



**EXTRAIT**  
**du registre des Délibérations du Conseil Municipal**  
**séance du 6 novembre 2018**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	qui ont pris part à la Délibération
45	45	45

**OBJET : 2018 – 187      APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 30 octobre 2018, s'est réuni le mardi 6 novembre 2018 à 14h30 au Palais des Congrès, salle Gérard PHILIPPE sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD, Maire.

PRESENTS : Monsieur Jérôme VIAUD, Maire et Mesdames et Messieurs les Adjointes :

Philippe WESTRELIN, Patricia ROBIN, Christophe MOREL, Valérie COPIN, Gilles RONDONI, Dominique BOURRET, Cyril DAUPHOUD, Valérie DAVID, Nicole NUTINI, Jean-Marie BELVEDERE, Anne-Marie DUVAL, Pascal PELLEGRINO, Brigitte VIDAL, Jean-Marc GARNIER, , Philippe BONELLI, Muriel CHABERT, Claude MASCARELLI, Aline BOURDAIRE, Serge PERCHERON, Mélanie ZARRILLO, Ali AMRANE, Annie OGGÉRO-MAIRE, Jean-François LAPORTE, Jocelyne BUSTAMENTE, Mahamadou SIRIBIE, Stéphanie MANDREA, Imen CHERIF, Charles FERRERO, Paul EUZIERE, Mekia Noura ADDAD, Magali CONESA, Ludovic BROSSY, Damien VOARINO, Philippe-Emmanuel de FONTMICHEL, Myriam LAZREUG, Stéphane CASSARINI, Jean-Marc DEGIOANNI, Mireille BANCEL, Jean-Paul CAMERANO.

PART EN COURS DE SEANCE :

- Monsieur Cyril DAUPHOUD (prend part aux délibérations N°183 à N°186)
- Madame Jocelyne BUSTAMENTE (prend part aux délibérations N°183 à N°184 et N°187 à 190)
- Madame Stéphanie MANDREA (prend part aux délibérations N°183 à N°186)
- Monsieur Charles FERRERO (prend part aux délibérations N°183 à N°186)

ABSENTS EXCUSES :

- Madame Catherine BUTTY
- Monsieur Franck BARBEY
- Monsieur MELOT
- Madame CATTART
- Madame SANJUAN

ABSENTS EXCUSES SANS PROCURATION :

/

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE :

/

PROCURATION :

- Madame Catherine BUTTY à Monsieur le Maire
- Monsieur Cyril DAUPHOUD à Madame Nicole NUTINI
- Madame Jocelyne BUSTAMENTE à Monsieur Jean-François LAPORTE
- Monsieur Franck BARBEY à Madame Patricia ROBIN
- Madame Stéphanie MANDREA à Monsieur Gilles RONDONI
- Monsieur Guillaume MELOT à Monsieur Christophe MOREL
- Monsieur Charles FERRERO à Monsieur Ali AMRANE
- Madame Frédérique CATTART à Madame Magali CONESA
- Madame Corinne SANJUAN à Monsieur Jean-Marc DEGIOANNI

Madame Mélanie ZARRILLO est élue secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 25 septembre 2018.

En vertu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises en application de la délégation qui lui a été consentie par délibération N° 2014-49 du 24 avril 2014 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Questions retirées à l'ordre du jour :

/

Questions diverses :

/

DU 6 NOVEMBRE 2018

APPROBATION DE LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT**

*Par délibérations n° 2013-147 et n° 2013-148 du Conseil municipal en date du 4 juillet 2013, la Commune de Grasse a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs à poursuivre ainsi que les modalités de la concertation publique.*

*Au regard des éléments précités, le Conseil municipal a pu tirer le bilan de cette concertation par délibération précédente en date du 7 novembre 2017 et prononcer l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme.*

*Le PLU a ensuite été soumis pour avis pendant 3 mois aux Personnes Publiques Associées et les ouvertures à l'urbanisation ont été soumises individuellement à la procédure de dérogation préfectorale (incluant l'avis préalable du Syndicat Mixte du SCoT'Ouest et de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers présidée par Monsieur le Préfet).*

*Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une enquête publique entre le 26 mars et le 27 avril 2018 qui a donné lieu à un avis favorable assorti de deux recommandations du commissaire enquêteur.*

*Dans ces circonstances, après avoir pris connaissance des évolutions mineures du projet de PLU depuis l'arrêt et suite à l'enquête publique, le Conseil municipal est invité à approuver le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article 153-21 du Code de l'Urbanisme.*

INCIDENCE BUDGETAIRE

SERVICE GESTIONNAIRE	IMPUTATION BUDGETAIRE	MONTANT T.T.C.
AMÉNAGEMENT	SANS INCIDENCE FINANCIERE	

Monsieur Christophe MOREL expose :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, L.153-19, L.153-21 et L.153-22 ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2013, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 septembre 2016, prenant acte de la tenue du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2017, validant l'application au PLU en cours de révision des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 (nouvelle organisation du Règlement d'Urbanisme),

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2017, tirant le bilan de la concertation publique ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2017 portant arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Var en date du 20 février 2018,

Vu les avis émis par les Personnes Publiques Associées et notamment Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,

Vu l'avis favorable du Commissaire Enquêteur sans réserve,

Monsieur Morel expose les différentes étapes survenues depuis cet arrêt :

La transmission du projet de PLU pour un délai de 3 mois auprès de l'ensemble des Personnes Publiques Associées a donné lieu à 14 avis émis qui ont été recueillis et joints au dossier d'enquête publique papier et numérique pour être portés à la connaissance des grassois et les aider à formuler leur avis sur le projet d'urbanisme choisi par le Conseil Municipal.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a remis un avis écrit dans le cadre des 3 mois de consultation des Personnes Publiques.

Le PLU a été examiné dans son ensemble et individuellement pour chaque ouverture à l'urbanisation devant la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Alpes Maritimes lors de la séance du mardi 6 février 2018. Pour celles accordées, elles ont bénéficié d'une dérogation préfectorale, en date du 20 février 2018.

L'enquête Publique relative à la Révision du Plan Local d'Urbanisme s'est tenue entre le 26 mars et le 27 avril 2018 conduite par Monsieur Jean Claude Grangé désigné par le Tribunal Administratif de Nice le 27 décembre 2017. Les conclusions du Commissaire Enquêteur reçues le 11 juin 2018 aboutissent à un avis favorable sans réserve, mais avec deux recommandations, sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Depuis cette date, l'équipe d'étude a mis à jour le projet de PLU dont les évolutions mineures justifiées par les avis des Personnes Publiques et ceux émis lors de l'enquête publique. Ces évolutions sont présentées ci-après

**1) Evolutions du projet de Plan Local d'Urbanisme et des 3 STECAL suite à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

La Commission a émis un avis favorable aux principes d'équilibre mis en avant par le nouveau PLU, notamment pour ses objectifs de reconquête des terres agricoles, la réduction de la consommation foncière et les dispositions prises pour l'extension des constructions existantes en zone A et N.

Concernant les 3 sites de taille et capacité d'accueil limitée (STECAL), elle a formulé un avis favorable pour le projet des Jardins Parfumés et un avis défavorable pour le domaine des Sens en raison de l'abandon du projet par les investisseurs initiaux. Concernant le Château de Saint Georges, la CDPENAF a rappelé l'ensemble des contraintes de risques que devra prendre en compte le PLU et la nécessité de reprendre l'ensemble du parti d'aménagement.

Compte tenu des nombreuses remarques et questionnements que pose le projet de Château Saint Georges, Monsieur Morel propose de retirer la réalisation du STECAL sur ce site afin de prendre en compte les observations des riverains émises au cours de l'enquête publique.

Concernant les ouvertures à l'urbanisation, l'autorisation préfectorale n'a pas été accordée pour 9 demandes et certaines ouvertures proposées ont été réduites lors de l'examen du 6 février 2018 en Préfecture. L'avis de la CDPENAF et de l'Etat ont été joints au dossier d'enquête publique et donc portés à la connaissance des propriétaires depuis mars 2018. Les corrections de zonage ont été apportées en conséquence.

