

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES



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

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

1-Notice de présentation

Démolition/Reconstruction de l'hôtel des Parfums

PROJET ARRÊTE LE : 28/09/2006	
ENQUÊTE DU : 23/01/07 au 23/02/07	
APPROBATION LE : 28/06/2007	Monsieur le Maire :
MODIFICATIONS	MISES A JOUR :
Modification n° 1 : 30/09/2008	Mise à jour n° 1 : 20/03/2008
Modification n° 2 : 03/12/2009	Mise à jour n° 2 : 05/07/2010
Modification n° 3 : 25/03/2010	Mise à jour n° 3 : 12/07/2010
Modification n° 4 : 17/06/2010	Mise à jour n° 4 : 31/01/2011
Modification n° 5 : 30/09/2010	Mise à jour n° 5 : 19/07/2013
Modification n° 6 : 30/06/2011	
Modification n° 7 : 30/06/2011	
Modification n° 8 : 28/06/2012 annulée jugement TA11/05/2016	Déclaration de projet secteur ROURE : 13/12/2016
Modification n° 9 : 04/07/2013	
Modification n° 10 : 17/02/2015	
Modification n° 11 : 29/03/2016	
Modification n° 12 : 17/01/2017	

SOMMAIRE

GÉNÉRALITÉS SUR LA MISE EN EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME	5
I-LA MISE EN COMPATIBILITÉ	5
1. Le déroulement de la procédure	6
2. Le contenu du dossier de mise en compatibilité	7
3. Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité et l'évaluation environnementale.....	7
II-CONTEXTE DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTÉRÊT GÉNÉRAL.....	7
1. Contexte et contraintes réglementaires	7
2. Implantation et caractéristiques du projet	14
3. Environnement paysager	32
4. Intérêt général du projet.....	38
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE GRASSE AVEC LE PROJET	42
1. MODALITÉS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PROJET	42
2. INCIDENCES DU PROJET SUR LE PLAN DE ZONAGE	45
3. INCIDENCES DU PROJET SUR LE RÈGLEMENT	48
Création d'un secteur UH	48
1.1. Dispositions générales	48
1.2.Caractère de la zone	48
→Occupations et utilisations du sol interdites (article 1)	48
→Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article 2)	48
→Accès et voirie (article 3)	48
→Desserte par les réseaux (article 4).....	49
→Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques (article 6).....	49
→Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux autres sur une même propriété (article 7)	49
→Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)	49
→Hauteur maximale des constructions (article 10)	50
→Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords (article 11)	51
→Aires de stationnement (article 12).....	51
→Espaces libres et plantations (article 13).....	51

GÉNÉRALITÉS SUR LA MISE EN EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME

I-La mise en compatibilité

Aux termes de l'article L153-54 du Code de l'urbanisme, lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Le projet consiste en la démolition de l'ancien hôtel des Parfums localisé dans le centre de la ville de Grasse, entre le Boulevard Eugène Charabot et l'Avenue Yves Emmanuel Baudoin, en vue de sa reconstruction.

La procédure de mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme, afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle de ce projet s'inscrivant dans une logique de dynamisation du centre-ville.

En effet, l'objectif communal est de poursuivre la redynamisation urbaine, commerciale et sociale du centre-ville de Grasse commencé depuis plusieurs années et se traduisant déjà par la réalisation de plusieurs projets :

- Dans le cadre du programme national de rénovation urbaine, la Ville de Grasse s'est engagée dès 2008 dans la conduite d'un projet global et d'envergure visant à enrayer les dysfonctionnements d'ordres urbain et social identifiés dans les secteurs centre historique Porte-Est et Gare. Ainsi, la convention pluriannuelle de rénovation urbaine du 9 avril 2008 mobilise de nombreux partenaires, outre la Ville et l'ANRU, la communauté d'agglomération du Pays de Grasse, le Département, la Région, la CDC, les bailleurs, afin d'initier des projets structurants tels que l'aménagement du secteur Martelly et la création de la médiathèque, des grands programmes de requalification d'îlots dégradés, de réhabilitation, de résidentialisation et de production de logements, ainsi que des actions participant à l'emploi et au développement économique. Le PRU de Grasse est dorénavant entrée dans sa dernière phase opérationnelle.
- L'ouverture de la nouvelle maison du parfum « Les Fontaines parfumées » commune à Louis Vuitton et Christian Dior, au cœur de Grasse, représentant la démonstration du savoir-faire du groupe LVMH. Cet atelier est situé à proximité de l'hôtel des Parfums.
- La ZAC Martelly, objet notamment de la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 janvier 2017. Il s'agit d'une opération de restructuration urbaine et commerciale sur 2 hectares en porte d'entrée de l'hypercentre permettant notamment la création de commerces, d'un cinéma, de logements et de parkings.
- La requalification urbaine du quartier de Roure, au sud du centre ancien de Grasse. En 1999, la municipalité a engagé une intervention publique dans le but de préserver le patrimoine culturel et architectural des anciennes usines de parfumerie Roure-Bertrand. La ZAC Roure concrétise le souhait de la municipalité de procéder à une redynamisation du quartier. Par ce biais, Roure est devenu un quartier mixte composé de logements (accession et social), de services administratifs avec le siège de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, d'une institution publique (palais de justice), d'une clinique, d'une résidence hôtelière, de

quelques commerces et d'un parc de stationnement public de 600 places. La déclaration de projet n°1 sur le quartier de Roure engagée par le Maire de Grasse vise à poursuivre cette redynamisation en créant notamment des logements, des cabinets médicaux et une crèche.

La présente déclaration de projet intervient en complément de la réalisation de ces projets et porte sur :

- Le reclassement d'une partie de la zone UBa en zone UH
- L'intégration d'une hauteur de 390 en NGF sur la zone concernée par le projet.

1. Le déroulement de la procédure

La procédure de déclaration de projet est décomposée en plusieurs étapes :

1-Lancement de la procédure : La procédure de déclaration de projet est à l'initiative soit de l'État, d'une collectivité territoriale ou du groupement de collectivités (art L 300-6 du Code de l'urbanisme).

En l'occurrence, la personne responsable du projet est le Maire compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme. La procédure sera donc menée par celui-ci, conformément à l'article R 153-15 du Code de l'urbanisme.

2-Saisine de la DREAL : Une évaluation environnementale est systématique pour les déclarations de projet sur une commune concernée par un site Natura 2000 (en toute ou partie) et qui :

- changent les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- réduisent un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière,
- introduisent une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (Art R104-9 Code de l'urbanisme).

En l'occurrence, la commune de Grasse ne comporte pas de site Natura 2000, de sorte que seul un examen au cas par cas est nécessaire et sera adressé à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE). Celle-ci devra établir après examen au cas par cas, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. La MRAE dispose d'un délai de 2 mois pour rendre son avis. Si la MRAE estime qu'une évaluation environnementale est nécessaire, celle-ci disposera d'un délai de 3 mois pour rendre son avis. Pour rappel, l'avis de la MRAE doit être joint en enquête publique.

3-Transmission du dossier constitué aux personnes publiques associées au moins 3 semaines avant la réunion d'examen conjoint.

4-Une réunion d'examen conjoint est organisée sur les dispositions composant la déclaration de projet, réunissant les personnes publiques associées, à savoir :

- Le Préfet des Alpes Maritimes,
- Le Président du Conseil Départemental des Alpes Maritimes,
- Le Président du Conseil Régional Provence Alpes Côte d'Azur,
- Le Président du Syndicat mixte SCoT'Ouest,
- Le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse,
- Le Président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,

- La Chambre de commerce et d'industrie,
- La Chambre d'agriculture,
- La Chambre des métiers,
- Le Président du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur (article L132-7 Code de l'urbanisme).

5-A l'issue de l'examen conjoint, un procès-verbal est dressé et joint au dossier d'enquête.

6-L'enquête publique est organisée à l'initiative du Maire, conformément à l'article R153-15 du Code de l'urbanisme. La durée de l'enquête publique est d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur a un mois pour rendre son rapport.

L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (art L153-54 Code de l'urbanisme).

7-La commune délibère sur l'approbation de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité dans un délai de deux mois. Conformément à l'article R153-16 du Code de l'urbanisme le Conseil Municipal de la ville de Grasse approuve la mise en compatibilité du PLU.

2. Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le dossier de mise en compatibilité comprend notamment :

- une notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure, les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet, les dispositions pour assurer la mise en compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme,
- le dossier de cas par cas,
- un plan de zonage comprenant les changements afférents à la déclaration de projet,
- un règlement comprenant les changements afférents à la déclaration de projet.

3. Les textes réglementaires régissant la procédure de mise en compatibilité et l'évaluation environnementale

Les conditions d'applications de la procédure de déclaration de projet sont intégrées aux articles L153-54 et R153-15 du Code de l'urbanisme.

L'examen au cas par cas est réglementé par les articles R 104-8 et R 104-9 du Code de l'urbanisme.

II-Contexte du projet et justification de son intérêt général

La démonstration de l'intérêt général du projet doit faire appel à des éléments de contexte qui conditionnent les motivations de ce projet.

1. Contexte et contraintes réglementaires

1.1. Contexte intercommunal et contraintes réglementaires :

La commune de Grasse, sous-préfecture des Alpes-Maritimes, couvre une superficie de 4 444 hectares. Située à 18 km de la mer et aux pieds des contreforts montagneux, Grasse est la seule grande ville du département qui ne soit pas littorale.

Grasse appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), née le 1er janvier 2014 de la fusion entre la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence, la communauté de communes des Terres de Siagne et la communauté de communes des Monts d'Azur. La CAPG regroupe 23 communes du moyens pays et du haut pays, représentant plus de 100 000 habitants. Seule ville industrielle importante du département, la ville possède une tradition industrielle et artisanale qui lui a valu depuis plus d'un siècle et demi le surnom de «ville des parfums». Grasse est desservie principalement par la pénétrante Cannes-Grasse et la route Napoléon (RD 6085) qui relie Grasse à Cannes, ainsi que par la RD 2085 qui relie Grasse à Nice par Villeneuve-Loubet, et se poursuit à l'ouest par la RD 2562 vers Peymeinade, Fayence et Draguignan. L'échangeur de Mougins-Cannes permet un accès direct à l'A8 par la pénétrante Grasse- Cannes. Elle compte 52 214 habitants (INSEE 2015).

L'aménagement du territoire de Grasse est soumis notamment à :

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret en décembre 2003 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes, en cours d'élaboration;
- Les plans de prévention des risques ;
- Les protections environnementales : SRCE, ZNIEFF, Natura 2000.
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 juin 2007 et modifié à 12 reprises.

Les enjeux et objectifs identifiés au sein de ces documents sont à prendre en compte s'ils s'appliquent au secteur d'étude.



Situation de Grasse

1.1.1. La Directive Territoriale d'Aménagement

Le territoire des Alpes-Maritimes est couvert par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003.

