

27 AVR. 2018

L 99

**Dire des élus du groupe « Grasse à Tous-Ensemble et Autrement »
au Conseil municipal de Grasse**

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objet de définir les politiques urbaines engagées sur le territoire communal.

A partir d'un diagnostic qui doit être précis, le PLU doit traduire un projet d'aménagement du territoire, fonctionnel, stratégique et opérationnel.

Le PLU qui nous est présenté est davantage un catalogue d'intentions, un discours général plutôt qu'un véritable outil de planification urbaine.

Il comporte de nombreuses inconnues et donne surtout l'impression d'un objet de communication visant à promouvoir la Ville.

Evidemment, le groupe des élus « Grasse à Tous-Ensemble et Autrement » partage nombre d'intentions toujours nobles affichées dans ce nouveau PLU.

En effet, nous sommes, comme tous les Grassois, attachés à la préservation du paysage grassois, à la protection des quartiers ruraux, au déploiement d'espaces verts et d'espaces publics, à la mise en place de transports en commun efficaces et à l'encouragement des mobilités douces, à la promotion et à la requalification des espaces agricoles, à l'amélioration de la gestion des eaux usées et pluviales.

Bien sûr, nous sommes sensibles à l'optimisation des espaces déjà urbanisés et à la réduction de la densification urbaine dans les quartiers de campagne, à la préservation de notre patrimoine et à la mise en cohérence des zones d'habitat, économiques et agricoles.

Cependant, les questions essentielles sur la densité des constructions par quartier, les équipements collectifs à prévoir restent sans réponse.

Il n'y a dans les documents qui sont présentés aucun plan d'exécution, aucune planification calendaire ou technique.

Voici nos observations :

Tout d'abord, sur la forme, il est regrettable que **les cartes soit illisibles.**

Aucune carte ne met en évidence les modifications apportées entre l'ancien PLU et cette révision.

En outre, le vocabulaire utilisé est parfois incompréhensible.

Il est envisagé dans ce PLU de « *protéger le capital foncier agricole* » et de requalifier des grandes surfaces d'urbanisation en terre agricole.

Tout d'abord, concernant **les passages de zones N en U et de zones A en U**, il faut noter que

certaines parcelles destinées à être reclassées sont des terrains agricoles avec des exploitations.

Or, il est nécessaire de préserver l'activité agricole et de garantir la pérennité des exploitations agricoles par un zonage approprié.

En outre, le règlement de la zone Ap (secteurs agricoles paysagers) est très restrictif puisqu'il limite la surface des serres tunnel à 30 m². Ce qui rend impossible l'installation et le développement des exploitations agricoles.

Il est proposé d'affecter de nouveaux espaces agricoles à ce PLU, principalement en réaffectant des zones N vers des zones A.

Cependant, ici aussi, des terrains seront incultivables au vu de leur petite surface et, parfois aussi, compte tenu de la configuration des terrains.

Dans le but de développer les activités agricoles, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans les zones N.

Il serait nécessaire de préciser quels sont les équipements qui seront autorisés sur les zones A et N, les constructions à vocation urbaine, d'intérêt collectif ou recevant du public ne devant pas être admises sur ces zones.

La zone N devrait rester inconstructible.

Dans ce contexte, quelles dispositions seront prises au sujet de la loi Macron 2016 qui a pour effet d'assouplir les conditions de constructibilité en zone agricole par la modification des dispositions de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme ?

Les zones agricoles font traditionnellement l'objet d'une protection renforcée qui ne permet en général que l'édification de bâtiments liés et/ou nécessaires à une activité agricole.

La nouveauté qui consiste ici en l'autorisation de construction d'extension « d'annexes » y compris pour les non-agriculteurs est susceptible d'avoir des conséquences non négligeables en pratique puisque les annexes peuvent consister en une piscine, un garage ou encore un abri de jardin non contigus au bâti existant.