## **2) Evolutions du projet de Plan Local d'Urbanisme suite à l'avis de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes**

L'Etat a émis un avis favorable avec quelques remarques sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en soulignant la qualité de la démarche d'urbanisme entreprise par la Commune pour la protection des terres agricoles, la protection des paysages et l'engagement pour la mixité sociale.

Parmi les remarques imposant des évolutions du dossier, on relève celles portant sur une mise à jour générale des Servitudes d'Utilité Publique (liste et inventaire), l'insertion des documents originaux des PPR, l'ajout de la carte des secteurs soumis à autorisation de défrichement et la correction d'erreurs matérielles.

Par rapport au règlement d'urbanisme, à la demande de Monsieur le Préfet, le PLU cite textuellement la possibilité de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage dans la zone UP de Clavary. Il convient de préciser que ce projet d'aire d'accueil des gens du voyage a été vivement critiqué dans le cadre de l'enquête publique (dire collectif, 53 requêtes émises) mais qu'il s'agit d'une obligation légale qui conditionne la réalisation du nouveau PLU.

Concernant les fiches patrimoine, l'Etat a demandé une reprise de l'inventaire sous la forme d'un atlas d'ensemble et que le travail de typologie réalisé par la Ville soit appliqué aux éléments patrimoniaux recensés.

Concernant la réduction de l'exposition des personnes et des biens au risque incendie de forêt, il est proposé de créer deux nouveaux emplacements réservés, pour une liaison avec Peymeinade dans le quartier Saint Anne, et pour l'élargissement du chemin du Pilon.

Enfin, pour ce qui est de la demande de l'ONF reprise par les services de l'Etat, qui sollicite de supprimer tous les Espaces Boisés Classés du PLU sur les forêts domaniales et communales sous régime forestier, Monsieur Morel propose de ne pas retenir cette demande car elle est trop impactante pour l'économie générale du PLU. Cette demande est contraire aux objectifs de la Ville, consistant à protéger durablement les grands espaces naturels de Grasse.

## **3) Evolutions du projet de Plan Local d'Urbanisme suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

La MRAE a rendu un avis sur le contenu de l'évaluation environnementale assorti de 6 recommandations qui forment les points d'approfondissement à apporter au contenu du dossier de PLU. Un tableau de réponses à l'avis de la MRAE figure dans le dossier d'approbation dans la partie 4 du Rapport de Présentation. Il a été joint à la note de synthèse annexée à la convocation des Conseillers Municipaux pour la tenue de ce Conseil Municipal.

La recommandation 1 demande à ce que le bilan de la consommation foncière justifie mieux les ouvertures à l'urbanisation. Le dossier présenté à la CDPENAF a permis de préciser le faible impact de la consommation foncière sur le PLU avec un résiduel de 85 hectares de capacité d'accueil totale de terrains libres aménageables en zone U, à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée de Grasse ; cependant une fois déduites les contraintes, les protections et la dureté foncière, seule une trentaine d'hectares serait disponible à l'échéance des 10 prochaines années.

Les recommandations 2 et 3 portent sur l'impact des ouvertures à l'urbanisation sur la ressource en eau et les mesures d'évitement possible. Ces compléments ont été apportés mais comme le souligne le dossier de CDPENAF, l'impact des ouvertures à l'urbanisation telles qu'autorisées sur le territoire n'est que d'une vingtaine d'hectares. Le règlement du PLU intègre des mesures réglementaires mises en place au sujet de la préservation de la ressource en eau au travers des articles DG8 et DG9 : protection des vallons et des canaux : les constructions ainsi que les travaux à proximité des vallons et canaux sont réglementées de manière à préserver la qualité et la quantité de la ressource.

Les recommandations 4 et 5 portent sur la nécessité de démontrer la bonne adéquation entre les capacités d'épuration du territoire et le projet de développement. Monsieur Morel explique que le Schéma Directeur d'Assainissement est en cours et démontre la bonne capacité des stations d'épuration avec notamment les ouvrages de la Paoute (52 000 équivalent habitant) et celui des Roumigières (24 000 équivalent habitant) pour lequel la Ville a obtenu la dérogation préfectorale d'ouverture à l'urbanisation permettant un agrandissement de l'ouvrage au besoin. L'assainissement autonome est également reconnu de bonne qualité (plus de 4 000 dispositifs) avec l'intervention croissante du SPANC dans sa mission de vérification des installations existantes.