La DTA comporte :

- Une partie « diagnostic » en fonction duquel ont été définis les objectifs et orientations de la DTA ;
- Une partie « objectifs généraux » avec lesquels les documents d'urbanisme doivent être compatibles
- Une partie relative aux orientations et modalités d'application des lois Littoral et Montagne.

Les orientations concernent l'ensemble du département, divisé en « Bande côtière » et « Haut pays ».

Trois objectifs majeurs sont déclinés dans ce document :

- Le renforcement du positionnement des Alpes-Maritimes par l'amélioration de la qualité des relations en matière de transport et par la consolidation de pôles d'excellence, tels que le tourisme, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;
- La préservation et la valorisation de l'environnement comme élément majeur de l'attractivité et du rayonnement du département ;
- La maîtrise du développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et de remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

En plus des objectifs généraux, la DTA définit également des objectifs spécifiques s'appliquant à certains groupes de communes présentant des caractéristiques et des enjeux communs. À ce titre, la commune de Grasse est concernée par des orientations d'aménagement spécifiques au Moyen-Pays de la Bande Côtière hors zone Montagne.

Les orientations d'aménagement du territoire s'inscrivent dans le cadre général d'un développement modéré et d'un parti d'aménagement équilibrant protection et développement.

Ces orientations, qui découlent des particularités géographiques locales, donnent la priorité à l'enjeu de protection, ou de préservation, dans les espaces naturels ainsi que dans les espaces urbanisés ayant une valeur paysagère ou patrimoniale.

La possibilité de réaliser des restructurations et, parfois, des densifications de quartier représentent un enjeu pour le développement, l'aménagement et la mise en valeur de l'agglomération, ainsi que pour l'amélioration du cadre de vie sur le plan local.

La réhabilitation de l'hôtel des Parfums de Grasse s'intègre parfaitement dans cette dynamique. Situé dans le centre-ville, il est l'un des secteurs à enjeux du développement communal.

1.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest des Alpes Maritimes

Le SCoT est un document stratégique d'aménagement du territoire et de planification à l'échelle intercommunale. L'ambition de ce document, défini par les élus, est d'être l'outil principal d'organisation du territoire et de mise en cohérence des politiques publiques.

Il intègre les problématiques tant sociales, économiques, qu'environnementales, en traitant des thématiques de l'habitat et des formes urbaines, des transports et déplacement, des lieux dédiés à l'économie, de l'environnement, des paysages et du commerce.

Le SCoT assure l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, avec lesquels ils doivent être compatibles, ou qu'il doit prendre en compte. Une fois élaboré, il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles.

Grasse, en plus d'appartenir au périmètre de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse, fait également partie du territoire du SCoT Ouest. Son élaboration a été prescrite en novembre 2008. Il s'étend sur environ 584 km² pour plus de 260 000 habitants et regroupe 28 communes.

La première version du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été validée en juin 2011 et donne les premières perspectives de développement. Le projet s'organise autour de cinq priorités qu'il conviendra de considérer dans les différents projets, à savoir :

- Conforter un territoire ouvert sur le monde et en mouvement
- Rééquilibrer les valeurs d'un espace rare et contraint
- Articuler « ville des proximités » et « territoires en réseau »
- Développer les capacités d'anticipation et d'adaptation aux risques et aux changements climatiques
- Tisser les solidarités économiques, sociales et territoriales.

Par délibération en date du 14 octobre 2016, il a été décidé de reprendre la procédure d'élaboration du SCoT suite à la création des deux nouveaux EPCI membres, la CAPG et la CAPL, de fixer les objectifs poursuivis et de préciser les modalités de concertation.



1.1.3. Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) constitue une étape déterminante pour la construction d'une politique publique intercommunale. Il s'agit de définir une politique d'interventions dans le domaine de l'habitat qui favorise un développement urbain, économique et social équilibré de la communauté d'agglomération.

L'élaboration du PLH s'appuie nécessairement sur un partenariat actif entre toutes les communes et l'ensemble des acteurs concernés. Instrument de définition, de programmation et de pilotage en matière d'habitat, il constitue un document de synthèse qui formalise les politiques locales de l'habitat dans toutes ses composantes, sur l'ensemble du territoire intercommunal.

Le PLH vise ainsi à répondre aux besoins (quantitatifs et qualitatifs) en matière de logement et d'hébergement et à favoriser la mixité sociale ainsi que le renouvellement de l'offre : à partir d'une analyse exhaustive des problématiques liées à l'habitat, il fixe des objectifs quantitatifs et spatialisés et indique notamment les actions et moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements, qui doivent être territorialisés par grands secteurs géographiques.

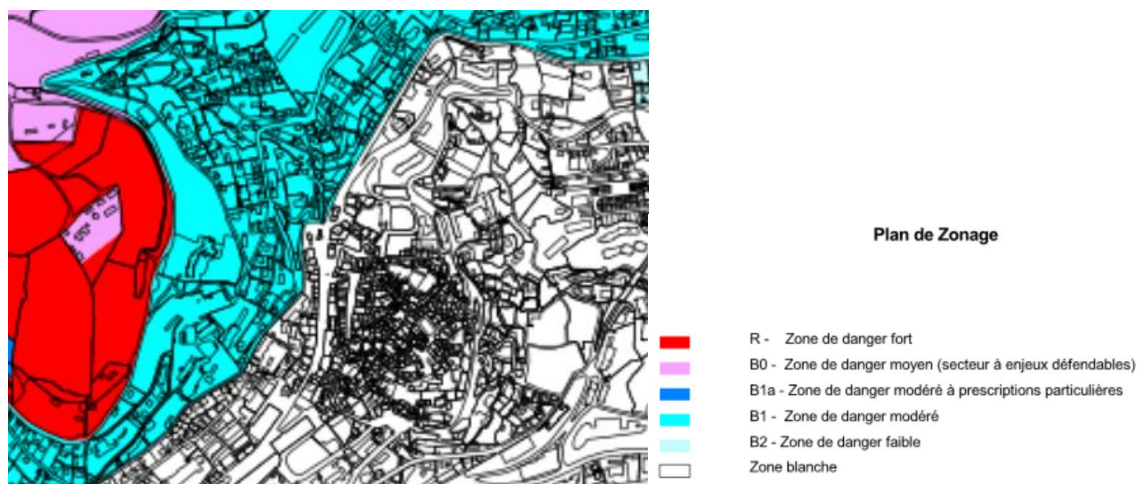
Il s'agit également d'assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes.

Les programmes et opérations devront veiller à respecter les termes de ce document et à y répondre. Or, le PLH ne concerne aucunement le projet qui est lié exclusivement à de l'hôtellerie et non à du logement.

Le PLH de la CAPG a été arrêté au Conseil communautaire le 7 avril 2017 et est actuellement soumis à la consultation des communes.

1.1.4. Le Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt (PPRIF)

Le projet se situe en zone B1 sur le plan de zonage du PPRIF, approuvé le 13 juillet 2009, correspondant à une zone de danger modéré.



Extrait du plan de zonage PPRIF

Le projet situé en centre-ville respecte les réglementations du règlement du PPRIF.

1.1.5. Le Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain

Le site est classé en zone bleue au Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain approuvé le 1^{er} juin 2004, correspondant au risque moyen.



Extrait du plan de prévention des risques Mouvements de terrain

Le projet respecte les recommandations du dit-plan.

1.1.6. Les autres contraintes supra-communales

Le Code de l'Urbanisme introduit une hiérarchisation entre les différents plans, programmes et documents d'urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme de Grasse doit être compatible avec plusieurs autres documents présentés succinctement ci-après.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définies par la Directive Cadre sur l'Eau.

Ces orientations sont opposables au Plan Local d'Urbanisme de Grasse.

Le projet consiste en du renouvellement urbain et les parcelles concernées sont raccordées aux réseaux.

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

En juin 2001, un premier Plan de Déplacements Urbains a été approuvé par le Syndicat Mixte des transports SILLAGES. Ce dernier a été établi sur un périmètre élargi à l'est et au sud-est puisqu'à l'époque le syndicat englobait cinq communes de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) dont Antibes et l'ensemble du parc de Sophia-Antipolis. Depuis, cinq communes ont quitté Sillages pour rejoindre la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis. Parallèlement, de nouvelles communes du canton de Saint-Vallier-de-Thiery et de la Communauté de Communes des Monts d'Azur (CCMA) ont décidé d'adhérer à Sillages. Ces changements ont entraîné la caducité du PDU approuvé en 2001. Mais il est devenu du même coup applicable pour les communes nouvellement intégrées au Syndicat Mixte des Transports Sillages.

Le 24 octobre 2006, le Plan de Déplacements Urbains a été révisé suite aux modifications apportées au Périmètre de Transports Urbains (vingt-six communes : Grasse, Auribeau-Sur-Siagne, Pégomas, La Roquette-Sur-Siagne, Mouans-Sartoux, Saint Vallier de Thiery, St Cézaire-Sur-Siagne, Cabris,

Spéracèdes, Le Tignet, Peymeinade, Amirat, Aiglun, Gars, Collongues, Valderoure, Séranon, St Auban, Caille, Andon, Les Mujouls, Briançonnet, Le Mas, Escragnolles, Sallagriffon et Mougins). Le projet a été arrêté le 17 décembre 2009 pour être finalement approuvé au second semestre 2011.

L'article L.1214-8 du Code des transports dispose que les Plans de Déplacements Urbains doivent faire l'objet d'une évaluation à mi-parcours, soit au bout de cinq ans et constitue un préalable de la mise en révision.

L'article L. 1214-22 du code des transports dispose qu'en cas de modification d'un Périmètre de Transports Urbains concerné par l'obligation d'élaboration d'un plan de déplacements urbains, l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains est tenue d'élaborer un Plan de Déplacements Urbains dans un délai fixé par voie réglementaire, correspondant à trois ans.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) est née au 1^{er} janvier 2014 de la fusion de la Communauté de Communes des Terres de Siagne (six communes), de la Communauté de Communes des Monts d'Azur (douze communes) et de la Communauté d'Agglomération du Pôle Azur Provence (cinq communes). Cette fusion a entraîné la dissolution du Syndicat Sillages qui a été intégré en tant que Régie Transport à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse. De plus, on note également le départ de la Commune de Mougins vers la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins. Ainsi, suite à l'évolution du Périmètre des Transports Urbains, le Conseil Communautaire a voté le 22 mai 2015 la révision de son Plan de Déplacements Urbains.

Le Plan de Déplacements Urbains révisé devra traiter de l'ensemble des problématiques suivantes :

- Diminution du trafic automobile,
- Développement des moyens alternatifs à l'automobile (transports en commun, marche à pieds et vélos),
- Amélioration de l'usage du réseau principal de voirie dans l'agglomération,
- Organisation du stationnement sur voirie et dans les parcs de stationnement (réglementation, tarification, P+R, aire de covoiturage, autopartage),
- Organisation du transport et de la livraison des marchandises (maintenir les activités commerciales et artisanales)
- Développement du management de la mobilité
- Déploiement de bornes de recharge pour favoriser l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables,
- Organisation d'une tarification et d'une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements,
- Amélioration de la sécurité de tous les déplacements,
- Renforcement de la cohésion sociale et urbaine (accès aux réseaux de transports publics pour les Personnes à Mobilité Réduite),
- L'équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilités d'accès, d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé, d'autre part.

