



Une autre vie s'invente ici

1/k
A scanner e JB
+ Analyse
Desu

Saint-Vallier-de-Thiey, le

13 FEV. 2018

Monsieur Jérôme VIAUD
Maire de Grasse
Hôtel de ville
BP 12 069
06131 GRASSE CEDEX

RAR n°1A 139 1030121 1

RAR n°1A 141 6837185 8

Dossier suivi par : Julien ALBERT

N/réf : E2018-027-PP/MP/JA/EGA/EM

Objet : Demande d'avis sur l'arrêt du projet de PLU sur la commune Grasse



Monsieur de Maire,

Vous avez consulté le Parc naturel régional des Préalpes d'Azur en application des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, afin d'émettre un avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme sur votre commune.

Au regard des enjeux et de toute la matière existante, une attention particulière a été portée sur les orientations générales du PLU, ainsi que les projets plus spécifiques sur la partie de la commune incluse dans le périmètre du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur, afin d'assurer leur compatibilité avec les engagements pris par les signataires de la Charte du Parc.

Le document joint apporte de la matière à cet effet.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
Maire de Gourdon,

Eric MELE

P.J. : 1

Copies pour information :

- Maire et Délégués du PNR des Préalpes d'Azur pour la commune de Grasse
- Président et Délégués du PNR des Préalpes d'Azur pour la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse

PARC NATUREL REGIONAL DES PREALPES D'AZUR • 1, av François Goby 06460 St Vallier de Thiey • Tél 04 92 42 08 63

Fax : 04 92 42 39 29 • E-mail : contact@pnr-prealpesdazur.fr • Site Internet : www.pnr-prealpesdazur.fr

52 PARCS NATURELS REGIONAUX EN FRANCE

Alpilles, Ardennes, Armorique, Avesnois, Baronnies provençales, Ballons des Vosges, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corse, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Millevaches en Limousin, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise-Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte-Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord

ANALYSE DE L'ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRASSE

PROCEDURE DE CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Janvier 2018

I. Préambule et le cadre réglementaire général

D'après l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme, un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et des conseils municipaux ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné (PADD) à l'article L. 123-1-3, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme (PLU).

L'organe délibérant de l'EPCI ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal, arrête le projet de PLU. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA) à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux EPCI directement intéressés, à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Le projet de PLU tenant lieu de programme local de l'habitat (PLH) est également soumis pour avis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) prévu à l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation. Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables.

Lorsqu'une commune, membre de l'EPCI, émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'EPCI délibère à nouveau et arrête le projet de PLU à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

II. Projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Grasse

En l'état actuel des connaissances, dans les délais donnés pour répondre, ci-après les éléments du projet qui font échos à des engagements des collectivités et de l'Etat inscrits dans la Charte du PNR des Préalpes d'Azur. Ci-après l'ensemble des observations dégagées à la lecture des documents mis à disposition.

II.1. Patrimoine naturel

II.1.1. Remarques d'ordre général

Tome 2 - Justification du PLU :

La partie de la commune de Grasse incluse au PNR est pratiquement entièrement classée en zone N à l'exception :

- De la prison,
- D'une zone sur le plateau de la Malle classée en zone agricole,
- Des lieux-dits « Hautes Ribes » et « plateau Napoléon », zones déjà urbanisées,
- De tout le secteur urbanisé au nord de la route départementale n°2085.

Par ce classement, le PLU prend en compte les enjeux naturels de ce secteur inscrits dans la Charte du Parc.

Si on compare le projet de PLU avec le PLU approuvé :

- les surfaces en zone agricole (A) sont nettement plus importantes avec une augmentation de 21 % de la surface totale du territoire, et un gain de 745 hectares ;
- les surfaces naturelles N sont moins importantes, elles ont subi une diminution de 17,7 % (*cette diminution correspond sensiblement au classement des zones N en zones A dans le projet de PLU*).

