

GRASSENVIRONNEMENT

GRoupement ASSociatif pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 08/11/2023

Grasse le 26 octobre 2023

Monsieur Jérôme Viaud jerome.viaud@ville-grasse.fr
Maire de Grasse

Copies : Mme A. Tchobanian-Heriteau aheriteau@paysdegrasse.fr
Mr F. Roustan froustan@paysdegrasse.fr

Monsieur le Maire,

Objet : Concertation relative à la Modification de droit commun n°1 du PLU

Nous soutenons les efforts faits pour règlementer dans certaines zones urbaines d'habitat, la préservation d'espaces verts interstitiels.

Nous soutenons la protection du socle de Plascassier, et la création de squares ou d'espaces verts publics à destination des habitants riverains, en Ville et au Plan, par exemple.

Nous soutenons la préservation des espaces agricoles, à vocation de maraichage ou de cultures florales.

Cependant nous considérons comme inquiétants, l'encerclement, et la pénétration dans le village du Plan d'espaces dédiés à des zones industrielles. (Ceci est détaillé plus loin dans le texte).

Vous trouverez ci-dessous nos remarques aux documents mis en concertation auxquels nous ajoutons nos propositions d'aménagements du territoire, pour préserver et assurer selon nous une meilleure qualité de vie aux grasseois.

Veuillez accepter Monsieur le Maire, nos meilleures salutations

La Présidente Joëlle Faguer

GRASSENVIRONNEMENT

GRoupement **AS**sociatif pour la Sauvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 08/11/2023

Sommaire

Avant-Propos

Commentaires au Rapport de Présentation

Commentaires au Plan 2E zonage secteur sud-est

Commentaires au Règlement d'Urbanisme

Commentaires aux Orientations d'Aménagement et de Programmation stratégiques
(OAP 1 à 6)

Avant-propos

Les documents administratifs ou les projets nouveaux publics ou privés soumis à concertations ou enquêtes publiques laissent trop souvent les citoyens indifférents car ils ne sont pas informés (cf la concertation relative au BHNS, ou RLPetc).

Pour ce qui nous concerne, nous avons lu dans le Nice Matin du 9 octobre l'information concernant la concertation publique sur la modification du PLU. La date de clôture de la concertation étant fixée au 27 octobre nous n'avons pas pu analyser l'ensemble des documents présentés et nous nous sommes limités aux chapitres qui nous ont semblé essentiels pour la vie des habitants et plus particulièrement être de la compétence de l'association.

Nous proposons que les adjoints de quartier soient systématiquement informés par mail, de toute concertation ou enquête publique dès sa portée à connaissance officielle.

A charge pour les adjoints de quartier d'en informer, sans attendre, les membres du CdQ.

Pour ce qui est de la forme des documents, nous avons trouvé les textes clairs, précis, compréhensibles, de lecture aisée.

Les modifications sont bien expliquées : texte avant / après, ou carte avant/après.

Nous souhaiterions que tous les documents futurs soumis à concertation ou enquête publique soient aussi bien rédigés.

Commentaires sur le Rapport de Présentation

GRASSE ENVIRONNEMENT

GRoupement ASSociatif pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 08/11/2023

Page 15 DG 27 Modalités d'application des normes de stationnement

en cas d'impossibilité de réalisation du nombre de places de stationnement

.... Pour une concession à long terme...située à proximité de l'opération,l'engagement doit être au minimum de 15 ans. Et que se passe t'il après 15 ans ... les voitures sont-elles dans les rues ?

Ce texte favorise l'encombrement des rues et trottoirs par du stationnement longue durée. Une réflexion à ce sujet serait nécessaire, quitte à adapter le nb de construction au nb de parkings réalisables sur place par le projet.

Page 33 UJ4D implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La zone UJ est peu renseignée, seulement UJa, UJb, UJr. Nous proposons de regrouper UJ avec UJa ou UJb. Ce point est traité plus loin.

Page 37 UG 6B ...espace de représentation le long de la route de Cannes

Au minimum 50% de ...l'espace de représentationréservé à des espaces verts ou emprises perméables Que signifie « emprises perméables » , parking sur graviers,... ? quels types d'usages du sol seraient considérés comme « perméables » ? Pourquoi réduire ainsi les « espaces verts », alors que la présence de la nature et des arbres en ville est recommandée car nécessaire ?