Le projet urbain devra être compatible avec ces grandes problématiques.

Le PLU de Grasse doit également être compatible avec d'autres documents, tels que :

- Le Plan Climat Énergie Territorial,
- Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air,
- Le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés,
- Le Schéma Départemental des Carrières.

En étant compatible avec le PLU de Grasse, le projet de renouvellement urbain n'est pas de nature à porter atteinte aux plans, programmes et documents d'urbanisme de rang supérieur.

1.2.Contexte communal et contraintes règlementaires

Intégrée au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la commune se place au cœur de grands enjeux :

- La maîtrise d'un développement urbain équilibré
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité
- Le principe de respect de l'environnement

Ces objectifs convergent vers un même but : tendre vers un aménagement adapté, équilibré et respectueux, capable d'anticiper sur les évolutions futures.

Ces orientations sont définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la ville de Grasse.

Ainsi, le PADD a retenu que la préservation et la mise en valeur de l'environnement constituait un des enjeux majeurs des perspectives d'avenir de la commune.

Cette exigence nécessite :

- la maîtrise d'un développement urbain et équilibré
- la préservation du patrimoine bâti
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel
- le traitement des entrées de ville
- la prévention des risques naturels et technologiques

Il est ainsi détaillé pour le secteur d'étude, les objectifs suivants :

- Préserver et mettre en valeur l'environnement urbain et naturel
- Maîtriser un développement urbain et équilibré

La préservation du patrimoine bâti se traduit par une préservation et une mise en valeur du centre ancien et de ses abords.

Le projet est concentré sur cette nécessité de mettre en valeur ce centre ancien tout en développant l'activité touristique, l'un des objectifs principaux du développement économique de la commune.

Enfin, le projet est développé en prenant en compte l'offre de stationnement pour l'ensemble du projet car un parking est maintenu en souterrain. L'hôtel disposera de 26 places de stationnement dans le parking souterrain de la Foux et 35 places de stationnement au niveau supérieur.

2. Implantation et caractéristiques du projet

L'objectif du projet est de permettre la démolition de l'ancien hôtel résidence des Parfums et sa reconstruction, en plein centre de la Commune de Grasse.

Le site du projet se situe précisément entre le Boulevard Eugène Charabot et l'Avenue Yves Emmanuel Baudoin, sur le parking de la Foux, à Grasse. Il est localisé sur les hauteurs et domine la vieille ville médiévale de Grasse.

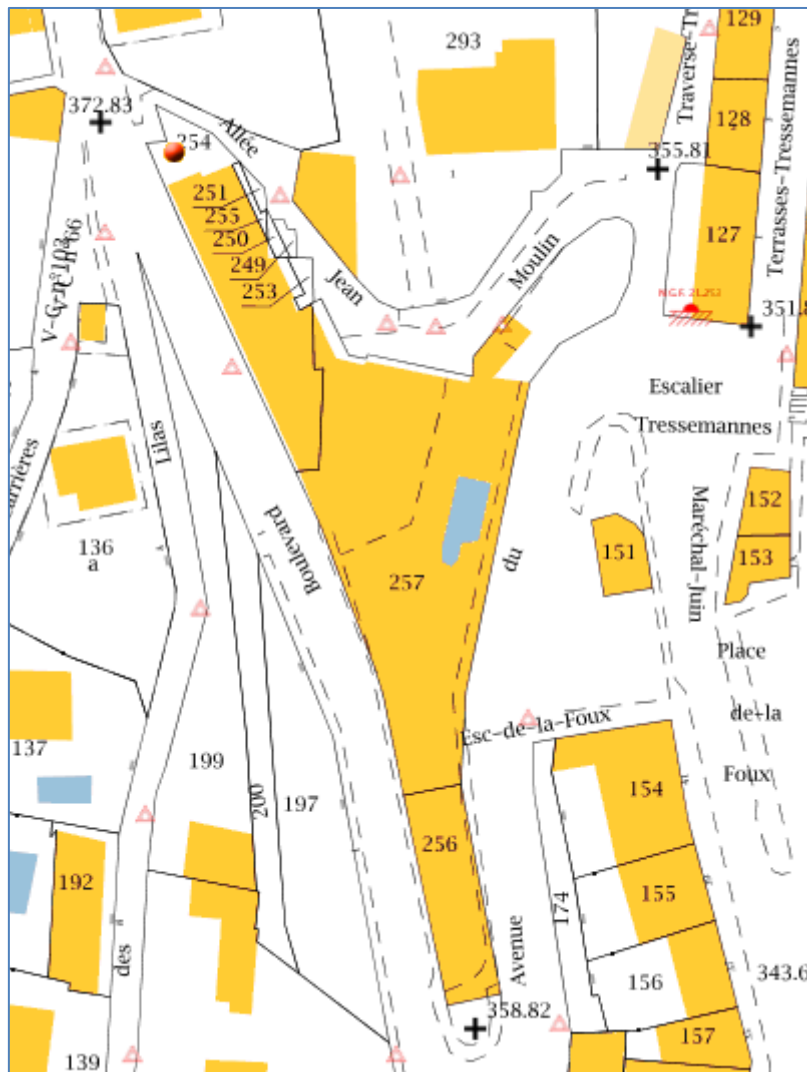


Photo aérienne de l'hôtel



L'hôtel des Parfums aujourd'hui

Le site du projet concerne les parcelles cadastrales BD 254, 255, 252, 250, 251, 249, 253, 257 et 256.



Extrait cadastral

Il s'agit d'un site privilégié dans la ville puisqu'il se situe :

- en plein centre-ville ;
- à 450 mètres du musée international de la parfumerie et à proximité des boutiques, des restaurants et des bars ;
- à 600 mètres du musée Fragonard.
- à proximité d'infrastructures nationales et internationales : gare ferroviaire de Grasse et de Cannes, aéroport de Nice à 33 km, autoroute A8, transports en commun.

Le présent projet vise à créer un hôtel de standing d'environ 82 chambres dont 14 suites (17 chambres par niveau) en plein centre-ville de Grasse en lieu et place d'une résidence hôtelière anciennement gérée par la société Odalys, dont l'activité a pris fin en 2013. Anciennement, l'hôtel était un moteur du tourisme et du commerce de Grasse. Or, ce dernier est désormais à l'abandon.

35 places de parking seront créées sur le même niveau que l'hôtel. Sous l'hôtel, le parking souterrain de la Foux est maintenu ; 26 places de parking sont réservées aux clients et au personnel de l'hôtel. Par conséquent, 61 places de parking sont prévues à destination de l'hôtel.

Il s'agit d'un projet d'envergure, d'architecture contemporaine emblématique du modernisme. Ce projet a été dessiné par le cabinet d'architecture Wilmotte. Avant de revenir sur les objectifs d'un tel projet, il est nécessaire de présenter ses caractéristiques et de le comparer avec l'immeuble existant.

A - Comparaison du volume projeté avec le volume existant en termes d'insertion architecturale

Le projet permettra une réelle amélioration esthétique à l'approche du centre-ancien, comme en témoignent les éléments ci-dessous.

Immeuble existant vu depuis le rond-point Napoléon :



Immeuble projeté vu depuis le rond-point Napoléon :



 WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES 87 RUE DE MONTAIGNE SAINT ANTOINE 75014 PARIS TEL: +33 (0) 1 42 22 22 00 - +33 (0) 1 42 22 17 11 contact@wilmotte.com	ESQ Hôtel des Parfums		HÔTEL DES PARFUMS GRASSE			
	Vue depuis le rond point Napoleon-J.Moulin-Tressemanes		Date 08/2017	Auteur WIL	Dessin ESQ	État 1/2

Immeuble existant depuis l'angle Charabot-Napoléon :



Immeuble projeté depuis l'angle Charabot-Napoléon :



 WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES 87 RUE DE PARIS 69003 LYON 3 ^{ème} FRANCE TEL : +33 (0) 478 32 12 12 FAX : +33 (0) 478 32 12 17	ESQ Hôtel des Parfums PERSPECTIVE depuis l'angle Charabot-Napoléon		HÔTEL DES PARFUMS GRASSE				
	Date	Etat	Dessiné	Titulaire	Lect	Approuvé (M2)	Lecteur
	08/2017	WIL	ESQ				

Le projet, d'une conception architecturale de qualité, sera de nature à mettre en valeur un paysage urbain aujourd'hui banalisé par le bâtiment existant.

La commune a pour ambition de respecter la silhouette et l'architecture du centre-ville ainsi que de mettre en valeur ce premier plan de la ville, aujourd'hui peu qualitatif du fait de l'architecture du bâtiment actuel.

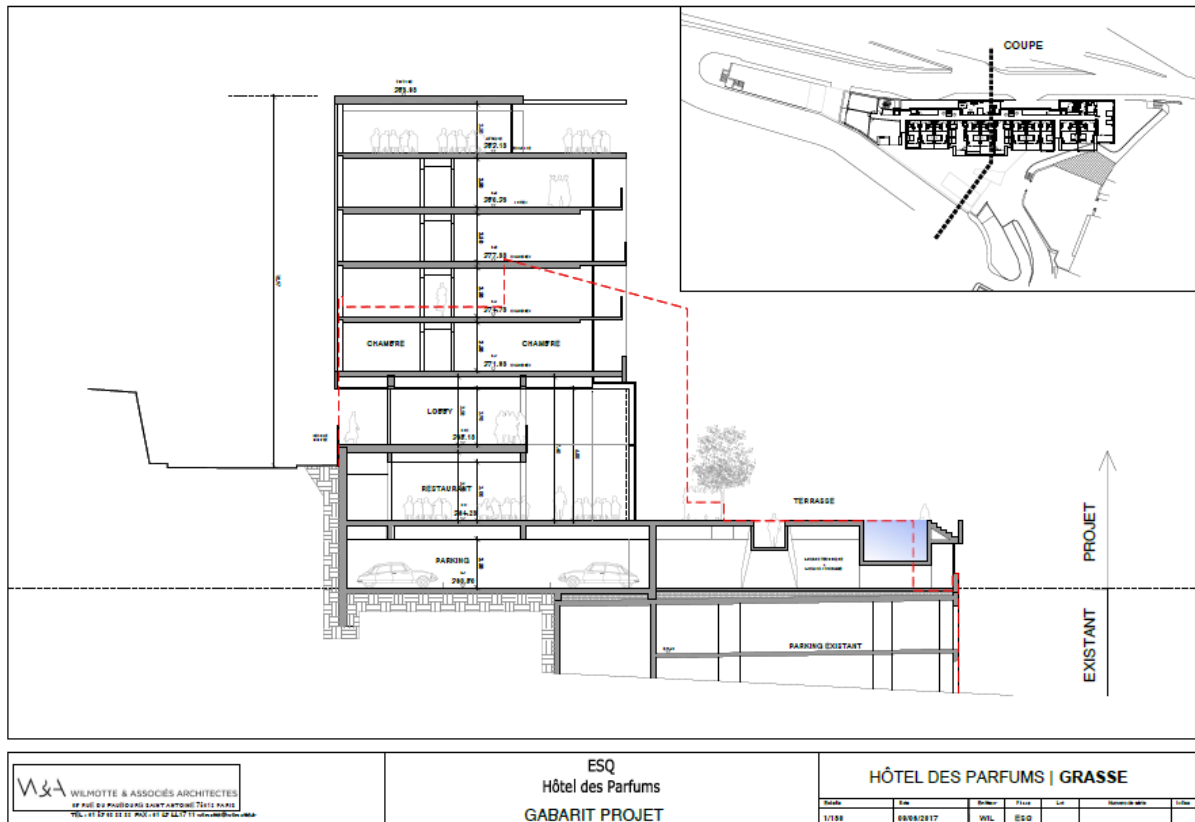
B - Comparaison du volume projeté avec le volume existant en termes de hauteur

