

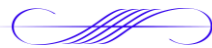
ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE
A

La révision allégée numéro 2
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
GRASSE
Alpes-Maritimes



du jeudi 16 novembre au vendredi premier décembre 2023 inclus

CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Le commissaire enquêteur,

Jacques LAVILLETTE

Nice, le 19 décembre 2023

SOMMAIRE

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. CONCLUSIONS

1.1. Préambule	3
1.2. Des inquiétudes légitimes pour les résidents du domaine des Oiseaux	4
1.2.1. Controverse sur la notion d'intérêt général	4
1.2.2. L'espace récréatif, une interprétation erronée de la convention	4
1.2.3. Insuffisance de dialogue entre l'AFSO et la copropriété	4
1.3. Un engagement significatif de la commune pour lutter contre les nuisances	5
1.4. Un projet pertinent pour le Pays de Grasse et l'AFSO	5
1.4.1. Valorisation des enseignements de l'AFSO	6
1.4.2. Evolution salubre de l'EBC à l'EVP	6

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1. Sur la forme et la procédure	7
2.2. Sur le fond	7

CONCLUSIONS

1.1. Préambule

Satisfaisant au souhait du Syndicat National des fabricants de produits aromatiques PRODAROM et de son centre de formation l'AFSO, la ville de Grasse projette de mettre à sa disposition un terrain communal de 1500 m² afin d'y créer un jardin pédagogique de plantes à parfums.

Cet espace situé en contrebas de l'AFSO, lui permettra d'étendre ses enseignements par des expérimentations in situ, au profit des étudiants, futurs salariés des entreprises des industries de la parfumerie et des arômes. Dans la même démarche, la municipalité souhaite sensibiliser différents publics, en particulier scolaires, en proposant des ateliers pédagogiques sur les thèmes de la botanique et du développement durable. Des ateliers participatifs seront également proposés aux copropriétaires sur la thématique environnementale.

L'aménagement du jardin prévoit également un espace de loisir, concrétisé par l'implantation de deux tables de pique-nique en libre accès pour les copropriétaires et les étudiants, ainsi que des toilettes sèches et une remise pour l'outillage.

La parcelle prévue pour ce projet est située sur un Espace Boisé Classé (EBC), de la propriété HARJES appartenant à la ville de Grasse, mitoyen de la copropriété du Domaine des Oiseaux, à laquelle Prodarom et l'AFSO sont intégrés. La copropriété comprend également une résidence d'habitation, « le Daphné » situé à l'aplomb du site.

Ce projet va nécessiter une adaptation du PLU sur la surface concernée, qui doit substituer des espaces verts à protéger aux espaces boisés classés actuels. La procédure requise se caractérise par la révision allégée N° 2, objet de la présente enquête publique, dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La concertation préalable a abouti à un avis favorable de même que l'examen conjoint des personnes publique associées.

L'enquête publique a recueilli 49 avis, composés de six courriers et quarante-trois mails. Aucune observation n'a été consignée sur le registre tenu à la disposition du public. L'enquête a essentiellement mobilisé les personnes concernées par la proximité de leur résidence avec le jardin pédagogique, et les personnes intéressées au projet.

Les observations enregistrées témoignent globalement pour les opposants, d'une inquiétude sur les nuisances que ne manqueront pas de provoquer ce projet, et un scepticisme sur la justification de l'intérêt général. Les avis favorables se fondent sur le rayonnement de la spécificité du pays grassois et la valorisation des enseignements de l'AFSO.

1.2. Des inquiétudes légitimes pour les résidents du domaine des oiseaux

1.2.1. Controverse sur la notion d'intérêt général

La notice de présentation vise l'ouverture du jardin aux écoles. A lui seul, cet argument n'est pas suffisamment convaincant pour justifier l'intérêt général du projet. Le Musée International de la Parfumerie avec ses jardins facilement accessibles, propose déjà des visites spécifiques pour les publics scolaires, ainsi que des expositions, des visites thématiques et des expérimentations (ateliers olfactifs, gustatifs).

Par ailleurs, les voies d'accès par la route ne sont pas aménagées pour les piétons, et le cheminement jusqu'au jardin par le parking de la piscine Harjès, avec une pente positive importante, (cf. rapport p. 20), pèseront certainement sur la pertinence de planifier des ateliers pédagogiques pour les élèves à cet endroit.

Les arguments développés par les administrés pour le démontrer sont suffisamment probants à nos yeux, (cf. courrier C1 et sa page 3 sur la distance à parcourir pour les écoles de Grasse).

Également, l'organisation d'ateliers participatifs pour les copropriétaires nous paraît purement anecdotique par rapport à la justification du projet, (cf. p. 13 de la notice de présentation).

