



**COMMUNE DE GRASSE
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

	Groupement d'études : Cabinet AGIS, Étienne Mary, Iris Consult et Alain Goudot
PROJET ARRÊTÉ LE : 28/09/2006	Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du :28/06/2007
ENQUÊTE DU : 23/01/07 au 23/02/07	
APPROBATION LE : 28/06/2007	Monsieur le Maire :
MODIFICATIONS	MISES À JOUR :

Les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet communal s'appuie sur les spécificités du territoire qui se déclinent en quatre thèmes :

- **Préserver et mettre en valeur l'environnement urbain et naturel,**
- **Habiter et vivre à Grasse,**
- **Assurer le développement économique de Grasse,**
- **Mieux se déplacer à Grasse.**

Les objectifs

- Maîtriser un développement urbain équilibré :

Les moyens

- * Dans la ville historique (coeur du grand centre) :
 - Renforcer sa centralité tout en favorisant son ouverture vers sa périphérie.

- * En périphérie de la ville historique (grand centre) :
 - Structurer les quartiers,
 - Préserver la forme urbaine,
 - Maintenir le caractère vert du tissu urbain,
 - Restructurer le secteur autour de la gare TER.

- * En zone dense hors du grand centre :
 - Contenir l'urbanisation résidentielle dans les limites actuelles.

- * Dans les hameaux :
 - Au Plan, conforter la centralité en liaison avec la création de la halte T.E.R de Saint-Marc,
 - A Plascassier et à Magagnosc, affirmer ces centres de vie ,
 - A Saint-François, conserver le caractère agreste et aéré,
 - A Saint-Antoine, affirmer le centre de vie et différer l'urbanisation sur les espaces situés entre la mairie annexe et le giratoire de l'Alambic,
 - A Saint-Jacques, conforter le centre de vie et préserver des possibilités de développement à terme.

- * Dans les quartiers d'habitat pavillonnaire et diffus :
 - Valoriser la structure urbaine des quartiers d'habitat pavillonnaire en cohérence avec le niveau de desserte et dans un souci d'équilibre entre bâti et végétal,
 - Différer l'urbanisation dans les secteurs peu denses ne disposant pas d'une desserte suffisante notamment en voirie et moyens de défense contre les incendies de forêt et les ouvrir progressivement à l'urbanisation lorsque des équipements de desserte suffisants seront réalisés.

Préserver et mettre en valeur l'environnement urbain et naturel

Les objectifs

- Préserver le patrimoine bâti :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel :

Les moyens

- Préserver et mettre en valeur le centre historique et ses abords.
- Préserver et mettre en valeur le coeur des hameaux du Plan, de Plascassier et de Magagnosc.
- Maintenir des témoignages des ouvrages et constructions à fort caractère patrimonial industriel, urbain et rural.

- Préserver les grands espaces naturels comme ceux de la Marbrière, du Peyloubet, la Rourée, la colline de Saint-Marc, la Frayère.
- Protéger les boisements de taille moyenne ou petite en raison de leur intérêt paysager ou écologique.
- Préserver les abords des vallons et la ripisylve.
- Protéger et mettre en valeur les jardins et parcs remarquables.
- Préserver et mettre en valeur les éléments du paysage et du patrimoine naturel identifiés.
- Préserver les témoignages du paysage agreste (murs, restanques).
- Limiter l'étalement urbain.
- Préserver l'écrin vert du centre ville.

Les objectifs

- Traiter les entrées de ville :

- Prévenir les risques naturels et technologiques :

Les moyens

- Pénétrante : assurer l'entrée sud de la ville par la réalisation d'un carrefour structurant à la Paoute.
- Pénétrante : réaliser un boulevard péri-urbain de la Paoute à la colline des Aspres
- Pénétrante : réaliser un boulevard urbain jusqu'à Jean-Girard
- Pénétrante : réaliser un carrefour complet à Emmanuel Rouquier.
- Route de Cannes : protéger ses abords de la limite de Mouans Sartoux à la Paoute
- RD 6085 : protéger ses abords du Prado jusqu'en limite nord de la commune.
- RD 2085 : préserver cette voie en corniche en conservant des servitudes de vue.
- RD 4 : ménager ses caractéristiques actuelles du carrefour du Moulin de Brun à Plascassier sans exclure les améliorations nécessaires à la sécurité des usagers.

- Se protéger contre le risque incendie de forêt en limitant l'étalement urbain .
- Se prémunir contre le risque d'inondation en évitant une minéralisation excessive des sols, en exigeant la réalisation de bassins écrêteurs de crues pour chaque aménagement significatif, en aménageant certains cours d'eau et vallons et en protégeant les autres.
- Contrôler l'urbanisation dans les zones à haut risque d'inondation et de mouvements de terrain.
- Eviter toute urbanisation résidentielle importante aux abords des usines à risques technologiques.
- Etudier des itinéraires adaptés à la circulation des produits dangereux.

Les objectifs

- Diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité :

- Réguler et maîtriser la production de logements :

Les moyens

- Réhabiliter les logements dans le centre historique afin d'affirmer sa vocation d'habitat, de mixité sociale et de centre de vie.
- Assurer prioritairement la production de logements dans le Grand Centre en veillant notamment à la réalisation de logements locatifs conventionnés.
- Favoriser la mise en oeuvre des objectifs qualitatifs et quantitatifs du programme local de l'habitat (P.L.H).
- Réaliser une aire d'accueil pour les gens du voyage.

