

N. Campana
C. MOREL.

K
d

Ville de Grasse	N°	4613
Destinataires	Info.	Instruc.
Cabinet du Maire		
DGS		
DST		
DGA RRS		
DGA CRC		
DGA CEJSVA		
DGA ATU		
CAPG		

Monsieur Jérôme VIAUD
Maire de Grasse
Place du Petit Puy
BP 12069
06131 GRASSE Cedex

W
AS

Nice, le **20 FEV. 2018**

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

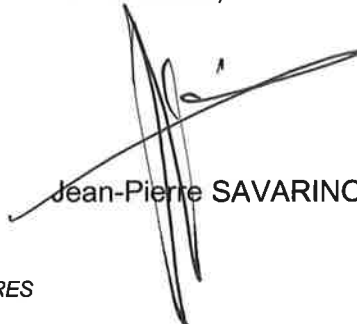
Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable accompagné de quelques recommandations et observations que vous trouverez ci-joint.

Nous saluons tout particulièrement le travail réalisé sur le zonage dédié au développement économique. De nombreuses entreprises bénéficient désormais d'un règlement adapté à leur activité qui offre de nouvelles possibilités de développement et de densification. Ceci permettra d'optimiser le foncier économique, notamment de production, qui se fait de plus en plus rare et souvent contraint par des risques naturels.

Nous avons pris connaissance des Orientations d'Aménagement et de Programmation présentant notamment des objectifs de renouvellement urbain et de mixité fonctionnelle sur des sites où sont implantées des entreprises. Il s'agira d'être particulièrement attentifs à la mise en œuvre de ces projets, en lien avec l'ouverture à l'urbanisation des sites d'extensions à vocation économique sur Saint Marc et Sainte Marguerite.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO

DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Sylvie TOPOR & Quentin VIANNES
Email : sylvie.topor@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 75 22
Email : quentin.viannes@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 46
Réf. n° **180215-6652R**

JFA
H

CONTRIBUTION AU DOSSIER DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRASSE

Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur

Février 2018

Après instruction des documents transmis, nous souhaitons formuler un certain nombre d'observations qui, nous l'espérons, pourront enrichir la version arrêtée de la révision générale de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) avant son approbation.

A ce stade, notre compagnie consulaire émet un avis favorable accompagné de quelques recommandations, développées ci-après.

Grasse demeure, pour la production des matières premières destinées aux parfums et arômes, le principal pôle industriel français de ce secteur. L'industrie des fragrances est le principal pilier économique de la commune de Grasse, nous suivons ainsi avec grand intérêt les évolutions réglementaires qui permettront aux industriels de ce pôle d'excellence de se développer dans les meilleures conditions pour favoriser l'emploi notamment.

Une des principales difficultés sur votre commune, et bien plus encore sur l'ensemble des Alpes Maritimes, est d'identifier des espaces à consacrer aux activités industrielles, dans une région où la pression foncière est intense.

VOLET REGLEMENTAIRE

Nous avons étudié avec soin votre projet de règlement de la révision générale du PLU.

Tout d'abord, le règlement expose des dispositions partagées applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

Dans l'article DP-UAU 1, sont interdites « Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ». Nous saluons tout de même que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soient autorisées sans contraintes particulières dans toutes les zones U et AU.

Dans les dispositions générales du règlement, on retrouve en effet l'instauration de périmètres de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Cet outil permet l'interdiction des changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires identifiés aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article DG 28 (**page 31**). Comme vous l'évoquez dans votre document, la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur soutient cette initiative concernant l'urbanisme commercial. Nous nous permettons de vous rappeler les jurisprudences sur ces restrictions d'implantation. Ces dernières doivent être fondées sur l'intérêt général, être strictement circonscrites géographiquement et ne pas être générales et absolues : justifiées sur une rue commerçante, elles ne le sont plus sur les trois quarts de la commune.

L'article DP-UAU 7 présente les normes générales sur le stationnement automobiles. L'artisanat et le commerce de détail doivent créer une place pour 30 m² de surface de plancher. Cette proposition semble potentiellement contraignante notamment par rapport au règlement en vigueur n'imposant pas de norme particulière pour ce type d'activités. Nous vous recommandons de revoir ce seuil.

