

FRANCE

Paris
Lyon
Toulon
Strasbourg
Boulogne-sur-Mer
Nice
Fréjus
Nantes

INTERNATIONAL



Membre du réseau ILF
présent dans 50 pays
dans le monde

CERTIFICATIONS



Reçu le	24/04/2018	N°	9673 RAR.
Transmis à		Suivi	Info
Direction Générale			
Cabinet Président			
DGA Aménagement T. / cadre de vie			
DGA Moyens Généraux / Eco / Emploi			
DGA Qualité de vie / solidarités			

d

VILLE DE GRASSE
COURRIER ARRIVE LE
25 AVR. 2018

SERVICE URBANISME

L63

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Service Urbanisme
Espace ROURE
57 avenue Pierre Semard
BP12069
06130 GRASSE

 accueil.urbanisme@ville-grasse.fr
RAR 1A 154 614 9719 1/

La Valette-du-Var, le 12 avril 2018

N/REF. A RAPPELER : MR/CM/MF
Affaire : 1600698 - SAGI IMMOBILIER / CONVENTION - CL
V/REF. :

OBSERVATIONS DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je m'adresse à vous en tant qu'avocat de la société SAGI IMMOBILIER, propriétaire des parcelles cadastrées section DV n°300, 301, 302, 303, 304, 315, 316, 317, 318, 319, 320 et 471 sises quartier Les Bastides sur la commune de GRASSE.

Récemment, celle-ci s'est engagée dans la révision de son plan local d'urbanisme afin de répondre aux nouveaux enjeux de développement urbain et de prendre en considération les récentes évolutions législatives en la matière.

Par une délibération en date du 8 juillet 2013, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme et a notamment fixé les modalités de la concertation afin d'associer le public à la réalisation de cet important document de planification.

La commune a aujourd'hui avoir tiré le bilan de la concertation puis arrêté le PLU par délibération en date du 7 novembre 2017.

Le dossier de PLU est aujourd'hui soumis à enquête publique du 26 mars au 27 avril 2018.

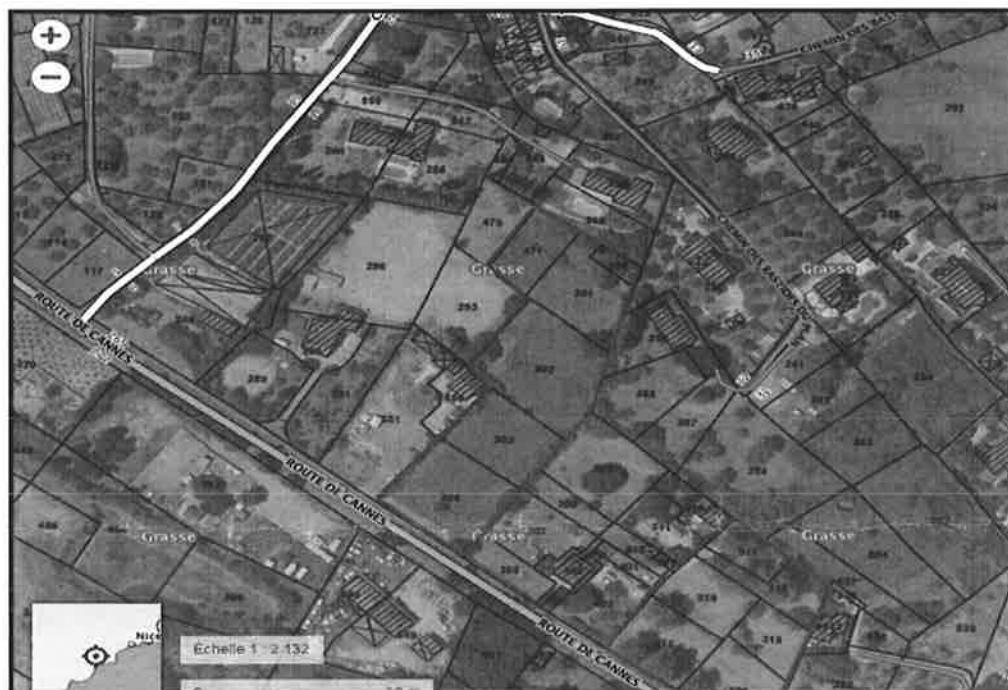
Néanmoins, le zonage prévu par le nouveau projet de PLU classe l'ensemble des parcelles de ma cliente en zone UJb ce qui semble relever, pour partie, d'une erreur manifeste d'appréciation.



