

# **INFORMATION sur le PSMV du Centre Historique de Grasse.**



Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) concerne de nombreux habitants du centre historique. Sa présentation dans Kiosque et « Nice Matin » a été très sommaire.

Une exposition remarquable et bien faite agrémentée de belles photos, a été réalisée pendant une dizaine de jours à l' « Espace projets » pour que les Grassois fassent part de leurs observations en amont des futures décisions.

# Qu'est ce que le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ?

C'est avant tout une adaptation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour le Centre Historique. Ce sera après adoption par le Conseil municipal le règlement qui fera loi d'urbanisme dans le Centre Historique.

C'est à la suite d'un diagnostic général élaboré par la Direction Régionale PACA des Actions Culturelles (DRAC) et la Ville de Grasse, avec le concours de spécialistes : architectes du patrimoine, historiens et archéologues, paysagistes et architecte-urbaniste, que ce projet s'est concrétisé.

C'est donc à l'aide de cette expertise et d'un bilan des opérations en vigueur, liés au diagnostic sur le patrimoine du Centre Ancien, qu'ont été mesurées les actions menées par les municipalités depuis juin 1991.

Ce bilan établit les constats, les causes et les objectifs. C'est de fait un point sur la réhabilitation, mais également sur des projets de démolitions.

Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est donc le fruit d'une synthèse sur la mise à jour des connaissances sur l'état et l'intérêt du patrimoine architectural et urbain de la ville de Grasse.



## Synthèse des études historiques :

Grasse du moyen âge à l'époque contemporaine

## Synthèse des études archéologiques :

Grasse et ses divers statuts, politique, religieux, économique, et ses pulsions de l'espace urbain.

## Synthèse du patrimoine paysager :

Le contexte paysager, y compris intra muros, et la silhouette du centre ancien dans ce paysage

## Connaissance du patrimoine urbain :

Etude des formes du relief ; aménagement du tissu urbain ; espaces publics, îlots etc..

## Connaissance du patrimoine architectural :

Éléments architecturaux ; systèmes constructifs ; Composition d'élévation ; les couleurs etc.



# Le Diagnostic Urbain



## **Le contexte local :**

### Les orientations communales et supra communales :

C'est satisfaire aux orientations générales de la direction territoriale d'aménagement (DTA), afin de préserver et valoriser l'environnement et aménager l'espace pour répondre aux besoins présents et futurs.

Cela concerne également l'habitat, le développement économique, et les déplacements.

### Les projets du secteur sauvegardé :

L'opération de renouvellement urbain (ORU) sacralisée par le projet ANRU.

Aération du tissu urbain et amélioration de l'habitat pour restaurer l'attractivité du centre ville, notamment dans le secteur de la porte EST (Martelly)



## **Les activités et la vie sociale :**

### PLU du secteur sauvegardé :

Le commerce et l'artisanat grassois fonctionnent en osmose avec le tourisme. Cependant l'offre est considérée comme vieillissante. Des problèmes d'accès pour les livraisons, et le développement de grandes enseignes en périphérie de la ville accentuent ce constat.

L'offre immobilière est surtout constituée de petites cellules.

Afin de redonner une attractivité au centre ancien, diverses initiatives ont été prises : Plan Fisac pour relancer l'activité commerciale (carte shopping etc.); Pépinière commerciale ; Plan de restauration immobilière (PRI) ; Renouvellement urbain (Convention ANRU)

### L'organisation spatiale des activités :

En 2005, d'après Grasse Développement, 274 locaux commerciaux en activité surtout des bars, hôtels, et restaurants (20%), suivi des commerces pour l'équipement de la personne (18,4%).

On constate également l'émergence des ateliers d'artistes (16,7%).

Les rues actives ou se concentrent 47% des commerces actifs se situent place aux Aires, et rues Amiral de Grasse, Jean Ossola et Marcel Journet. Pauvreté de l'offre des marchés.

## Les points forts du Centre Historique

C'est l'aménagement de différents lieux  
**Espace Rouachier:** avec la grande bibliothèque médiathèque, et la Maison de la poésie pour créer un espace à vocation culturelle.

**Espace Martelly :** activité commerciale et culture-loisirs avec le Monoprix et requalification de l'ensemble BP par un complexe cinéma.

**Espace Charles Nègre :** La Maison Charles Nègre possible lieu d'exposition et espace vertical permettant une transition entre le Bvd Gambetta et le Rouachier.

**La pépinière commerciale** avec l'objectif pour la rue de la Fontette d'avoir des commerces traversant et 2 possibilités de vitrines.

**Le Musée International de la Parfumerie.**



## Les composantes sociales

Grasse est une ville jeune où les moins de 20 ans représentent le quart de la population.

Le tissu économique est composé en majorité (88%) d'entreprises de moins de 10 emplois.

En 30ans (de 68 à 99) le Centre Historique a perdu 60% de sa population. Cela se poursuit au rythme de 4% par an. Cependant le centre historique constitue souvent un lieu d'accueil pour les populations jeunes et défavorisées qui trouvent là des possibilités de se loger à moindre coût.



On remarque depuis 2006 un lent changement du niveau social de la population qui choisit d'habiter le secteur sauvegardé. Mais la forte mobilité qui semble accompagner ce processus ne permet pas de garantir l'investissement durable de ces habitants.

