

Brynjolf BLAIS

VILLE DE GRASSE *Avocat*
COURRIER ARRIVE LE

27 AVR. 2018

L92

Docteur en Droit

Master II

Droit Public des Affaires

Master

*Administration Générale et
Territoriale*

Diplôme Universitaire

*De l'Institut des Etudes Juridiques de
l'Urbanisme, de la Construction et de
l'Environnement (IEJUC)*

Diplôme Universitaire

*Droit et pratique de la
Copropriété (IEJUC)*

**AVOCAT AU BARREAU DE
GRASSE**

Uniquement sur rendez-vous

**Cabinet d'Avocats
Palais Carthage - 1^{er} étage
35, boulevard Carnot
06400 CANNES**

Tél. : 04.93.39.32.21
Fax : 04.22.46.12.07

Courriel : cabinet@blais-avocats.com

Case Palais n° 1

SIRET : 799 865 571 00035

SERVICE URBANISME **Monsieur le Commissaire Enquêteur**
Enquête Publique PLU GRASSE
57, avenue Pierre Sépard
06130 GRASSE

Cannes, le 27 avril 2018

COURRIER REMIS EN MAINS PROPRES

Références à rappeler impérativement :

N/ REF : 218025 – Modification PLU GRASSE

V / REF : Enquête Publique modification du PLU de GRASSE

Madame ou Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'interviens auprès de vous dans le cadre de l'Enquête Publique relative à l'élaboration du futur Plan Local d'Urbanisme de la Ville de GRASSE.

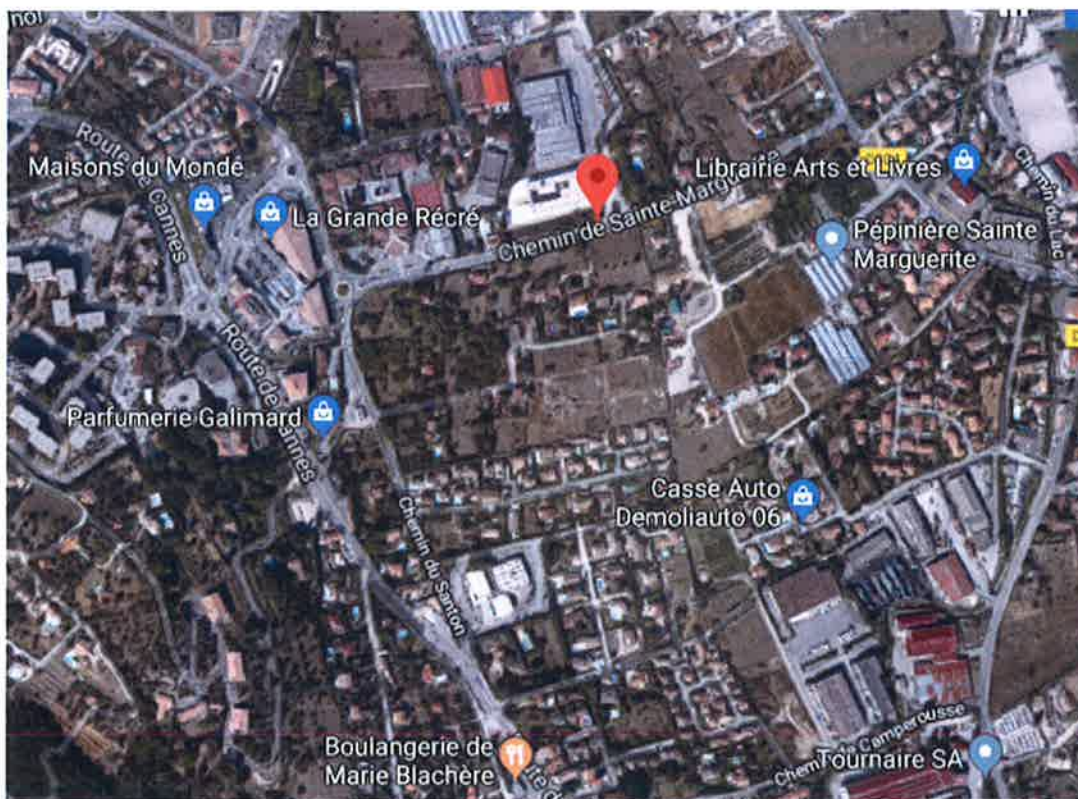
Mes observations se rapportent au Secteur Sainte Marguerite, longeant le chemin de Sainte Marguerite, lequel est actuellement classé en zone Urbaine UF, zone à dominante d'habitat groupé.