Nous ne sommes pas favorables à la diminution des espaces verts au profit aux d'espaces perméables.

Page 92/93 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur UGi 3 ... la distance minimale..... doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5m. Le texte sous-ligné **est manquant.** Ce texte est souvent imagé par h/2.

Nous proposons, en zone UGi un recul des constructions par rapport aux limites séparatives qui ne devra pas être <10m, pour protéger les riverains des nuisances de l'industrie.

La localisation de zones UGi, au voisinage immédiat de zones d'habitat pavillonnaire, ou de petits collectifs est source de conflits de voisinage, (cf pb entre Givaudan-Expressionsparfumées et

GRASSE ENVIRONNEMENT

Groupement ASSOCIATIF pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 08/11/2023

les riverains), de perte de qualité de vie, de dévalorisation des biens, sans oublier les risques pour la santé.

Pour mémoire Robertet est classé SEVESO seuil haut, Kerry, Centipharm sont SEVESO seuil bas.

Page 56/57 Outils Pour prendre en compte la Nature en ville

- Les alignements d'arbres ou arbres isolés à protéger, ...situés sur le domaine public...

Nous attirons l'attention sur un cyprès isolé de plus de 250 ans situé sur le trottoir du 10 ch de ste marguerite ; cet arbre auparavant en limite intérieure de propriété, s'est retrouvé sur le domaine public du fait de l'élargissement du ch de ste marguerite en 1987.

Étant donné sa taille et son ancienneté, il devrait être protégé selon nous.

page 61 1D ...qualité paysagère aux entrées de ville et abords des grands axes
...ménager des coupures d'urbanisation.....et des percées visuelles..

Nous proposons d'ajouter la RD 304, comme voie ayant des percées visuelles sur les collines et la ville, ainsi que la route de Cannes, entre « Carloc » et Fragonard.

Page 63 les cartes ci-dessous....montrent que les plus fortes concentrations de polluants atmosphériques...sont principalement situées aux abords des voies de circulation.

Cependant c'est là que la densification urbaine est programmée ! cf OAP 1 à 6 .

Page 71 Quartier du Grand Centre

... le parc d'activité Aroma Grasse.... Est déjà cité au § Quartier du Plan de Grasse, il n'est pas utile de répéter cette information ici.

Le bd Croüet, est constitué « majoritairement de franges végétalisées des propriétés privées, qui bordent le bd » Ne devrait-il pas être également protégé ?

Page 81 L'avenue G. Pompidou ... qui devrait ...bénéficier d'un allègement des flux de véhicules ...par le bénéfice ...de la sortie ...de la pénétrante à la Paoute.

Par quelle étude cette affirmation est-elle corroborée ?

Page 83 Le Carré Est, limite des zones et emplacement réservés....reclasser l'intégralité des parcelles CD33,38,46,239 et 240 en zone UGc2.....réservées aux fonctions commerciales, artisanales du quotidien et du tertiaire.

Il s'agit de Gamm vert ;

La parcelle CD 46 est le canal de la Siagne, celle CD 240 est une bordure du canal de ~ 260 m2 ; ces parcelles ne devraient -elles pas être classées N ?

Cette portion du canal a été recouverte, il y a ~ 15 ans, cependant il faudrait en préserver l'accès si nécessaire ; le retrait de 15m des berges du canal, devrait s'appliquer ici aussi.

GRASSE ENVIRONNEMENT

Groupement ASsociatif pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 08/11/2023

Page 86/ 87 *Reclassement d'un secteur UCc en zone UP*

Il s'agit du jeu de boules du Plan de Grasse (parcelle DP80), à proximité immédiate de l'église.

Sachant que le zonage UP est à vocation multiple d'équipements collectifs et d'intérêts collectifs (industries et commerces de gros, entrepôts, cinéma, ...aires de stationnements, ... etc), ne faudrait-il pas préciser dans ce cas, la **vocation exclusive du jeu de boules sur la totalité** de la parcelle, classée UP ? Nous y sommes favorables.

Les cartes *extrait de zonage, avant et après modifications*, comportent une erreur.

La limite de la zone Ap, ne tient pas compte du « parking public Baracani » qui lui devrait être aussi en UP.

Une correction des limites de zonage serait nécessaire.

