

**REVISION ALLEGEE N°2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

***LE JARDIN HARJES***

**COMPTE-RENDU DE REUNION D'EXAMEN CONJOINT AVEC  
LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

*LE 20 OCTOBRE 2023 en visioconférence*

Personnes invitées - présentes – excusées

<u>NOM, Prénom</u>	<u>Organisme / fonction</u>	
MOREL Christophe	Ville de Grasse - Adjoint au Maire de Grasse, délégué à la planification urbaine	<i>Présent</i>
TCHOBANIAN-HERITEAU Alexandra	CAPG/Ville de Grasse – cheffe du service planification urbaine	<i>Présente</i>
COLLIN Laurent	DDTM – chargé d'études aménagement et planification	<i>Présent</i>
GILLIO Franck	Département 06 – assistant au chef de projet urbanisme	<i>Présent</i>
BEREND Sandy	CAPG -chargée de projet PLH Habitat	<i>Présente</i>
ROBIQUET Quentin	Chambre de Commerce et de l'Industrie – chargé de mission urbanisme règlementaire	<i>Présent</i>
CAMPANA Nathalie	DGA – CAPG/Ville de Grasse – aménagement cadre de vie	<i>Excusée</i>
ALBOUY Luc	Architecte des Bâtiments de France – chef de l'UDAP06	<i>Excusé</i>
GABERT Aileen	Chambre d'Agriculture 06- conseillère en urbanisme et territoire	<i>Excusée</i>

Représentant Mr MAZETTE	Chambre des métiers et de l'artisanat PACA Mme CHOISY	<i>Invité</i>
Représentant Mr BARBE	Centre régional de la Propriété Foncière PACA	<i>Invité</i>
Représentant Mr MUSELIER	Conseil régional PACA	<i>Invité</i>
GAUGLER Valérie	PNR des Préalpes d'Azur – chargée de projets Paysage Aménagement Urbanisme	<i>Excusée</i>
THOMAS Marion	SCOT'OUEST- chargée de mission	<i>Excusée</i>

*La réunion débute à 10H30*

*La réunion se déroule en visioconférence et s'appuie sur une présentation projetée <sup>1</sup> se déroulant comme suit :*

## INTRODUCTION

Mr MOREL prend la parole en tant que représentant de la ville de Grasse, maître d'ouvrage et porteur du projet de révision allégée n°2 du PLU de Grasse. Il expose que le projet de modulation du PLU ne concerne qu'une partie de l'assiette d'un terrain communal ressortant de son domaine privé ; les conditions d'occupation sont donc énoncées dans une convention de mise à disposition, ce qui assure une garantie quant au respect de l'utilisation qui sera faite de l'espace. Par ailleurs, à l'occasion des conseils municipaux ponctuant le projet, aucune remarque ni opposition n'a été relevée, aucune difficulté n'ayant été ciblée quant à ce conventionnement avec Prodarom.

Mme TCHOBANIAN-HERITEAU rappelle qu'un lien de téléchargement du dossier de présentation de la révision allégée n°2, visé en conseil municipal d'arrêt du projet du 26 septembre dernier, a été transmis aux PPA à l'occasion de la transmission de la convocation à la présente réunion d'examen conjoint, par email, le 29 septembre 2023.

## ETAPES DE LA PROCEDURE

Mme TCHOBANIAN-HERITEAU explique que la ville de Grasse a lancé par délibération du 28 février 2023 une révision allégée n°2 pour permettre l'installation d'un jardin pédagogique de plantes à parfum aromatiques et médicinales, sur la parcelle AX 229, dans le secteur Harjes.

La MRAE a pu se prononcer le 8 juin 2023 sur l'absence de nécessité de soumettre ladite procédure à évaluation environnementale.

Le 26 septembre 2023, le conseil municipal de Grasse a pu tirer le bilan favorable de la concertation publique qui s'est tenue du 17 avril au 4 août 2023, et arrêté le projet pour être présenté aux Personnes Publiques Associées lors du présent examen conjoint.