Le cabinet d'architecture Willmotte a réalisé une esquisse comparative du bâtiment existant et projeté en termes de gabarit. Le gabarit du bâtiment existant est symbolisé par un tireté rouge sur l'esquisse ci-après :



Il en résulte que l'immeuble existant sera démoli et remplacé par un bâtiment d'un niveau supplémentaire sur une majeure partie de celui-ci. Sur la partie Sud du projet, l'immeuble est surélevé de 2 à 2,5 niveaux sur une petite partie. La partie « extension » sera ajustée au nouveau volume, permettant ainsi de créer un bâtiment homogène assurant une intégration urbaine de centre-ville.

Examinons la hauteur plus précisément :



La hauteur du bâtiment existant est délimitée par un tireté rouge. Vue depuis le rond-point Napoléon, le bâtiment est élevé de deux niveaux. Le dernier niveau supplémentaire en retrait de la façade, n'est pas visible de la rue.

L'esquisse ci-après permet de visualiser la hauteur en niveaux réels : de R+ 4 sur tout l'immeuble projeté à l'exception de l'attique (R+ 5).



 WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES <small>87 RUE DU PAROISSIERS SAINT ANTOINE 75012 PARIS TEL : +33 (0) 1 42 52 12 12 FAX : +33 (0) 1 42 52 12 11</small>	ESQ Hôtel des Parfums PLAN TOITURE PROJET		HÔTEL DES PARFUMS GRASSE					
	<small>Échelle</small> 1/200	<small>Date</small> 08/08/2017	<small>Échelle</small> WL	<small>Plan</small> ESQ	<small>Lot</small> 	<small>Intervenant</small> 	<small>Libre</small> 	

C-Étude de l'insertion du projet au regard de l'environnement alentour en termes de hauteur

Un drone a survolé l'ensemble du secteur et a permis de récolter des photos permettant d'analyser l'impact du projet sur l'environnement alentour.

La photographie ci-après illustre la situation géographique de l'immeuble existant localisé à l'articulation du centre-ville et de ses extensions, s'inscrivant dans le relief.



Photographie de l'immeuble dans son environnement

La majorité des bâtiments sera peu impactée par le projet dans la mesure où ils se situent en surplomb de la ville.



Photographie prise au-dessus de la partie nord de l'immeuble existant

À ce niveau, la vue est dégagée et le projet ne remet pas en cause le visuel.

En outre, la qualité du projet permettra d'améliorer la vue des immeubles les plus proches de l'hôtel.




La vue des immeubles voisins situés au Sud du projet sera inchangée ; la vue imprenable sur la vallée grassoise est sauvegardé au regard du recul de ces immeubles.

De l'autre côté de l'hôtel, Avenue Baudoin :



Le projet sera étendu vers le Sud mais celui-ci le projet ne se prolonge pas jusqu'à l'angle Charabot Napoléon. Un jardin est prévu dans le projet, comme le démontre l'esquisse ci-après :



 WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES <small>19 RUE DE PARIS 92015 SAINT-AURÉLAIN-TERTRE PARIS TEL : 01 83 02 52 52 FAX : 01 83 02 11 71 info@vwa.com</small>	ESQ Hôtel des Parfums		HÔTEL DES PARFUMS GRASSE				
	PERSPECTIVE depuis l'angle Charabot-Napoleon		<small>Projet</small> -	<small>Date</small> 08/2017	<small>Architecte</small> WIL	<small>Etat</small> ESQ	<small>Intervenant autre</small>

En tout état de cause, la vue existante n'est pas à ce jour des plus esthétiques :



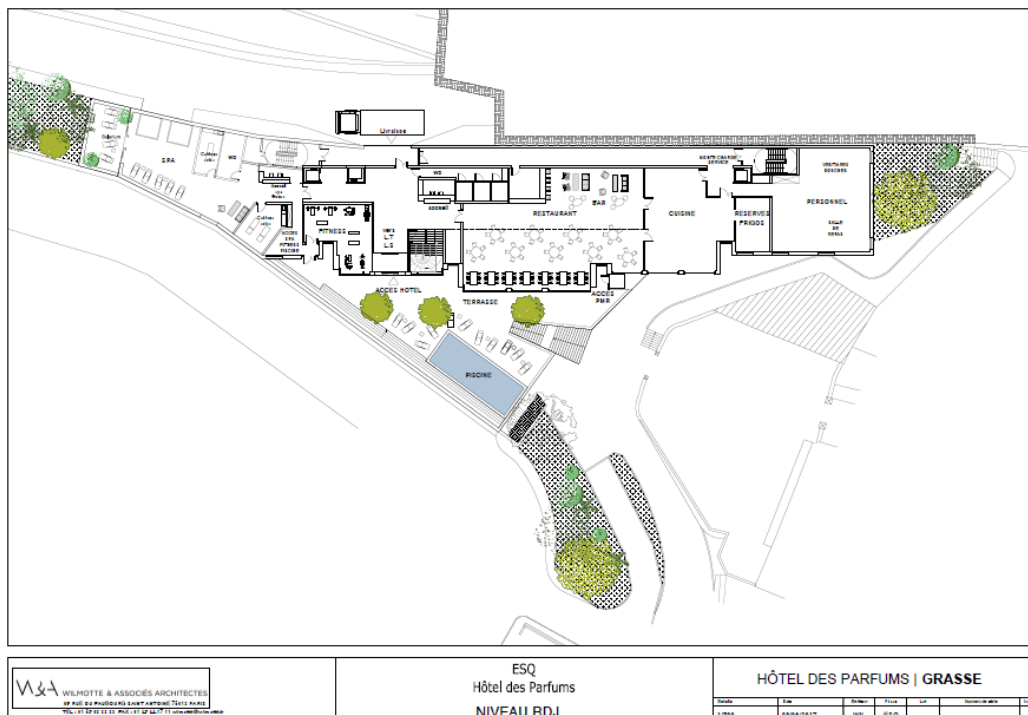
D-Présentation du projet par niveau

Présentons le projet niveau par niveau pour davantage de compréhension :

-Esquisse du projet au niveau R-1 correspondant au parking :

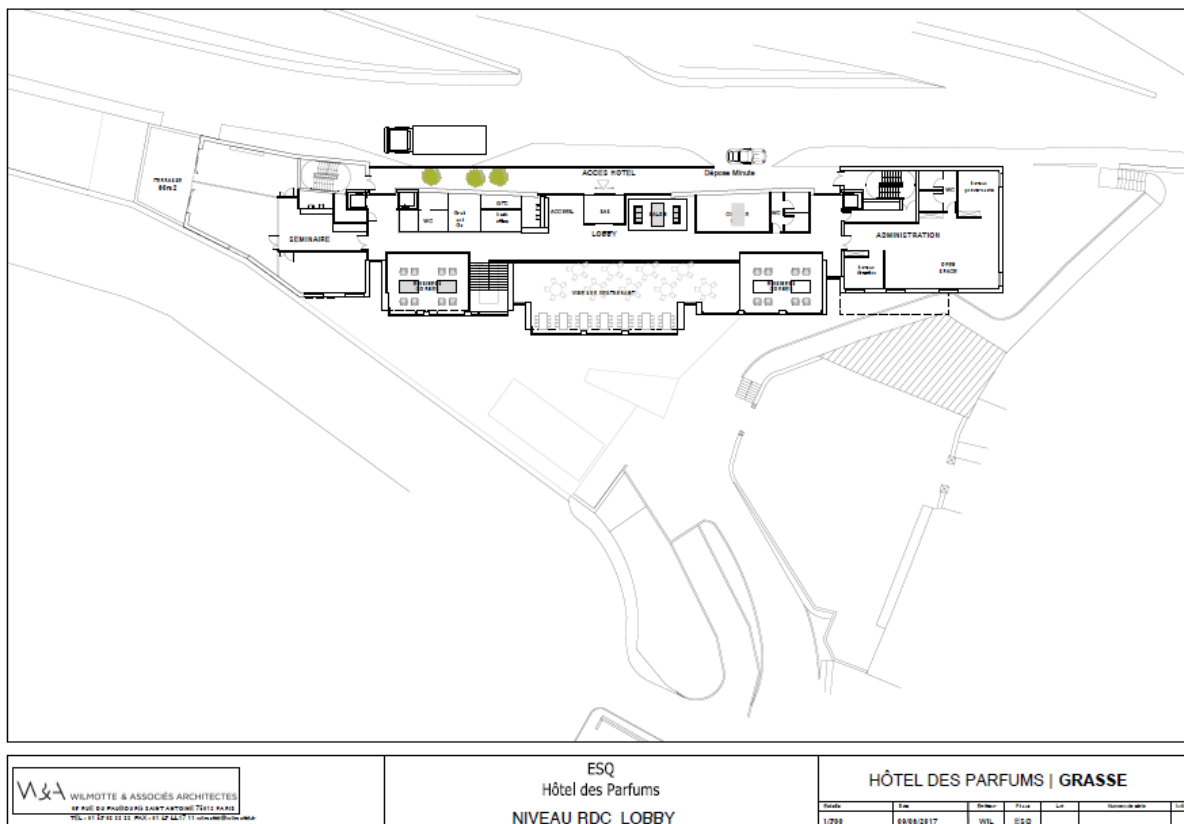


-Esquisse du projet au niveau du rez-de-chaussée :



L'accès à l'hôtel se fera à ce niveau. L'hôtel comportera notamment au rez-de-chaussée un accueil, un restaurant, une cuisine, un local réservé au personnel, un SPA, une salle de fitness, une terrasse et une piscine.


-Esquisse du projet au niveau rez-de-chaussée Lobby :



Il s'agit d'un espace de séminaire, de business corner, outre un espace pour l'administration.

