

Requalification de l'îlot Placette Commune de Grasse

A - Dossier d'enquête préalable à la DUP

2. Notice explicative



SOMMAIRE

I - OBJECTIFS DE L'OPERATION	3
I.1. OBJET DE L'OPERATION	3
I.2. OBJECTIFS EN TERMES DE TRAJECTOIRE URBAINE	3
I.3. OBJECTIFS EN MATIERE DE LOGEMENTS	6
I.3.1. REPONDRE AUX OBJECTIFS REGLEMENTAIRES EN TERMES DE LOGEMENTS SOCIAUX ISSUS DE LA LOI SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS (SRU)	6
I.3.2. REPONDRE A LA TRADUCTION DE CES OBJECTIFS DANS LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE	6
I.3.3. REPONDRE AUX BESOINS IDENTIFIES SUR LA COMMUNE	7
I.3.4. AMELIORER L'HABITAT ET PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE	8
I.3.4.1. Respecter les objectifs fixés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grasse en termes d'habitat	8
I.3.4.2. Concevoir un habitat durable tel que prévu par le PLU communal	9
I.4. OBJECTIFS EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN	9
I.4.1. LE CONTRAT DE VILLE DU PAYS DE GRASSE 2015-2020 : UNE ACTION DE RENOUVELLEMENT QUI DOIT SE POURSUIVRE	9
I.4.2. LE CENTRE-HISTORIQUE GRASSOIS : RENOUVELLEMENT URBAIN AU TITRE DU NPNRU DU GRAND-CENTRE	10
I.5. SYNTHESE DES OBJECTIFS	11
II - PRESENTATION DU SITE : ILOT PLACETTE	12
II.1. CARACTERISTIQUES FONCIERES ET BATIES DU SITE	14
II.1.1. PARCELLES COMPOSANT LE SITE ET ETAT DU BATI	14
II.1.2. OCCUPATION ACTUELLE DES IMMEUBLES	14
II.1.3. IMMEUBLES RESTANT A ACQUERIR	20
II.2. ENJEUX ET CONTRAINTES DU SITE	20
II.2.1. UN SITE URBAIN DENSE ET CONNAISSANT UNE CERTAINE VETUSTE	20
II.2.2. UN SITE DEPOURVU D'ESPACES NATURELS ET PATRIMONIAUX	22
II.2.3. CONCLUSION : LES ENJEUX DE L'ILOT PLACETTE ET DU CENTRE-ANCIEN DE GRASSE	25
III - LE PROJET ENVISAGE SUR LE SITE PLACETTE	26
III.1. L'INTERVENTION SUR LE SITE	26
III.2. RAISONS DU CHOIX DU PROJET	26
III.2.1. CHOIX DE L'ILOT PLACETTE	26
III.2.2. DETERMINATION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET	26
III.2.2.1. Programmation	26
III.3. LE PROJET ET SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE	27
III.3.1. LA LOI "LITTORAL" ET LA LOI "MONTAGNE"	27
III.3.2. DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)	27
III.3.3. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)	29
III.3.4. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	31
III.3.4.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	31
III.3.4.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation	32
III.3.4.3. Zonage	35
III.3.4.4. Schéma et règlement du PSMV	36
III.3.4.5. Servitudes d'utilité publique	44
III.3.5. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	45
III.3.6. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPR)	45
III.3.7. PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU)	46
IV - BILAN DES IMPACTS DU PROJET	47
IV.1. UTILITE PUBLIQUE DU PROJET : LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION	47
IV.2. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	48
IV.3. LES NUISANCES ET MESURES COMPENSATRICES	50
IV.3.1. L'ATTEINTE AU DROIT DE JOUISSANCE DES OCCUPANTS	50
IV.3.1.1. Synthèse des besoins du site	50
IV.3.1.2. Principes prévus pour le relogement des familles	50
IV.3.2. LES NUISANCES ENTRAINEES PAR LES TRAVAUX	51
IV.4. CONCLUSION	52

I - OBJECTIFS DE L'OPERATION

I.1. OBJET DE L'OPERATION

L'opération faisant l'objet du présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concerne **l'îlot Placette dans le centre-historique de la commune de Grasse en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux à destination des étudiants**. Le présent projet de restructuration et réhabilitation s'inscrit dans un programme du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) de requalification du centre-historique grassois. Ce projet s'articule autour de deux enjeux majeurs que sont la réhabilitation du patrimoine bâti et sa requalification en logement en vue de redynamiser le centre.

Cette opération est caractéristique des interventions de régénération ponctuelle et de requalification urbaine à petite échelle et traduit la volonté de la commune de redynamiser son centre-ancien.

L'intervention sur ce périmètre s'inscrit dans une démarche partenariale entre la commune de Grasse et l'Établissement Public Foncier de la région PACA. Ce dernier a été sollicité par la collectivité comme opérateur foncier sur le périmètre concerné.

Le projet permettra de revitaliser le centre-historique de Grasse avec la mise en place de nouveaux logements respectueux de la qualité de vie des habitants et de la qualité environnementale. Il permettra également de pallier aux problèmes de construction et sanitaires que connaît aujourd'hui cet îlot.

I.2. OBJECTIFS EN TERMES DE TRAJECTOIRE URBAINE

L'urbanisation de la commune de Grasse se développe en hameaux autour du centre-historique. Parmi eux se trouve :

- Magagnosc,
- Plascassier,
- Saint-Christophe,
- Saint-Jean,
- Saint-Mathieu,
- Le Peyloubet,
- Saint-François,
- Saint-Jacques,
- Sainte-Anne,
- Saint-Antoine,
- Roquevignon,
- Le plan.

Ces hameaux comprennent majoritairement une urbanisation pavillonnaire, résidentielle et diffuse et représentent des centres de vie importants. D'autres hameaux tels que Plascassier subissent de la pression immobilière et sont des espaces à protéger de par leur position stratégique et pour le patrimoine paysager remarquable.

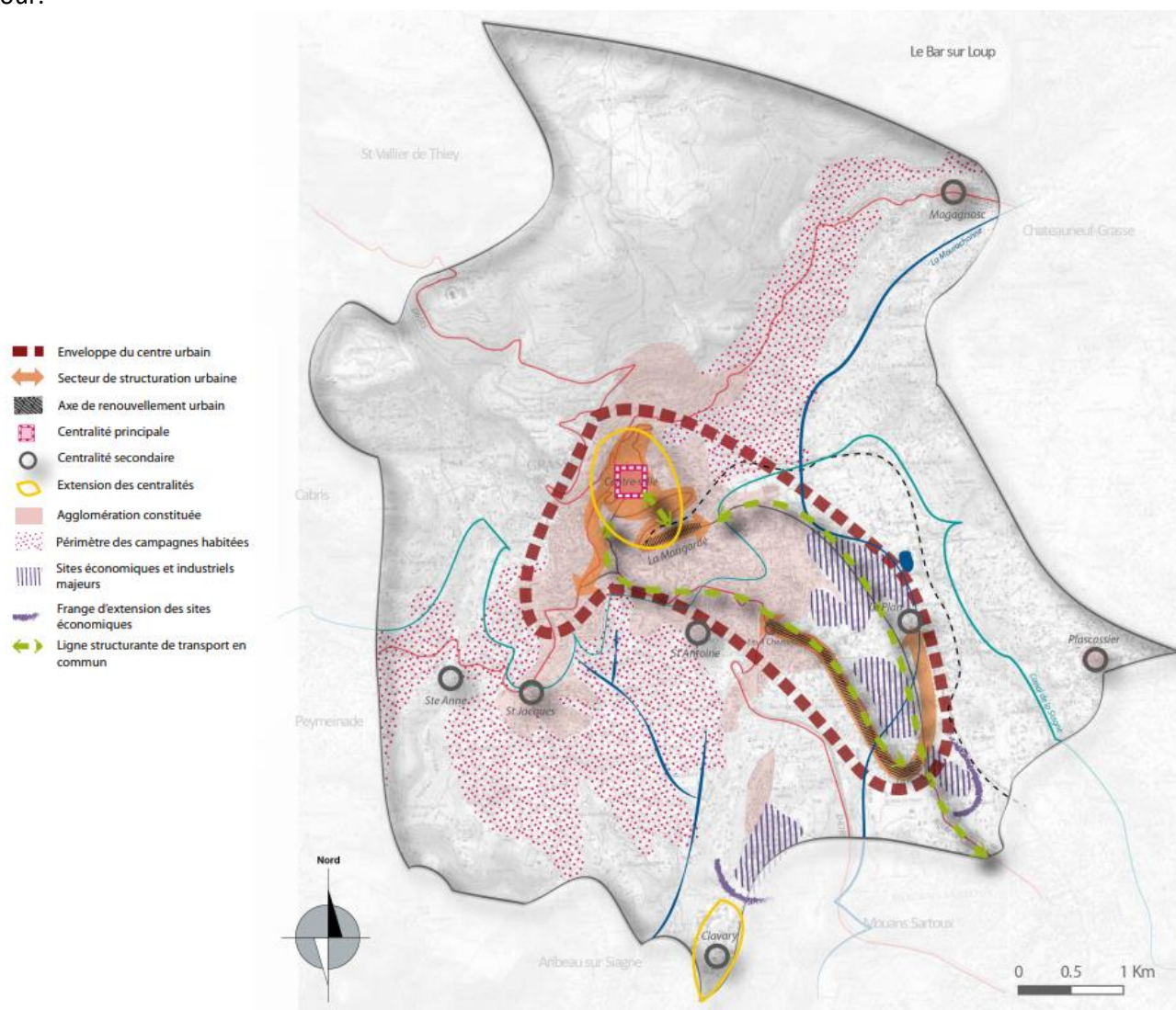
Cependant, depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU) ce type d'urbanisation souvent sous forme de zone de campagne ne peut plus perdurer et de nouvelles stratégies de planification ont fait leur apparition.

Le centre-historique, un peu excentré, a perdu depuis de nombreuses années sa fonction de centralité principale de la commune au profit des différents hameaux cités précédemment. Un des objectifs de cette nouvelle stratégie serait alors de renforcer la centralité de ce cœur ancien et de favoriser son ouverture vers sa périphérie. Cependant, les hameaux garderont également leur centralité afin de créer un territoire interconnecté.

Plus largement le centre-ancien de Grasse fait partie du Grand-centre qui manque fortement d'organisation avec des quartiers mal délimités et peu d'espace disponible. Une réorganisation de cet espace est donc prévue comprenant :

- Une structuration des quartiers,
- Une préservation de la forme urbaine,
- Un maintien du caractère vert du tissu urbain,
- Une restructuration du secteur à l'ouest de la gare TER,
- Un maintien de l'urbanisation résidentielle dans ses limites actuelles.

Cette évolution diffuse de l'urbanisation floute les limites entre les différentes centralités et ne permet pas la création d'une identité territoriale forte. Dans ce sens la remise en place de la centralité autour du centre-historique est essentielle et permettra également de renforcer le développement mesuré des centres de vie autour.



*Identification des espaces urbanisés de la commune
(source : PADD du PLU)*

C'est fort de ces constats que la commune de Grasse entend notamment :

- **Redonner un rôle de centralité au centre-historique** en optimisant son attractivité commerciale et d'habitat,
- **Lutter contre le développement de la ville « diffuse »**,
- **Lutter contre la paupérisation de son centre-historique**,
- **Optimiser les espaces déjà urbanisés** - ceux qui se prêtent le mieux à du **renouvellement urbain**, sans altérer la ville et le cadre de vie.

La stratégie de planification urbaine de Grasse est donc de développer le territoire grassois en optimisant les espaces déjà urbanisés ou prévus de l'être.

I.3. OBJECTIFS EN MATIERE DE LOGEMENTS

I.3.1. REpondre aux objectifs réglementaires en termes de logements sociaux issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)

La loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" (SRU) et ses modifications, dont la loi Duflot du 18/01/2013, codifiées au Code de la Construction et de l'Habitat, imposent à la commune de Grasse de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport à son parc de résidences principales à échéance 2025.

Or, la commune disposait de 14,11% de logements locatifs sociaux en 2017.

Selon le rapport de la cinquième période triennale (2014-2016), la commune de Grasse a réalisé 114 % de ses objectifs triennaux depuis son entrée dans le dispositif SRU. En fonction d'un échéancier défini lors d'un contrat de mixité sociale, la commune respecte ses engagements avec un taux de LLS de 14,11 % au 01/01/17 ce qui est supérieur à la moyenne départementale.

Grâce à ces efforts, la commune de Grasse ne se trouve pas en carence malgré qu'elle n'ait pas atteint les 25% de logements sociaux imposés par la loi.

I.3.2. REpondre à la traduction de ces objectifs dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

Par délibération de décembre 2017, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022.

Ce PLH prend en compte les objectifs et enjeux supra-locaux, intègre les enjeux du développement durable et vise à l'adéquation de l'offre et la demande et la prise en compte des besoins spécifiques.

Il s'attache à améliorer les possibilités de parcours résidentiels sur son territoire et à mieux accompagner et maîtriser son développement.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse se fixe, avec les communes, un objectif global de production de 759 logements par an, dont environ 370 logements locatifs sociaux, selon la répartition géographique précisée dans le tableau suivant.

Secteur		Production annuelle de logements	
Dénomination	Communes	Tous logements	logements locatifs sociaux
Secteur dense	Auribeau-sur-Siagne, Grasse, Mouans-Sartoux, Pégomas, Peymeinade, La Roquette-sur-Siagne	642	335
Moyen-Pays	Cabris, Saint-Cézaire-sur-Siagne, Spéracèdes, Saint-Vallier-de-Thiery, Le Tignet	96	33
Haut-Pays	Amirat, Andon, Briançonnet, Caille, Collongues, Escragnolles, Gars, Le Mas, Les Mujouls, Saint-Auban, Séranon, Valderoure	21	1,6
Total Pays de Grasse		759	370

L'objectif au titre du PLH 2017-2022 sur la commune de Grasse est de produire 300 logements neufs par an dont 150 logements locatifs sociaux, soit 50% des logements créés.

De plus, parmi les 4 orientations du PLH, l'orientation n°2 vise à « poursuivre les efforts d'amélioration et de renouvellement du parc existant, privé et public, et améliorer les équilibres sociaux » avec des actions permettant de revitaliser le centre de Grasse et de favoriser la transition énergétique et la lutte contre l'habitat indigne.

I.3.3. REPENDRE AUX BESOINS IDENTIFIES SUR LA COMMUNE

- **Caractéristiques et évolution de la population et du parc de logements**

L'analyse de la population et du parc de logements de Grasse ainsi que de leurs dynamiques, sur la base du recensement INSEE de 2017, révèle plusieurs aspects :

- Une population en augmentation constante de 1968 à 2012, puis une légère baisse de 2012 à 2017 (-0,2 % entre ces deux dates),
- Une population âgée majoritairement entre 45 et 59 ans 2017 (20,4%)
- Une population relativement jeune : 18,96% entre 0 et 14 ans contre 9,1% pour les 75ans et plus,
- Une majorité de foyers fiscaux imposables (54%),
- Un taux de pauvreté de 15%, relativement similaire au taux départemental (15,8%),
- Un revenu disponible médian par unité de consommation¹ de 21 850 €,
- Une large majorité de ménages avec famille (64,2%) mais une prépondérance de petits ménages, avec environ 2,27 occupants par résidence principale, d'où une demande forte pour les T2 et T3,
- Un parc de logements en croissance depuis 1968,
- Une prépondérance des résidences principales (82,2%) et un taux de vacance relativement faible (9,8%),
- Un parc composé majoritairement d'appartements (64%),
- Un parc de logements relativement ancien (22,9% du parc construit entre 1946 et 1970, et 35% entre 1971 et 1990),
- Un pourcentage d'occupants propriétaires (52,8%) et locataires (43,5%) relativement similaire,
- Une part de logements locatifs sociaux inférieure au taux exigé par la loi (14,11% en 2017),
- Des taux d'actifs qui travaillent dans la commune de résidence et hors de la commune proches (47,7% contre 52,3%).

- **Un parc social encore insuffisant pour répondre à la demande de la population**

Comme indiqué ci-avant, Grasse disposait de 14,11% de logements locatifs sociaux en 2017.

Le nombre de logements locatifs sociaux sur la commune en 2017 est de 2 844 logements² et le nombre de demande de logements en attente dans cette commune au 31/12/2019 était de 1 116 (*source : demande-logement-social.gouv.fr*).

L'on peut noter une légère tension existante, avec 5,24 demandes pour 1 attribution à l'échelle de la commune, comme précisé dans le tableau ci-dessous.

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
T1	133	159	5
T2	544	325	68
T3	1164	355	88
T4	806	245	45
T5	150	32	7
T6	0	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0

*Repères chiffrés sur le niveau de l'offre et de la demande de logements sociaux
(source : demande-logement-social.gouv.fr)*

¹ L'unité de consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes : 1 UC pour le premier adulte, 0,5 UC pour les autres personnes de plus de 14 ans, et 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

² Selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), le nombre de logements locatifs sociaux sur la commune est stable depuis 2015. Il était de 162 en 2014.

Ces logements sont répartis sur 18 organismes gestionnaires, comme détaillé dans le tableau ci-dessous.

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019
IMMOBILIERE MEDITERRANEE	1401
COTE D'AZUR HABITAT	369
S.A. LOGEO MEDITERRANEE	321
S.A. d'HLM LE NOUVEAU LOGIS AZUR	239
S.A. LOGIS FAMILIAL SOC D'HLM	120
FONCIERE DI 01/2005	71
S.A. LOGIREM	66
FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME	57
POSTE HABITAT PROVENCE	38
OPH CANNES PAYS DE LERINS	35
FONCIERE DI 01/2006	33
FONCIERE DI 01 2009	23
SOCIETE HABITAT ET LOGEMENT ALPES-MARITIMES	20
FONCIERE DI 01/2008	10
I.C.F. HABITAT SUD-EST MEDITERRANEE	2
S.A. ERILIA	0
CDC HABITAT SOCIAL SA H.L.M.	0
UNICIL SA D'HLM	0

*Inventaire du parc locatif social au 1er janvier 2018 par gestionnaire
(source : demande-logement-social.gouv.fr)*

I.3.4. AMELIORER L'HABITAT ET PROMOUVOIR LA MIXITE SOCIALE

I.3.4.1. Respecter les objectifs fixés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grasse en termes d'habitat

Dans les orientations générales concernant l'habitat, la commune prévoit dans son Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme notamment *une politique d'habitat adaptée* au travers de son ambition n°3 portant sur les orientations urbaines, économiques et sociales.