Les différentes étapes de la procédure sont exposées.

## DESCRIPTION DU PROJET

Mme TCHOBANIAN-HERITEAU présente le projet de création envisagé par la commune au travers le conventionnement avec Prodarom pour l'installation du jardin pédagogique de plantes à parfum aromatiques et médicinales. Outre l'agencement d'un jardin avec plantations et aménagements paysagers, il est prévu l'installation de deux tables de pique-nique et l'installation d'un cabanon posé au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> à destination de toilettes sèches et remise pour le matériel pédagogique et de jardin.

<sup>1</sup> Le diaporama présenté lors de la réunion est annexé au présent compte-rendu.

Des illustrations permettent de donner une idée de l'aménagement à venir et de visualiser l'état des lieux, sur la zone concernée.

## EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

La partie de la parcelle communale destinée à accueillir le projet est actuellement couverte par une zone d'Espaces Boisés Classés au sein d'une zone UCa.

Sur une surface d'environ 1500m<sup>2</sup>, la teneur de la révision allégée n°2 consiste à substituer une surface protégée équivalente sous le bénéfice des Espaces Verts à protéger ou à créer, à l'actuelle protection d'Espaces Boisés Classés.

La zone créée est présentée dans le diaporama par un extrait de cartographie.

Aucune autre modification d'ordre graphique ou rédactionnelle n'est apportée au PLU en vigueur.

***Suite à cette présentation, un temps d'échange est consacré afin de répondre aux différentes interrogations des PPA.***

## ECHANGES AVEC LES PPA PRESENTES

Mme TCHOBANIAN-HERITEAU a pointé, pendant l'exposé du dossier, la correction à apporter sur la mention de la durée de l'enquête publique qui sera menée, telle qu'elle ressort du rapport de présentation. Lors de la rédaction de la notice, la durée de 1 mois a été retenue, telle que prévue au code de l'urbanisme, équivalent au cas de soumission du projet à évaluation environnementale. Pour autant, la MRAE ayant conclu à l'absence d'évaluation environnementale requise, la période réglementaire de 15 jours dans ce cas de figure-ci est retenue. Le rapport sera modifié en conséquence à la clôture de l'enquête publique.

Mme TCHOBANIAN-HERITEAU a également pointé, pendant l'exposé du dossier, la précision à apporter sur la mention de la surface globale de la construction réversible qui sera édifiée sur la zone. En effet, la DDTM avait préalablement à cette réunion d'examen conjoint, évoqué l'imprécision quant à ladite surface. Il s'agit bien d'une surface globale de moins de 20m<sup>2</sup> de la construction réversible, comprenant tout à la fois des toilettes sèches et un espace de remisage du matériel pédagogique.

Mr COLLIN prend la parole à propos de ce cabanon et explique que la DDTM a une difficulté d'analyse de sa compatibilité d'avec les prescriptions des EVP tels qu'indiqués dans le PLU en vigueur. La DDTM propose de le sortir de l'EVP et de le laisser simplement en UCa, en raison de la rédaction appréciée comme exhaustive de l'article PE-3-1 sur les prescriptions de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue B/ les composantes des corridors écologiques, page 43 du règlement du PLU en vigueur et page 19 de l'OAP patrimoniale. La lecture de la DDTM retient un sens restrictif de ce paragraphe en ce que l'aménagement projeté n'entre pas expressément dans la liste.