Il est noté, en **page 54 du tome 2** du rapport de présentation sur les justifications des dispositions du PLU, qu'une « réglementation particulière est apportée aux linéaires commerciaux avec des normes de stationnement moins contraignantes ». Néanmoins, nous constatons que ces normes imposées sont les mêmes pour tous les commerces des zones U et AU concernées ou non par un linéaire de protection de la diversité commerciale. Il serait intéressant d'adapter ce seuil en fonction des enjeux de développement.

Nous avons également noté l'instauration de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) pris en application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme. Trois périmètres sont inscrits sur le plan de zonage où se situe actuellement de nombreuses activités économiques : Carré de la Marigarde, Route de Cannes et Saint Marc. Or, cette servitude, d'une durée maximale de 5 ans, limite considérablement les possibilités de développement des entreprises concernées. En effet, seule une extension de 15 m² maximale est autorisée.

Nous avons ensuite analysé en détails votre projet de règlement concernant les zones à vocation d'activités économiques identifiées en UG. Ce zonage comprend différents sous-secteurs en fonction du type d'occupation des sols. Les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites sont résumées dans un tableau situé dans le préambule du règlement de la zone UG (**page 89**). Même si cela paraît implicite, une légende du code couleur utilisé permettrait de clarifier ce récapitulatif et d'en faciliter la compréhension.

Tout d'abord, nous avons le sous-secteur UGa réservé à l'artisanat et aux services. Une première ambiguïté réside entre le tableau et l'article UG1-A. En effet, dans le tableau, l'artisanat et les commerces de détails sont en verts, donc à priori autorisés, mais les commerces de détails sont interdits selon l'article UG1-A.

Toujours dans le tableau, pour la catégorie industrie il est noté « sans risque industriel ». L'article UG1-A précise : « les occupations et utilisations du sol comportant un risque industriel ou des nuisances susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes, à la salubrité et la sérénité du cadre de vie (bruit, odeur) sur les zones résidentielles voisines, et notamment celles de nature à grever d'inconstructibilité tout bien foncier ou immobilier ». Nous attirons votre attention sur le fait que des activités industrielles peuvent se trouver dans le zonage UGa proposé et se verront potentiellement contraintes dans leur développement au vu de cette prescription. Ainsi, nous vous recommandons de clarifier ce point de votre règlement. De plus, par nature, toute activité industrielle présente un risque industriel. Par exemple, nous avons notamment relevé les entreprises Charabot et Expressions parfumées, fabrication d'huiles essentielles / matières premières pour la parfumerie et arômes, qui se trouvent au sein de ce zonage UGa.

Le sous-secteur UGi est quant à lui réservé à l'activité industrielle. Comme en UGa, la restauration est interdite selon l'article 1. Or, dans l'article 2, sont autorisées les occupations et utilisations du sol à usage de « locaux participant à l'animation de la zone économique (salles d'affaire, restauration d'affaire, centre d'affaire...) ». Il semble important de clarifier cette ambiguïté pour UGi et UGa.

Ce projet de PLU présente aussi des zones à urbaniser à vocation d'activités économiques : 1AUGi pour l'industrie et 1AUGa pour l'artisanat et les services.

Pour 1AUGa, on retrouve les mêmes problématiques concernant d'une part l'autorisation de l'industrie si celle-ci ne présente pas de « risque industriel » et d'autre part l'ambiguïté entre le tableau et l'article 1 concernant les commerces de détails.

Pour les deux secteurs, 1AUGa et 1AUGi, nous formulons également la même remarque que pour les secteurs UGa et UGi concernant la « restauration d'affaire ».

VOLET ZONE D'ACTIVITES ET FONCIER ECONOMIQUE

Tout d'abord, de nombreuses activités ont été incluses dans le zonage réglementaire UG spécifique au développement économique et nous vous félicitons pour cette initiative.

C'est notamment le cas pour quelques entreprises majeures du territoire : Charabot – route Napoléon, Payan Bertrand – avenue Jean XXIII, Robertet – avenue Sidi Brahim, ...

Quelques polarités commerciales chemin des Chênes et route de Cannes au niveau du quartier des Bastides intègrent également un zonage UGc plus adapté.

