

N°

0 2 3



Reçu pour notification en main  
propre avec les annexes numérotés  
1 et numéros 2

le 22 Février 2018.

PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
des Alpes-Maritimes

Nice, le

Service Aménagement Urbanisme Paysage  
Pôle Aménagement Planification

Le préfet des Alpes Maritimes

Affaire suivie par Nathalie RUSSEL

à

☎ 04.93.72.74.22

✉ [nathalie.russel@alpes-maritimes.gouv.fr](mailto:nathalie.russel@alpes-maritimes.gouv.fr)

Monsieur le maire de Grasse

Hôtel de ville  
Place du Petit Puy  
BP 12069  
06130 Grasse

O  
ehonnu. Qu.  
21 FEV. 2018  
JEROME N'AUO.

**Objet :** Grasse : Plan Local d'Urbanisme (PLU) – arrêt – avis de synthèse des services de l'État.

**Réf :** Délibération du conseil municipal de Grasse en date du 7 novembre 2017 reçue le 22 novembre 2017 en préfecture, ainsi que le dossier annexé – articles L153-14 à L153-18 du code de l'urbanisme.

**PJ :** une annexe n°1 comportant les observations complémentaires sur l'ensemble du dossier de PLU et une annexe n°2 relatives aux servitudes d'utilité publique.

Par délibération en date du 7 novembre 2017 reçue le 22 novembre 2017 en préfecture, le conseil municipal de Grasse a arrêté son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 du code de l'urbanisme (CU), je vous transmets mon avis complet sur votre PLU arrêté.

En préambule, je tiens à souligner la qualité du projet de PLU et le travail fructueux réalisé en association avec mes services. L'analyse territoriale et l'état initial de l'environnement, qui démontrent un étalement urbain contre lequel la commune souhaite lutter en préservant les équilibres existants entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels, sont très satisfaisants.

### I – Le logement et la mixité sociale

Grâce à une production volontariste de logements locatifs sociaux (LLS) ces deux dernières années, la commune est sortie de la carence – pourcentage fixé par la loi SRU (solidarité renouvellement urbain).

L'enjeu de ce PLU est de pérenniser ces bons résultats. Néanmoins, le financement du LLS par la communauté d'agglomération Pays de Grasse (CAPG) est très faible, probablement dû au contexte budgétaire difficile de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI). L'enjeu du PLU est donc de poursuivre dans cette démarche.

A l'échelle du PLU (10 à 15 ans), les secteurs de mixité sociale (SMS) permettraient la production de 943 LLS. Par ailleurs, au titre de l'article L. 151-41-4° du code l'urbanisme, le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés de programmes de logements, ce qui pourraient abonder la production de 343 LLS supplémentaires.

Cependant, la somme de ces prévisions de logements (1 286 LLS) est programmée sur la durée du PLU, alors que les objectifs assignés le sont sur les 3 prochaines années. J'attire donc votre attention sur la nécessité de suivre les projets qui pourraient se développer sur votre territoire afin de respecter ces objectifs triennaux 2017-2019 fixés à 820 LLS.

Par ailleurs, dans les SMS, il est défini sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, que pour toute réalisation d'un programme de logement de plus de 12 logements ou d'au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat, 30 % au moins des logements devront être affectés à des LLS. C'est une disposition équivalente à l'obligation réglementaire pour une commune carencée, ce qui est satisfaisant.

Je serai néanmoins vigilant sur la répartition de la production de LLS en insistant sur la part des PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration) et PLUS (prêts locatifs à usage social). En effet, la répartition n'est pas précisée dans le règlement laissant une certaine souplesse, même si la part des PLS (prêts locatifs sociaux) ne pourra excéder 30 % du total.

Concernant les gens du voyage, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage des Alpes-Maritimes prévoit pour la commune de Grasse une aire d'accueil de 40 à 50 emplacements. Un emplacement réservé E8 est dédié à « la création d'une aire d'accueil Intercommunale des gens du voyage d'une capacité de 45 places ». Néanmoins, le règlement du PLU ne reprend pas cette disposition de manière littérale dans les caractéristiques de la zone UP. Il conviendrait donc de le préciser.

## **II – L'évolution de la population**

J'attire votre attention sur les données et perspectives relatives à la population et la demande en logement. En effet, on peut regretter que les prévisions de croissance de la population grasseoise calculées à partir de données Filocom, ne traduisent pas les mêmes tendances que celles des données INSEE, utilisées notamment pour le calcul des carences au titre de la loi SRU.