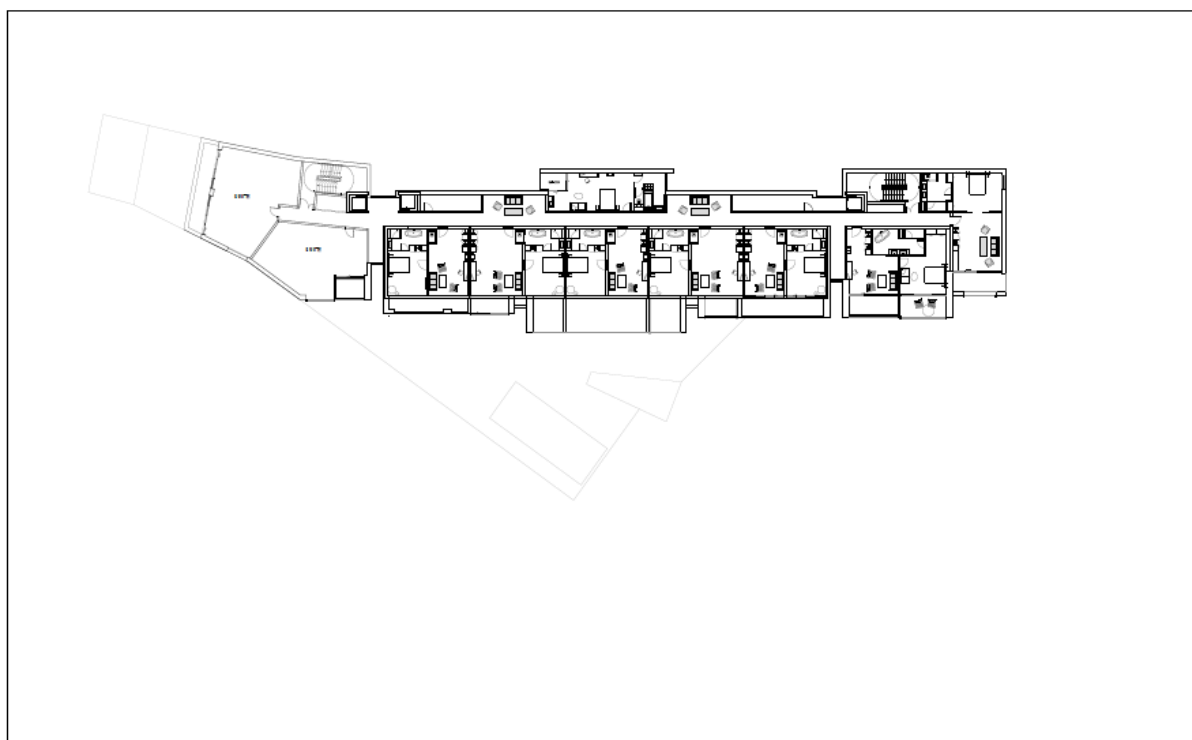
-Esquisse du projet du niveau R+1 à R+3 :




 WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES <small>10 rue de Poitiers 91000 Evry-Courcouronnes</small>	ESQ Hôtel des Parfums ETAGE R+1 > R+3		HÔTEL DES PARFUMS GRASSE				
	Date 08/06/2017	Auteur WIL	Titre ESQ	Lot 1	Commune GRASSE	Code 31000	Révisé 01/06/2017

Ces niveaux comprennent des chambres et des locaux de service.

-Esquisse du projet au niveau R+5 :



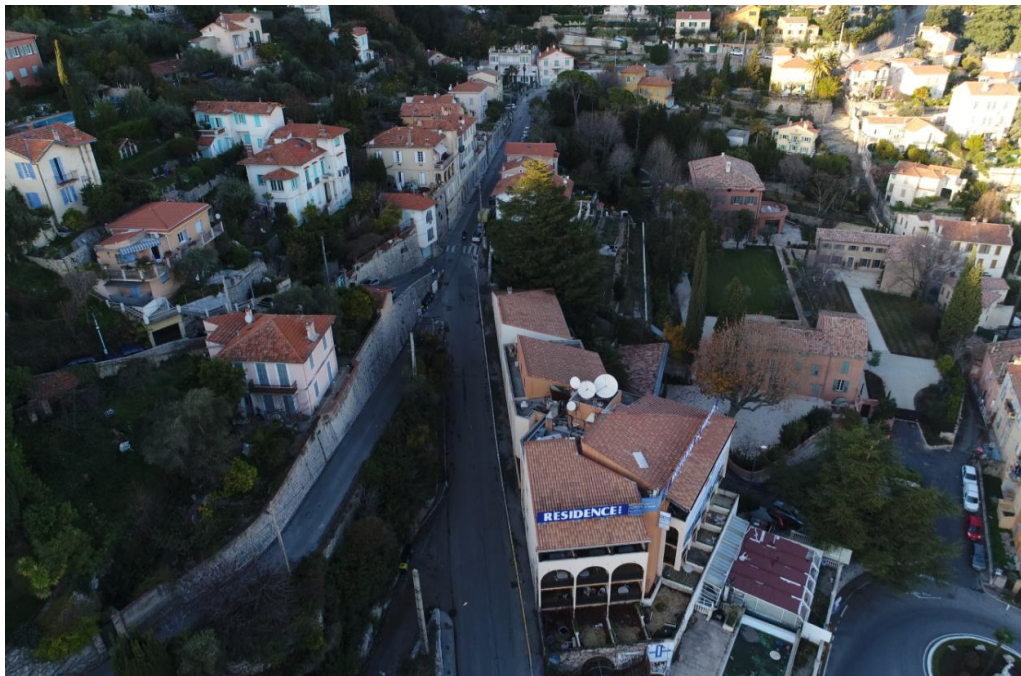
 WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES 10 rue de la République 06100 GRASSE Tél : 04 92 22 12 12 Fax : 04 92 22 12 13	ESQ Hôtel des Parfums ETAGE R+4		HÔTEL DES PARFUMS GRASSE					
			Échelle	Date	Architecte	Titre	Statut	Document de travail
			1:200	08/06/2017	W&A	ESQ		

À ce niveau, des chambres et des suites sont projetés.

3. Environnement paysager

La construction compose avec le paysage. Elle suit la topographie et l'altimétrie des bâtiments voisins.

Tout en étant d'un modernisme inconditionnel, la figure architecturale de l'hôtel crée une harmonie avec le grand paysage de Grasse. En effet, les toitures terrasses végétalisées et le jardin aromatique tissent un lien fort avec la dominante végétale du grand paysage du pays de Grasse.



Vue aérienne de l'hôtel aujourd'hui



Esquisse de l'hôtel projeté



Vue sur la toiture de l'hôtel aujourd'hui



Vue aujourd'hui sur l'hôtel du Boulevard Charabot

Le nouvel hôtel s'intégrera dans ce tissu urbain, de densité équilibrée. La protection et la valorisation du cadre paysager se place au cœur du projet communal.

Il est indéniable que la vue depuis les hauteurs de Grasse sera améliorée sensiblement par rapport à la vue actuelle :



Dans la même logique la façade sera végétalisée le long de la voie pour permettre une meilleure intégration du mur longeant l'Avenue Baudoin.



Photographie du bâtiment existant vu de la voie publique

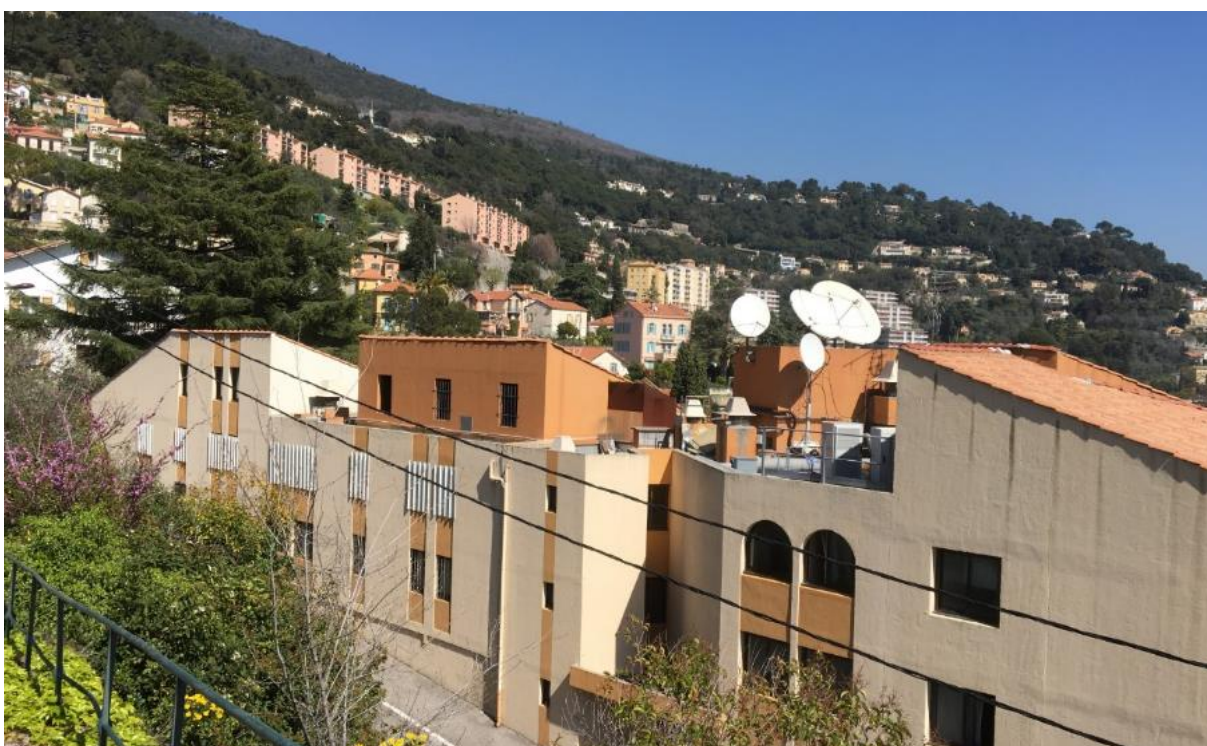
Les façades de l'hôtel sont repensées dans cette même logique par l'intégration de grandes ouvertures lumineuses.

Enfin le rez-de-chaussée du bâtiment conserve la notion de belvédère au-dessus du vallon du Rossignol et continue d'offrir des vues depuis l'Avenue jusque sur la vieille ville et les contreforts montagneux au nord.

Le projet ne nuit aucunement au visuel des bâtiments existants alentours. En effet, en surplomb de l'hôtel se trouve la rue des Carrières. Voici la vue panoramique actuelle en se positionnant dans cette rue :



Vue panoramique





Si l'on monte encore davantage :



L'hôtel est déjà très présent dans le paysage grassois. Le fait de procéder à la démolition et à la reconstruction de l'hôtel ne pourra qu'améliorer la qualité visuelle paysagère des grassois.

Par ailleurs, la vue sur les hauteurs de Grasse est sauvegardée de part et d'autre de l'hôtel :





Cette vue imprenable sur le paysage grassois sera maintenue et préservée. Le projet ne remet aucunement en cause cette visibilité, bien au contraire.

