

PRÉFET
07 00 19
AA

Le Maire de la Ville de Grasse

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à L.153-46 ;

Vu la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grasse approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 novembre 2018 et devenue exécutoire le 10 décembre 2018 ;

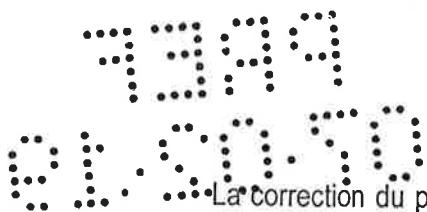
Vu les avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 6 février 2018 afférents à la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la lettre d'observations du Préfet en date du 26 décembre 2018 et reçue par Monsieur le Maire le 31 décembre suivant, relevant des erreurs matérielles sur le document approuvé ;

Considérant qu'il ressort de ce document complexe que des erreurs ont été relevées depuis son approbation dont QUATRE ont été identifiées par le Préfet à l'occasion de l'exercice de son contrôle de légalité, et HUIT autres lors de l'application du PLU révisé à des demandes particulières.

Considérant que les évolutions demandées par le Préfet sont liées à la prise en compte des avis émis par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de la session du 6 février 2018 et qui n'ont pas été conformément traduites dans la version approuvée du PLU du 6 novembre 2018, concernant les ouvertures à l'urbanisation, à savoir :

- La conservation de 3 250 m² de terrains agricoles dans le secteur dit de Clavary - fiche d'ouverture à l'urbanisation référencée NU 10 dans l'avis de la CDPENAF -, en limitant la zone UJa à la partie Sud adjacente de la zone urbanisée actuelle UJb et en ménageant une zone tampon agricole entre les deux parties urbanisées ;
- Le maintien intégral en zone agricole des parcelles CW19 et CW 748 à l'Est du secteur du Peylobet - fiche d'ouverture à l'urbanisation référencée NU 6 dans l'avis de la CDPENAF);

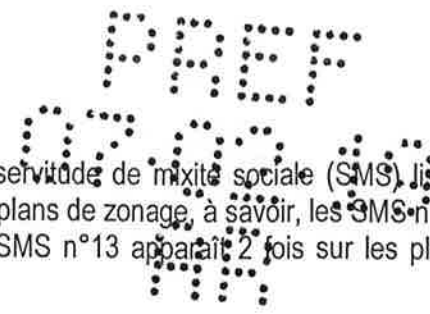


La correction du périmètre autorisé du Site de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) Jardins Parfumés aux Rouméguières tel que présenté en CDPENAF le 6 février 2018, au contact du massif forestier et des Espaces Boisés Classés dans sa partie Ouest.

- La modification de la Servitude d'Utilité Publique AC1 pour tenir compte de la forme des bâtiments préservés et les formes des polygones graphiques qui en découlent.

Considérant que HUIT autres évolutions pour erreur matérielle sont également à prendre en compte dans le document en vigueur :