Page 100 / 109/110/111 *OAP st Donat et l'écoparc de st Donat*

page 101 l'extrait de zonage avant modification avait pour vocation habitat /économie, le fait de supprimer la fonction habitat, réduit d'autant le nombre de logts estimés ; cela est-il pris en compte ?

D'autre part, dans la zone devenue UGca, la hauteur de 9m devrait être indiquée dans le doc OAP 1à 6, pièce n° 1D3 page 18, la notion de R+3 ne s'appliquant pas spécialement à l'industrie.

Page 101 *la superficie de secteur PAPAG1, avant modification est de 6,9 ha.*

Nous comprenons que la superficie de la partie UGca étant de 3,8 ha, il reste 3,1 ha en zone PAPAG1 (1AUcd).

Or en page 100 *modification du zonage st Donat*

le tableau de mixité sociale indique :

sms1 St Donat3,7 ha330 logts estimés 30% LLS99 LLS minimum

Ce tableau ne devrait-il pas être revu ?

Nous comparons ces chiffres avec ceux page 111,

superficie PAPAG1 avant modification 7,4 ha, superficie mixité habitat/économie 3,4 ha.

Présenter les mêmes chiffres serait plus cohérent.

Page 104 *OAP route de Cannes Réduction de PAPAG 2 global*

Un projet sur les parcelles DY 531 (ex Intermarché) , DY 304,305,306 est porté à la connaissance de la commune. De quel projet s'agit-il sur ce zonage 1AUca ?

Ce projet réduit la superficie du secteur PAPAG 2 de 1,44 ha..... le nombre de logts estimés de 450 est-il revu de ce fait ?

D'autre part, un front bâti R+3, coté Est de la route de Cannes, nous paraît trop dense face à un lotissement pavillonnaire côté Ouest route de Cannes.

Nous rappelons que l'OAP st Donat, autour de la route de Cannes prévoit des constructions limitées à R+2 sur le secteur PAPAG 3.

GRASSENVIRONNEMENT

Groupement ASsociatif pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse

06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception en préfecture : 09/11/2023

De ce fait, nous préconisons de conserver une même régularité de hauteur du bâti R+2, pour une meilleure perspective visuelle, le long de la route de Cannes, et éviter un aspect front de béton.

En outre, devons-nous comprendre, que l'espace de représentation (nommé zone de représentation sur le plan de zonage 2E) de 30m s'arrête au Nord du Drive d'Auchan, et ne continue pas jusqu'à l'ex Intermarché ? quel serait l'intérêt d'un espace de représentation limité au Drive ? Comment est-ce justifié ?

Quel sera alors le recul des constructions, défini par la zone de représentation ?

Page 108 Les cartes extrait OAP route de Cannes avant / après de ne font pas figurer la totalité de la zone Ap.

Page 115 § 1.5 *Emplacements réservés*

E6 création d'une aire de loisir et de détente au Plan, et protection ornithologique du lac et de ses abords immédiat ;

Ce secteur est en zone N.

La protection de la faune et de la flore est peu compatible avec une aire de loisirs et de détente ; le bruit, le piétinement des sols, et la dégradation des végétaux, sont néfastes pour la préservation de la Nature.

Nous préconisons de supprimer « l'aire de loisir et de détente », et d'écrire « création d'une zone N de protection ornithologique » ; pourquoi d'autre part, ne pas envisager un zonage EBC en place du zonage N, ce qui permettrait la libre évolution de la nature autour du petit lac ?

Nous rappelons qu'un espace de ~ 4200 m² est prévu sur un terrain plat, (terrain Gambini).

Le Plan aura ainsi son aire de détente et de loisir et deviendrait le « pré » public.

E7 extension du groupe scolaire et activités de loisirs dans quel quartier ?

E8 aire des gens du voyages 45 places où est-ce prévu ?

Page 118 chapitre 7 *modifications des annexes*

« une étude portant sur le risque technologique est ajoutée en annexe au PLU....cette étude concerne les sociétés Jeanne Arthès et Centipharm. »

Les entreprises grassoises sont soumises à différents régimes :

Seveso seuil haut, seuil bas, soumise à autorisation, à enregistrement.....

Robertet est Seveso seuil haut, Kerry et Centipharm sont seuil bas, Jeanne Arthès est soumise à enregistrement, d'autres sont soumises à autorisation.

Pourquoi l'étude porte-t-elle uniquement sur ces 2 entreprises ? les autres ont-elles été déjà étudiées ?