Parmi les objectifs retenus au sein de cette ambition se trouve « *Maîtriser la croissance démographique et construire d'abord pour les besoins locaux* » et « *Reconstruire toute la chaîne du logement* » avec pour objectif d'intégrer le taux de rattrapage SRU pour parvenir à un taux de couverture de 60 % autour de 2023 et de favoriser la mixité sociale au sein des logements et de s'assurer de sa bonne répartition sur le territoire.

I.3.4.2. Concevoir un habitat durable tel que prévu par le PLU communal

Conformément au PADD de la commune de Grasse, la performance environnementale devra être globalement recherchée dans la réalisation du projet au travers de :

- La mise en valeur des coutures urbaines entre le secteur sauvegardé et la première couronne du centre urbain,
- La mise en œuvre du Plan Climat Energie Territorial Ouest 06,
- Le développement de toutes les opportunités de production d'énergies renouvelables,
- L'intégration des habitudes de déplacement dans la transition énergétique.

Ces objectifs sont également retranscrits et développés dans le règlement des zones du PLU destinées à de l'habitat.

I.4. OBJECTIFS EN MATIERE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le renouvellement urbain, tel que défini par le Ministère de la cohésion des territoires, vise l'amélioration de l'habitat, la promotion de la mixité sociale, le désenclavement et le développement économique des quartiers prioritaires.

I.4.1. LE CONTRAT DE VILLE DU PAYS DE GRASSE 2015-2020 : UNE ACTION DE RENOUVELLEMENT QUI DOIT SE POURSUIVRE

Grasse est la ville majeure de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et héberge plus de 50% de la population du territoire. Cependant, depuis quelques décennies une paupérisation croissante du centre-historique de la ville se fait ressentir avec plus de la moitié des ménages vivant sous le seuil de pauvreté. Suite à ce constat deux quartiers ont été classés comme prioritaires au regard de la Politique de la Ville et sont le Grand Centre et les Fleurs de Grasse.

Le centre-historique s'étendant sur 9,5 ha se trouve en secteur sauvegardé pour son patrimoine et constitue aujourd'hui le cœur de la ville, notamment de par ses équipements de proximité. L'objectif majeur de cette action cœur de ville est de restructurer durablement l'organisation territoriale et la diversité fonctionnelle du quartier, de rééquilibrer le tissu social et d'améliorer significativement la qualité du cadre de vie et des logements.

Des objectifs prioritaires ont donc été mis en place tels que :

- Redynamiser le commerce de proximité à travers un plan de reconquête commerciale sur le secteur Est,
- Intégrer l'Opération d'Intérêt Régional au projet stratégique du territoire,
- **Requalifier le bâti sur l'ensemble du centre-historique**, notamment l'habitat insalubre, pour stabiliser les familles et endiguer le processus de logement d'accueil transitoire des populations en grande précarité sur du logement social de fait.

En termes d'orientations stratégiques 3 grands domaines ressortent :

- Poursuivre la dynamique locale de requalification urbaine des 2 quartiers prioritaires afin d'améliorer leur image et accroître l'attractivité du centre ancien en créant un circuit dynamique, ici on parle donc d'interconnexion entre les différents espaces du territoire,
- Accroître l'appropriation de la stratégie de requalification de l'habitat par les habitants,
- Mener une politique globale de développement social urbain pour améliorer l'implication des habitants en s'inspirant du concept des cités intelligentes.

I.4.2. LE CENTRE-HISTORIQUE GRASSOIS : RENOUVELLEMENT URBAIN AU TITRE DU NPNRU DU GRAND-CENTRE

Le renouvellement urbain est une des priorités de la ville Grasse depuis deux décennies. Cette action de renouvellement urbain s'est développée depuis une perte de population significative au début des années 2010 bien qu'aujourd'hui la situation se soit stabilisée. Par ailleurs, la commune dispose d'un patrimoine architectural, culturel et paysager riche et identitaire avec une partie du centre-historique faisant partie du plan de sauvegarde et de mise en valeur de Grasse.

Néanmoins les indicateurs sociaux restent dans le rouge avec un parc de logements anciens très dégradé, peu attractif, marqué par une importante vacance et un manque de confort d'habiter. Le centre-historique et plus largement le Grand-centre de Grasse est une polarité économique en perte de vitesse, en manque d'attractivité de lisibilité et d'interconnexions ayant une accessibilité contrainte.

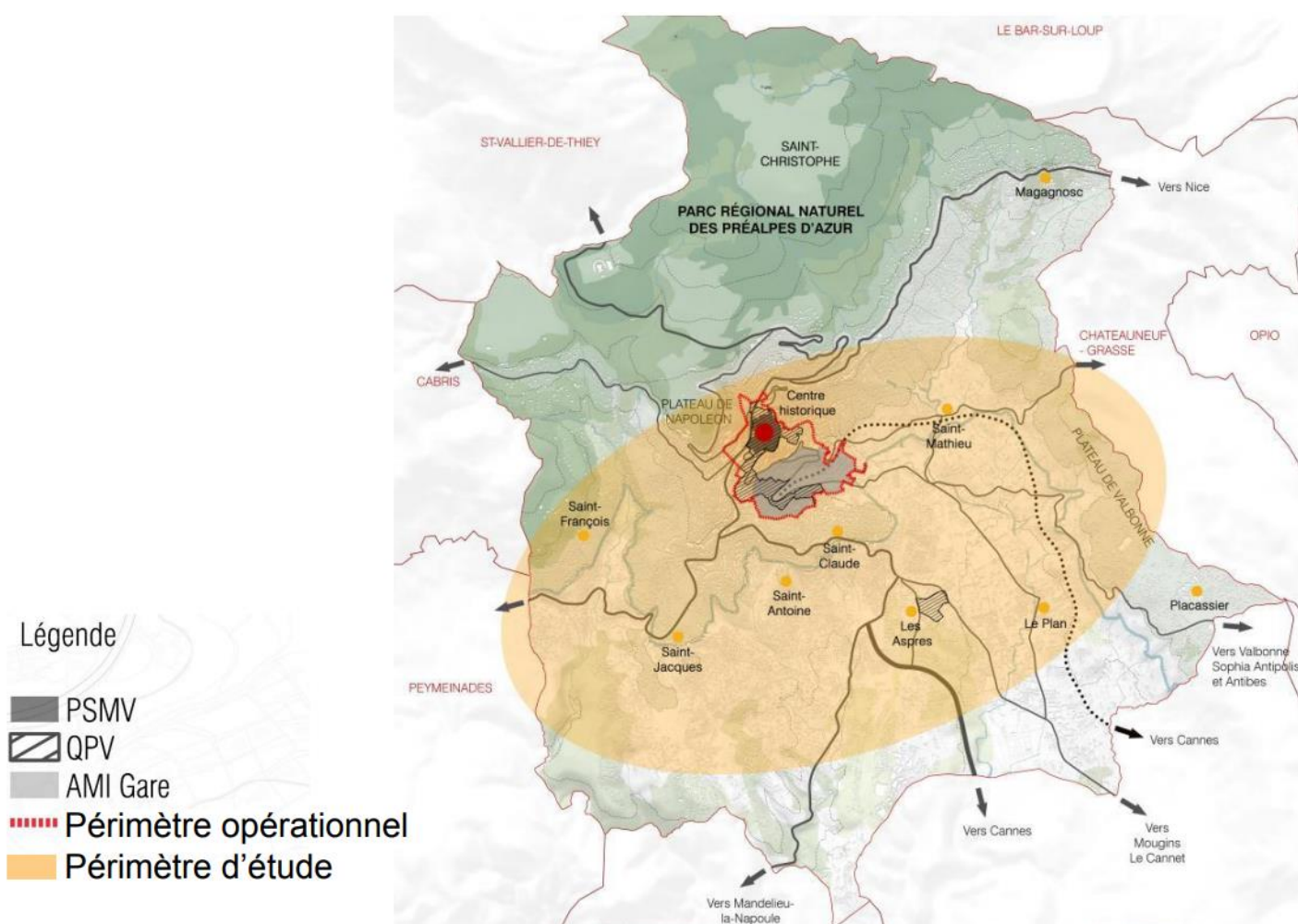
S'ajoute à ces multiples contraintes une perception parfois négative des grassois du centre-historique avec des commerçants le fuyant et un développement concurrentiel des polarités commerciales en entrée de ville.

C'est donc pour l'ensemble de ces éléments qu'après le contrat de ville de 2015-2020 il était important de continuer les différentes actions de renouvellement urbain avec le NPNRU du Grand-centre.

Un projet en cinq points s'est alors construit :

- Vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville,
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Mettre en valeur les formes urbaines, espaces publics et patrimoine,
- Fournir l'accès aux équipements, services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

Et le projet d'aménagement sur construction existante de l'îlot Placette entre dans ces objectifs.



Présentation du Plan Action Cœur de Ville
(source : <https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/>)

- **Articulation avec le Plan National "Action Cœur de Ville »**

En date du 14 septembre 2018, la convention cadre pluriannuelle "Action Cœur de Ville" de Grasse a été signée entre l'Etat, la Ville, la Communauté d'Agglomération, la Banque des Territoires, le groupe Action Logement, l'Agence Nationale de l'Habitat et l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine.

Les actions de rénovation et de redynamisation du centre ancien envisagées au titre du NPRU ont été pensées en congruence avec les objectifs du Plan National "Action Cœur de Ville".

En effet, le programme Action Cœur de Ville est axé sur 5 enjeux prioritaires :

- Proposer une offre attractive en matière d'habitat,
- Favoriser le développement économique,
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Valoriser les bâtiments, les espaces et le patrimoine publics,
- Garantir des services de qualité aux usagers.

I.5. SYNTHESE DES OBJECTIFS

La ville de Grasse se caractérise, tout comme l'ensemble de la Côte d'Azur, par une très faible capacité d'urbanisation résiduelle en dehors des zones naturelles à préserver.

Cette rareté cumulée avec les prix fonciers élevés fait qu'il est de plus en plus difficile de se loger sur la commune ainsi que sur les communes périphériques.

La **volonté de la ville de Grasse** est ainsi :

- De **mener une intervention forte afin d'améliorer significativement le parc de logements**, tout en économisant l'espace,
- **D'encourager la mixité sociale et fonctionnelle**,
- De **renforcer le pôle de centralité du centre-historique**,
- De **renforcer le cadre de vie agréable de la commune** et **d'améliorer la qualité de vie des résidents**, avec une haute qualité architecturale et des intérieurs adaptés au confort moderne,
- De **prendre en compte et respecter l'environnement**, par la création d'un habitat durable répondant aux exigences de la RE 2020 et favorisant la transition énergétique.

II - PRESENTATION DU SITE : ILOT PLACETTE

L'îlot Placette est localisé au cœur du centre-historique que constitue le Grand-centre de Grasse. D'une superficie d'environ 171 m², il est compris dans une zone plus large, le centre historique, de 9,5ha. Cet îlot est constitué de trois bâtiments, dont un à vocation de logements comportant un établissement de restauration en rez-de-chaussée (salon de thé), ainsi que deux autres comportant des logements et des locaux commerciaux en situation d'occupation libre ou non connue à ce jour.

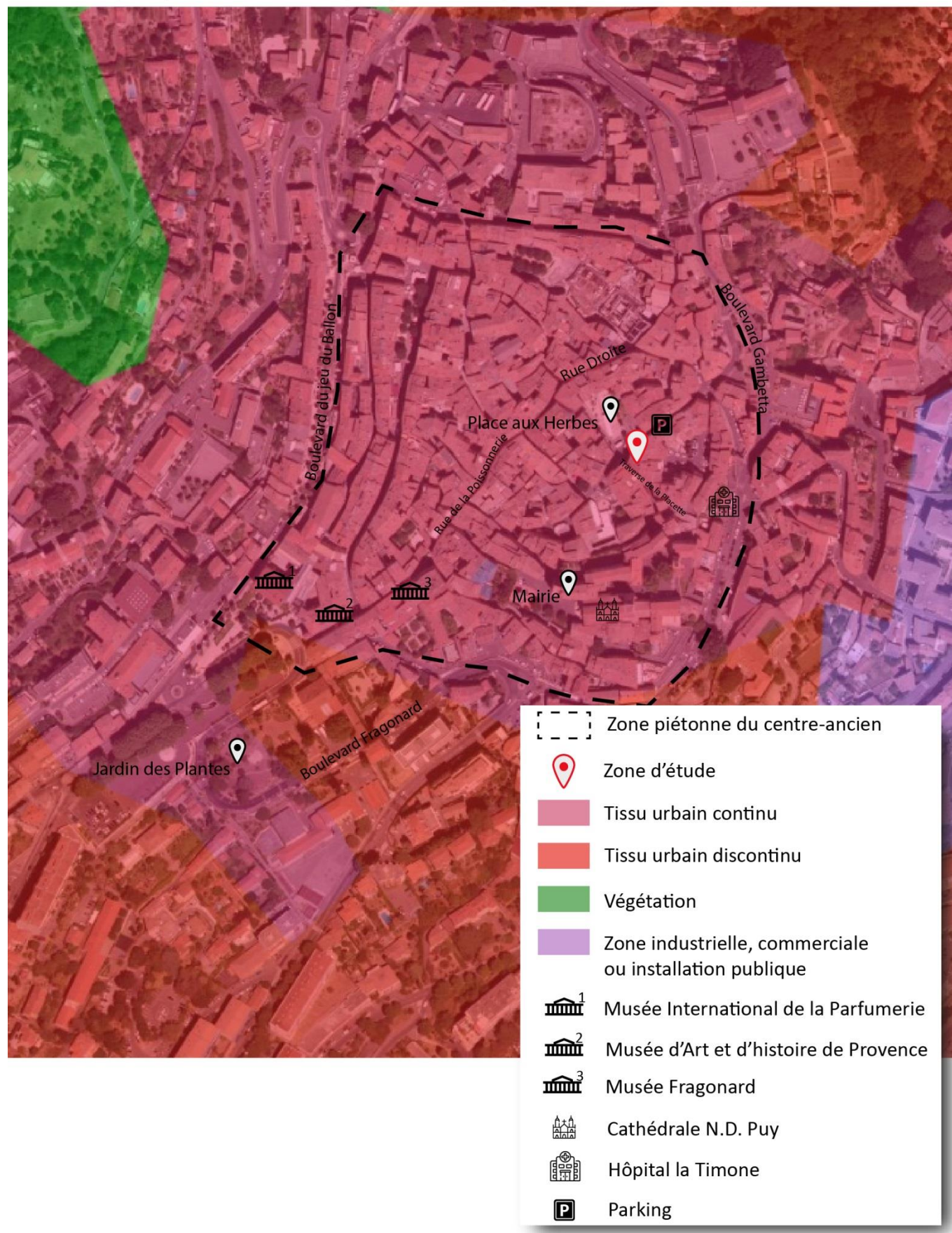
Le site s'insère dans une zone urbaine dense qu'est le centre-historique et plus largement au sein de la commune de Grasse comportant l'ensemble des fonctions urbaines d'une agglomération de plus de 50 000 habitants.

De surcroît, le projet est compris dans une zone résidentielle et commerciale à proximité de la rue Droite et se trouve entre deux places : la Place aux Herbes et la Place du Docteur Colomban. Ces places reflètent une particularité du tissu urbain grassois avec une succession de places reliées par les rues médiévales.

Occupation du sol dominante

Commune de Grasse

Source : Géoportail, CorineLandCover 2018, Freepik - échelle : 1/3 500



II.1. CARACTERISTIQUES FONCIERES ET BATIES DU SITE

II.1.1. PARCELLES COMPOSANT LE SITE ET ETAT DU BATI

L'îlot Placette est composé des parcelles suivantes :

Parcelle	Type	Surface parcelle entière	Surface au sol bâtie	Niveau du bâti
BH 165	Immeuble d'habitation	71 m ²	71 m ²	R+4
BH 378	Immeuble d'habitation	56 m ²	56 m ²	R+6
BH 426	Immeuble d'habitation	52 m ²	52 m ²	R+6

Les immeubles composant le site vont du R+4 au R+6 et **sont des constructions vétustes aussi bien à l'intérieur qu'au niveau des façades**. Les trois bâtiments sont chacun dotés d'un local commercial dont un actuellement loué, un autre libre et le dernier ayant une occupation non connue à ce jour.

II.1.2. OCCUPATION ACTUELLE DES IMMEUBLES

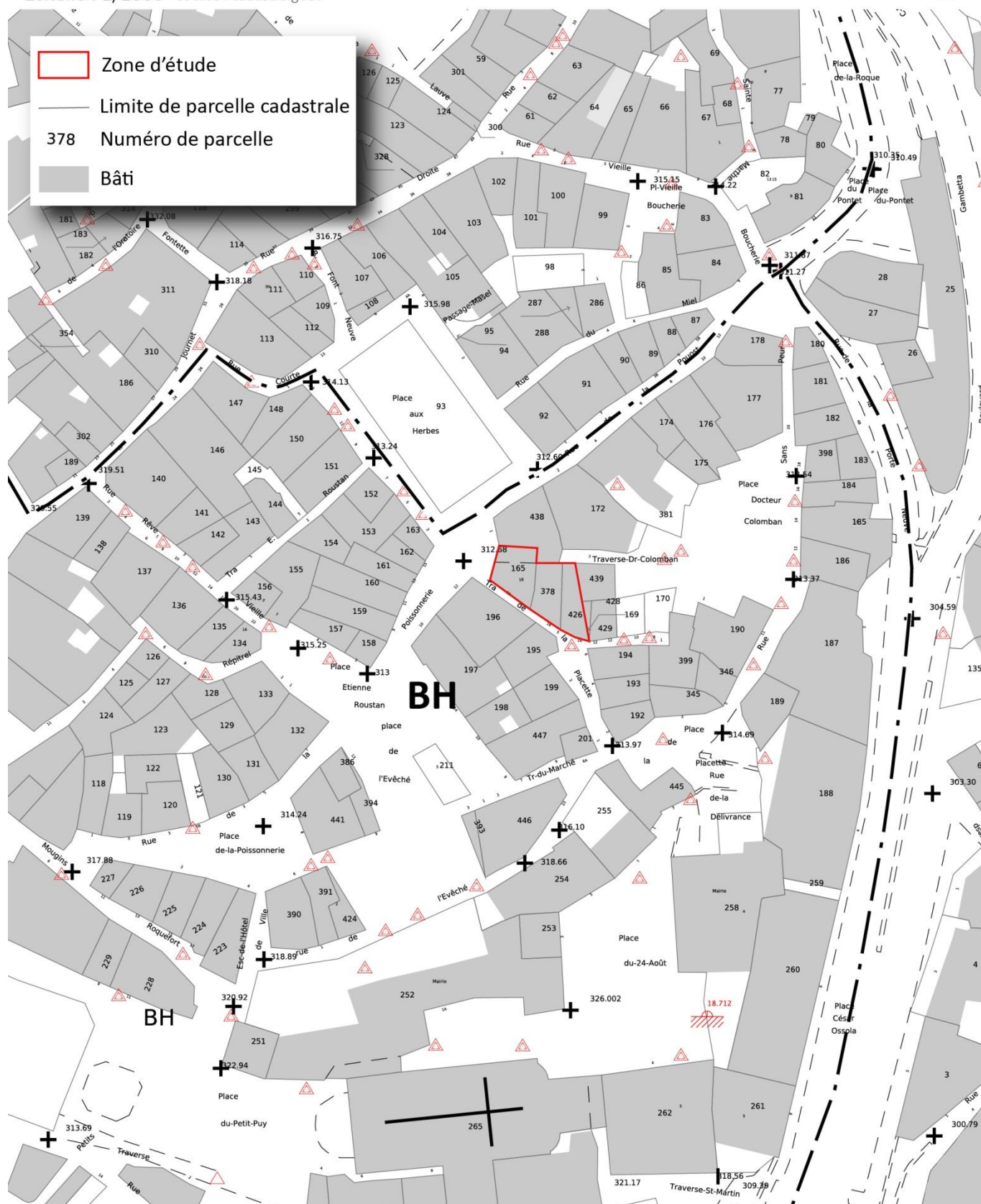
Comme indiqué ci-avant, les bâtiments existants sur l'îlot Placette sont à usage d'habitation majoritairement. Toutefois, un bar est également présent en rez-de-chaussée d'immeuble, dans le cadre d'un bail précaire.