Enfin, la recommandation 6 approche la notion de risques sanitaires des zones agricoles au sein des zones habitées avec un risque potentiel sur la santé des habitants du fait de l'utilisation des pesticides. En réponse, il est préconisé de réglementer les installations autonomes d'assainissement et de contrôler les installations existantes

améliorant la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel. Est également adoptée comme mesure d'évitement, la prise en compte de la qualité des eaux pluviales lors de nouveaux aménagements de parking par la pose du traitement des eaux avant rejet (séparateurs à hydrocarbures).

#### **4) Evolutions du projet de Plan Local d'Urbanisme suite à l'avis du Département des Alpes Maritimes**

Le Conseil Départemental des Alpes Maritimes émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme assorti de remarques techniques sur le contenu des emplacements réservés, dont notamment une légère évolution de tracé sur l'échangeur d'Emmanuel Rouquier et sur les points de réglementation à reprendre dans le PLU (application du règlement départemental de voirie le long des axes concernés et ne pas multiplier les accès sur les axes structurants).

Enfin, le Département demande que ses équipements techniques soient cités dans la liste des équipements collectifs pour lesquels les règles d'implantation sont adaptées aux spécificités techniques des constructions.

#### **5) Evolutions du projet de Plan Local d'Urbanisme suite à l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie**

La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme avec quelques remarques :

- la reconnaissance de l'entreprise Expressions Parfumées comme un site industriel à part entière dans le secteur de Saint Marc,
- le reclassement du site Biolandes dans la plaine de Sainte Marguerite comme également un site industriel associé à la filière arômes et parfums.

Monsieur Morel expose que ces deux propositions méritent d'être prises en compte puisqu'elles participent au soutien de la première économie grasse. En revanche, il est proposé de ne pas donner suite à la suggestion de reclassement en zone industrielle plutôt qu'en zone artisanale, de l'ancien site Charabot au-dessus du centre-ville car il est aujourd'hui enserré dans le tissu résidentiel.

Enfin, il est proposé de faire évoluer le PLU sur le positionnement du linéaire de protection de la diversité commerciale de l'avenue de Provence à repositionner sur la rue Mathias Duval et de corriger les erreurs matérielles indiquées par les services de la Chambre consulaire.

#### **6) Evolutions du projet de Plan Local d'Urbanisme suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture**

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme avec quelques remarques :

- revoir la règle de constructibilité des serres dans les zones A et Ap (zones agricoles à forte sensibilité paysagère) qui ne répond pas aux besoins des agriculteurs, Monsieur Morel explique qu'il a été choisi de ne plus limiter l'emprise des serres dans les zones agricoles et de monter la superficie des serres en zone Ap à 20% de la surface de l'unité foncière
- limiter dans les zones naturelles les constructions agricoles aux seuls bâtiments ayant une vocation pastorale, et donc ne plus permettre la réalisation de serres ni l'extension des constructions agricoles existantes
- supprimer le STECAL du domaine des Sens afin de permettre l'installation du nouvel exploitant, ce qui a également été acté lors de l'examen en CDPENAF
- reclasser une propriété le long d'Emmanuel Rouquier, en zone U au PLU arrêté, en zone agricole permettant de faire reconnaître la réalité de l'exploitation (un bail de fermage est en cours), Monsieur Morel propose de valider ce reclassement
- de réduire de manière très ponctuelle 2 poches d'Espaces Boisés Classés situées au cœur de terrains agricoles exploités
- permettre en zone urbaine l'extension des constructions agricoles afin de ne pas pénaliser des installations existantes, Monsieur Morel propose de faire évoluer le règlement d'urbanisme en ce sens.

#### **7) Evolutions du projet de Plan Local d'Urbanisme suite à l'avis de la Chambre des Métiers**

La Chambre des Métiers émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme en saluant la reconnaissance de l'artisanat dans le zonage du PLU et en demandant qu'une définition plus précise de l'artisanat soit portée dans le lexique du règlement d'urbanisme.