La société SAGI IMMOBILIER souhaite donc, dans le cadre de l'enquête publique, faire valoir les observations suivantes.

I. SUR LA SITUATION URBANISTIQUE DU TERRAIN.

Pour rappel, la société SAGI IMMOBILIER possède les parcelles cadastrées section DV n°300, 301, 302, 303, 304, 315, 316, 317, 318, 319, 320 et 471, situées au sein du lieudit « Les Bastides », le long de la route de Cannes, sur la commune de Grasse formant deux unités foncières distinctes.



Au vu du PLU en vigueur, ces parcelles sont actuellement classées en zone 2 AUc.

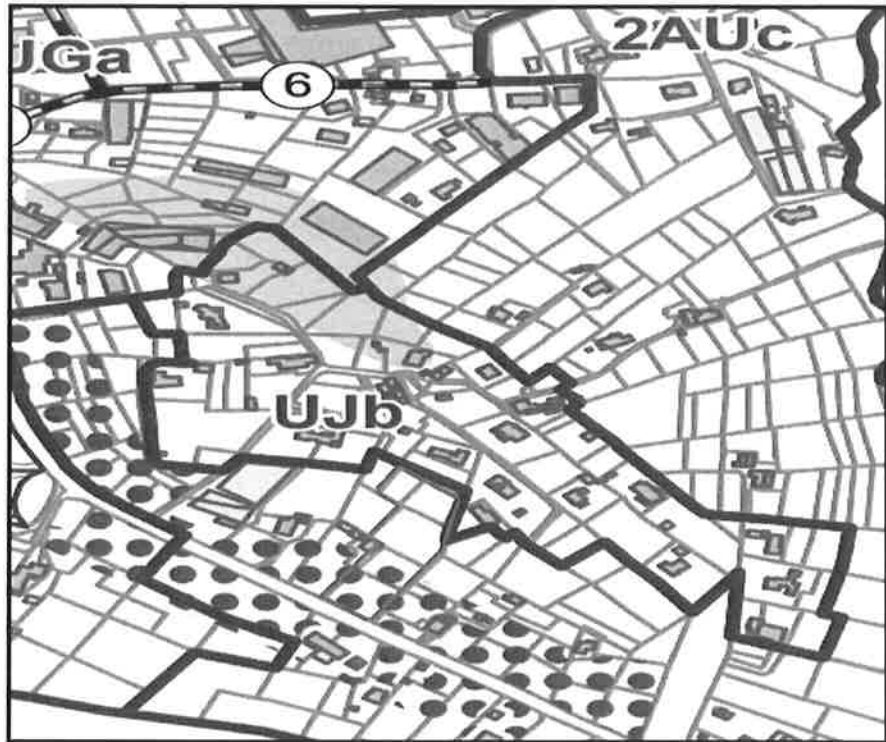
Selon le rapport de présentation « La zone IIAUc se situe au sud du Plan de Grasse.

Elle fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Différée. Elle fait partie d'un secteur à enjeux de la D.T.A avec enseignement supérieur.

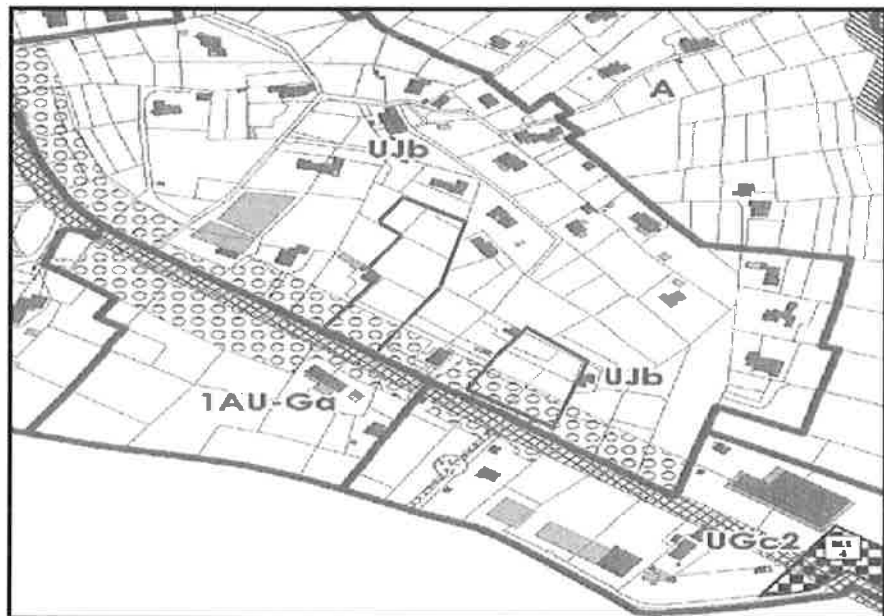
L'objectif est d'y favoriser le développement d'activités tertiaires, de recherche et d'enseignement dans des disciplines de haute technologie tournées vers les ressources de la terre, sans y exclure la possibilité d'espaces agricoles ou naturels, participant ainsi au concept d'Observatoire Mondial du Naturel.