Page 125 – *la réduction du périmètre d'attente de projet d'aménagement global dans le secteur de la route de Cannesmettre en œuvre un projet immobilier porté à la connaissance de la commune... quel est ce projet ?*

GRASSENVIRONNEMENT

GRoupement **AS**sociatif pour la **Sau**vegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 08/11/2023

Page 126 ... *Protéger les grandes installations de risques technologiques des conflits d'usage en définissant des périmètres de sécurité protecteurs des populations.*

Il nous semble qu'il faudrait, au contraire, protéger les populations déjà présentes et à venir, des conflits d'usages liés aux risques technologiques des industries présentes ou à venir.

Ce qui rejoint, entre autres, **notre proposition d'un recul d'extension des constructions industrielles** (UGi) déjà présentes, par rapport aux limites séparatives d'habitat déjà présent, qui ne devrait pas être < 10 m.

En outre, la présence de zones UGi, « incrustées » entre des lotissements et le centre village du Plan, est incompatible avec la qualité de vie nécessaire aux habitants.

D'une manière générale, les limites de zones devraient coïncider, selon nous, avec les limites naturelles, tels que, routes, voie de chemin de fer, vallons, et non pas avec les limites de parcelles, source d'incompréhension et de conflit de voisinage.

Page 127 « *Maintenir la protection du socle paysager de Plascassier en le soustrayant à l'urbanisation (zonage A) ...et rajouter des espaces verts à protéger sur les deux principaux giratoires de la route de Valbonne et le terre-plein central les reliant.*

La protection du socle de Plascassier est un objectif de très longue date de

Grassenvvironnement : nous sommes très contents qu'elle soit enfin actée.

Le classement des giratoires, en espace vert, relève selon nous de la « nature mobilier urbain » ou « nature décor ».

Page 131 *Bilan des consommations foncières du territoire*

Nous avons contesté les chiffres du PLU, dans notre Dire en 2018, ce que nous rappelons brièvement ici :

En se basant sur vos chiffres 220 h nouveau / an qui sont aussi les nôtres ; et si on considère 2,2 h/logt pour Grasse

Cela représente 220 h : 2,2 logts = ~ 100 logts /an et donc le besoin en 10 ans serait de ~ 1000 logts neufs.

Même en prenant une marge de 50% (ce qui est déjà énorme) le besoin serait de 1500 logts neufs en 10 ans..... et non 3160 logts (marge de 300 %) *pour loger les habitants actuels et futurs !!*

Pour mémoire, les 3160 logts représenteront ~ 7 000 h nouveaux en 2027

Il ne s'agit plus d'une « *urbanisation d'intensification douce* » (p 128) *ni de maîtriser la croissance démographique et construire d'abord pour les besoins locaux* »....

Nous déplorons ce décalage entre des intentions vertueuses et une mise en œuvre de fait très consommatrice d'espace.

GRASSENVIRONNEMENT

GRoupement **A**ssociatif pour la Sauvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 09/11/2023

Quel est l'intérêt d'inscrire un taux de 0,4% / an de croissance démographique et créer en réalité les conditions d'une densification correspondante à un taux de croissance ~ 1,2% / an soit ~ 600 h/an nouveau ?

page 136 *C'est donc un total estimé à 164 logts qui ne sont plus réalisables avec les dispositions réglementaires liées à la nature en ville...uniquement sur les secteurs de développement urbain .* Nous sommes très favorables à cette mesure de réduction de consommation d'espace naturel.

Cependant nous espérons que cette diminution de 164 logts sur le total à produire, ne se traduira pas par une augmentation correspondante dans d'autres secteurs, comme les PAPAG par exemple.

Page 136 / 137 § 1.1.2 *impacts des modifications dans les secteurs de projets....l'impact sur la constructibilité est très faible ...~ 33 logts supplémentaires.* Ce qui réponds à notre question ci-dessus.

Page 137 *secteur des 4 chemins ... ce projet n'est pas situé dans un secteur de développement urbain identifié...ni dans un secteur de renouvellement urbain--> la modification de zonage n'a pas d'impact sur les objectifs de production de logts fixés au PLU.*

Cela augmentera cependant le nb total de logts construits ; estimer leur nombre dans ce secteur ne devrait pas être éludé.

Page 137 *le secteur jeu de boules du Plan, passe de zonage UCc à zonage UP, la superficie concernée est de ~1700 m2*

Cette superficie dans ce zonage UCc offrait une possibilité de construction de 24 logts.