- Constituer un comité de suivi du P.L.U en vue de maîtriser le rythme de la production de logements.
- Prévoir dans les secteurs urbains denses, une mise en oeuvre progressive des objectifs de production de logements dans le cadre d'évolutions successives du P.L.U.
- Ouvrir à l'urbanisation des secteurs d'habitat pavillonnaire au fur et à mesure de la mise à niveau des équipements.
- Préserver des espaces pouvant offrir des réserves d'urbanisation pour le futur.
- Permettre sous condition l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation.

Les objectifs

- Satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'équipements publics :

Les moyens

- Poursuivre l'amélioration de la desserte locale en prenant en compte la nomenclature technique des voies.
- Poursuivre le renforcement du réseau d'eau potable et d'assainissement.
- Prévoir la réalisation des équipements d'intérêt public par des règles adaptées et le cas échéant par la création d'emplacements réservés.

Assurer le développement économique

Les objectifs

- Conforter les zones d'activités industrielles et artisanales :

- Développer les zones d'activités industrielles, artisanales et tertiaires :

- Développer l'activité touristique et culturelle :

Les moyens

- Conforter le pôle aromatique à Sainte-Marguerite en permettant son extension et en interdisant toute installation recevant du public et toute construction d'habitat dense à ses abords.
- Maintenir dans leurs limites actuelles les zones d'activités de Camperousse et des Bois de Grasse tout en assurant une requalification paysagère.
- Assurer la restructuration de la zone d'activités du Carré-Marigarde et de la Paoute.

- Réaliser l'extension de la zone d'activités de Sainte-Marguerite, du Carré Marigarde vers l'est (secteur de Rastigny).
- Réaliser l'extension de la zone d'activités de Saint-Marc (hors activités industrielles) en lien avec le concept d'observatoire mondial du naturel.

- Poursuivre la mise en valeur du centre historique.
- Valoriser le patrimoine bâti, agreste et naturel.
- Créer le conservatoire des plantes à parfums, aromatiques et médicinales à la Madeleine.
- Renforcer l'accueil touristique dans le Grand Centre, à Roquevignon, aux abords du golf de la Paoute.
- Restructurer le site du V.V.F. en maintenant un accueil touristique.
- Encourager le tourisme rural en favorisant l'agri-tourisme et l'installation d'auberges de campagne.

Les objectifs

- Conforter l'activité commerciale :

- Maintenir la fonction administrative et développer les services :

- Favoriser l'accueil des personnes âgées et conforter le secteur de la santé :

- Maintenir l'activité agricole :

Les moyens

- Affirmer la vocation commerciale y compris de proximité dans le Grand Centre et plus particulièrement dans le centre historique.
- Affirmer la fonction commerciale le long de la route de Cannes entre la Paoute et les Quatre Chemins impliquant la limitation de l'habitat et nécessitant une requalification paysagère.
- Assurer le maintien et le développement des commerces de proximité dans les divers hameaux.

- Maintenir le service administratif prioritairement dans le Grand Centre.
- Privilégier l'installation des services dans le Grand Centre, le long du boulevard commercial de la route de Cannes et dans les divers hameaux.

- Encourager les maisons de retraite et les établissements de santé pour l'accueil de personnes dépendantes et des convalescents.

- Préserver les grands terroirs agricoles comme à Saint-Joseph, Plascassier, Saint-Christophe, les Parettes, nord de Saint-Marc.
- Soutenir l'oléiculture par la préservation des oliveraies existantes même en secteur d'habitat ainsi que les secteurs de plantes à parfum, aromatiques et médicinales.
- Encourager l'agro-pastoralisme.

Les objectifs

- Améliorer la voirie primaire et secondaire :

- Mettre en œuvre la nomenclature de voirie :

- Limiter les flux de transit dans le grand centre et les hameaux :

Les moyens

- Transformer la pénétrante en boulevard péri-urbain du carrefour de la Paoute jusqu'à la colline des Aspres.
- Poursuivre la réalisation de la pénétrante sous forme de boulevard urbain jusqu'à Sainte-Jacques en facilitant les échanges avec la voirie locale de transit.
- Permettre la liaison à long terme du futur boulevard urbain à la gare multimodale.
- Réaliser le carrefour complet de la Paoute permettant de desservir le Plan à Sainte-Marguerite depuis la pénétrante.
- Réaliser un carrefour complet de la pénétrante avec le boulevard Emmanuel Rouquier.
- Réaliser la liaison Pasteur/le Prado au nord du centre ville.
- Améliorer la voirie départementale et communale.

- Indiquer les limites futures du domaine public et réaliser les améliorations de voiries en fonction d'une nomenclature distinguant les diverses fonctionnalités (transit, dessertes locales, ...).
- Privilégier la fluidité sans encourager la vitesse.
- Tenir compte des chaussées, des trottoirs et des pistes cyclables, éventuellement des stationnement et des plantations.

- Mettre en œuvre un programme d'aménagement négocié avec le Conseil Général.

Les objectifs

- Développer l'offre de transports en commun :

- Encourager et sécuriser les modes de déplacements doux :

- Améliorer l'offre de stationnement résidentiel :

Les moyens

- Réaliser la gare multimodale au Carré et un point d'échanges à la halte de Saint-Marc.
- Mettre en place une ligne de transport en commun en site propre (T.C.S.P) entre la gare multimodale et les abords du centre historique.
- Restructurer les lignes de transport en commun, renforcer le système "Farandole" et le transport à la carte.

- Développer un réseau de pistes et de bandes cyclables le long de la voirie départementale et communale.
- Poursuivre la réalisation de cheminements piétonniers et cyclables.
- Aménager une promenade le long du canal de la Siagne.

- Encourager la création de stationnements résidentiels adaptés aux besoins du Grand Centre et des hameaux.
- Réaliser des parkings relais en périphérie urbaine.