Ce point fait à ce titre l'objet de précisions complémentaires et détaillées en annexe 1 sur le thème "Rapport de présentation".

## **III – La consommation d'espace**

Concernant la consommation d'espace (article L.151-4 du CU), la partie relative à la justification des ouvertures à l'urbanisation (page 164 à 173 du rapport de présentation) devra être abordée de manière plus précise et justifier l'ensemble des ouvertures à l'urbanisation envisagées par la commune et ayant fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Par ailleurs, pour les “dents creuses” (ou capacités résiduelles), il serait nécessaire d’intégrer dans le rapport de présentation la localisation et l’étendue des espaces encore libres au sein du tissu urbain, afin de mieux appréhender les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

#### **IV - La prise en compte des risques**

La commune de Grasse est concernée par deux plans de préventions des risques (PPR) naturels prévisibles approuvés:

- un PPR mouvements de terrain approuvé le 1er juin 2004,
- un PPR incendies feux de forêts approuvé le 13 juillet 2009.

Elle est également concernée par deux projets de PPR inondations:

- un projet de PPR inondations prescrit le 13 août 2003 pour lequel des études préliminaires ont été réalisées,
- un projet de PPRI dont l’élaboration est actuellement en cours, prescrit par arrêté préfectoral du 5 décembre 2017.

Dans le projet de PLU, les données relatives à ces PPR et projets de PPR ne sont pas toujours à jour (date du document, zonage, etc.). Il conviendra donc de prendre en compte les derniers documents en vigueur et de corriger le projet de PLU en ce sens.

En outre des observations complémentaires sont apportées en annexe 1 sur ce thème des « risques naturels ».

#### **V - Les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et la prise en compte de la biodiversité**

##### **Les espaces agricoles**

Le diagnostic communal met en évidence une agriculture grassoise menacée par une inadéquation entre son potentiel réel et les zonages (constructibles) qu’elle supporte. Entre 2004 et 2014, la commune a perdu près de 40 ha de terres agricoles, dont 30 ha ont servi à l’habitat individuel.

A travers la révision de son PLU, on constate que la commune a souhaité mettre fin à cette évolution négative en conservant un zonage agricole (A) sur 922 ha dont 745 ha supplémentaires provenant :

- de zones U pour 25 ha,
- de zones AU pour 68 ha,
- de zones N pour 651 ha provenant majoritairement du secteur No, relatif aux oliveraies dans le précédent PLU.

Ainsi, 93 ha de terres comportant un potentiel agronomique avéré, situées préalablement en zone urbaine et à urbaniser, ont retrouvé un classement agricole, notamment dans les quartiers des Quatre chemins, Saint-Marc, Camperousse et la Madeleine, ce qui est satisfaisant.

**Suite à l’augmentation de la superficie agricole (x5), la commune devra mener une réelle politique d’accompagnement avec les différents acteurs du territoire pour favoriser l’installation en agriculture et développer des projets alimentaires territoriaux.**

Des observations complémentaires sont par ailleurs fournies en annexe 1 sur le thème « espaces agricoles ».

## **Les espaces forestiers**

Le projet de PLU appréhende les espaces naturels et forestiers du territoire communal avec une vision cohérente et globale, en envisageant toutes ses fonctions : production, sociale et environnementale.

Concernant le zonage, les forêts communales et domaniales sous régime forestier et privées, gérées selon un plan simple de gestion (PSG) ne devraient pas être classées en espaces boisés classés (EBC), afin de permettre l'activité forestière et notamment les travaux et coupes prévues dans les documents d'aménagement.

En particulier, concernant la forêt communale de Grasse, des prescriptions particulières devraient être intégrées dans le document de PLU. Elles sont détaillées en annexe 1 sur le thème « espaces forestiers ».

D'une manière générale, le classement en EBC pourrait être revu de manière plus pertinente. En effet, je vous rappelle que conformément à ma lettre circulaire du 16 octobre 2017, seuls les boisements ayant un véritable intérêt paysager, écologique, ou participant à la stabilité des sols méritent un tel classement.

Des observations complémentaires sont par ailleurs fournies en annexe 1 sur le thème « espaces forestiers ».

## **Les espaces naturels et la biodiversité**

Ce projet de PLU expose une réflexion approfondie sur la situation des espaces naturels de la commune, incluant le thème de la nature en ville. Le diagnostic initial de l'environnement donne une image correcte des enjeux, dont les principales caractéristiques tiennent à l'absence de site Natura 2000 sur la commune de Grasse, la présence remarquable de zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), l'existence au nord de la commune du parc naturel régional des Préalpes d'azur, ainsi qu'au classement en site classé du plateau de Caussol.