4. Intérêt général du projet

La décision de démolir et de reconstruire cet hôtel est motivée par diverses raisons relevant de l'intérêt général :

- L'ambition politique de redynamiser le centre-ville ;
- La valorisation d'un site stratégique en termes de tourisme ;
- La création d'emplois ;
- La dynamisation des commerces alentours et de l'investissement local ;
- L'intérêt paysager et architectural.

En effet, ce projet s'inscrit dans le cadre de plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, à savoir :

- Le développement de l'activité touristique et culturelle qui passe par le renforcement de l'accueil touristique. Il est primordial que la capitale mondiale du parfum puisse accueillir des hébergements touristiques de qualité, à la hauteur de sa réputation. Par ailleurs, comme il est rappelé dans le rapport de présentation, le tourisme grassois est un tourisme de courte durée de sorte que des efforts doivent être réalisés pour fixer dans la durée les touristes. Le fait de procéder à cette lourde rénovation hôtelière sur ce site contribuera au confort des touristes.
- La valorisation du patrimoine bâti et de mise en valeur du centre historique et ses abords. En effet, l'hôtel représente véritablement une « verrue » en termes paysagers.



Cet hôtel surplombe les hauteurs de Grasse et nuit tant à la vitrine grasseoise qu'au paysage verdoyant visible des voies publiques.

Un projet contribuant à la redynamisation du centre-ville de Grasse

Le projet contribuera ainsi à valoriser l'image de la commune en complément d'autres secteurs se situant à proximité et qui connaissent actuellement un regain économique, touristique et commercial comme :

- La ZAC Martelly, objet notamment de la modification n°12 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 17 janvier 2017, à l'entrée de l'hypercentre permettant notamment la création de commerces, d'un cinéma, de logements et de parkings.
- Les nouveaux ateliers de création de Jacques Cavallier Belletrud et François Demachy, Maîtres-Parfumeurs des Maisons Louis Vuitton et Christian Dior dénommés « Les Fontaines Parfumées » du groupe LVMH. Ces ateliers viennent en complément de ceux déjà installés depuis très longtemps sur la commune.
- La requalification urbaine du quartier de Roure, au sud du centre ancien de Grasse. Roure est devenu un quartier mixte composé de logements (accession et social), de services administratifs, d'une institution publique (palais de justice), d'une clinique, d'une résidence hôtelière, quelques commerces et un parc de stationnement public de 600 places. La déclaration de projet approuvée lors du conseil municipal du 13 décembre 2016 vise à poursuivre cette redynamisation en créant des logements, des cabinets médicaux et une crèche.

Un projet qui s'intègre dans le contexte touristique et répond aux besoins hôteliers

La commune de Grasse compte deux millions de touristes par an dont un million pour la seule parfumerie. Il est indispensable que ces touristes ou les employés ou représentants de ces entreprises parviennent à se loger lorsqu'ils se rendent à Grasse. Le futur hôtel, objet de la présente Déclaration de Projet, permettra de proposer des offres de logements à proximité de ces lieux, au profit des salariés et des touristes dans un endroit où l'offre hôtelière apparaît insuffisante.

L'office de tourisme confirme un manque sévère d'hébergement récurrent sur la destination grassoise. Elle soulève ainsi deux états de fait :

- Le tourisme est en grande partie excursionniste, c'est-à-dire constitué de visites à la journée. Les clientèles séjournent sur la franche côtière ou sur l'Est du Var, où les hébergements sont nombreux.
- Se développe depuis une quinzaine d'années, une hôtelière dite alternative, de meublés saisonniers, chambres d'hôtes et gîtes.

L'office du tourisme a créé un Service Meublés Saisonniers afin d'assister, en matière de réclamation et/ou de promotion, ses partenaires qui, pour une grande partie, ne sont pas des professionnels du tourisme et ont besoin d'être structurés.

La remise en fonctionnement de l'hôtel des Parfums de Grasse permettra de combler ce manque. Il est prévu un taux de remplissage de 65% en permanence avec une prévalence de chambres réservées pour une personne ou en couple. 70 visiteurs sont attendus par jour parmi du tourisme d'affaire, culturel et patrimonial.

Le coût moyen de dépense est de 60 euros par jour par personne.

La remise en fonctionnement de l'hôtel des Parfums correspond à 145 000 euros de chiffres d'affaires par mois.

Un projet créateur d'emplois

Le projet permettra également de créer de **50 emplois à temps plein** : 30 contrats à durée indéterminée et 20 contrats saisonniers.

Il est indéniable que le fonctionnement d'un tel hôtel comprenant 82 chambres environ, une salle de sport, un restaurant, ... créera de l'emploi **dans des domaines divers et variés**.

Un projet qui dynamise les commerces alentours et l'investissement local

Le projet ambitionne une **retombée de 1,7 millions d'euros sur le centre-ville**.

Du point de vue de l'investissement local, 15 millions d'euros sont prévus en termes de chantier.

Un projet valorisant pour le paysage urbain grassois

Le bâtiment actuel, par sa conception, marque négativement le paysage urbain et les transitions entre la ville médiévale et les reliefs. Plus qu'un projet de rénovation d'un bâtiment de faible qualité, le projet de démolition / construction s'impose afin de garantir une meilleure intégration de l'hôtel en créant un bâtiment contemporain remarquable, valorisant le cadre paysager tant pour les visiteurs que pour les grassois.

Ainsi, par la création d'un projet en harmonie avec l'environnement existant, à proximité des équipements structurants communaux et par la réalisation d'une offre d'hébergement touristique, le projet présente un intérêt général car celui-ci :

- **contribuera à conforter et à développer l'activité touristique,**
- **aura des répercussions sur les commerces alentours et l'investissement local, notamment sur le centre historique,**
- **créera de l'emploi,**
- **permettra une revalorisation du cadre paysager et une meilleure qualité de vie des grassois.**

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE GRASSE AVEC LE PROJET

1. Modalités de la mise en compatibilité du PLU avec le projet

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grasse a été approuvé le 28 juin 2007 et modifié à douze reprises. Le projet retenu s'inscrit dans l'esprit du Plan Local d'Urbanisme, et rejoint notamment plusieurs axes forts du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à travers sa participation à :

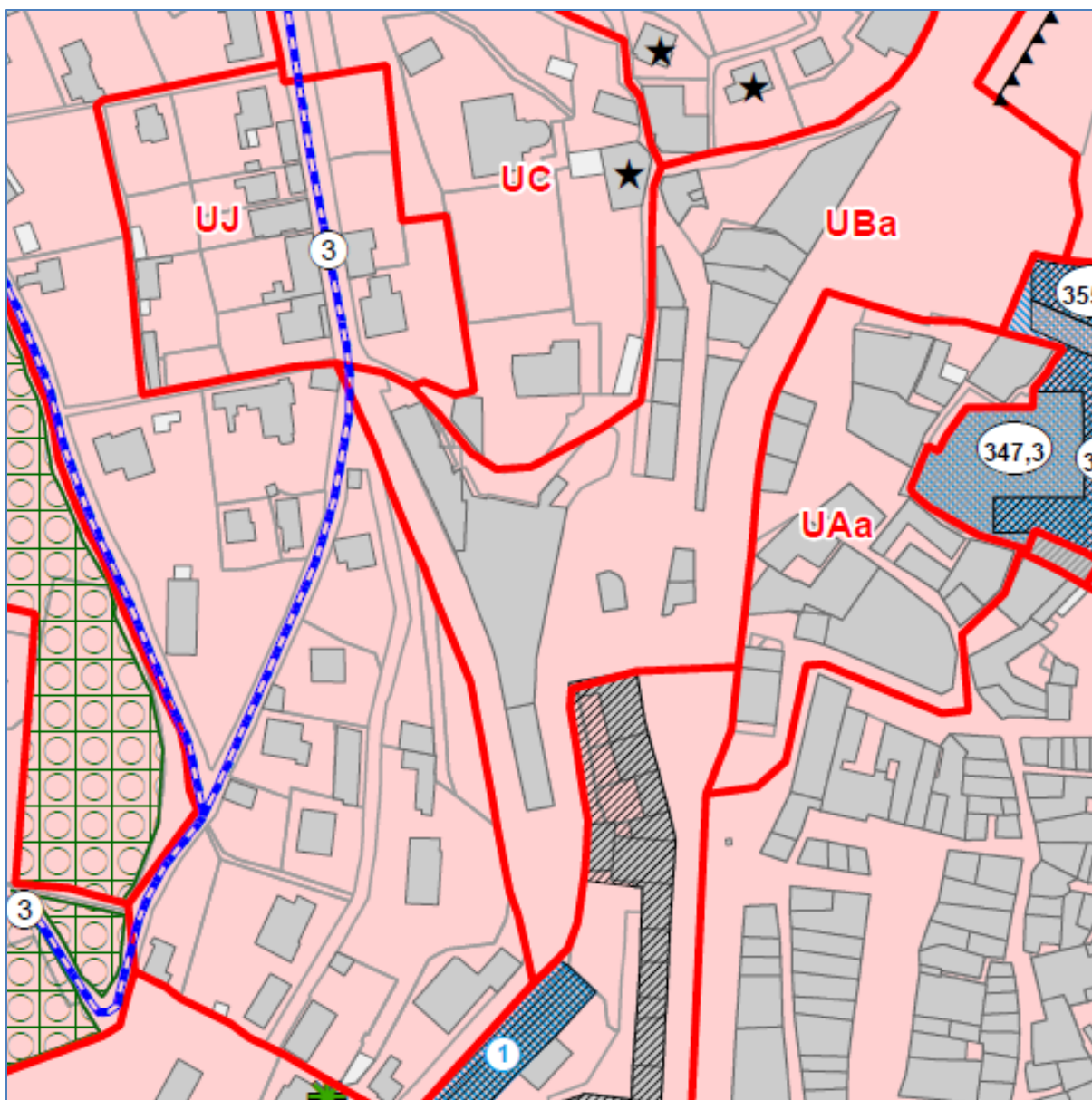
- « **Développer l'activité touristique et culturelle** », car il va permettre de :
 - Poursuivre la mise en valeur du centre historique ;
 - Valoriser le patrimoine bâti ;
 - Renforcer l'accueil touristique dans le centre-ville.

- « **Conforter l'activité commerciale** », car il va permettre de :
 - Affirmer la vocation commerciale dans le centre-ville.

À ce jour, le zonage indique que le site est classé en zone **UBa** correspondant au secteur du centre urbain. Dans le périmètre du projet, le zonage UBa doit évoluer vers un zonage plus adapté au projet pour permettre la réalisation du projet.



