SLI-V8 dans la liste des servitudes d'urbanisme.



Une Servitude de localisation SLV-V8 pour élargissement de voirie figure sur les plans de zonage du PLU. Elle concerne une liaison inter-quartier à sens unique le long du Grand Vallon.

Sa mention dans la liste des emplacements réservés, pièce 1E du PLU, est ajoutée.



<b>SLV-8</b>	Liaison interquartier à sens unique	6.00	3.00
--------------	-------------------------------------	------	------

## Correction des erreurs matérielles tirées du bilan PPA et de la mise à disposition du public



Vu la pertinence des dires du public, la présente notice a été ajustée à la page 10 ( zoom quartier) pour prendre en compte le dire de M NAZARIAN .

Concernant le dire de Maître GERARD relevant la discordance entre la délibération du 6 novembre 2018 soumettant certaines zones au contrôle des divisions et la rédaction de l'article DG 26 du règlement du PLU, ledit article DG-26, page 27 est modifié pour être rédigé comme suit:

### Rédaction du règlement de la révision du PLU approuvée le 6/11/2018:

#### DG 26 - CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES

Par délibération en date du 6 novembre 2018, la Ville de Grasse a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager dans les zones soumises au droit de préemption (zones urbaines et à urbaniser), en zone agricole et en zone naturelle.

### Rédaction du règlement de la modification simplifiée du PLU

#### DG 26 - CONDITIONS DE REALISATION DES DIVISIONS FONCIERES

Par délibération en date du 6 novembre 2018, la Ville de Grasse a décidé de soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires en propriété ou jouissance d'une propriété foncière par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager dans toutes les zones urbaines UJ et sous secteurs (campagne provençale Grassoise destinée à être protégée), en zone agricole (zones A et sous secteurs) et en zone naturelle (zones N et sous secteurs).



- les SLI-V dans la liste doivent être renommés SLV

### 1. Prescriptions générales d'occupation et d'utilisation du sol

umine che può essere determinata in due modi

limite du Sauvage de Sauvage ou centre  
ancien de France

[illegible]

1775-1776

המחברת מודה ל"העיתון" על שיתוף הפעולה.

Légende des plans de zonage du PLU révisé.

Tableau des emplacements réservés proposés à la modification simplifiée du PLU

Nomenclature d'équipements d'investissement inscrits au budget	Nature	Longueur indicative des constituants (en mètres)	Faïçonnage de parterre d'autour de l'axe de la voie existante ou du projet
		Total	
SNV-1	Motifs pour trottoirs (verts)	2,00 à 6,00	3,00
SNV-2	Desserte locale à axes uniques	6,00	3,00
SNV-3	Desserte locale à double sens	6,00 à 10,00	5,00
SNV-4	Desserte locale à double sens avec deux feux	9,00 à 10,00	5,00
SNV-5	Union interquartier à double sens	7,00 à 12,00	6,00
SNV-6	Traffic intercommunal sur voie communale	12,00	6,00
SNV-7	Traffic intercommunal sur routes régionales	10,00 à 12,00	6,00
SNV-8	Union interquartier à sens unique	6,00	3,00

Tableau des emplacements  
réservés approuvé lors de  
la révision générale du PLU  
le 6/11/2018

Numéro d'identification des équipements de voirie de voirie	Nature	Largeur indicative des constituants (en mètres)	Faisceau de part et d'autre de l'axe de la voie existante ou du projet	
			Total	
SJ1-V1	Modèle sous <u>garage</u>	2,00 à 6,00	3,00	
SJ1-V2	Descente locale à sens unique	6,00	3,00	
SJ1-V3	Descente locale à double sens	6,00 à 10,00	5,00	
SJ1-V4	Descente locale à double sens et route à sens favorisés	9,00 à 10,00	5,00	
SJ1-V5	Localité <u>interquartier</u> à double sens	7,00 à 12,00	6,00	
SJ1-V6	Traffic intercommunal sur voie communale	12,00	6,00	
SJ1-V7	Traffic intercommunal sur route départementale	10,00 à 12,00	6,00	



les SLIE dans la liste doivent être renommés SLE



Périmètres soumis à démolition créable [L.151-10 du CUJ]



Servitudes de localisation destinées à la réalisation des infrastructures [L.151-41 du CUJ (SLE)]



Implantation gabaritaire et socle des constructions

Légende des plans de zonage du PLU révisé.



Tableau des emplacements réservés proposé à la modification simplifiée du PLU

Intensité d'occupation et emplacements réservés	Nature	Définition de l'équipement programmé
SLE-E1	Carrefour routier en 2 emprises : bénéficiaire Ville de Grasse	Aménagement du carrefour de l'avenue Saint-Euphrasy avec le boulevard Commancheville. Autour de VCT
SLE-E2	Parc multimodal : bénéficiaire Pays de Grasse	Aménagement d'un parking relais de 50 places dans le quartier Saint-Jacques intégré ou non dans un volume bâti privatif
SLE-E3	Equipement de Mobilité : bénéficiaire Pays de Grasse	Réservation pour un transport motorisé de personnes
SLE-E4	Carrefour routier : bénéficiaire Ville de Grasse	Aménagement d'un carrefour route de Cannes / chemin des Pêchies
SLE-E5	Carrefour routier : bénéficiaire Ville de Grasse	Aménagement d'un carrefour route de Cannes / chemin des Sarrons
SLE-E6	Carrefour routier : bénéficiaire Ville de Grasse	Aménagement d'un carrefour chemin des Sarrons/chemin voie de Sainte Marguerite
SLE-E7	Carrefour routier : bénéficiaire Ville de Grasse	Aménagement d'un carrefour chemin de Sainte Marguerite / RD 304

Tableau des emplacements réservés approuvé lors de la révision générale du PLU le 6/11/2018

Intensité d'occupation et emplacements réservés	Nature	Définition de l'équipement programmé
SLE-1	Carrefour routier en 2 emprises : bénéficiaire Ville de Grasse	Aménagement du carrefour de l'avenue Saint-Euphrasy avec le boulevard Commancheville. Autour de VCT
SLE-2	Parc multimodal : bénéficiaire Pays de Grasse	Aménagement d'un parking relais de 50 places dans le quartier Saint-Jacques intégré ou non dans un volume bâti privatif
SLE-3	Equipement de Mobilité : bénéficiaire Pays de Grasse	Réservation pour un transport motorisé de personnes
SLE-4	Carrefour routier : bénéficiaire Ville de Grasse	Aménagement d'un carrefour route de Cannes / chemin des Pêchies
SLE-5	Carrefour routier : bénéficiaire Ville de Grasse	Aménagement d'un carrefour route de Cannes / chemin des Sarrons
SLE-6	Carrefour routier : bénéficiaire Ville de Grasse	Aménagement d'un carrefour chemin des Sarrons/chemin voie de Sainte Marguerite
SLE-7	Carrefour routier : bénéficiaire Ville de Grasse	Aménagement d'un carrefour chemin de Sainte Marguerite / RD 304