Ce secteur, regroupe les habitations autour du chemin de Sainte Marguerite et présente actuellement une urbanisation indéniable, caractérisé par la rareté d'espaces à caractère agricole.

Il est pourtant envisagé par la délibération du 7 novembre 2017 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du futur PLU de GRASSE de procéder à la délimitation de ce secteur en zone Agricole A.

Une telle orientation semble pourtant parfaitement incompatible avec le caractère des lieux existants et avec l'urbanisation importante de cette zone.

Il suffit pour s'en convaincre d'analyser la vue aérienne de cette zone ci-après reproduite, sur laquelle seul un terrain entouré d'habitations semble échapper à la présence de villas et commerces :



De même, il ressort du relevé cadastral de la Section DY de la Commune de GRASSE que ce secteur ne comprend que très peu de parcelles vierges de toutes constructions :



Ce classement n'est dès lors nullement motivé de sorte que les riverains sont dans l'incapacité totale de comprendre le changement radical des règles d'urbanisme qui pourraient s'appliquer sur ce secteur.

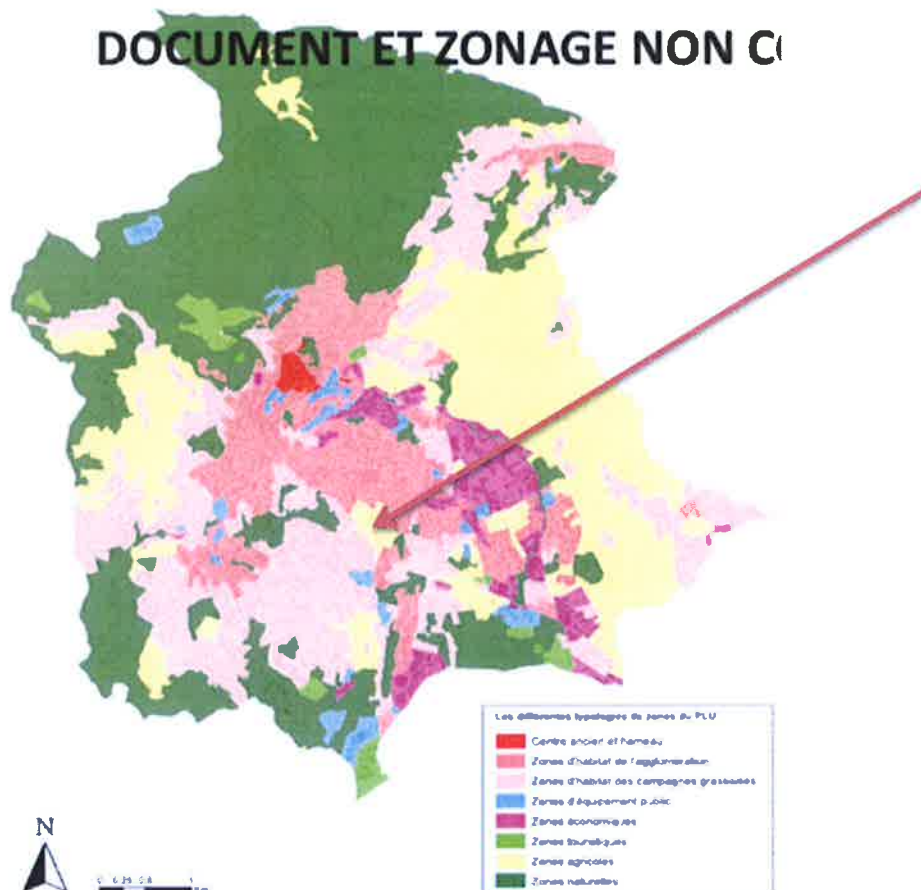
En effet, il ne ressort nullement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) la nécessité de créer de nouveaux espaces agro-écologiques au sein de cette zone exclusivement urbaine, classement repris dans toutes les rédactions successives des documents d'urbanisme de la Ville de GRASSE.