Extrait du plan de zonage actuel



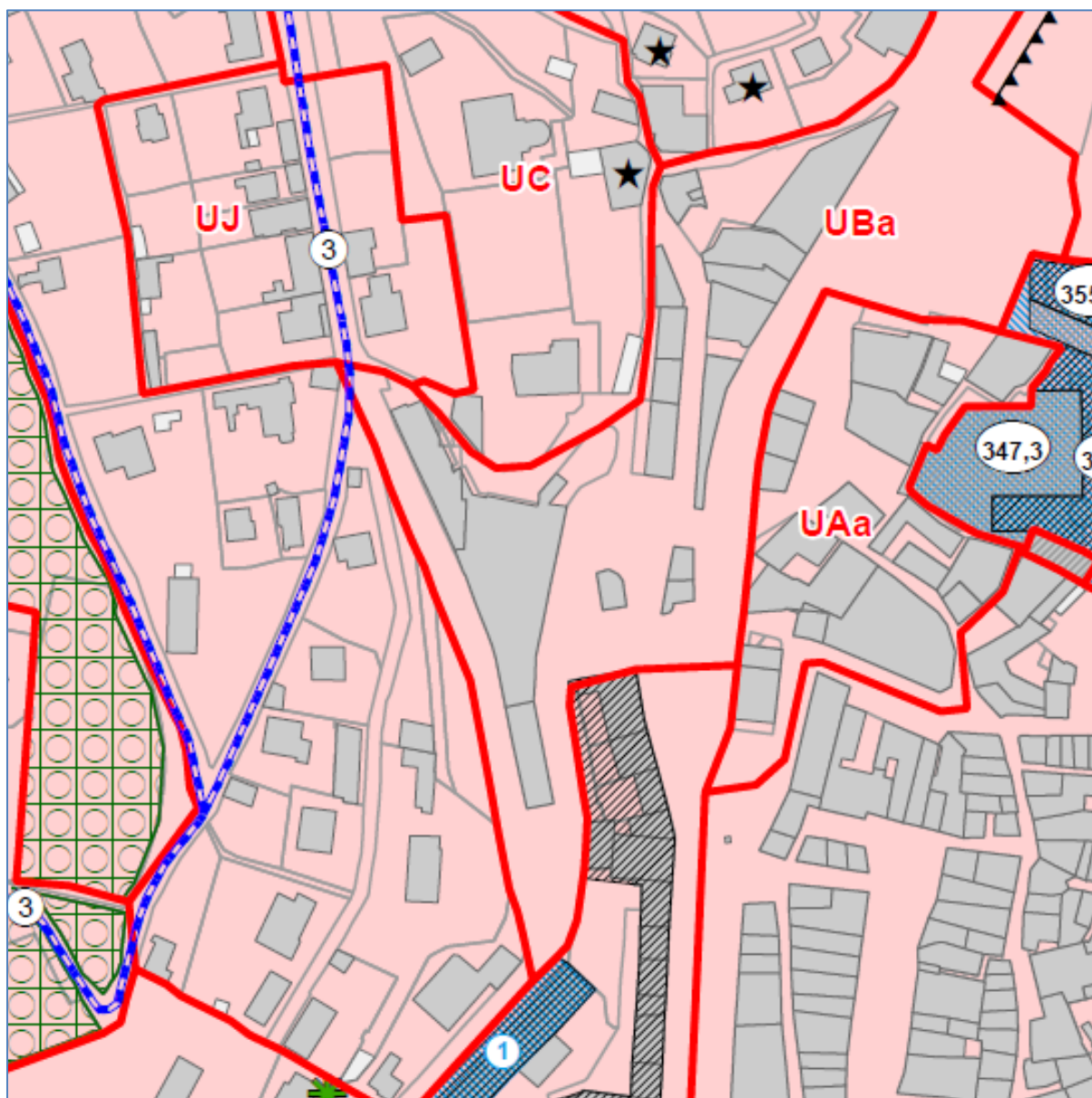
Extrait du plan de zonage du PLU existant

Afin que le projet puisse être réalisé, l'objet de la déclaration de projet portera donc sur :

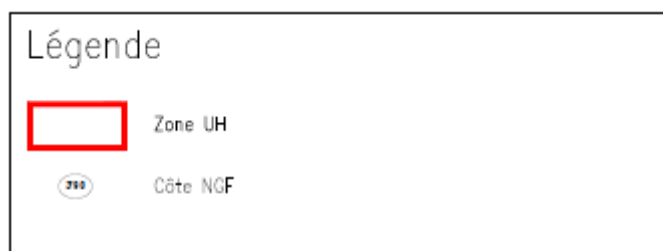
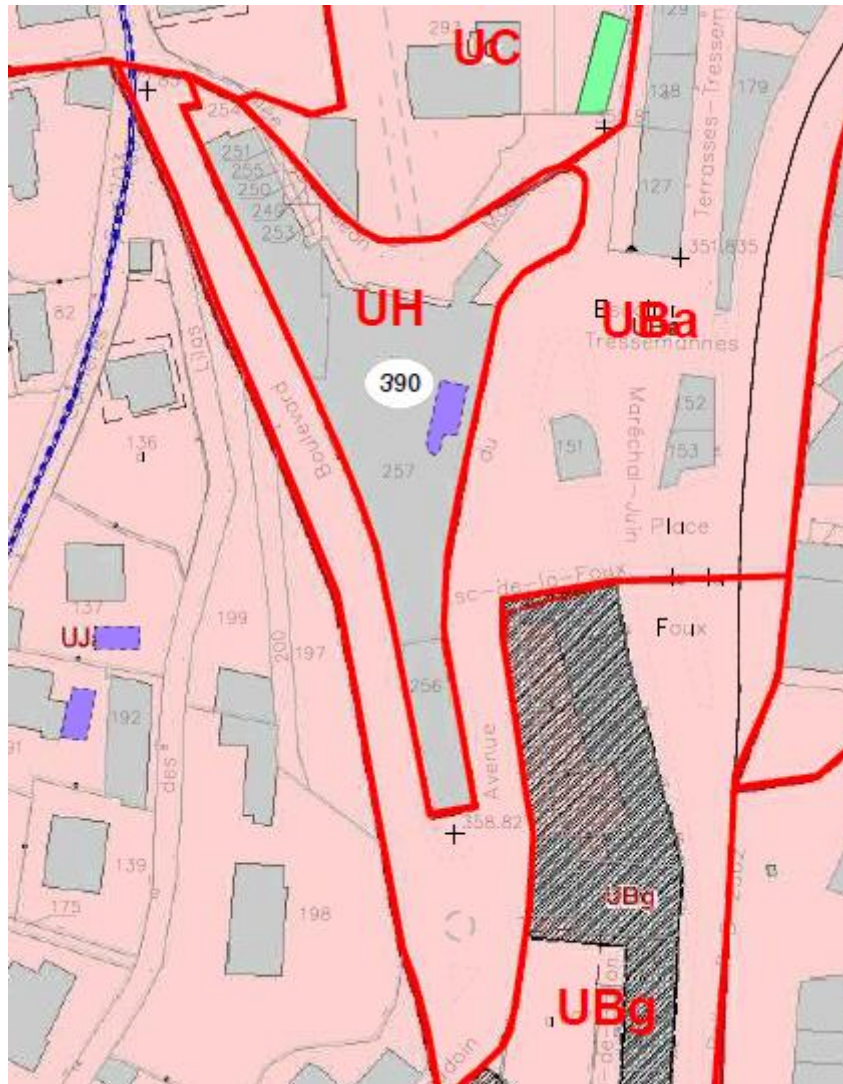
1. Le reclassement de la zone **UBa** en **UH** sur le site de l'hôtel des Parfums.
2. L'intégration d'une hauteur de 390 en NGF sur la zone concernée par le projet.

2. Incidences du projet sur le plan de zonage

Afin de garantir la mise en œuvre du projet, l'opération fait l'objet d'une délimitation de zone intitulée UH dans laquelle une hauteur NGF est fixée sur le document graphique à 390.



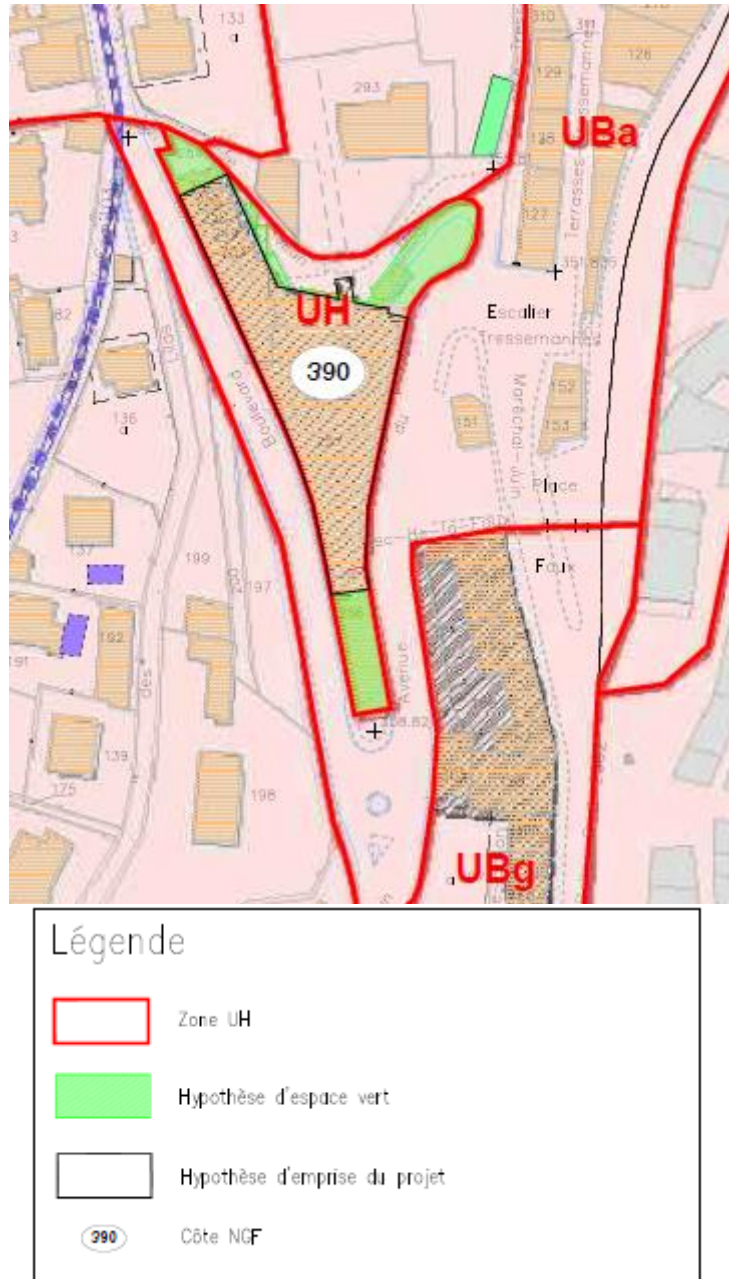
Zonage avant déclaration de projet



Zonage après déclaration de projet

Une zone spécifique à l'hôtellerie est donc créée.

Une esquisse a été réalisée pour permettre à tous de déterminer les incidences du projet sur le territoire communal.