Ces observations ne remettent pas en question la notion d'intérêt général développée dans notre rapport. Il se comprend au-delà de la vision d'une copropriété seule, mais sans cependant négliger l'intérêt privé lorsqu'il est possible de le préserver.

1.2.2. L'espace récréatif, une interprétation erronée de la convention

Le rapport de présentation indique que le jardin se compose d'une partie destinée aux plantations, et d'une partie qui a une fonction plus récréative.

La délibération du 28 février 2023 qui a approuvé le projet pour permettre à l'AFSO d'étendre son offre de formation ne fait aucune référence à une partie récréative.

Il est concevable que la délibération n'entre pas dans le détail des aménagements prévus, toutefois la création d'un espace récréatif est une extrapolation que ne saurait justifier l'objet de la convention entre la ville de Grasse et l'AFSA.

Une telle disposition court également le risque que cet espace non règlementé, soit progressivement fréquenté par les élèves en dehors des cours puis, dans un enchaînement logique à défaut d'encadrement, par des personnes étrangères à l'école, à toute heure du jour et de la nuit.

Nous nous satisfaisons de la réponse de la municipalité qui corrige cette interprétation abusive en précisant que les tables ont pour unique fonction le support aux ateliers, dans leur vocation pédagogique et non de restauration. Il conviendra de le notifier clairement à l'AFSO.

1.2.3. Insuffisance de dialogue entre l'AFSO et la copropriété

S'il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'arbitrer les différends entre les copropriétaires et l'AFSO, il lui revient en revanche d'apprécier la notion du préjudice que le projet peut occasionner aux tiers et d'en tirer les conclusions attendues de l'enquête publique.

Nous déplorons en premier lieu l'absence de contribution à l'enquête publique des responsables de l'AFSO et de PRODAROM sur le désaveu des copropriétaires et les inquiétudes exprimées. En second lieu, une concertation préalable avec les copropriétaires sur la servitude de passage, n'aurait certainement pas été superflue. Elle aurait permis de soulever l'incompatibilité dénoncée du règlement de la copropriété avec le projet, et probablement, de trouver un accommodement.

L'accès au jardin, tel que cela nous a été présenté lors de la visite des lieux, prévoit une accessibilité réservée aux étudiants par la copropriété du domaine des oiseaux. Nous préconisons de clarifier cette question auprès du syndicat des copropriétaires, car l'interprétation des uns et des autres est divergente sur les modalités d'usage de la servitude d'accès au profit de l'AFSO. Nous recommandons qu'une décision intervienne à l'issue, et soit formalisée.

Il est en effet peu probable que les étudiants et le personnel de l'AFSO, disposant d'un accès direct en traversant simplement la voie privée de la résidence, se plient à la contrainte de devoir faire le tour pour descendre au parking Harjès, puis remonter par un chemin pentu jusqu'au jardin.

L'enquête publique offre une excellente opportunité à toute personne intéressée, d'apporter une contribution susceptible de faire évoluer une pierre d'achoppement vers un compromis admissible par tous. En la circonstance, si l'enquête a permis de recueillir des informations contribuant à cette démarche, il est regrettable qu'elle n'ait pas été initiée en amont par le porteur du projet, principal concerné.

1.3. Un engagement significatif de la commune pour lutter contre les nuisances

La Ville de Grasse précise en liminaire que les activités du centre de formation sur le jardin sont exclusivement diurnes. L'ASFO, cocontractant de la ville de Grasse, a été sensibilisé à la particularité du site et doit veiller à ce que les étudiants soient respectueux vis-à-vis des habitants situés à proximité.

A cet égard, la municipalité propose d'établir, en annexe à la convention, un règlement intérieur de gestion de l'espace consenti à la jouissance de Prodarom.

Ce règlement permettra de formaliser les attentes de la ville de Grasse quant au respect, par tous, de la zone mise à disposition. Il permettra d'imposer des horaires d'accès, afin de confirmer l'usage diurne de la zone.

Par ailleurs, la municipalité nous a indiqué qu'elle confirme l'erreur rédactionnelle dans le rapport, relative à l'installation de tables de pique-nique. Les tables ont une vocation exclusive de support aux ateliers, non de restauration. Il peut être inséré dans le règlement intérieur proposé, d'interdire les pique-niques sur cette zone. Nous ferons une recommandation en ce sens.

1.4. Un projet pertinent pour le Pays de Grasse et l'AFSO

Le centre de formation AFSSO est un établissement reconnu et certifié par l'Education Nationale. Il concourt à la notoriété de la commune de Grasse dans la professionnalisation de

la culture florale, au profit des entreprises de la chimie fine, de la parfumerie, des arômes et des cosmétiques. Ces spécificités font le rayonnement de Grasse dans le monde, et assurent sa prospérité économique.