Page 140 § 5.3 *incidences sur les paysages*

Les paysages naturels et de campagne habitée sont à préserver, mais sans oublier aussi la vue sur les paysages bâtis.

Il manque selon nous une réglementation concernant les toitures d'habitat collectif.

Les toitures sont la cinquième façade de l'immeuble disent les architectes.

Nous sommes en Provence, Grasse a un cœur de ville moyenâgeux, de nombreuses bastides ou simples mas anciens dans et autour des hameaux, mais depuis plusieurs décennies, les immeubles neufs à toit plat, d'une uniformité et d'une banalité affligeantes dégradent et enlaidissent le paysage en ville et dans les hameaux.

On ne retiendra pas les touristes si on continue à leur proposer une ambiance de banlieue défavorisée.

Les logements collectifs et les logements sociaux ne sont pas synonymes de laideur partout..

Nous proposons pour tout nouvel immeuble, des toitures à double ou quadruple pentes et recouvertes de tuiles provençales (moindre fuites d'eau en toiture qu'avec un toit plat)

Commentaires au Plan 2^E zonage sud-est

GRASSE ENVIRONNEMENT

Groupement ASsociatif pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 08/11/2023

Les remarques et/ou propositions que nous listons ci-dessous, sont, soit

- celles déjà mentionnées dans le Rapport de Présentation,
 - celles que nous avons déjà mentionnées dans notre Dire au PLU en 2018, et que nous considérons toujours d'actualité
- > Envisager de classer en EBC, l'espace N autour du petit lac du Plan.

-> Zones UGi industrielles, et zones non aedificandi

Nous avons déjà contesté les extensions de zones UGi, jusqu'à jouxter le village du Plan au Nord et au Sud, sur de petites superficies.

D'autant que ces extensions en question, au Nord sont déjà occupées par des commerces / services de proximité (boulangerie, librairie, bar, ...etc) relèverait selon nous d'un zonage UGc1 (comme à Plascassier, ...),

Pour les mêmes raisons, le zonage UGi, sur le secteur « maison paroissiale, et autres villas riveraines jusqu'à l'entreprise Martinez » tout au long du chemin du vieux pont, devrait rester UCc.

Quant à l'extension de la zone UGi, bordant le ch du vieux pont, au Sud et comportant Balitrand, Point P, démolauto...etc, elle relèverait selon nous, d'un zonage **UGc1**, comme pour Quintane (marchand de matériaux à Plascassier, ou point P à St Jacques..).

La proximité immédiate, de zones industrielles « de chimie » au contact du village du Plan, et de ses habitations va dévaloriser les propriétés riveraines, réduire la qualité de vie et affecter la santé des habitants.

D'autre part comment sont justifiées les zones non aedificandi, bordant le ch du vieux pont, et celle de la zone UCc recouvrant le lotissement « la Fontaine », route du Plan ? On peut s'étonner, que ces zones non aedificandi, soient seulement présentes au Plan, bien que d'autres zones UGi, jouxtent aussi des lotissements, comme Aroma Grasse, ou Tournaire, jouxtant aussi de l'habitat collectif, et n'en présentent pas.

De plus, nous **proposons la création d'une zone tampon** entre la zone UGi ste marguerite et le lotissement « la Fontaine » av. Maubert ; zone tampon semblable à celle créée entre le lotissement les Villanelles et l'extension de la zone artisanale Eco-parc de st Marc.

A défaut, une bande de 15m d'espace vert, arborée, prise sur l'emprise UGi.

Les demandes ci-dessus sont issues des mêmes craintes que celles exprimées par de nombreux riverains des zones OAP st Marc, st Donat, route de Cannes.

Nous déplorons ces zonages UGi au contact direct avec le village du Plan, sachant que des secteurs comme Biolandes, zone UGi, seront bientôt disponibles.

GRASSENVIRONNEMENT

GRoupement ASSociatif pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 08/11/2023

-> Erreur matérielle d'emprise du Collège des jasmins

Les limites de l'emprise de Collège englobent le ch. ste Marguerite ; la voie publique communale n'appartient pas au Collège.