Cela pourrait avoir pour effet de modifier la physionomie de certaines zones agricoles et de favoriser l'acquisition d'habitations à l'origine en lien avec une exploitation, par des particuliers qui, hier fortement contraints par les règles d'urbanisme ne permettant quasiment aucune évolution du bâti existant, peuvent aujourd'hui envisager **une densification du bâti qui ne dit pas son nom et un renforcement du mitage des espaces dont on connaît les conséquences négatives et le coût pour la collectivité.**

A noter également sur les zones agricoles et naturelles qu'il est nécessaire d'appliquer l'interdiction, que l'on retrouve sur les zones U, de disperser les terres de déblais issues des travaux et des constructions.

En effet, les zones A et N servent parfois de dépôts de gravats ou déblais.

489 ha sont occupés par des **zones urbaines résidentielles sous assainissement individuel.**

Ce nouveau PLU prévoit "une modération de l'urbanisation" dans ces zones.

Compte tenu des contraintes importantes imposées aux particuliers et dans le but de préserver l'environnement et la qualité de vie, pourquoi ne pas freiner tout simplement la densification sur ces zones, aucun équipement public supplémentaire n'ayant été aménagé au

rythme des constructions neuves ?

Le PLU prévoit une valorisation du patrimoine bâti et paysager, avec l'inventaire -je cite- "*d'une grande exhaustivité*" du patrimoine bâti, une identification et une rénovation des traverses grassoises et une liste des bâtis à protéger présentant un caractère historique et architectural.

Concernant la protection du patrimoine bâti, l'inventaire du patrimoine bâti à conserver et l'inventaire des éléments bâtis situés dans l'OAP présentent des fiches succinctes de bâtiments à préserver, de nombreux bâtiments n'ont pas de description, certaines descriptions sont des « copiés/collés » qui ne correspondent pas aux bâtiments évoqués.

Les critères précis historiques, architecturaux, culturels... ne sont pas déterminés pour expliquer ce qui a prévalu à l'inscription de ces bâtiments dans ces inventaires.

En outre, certains bâtiments historiques ne sont pas identifiés dans cet inventaire.

Qu'advient-il de leur destination (Exemple : les ponts en pierre sur le grand Vallon, à l'entrée du Plan, le lavoir de Plascassier, le « Clos Marcelle » à La Paoute...)?

Il serait essentiel de préserver des jardins qui ne figurent pas dans les inventaires proposés.

Quelles mesures concrètes seront prises pour protéger ces sites ?

Pour protéger les bâtis remarquables, il est nécessaire de procéder à un inventaire précis et détaillé du patrimoine de la Ville.

L'inventaire du Patrimoine Bâti à préserver est ici un document incomplet, qui comporte des erreurs et n'est pas abouti.

Concernant les espaces verts protégés, il est indiqué qu'un périmètre suffisant doit être conservé mais ce périmètre n'est pas précisé. Il faudrait spécifier les distances de construction par rapport à la taille des arbres par exemple.

Enfin, ce PLU prévoit un réseau de parcs de stationnement sur les entrées de Ville, de nouveaux équipements publics, de nouvelles installations sportives, des aménagements végétaux en lisière des zones urbaines...

Autant d'exemples qui ne font l'objet **d'aucune programmation ni chiffrage !**

Le PLU prévoit aussi un programme d'habitat permettant de résorber 60% de retard conformément à la loi SRU dès 2023... Un projet nécessaire pour lutter contre le mal logement.

Néanmoins, dans l'ensemble des zones U et AU, l'obtention de construire est conditionné à la réalisation d'un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, ce qui apparaît insuffisant compte tenu du retard de la Ville dans le cadre de la loi SRU.

Les objectifs affichés ne seront pas tenables.

De nombreux logements vacants à Grasse représente une possibilité de logement en location ou à la vente, pour répondre à ce besoin en logements.

Pour le stationnement, pour les habitations 2 places par logement sont prévues et 1 place sur 5 pour les visiteurs.

Néanmoins, pour les logements sociaux, 1 place par logement est prévue. Ce qui est insuffisant.

Au nom de quelle logique attribuer 1 seule place de stationnement pour les logements sociaux et ne prévoir aucun stationnement visiteur ?