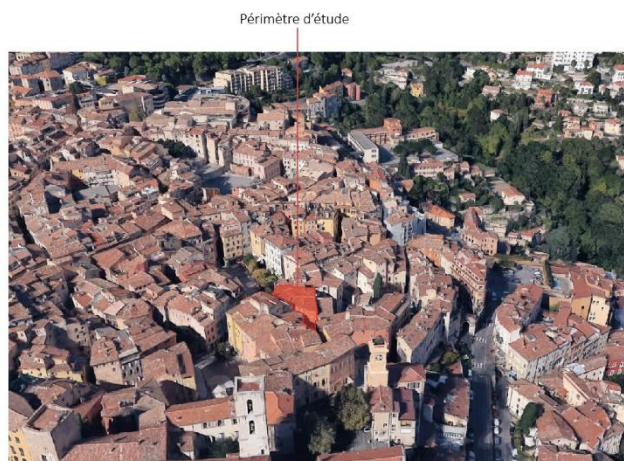
En termes de logements, l'on compte :

- 3 appartements, sur la parcelle BH165,
- 6 appartements, sur la parcelle BH378,
- 4 appartements, sur la parcelle BH426.

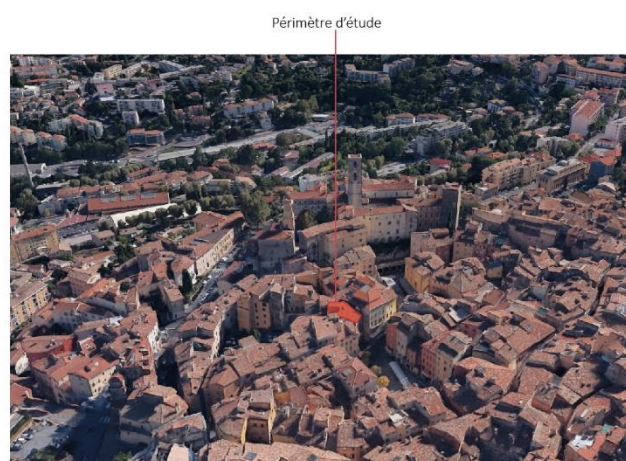
Sur les 13 logements présents sur le site, un seul est occupé, par son propriétaire.

Echelle : 1/1000- source : cadastre.gouv

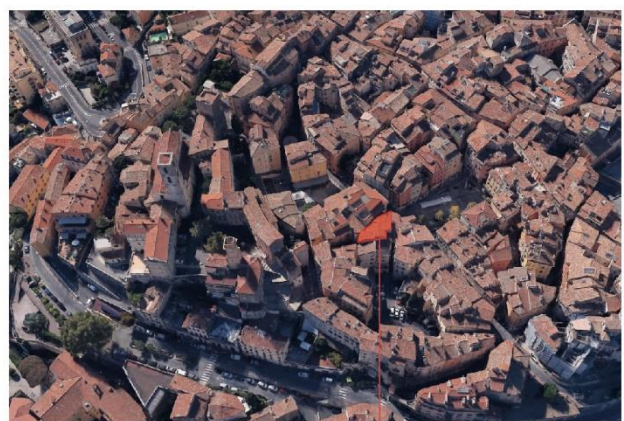




Vue Nord



Vue Sud



Vue Est

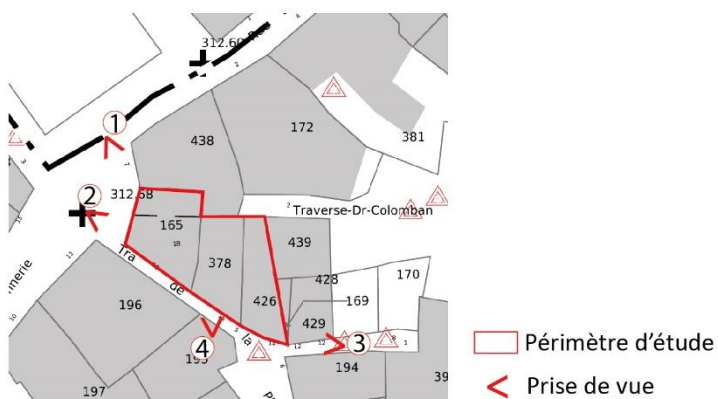
Périmètre d'étude



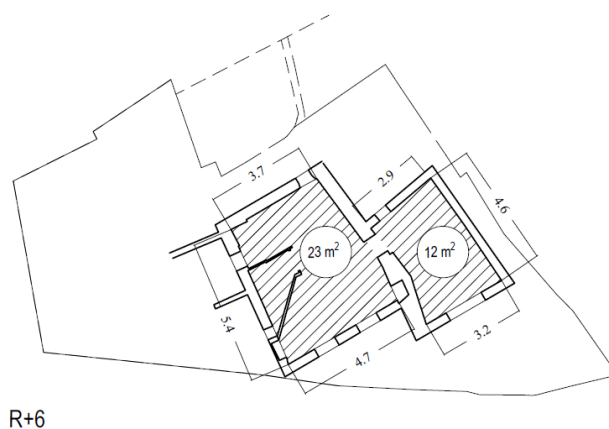
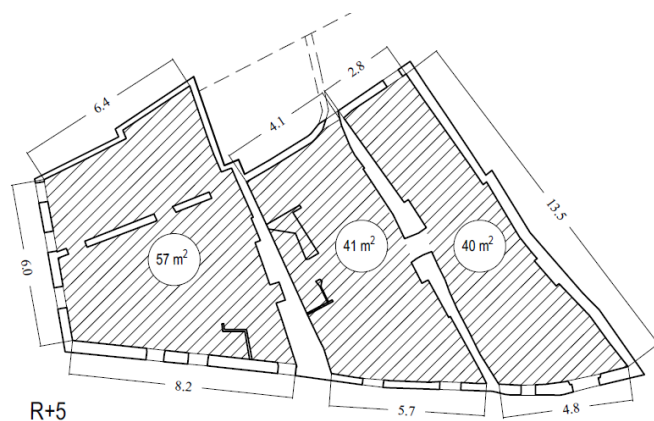
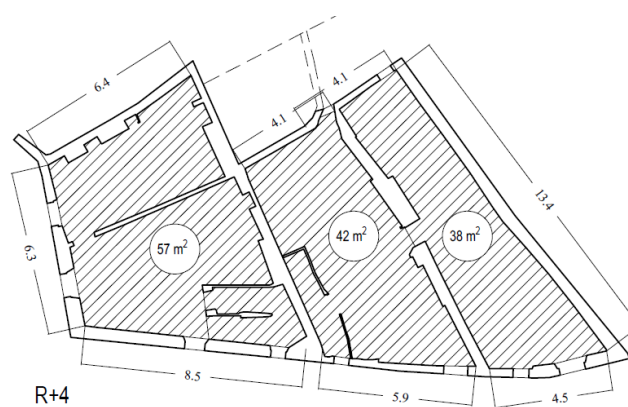
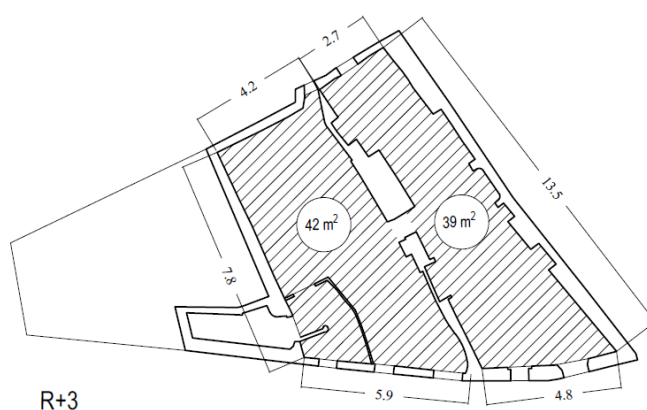
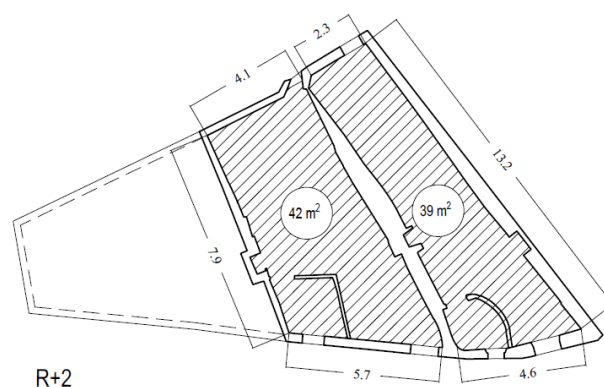
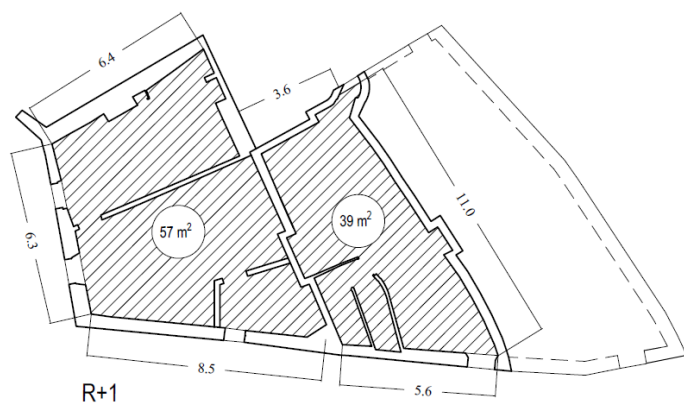
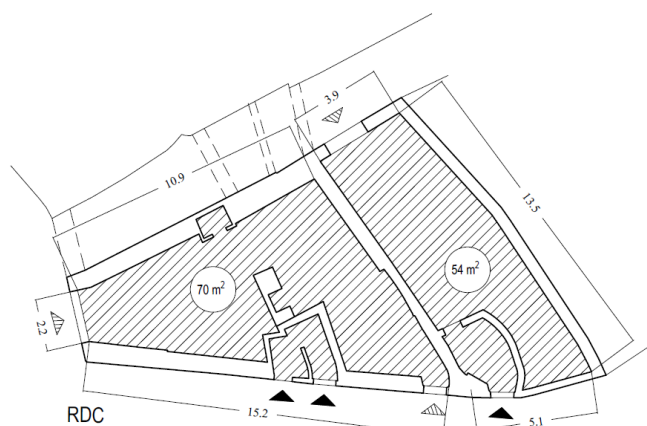
Vue Ouest

Périmètre d'étude

Vues de l'îlot – source : Google Earth

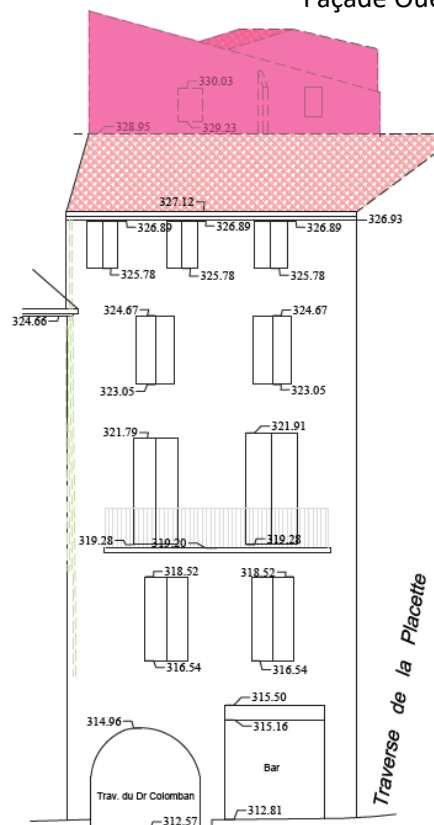


Vues des bâtiments – source : MAES Architectes et Urbanistes

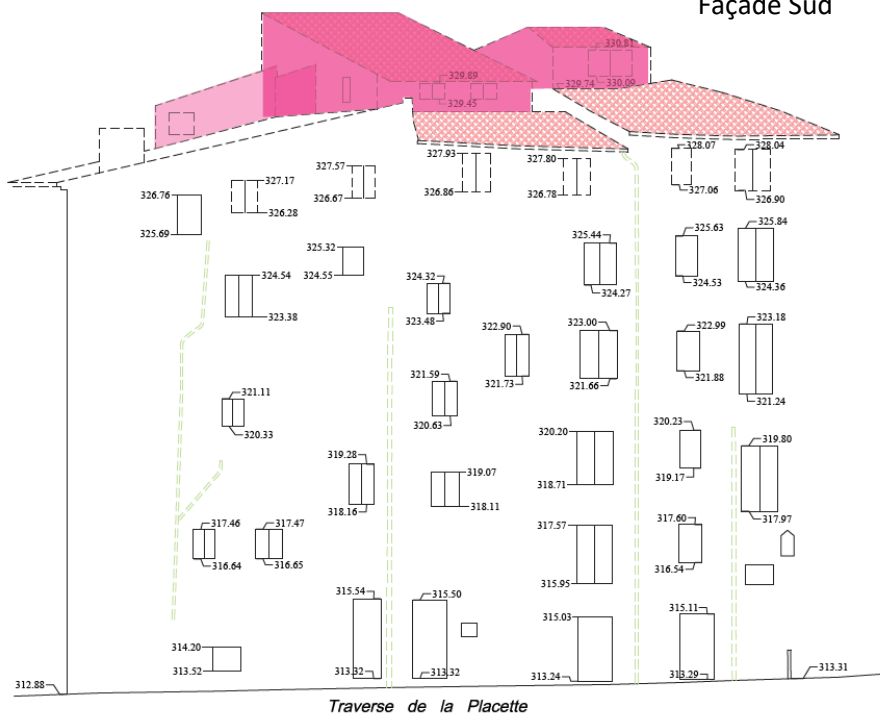


Détail des parties intérieures actuelles des bâtiments – source : MAES Architectes et Urbanistes

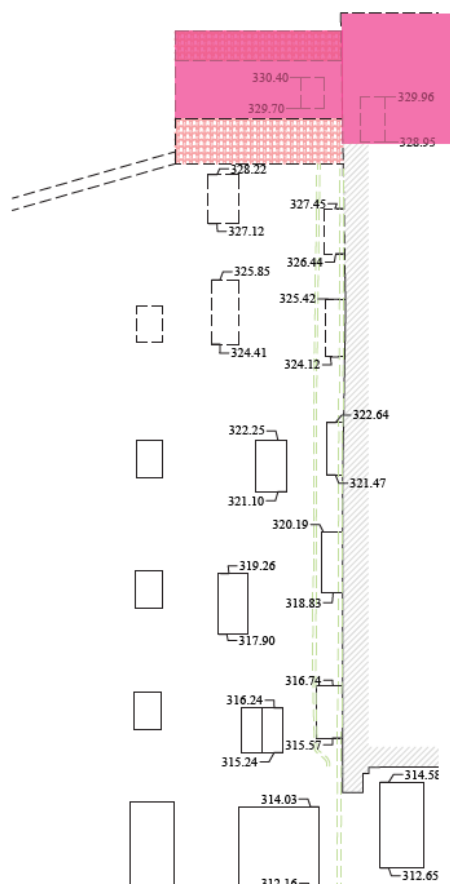
Façade Ouest



Façade Sud



Façade Nord



Les façades existantes - source : MAES Architectes et Urbanistes

II.1.3. IMMEUBLES RESTANT A ACQUERIR

Sur les 3 parcelles composant le site, une grande partie des lots (16) ont été acquis par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur. Les derniers lots à acquérir, au nombre de quatre, appartiennent à des propriétaires privés.

Pour la parcelle BH 165 seulement un lot reste à acquérir, de même pour la parcelle BH 378. Seule la parcelle BH 426 nécessite l'acquisition de deux lots.

L'EPF³ assurera, pour le compte de la commune de Grasse, l'entière maîtrise foncière nécessaire à l'opération retenue. Ainsi, intervenant comme opérateur foncier, l'EPF se portera acquéreur, soit par voie amiable, soit par voie de préemption, soit par voie d'expropriation, des biens restant à acquérir.

Des négociations ont été engagées par l'EPF auprès de tous les propriétaires identifiés au fichier immobilier hypothécaire et n'ont abouti à aucune acquisition amiable.

Aussi, l'EPF sollicite une Déclaration d'Utilité Publique afin d'assurer une maîtrise foncière complète des immeubles nécessaires au projet et non encore maîtrisés, soit :

Parcelles	Type d'acquisition
BH426	Totale
BH165	Totale
BH378	Totale

II.2. ENJEUX ET CONTRAINTES DU SITE

II.2.1. UN SITE URBAIN DENSE ET CONNAISSANT UNE CERTAINE VETUSTE

L'îlot Placette est composé de trois bâtiments en mixité fonctionnelle à dominante habitat. Il s'insère dans un quartier densément bâti dont la hauteur moyenne des bâtiments alentours est de R+1 à R+6.