## L'habitat

### PLU

***Le centre ancien accueille en majorité des locataires (environ 60%).  
Le secteur du centre historique constitue surtout un parc refuge pour des populations vivant dans des conditions précaires et soumises à la pression du littoral.***

***En 2004 le taux de vacance était évalué par Grasse Développement à 35%, mais outre la taille (des petits logements), la vacance s'explique surtout par la mauvaise image du centre ancien et le manque d'aménagement d'espaces publics.***



### Rapport de la vacance des logements (parc ancien)

Le centre historique a bénéficié de différentes opérations successives de réhabilitation. Selon la Maison de l'Habitat, qui monte les dossiers (OPAH) on peut estimer la vacance à 600 logements soit 29% à nombre de logements constant, dans le secteur sauvegardé.

Cependant on constate que le nombre des résidences principales tend à diminuer.

### Les logements occupés

Selon les sources du recensement de 1999, 70 logements du Centre Historique présentaient un inconfort sanitaire (ni baignoire ni douches ni WC intérieur).

26% possèdent bien baignoire et WC intérieur, mais n'ont pas de chauffage central.

Pourcentage du montant des loyers : 37% en loyer intermédiaire ; 6% en loyer conventionné, et 55 % en loyer libre.

Le parc de logement social en Centre Historique représente un ensemble de 260 logements

## Les déplacements

### Etat des lieux :

Voies étroites dans le secteur sauvegardé

Insuffisances de places de stationnement : 0.3 par logement

### Accès au centre historique :

Largement conditionnées par la topographie du terrain, les voies d'accès dans le centre ville sont limitées.

L'accès du centre ville est interdit tous les jours de 10h à 19h.

Des autorisations d'accès existent pour les urgences et les riverains possédant un garage.

Le Centre historique est desservi par des transports collectifs (farandole gratuite) qui utilisent les boulevards extérieurs.

### Piétonisation :

Le centre ancien est piéton depuis juillet 2008. Cela permet un aménagement de l'espace public.

Les passages par escaliers sont nombreux, et certains sont en mauvais état.

Mise en place de circuits touristiques et culturels

### Stationnement :

5 parkings en centre ville dont 1 dans le centre historique. 4 ont une offre ouverte au public et 1 réserve ses places à l'abonnement et au personnel municipal.

Suppression des places de stationnement en surface dans le secteur sauvegardé.

Place Colombar : 30

Place de la placette : 5

Place st Martin : 10

En projet, création d'un parking de 160 places porte Est et création d'un parking pour les cars de tourisme.



## Equipements et espaces publics

### Etat des lieux :

Peu d'espaces verts en centre ancien et équipements culturels et de loisirs répartis sur l'ensemble de la commune.

### Projets :

Aménagement du Rouachier avec l'implantation d'une aire multi-ports de 700m<sup>2</sup> en place du réservoir, et d'un centre de loisirs de 600m<sup>2</sup>.

### Espaces publics et espaces limitrophes.

Essentiellement les boulevards du Jeu de Ballon et Gambetta.

Refaire le traitement au sol du Bvd Gambetta similaire au Jeu de Ballon



Pour terminer ce diagnostic, viennent plusieurs études concernant l'environnement :

La géologie, avec l'étude de la topographie et de l'hydrographie;

Le point sur les espaces naturels et les paysages;

L'étude des risques naturels dans le secteur sauvegardé (risque sismique, incendie, inondations, Mouvements de terrain..)

Cadre de vie et risque dans le secteur sauvegardé (plomb ; bruit ; qualité de l'air ; gestion des déchets, voirie, gestion de l'eau)

## **Les remarques de l'ANAF lors de la consultation ont porté**

- Sur l'insuffisance de temps pour la population de consulter ce projet de PSMV
- Sur le manque d'informations des projets ANRU, liés au PSMV ; notamment sur le projet « Grande Médiathèque »
- Sur l'humidité du bâti des immeubles. Il faut restaurer les canaux anciens qui circulent sous la vieille ville pour préserver les fondations des immeubles. [Cf l'humidité latente de certaines rues et la non exploitation de caves et de magasins à cause de ce problème.]
- Les contraintes réglementaires liées au PSMV risquent de nuire à la mixité sociale entraînant ainsi de fait la muséification du secteur sauvegardé.
- Toutes les destructions sont elles indispensables ?
- Le Centre Ancien a besoin d'être aéré mais on sait que les immeubles s'épaulent les uns sur les autres... et des surprises sont à craindre. De même certains écrêtements risquent de poser des inquiétudes aux résidents qui se verraient amputer d'une partie de leur propriété.
- La place du logement social n'est pas clairement définie dans le projet ; de même pour l'avenir des logements réhabilités.
- Qui revend ?; qui gère ?
- Au vu de la transformation et de la réhabilitation des secteurs du Barri, de la Porte Neuve, des places Ossola, 24 Août, Colomban, et Petit Puy, se posera le problème du stationnement pour les habitants, puisque toutes les places de surfaces actuelles disparaîtront.
- Dans ce projet nous ne voyons pas se dessiner un réel marché provençal dans le centre ville, ce qui est très préjudiciable à l'économie du Centre Historique.
- Enfin la disparition du terrain de basket, au Rouachier, risque de poser un problème d'espace sportif pour les jeunes du centre ville





## **En conclusion**

*Le but de cette information, est de prendre conscience de l'importance de ce projet, de le faire connaître, et de voir quelles seront les retombées sur la vie des Grassois, habitant ou travaillant dans le centre historique.*

*Il semble déjà que certains projets seront difficiles à réaliser, et seront très coûteux à mettre en œuvre pour la collectivité et pour les habitants du secteur sauvegardé.*

*Il semble nécessaire d'être à l'initiative d'une grande réunion publique pour informer la population avec tous les acteurs intéressés. L'ANAF pourrait porter ce projet pour lequel seraient conviés les diverses associations du centre historique concernées par ce PSMV.*

**JJ Michot**, Président de l'ANAF