Dans les zones UC, l'emprise au sol des constructions est fixée à 25% dans le secteur Ucb pour l'habitat et 40% pour les autres utilisations soient des maisons de retraite, des résidences hôtelières et touristiques.

Pourquoi utiliser des règles différentes sur le même secteur ?

Comment se justifie un tel avantage ?

Concernant **les zones UJ** (zone urbaine de campagne provençale), la multiplication des zones de UJ à UJa, UJb et UJr est compliquée.

Une simplification des zones rendrait le tout plus compréhensible.

Protéger ces zones UJ est essentiel pour éviter un mitage de notre territoire et conserver une identité de campagne à Grasse. Les infrastructures hôtelières, de tourisme ou encore les maisons de retraite n'ont pas leur place dans ces zones UJ.

Concernant l'étude de la ZAC de Roquevignon, ce document qui date de 2005, présente un « projet à vocation touristique » très destructeur d'espaces naturels puisqu'il représente 55 ha.

Il est prévu des équipements publics touristiques et sportifs et des équipements privés dont une résidence de tourisme qui occupe la plus grande superficie et des gîtes ruraux.

Alors que ce PLU autorise déjà la création de nombreux établissements ou sites touristiques sur la commune : Hôtel des parfums, golfs avec des droits à bâtir résiduels importants, la ZAC Martelly... la commune n'est pas en manque d'hébergements touristiques, d'autant que le taux de remplissage annuel moyen avoisine les 50 %.

Pourquoi donc remettre en cause cet espace naturel avec des projets touristiques et immobiliers ?

Il est important de préserver la totalité de cet espace en zone naturelle ou agricole.

Rappelons la gabegie financière qu'a représentée ce projet dont le bilan en 2012 présentait un coût total de 708 112 € pour réaliser au final une simple piste de défense-incendie.

Piste qui aura coûté 273 587 €, le reste, c'est à dire 434 525 € auront été dépensé par le contribuable grassois pour des frais d'études, des frais financiers et la rémunération de la SEM Grasse développement sans aucune autre réalisation.

Un projet qui était déjà très contesté à l'époque à la fois pour les risques financiers encourus mais aussi pour l'opération de tourisme très contestable dans une zone naturelle à protéger qui intègre le périmètre rapproché de captage de la source de la Foux.

Le projet de ZAC de Roquevignon a été clôturé par la SEM Grasse-Développement et abandonné suite à l'opposition de l'Etat pour des raisons qui sont aujourd'hui encore renforcées par les lois sur l'Eau.

Pour quelle raison ce projet abandonné est-il adjoint aux documents de ce nouveau PLU ?

Enfin, comment imaginer une intensification urbaine sans pourvoir aux nombreux infrastructures et équipements publics manquants et nécessaires ?

Il y a une équation simple à établir entre l'extension -ou non- qui est envisagée pour Grasse, les équipements publics corrélés et les moyens financiers correspondants. Cette équation qui est la base d'une gestion basée sur des indicateurs et une prospective réalistes, nous n'en trouvons pas trace dans votre démarche.

Cette révision du PLU nous semble incohérente et arbitraire sur divers points.

Il est regrettable de n'y trouver que peu d'éléments au sujet des équipements publics indispensables à l'évolution de notre Ville particulièrement en matière d'assainissement collectif, de jardins et espaces, de nouveaux équipements culturels et sportifs.

Ce PLU va donner de façon peu claire et confuse des droits à bâtir supplémentaires sans prévoir les infrastructures et équipements publics correspondants.

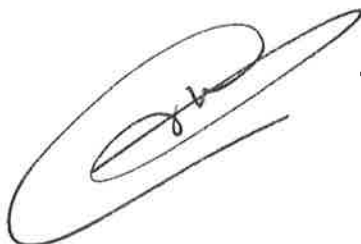
Ce projet de PLU est, en l'état, inacceptable.

Il doit être refondu.

Dans l'attente d'une prise en compte de nos observations, nous émettons donc un **avis défavorable**.

Grasse, le 26 avril 2018

Pour le groupe des élus Grasse à Tous-Ensemble et Autrement



Magali CONESA
Conseillère municipale de Grasse,
Conseillère communautaire CAPG