Trois entrées indépendantes, soit une par bâtiment, sont présentes depuis la traverse de la Placette. La Traverse du Docteur Colombar perce le bâtiment donnant sur la Place aux Herbes et permet d'accéder à la Place du Docteur Colombar formant une sorte de cour intérieure à l'îlot ouverte au public.

L'îlot n'est pas facilement distinguable à cause de la densité de bâti très important sur ce secteur. Cependant, les places et les traverses étroites permettent de se repérer et d'apercevoir l'îlot.

- **Une vétusté du bâti**

Le tissu urbain du centre-historique de Grasse est très ancien avec des édifices datant de l'époque médiévale. Les bâtiments sont donc devenus très vétustes dès la fin du XIXe siècle.

Pour remédier à ce délabrement du bâti, d'importants curetages ont ainsi été réalisés entre 1857-1858 et après la seconde guerre mondiale faisant apparaître la Place aux Herbes et la Place du Docteur Colombar. Cependant, ces curetages ont quelque peu perturbé la lisibilité d'ensemble du centre-ancien de Grasse mais ont aussi permis une évolution de la forme urbaine de l'îlot Placette.

Les dernières rénovations qu'ont subies ces immeubles datent alors du milieu du XXe. Les effets du temps apparaissent ainsi sur les façades et à l'intérieur des bâtiments. En effet, certaines façades sont abîmées et présentent des risques pour les résidents, notamment de décrochages d'éléments. A l'intérieur, des travaux de mise aux normes sont nécessaires concernant la ventilation, l'électricité, le circuit d'eau potable et d'eaux usées, ainsi que des châssis et des complexes isolants.

³ Sur l'îlot Placette, l'EPF agit dans le cadre d'une convention d'intervention foncière sur le site action cœur de ville en phase impulsion - réalisation, signée en juillet 2019 entre l'EPF, la commune de Grasse et la communauté d'agglomération, qui autorise notamment à l'EPF de mener à bien la procédure d'expropriation.

L'îlot Placette se trouve donc au centre de deux grands réaménagements qui ont eu lieu entre 1858 et 1946 représentant des vides urbains permettant une aération intéressante. Mais son enclavement le rend sujet à l'humidité à cause notamment de sa proximité avec le passage d'anciens canaux.

- **Un site ayant une accessibilité mixte**

Le site est accessible depuis la D4 (Boulevard Carnot et Boulevard Fragonard). Quatre rues se trouvent à proximité immédiate du site : la traverse du Docteur Colomban, la rue de la Pouost, la rue de l'Evêché et la rue Sans Peur. La D307 (Place César Ossola et Boulevard Gambetta) permet également d'y accéder.

Les différentes typologies de voies sont :

- Boulevard Carnot : 2x1 voie à double sens avec trottoirs et stationnement,
- Boulevard Fragonard : 2x1 voie à double sens avec trottoirs et stationnement,
- Rue de la Poissonnerie : 1x1 voie sens unique avec trottoir sans stationnement (essentiellement piétonne mais accessible à certain véhicule),
- Rue de la Pouost : 1x1 voie sens unique sans trottoir avec parking sous terrain,
- Place César Ossola : 1x1 sens unique avec trottoir et stationnement,
- Boulevard Gambetta : 1x1 sens unique avec trottoir et stationnement.

Le réseau de bus est assez développé sur la commune de Grasse et au niveau de centre-historique où se trouve l'îlot étudié. Les lignes A, B, C, 5, 6, 6b, 7, 9, 10, 20, 40 contournent le secteur d'étude et passe par le Boulevard Carnot, le Boulevard Fragonard, la Place César Ossola et le Boulevard Gambetta. Le réseau de bus n'entre pas dans le cœur historique grassois mais permet tout de même une bonne desserte du secteur.

L'îlot placette est entouré par deux rues essentiellement piétonnes : la traverse de la Placette et la rue de la Poissonnerie.

Le réseau viaire au sein du centre-historique est fait de routes très étroites ne simplifiant pas la circulation des véhicules ni leur stationnement. La marche à pied est bien souvent le mode de déplacement le plus pratique mais il n'est pas facilité par le manque de trottoir. Cependant, cet espace dispose d'un réseau de transport en commun permettant une bonne accessibilité à l'îlot Placette.

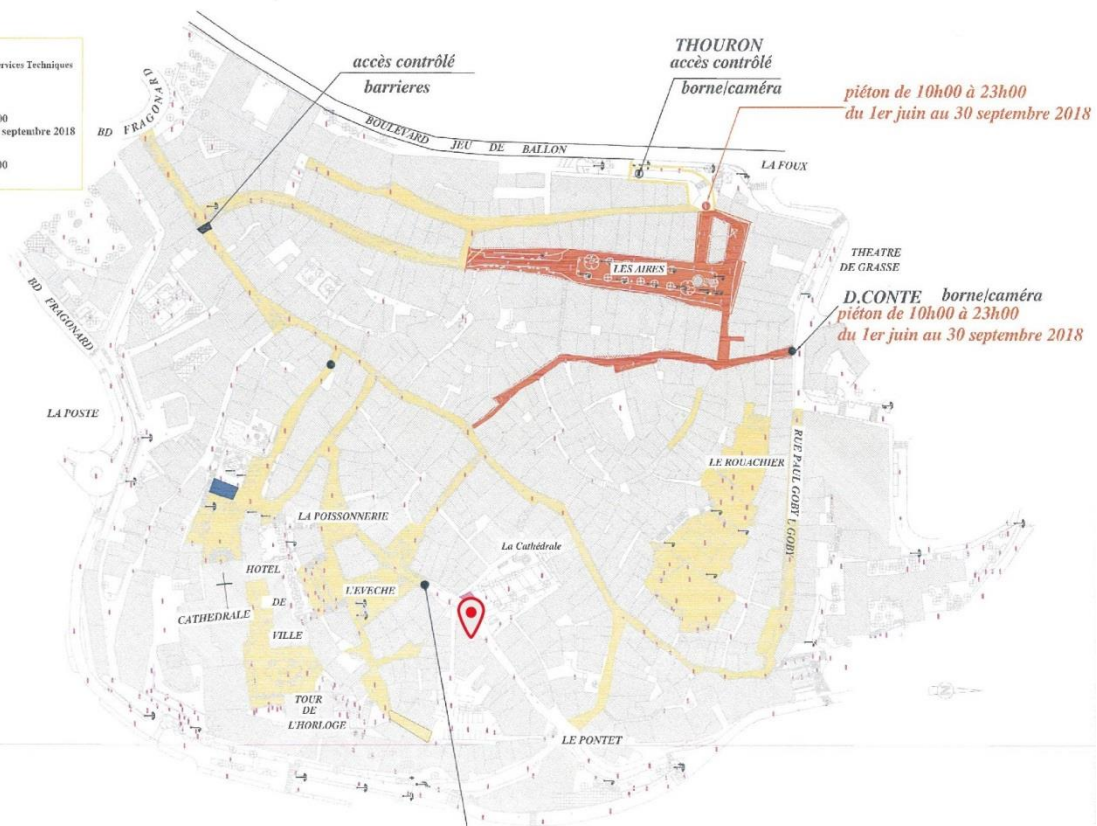
Plan des zones piétonnes dans le centre-ancien

Commune de Grasse

Source : Ville de Grasse, arrêté des zones piétonnes du centre-ancien - échelle : 1/3 500



Zone d'étude



II.2.2. UN SITE DEPOURVU D'ESPACES NATURELS ET PATRIMONIAUX

• Réseau hydrographique

La zone d'étude se trouve à proximité du Riou Blanquet, à environ 221m au plus proche. Aucun risque inondation ne concerne le site du projet.

• Milieu naturel

La végétation n'est que très peu présente sur le site du projet et est d'origine anthropique. On la retrouve sous la forme de plantation d'arbres sur la Place aux herbes ou aux fenêtres des habitations voisines. Les enjeux floristiques semblent assez réduits et aucune espèce patrimoniale n'a été observée sur le site.

S'agissant des enjeux faunistiques, la proximité de secteurs boisés favorise le survol du site par de nombreuses espèces d'oiseaux, dont des espèces patrimoniales. Cependant, aucun gîte ou site de reproduction n'a été identifié dans le secteur objet de la présente DUP.

Le site est éloigné d'environ :

- 554 m du Parc Régional des Préalpes d'Azur (FR8000049),
- 4 km de la ZNIEFF⁴ de type 2, 930012598, *Plateaux de Calern, de Caussols et de Cavillor*,
- 5,4 km de la ZNIEFF de type 1, 930020146, *Plateau de Caussols*
- 4,2 km de la zone Natura 2000 (directive Oiseau), *Préalpes de Grasse*, FR9312002
- 4,2 km de la zone Natura 2000 (directive habitat), *Préalpes de Grasse*, FR9301570

⁴ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Le SRCE PACA localise le site du projet dans un espace artificialisé.

De plus, aucun réservoir écologique n'est identifié au PLU ou à la DTA au niveau du site du projet.

● **Protection du patrimoine**

Le centre-historique de Grasse est compris dans le Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur (PSMV) de Grasse. Il comprend un certain nombre d'éléments patrimoniaux remarquables comme 11 Monuments Historiques qui sont les suivants :

- La Chapelle de l'Oratoire,
- La Maison Tourraire,
- La fontaine publique,
- L'hôtel Théas de Caille,
- L'hôtel des Pontèves
- L'hôtel de Clapier-Cabris,
- L'hôtel Fanton d'Andon,
- La Chapelle Saint-Thomas,
- Le palais épiscopal,
- Porte Neuve
- La Cathédrale Notre-Dame-du-Puy.

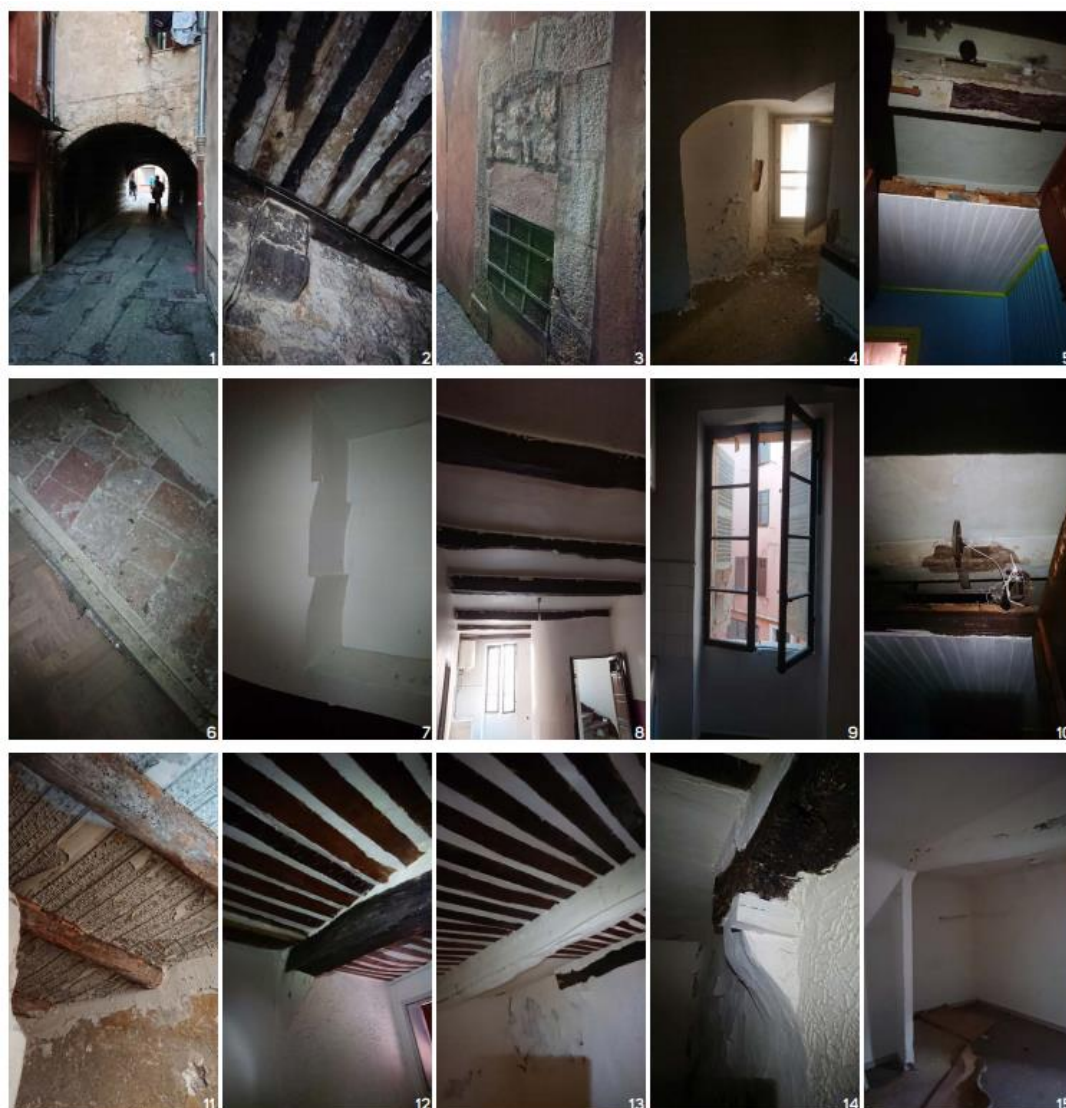
Le site se trouve donc en zone de protection des Monuments Historiques avec à la fois des immeubles classés et inscrits.

Par ailleurs, le PSMV précise qu'au sein des bâtiments de l'îlot Placette des éléments patrimoniaux sont à conserver et à mettre en valeur comme des éléments distributifs tels que les escaliers, l'arc permettant de rejoindre la Place du Docteur Colomban et des éléments de décor intérieur.

Il est donc nécessaire de conserver l'ensemble des immeubles participant à la forme urbaine et présentant un intérêt patrimonial dont leurs façades et quelques éléments de menuiserie et portes à entablement notamment pour l'immeuble de la parcelle BH 378.

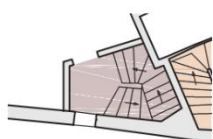
Aussi sur la parcelle BH165 un écrêtement sera nécessaire.

Les parcelles cadastrées section BH de Grasse font partie des zones de présomption de prescriptions archéologiques du centre-historique. L'îlot Placette fait donc partie des zones concernées par l'archéologie préventive.



- 1 - Pontet Traverse Colombar
- 2 - Plancher haut sur pontet, solivage apparent et corbeaux sur mur maçonné
- 3 - Appareil
- 4 - Baie aménagée en angle
- 5 - Poutres encoffrées
- 6 - Tomette carrée
- 7 - Baie à feuillure
- 8 - Plancher poutres apparentes
- 9 - Grande menuiserie
- 10 - Belles poutres sous fp
- 11 - Poutres rondins
- 12 - Belle poutre sur corbeau
- 13 - Belle poutre
- 14 - Linçoire sur corbeau
- 15 - Belle poutre

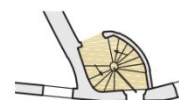
Inventaire patrimoniale - source : MAES Architectes et Urbanistes



N°18 Traverse de la Placette



N°16 Traverse de la Placette



N°14 Traverse de la Placette



Inventaire patrimoniale des cages d'escalier - source : MAES Architectes et Urbanistes

- **Enjeux paysagers**

L'Atlas Départemental des Paysages découpe le territoire en 15 familles.

Le centre-ancien de Grasse est inclus dans la famille J, *les collines*, et plus spécifiquement dans le secteur J1, *le bassin de la Siagne*.

Le site objet du présent dossier n'est concerné par aucun enjeu spécifique mais ce document précise tout de même que « l'explosion urbaine autour de Grasse a un impact paysager d'autant plus important que les collines la supportant sont perceptibles depuis le littoral : l'urbanisation en nappe est à structurer ».

Selon le rapport de présentation du PLU le centre-ancien de Grasse permet d'avoir deux points de vue majeurs sur le littoral.

L'ambiance du centre-historique et de ses abords est marquée à la fois par les constructions anciennes ayant une valeur patrimoniale forte, de type habitat collectif en R+4 en majorité et la végétation environnante grâce au Parc Régional des Préalpes d'Azur et aux nombreuses collines et montagnes qui entourent le site.

II.2.3. CONCLUSION : LES ENJEUX DE L'ÎLOT PLACETTE ET DU CENTRE-ANCIEN DE GRASSE

Les spécificités du site sont :

- Une **densité d'urbanisation élevée**, y compris par rapport à ses abords immédiats,
- Des **difficultés de circuler en voiture** au sein du centre-ancien,
- Des **déplacements à pied à privilégier** mais des **infrastructures piétonnes insuffisantes**,
- Des bâtiments homogènes, ayant un grand **intérêt architectural** et de hauteur moyenne,
- Un **patrimoine architectural majeur** avec de nombreux **Monuments Historiques** au sein du centre-ancien et des **éléments patrimoniaux remarquables** à conserver à l'intérieur des bâtiments de l'îlot Placette,
- Des bâtiments anciens et **très vétustes** qu'il faut **rénover** tout en gardant les éléments patrimoniaux remarquables,
- Une **végétation environnante importante** autour du site, mais presque inexistante en son sein,
- Une **zone de protection du milieu naturel** à 500m du site (Parc Régional des Préalpes d'Azur).

III - LE PROJET ENVISAGE SUR LE SITE PLACETTE

III.1. L'INTERVENTION SUR LE SITE

L'opération envisagée sur l'îlot Placette est caractéristique des interventions de requalification urbaine à petite échelle.

Elle répond à la demande et aux besoins spécifiques en logements sociaux sur la commune et la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, ainsi qu'à une partie des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse, marquant ainsi le volontarisme des collectivités en la matière.

L'architecture du projet respectera le gabarit existant, en conservant l'enveloppe extérieure des bâtiments.

- **Présentation du programme prévisionnel : un projet de réhabilitation de logements**

L'opération prévue consiste en la réalisation d'un programme d'environ 10 logements sociaux à destination des étudiants, soit environ 480 m² de surface de plancher à vocation d'habitat.

Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sont précisées en pièce 5 du présent dossier.