- Le classement en zone UCa (et non UJa) de la demande d'ouverture à l'urbanisation NU 30 dans les Hauts de Grasse, comme le précisait le compte rendu d'évolution du 13/02/2018 du PLU remis aux services de la Préfecture suite aux décisions de la CDPENAF du 6 février 2018 et conformément à la zone urbaine de rattachement ;
- La restauration de la SLI-V8 pour élargissement de voirie, dans la liste des emplacements réservés du PLU, cette servitude figurant sur les plans de zonage du PLU approuvé ;
- La correction de la discordance de la hauteur maximale des murs de soutènement, retenue à 2 mètres dans le PLU approuvé, tel que cela ressort de l'article DP-UAU-4 p.53, alors que la hauteur mentionnée dans le paragraphe relatif à l'aspect des murs de soutènement, article DP-UAU 5 p.55, est de 1,50 mètre de hauteur. L'article DP-UAU 5 doit être modifié en ce sens ;
- La correction de la discordance de la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise, retenue à 2 mètres dans le PLU approuvé tel que cela ressort de l'article DG 20 p.24, alors que la hauteur mentionnée dans les paragraphes UB4-B 1) p.74, UC4-B 1) p.81, UJ4-B 1) p.88, UG4-B 1) p.97, UP4-B 1) p.104, UT4-B 1) p.108, 1AUC4-B 1) p.116 et 1AUG4-B 1) p.126, relatifs à la hauteur des constructions –hauteur des façades, alinéa 2 ne peut excéder 1.5 mètre. Les articles précités doivent être modifiés en ce sens.
- La mise en conformité des hauteurs à la page 96 article UG4-B hauteur des constructions, entre le croquis et le tableau, concernant la décomposition de la hauteur H2 ($h1 + X$ m) pour déterminer la hauteur maximale autorisée au faitage. La hauteur retenue est de 4 mètres. Le tableau sera modifié en ce sens.
- La précision du zonage UB sur le plan graphique en cohérence avec le règlement ventilant la zone UB en UBa, UBb ou UBc. Les zonages manquants seront repris à l'identique des zonages identifiés au PLU antérieur à la révision, à savoir UBb et UBc pour chacun en ce qui les concerne.



. • L'ajout des quatre étiquettes de servitude de mixité sociale (SMS) listées à l'article DG-29 p.32 et manquantes sur les plans de zonage, à savoir, les SMS n°16, n° 21, n°22, n°23, et n°24 ; par ailleurs la SMS n°13 apparaît 2 fois sur les plans de zonage.

. • L'ajout des trois étiquettes d'emplacement réservés E, énumérés page 6 de la liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme, annexe du règlement, et manquantes sur les plans de zonage, à savoir E2, E4, E 14 et E15. Par ailleurs le E13 apparaît 2 fois sur les plans de zonages.

Considérant que ces évolutions sont présentées de manière détaillée dans la notice de présentation de la modification simplifiée (avant/après).

Considérant que pour la prise en compte de ces DOUZE erreurs matérielles, il est nécessaire que soit réalisée une procédure de modification simplifiée.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées n'est pas de nature à :

- changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou forestière ;
- réduire une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites des paysages ou des lieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

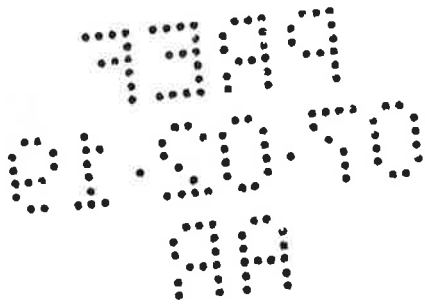
Considérant qu'en conséquence, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Considérant qu'en conséquence, cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du Maire ;



ARRETE

Article 1^{er}

En application des dispositions des articles L.153-36 à L153-46 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme révisé est engagée.

Article 2

Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme porte sur les DOUZE erreurs matérielles précitées.

Article 3

Le dossier sera transmis pour avis à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, en application de l'article L.153-40 du même code.

Article 4

Le dossier fera l'objet d'une mise à disposition du public, selon les modalités fixées par délibération du conseil municipal, conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme.

Article 5

A l'issue de la mise à disposition, après la présentation du bilan de celle-ci par le Maire, et après d'éventuelles modifications pour la prise en compte des avis des PPA et des observations du public, le conseil municipal délibèrera pour approuver la modification simplifiée du PLU, conformément aux dispositions de l'article précité.

Article 6

Le présent arrêté fera l'objet des mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme.

Une copie du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Préfet. Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans le journal du département.

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la commune et sur le site internet de la Ville de Grasse.

Il pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de 2 mois à compter de l'accomplissement des formalités.

PREF
07.02.19
AA

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'application du présent arrêté.

Grasse le 7 février 2019



Le Maire,

J.V.

Jérôme VIAUD

Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes
Président de la Communauté d'Agglomération
du Pays de Grasse