-> Préservation de trame verte et de l'aspect campagne en milieu semi-urbain au Plan

Le cœur du Village a été entouré de lotissements au fur et à mesure des décennies passées. Ces lotissements, aujourd'hui bien arborés, présentent un aspect de la campagne grassoise, et servent souvent de refuge pour une certaine biodiversité. Leur classement en zone UCc fera disparaître cela.

Nous préconisons un zonage UCd, pour ces lotissements.

-> Maintenir des coupures d'urbanisation entre urbain / agricole/ naturel

Dans cet esprit, nous proposons deux zones tampons :

. zone tampons entre les zonages UGi et le village du Plan

Il existe une zone tampon 2AU, entre Robertet et le ch ste Marguerite ; Un entrepôt alimentaire, une entreprise de blanchisserie, se sont installées, ainsi que des commerces de matériaux, et de voitures.

Nous proposons un zonage **UGc1**, pour la moitié Nord , et un zonage tampon **UJa** pour la partie sud, pavillonnaire bien arborée, ayant conservé son aspect campagne.

Règlement d'Urbanisme modification de droit commun n°1 PLU

Pièce n°1 C1

P 13 § DG 10 *Exposition des populations aux zones de bruit*

Ce texte est basé sur l'arrêté interministériel de 30 mai 1996(arrêté du Préfet de 18 août 2016....)

Depuis 25 ans, la commune s'est beaucoup urbanisée, ce classement aurait certainement besoin d'être réactualisé.

Page 30 *PE 1 promotion de la transition énergétique*

.....capteurs solaires, y compris sur les toitures.....il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public...par exemple masquée par le bâti ou des masses végétales proches....

Le fonctionnement des panneaux photovoltaïques est incompatible avec les ombres portées quelles qu'elles soient (provenant de bâtiment, ou d'arbres).

GRASSENVIRONNEMENT

GRoupement **AS**sociatif pour la Sauvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 08/11/2023

Page 40 *les réservoirs de biodiversité :*

Les masses d'eau et les zones humides à conserver.....les conditions de mise en œuvre ...dans le principe de compatibilité entre l'autorisation d'urbanisme et les objectifs de l'OAP n°8 TVB. Quel est le sens de cette règle ? Les exigences TVB sont -elles déniées face aux droit à bâtir de la zone concernée ?

Pour nous, la nécessaire protection/réhabilitation de la TVB et des ripisylves ne sauraient être remise en cause, ni soumise aux intérêts particuliers, et ceci dans toutes les zones U,A,N

Page 43 *les escaliers et traversesdoivent être conservées...*

De nombreuses traverses (anciens chemins ruraux ?) ne sont pas inventoriées par la commune.

Ces traverses sont toujours présentes, mais les riverains les ont fermées. Nous proposons qu'un inventaire de ces traverses soit fait, et qu'elles puissent redevenir ce qu'elles étaient : des raccourcis très utiles entre autres aux enfants pour aller à pied à l'école ou au lycée. Nous en connaissons certaines.

Page 49 *DP-UAU 1 destinations, sous destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites*

Sont interdites dans l'ensemble des zones U :

A l'exception des zones UG et 1AUG, ...les occupations du sol par leur importance ou leur aspect.....qui sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Nous sommes très favorables à ce que soient évalués, à priori, les effets négatifs sur la vie des habitants, des réalisations projetées, et que celles-ci soient revues en conséquence, chaque fois que nécessaire au maintien de la qualité de vie, de la sécurité et de la salubrité du quartier.

Nous comprenons, de ce fait, que les zones UG et UGi entre autres, sont sources d'insalubrité, de non tranquillité et d'insécurité pour les riverains.

Ceci conforte notre proposition de secteur tampon, à l'intérieur des zones UGi vis-à-vis des limites séparatives avec des riverains non UGi.

Page 52 *DP-UAU 5 insertion architecturale*

§4 Pendages des toitures...

GRASSE ENVIRONNEMENT

GRoupement ASSociatif pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 08/11/2023

Ne faudrait-il pas écrire Pentes des toitures ?

Page 56 DP-UAU 8 conditions de desserte...

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies suffisantes....selon la nature du projet Nous proposons d'ajouter et dont la largeur n'est pas inférieure à 3,5 m

Page 62/63 UA-46D implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pourquoi h/4 et non h/2 sans être inférieure à 4m ?

Page 69 UB-4-C implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5m dans le secteur UBb entre les RD4 et RD 304

3m en retrait de l'alignement des autres voies

Pourquoi « entre » et non en retrait de l'alignement voies RD4 et RD 304 ?