III.2. RAISONS DU CHOIX DU PROJET

III.2.1. CHOIX DE L'ÎLOT PLACETTE

L'état général de dégradation des bâtiments a conduit la collectivité à envisager des actions de réhabilitation sur ces immeubles.

En effet, l'état du bâti proche de l'habitat indigne et les populations fragilisées a amené la collectivité à intervenir sur cet îlot, il nécessite désormais des actions coercitives de la part de l'Etablissement Public PACA et de la commune de Grasse.

Par ailleurs, l'îlot fait partie d'un programme de renouvellement urbain plus large comprenant l'ensemble du centre-historique au travers d'un NPNRU qui a vocation à redynamiser le centre de Grasse.

Les immeubles appartiennent aujourd'hui à l'EPF en grande majorité, uniquement 4 lots restent à acquérir dont deux caves, un local commercial et un appartement.

Il s'agit ainsi d'apporter des solutions en matière de réhabilitation de logements et de locaux d'activités, ainsi qu'en matière d'accompagnement de populations identifiées comme fragiles.

III.2.2. DETERMINATION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET

III.2.2.1. Programmation

- **Les enjeux de l'opération sont multiples :**
 - **Améliorer la qualité et la performance énergétique du bâti ancien,**
 - Résorber les situations **d'inconfort ou d'indignité,**
 - Accompagner et traiter les problématiques de **dégradation des copropriétés,**
 - Développer une offre locative de qualité et financièrement accessible dans le parc privé,
 - **Conforter l'attractivité du centre historique,**
 - Réhabiliter des logements, immeubles et **îlots dégradés,**
 - Construire de **logements de qualité.**

- **Présentation prévisionnelle du projet :**

L'étude de faisabilité prévisionnelle a conduit au projet le plus adapté au site :

- Démolition partielle de l'intérieur des bâtiments,
- Conservation des murs de façades et de refends et dans la mesure du possible des cages d'escaliers existantes,
- Ravalement des façades, dans le respect du règlement du PSMV de Grasse,
- Adaptation des volumes existants au confort moderne,
- Réajustement des hauteurs sous-plafond,
- Réalisation des logements en duplex ou duplex-mezzanines.

Les plans de ce projet sont présentés dans le plan général des travaux dossier 6 de cette DUP.

III.3. LE PROJET ET SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE

III.3.1. LA LOI "LITTORAL" ET LA LOI "MONTAGNE"

La commune de Grasse n'est concernée ni par la loi Montagne ni par la loi Littoral.

III.3.2. DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

Par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 le Gouvernement a approuvé la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes (Journal Officiel du 9 décembre 2003).

La commune de La Grasse est située dans l'ensemble de la bande côtière de la DTA.

L'îlot Placette s'insère au niveau du centre-ancien à protéger.

La DTA précise concernant les centre-anciens, qu'ils doivent être préservés, avec leurs abords, en tant qu'éléments essentiels du patrimoine bâti et de l'identité de la Côte d'Azur.

Le projet consiste en la création d'un programme de logements sociaux à destination des étudiants sur le site de l'îlot Placette. Il permet ainsi de répondre aux besoins actuels et futurs de l'agglomération.

Il sera mis en œuvre dans un souci de respect de l'architecture actuelle et offrira un confort de vie moderne aux futurs habitants.

Le projet entre dans le cadre des dispositions de la DTA relatives à la bande côtière. Ainsi, la DTA précise en page 56 que : « *Des projets urbains, assurant la mixité sociale, doivent émerger à partir des centres anciens, des quartiers d'habitat sociaux et des espaces urbains désorganisés. (...).* »

La philosophie du projet est ainsi inscrite dans le rapport de la DTA.

Le projet objet du présent dossier est cohérent par rapport aux orientations et aux objectifs de la DTA.

Il permet comme le préconise la DTA en page 81 de « construire ou reconstruire la ville sur la ville » et respecte ainsi le principe de gestion économe de l'espace.

Aussi la conservation de l'enveloppe extérieure des bâtiments permettra de sauvegarder le patrimoine bâti du centre-ancien.

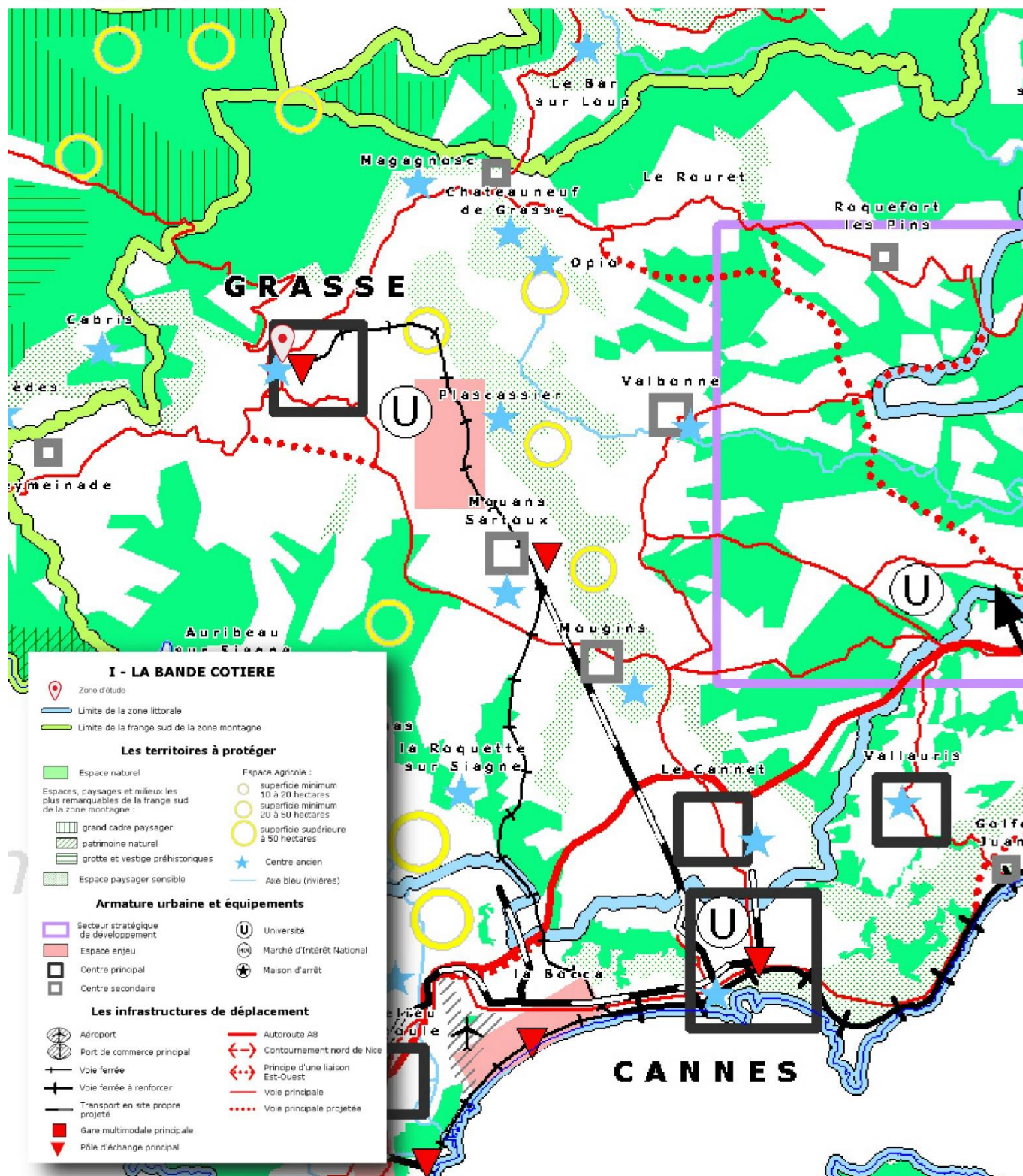
Le projet ne remet en cause aucune protection édictée par la DTA.

Il est donc compatible avec la DTA des Alpes-Maritimes.

Extrait de la DTA des Alpes-maritimes

Commune de Grasse

Source : DTA - échelle : 1/100 000



Carte de la bande côtière - source : DTA des Alpes-Maritimes

III.3.3. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le projet de SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes a été arrêté par délibération du comité syndical en charge de son élaboration en date du 13 septembre 2019. L'enquête publique relative à cette procédure d'élaboration du SCOT'Ouest a été mise en œuvre du 15 juillet 2020 au 14 août 2020.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT développe 4 attentes pour un meilleur développement et pour atteindre les conditions d'équilibres du territoire :

- La qualité de vie comme premier facteur d'attractivité,
- Construire des axes de développement structurants capables d'organiser la croissance,
- Assurer la complémentarité et la solidarité avec le Haut-Pays,
- Les outils opérationnels et les axes clés pour réussir la cohérence territoriale.

Ce PADD est organisé selon 4 orientations générales d'aménagement durable du territoire :

- Rester un territoire de proximité et de centralités,
- Protéger les valeurs fondatrices du territoire – son environnement, ses milieux et ses paysages,
- Conjuguer compétitions et solidarités économiques,
- Valoriser le profil environnemental.

A travers son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le SCOT Ouest des Alpes-Maritimes a pour objectif de :

- Programmer la production de 18 000 résidences principales et 2 750 résidences secondaires, dans la perspective d'une croissance de plus de 12 000 habitants et de plus de 10 000 emplois,
- Identifier les principaux sites d'extension de l'urbanisation (développement résidentiel et économique),
- Protéger les espaces naturels, forestiers et agricoles,
- Préserver les espaces agricoles et développer les activités agricoles sur le territoire en confortant le rôle économique de l'agriculture,
- Renforcer la connaissance en matière de potentiel des forêts,
- Préserver et restaurer la trame verte et bleue ainsi que les équilibres paysagers et la valorisation des entrées de ville,
- Maîtriser et réduire les risques naturels et technologiques.

Concernant les orientations liées à l'organisation de l'espace et de restructuration des espaces urbanisés le DOO prévoit une nouvelle typologie de l'urbanisation avec des Unités Prioritaires de Renouvellement Urbain, des équilibres entre l'avancement du renouvellement urbain et la consommation foncière et une maîtrise de la consommation foncière.

Le seul enjeu identifier aux abords du projet est de maintenir la qualité et les caractéristiques architecturales du centre-ancien.

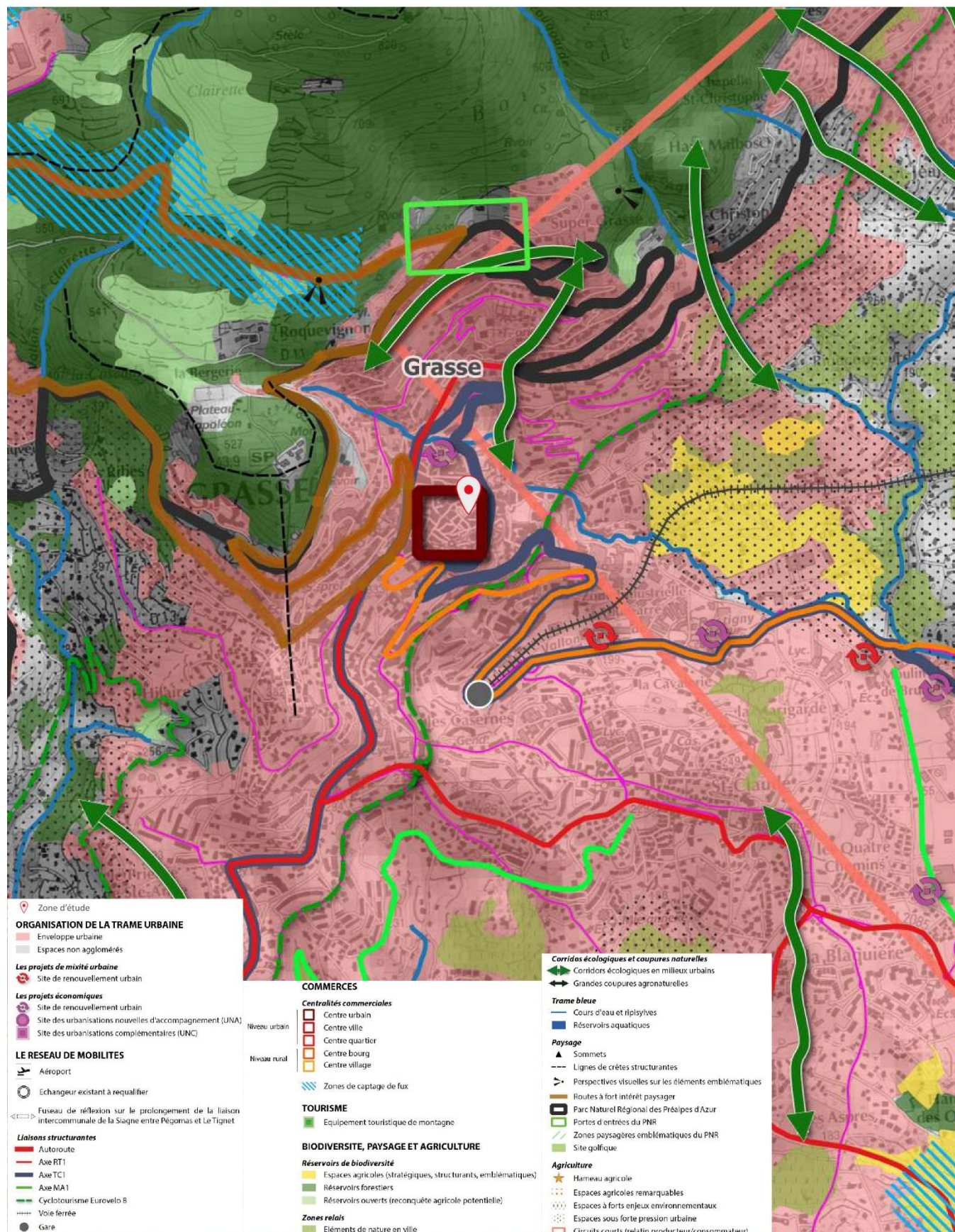
Le projet répond aux orientations générales de production de logements et de valorisation des centralités. Il comporte des logements à destination du public spécifique que sont les étudiants et permet de préserver des éléments architecturaux des bâtiments (enveloppes extérieures et systèmes distributifs intérieurs). De plus, les bâtiments rénovés tiennent compte des normes environnementales et énergétiques actuelles.

Le projet est donc compatible avec le SCOT arrêté de l'Ouest des Alpes-Maritimes.

Extrait du SCOT'Ouest

Commune de Grasse

Source : SCOT'Ouest - échelle : 1/20 000



Carte du SCOT - source : SCOT'Ouest

III.3.4. PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le projet est situé en totalité sur la commune de Grasse dont le PLU a été approuvé le 12 décembre 2017 et la modification n°1 a été approuvée le 25 juin 2019.

III.3.4.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** du PLU de Grasse présente parmi ses orientations générales :

- La protection et la transmission d'un environnement de grande qualité,
- Une économie et une accessibilité accrue pour équilibrer le territoire,
- Un renouvellement urbain et de la proximité pour construire une ville durable :
 - Une croissance démographique à adapter,
 - Un urbanisme de redynamisation :
 - ✓ Poursuivre l'effort de réhabilitation de l'habitat dans le centre-ancien pour lutter contre le mal-logement.
 - La priorité à un urbanisme de proximité.

Le PADD comprend également des orientations spécifiques qui sont corrélées au projet d'aménagement ici étudié :

- Orientations patrimoniales, paysagères et environnementales,
 - Ambition 1 : Grasse, haut lieu patrimonial et culturel,
 - ✓ Mettre en valeur les coutures urbaines entre le secteur sauvegardé et la première couronne du centre urbain : « engager une Orientation d'Aménagement Patrimoine autour du secteur sauvegardé pour assurer la cohérence et la qualité bâtie entre le centre-historique et les quartiers proches - notion de zone tampon ».
- Orientations urbaines économiques et sociales,
 - Ambition 3 : Une politique de l'habitat adaptée,
 - ✓ Maîtriser la croissance démographique et construire d'abord pour les besoins locaux : « résorber 60 % du retard SRU dès 2023, en intégrant des taux soutenus de mixité sociale dans les périmètres de renouvellement urbain ».

De plus, le PADD précise que la commune entend redonner un rôle de centralité au centre-historique en le redynamisant.

Le projet d'aménagement, sur construction existante, de logements sociaux au sein du centre-ancien est donc compatible avec le PADD.

III.3.4.2. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le projet s'intègre au sein de l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Patrimoine** qui représente une opportunité de préserver le patrimoine industriel de Grasse et une réappropriation de ce patrimoine par les habitants.

Plusieurs orientations sont présentées dans ce cadre :

- Révéler le patrimoine,
- Préserver le patrimoine,
- Découvrir le patrimoine.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est compris dans cette OAP au travers de la première orientation qui comprend deux objectifs :

- Mettre en valeur les entrées vers le Secteur Sauvegardé,
- Soigner les transitions entre la ville médiévale, la ville XIXe et la ville contemporaine.