Les trames verte et bleue de la commune sont également bien appréhendées, en cohérence avec les zonages du schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Ces différents zonages environnementaux sont, avec justesse, classés N dans le projet de PLU.

J'attire cependant votre attention concernant la future ZAC (zone d'aménagement concerté) de Roquevignon qui fait l'objet d'une étude précise dans ce projet de PLU. En effet, elle présente de véritables enjeux de biodiversité (présence de nombreuses espèces protégées), qu'il conviendra de préserver dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC.

## **VI – Le rapport de présentation :**

Le rapport de présentation du projet de PLU dispose d'un contenu conforme à ce qu'impose le code de l'urbanisme. Il appelle toutefois quelques observations essentiellement formelles qui sont détaillées en annexe 1.

Elles concernent notamment les données chiffrées relatives à la démographie qui mériteraient d'être mieux explicitées.

## **VII – Le règlement (écrit et graphique) :**

Comme déjà souligné précédemment, il conviendra de compléter le règlement de la zone UP du PLU afin de permettre la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

De même, il paraît regrettable que des sous-destinations n'aient pas été retenues pour la zone UP, à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, conformément à ce qui est défini à l'article R151-28 du CU.

Par ailleurs, un zonage Ng apparaît sur le zonage du PLU sans être défini dans le règlement. Il conviendrait donc soit de le corriger, soit de compléter le règlement afin de préciser ce zonage Ng.

Concernant la zone agricole, il y a lieu de préciser que la jurisprudence constante en la matière réserve le droit de construire de nouveaux bâtiments aux exploitations agricoles professionnelles. En conséquence, le règlement de la zone A ne peut pas autoriser les réserves à outil jusqu'à 12 m<sup>2</sup> sans plus de justification.

De plus, le règlement de la zone Ap est trop restrictif puisqu'il limite les bâtiments et serres à 30m<sup>2</sup> par hectare d'exploitation. Il convient également d'autoriser a minima les abris tunnels froids démontables sans limite de superficie.

Enfin, le zonage A d'un secteur situé au sud de Grasse, au niveau du quartier Saint-Antoine, devra être revu pour être en cohérence avec la réalité du terrain et notamment avec la présence d'une zone boisée qu'il conviendra d'inverser pour assurer la continuité entre les zones N et A. (cf. carte et vue aérienne en annexe 1).

Des observations complémentaires sont fournies en annexe 1 sur le thème « règlement (écrit et graphique) ».

## **VIII – Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) :**

Ce document est une des pièces importantes du PLU, puisque qu'il exprime le projet de territoire de la commune. Le PADD fixe les orientations générales dans les différentes politiques sectorielles définies à l'article L.151-5 du CU qui sont déclinées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans les documents réglementaires (règlement écrit et documents graphiques) du PLU.

Il n'appelle pas d'observations particulières de ma part.

## **IX – La prise en compte de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Le projet de PLU de Grasse a été examiné par la CDPENAF lors de sa séance du 6 février 2018. Il conviendra de prendre en compte son avis lors de l'approbation du PLU dont le rappel figure en annexe 1 dans le thème consacré à la CDPENAF.

**X – L'annexe relative aux Servitudes d'utilités publiques (SUP) :**

Il conviendra d'apporter toutes les corrections nécessaires, détaillées dans l'annexe n°2, sur les fiches et le plan des servitudes d'utilité publique.

\*\*\*\*\*

Enfin, je tiens à attirer votre attention sur l'obligation pour les communes de transmettre, **dès à présent**, une version numérique de leur document d'urbanisme à l'État (format CNIG), mais également de publier, **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020**, leur PLU approuvé sur le portail de l'urbanisme pour le rendre exécutoire.

Cette publication étant d'ores et déjà possible, je vous invite à y procéder lorsque le PLU de Grasse aura été approuvé par votre conseil municipal. Les informations utiles en la matière sont fournies dans l'annexe n°1.

En conclusion, j'ai l'honneur de vous faire connaître, au nom de l'Etat, en application des dispositions de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, que le projet de PLU de Grasse, arrêté le 7 novembre 2017, reçoit un **avis favorable** de ma part.

J'attacherai la plus grande importance à ce que l'ensemble des observations ainsi transmises soient prises en compte.

Le Préfet des Alpes-Maritimes  
DIRECTION-G 3926



**Georges-François LECLERC**