Compte tenu des hauteurs en UBb, 14m en façade, et 17m au faîtage, **un recul h/2 , sans être < 5m paraît indispensable**, pour éviter l'effet couloir de béton.

Même règle h/2 sans être < 5m en retrait de l'alignement des autres voies.

Page 74 DS-UC 4 emprises au sol des constructions

Emprise au sol maximum

25 % secteur UCa

25% secteur UCb, pour l'habitat, et 40% les résidences de tourisme, l'hôtellerie, maisons de retraite

25% secteur UCc

20% secteur UCd

L'examen des cartes de zonage montre que de très nombreux secteurs UCc, sont des zones pavillonnaires bien arborées, provenant d'anciens lotissements ou de partages de propriété, composant un ensemble architectural homogène, et un aspect paysager agréable. Ces secteurs présentent les aspects caractéristiques de la campagne grassoise habitée.

Nous proposons donc de **protéger cette identité, en fusionnant les secteurs UCc avec ceux UCd....**l'emprise au sol devenant 20% en UCc/UCd.

Idem pour les hauteurs h=7m en UCc/UCd

Page 76 UC-4-C implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

GRASSENVIRONNEMENT

GRoupement ASSociatif pour la Sauvegarde de l'ENVIRONNEMENT en pays de GRASSE

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 08/11/2023

16m de l'axe du Bd Rouquier

Pour toutes les autres voies citées, les retraits sont mesurés par rapport à l'alignement, ce qui permet d'élargir les cônes de vue à partir de ces voies et/ ou d'imposer une bordure végétale en limite des voies. Pourquoi cette différence avec le bd Rouquier ?

- 5m de l'axe d'une traverse, d'un sentier ou chemin piétonnier public ou privé

Les traverses sont très utiles pour favoriser les parcours pédestres.

Nous proposons que ce règlement s'applique aussi en zonage UB.

-

- Implantation des garages ...recul de 2m

Nous sommes favorables à ce recul de 2m, **et proposons qu'il soit aussi appliqué aux portails.**

UC-4-D implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UCa...si le nouveau bâtiment s'adosse à un bâtiment en bon état, construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative.

Nous ne sommes pas favorables à ce règlement qui permet d'accoler un immeuble contre une maison de ville, sachant que le creusement du sol pour les fondations de l'immeuble, vont fragiliser le bâti de la maison, surtout si elle est ancienne et construite sans fondation.

Nous proposons l'ajout du texte suivant : « **sauf si le bâtiment voisin est une maison d'habitation individuelle avec ou sans jardin, le recul est dans ce cas h/2 sans être inférieur à 4m** »

Page 81 zone UJ zone urbaine de la campagne provençale grasse destinée à être protégée

Avec deux secteurs UJa 15% emprise au sol, UJb 10% d'emprise au sol

Et un secteur UJr non raccordé au tout à l'égout.

Un secteur UJ à st Antoine

La multiplication des zones UJ, UJa, UJb, UJr, est peu compréhensible, compte tenu de l'objectif commun recherché de protection de la campagne provençale.

Nous proposons deux types de zones :

UJ regroupant UJ, UJa, UJb, emprise au sol 10% hauteur = 7 m (R+1)

UJr secteur à assainissement individuel emprise au sol 8% hauteur 7m (R+1)

La protection de ces zones sera garantie par une moindre densité, car la densification proposée par le PLU produira un mitage d'immeubles, la perte d'identité de la campagne et à terme une urbanisation citadine rampante.

Ainsi, les résidences de tourisme, l'hôtellerie et les maisons de retraites n'ont pas leurs places en UJ et UJr.

GRASSENVIRONNEMENT

GRroupement **AS**sociatif pour la Sauvegarde de l'**ENVIRONNEMENT** en pays de **GRASSE**

Association loi 1901 agréée pour l'environnement

Déclarée en s/Préfecture le 18-12-1987 n° W 483 (ex n°7727)

Affilié au GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur association agréée)

adresse « Le Mas du Collet » 6 av. Louis Cauvin Le Plan de Grasse
06130 Grasse

Accusé de réception en préfecture
006-210600698-20231107-2023-210-DE
Date de télétransmission : 08/11/2023
Date de réception préfecture : 08/11/2023

Texte non finalisé faute de temps.