Cette zone tient compte de la DTA et du PADD.

Cet espace ne bénéficie pas d'une desserte suffisante en périphérie, tant en voirie qu'en réseaux divers, susceptible de répondre aux besoins générés par la future opération d'aménagement. »



Le projet de PLU opère un changement de zonage et classerait, désormais, les terrains susvisés en zone UJb.



Selon le PLU, la zone UJ est une « zone urbaine de la campagne provençale grassoise destinée à être protégée. La zone comporte plusieurs secteurs UJr dits d'urbanisation restreinte dans lesquels, en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, le droit des sols est limité dans l'attente du déploiement du réseau. »

Le rapport de présentation soumis à enquête insiste sur le fait que l'urbanisation, dans ce secteur n'a pas vocation à être intensifiée.

Il précise également « Les zones UJb et UJr regroupent les parties d'habitat diffus de la Ville de Grasse, héritage des zones NB, formant des continuités d'urbanisation et des ambiances résidentielles urbanisées qui exigent la reconnaissance du statut de zone U au sens du Code de l'Urbanisme.

- perte de la naturalité des lieux avec la prévalence d'un paysage urbain formaté (routes, réseaux techniques, murs de clôture...) témoin d'un caractère urbanisé
- aménagements viaires et rééquipements des sites à partir d'emplacements réservés, de parades contre les risques naturels, de divisions foncières réalisées en vue de l'acte de construire
- acquisitions de droits à bâtir depuis plusieurs décennies reconnues par les antériorités fiscales
- validation successives par les administrations décisionnelles de l'enjeu de constructibilité de ces périmètres compte tenu de leur exclusion des zones de risque fort (et donc d'enjeu faible) des différents Plans de Prévention des Risques survenus depuis l'avènement du PLU 2007 (PPR Mouvements de Terrain, PPR Incendies de Forêt), de l'opposabilité du Plan de Zonage d'Assainissement. »

En conséquence, malgré un classement en zone urbaine, le nouveau PLU a vocation à imposer des règles particulièrement strictes afin de rendre quasiment impossible l'urbanisation de ce secteur.

« Les articles UJ 2 et DP UAU 9 sont rédigés de manière très précise afin de conditionner toutes les autorisations d'urbanisme à l'accord et le suivi du service SPANC et du Service Communal d'Hygiène et de Santé. »

« - des emprises au sol relativement faibles qui vont ménager la consommation de l'espace en laissant des parties de trame verte à mettre en œuvre :

15% dans la zone UJ et les secteurs UJa

10% dans les autres zones »