De manière générale sur l'ensemble de la commune (pas seulement pour la partie incluse au PNR) : Nous proposons de faire apparaître, dans les documents annexes du PLU, des « cahiers des prescriptions ou recommandations » pour intégrer au mieux les enjeux biodiversité :

- les bonnes pratiques de débroussaillage (calendrier, méthodes) pour la lutte contre le risque incendie et la préservation des espèces
- des recommandations contre l'introduction et lutte contre les espèces envahissantes (le lien peut être donné pour consulter la liste des espèces végétales exotiques envahissantes en PACA <http://www.invmed.fr/src/listes/index.php?idma=33> avec lien vers la stratégie régionale de lutte contre ces espèces <http://www.invmed.fr/src/listes/index.php?idma=31>)
- des recommandations de plantation d'espèces adaptées et autochtones
- des recommandations en termes d'éclairage pour lutter contre la pollution lumineuse et favoriser la biodiversité
- des recommandations en termes de clôture pour favoriser le passage de la faune
- des recommandations pour favoriser la biodiversité dans le bâti (comment concilier nature et habitat <http://www.biodiversiteetbati.fr/sommaire.htm> ou comment favoriser les espaces de nature en ville <http://www.biodiversiteetbati.fr/sommaire2.htm>)

II.1.2. Secteur de taille et de capacité d'accueils limités (STECAL) du Château Saint-Georges.

Références : L.123-1-5-14°, 2ème alinéa, R.123-8 et R.123-9 du Code de l'urbanisme

En effet, aux termes de l'article L.123-1-5-14° du code de l'urbanisme : « (...) Le règlement peut : 14° (...) Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Pour que la création d'un STECAL soit licite, il faut satisfaire les conditions posées par l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme, à savoir que le règlement doit prévoir « les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone ».

Un STECAL ne doit permettre que des extensions limitées par rapport aux constructions existantes et ces limites doivent être quantifiées. Pour une meilleure lisibilité de ces limites, il semble d'ailleurs pertinent de suivre la recommandation du GRIDAUH (Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat. Il s'agit d'un groupement d'intérêt public de recherche, créé par arrêté interministériel du 28 mai 1996 et renouvelé en juin 2001 et en juin 2006, pour le développement de la recherche juridique et institutionnelle dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat) en fixant une date de référence afin que la notion de constructions existantes et leurs caractéristiques en termes de hauteur ou d'emprise au sol ne soient pas une référence floue.

Pour rappel, l'article 4 du Règlement prévoit de limiter la hauteur des constructions dans cette zone :

La hauteur des constructions, y compris les serres, ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit et 10 mètres de hauteur frontale. Cette hauteur pourra être portée à 9 mètres pour les équipements publics prévus dans les Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées. La hauteur des constructions annexes ne pourra excéder 2,5 m à l'égout du toit et 3 m au faîtage.

Les projets d'extensions et de constructions sur le secteur devraient tenir compte des enjeux paysagers et naturels de la zone, en limitant leur emprise au sol et leur hauteur, en compatibilité avec les autres bâtiments environnants.

II.2. Agriculture

- L'augmentation des surfaces agricoles de 21% répond aux engagements de la Charte du PNR pour préserver les espaces agricoles. Cependant pour analyser les pertes de zones N au profit de zones A, il faut porter attention à la qualité des zones agricoles (pâturage, culture, etc.) par rapports aux milieux naturels. Cette attention particulière doit être portée par la CDPENAF.
- Le règlement ne définit pas la zone Apr qui concerne les plateaux de Caussoles/Calern, est-ce pour la protéger au titre du site classé sur la zone ?

II.3. Energie

Rappel des engagements des signataires de la Charte du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur :

Article 12 – « Rechercher la sobriété énergétique et valoriser localement les énergies renouvelables compatibles avec les enjeux patrimoniaux ».

Article 16 – « Expérimenter une politique de déplacement exemplaire en milieu montagnard reculé ».

Une stratégie énergétique a été validée par délibération du comité syndical (17-D-019 du 07/07/2017). Cette stratégie a pour objectif premier « **atteindre l'autonomie énergétique « électricité et chaleur » en 2030** », duquel découlent 4 engagements des signataires de la Charte du PNR :

1. Faire de la sobriété énergétique un préalable incontournable avant le développement des ENR (réduction des consommations de -30% d'ici à 2030) ;
2. Être un territoire précurseur et expérimentateur pour l'intégration paysagère des énergies renouvelables ;
3. Faire du développement des énergies renouvelables un projet de territoire construit avec tous et partagé par tous ;
4. Orienter les retombées économiques liées aux énergies renouvelables électriques vers d'autres projets de transition énergétique (échelle commune ET EPCI).

II.4. Remarques d'ordre général

Tome 1 - Rapport de présentation du PLU :

- P.197, p.231 : « Parc naturel régional des Préalpes d'Azur » et non « PNR de Grasse »
- P.199 : le PNR est riche « d'1/3 de la flore de France métropolitaine » présente sur notre territoire et non « 2/3 »
- P.224 : réactualiser l'information concernant le SRCE : il n'est pas en cours d'élaboration mais a été adopté en novembre 2014.