Enfin, nous avons identifié deux zones de fait (regroupement d'entreprises sans zonage réglementaire dédié exclusivement au développement économique) route de Valbonne - Plascassier et au sein du vallon de Saint Antoine. Nous apprécions tout particulièrement l'instauration d'un zonage plus cohérent pour ces zones d'activités comprenant des commerces, de l'artisanat et de l'industrie.

- **Zone d'activités Saint Marc et projet d'extension « Ecoparc »**

Nous avons lu attentivement votre projet de renouvellement du secteur Saint Marc / Saint Donat décrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°5.

Nous sommes favorables au réaménagement du quartier avec notamment la création d'un Ecoparc, zonage 1AU-Ga, qui permettra d'accueillir le pôle technique du Bus à Haut Niveau de Services (BHNS) ainsi que des TPE, PME / PMI.

L'ambition affichée est également de requalifier l'existant en mettant en œuvre une « mixité fonctionnelle et urbaine associant une offre renouvelée de logements et d'activité économique ». Pour mettre en œuvre cet objectif, nous avons bien noté la zone 1AUca, zone d'urbanisation future à dominante habitat.

Or, de nombreuses activités se situent sur l'emprise de votre projet de mixité fonctionnelle. Certaines pourront envisager de s'intégrer dans les rez-de-chaussée commerciaux du programme à conditions que ces derniers soient adaptés (hauteur, insonorisation, parking, vitrine, etc.). En revanche, d'autres entreprises ne seront pas compatibles et seront amenées à se délocaliser.

Ces activités représentant de l'emploi, il s'agira d'être vigilants à la programmation des différents aménagements afin de leur proposer des solutions de réimplantation pertinentes. L'Ecoparc pourrait répondre, en grande partie, à ces besoins si le timing est bien étudié.

Plus au sud du vallon Saint Marc, la polarité commerciale aux Bastides, dispose désormais d'un zonage adapté UGc2. Nous avons relevé la présence d'un emplacement réservé SLI-E4 pour la création d'un carrefour route de Cannes / chemin des Plaines. Celui-ci empiète sur l'emprise d'activités économiques, notamment sur le parking d'une surface commerciale et sur l'angle d'une entreprise de matériaux.

Nous souscrivons à l'extension envisagée sur l'ouest du site actuel avec une zone 1AU-Ga plutôt destinée à de l'artisanat. Celle-ci pourrait également accueillir des entreprises souhaitant se relocaliser suite au programme de mixité fonctionnelle au niveau de l'espace d'activités Saint Marc.

- **Espace d'activités de la Route de Cannes / La Paoute**

Au niveau de la Route de Cannes, nous partageons le découpage en trois secteurs UGc, plus adaptés et cohérents, afin de regrouper les activités, principalement commerciales. Ce morcellement permet de distinguer les zones à vocation économique et les secteurs habités.

Nous avons pris connaissance de l'OAP n°3 de la Route de Cannes où les enjeux affichés sont similaires à l'espace d'activités Saint Marc notamment le renouvellement urbain intégrant de la mixité fonctionnelle entre le pôle commercial nord (axe 85) et sud (Auchan). La problématique est la même pour les entreprises se retrouvant au sein de la zone 1AUca à vocation d'habitat.

Ainsi, comme pour le secteur Saint Marc, nous attirons votre attention sur l'articulation et la planification de ce projet de restructuration afin de proposer aux acteurs économiques des solutions de maintien (intégration en RDC) ou de relocalisation dans les meilleurs délais.

Vous envisagez de renouveler plusieurs secteurs urbains comprenant de l'activité économique et d'y développer de la mixité fonctionnelle. Dans ce cadre, certaines entreprises seront probablement amenées à trouver un nouveau site pour se développer. Par conséquent, nous nous interrogeons sur les capacités de l'Ecoparc Saint Marc et du projet d'extension aux Bastides à accueillir l'ensemble de ces établissements. Tout en prenant également en compte le fait que les autres zones d'activités ne proposent que très peu de disponibilités foncières non contraintes.

- **Carré Marigarde**

Cet espace d'activité se compose désormais de plusieurs sous-secteurs UG en fonction des activités implantées.