## **8) Evolutions du projet de Plan Local d'Urbanisme suite à l'avis du Parc Naturel Régional Préalpes d'Azur**

Le Parc Naturel Régional souligne que le projet de PLU répond aux engagements de la charte pour l'augmentation des terres agricoles en précisant que les zones naturelles devenues agricoles devront être néanmoins observées dans leur évolution afin de conserver leur qualité environnementale et paysagère.

Concernant le STECAL Saint Georges, il est pris acte des remarques du PNR sur la bonne articulation entre les hauteurs et la configuration du site.

## **9) Autres avis émis dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques**

Monsieur Morel rappelle l'avis favorable de la Ville de Peymeinade qui met en avant la nécessité de trouver des solutions communes pour résoudre les difficultés de circulation, et l'opportunité de réaliser une connexion avec la future piste DFCL du Chemin des Maures et des Adrets. Un emplacement réservé a été ajouté en ce sens, ainsi qu'à la demande de l'Etat, une réservation nouvelle pour l'accès des engins de secours dans le secteur de Magagnosc.

Enfin sont cités les avis reçus de l'Institut des Appellations d'Origine Contrôlées, de la Commune de Châteauneuf et de la Communauté d'Agglomération Pays de Grasse qui n'appellent pas de remarque ni d'évolution du projet de Plan Local d'Urbanisme.

## **10) Evolutions du projet de Plan Local d'Urbanisme suite à l'enquête publique**

Monsieur Morel rappelle que l'enquête publique dirigée par Monsieur Jean Claude Grangé, désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice le 27 décembre 2017, s'est déroulée du 26 mars au 27 avril 2018.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport et ses conclusions le 11 juin 2018, émettant un avis favorable sans réserve, assorti de deux recommandations :

- le reclassement en zone AU du quartier Saint Antoine, classifié en zone A dans le projet de PLU. Monsieur Morel constate que cette recommandation va cependant à l'encontre de l'avis de la CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture et des dispositions du PADD, que le reclassement en zone agricole du secteur Saint Antoine, est promu par la volonté de protéger cet espace à fort potentiel agronomique, en particulier en faveur des plantes à parfums, potentiel confirmé par l'exploitation agricole en place.

- la mise en place d'un indicateur de suivi sur la mise en culture des nouvelles zones A, et l'apport économique en matière d'exploitations agricoles nouvelles et d'emplois agricoles créés. Monsieur Morel propose de souscrire activement à cette demande, et de mettre en place avec la Chambre d'Agriculture un observatoire du suivi des activités agricoles.

Concernant les dires émis lors de l'enquête publique, ils ont été nombreux démontrant la bonne information de la procédure. Parmi ses conclusions, le Commissaire Enquêteur a souhaité mettre en avant :

- le caractère inutile de certains Espaces Boisés Classés quand ils sont de trop petite taille. Monsieur Morel explique que ces espaces boisés interstitiels forment un réseau de nature dans l'agglomération qui est protégé depuis des décennies par le document d'urbanisme communal ;

- l'intérêt du projet urbain Martelly pour l'attractivité du centre-ville de Grasse ;

- les vives protestations du public autour du projet d'aire d'accueil des gens du voyage, pour lequel le rapport d'enquête rappelle le caractère "d'obligation légale" ;

- le mécontentement des riverains du projet d'extension de la pénétrante matérialisé par un emplacement réservé de grande ampleur porté par le Département des Alpes Maritimes ;

- le nombre élevé de bâtiments inscrits à l'inventaire du patrimoine bâti ;

- l'ampleur et la superficie de la zone agricole du nouveau PLU : 745 hectares supplémentaires parmi lesquelles 70 hectares proviennent d'anciennes zones AU du PLU avant Révision. Monsieur Morel rappelle les engagements maintes fois évoqués, que le Pays de Grasse et la Ville ont pris auprès du monde agricole et de la population: la reconnaissance du caractère d'exception des terres agricoles du Pays de Grasse en lien avec la démarche de classement au patrimoine culturel immatériel de l' UNESCO, des savoir-faire liés au parfum en Pays de Grasse ; la

volonté de protéger toutes les terres agricoles et de soutenir les circuits courts, de (re)créer de l'emploi local et pérenne autour de la mise en valeur de l'héritage agronomique grassois.