Des espaces verts seront prévus de part et d'autre du bâtiment afin de créer une harmonie avec le grand paysage de Grasse et pour une meilleure intégration du bâti.

3. Incidences du projet sur le règlement

Création d'un secteur UH

1.1. Dispositions générales

La création de la zone UH est précisée dans le chapitre des dispositions générales et dans le préambule du chapitre relatif à la zone UH.

1.2. Caractère de la zone

Le caractère de la zone est complété. La zone UH correspond à la zone urbaine hôtelière.

→ Occupations et utilisations du sol interdites (article 1)

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées en UH2

→ Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article 2)

- Les constructions liées à de l'hébergement hôtelier
- Les équipements publics notamment les parkings publics.

Ces deux articles visent à n'autoriser que la destination hôtelière et à permettre l'exploitation du parking public de la Foux.

→ Accès et voirie (article 3)

Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont projetées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche, permettant la desserte par les services publics et de secours et assurant la sécurité des usagers.

1-Accès

L'accès doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des usagers.

Deux accès peuvent être autorisés sous réserve d'être justifiés par des nécessités liées à la nature de l'activité de la construction ainsi qu'à la topographie du terrain, ou pour assurer une meilleure sécurité de l'accès sur la voie publique.

2-Voirie

Une voie privée créée et ouverte à la circulation automobile pour desservir un îlot de propriété devra avoir les caractéristiques suivantes :

-largeur minima de chaussée : 3,50 mètres,

-pente maximale : 15 %,

-comporter une plateforme de retournement à son extrémité lorsqu'elle est en impasse.

La création de voies d'accès à usage privatif sera autorisée dans la mesure où il n'est pas porté atteinte au site.

Cet article vise à assurer la bonne desserte et accessibilité du projet. Il reprend ainsi les dispositions de la zone UBa.

→**Desserte par les réseaux (article 4)**

Eau

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Dans le cadre d'usage spécifique de l'eau, toutes dispositions devront être prises pour éviter tout retour éventuel d'eau non potable dans le réseau d'alimentation.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être accordée au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées, avant de rejoindre le milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain (voiries, parkings, toitures, terrasses ...) doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau, il devra être réalisé les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales vers un exutoire autorisé et les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation sans stagnation des eaux pluviales.

Il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer (cf. annexe n° 7.5.3). Les aires de stationnement supérieures à 10 places seront équipées d'un séparateur d'hydrocarbures.

Branchements

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain.

L'article UH 3 rappelle les règles en matière de desserte par les réseaux. Cet article reprend ainsi les dispositions de la zone UBa. Les mentions aux ICPE non autorisées dorénavant sont supprimées, la zone étant exclusivement réservée à l'hôtellerie.

→**Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques (article 6)**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 0,5 mètres de l'alignement.

Les encorbellements ou saillies seront autorisés sur le domaine public communal à partir du premier étage et sur une profondeur de 1,20 mètre.

Ces dispositions permettent d'encadrer l'implantation du projet et de parer à l'intégration d'une transcription gabaritaire, laquelle apparaît à ce stade précoce.

→**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux autres sur une même propriété (article 7)**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à 0,5 mètres de l'alignement.

→**Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)**

Non réglementé.

→ **Emprise au sol des constructions** (article 9)

Non réglementé.

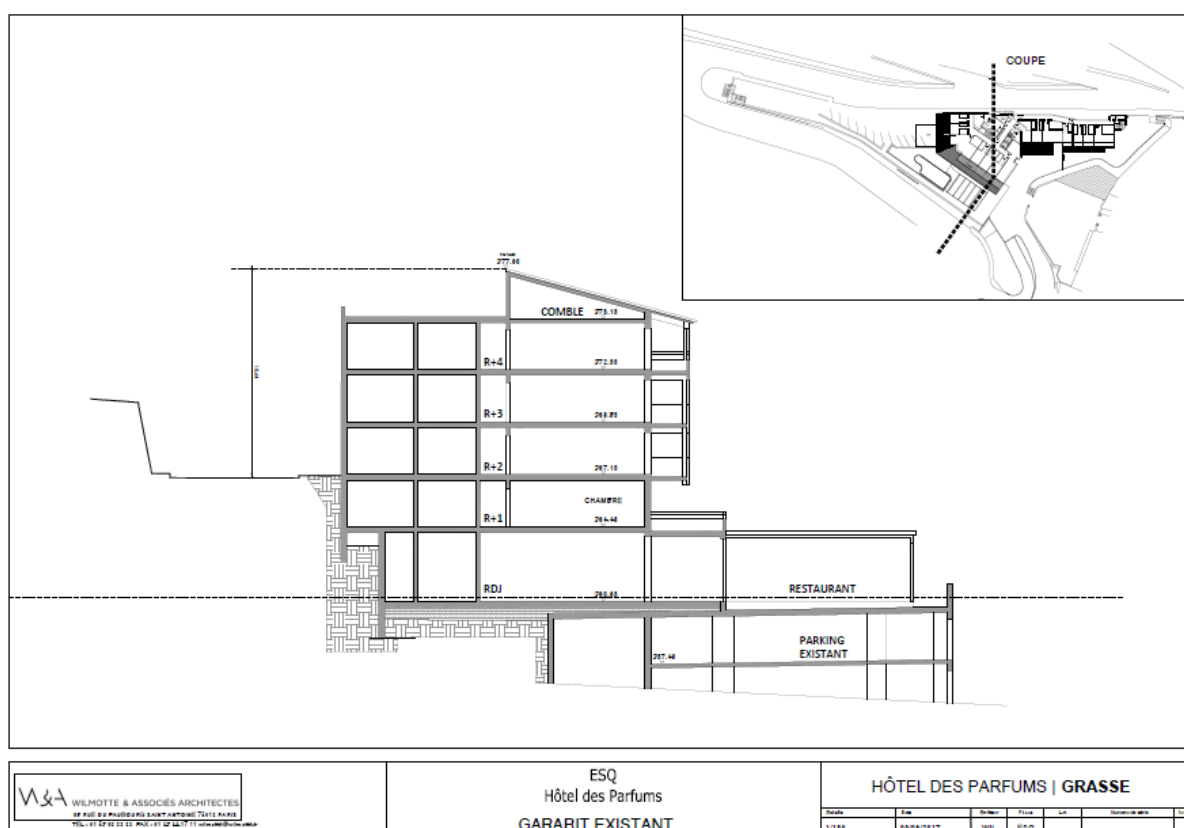
→ **Hauteur maximale des constructions** (article 10)

Elle ne pourra excéder la hauteur maximale indiquée par le document graphique.

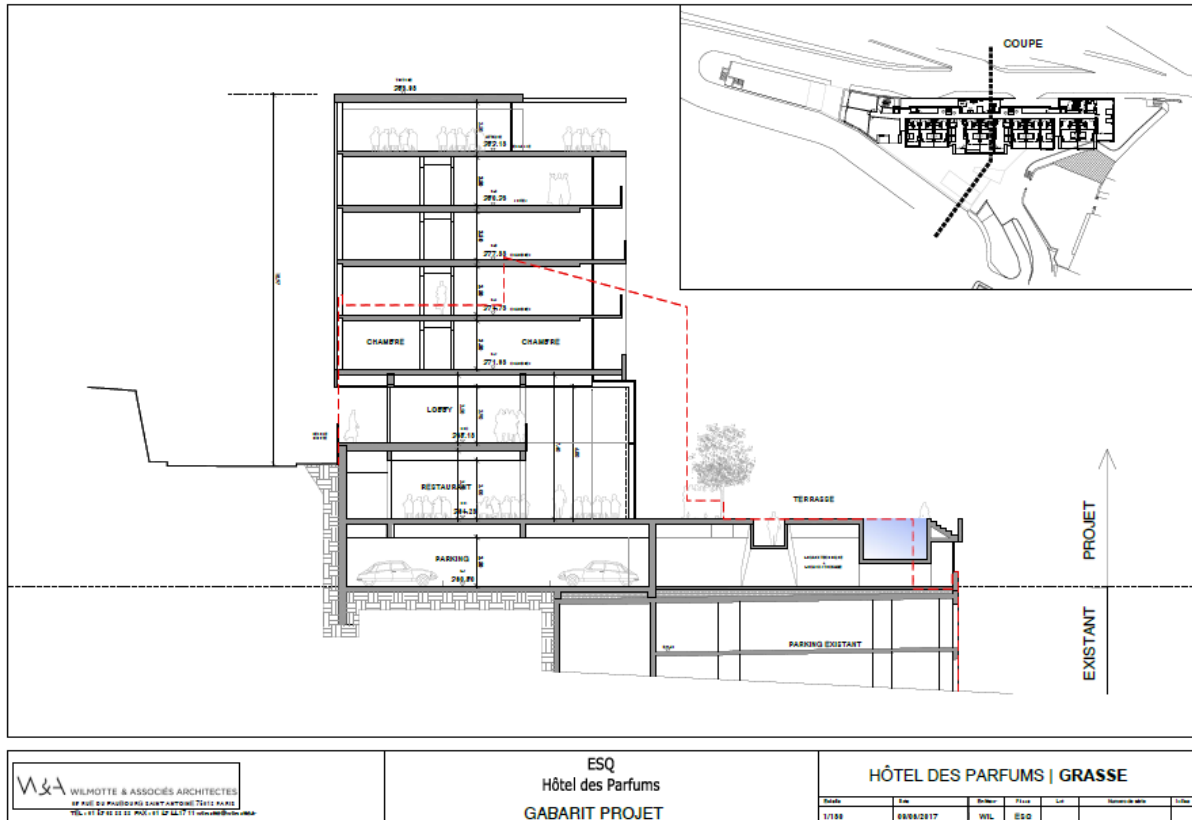
Dans le PLU en vigueur, s'agissant de la zone UBa, la hauteur de façade ne peut pas excéder 15m. La hauteur frontale ne peut pas excéder 20m jusqu'au faitage ou 17m au sommet de la façade.

Désormais, la hauteur maximale définie au regard du projet, est exprimée par une cote NGF maximale, plus appropriée pour prendre en compte le relief.

La cote NGF correspond à ce qui est projeté et retranscrit dans les esquisses ci-après :



Esquisse du gabarit existant



Esquisse du gabarit projeté

→ **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords (article 11)**

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Le projet a pour ambition de valoriser le paysage urbain par une qualité architecturale d'exception. En outre, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

→ **Aires de stationnement (article 12)**

Il est imposé deux places de stationnement pour 3 chambres.

En l'occurrence l'hôtel futur comptera 82 chambres pour 61 places de stationnement (35 places au niveau de l'hôtel, 26 places dans le parking souterrain).

→ **Espaces libres et plantations (article 13)**

Non réglementé.

Le projet s'inscrit en plein cœur urbain où les constructions peuvent couvrir l'ensemble de la parcelle.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Dans le cadre du présent dossier, une demande au cas par cas auprès de la MRAE a été réalisée.

Ces documents figurent en annexe du dossier.