La majeure partie de cette zone demeure en UGa où nous sommes ravis de l'augmentation de l'emprise au sol envisageable (de 50 à 60%) par rapport au PLU en vigueur.

Pour les parties en UGi, relatives aux activités industrielles, nous adhérons tout particulièrement à l'augmentation de l'emprise au sol et de la hauteur maximale autorisée afin d'optimiser le foncier réservé aux activités industrielles. Ces changements réglementaires offriront des possibilités de densification intéressantes pour les entreprises concernées notamment Centipharm au nord et la Société Grassoise de Parfumerie Selin.

Deux secteurs passent en UGc2, dédiés aux activités commerciales, artisanales du quotidien et de services. Nous avons bien remarqué les périmètres de protection du linéaire commercial instaurés sur ces espaces.

L'OAP n°1 Carré Marigarde porte « l'ambition d'une recomposition globale tournée vers l'accueil de fonctions tertiaires attractives (recherches et technologies, services aux entreprises, tourisme...), mais aussi de grands équipements publics et, lorsque c'est possible, des fonctions d'habitat ». De plus, il est précisé qu'il s'agit d'un « secteur de fort potentiel de renouvellement urbain, l'est du site est à vocation économique. L'enjeu est de permettre l'installation d'activité économique en lien avec le plan de Grasse ». Ce dernier point mérite d'être précisé et explicité. En fonction du projet qui sera déterminé sur cet espace, certaines entreprises ne seront peut-être plus en adéquation avec le renouvellement urbain souhaité. Nous aurions donc les mêmes enjeux de relocalisation que pour les secteurs Saint Marc et route de Cannes.

De plus, nous avons relevé que l'extension à vocation économique au nord-est de la zone UGc2 (Les Briconautes) ne semblait plus d'actualité. En effet, le classement en zone agricole ne permettra plus d'envisager ce projet actuellement en 2AUa.

- **Sainte Marguerite / Arôme Grasse**

Les enjeux d'aménagements concernant la plaine économique de Sainte Marguerite sont présentés dans l'OAP n°2. Nous partageons notamment votre constat sur la pénurie d'offre foncière économique dans les Alpes Maritimes.

Afin d'optimiser ce foncier industriel, nous louons l'augmentation de l'emprise au sol et de la hauteur maximale autorisée au sein du règlement du sous-secteur UGi couvrant la quasi-totalité de la zone d'activités Sainte Marguerite ainsi que le Pôle Arôme Grasse. Les possibilités de densification, sur la hauteur principalement, sont notamment très intéressantes pour les terrains concernés par l'aléa inondation au vu des potentielles restrictions qui pourraient intervenir sur l'emprise au sol avec l'élaboration du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI).

La frange nord / nord-est, de la zone d'activités de Sainte Marguerite est classée en UGa (artisanal et services) alors qu'il s'agit d'un secteur historiquement industriel, avec Biolandes notamment. Il semble nécessaire d'étudier une évolution de ce zonage pour permettre de réimplanter des activités de production sur ce site qui fait partie des friches industrielles à réhabiliter. De plus, il s'agit d'un site contraint par l'aléa inondation avec la présence du Grand Vallon. Un classement en UGi, dédié aux activités industrielles et présentant des possibilités d'extensions verticales plus importantes qu'en UGa, semble donc plus pertinent.

Nous sommes tout à fait favorables à votre projet d'extension résiduel entre Sainte Marguerite et Arôme Grasse avec un zonage 1AU-Gi dédié aux fonctions industrielles. Le maintien et l'extension du cœur industriel de cette zone d'activité renforcera l'attractivité de Grasse dans la filière arômes et parfums.

Nous encourageons également le souhait de maintenir une réserve foncière, zone 2AU occupée actuellement par de l'habitat, afin d'envisager à plus long terme l'accueil d'activités économiques en continuité des installations existantes.

Enfin, le projet de BHNS, traversant la zone et accompagné de plateformes multimodales (arrêt / stationnement), permettra d'améliorer la desserte de ce parc d'activités.

- **Camperousse / Bois de Grasse**

Les zones d'activités de Camperousse et de Bois de Grasse bénéficient d'un zonage UGi. Tout comme Sainte Marguerite et Arôme Grasse, nous vous félicitons pour les modifications réglementaires qui permettront de densifier ces secteurs économiques. Une nouvelle fois l'augmentation de la hauteur maximale autorisée permettra aux entreprises de Camperousse d'envisager un développement malgré le risque inondation du site.