Mme TCHOBANIAN-HERITEAU explique le sens juridique qui a prévalu lors de la pré-instruction menée sur ce projet, en réponse à cette interrogation rédactionnelle permissive du projet qu'émet la DDTM. Tout d'abord, elle rappelle qu'il n'est ni possible ni souhaiter pour la ville de Grasse ne pas substituer une protection EVP à la suppression de l'EBC et de ne laisser qu'une constructibilité à la hauteur de l'UCa de la zone sur cet espace. La vocation environnementale et écologique de la zone l'impose, et le jardin pédagogique envisagé confirme cette vocation. Par ailleurs s'agissant de la rédaction à proprement parlé de l'article sur les EVP, elle rappelle que le texte du règlement du PLU, dont la ville de Grasse est législateur et au titre duquel elle peut préciser les intentions rédactionnelles, évoque les aménagements ponctuels envisagés sur les espaces verts protégés, en amorçant une liste non exhaustive par le terme « tels que », ouvrant à des exemples de réalisations d'aménagements de taille minime, ponctuels et de vocation d'intérêt général. Les toilettes sèches correspondent à de la salubrité requise par exemple. Toute dérive est d'ailleurs atténuée quant à la compréhension possible de cette latitude

d'aménagement ponctuel, en ce que, et pour le projet dont il s'agit, la construction possible est spécifiée dans la convention entre la ville de Grasse et PRODAROM, porteur du projet.

Mr COLLIN complète l'expression de sa difficulté d'appréhension juridique de l'article en indiquant que la phrase ne se termine pas par une formule « etc » et que la rédaction date de 2018 et qu'à l'époque, la ville de Grasse n'avait pas encore l'idée du cabanon du jardin aromatique en tant que dérogation à la protection recherchée dans les EVP.

Mme TCHOBANIAN-HERITEAU confirme la lecture permissive de l'article sur les EVP, car à contrario, on se retrouverait dans un espace de contrainte à l'identique de ce qu'est celui d'un EBC. Par ailleurs, il n'y a rien d'autre dans le règlement du PLU en vigueur qui permette de garantir la protection végétale recherchée dans le cadre de ce projet et il n'est pas question pour la ville de Grasse de diminuer la qualité paysagère du site. Enfin, le projet correspond à la philosophie suivie par la ville de Grasse lors de la rédaction du PLU en 2018 dont la durée de vie estimée est d'une dizaine d'année.

Mr MOREL confirme le sens voulu de la rédaction évoquant des exemples d'aménagements ponctuels en EVP et cible l'analyse de l'aménagement à implanter eu égard à son caractère ponctuel, notion qui prédomine ici pour la pré-instruction en terme d'urbanisme.

Il est d'ailleurs ajouté à l'occasion de la rédaction de CR que l'OAP patrimoniale indique bien la valeur de ses prescriptions dans le sens de la compatibilité et non de la conformité d'avec les prescriptions du règlement du PLU.

Mr COLLIN indique avoir bien noté les éléments de réponse de la ville de Grasse et réserve le sens qui sera indiqué dans l'avis final de la DDTM quant à cette observation.

Mr COLLIN relève par ailleurs de la nécessité de faire la démonstration de la compatibilité du projet au PGRI (Plan de gestion des risques inondation) intervenu après l'adoption du SCOT'OUEST. Même s'il est intégré dans le SCOT, il y a une nouvelle version 2022-2027. La précision actualisée est donc attendue dans le dossier.

Mme TCHOBANIAN-HERITEAU porte à la connaissance des participants de la réception de l'avis du SCOT'OUEST en date du 12 octobre 2023 et de son contenu.

Mr COLLIN demande si cet avis est bien à jour de la nouvelle version PGRI. Il indique également que la commune peut se prononcer sur cette compatibilité. Pour autant, il relève que la thématique risques a bien été appréhendée dans le dossier en sa page 38, notamment en ce qui concerne la zone glissement.

Mme TCHOBANIAN-HERITEAU note de questionner le SCOT'OUEST quant à la prise en compte de cette mise à jour dans l'avis récemment rendu en terme de compatibilité.

Mr ROBIQUET n'a pas d'observation pour le compte de la CCI

Mr GILLIO n'a pas d'observation pour le compte du Département 06 qui a émis un avis favorable en date du 11 octobre 2023, avis dont a pris connaissance Mr MOREL.

Mme BEREND n'a pas d'observation pour le compte du PLH.

Mr MOREL clos la réunion d'examen conjoint à 11H10.