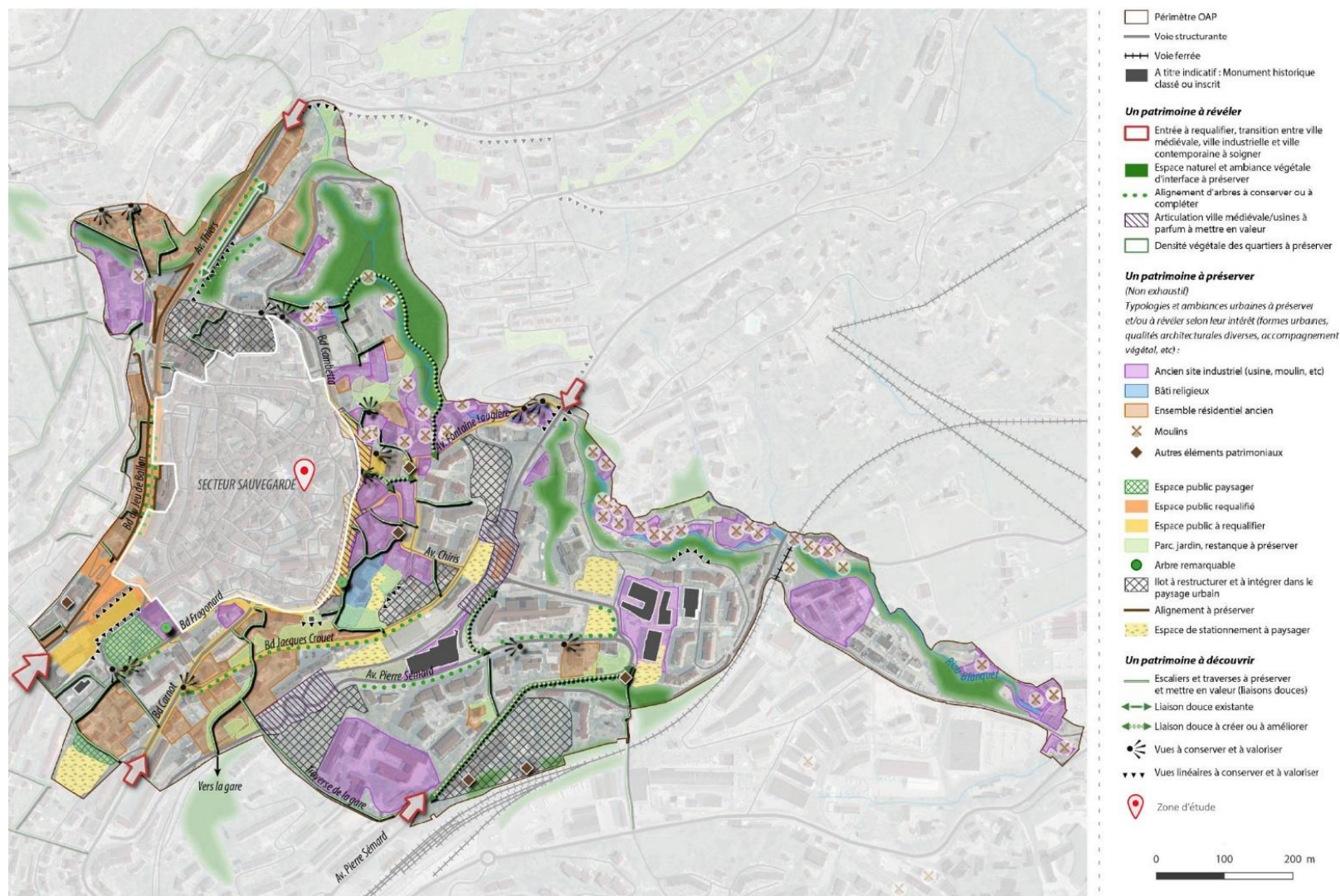
Cette OAP prévoit donc de requalifier les entrées du centre-historique ; de préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager ; de mettre en valeur les espaces publics et d'aération urbaine ; de créer des opérations d'aménagement respectueuse du patrimoine actuel ; d'intégrer le patrimoine culturel à la vie quotidienne des habitants par le biais de mobilités et de liaisons douces ; et de préserver les vues remarquables.

Le projet est compatible avec cette OAP Patrimoine en respectant le patrimoine architectural des immeubles aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur.

Extrait de l'OAP Patrimoine

Commune de Grasse

Source : PLU de Grasse



Carte OAP - source : PLU Grasse

PROVISoire

III.3.4.3. Zonage

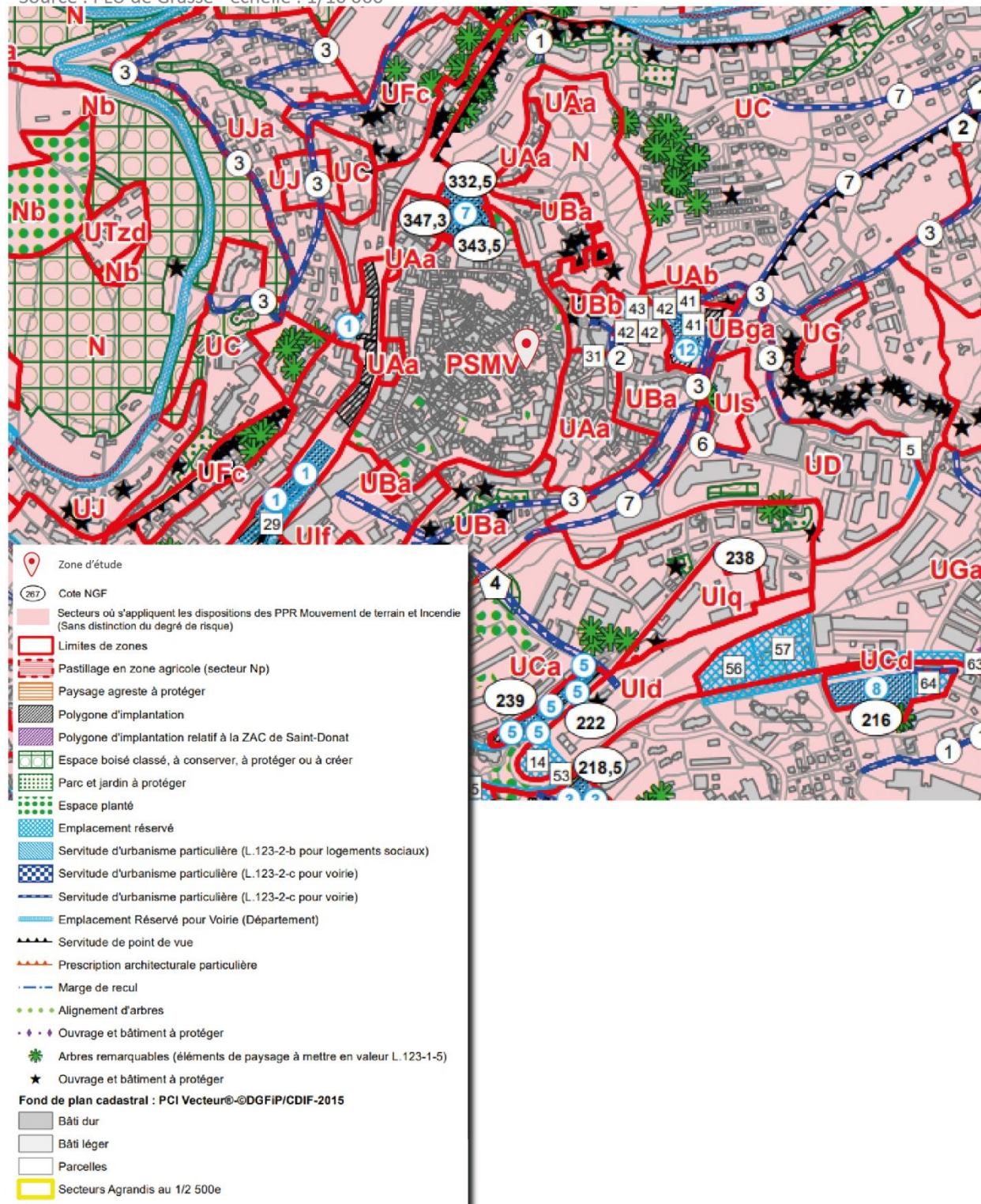
Au regard du plan de zonage du PLU de Grasse, le périmètre du projet se trouve en zone PSMV correspondant au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du patrimoine grassois. Par conséquent, pour la réalisation des travaux et leur mise en compatibilité avec le plan de zonage, le règlement utilisé sera celui du PSMV.

Aucun espace boisé classé n'est présent dans la zone concernée par le projet.

Extrait du plan de zonage du PLU de Grasse

Commune de Grasse

Source : PLU de Grasse - échelle : 1/10 000



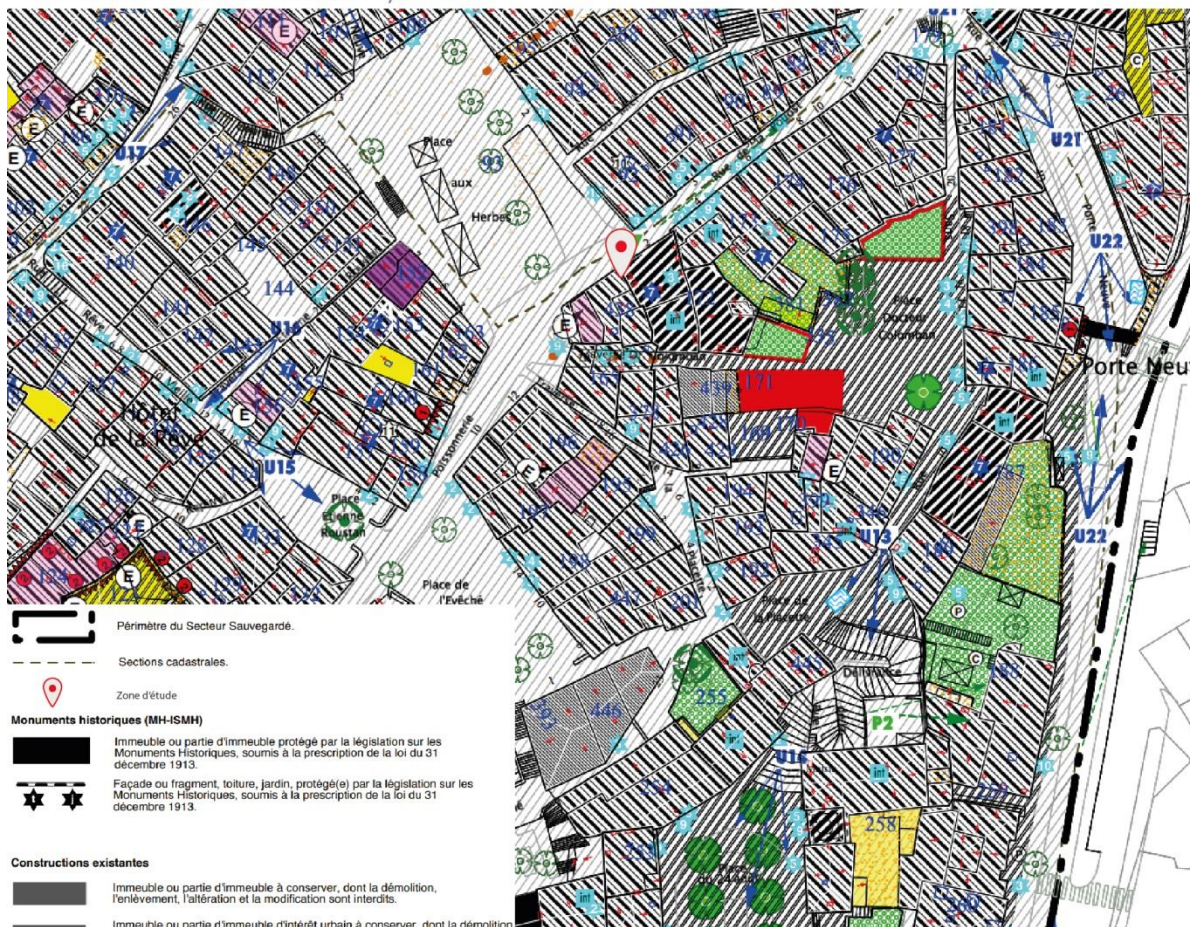
Zonage du PLU - source : PLU Grasse

III.3.4.4. Schéma et règlement du PSMV

Extrait du PSMV du PLU de Grasse

Commune de Grasse

Source : PLU de Grasse - échelle : 1/1000



Périmètre du Secteur Sauvegardé.

Sections cadastrales.



Zone d'étude

Monuments historiques (MH-ISMH)



Immeuble ou partie d'immeuble protégé par la législation sur les Monuments Historiques, soumis à la prescription de la loi du 31 décembre 1913.



Façade ou fragment, toiture, jardin, protégé(e) par la législation sur les Monuments Historiques, soumis à la prescription de la loi du 31 décembre 1913.

Constructions existantes



Immeuble ou partie d'immeuble à conserver, dont la démolition, l'enlèvement, l'altération et la modification sont interdits.



Immeuble ou partie d'immeuble d'intérêt urbain à conserver, dont la démolition totale, l'enlèvement sont interdits, ou la modification à des fins d'amélioration est autorisée.

Eléments de Patrimoine à conserver et mettre en valeur



Elément façade



Façade à décor



Appareillage



Elément toiture



Arc



Elément distributif / escalier



Linteau



Elément décor intérieur



Entablement



Baie



Pontet/ Avant solier



Menuiserie/ Ferronnerie

Vues et perspectives à préserver.
R : perspectives et cadrages sur relief
P : Vues panoramiques

Espaces existants soumis à prescriptions particulières.



Espaces à créer soumis à prescriptions particulières.



Espaces à créer soumis à prescriptions particulières.



Espaces à créer soumis à prescriptions particulières.



Jardins à conserver.



Jardins à créer



Composition végétale (mail, alignement, arbre isolé) à conserver et à renouveler.



Composition végétale (mail, alignement, arbre isolé) à créer.



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Patrimoine d'eau à conserver et mettre en valeur



Immeuble ou partie d'immeuble pouvant être conservé, amélioré ou remplacé.



Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification pourra être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.



Ecrêtement.



Ecrêtement.



Surélévation possible.



Surélévation possible.



Surélévation possible.



Surélévation possible.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.



Règle architecturale figurant au règlement.

Schéma du PSMV – source : PLU de Grasse

Zone PSMV	
Occupations ou utilisations du sol interdites	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, - Les constructions à usage industriel et d'entrepôts, - Les constructions à usage agricole, - Les serres, - Les caravanes isolées, - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes, - Les parcs résidentiels de loisirs, - Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, - Les carrières, - Les installations classées, - Les parcs d'attractions.
Occupations ou d'utilisations du sol soumises à conditions particulières	<p>Sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et les exhaussements du sol indispensable aux constructions et installations autorisées dans la zone, avec suivi archéologique des travaux. - L'aménagement et la création de logements dans les rez-de-chaussée, les niveaux de soubassement et de sous-sol à condition qu'orientation, éclairage, ventilation, raccordement sanitaire, etc. permettent la réalisation de logements décentes en répondant aux normes d'habitabilités. - La modification des rez-de-chaussée à condition que : <ul style="list-style-type: none"> ➢ La modification n'altère pas l'ordonnancement et la composition de la façade, ➢ L'accès indépendant aux étages soit conservé ou restitué - La modification intérieure des immeubles légendés (modification autorisée) à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la l'intégrité de l'édifice, ni à ses éléments patrimoniaux.
Accès et voiries	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.</p>
Desserte par les réseaux	<p><u>Eaux :</u> Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsque le réseau de distribution d'eau potable ne permet pas d'assurer des conditions particulières de défenses contre les incendies d'une construction, tous les équipements nécessaires pour y parvenir sont à la charge du demandeur. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau (nettoyage), tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation est interdit.</p> <p><u>Assainissement :</u> <u>Eaux usées :</u> Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau d'assainissement public.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le collecteur public d'eaux pluviales. 4.2.3 - Autres réseaux : Toute installation nouvelle ou réfection de réseaux (ELECTRICITE, GAZ, TELECOM, CABLE, etc...) sera réalisée en souterrain, avec suivi archéologique des travaux.</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	<p>L'implantation en alignement sur les voies et emprises publiques doit être conservée, sauf indications contraires portées sur le plan réglementaire du PSMV.</p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>L'implantation sur la parcelle doit être conservée sauf indications contraires portées sur le plan réglementaire du PSMV. Les seules modifications admises sont celles qui permettront de retrouver ou de restituer un état initial correspondant à la typologie de l'édifice, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolition de constructions parasites. - Démolition de construction empiétant sur le domaine public. - Démolition de construction en cœur d'îlot.

Zone PSMV	
Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>L'implantation sur la parcelle doit être conservée, sauf indications contraires portées sur le plan réglementaire du PSMV. L'objectif étant la conservation du bâti ancien, les seules modifications admises sont celles qui permettront de retrouver ou restituer un état initial correspondant à la typologie de l'édifice, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Démolition de constructions parasites. - Démolition de construction empiétant sur le domaine public. - Démolition de construction en cœur d'îlot.
Emprise au sol	Néant concernant les aménagements sur constructions existantes.
Hauteur maximale des constructions	<p><u>Constructions existantes :</u> La hauteur ne doit pas être modifiée, sauf dispositions contraires indiquées au plan réglementaire du PSMV, ou contraintes techniques dument justifiées (chaînage de tête). A condition de ne pas dénaturer la typologie de l'édifice, les seules modifications admises sont celles qui permettent de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retrouver ou restituer un état initial correspondant à la typologie de l'édifice (Ecrêtement de constructions, surélévations parasites, etc...). - Renforcer la hauteur unitaire de la rue (surélévation en rattrapage des hauteurs des immeubles mitoyens), à condition que la surélévation ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère et à l'architecture de l'édifice.
Architecture des constructions et qualité des espaces	<p>Les éléments architecturaux identifiés dans le plan du PSMV sont conservés, restaurés ou restitués dans les formes et matériaux de l'époque de construction. Les éléments architecturaux non identifiés à ce jour ou découverts fortuitement, mais qui se révéleraient être des éléments patrimoniaux intéressants, sont également conservés, restaurés ou restitués dans les formes et matériaux de l'époque de construction.</p> <p><u>Façades :</u> Toute intervention doit respecter l'intégrité et doit concourir à la mise en valeur de l'architecture de la façade. Les différents éléments composant la façade sont conservés, restaurés ou restitués dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soubassement, emmarchements, seuil, - encadrements de portes, de fenêtres, appuis de baies, - linteaux, arcs, entablement, - modénatures d'enduit, décors sculptés, médaillons, - appareils de pierre particuliers, notamment appareils de rez-de-chaussée, - génoises, corniches, débords de toit, égouts de toiture, etc... <p><u>Travaux de ravalement :</u> Lors de travaux de ravalement ou de restauration, l'écroûtage des enduits peut faire apparaître des dispositions antérieures plus intéressantes que l'état existant visible. Elles sont restituées lorsque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles présentent un grand intérêt architectural ou historique (par exemple, fenêtre à meneaux obturée, linteaux à coussinets, etc...), - elles apportent un intérêt plus grand à la composition de façade, - elles présentent suffisamment de traces et d'éléments en place permettant une restitution sans ambiguïté, - elles sont compatibles avec des aménagements intérieurs, - leur restitution ne porte pas atteinte à la composition et à l'harmonie générale de la façade. <p><u>Matériaux & appareils de pierre :</u> Les matériaux et couleurs de façade doivent correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble. Les reprises et restaurations respectent la logique constructive et typologique de l'immeuble (matériaux, appareillages de pierre de taille, modénatures enduites, aspects et finitions, couleurs etc...). Les façades en maçonnerie de moellons doivent rester ou être enduites. Les enduits sont réalisés de façon traditionnelle, à la chaux naturelle aérienne, colorés aux terres et oxydes naturels, lissés, tirés à la règle ou talochés très fins, frottassés très fins ou grattés.</p> <p>Si l'enduit est en mauvais état, il conviendra de procéder à sa réfection totale.</p> <p>AVERTISSEMENT: TOUT RAVALEMENT DE FACADE ENDUITE OU EN PIERRE DE TAILLE s'accompagnera d'une réfection, d'une intégration ou dissimulation des canalisations et réseaux courants sur la façade (EP, suppression des EU/EV, eaux potables, électricité, gaz, réseaux de communication, éclairage public ou privé, sonorisation, etc...) et répondront aux conditions de l'article 11-2.11- Boitiers, réseaux, antennes.</p> <p>La pierre de taille doit être sauvegardée et mise en valeur. Les façades et les éléments d'architecture en pierre de taille (rez-de-chaussée en pierre froide, chaîne d'angle, modénatures, etc...) doivent être conservés et rester apparents. Dans le cas où ces éléments sont détériorés, ils sont restaurés ou restitués. Le nettoyage ne doit pas altérer le calcin de la pierre (élément protecteur naturel).</p>