Concernant les dires collectifs:

- le courrier commun des riverains de la propriété Isnard dans le secteur de la Paoute demandant à protéger le site existant des risques de perturbations des écoulements des eaux pluviales, et de mieux limiter les droits à construire de l'orientation d'aménagement en accordant également plus d'aménagement d'intérêt collectif (parc public, aires de jeux) dans le cadre de ce projet global. Monsieur Morel revient sur les évolutions apportées par le PLU approuvé sur ce secteur avec une réduction du périmètre de projet, le maintien de la servitude d'attente qui assure aux riverains le maintien de la concertation publique, et l'abaissement des hauteurs à un maximum de 3 niveaux sur les parties les plus éloignées des constructions existantes. Un nouveau secteur 1AU a été créé afin de limiter à 9 mètres les hauteurs maximales.

- le dire commun de l'association de quartier et de la chapelle Saint Christophe qui ont demandé la suppression du projet du site du château Saint Georges. Comme précédemment indiqué, Monsieur MOREL propose de retirer la réalisation de ce STECAL sur ce site afin de prendre en compte les remarques des riverains et l'ensemble des contraintes de risque rappelé par la CDPENAF ainsi que la nécessité de reprendre l'ensemble du parti d'aménagement.

- le courrier commun des riverains du projet Ecoparc de Saint Marc qui réclame la conservation de leur cadre de vie en limitant les hauteurs à 9 mètres, la remise en culture des meilleures terres agricoles, la création d'un mail arboré autour de la zone artisanale et la prévention de toute activité économique créatrice de nuisances. Monsieur Morel expose que l'Orientation d'Aménagement de l'écoparc Saint Marc a été profondément remaniée au cours de la concertation publique ; Monsieur Morel confirme également que le projet de réalisation du dépôt technique du réseau Sillages est supprimé du projet de PLU pour approbation, en tant qu'aménagement inclus dans l'OAP de l'Ecoparc de Saint Marc et emplacement réservé.

- les contributions de Grasse Environnement au cours de l'enquête publique mettant en avant les atouts de la ville (et notamment son patrimoine), les impacts des zones économiques, l'intérêt de simplifier les zones UC et UJ en fusionnant tous les secteurs sur la densité moyenne appliquée, et l'intérêt de disposer d'une planche spécifique à la Trame Verte et Bleue. Sur ce dernier point, Monsieur Morel rappelle que la TVTB fait l'objet d'un document spécifique, une Orientation d'Aménagement thématique, qui détaille sur un plan cadastral le contenu des actions pour la protection des milieux naturels et de la nature en ville, le patrimoine bâti des espaces grassois.

Concernant les dires individuels et les évolutions du PLU pour leur prise en compte, Monsieur Morel liste les évolutions de zonage proposées au Conseil Municipal :

- l'instauration d'une servitude de vue le long du boulevard Riou Blanquet et Commandant Aufran afin de modérer les hauteurs des constructions nouvelles et d'éviter que des vues actuelles soient compromises autour des jardins remarquables

- la suppression de l'emplacement réservé sur le secteur du stade de Perdigon, l'extension de la zone UP et le reclassement en zone UJ d'une propriété existante

- la simplification des volumes gabaritaires au nord de la gare le long de l'avenue Pierre Sémard et l'abaissement à 20% du taux de mixité sociale, cette opération s'inscrivant dans le cadre du projet ANRU et ayant vocation à diversifier les profils des ménages dans ce secteur

- l'intégration en zone commerciale de toute l'emprise de la grande surface présente dans le secteur de Sainte Marguerite et la mise en concordance du périmètre de l'OAP adjacente

- la réduction de l'espace de représentation dans le bas de l'avenue de Cannes considérant que la relocalisation de la station de lavage sur ce périmètre très contraint par la proximité de l'aléa inondation n'entre pas dans la même logique d'ordonnancement que la séquence urbaine composée à partir du carrefour des 4 Chemins