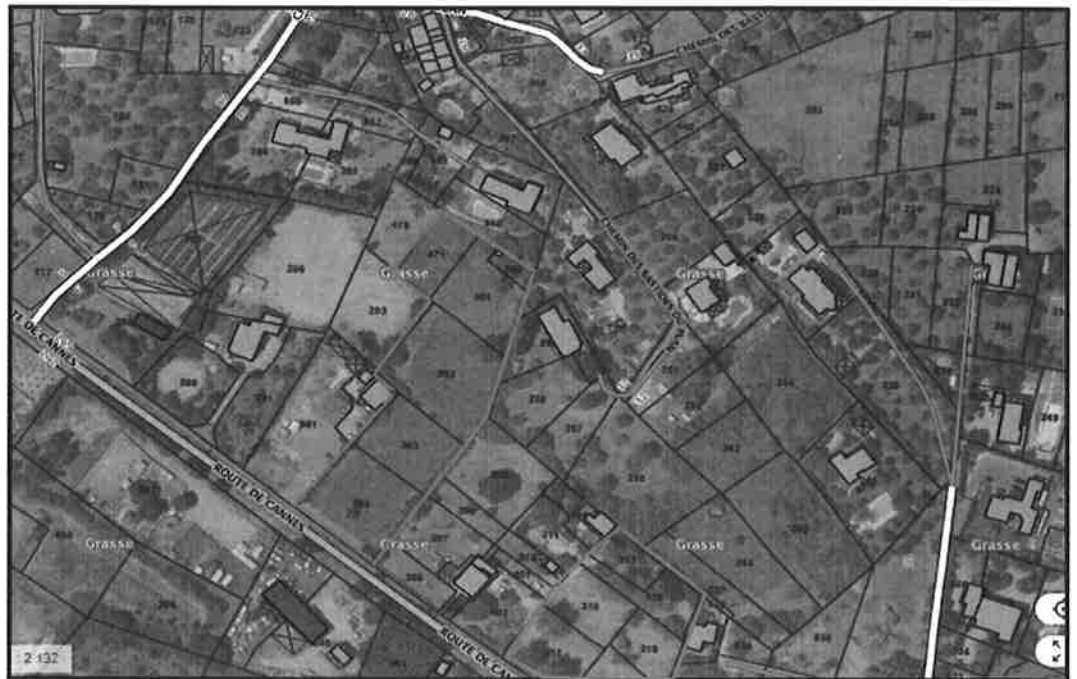
Un tel zonage, extrêmement restrictif, relève d'une erreur manifeste d'appréciation comme il sera démontré ci-après.

II. SUR LA DEMANDE DE MODIFICATION DE ZONAGE.

A) Les Deux unités foncières, de même que l'ensemble du secteur dans lequel elles se trouvent, présentent bien les caractéristiques d'une zone urbaine constructible.

A titre préalable, il convient nécessairement d'insister sur le caractère urbanisé du secteur dans lequel se situent les parcelles de la société SAGI IMMOBILIER.

Ces dernières sont pleinement intégrées au sein d'une zone urbanisée comme en témoigne la photographie aérienne ci-dessous.



Toutes les parcelles aux alentours supportent à minima une construction.

De plus, ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux ainsi que par la route de Cannes.

Le rapport de présentation insiste également sur le fait que ce secteur ne peut faire l'objet d'un classement autre qu'en zone urbaine :

« Les zones UJb et UJr regroupent les parties d'habitat diffus de la Ville de Grasse, héritage des zones NB, formant des continuités d'urbanisation et des ambiances résidentielles urbanisées qui exigent la reconnaissance du statut de zone U au sens du Code de l'Urbanisme

- perte de la naturalité des lieux avec **la prévalence d'un paysage urbain formaté** (routes, réseaux techniques, murs de clôture...) témoin d'un caractère urbanisé

- **aménagements viaires et rééquipements des sites à partir d'emplacements réservés**, de parades contre les risques naturels, de divisions foncières réalisées en vue de l'acte de construire

- **acquisitions de droits à bâtir depuis plusieurs décennies reconnues par les antériorités fiscales**

- **validation successives par les administrations décisionnelles de l'enjeu de constructibilité de ces périmètres compte tenu de leur exclusion des zones de risque fort** (et donc d'enjeu faible) des différents Plans de Prévention des Risques survenus depuis l'avènement du PLU 2007 (PPR Mouvements de Terrain, PPR Incendies de Forêt), de l'opposabilité du Plan de Zonage d'Assainissement. »

En conséquence, il ne fait aucun doute que la commune reconnaît le caractère urbanisé de ce secteur.

Elle souhaite donc poursuivre l'urbanisation de ce dernier mais de manière « raisonnée ».

Pour autant, les coefficients d'emprise au sol fixés en zone UJb demeurent extrêmement faibles (10%) ce qui nuit fortement à la possibilité de construire, contrairement au parti d'aménagement retenu par la commune.

Une urbanisation raisonnée peut être envisageable, certes, mais la fixation d'un Coefficient d'Emprise aussi faible, revient à ne plus permettre l'urbanisation.

Un reclassement en zone UJa s'avère en l'occurrence nécessaire ou, à minima, une augmentation du CES à 15%.