Zone PSMV	
	<p>Couleurs : Les matériaux et couleurs de façade doivent correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble et ne pas le dénaturer. La couleur sera la même sur les façades contiguës d'un même volume donnant sur l'espace public (volume isolé, maison d'angle de rue, etc...). Les immeubles d'angle recevront la même couleur sur toutes leurs façades. On procédera à des sondages préalables afin de retrouver d'éventuelles couleurs existantes et ainsi les restituer.</p> <p>Ouvertures, Percements baies (portes, portails, ouvertures pour commerces, baies) : Les percements remarquables par leurs proportions, leurs décors et leurs compositions, doivent être conservés dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble. Dans le cas de création d'ouvertures nouvelles, on privilégiera d'abord la réouverture de baies anciennes ayant été bouchées pour leur restitution. Dans le cas d'état complexe, où plusieurs fenêtres se superposent, on pourra choisir de restituer l'état de la façade le plus cohérent ou le plus complet, afin de garantir les valeurs esthétiques de la façade sans rien sacrifier à son intérêt archéologique. Certaines ouvertures remarquables, constituant l'un des derniers vestiges d'une façade disparue, pourront être maintenues bouchées, mais sont néanmoins restaurées et mises en valeur ainsi que l'ensemble des éléments de décor qui s'y rattachent (linteaux, coussinets, bandeaux, larmiers) dans la mesure où ils redonnent les proportions. Les nouveaux percements (baies - portes - ouvertures pour commerce) devront respecter les règles de composition, les rapports pleins-vides propres à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble et ne pas détruire l'ordonnancement de la façade. Est interdite : La modification de la forme et des proportions des percements (fenêtres) pour l'adaptation à des dimensions de menuiseries préfabriquées.</p> <p>Couronnement - débord de toit : Les couronnements, génoises et débords de toits doivent être conservés dans la disposition correspondant à la typologie de l'immeuble. La restitution des dispositions (forme et matériaux) correspondant à la typologie de la façade est requise. Les immeubles légendés 20-2 sur le plan du PSMV, devront se mettre en conformité. Le nombre de rangs de génoise est fonction de la hauteur de la façade, afin d'éloigner les eaux de pluies, néanmoins on limitera à trois rangées, sur les immeubles hauts. Le retour de génoise sur pignon (horizontal et rampant) pourra être envisagé et accepté s'il correspond à la typologie de l'immeuble. Est interdite : Toute pose de garde-corps en bord de toiture. Une marge de recul de 1m est exigée par rapport au nu de façade, pour les gardes corps des terrasses grassoises en toiture. Les immeubles légendés 20-1 sur le plan du PSMV, devront se mettre en conformité.</p> <p>Menuiseries : Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres et volets, lambrequins) sont conservées, restaurées ou restituées dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble. <i>Menuiseries de porte d'entrée :</i> Le matériau à utiliser en priorité est le bois (matériau d'origine). Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - les portes comprenant une partie vitrée, autre que l'imposte (incompatible avec le bâti ancien), - les matériaux synthétiques et brillants. - les lazures et vernis. <i>Menuiseries de fenêtres :</i> Le dessin des fenêtres doit être identique sur l'ensemble de la façade, même si leur remplacement se fait échelonné dans le temps. Le dessin des menuiseries présente précisément le nombre de vantaux avec proportion des dormants et ouvrants, le nombre et proportions des carreaux, les impostes. Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - La modification de la forme et des proportions des percements pour l'adaptation à des menuiseries préfabriquées. - Les fenêtres «type rénovation», dont le cadre se pose sur l'ancien cadre et prend trop de place sur la proportion de la baie et des clairs de vitrage. - Les fenêtres coulissantes sur des baies plus hautes que larges. - Les matériaux synthétiques, plastiques et brillants. - Le bois laissé brut. <i>Menuiseries de volets :</i> Le dessin des volets doit être identique sur l'ensemble de la façade, même si leur remplacement se fait, échelonné dans le temps. Les volets sont en bois, toujours peints dans une couleur soutenue en harmonie avec la couleur de façade. Les volets extérieurs sont supprimés pour les immeubles qui n'en possédaient pas à l'origine et les contrevents (volets intérieurs) conservés. Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - Les volets roulants en tableau ou en applique. - Les matériaux aluminés, plastiques, contreplaqués. <i>Menuiseries de portes de garage :</i> Le matériau à utiliser est le bois à planches verticales les plus larges possibles, assemblées à joints vifs et peintes (15 à 20cm). Le mécanisme ne sera jamais visible de la rue, il sera positionné à l'intérieur du garage. Est interdit : L'adaptation des proportions des percements pour </p>

Zone PSMV
<p>correspondre à des dimensions de portes standardisées.</p> <p><u>Serrurerie - ferronnerie (grilles d'impostes, balcons, balconnets, grilles de jardins) :</u> Les serrureries (serrures, clenches, pentures, espagnolettes de volets et fenêtres) et ferronneries anciennes (grilles d'impostes, balcons, balconnets, grilles de défense, etc...) sont conservées, restaurées ou restituées dans les formes et matériaux correspondant au modèle d'origine.</p> <p><u>Balcons, balconnets :</u> Les balcons d'origine composant avec la façade sont conservés, restaurés ou restitués dans les formes et matériaux de l'époque de construction. Les balcons, balconnets, auvents, casquettes rajoutés et dénaturant la façade, sont déposés lors de travaux de ravalement de façade. La création de balcons sera exceptionnellement autorisée dans la mesure où ils ne dénaturent pas l'ordonnancement de la façade et sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils ne soient pas en contradiction avec les modénatures générales de la rue qu'ils soient très peu débordants et reprennent le modèle courant. - que les éléments de décors, les ferronneries répondent à la typologie de l'immeuble. - que les sous-faces des balcons soient traitées. </p> <p><u>Vérandas, verrières :</u> La création de vérandas et verrières est autorisée à l'arrière de l'édifice si elle correspond à la typologie de la maison. Est interdite : Toute création de vérandas et verrières en façade sur rue ou donnant sur le domaine public.</p> <p><u>Boîtiers, réseaux, antennes :</u> Les boîtiers et réseaux EU/EV, eau, électricité, gaz, réseaux de communication, éclairage public ou privé, sonorisation, coffrets de toute nature, les conduits de fumée et de ventilation doivent être préférentiellement installés à l'intérieur des immeubles. Leur passage se fera de manière à être dissimulé, ne pas encombrer la cage d'escalier, ni mettre en péril la stabilité de l'édifice. Les réseaux EU/EV sont raccordés au réseau séparatif public (égout). En cas de nécessité liée à la sécurité, les boîtiers de façade doivent être de dimensions réduites et s'inscrire dans la composition des devantures ou des façades. Ils sont : <ul style="list-style-type: none"> - encastrés, à condition que la réalisation de l'encastrement ne porte atteinte à la solidité de l'édifice, ni à des maçonneries archéologiquement reconnues, ni à des éléments patrimoniaux identifiés sur les plans réglementaire du PSMV. - dissimulés par des volets en bois ou en métal peints, soit de la couleur de la pierre, pour les volets en métal, soit de la couleur des volets, pour les volets en bois. Les réseaux doivent être intégrés à la modénature de façon la plus discrète possible. Ils doivent être peints de la même couleur que la façade ou être dissimulés (en sous face des débords de toits). Les descentes d'eau pluviale doivent être situées en fonction de la composition de la façade, si possible en limite de celle-ci. Les gouttières et les descentes doivent être en zinc, fonte ou cuivre et dauphins en fonte. Sont interdits : les gouttières et descentes en PVC.</p> <p><u>Climatiseurs, antennes, paraboles, panneaux solaires, éoliennes :</u> En façade sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - Toute installation d'antennes, paraboles, - Toute pose de climatiseurs apparents en façade, - Les panneaux solaires en rajouts, - Les éoliennes verticales et horizontales. </p> <p>Toiture : <u>Forme des toits :</u> La volumétrie et la diversité des formes de toiture de la zone d'étude doivent être maintenues. La forme des toitures ne doit pas occasionner de rupture de perception dans le paysage de la rue : les immeubles doivent s'insérer dans le tissu existant.</p> <p><u>Matériaux de couverture :</u> L'ensemble de la couverture doit être réalisé avec le même matériau (faîtages, rives, pignons et ouvrages particuliers), en tuile ronde ou canal grand moule, en terre cuite, la plus proche possible des modèles anciens. La mise en œuvre en restauration de matériaux de couverture, tels que pierres, zinc, cuivre, plomb, tuiles plates mécaniques, etc... est autorisée, lorsque ces derniers correspondent, par leur style et par leur technique, à un état cohérent de l'immeuble historiquement justifié. Les éléments de décors, antéfixe,</p>

Zone PSMV
<p>faîtage, cheminée, égout de toit, etc... sont conservés et complétés. Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les matériaux synthétiques et aluminés, - les tuiles en verre. <p><u>Ouvertures en toiture - Fenêtres ou châssis de toit :</u> La couverture doit dominer sur les ouvertures. Les ciels de toit, mitron, anciens sont conservés et restaurés Les ouvertures en toiture (fenêtres ou châssis de toiture) sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'elles ne soient pas vues depuis l'espace public ou des espaces remarquables dont la qualité pourrait être amoindrie par ces dispositifs de percement de toiture. - qu'elles ne constituent pas une gêne visuelle depuis des points de vue remarquables sur la ville ou sur les toits (privés ou publics). - qu'elles soient disposées dans l'axe des travées de façade. - que la proportion de chaque ouverture soit rectangulaire, avec la longueur dans le sens de la pente. - que leur surface ne dépasse pas 1 mètre carré, soit transparente, plane et en verre et d'une saillie maximale de 20 cm dans le plan de toiture. - que les châssis ne soient pas groupés, avec au maximum de 2 unités par corps de bâtiments. <p>Les menuiseries doivent être en métal de sections fines et discrètes. Le vantail sera divisé verticalement en deux ou trois panneaux de verre. Les menuiseries sont peintes de couleur foncée. Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les matériaux synthétiques et aluminés, - matériaux brillants, réfléchissants. <p><u>Terrasses en toiture :</u> <i>Terrasses couvertes en toiture :</i> Loggia Les terrasses couvertes en toiture, (altanes, séchoirs ou loggia) sont conservées et restaurées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que ces dispositifs correspondent à la typologie de l'édifice. - qu'ils ne dépassent pas la ligne des faîtages de la rue. <p>Est interdite : La fermeture des terrasses couvertes par des châssis vitrés (vérandas). <i>Terrasses à la grassoise :</i> Elle est constituée en ouvrage de serrurerie sur lequel reposent des dalles en ardoises ou en planches bois, avec un barreaudage vertical, posée sur la couverture. Est interdite : La construction d'édicule et de volume sur ces terrasses. <i>Terrasses encaissée en toiture (dite tropézienne) :</i> Est interdite : La modification des toitures pour la création de terrasses encaissées en toiture.</p> <p><u>Ouvrages en toiture (cheminée, antennes, paraboles, panneaux solaire, éolienne, etc...) :</u> Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni points hauts de la ville. Elles sont installées de préférence dans les combles. Dans le cas d'une installation en toiture, elles doivent être dans la tonalité proche de la toiture. Les machineries diverses, sorties de ventilation mécanique contrôlée, climatisation, extracteur d'air ou de fumée, les canalisations et cheminées techniques doivent respecter l'intégrité de la toiture, et être situées de manière à ne pas être vues de l'espace public. A l'occasion de la réfection des toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les cheminées et autres conduits hors d'usage sont déposés. - Les cheminées et autres conduits (ventilation, etc...) en service sont regroupés dans des souches en maçonneries enduites dans le ton de la façade. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les panneaux solaires en rajouts sur toiture, - Les éoliennes verticales et horizontales. <p>Caves – systèmes distributifs – structure porteuse : Les différents éléments composant ces systèmes distributifs (forme des cages d'escalier, escalier, paliers, courettes d'éclairage, ciels de toit, etc...) sont conservés, restaurés ou restitués dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none"> - emmarchements, seuil de porte, sols en bar de pierre, tomettes, nez de marches en bois, etc..., - voûtements, plafonds, volées d'escalier, jour d'escalier, noyau, etc..., - modénatures d'enduit, décors sculptés, gypseries, - appareillages de pierre particuliers, notamment appareil de rez-de-chaussée, - ferronneries, gardes corps maçonnés, balustres, - ciel de toit, mitron, etc... <p>Travaux de réfection ou de mise aux normes : Lors des travaux de réfection ou de mise aux normes, l'écroutage des enduits peut faire apparaître des dispositions antérieures plus intéressantes que l'état existant visible. Elles sont restituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'elles présentent un grand intérêt architectural ou historique (par exemple, appareillage

Zone PSMV	
	<p>de maçonneries (pierre calcaire ou tuf), de balustres, de fenêtre à meneaux obturés, de corbeaux, de voûtements, etc...),</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'elles apportent un intérêt plus grand à l'architecture de l'édifice, - lorsque suffisamment de traces et d'éléments en place permettent une restitution sans ambiguïté, - lorsque leur restitution ne porte pas atteinte à la composition et à l'usage général de ses parties communes. <p>Lors d'intervention sur les parties commune d'un immeuble, on procèdera à des travaux d'assainissement des caves.</p> <p><u>Caves :</u></p> <p>Lors d'intervention sur les caves, en consolidation, en assainissement, ou autre (démolition des étages supérieurs, etc...), les caves présentant des dispositifs architecturaux, ou d'adaptation au site (creusement de rocher), des canaux, ou autres... sont susceptibles d'être inventoriées et visitées par le service archéologique compétent. Elles sont mises en valeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'elles présentent un grand intérêt architectural ou historique (par exemple, appareillage de maçonneries (pierre calcaire ou tuf), de baies ou portes, de corbeaux, de voûtements, etc...), - lorsque suffisamment de traces et d'éléments en place permettent une restitution sans ambiguïté, Elles sont restaurées en utilisant des techniques anciennes telles que celles décrites dans les chapitres concernant les matériaux de maçonnerie. <p>Sont Interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la détérioration, le démontage, la démolition ou la perte de ces éléments patrimoniaux. - le stockage de déblais. <p><u>Système distributifs :</u></p> <p><i>Cages d'escalier, escaliers :</i> Les cages d'escalier et escaliers identifiés sur le plan règlementaire du PSMV sont conservés, restaurés ou restitués dans les formes et matériaux de l'époque de construction. Les cages d'escalier non identifiés à ce jour et non repérés sur le plan règlementaire du PSMV, mais qui se révéleraient être des éléments patrimoniaux intéressants, sont également conservés, restaurés ou restitués dans les formes et matériaux de l'époque de construction. Le démontage ne peut être autorisé qu'à des fins de restauration et de remontage, en place dans la situation d'origine. Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la détérioration, le démontage, la démolition ou la perte des éléments patrimoniaux (maçonneries, revêtement de sol, ferronneries, ciels de toit, etc...). - l'appropriation et la fermeture des niveaux supérieurs des volées à des fins privatives. - la fermeture (horizontale ou verticale) des courettes d'éclairément. - la fermeture et l'occultation des ciels de toit. - le passage, lors de la réfection de la cage d'escalier, des réseaux (électricité, gaz, eau, téléphone, etc...) apparent, les réseaux sont regroupés et dissimulés derrière des doublages de mur ou des gaines créées à cet effet et conformes à la réglementation en vigueur. - la pose des différents compteurs (Electrique, gaz, eaux) de manière apparente. <p>Lors de la réfection de la cage d'escalier et des couloirs d'entrée, les compteurs sont regroupés et dissimulés derrière des placards créés à cet effet et conformes à la réglementation en vigueur. Si l'exiguïté des lieux rend impossible la dissimulation des réseaux et compteurs, le passage est étudié et organisé de manière à être le plus discret possible.</p> <p><i>Menuiseries intérieures (portes palières, portes de caves, garde-corps, etc...) :</i> Les menuiseries anciennes (portes palières, fenêtres intérieures sur courettes d'éclairément, volets intérieurs, lambrequins, gardes corps en bois) sont conservées, restaurées ou restituées dans les formes et matériaux correspondant à la typologie de l'immeuble. Dans le cas d'un remplacement (porte irrécupérable, non restaurable) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le matériau, et le dessin (proportions, nombre de vantaux, présence d'imposte, moulures, etc...) de l'époque de construction doivent être respectés. - Lorsque le modèle d'origine a disparu, on prendra exemple sur des immeubles de même époque ou de même style et ayant conservé leurs portes d'entrée, afin d'adapter leurs caractéristiques techniques à celles de l'immeuble. <p><i>Serrureries, ferronneries (ferrage de portes d'entrée, ou palières, portes de caves, garde-corps, etc...) :</i> Les serrureries (serrures, clenches, pentures, espagnolettes de volets et fenêtres) et ferronneries anciennes sont conservées, restaurées ou restituées dans les formes et matériaux correspondant au modèle d'origine. Dans le cas d'un remplacement (serrurerie, ferronnerie irrécupérables, non restaurables) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le matériau, le dessin et les proportions de l'époque de construction devront être respectés. - Lorsque le modèle d'origine a disparu, on prend exemple sur des immeubles de même époque ou typologie, ayant conservé leur serrurerie ou ferronnerie.