Bien au contraire, le PADD a choisi essentiellement la solution de la « campagne habitée », laquelle a pour objectif de modérer la densification des quartiers d'habitat individuel.

De tels objectifs agricoles ne résultent pas non plus du Schéma de Cohérence Territorial en ce qui concerne le Secteur de Sainte Marguerite.

Ce Secteur n'est pas non plus concerné par le développement des matrices verte et bleue de la Ville de GRASSE.

Pourtant, le projet de zonage du futur PLU intègre ce secteur de Sainte Marguerite au sein d'une nouvelle zone agricole, laquelle est entourée des zones d'habitat de l'agglomération et des zones d'habitats des campagnes grassoises :



Ce projet de classement n'est donc nullement justifié, et vient impacter de manière particulièrement drastique un secteur urbain, organisé au milieu de zones exclusivement réservées à l'habitat (zones d'habitat de l'agglomération et des zones d'habitats des campagnes grassoises).

En effet, il n'existe actuellement sur le Secteur de Sainte Marguerite aucune activité agricole, cette zone étant essentiellement à usage d'habitat, parsemé de zones commerciales de moyennes à grandes tailles.

Au surplus, un tel classement viendrait restreindre la possibilité d'ériger dans cette zone urbaine toute construction qui ne serait pas directement liée à une activité agricole.

Il faut donc en conclure, au regard de l'absence totale d'activité agricole actuelle dans ce secteur, que ce nouveau classement viendrait finalement interdire toute nouvelle construction.

Dès lors, un tel classement en zone A aurait pour seul effet d'interdire tout projet de construction de villa individuelle ou d'habitat collectif dans cette zone UF à dominante d'habitat groupé.

Il ressort du projet de PLU que ce secteur de Sainte Marguerite pourrait également être classé comme zone agricole A, en tant que « secteur agricole paysagers sensibles » Ap, à la construction limitée en raison de son exposition paysagère.

Cependant, et de manière totalement contradictoire avec ce classement, les activités commerciales actuellement exploitées au sein de ce secteur sont celles de Cassettes automobiles, de Garages automobiles, de diverses grandes surfaces commerciales, et pour la seule zone commerciale « agricole », d'une pépinière.

Au regard des observations précédentes, je vous exprime donc mon profond désaccord avec cette modification de la zone urbaine du Secteur de Sainte Marguerite en zone agricole, et notamment dans sa classification de zone agricole paysagers sensibles.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de bien vouloir écarter ce classement en zone agricole du secteur de Sainte Marguerite, pour l'ensemble de ses parcelles regroupées autour du chemin de Sainte Marguerite et ce jusqu'au Plan de Grasse, lesquelles gardent aujourd'hui un caractère purement urbain.

Je vous prie de croire, Madame ou Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes sincères salutations.



Brynjolf BLAIS

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Maison d'habitation
Parcelles 482-484-486-488-490
18 chemin de Sainte Marguerite
06130 GRASSE

Propriétaire
Mme DOMINJON Éliane
07.81.37.55.59
eliane.dominjon@orange.fr

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
GRASSE

Section : DY
Feuille : 000 DY 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 12/02/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
GRASSE
28 TRAVERSE DE LA PAOUTE BP 23150 06131
06131 GRASSE CEDEX
tél. 0493403601 - fax 0493403643
cclif.grasse@dgtip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadaastre.gouv.fr
©2016 Ministère de l'Économie et des Finances