1.4.1. Valorisation des enseignements de l'AFSO

Le jardin pédagogique a pour objectif de fournir un complément aux formations proposées par l'ASFO Grasse, par la mise en pratique de la culture des plantes à parfum aromatiques et médicinales. Il permettra aux étudiants d'expérimenter le processus complet, depuis la cueillette de la fleur, son extraction, jusqu'à l'utilisation industrielle.

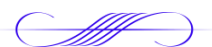
La proximité du jardin et du centre de formation constitue une opportunité exceptionnelle pour développer un projet dont la finalité nous apparaît parfaitement cohérente.

1.4.2. Evolution salubre de l'EBC vers l'EVP

Le projet a pour objet de substituer une protection d'EBC sur une faible superficie de la zone, moins de 15%, par une autre protection tout aussi légitime, d'espaces verts à protéger. La conservation de la parcelle en zone verte n'est pas remise en cause par le projet de jardin pédagogique qui confirme cette vocation. A cet égard, les activités pédagogiques de l'AFSO vont introduire une importante diversité d'espèces végétales, qui favoriseront les micro habitats et attirer des insectes, ce qui sera favorable à la faune en général, donc à la biodiversité.

Soulignons également la volonté clairement affirmée de la ville de Grasse de garantir la qualité paysagère du site, (cf. réponse du maître d'ouvrage sous le § 3.4.2, p. 19 du rapport).

Enfin, pour tempérer les inquiétudes des riverains, il est utile de rappeler qu'un espace boisé classé peut être ouvert au public, conformément à l'article L.113-6 du code de l'urbanisme, notamment pour y pratiquer des sports de nature car sur la zone concernée, des cheminements naturels y sont balisés. Ce qui ne sera pas permis sur la parcelle allouée au jardin pédagogique dont l'activité sera gérée par un accès réglementé et encadré.



2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après l'étude du dossier suivie de deux réunions et d'une visite sur site qui nous a permis de visualiser le projet dans son environnement, mitoyen au domaine des Oiseaux,

Après plusieurs échanges, avec madame Alexandra Tcobanian Hériteau, cheffe du service de la planification urbaine de la Communauté d'agglomération du pays de Grasse,

Nous avons pu appréhender les enjeux de l'enquête et déterminer nos axes de travail.

Après avoir reçu au siège de l'enquête au cours de 2 permanences de six heures, des grasseois venus échanger avec nous et nous remettre des documents,

Après avoir traité les courriers et courriels qui nous ont été adressés et constaté l'absence d'observation sur le registre de l'enquête tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la synthèse des courriers et courriels reçus au cours de l'enquête,

Après avoir obtenu en retour ses éléments de réponse,

2.1. Sur la forme et la procédure

Le dossier présenté pour cette enquête a bien recueilli au préalable les avis des personnes publiques associées.

Après nous être assurés que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Après avoir vérifié que cet affichage a été maintenu et contrôlé tout au long de l'enquête,

Après avoir constaté que le dossier de la révision allégée N° 2 mis à l'enquête publique était complet, conformément aux textes en vigueur, et disponible dans de bonnes conditions de consultation,

Après avoir effectué les permanences dans de bonnes conditions d'organisation,

2.2. Sur le fond

Après avoir analysé les lettres déposées à la mairie ou remis en main propre, et les mails qui nous ont été adressés et consulté les services intervenus dans ce dossier,

Vu, le rapport d'enquête ci-joint, nous émettons un

A V I S F A V O R A B L E

Au projet de la Révision allégée N° 2 du PLU de la ville de Grasse, avec la réserve et les deux recommandations suivantes :

RESERVE

La convention devra être modifiée afin de rectifier l'erreur rédactionnelle relative à l'installation de tables de pique-nique, en indiquant qu'elles ont une vocation exclusive de support aux ateliers pédagogiques.

RECOMMANDATIONS

- Recommandation 1

L'accès des étudiants au jardin pédagogique prévu par l'AFSO via la voie privée de la copropriété n'est pas formalisé. Il conviendra d'en définir les modalités en concertation avec le syndicat des copropriétaires du Domaine des Oiseaux.

- Recommandation 2

La ville de Grasse devra mettre en place un règlement intérieur sur l'utilisation du jardin pédagogique, de sorte qu'elle soit conforme à la convention signée avec l'AFSO. Ce règlement établira en particulier les accès autorisés, les jours et heures d'ouverture, et notifiera l'interdiction du pique-nique sur le site.

Fait à Nice, le 18 décembre 2023,
Le commissaire enquêteur,



Jacques LAVILLETTE