Au nord de la zone de Camperousse, route de la Paoute et route du Plan, plusieurs entreprises bénéficie désormais d'un zonage à vocation économique : UGc et UGc2. Nous tenions à souligner cette démarche.

Concernant le parc d'activités des Bois de Grasse, nous sommes enthousiasmés par la coopération entre nos services qui ont permis les évolutions règlementaires souhaitées par le club des entreprises et nécessaires pour leur projet à court et moyen terme. L'emprise au sol, qui ne faisait pas partie des suggestions du club, a même été augmentée de 10%.

Néanmoins, certaines demandes n'ont toujours pas été inscrites dans ce projet de révision. Le club souligne avec satisfaction les évolutions sur la hauteur et l'emprise au sol qui vont dans le bon sens du développement industriel de la zone mais celles-ci risquent d'avoir une portée limitée si le reste des demandes n'est pas pris en compte, notamment concernant le coefficient d'espaces verts. Il s'agit de concevoir ces demandes de façon globalisée pour aboutir à une cohérence d'ensemble.

Au nord-est, nous avons constaté la création d'un secteur UP à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif qui pourrait potentiellement répondre aux besoins d'espaces de stationnement sollicités par les entreprises.

Dans votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il est indiqué une « frange d'extension de l'activité » au sud-ouest de la zone. Dans le plan de zonage, il s'agit d'une zone UP non dédiée à l'activité économique. De plus, un emplacement réservé, création d'une aire d'accueil des gens du voyage, se trouve sur ce site. Il semble nécessaire de clarifier cette ambiguïté entre le PADD et le plan de zonage.

VOLET COMMERCE & URBANISME COMMERCIAL & TOURISME LOISIRS

Nous suivons avec grand intérêt le projet de la ZAC Martelly, vecteur de la redynamisation du centre ancien. Nous avons bien noté le zonage spécifique UAm à dominante d'activités commerciales, culturelles, d'habitation et d'équipements publics.

Mes services restent à votre disposition afin de poursuivre une collaboration constructive sur ce projet emblématique.

VOLET ENVIRONNEMENT & CARRIERES

Le territoire des Alpes-Maritimes souffre d'un manque de site de traitement et de valorisation des déchets inertes.

Un entrepreneur vous a soumis un projet d'unité de recyclage de faible tonnage pour des matériaux nobles envisagé route de Pégomas sur les parcelles E0 67 et 134. Le règlement de la nouvelle zone UP ainsi de la zone rouge du Plan de Prévention du Risque incendie de forêt (PPRif) ne permet pas l'installation d'une telle entreprise à l'heure actuelle.

Pour répondre à cette demande, il s'agira donc d'autoriser l'industrie dans ce secteur après révision du PPRif.

VOLET LOGEMENT POUR ACTIFS

Concernant cette thématique essentielle au développement économique, nous encourageons l'objectif affiché dans votre PADD de « poursuivre l'effort de réhabilitation de l'habitat dans le centre ancien pour lutter contre le mal-logement. En pariant sur une meilleure mixité sociale, la Ville veut redonner de l'attractivité à un parc d'habitat accessible pour les jeunes ménages et les actifs (conventionnement, aide à l'accession maîtrisée) ».

DIVERS / ERREURS MATERIELLES

Nous avons relevé des erreurs matérielles notables dans les divers documents :

- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - o « PPRi » dans la légende des cartographies or il ne s'agit que d'une carte d'aléa pour le moment.

- Dans le plan de zonage :
 - o L'étiquette « UGc2 » n'apparaît pas au sud-ouest de la zone Carré Marigarde ;
 - o OAP n°6 et non n°7 au niveau du Petit Paris ;
 - o Un linéaire commercial est mal positionné au niveau de l'Avenue de Provence, le linéaire serait plus judicieux le long de l'Avenue Mathias Duval.

- Dans le règlement :
 - o Page 8 : il manque UGh dans la liste des sous-secteurs UG ;
 - o Page 89 et 117 : ajout d'une légende au tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations autorisées ou non.