Zone PSMV	
	<p>Structure porteuse : <i>Murs et refends porteurs</i> : Lors d'intervention de restructuration lourde à l'intérieur des immeubles, les structures porteuses font l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'un intérêt reconnu, la restauration de ces ouvrages est demandée. Elle se fait en utilisant des techniques traditionnelles de restauration et de consolidation. Les décors sculptés, les moulures, les marques de tacherons, et témoignages de techniques anciennes sont conservés. <i>Planchers</i> : Lors d'intervention de restructuration lourde à l'intérieur des immeubles, les structures de franchissement comme les planchers font l'objet d'une attention particulière. Dans le cas d'un intérêt reconnu, la restauration de ces ouvrages est demandée. Elle se fait en utilisant des techniques traditionnelles de restauration et de consolidation. Les décors sculptés, les moulures, les marques de charpentier ou tacherons et témoignages de techniques anciennes sont conservés.</p> <p>Décors intérieurs : Sols, murs, cloisons et plafonds : Les sols, murs, cloisons, plafonds intérieurs (parties communes et privatives) font l'objet de mesures de conservation. Lorsqu'ils sont support de décors peints, de couleurs, de gypseries, d'appareillage, de matériaux ou autres éléments patrimoniaux intéressants, ils sont restaurés en utilisant des techniques traditionnelles de restauration ou de consolidation. Cheminée : Les cheminées font l'objet de mesures de conservation. Tout l'ensemble de la cheminée doit être conservé, qu'il s'agisse du manteau ou du trumeau (hotte). Il peut être support d'éléments décoratifs intéressants (décors peints, couleurs, gypseries, crochets de tisonnier ou accessoires), d'appareillage, de matériaux ou autres éléments patrimoniaux intéressants, à conserver et restaurer en utilisant des techniques traditionnelles de restauration ou de consolidation.</p>
Stationnement	Sans objet.
Espaces libres et plantations	Les espaces libres à dominante minérale (rues et places) ou végétale (cours ou jardins), considérés comme éléments notables d'une composition urbaine ou paysagère, sont à conserver dans leur vocation, sauf indications contraires portées sur le plan réglementaire du PSMV. Sont interdites : • Les constructions à l'intérieur de ces espaces
Coefficient d'occupation des sols	Sans objet.

Le projet est compatible avec le règlement de ce secteur et l'OAP patrimoine et le PSMV.

L'analyse du Plan Local d'Urbanisme de Grasse révèle que :

- Le projet respecte les orientations et dispositions du PADD,
- Le projet est compatible avec les orientations générales ainsi que le détail des aménagements projetés de l'OAP Patrimoine,
- Le projet se situe en secteur PSMV, régi par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Grasse,
- Les travaux sont compatibles avec le règlement du PSMV,
- Aucun Espace Boisé Classé n'est présent sur le site d'étude.

Le projet faisant l'objet du présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est compatible avec le PLU de Grasse.

III.3.4.5. Servitudes d'utilité publique

L'îlot Placette se trouve dans une zone de protection du patrimoine architecturale, urbain et paysager (AC4) et des périmètres de protection des monuments historiques inscrits et classés (AC1). Si un des immeubles de l'îlot est dans le champ de visibilité d'un monument historique il est nécessaire de faire une demande au préalable auprès du service en charge des monuments historiques avant d'effectuer toutes modifications pouvant modifier l'aspect du bâtiment. Plus précisément pour la servitude AC4, il faut se référer au règlement du PSMV disant que « la modification intérieure des immeubles légendés (modification autorisée) à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la l'intégrité de l'édifice, ni à ses éléments patrimoniaux » est autorisée.

Il se trouve également à proximité de servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales) avec des tronçons d'adduction d'eau potable, des tronçons du réseau d'assainissement de type collectif et le réseau pluvial de Grasse (A5). Pour cette servitude, les travaux ne doivent pas nuire au bon fonctionnement des réseaux. Un permis de construire peut-être rejeté et si le permis de construire est accepté il faudra respecter les hauteurs minimales imposées entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau des sols et le propriétaire ne pourra pas enfuir une bande de terrain à plus de 3 mètres.

Le secteur est également compris dans la zone des servitudes PT1 n°2/3 radioélectriques portant sur la protection contre les perturbations électromagnétiques. Cette servitude impose une interdiction de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre ou de mettre en service du matériel pouvant perturber les réceptions radioélectriques.

Les obligations imposées par les servitudes seront respectées et le projet est donc compatible avec les servitudes d'utilité publique s'exerçant sur l'îlot Placette.

III.3.5. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH, Programme Local de l'Habitat, de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, pour la période 2017-2022 a été approuvé en conseil communautaire en décembre 2017.

Il s'attache à améliorer les possibilités de parcours résidentiels sur son territoire et à mieux accompagner et maîtriser son développement.

Ce PLH s'appuie sur quatre orientations stratégiques :

- Accroître la production de logements et la diversifier, pour fluidifier les parcours résidentiels, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire,
- Poursuivre les efforts de renouvellement du parc existant,
- Mieux prendre en compte les publics ayant des besoins spécifiques en logement et en hébergement,
- Optimiser le pilotage et le suivi de la politique locale de l'habitat.

Au travers de l'orientation 2 sont notamment visés la lutte contre l'habitat indigne dans le centre-ancien ; la redynamisation du centre-ancien pour qu'il puisse assurer ses rôles de vitrine de l'agglomération et de centralité ; la requalification du parc social existant ; et l'amélioration des performances énergétiques.

Sur le secteur dense du PLH, auquel appartient la commune de Grasse, a pour objectif au titre du PLH 2017-2022 de produire chaque année 642 logements neufs, dont 335 logements locatifs sociaux neufs.

Sur la seule commune de Grasse, l'objectif est de 300 logements neufs par an dont 150 logements locatifs sociaux, soit 50% des logements créés.

Le projet prévoit la construction d'environ 10 logements pour étudiants, tous de type de logements locatifs sociaux, dans le centre-ancien de Grasse. Ceci permettra de remplir une partie des obligations de renouvellement urbain et de logements sociaux de la commune de Grasse.

Le projet ne met pas en péril les différentes orientations du PLH et maximisera la présence de logements sociaux dans ses réalisations.

Il est donc compatible avec le PLH du Pays de Grasse 2017-2022.

III.3.6. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPR)

Le territoire de la commune de Grasse dispose de deux PPR approuvés :

- PPR Mouvement de Terrain, approuvé le 01/06/2004,
- PPR Incendies de Forêt, approuvé le 13/07/2009.

L'îlot Placette n'est pas concerné par le PPR Incendies de Forêt.

La zone du projet est en zone de danger faible (bleue) du PPR Mouvement de Terrain de la commune.

L'aménagement sur construction existante de l'îlot Placette dans le cadre d'un programme de renouvellement urbain est autorisé par le PPR dans la mesure où les prescriptions suivantes sont respectées :

- Les projets doivent être adaptés à la nature du terrain pour respecter sa stabilité,
- Les accès, aménagements, réseaux et tous terrassements seront conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrain et ne pas les aggraver (pour la parcelle concernée et les parcelles voisines).

Le projet est concerné par le PPR Mouvement de Terrain approuvé le 01/06/2004 sur la commune de Grasse.

La conception du projet prend en compte les prescriptions du règlement du PPR Mouvement de Terrain en zone bleue dans laquelle il se situe. La conservation de l'enveloppe extérieure des bâtiments permettra d'éviter les problèmes de stabilité en phase d'exploitation et la création de voies d'accès ne sera pas nécessaire évitant ainsi toutes sensibilisations des terrains.

Le projet est donc compatible avec le PPR Mouvement de terrain qui s'impose à lui.

III.3.7. PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN (PDU)

Le PDU du Pays de Grasse a été approuvé le 28 juin 2019.

Sur la base des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic, le plan d'actions du PDU se structure sur les 4 axes suivants :

- Structurer les déplacements autour d'axes forts,
- Articuler un système de déplacement global autour de l'armature de transport collectif,
- Améliorer la qualité des espaces publics pour favoriser les modes actifs,
- Organiser la chaîne logistique dans une stratégie de développement économique et de préservation de la qualité de vie urbaine.

Ce PDU met en avant le centre-historique de Grasse comme un point stratégique du tourisme directement lié à une politique de déplacements et des transports efficace et en faveur de l'accueil touristique.

Le projet ne remet pas en cause les grands axes du plan d'actions ni la réalisation d'aucune des mesures qui en découle.

Il est donc compatible avec le PDU du Pays de Grasse.

IV - BILAN DES IMPACTS DU PROJET

IV.1. UTILITE PUBLIQUE DU PROJET : LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION

L'aménagement de l'îlot Placette pour y créer des logements en sociaux pour étudiants apportera les bénéfices suivants :

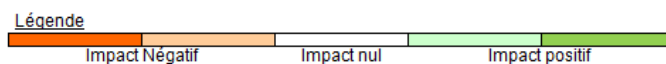
- **Un traitement des désordres architecturaux recensés et une suppression des risques pour les résidents**
Les actions de réhabilitation envisagées permettent de conserver l'enveloppe extérieure des bâtiments, dans un souci de cohérence architecturale,
- **Une offre de logements de conditions d'habitabilité satisfaisantes,**
La réalisation du projet permet de créer une offre de l'ordre de 10 logements répondant aux normes de confort et de sécurité actuelles.
- **Une réponse aux besoins des étudiants,**
Les logements créés seront des logements étudiants de type Prêt Locatif Social (PLS).
- **Une participation à la recomposition urbaine et à l'amélioration de la qualité visuelle du quartier,**
Le ravalement de façades, l'architecture du projet et la prise en compte des objectifs de développement durable dès sa conception donne une image qualitative au quartier.
- **Une prise en compte forte du développement durable et du critère de performance énergétique,**
L'opération déploie un grand nombre d'exigences environnementales et respectera la RE 2020 pour l'ensemble des bâtiments projetés.

Le projet présente un caractère d'intérêt général et d'utilité publique au travers de ses réponses à :

- La nécessité de résoudre les désordres architecturaux recensés au sein de l'îlot Placette,
- La demande en logements sur la commune de Grasse,
- La nécessité de redynamiser le centre-historique.

Toutes les obligations réglementaires en vigueur en termes de production de logements sociaux, à l'échelle de la commune comme de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse seront respectées.

IV.2. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT



Le tableau en page suivante regroupe les principaux avantages et inconvénients du projet retenu.

Milieu physique		
Qualité de l'air	0	Impact négligeable.
Topographie / Géologie	0	Impact négligeable. Prise en compte de la topographie du site dans la définition du projet.
Hydrologie	0	Impact négligeable. Toutes les précautions seront prises en phase chantier pour ne pas polluer les eaux. En phase exploitation, les eaux pluviales seront récupérées et rejetées dans le réseau pluvial existant.
Ambiance sonore	0	La faible augmentation du nombre d'habitants sur le site et les déplacements en véhicules particuliers que le projet peut générer ne sont pas suffisants pour entraîner une hausse des niveaux sonores en bordure de voie. L'impact du projet sur l'ambiance sonore sera non significatif, notamment étant donné les niveaux sonores de référence le long des voies avoisinantes. Augmentation temporaire des émissions sonores en phase chantier.
Milieu biologique		
Natura 2000	0	Absence d'impact significatif. Le site du projet est éloigné d'environ 4,2 km des <i>Préalpes de Grasse</i> ZSFR9312002 et FR9301570, et sans continuité d'habitats avec cet espace. Il en est de même avec les deux ZNIEFF (930012598 et 930020146) présentes autour du site et éloignées à environ 4 km et 5,4 km de l'espace d'étude. Cependant, l'îlot se trouve à un peu plus de 500 m du Parc Régional des Préalpes d'Azur (FR8000049).
Faune/Flore	0	L'espace est déjà occupé par des bâtiments ou surfaces bétonnées. Aucune végétation n'est présente sur site sauf sous la forme de pots de fleurs mais reste anthropique.
Corridor écologique	0	Le site est anthropisé et ne comporte aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité.
Milieu humain		
Population	++	Valorisation de l'habitat, des conditions d'habitation et création de logements sociaux actuellement déficitaires sur le territoire de la commune de Grasse et la communauté d'agglomération du Pays de Grasse. Réponse à la demande en logements de la population communale.
Voirie et trafic	0	Impact négligeable sur les voiries existantes.

Bâti	++	Réhabilitation des bâtiments, notamment en termes d'isolation thermique et acoustique.
Réseaux	0	Impact négligeable. Les réseaux existants sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins du projet.
Activité commerciale, artisanale et services	+	L'apport de la population nouvelle liée au projet permettra une augmentation de clientèle pour les commerces à proximité et une redynamisation du centre-ville.
Santé humaine	++	Amélioration des conditions d'habitation au sein de cet îlot.
Paysage et occupation du sol	+	Les surfaces dédiées aux logements seront réorganisées afin d'optimiser les espaces de circulations à l'intérieur des constructions. Cependant, les murs de façades et de refends et quelques cages d'escaliers existantes seront conservés. Les bâtiments réhabilités bénéficieront d'une bonne insertion dans le site, puisque le gabarit sera similaire à celui existant.
Patrimoine	+	L'insertion du projet dans son environnement urbain a été soignée et le projet n'a aucune incidence sur les éléments patrimoniaux proches. Le projet vise même à conserver les éléments patrimoniaux remarquables comme certaines cages d'escaliers, menuiseries et les façades des bâtiments. Par ailleurs, il sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France au titre du PSMV et à l'avis de la DRAC au titre de la zone de prescriptions archéologiques. En effet, les sections cadastrales BE partiel, BH partiel, BI partiel, BK partiel, BL partiel du centre-historique de Grasse font partie des zones de présomption de prescriptions archéologiques. L'îlot Placette comprend des parcelles de la section cadastrale BH et fait partie des zones concernées par l'archéologie préventive. Si des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers sur ces terrains sont prévus ils devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles. - Service régional de l'archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2002-89 présenté dans l'arrêté n° 06069-2003.

Le projet respecte le paysage et l'environnement du site.

En conclusion, il apparaît que l'opération programmée offre de **multiples impacts positifs** et notamment créera une offre de **logements neufs et accessibles dans des bâtiments requalifiés**.

IV.3. LES NUISANCES ET MESURES COMPENSATRICES

IV.3.1. L'ATTEINTE AU DROIT DE JOUISSANCE DES OCCUPANTS

IV.3.1.1. Synthèse des besoins du site

Le site est composé de 3 parcelles cadastrées section BH n°378, 165 et 426.

Ces parcelles sont actuellement occupées par :

- Des bâtiments à usage d'habitations, comprenant 13 logements,
- Des locaux à usage commercial au nombre de trois,
- Des caves.

Le projet impliquera le départ d'un propriétaire occupant pour les logements et d'un commerce (bar) titulaire d'un bail précaire suivant convention de mise à disposition prenant fin au plus tard lors du commencement des travaux de réhabilitation de l'îlot Placette.

IV.3.1.2. Principes prévus pour le relogement des familles

Les occupants bénéficient de la protection prévue aux articles L. 314-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 et L. 423-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

• **Propriétaire occupant d'habitation**

Conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'Expropriation, le propriétaire occupant bénéficiera, si ses ressources n'excèdent pas les plafonds fixés pour l'attribution de logements conventionnés et s'il en fait la demande, d'un droit de priorité :

- Soit pour le relogement en qualité de locataires dans un local soumis à la législation sur les habitations à loyer modéré ou dans un local dont le loyer n'excède pas celui d'un local construit en application de la législation relative aux habitations à loyer modéré de même consistance,
- Soit pour leur accession à la propriété au titre de la législation applicable en matière d'habitation à loyer modéré ainsi que pour l'octroi, le cas échéant, des prêts correspondant.

IV.3.1.3. Principe prévu pour le relogement des activités

Comme indiqué ci-avant, le commerce dispose d'un bail précaire prenant fin au plus tard au démarrage des travaux de réhabilitation de l'îlot.

Aucun droit de relogement ne s'applique donc.

IV.3.2. LES NUISANCES ENTRAINÉES PAR LES TRAVAUX

La réalisation des travaux dans un site urbain ne peut se concevoir sans nuisances pour les riverains et les usagers. Toutes les mesures seront néanmoins prises, tant au niveau de la programmation que de la réalisation pour minimiser les conséquences négatives des travaux envisagés.

Le maître d'ouvrage intégrera à son marché de travaux toutes les prestations permettant d'assurer le maintien des fonctions urbaines dans des conditions satisfaisantes.

Ces préconisations concerneront :

- **Le confort des riverains**
Chaque fois que cela est techniquement possible, l'utilisation des procédés de réalisation peu bruyants et permettant la réduction des émissions de poussières sera systématiquement privilégiée.
- **Les accès et la circulation**
L'attention des entrepreneurs sera attirée sur les contraintes d'accès et de circulation ainsi que la nécessité de limiter la gêne occasionnée aux riverains durant la durée des travaux.
Les circuits d'approvisionnement et d'évacuation des chantiers seront définis avant toute intervention pour limiter au maximum l'impact sur le chantier.
- **La sécurité**
Il sera rappelé aux entreprises la nécessité de clôturer le site du chantier afin d'interdire toutes pénétrations ou passages piétons extérieurs.
Une signalisation adaptée sera mise en place tant pour les chantiers et leur accès que pour les cheminements provisoires qui pourront être créés.
- **La propreté**
Les entreprises devront prendre toutes les précautions pour limiter les chutes de matériaux ou dépôt de boues sur les voies publiques empruntées par leur matériel.
Elles effectueront en permanence les nettoyages et brossages nécessaires des sorties de chantier ou d'aires de stockage.
Les modalités de ramassage des ordures ménagères seront, le cas échéant, adaptées pour assurer la continuité du service pendant la durée des travaux.
- **La santé humaine**
Les bâtiments existants seront si nécessaires désamiantés avant d'être détruits.
Les déchets et les déblais de chantier seront triés et évacués vers les décharges appropriées.

IV.4. CONCLUSION

L'occupation actuelle du site se compose d'un îlot totalement bâti, au cœur du centre-historique de Grasse et ayant une haute qualité architecturale.

Le projet permet de participer à la dynamique de rénovation du quartier grâce à une offre de logements réhabilités offrant un cadre de vie sain, confortable et moderne aux futurs habitants et une sauvegarde la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments.

Les avantages que représente le projet d'aménagement de l'îlot Placette pour le territoire en matière de logements, de qualité de vie et d'activités sont de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique.

Eu égard aux avantages précités que représente l'opération d'aménagement et afin de mener à bien cette opération dans des délais raisonnables (les négociations amiables engagées n'ayant pu toutes aboutir), il a été décidé de solliciter une déclaration d'utilité publique et de recourir à la procédure d'expropriation des immeubles.