- la conformation du zonage Nce et des limites des Espaces Boisés Classés pour le STECAL des Jardins Parfumés avec l'emprise validée par la CDPENAF, une erreur matérielle dans le report introduisait un léger décalage

- la mise à jour de l'inventaire patrimonial avec l'actualisation des dénominations et des typologies

- la rédaction omise concernant les activités golfiques en Ng

- l'ajout de prescriptions afférentes à l'implantation de pylônes

- la suppression de la servitude de localisation de la zone 1AUcc sur le secteur de Magagnosc, cette voie nouvelle étant à la charge exclusive des porteurs de projet, sans droit de délaissement à porter au bénéfice de la Ville, ce nouvel équipement devant se réaliser sur des propriétés privées.

- l'obligation de transposer chaque olivier sur le terrain même sur tout le territoire de Grasse (et pas seulement dans les espaces agrestes)

- l'autorisation des toitures terrasses dans toutes les zones
- la réduction de 5 à 3 mètres des distances d'implantation des piscines sur l'ensemble du territoire communal
- la précision apportée à la réalisation des habitations nécessaires à l'hébergement du personnel dans les zones urbaines touristiques (zone UT)
- l'augmentation de la hauteur maximale de 1,5 à 2 mètres des murs de restanque et de soutènement dans toutes les zones ;
- l'amélioration de la rédaction de l'article DG 19 concernant les conditions de réalisation des équipements collectifs (le terme CINASPIC ayant été remplacé lors de la loi ALUR)
- l'ajustement du zonage UJb sur le hameau de Plascassier ;
- la cohérence des zonages UGa et UGi dans la zone de la Paoute
- la précision dans les tableaux des hauteurs des zones du règlement ;
- la précision de la hauteur de référence en zone UA
- l'affinage du taux d'espaces verts en zone UGc en contrepartie de l'emploi de matériaux poreux pour les espaces imperméabilisés supplémentaires ;
- la correction d'une erreur matérielle par la précision à l'article UC4 de la zone UCb quant à la ventilation de l'emprise de mixité entre habitat et autres occupations et utilisations du sol admises ;
- l'exonération des prescriptions liées au stationnement pour les extensions de locaux économiques et les changements de destination ne créant pas de nouveaux postes de travail et la modification de la norme 1place/60m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'artisanat et le commerce de détail ;

Enfin Monsieur Morel informe des corrections ponctuelles liées à la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (demandée par les services de l'Etat) et la prise en compte d'erreurs matérielles dans la rédaction du règlement d'urbanisme.

Entendues les évolutions mineures proposées par Monsieur Morel tant en ce qui relève des avis des Personnes Publiques Associées, des dérogations préfectorales obtenues pour les ouvertures à l'urbanisation et la mise en œuvre des Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées et des conclusions du rapport du Commissaire Enquêteur

Considérant que l'ensemble des adaptations mineures effectuées sont justifiées par les évolutions demandées par les Personnes Publiques et les dires des particuliers consignés dans le rapport d'enquête publique remis par le commissaire enquêteur

Considérant que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU.

Les commissions optimisation et performance des moyens et ressources, équipement et aménagement du cadre de vie, vivre ensemble et qualité de vie ayant été saisies de ce dossier dans leur séance du 16 octobre 2018,

Je vous demande de bien vouloir :

- **DONNER** accord pour procéder aux évolutions du Plan Local d'Urbanisme Arrêté exposées en séance,
- **APPROUVER** le projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant une évaluation environnementale tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **TRANSMETTRE** le Plan Local d'Urbanisme approuvé à Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes et procéder à l'ensemble des mesures de publicité requises afin de le rendre opposable :
  - conformément à l'article L.153-22 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture du public, ainsi qu'à la préfecture ; il fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 et suivants du même Code.
  - conformément aux articles L.153-23 et 24 du Code de l'urbanisme, il est publié et transmis au Préfet dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales. Il devient exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission au Préfet, sauf avis contraire de ce dernier.