B) Les dispositions de la zone UJb s'avèrent trop restrictives en l'occurrence.

A titre préalable, rappelons que l'article R.151-18 du code de l'urbanisme dispose :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

L'article L. 151-9 précise également :

*« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

Le code de l'urbanisme prévoit spécifiquement les hypothèses où la commune peut délimiter, au sein de la zone U, des secteurs interdisant ou limitant sa constructibilité.

- Les secteurs où les constructions sont gelées, parfois appelés « zones d'attente », délimités en précisant à partir de quelle surface les constructions sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée (article L.151-41 et R.151-32 du code de l'urbanisme) ;
- Les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles (article L.151-23 du code) ;
- Les secteurs dans lesquels le règlement fixe des règles minimales en termes de densité, d'emprise au sol des construction et/ou de hauteur, afin d'atteindre un objectif de densité minimale ;

Ainsi, par définition, une zone urbaine regroupe les terrains constructibles.

Le principe est donc la constructibilité en zone urbaine.

En dehors de certaines exceptions, et des cas d'emplacements réservés, une interdiction de construire en zone urbaine reste par principe illégale (CE 25 mai 1994 SIVOM La Sunfall).

Dans le cas présent, la société SAGI immobilier n'entend pas remettre en cause la légalité du classement en zone Urbaine, mais le sous zonage établi par le nouveau PLU (UJb), qui ne correspond pas à la réalité et à la cohérence urbanistique des lieux.

En effet, il convient de rappeler que le règlement du futur PLU prévoit, dans cette zone, un coefficient d'emprise de 10% ce qui est extrêmement faible.

Le seuil ainsi fixé demeure contradictoire avec les objectifs fixés par la loi SRU, dont les grandes orientations ont été reprises par la loi ALUR du 24 mars 2014, à savoir l'économie de l'espace, la densification et la mise en œuvre de dispositifs destinés à favoriser la création de logements nouveaux.

En l'occurrence, une densité de seulement 10 % aboutit à une situation contraire à ces objectifs, c'est-à-dire la production de vastes terrains supportant de simples constructions individuelles.

De surcroit, il doit être souligné qu'en face des propriétés objet de la présente, il y a une zone UGC2 au sein de laquelle il a été défini un Coefficient d'Emprise au sol de 50% et un Coefficient d'espaces verts de 35%.

De la même manière, à proximité immédiate, vous pourrez constater la présence d'une zone 1 AUGa, à vocation artisanale au sein de laquelle il a été défini un Coefficient d'Emprise au sol de 50% et un Coefficient d'espaces verts de 35%.

Dans un souci d'équité mais également du parti d'aménagement cohérent, il serait souhaitable de traiter les deux côtés de la voie de la même façon.

A défaut de reclassement en zone U, l'emprise au sol limitée à 10 % par le règlement de la zone UJb est bien trop faible et aurait dû être portée à au moins 15 % pour répondre aux enjeux en termes de production de logements tout en assurant une densification « modérée » mais pour autant conforme aux objectifs de la loi ALUR.

Par ailleurs, il apparaît que les deux unités foncières font l'objet d'un tramage imposant une zone à planter.

Or, la zone à planter qui aujourd'hui n'est pas définie en profondeur mais dessinée sur environ 30 mètres s'avère être manifestement trop importante.

Il conviendrait de la réduire à environ 10 mètres ce qui serait amplement suffisant.

D'autant que ce tramage serait justifié par la nécessité d'embellir l'entrée de ville, mais en UGc2, zone contiguë à la zone UJb, il n'y a pas d'espace à planter...

◇ ◇ ◇

Je vous invite donc à bien vouloir tenir compte des observations ci-dessus afin de ne pas commettre une erreur manifeste d'appréciation en classant les parcelles cadastrées section DV n°300, 301, 302, 303, 304, 315, 316, 317, 318, 319, 320 et 471 en zone UJb.

Un classement en zone UJa semble bien plus approprié en l'espèce ou bien la fixation d'un coefficient d'emprise au sol supérieur, de 15% à minima et la réduction significative du tramage d'espace à planter.

Je vous prie de croire, Monsieur la commissaire enquêteur, en l'expression de mes sentiments respectueux.

Pour la SELARL



Michaël Reghin
Avocat au Barreau de Toulon