



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

VILLE DE GRASSE
COURRIER ARRIVE LE

23 MARS 2018

SERVICE URBANISME

Nice, le 22 MARS 2018

Direction Départementale des Territoires
et de la Mer des Alpes-Maritimes

Service Aménagement Urbanisme Paysage
Pôle Aménagement Planification

Affaire suivie par Myriam DAMBREVILLE

☎ : 04.93.72.74.20

✉ : myriam.dambreville@alpes-maritimes.gouv.fr

Le préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le maire de Grasse

Hôtel de ville

Place du Petit Puy

BP 12069

06130 GRASSE

LR avec AR AA15415471291

Objet : Commune de Grasse : Plan Local d'Urbanisme (PLU) – ouvertures à l'urbanisation

Réf : courrier de la commune de Grasse du 21 décembre 2017 reçu le 26 décembre en Préfecture
articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme

PJ : arrêté portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu par l'article L.142-4 du code de
l'urbanisme dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Grasse

Par courrier en date du 21 décembre 2017, reçu en Préfecture le 26 décembre 2017, vous m'avez sollicité afin d'obtenir une dérogation sur les ouvertures à l'urbanisation envisagée dans le cadre de la révision du PLU de Grasse prescrite le 7 juillet 2013, en application des articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme (CU).

Dans le cadre de la procédure mise en œuvre pour déroger au principe d'urbanisation limitée, la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) a été amenée à se prononcer sur les différentes demandes lors de sa séance du 06 février 2018.

De plus, le syndicat mixte chargé de l'élaboration du SCOT a également été amené à se prononcer sur ces demandes lors de la séance de son comité syndical du 16 mars 2018 par délibération n°2018-02.

Aussi et conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du CU, je vous adresse l'arrêté préfectoral qui précise l'ensemble des décisions que j'ai prises sur ces demandes de dérogation.

Le Préfet des Alpes-Maritimes
DTION-G 3926

Georges-François LECLERC

VILLE DE GRASSE
COURRIER ARRIVE LE

23 MARS 2018

SERVICE URBANISME



PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Arrêté préfectoral n° 2018-209 du 22 mars 2018

**Arrêté portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévu par l'article
L.142-4 du code de l'urbanisme dans le cadre de la révision du plan local
d'urbanisme de Grasse**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142-4, L.142-5, R142-2 et R. 142-3 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 7 novembre 2017, transmise en préfecture le 22 novembre 2017, relative aux ouvertures à l'urbanisation envisagées dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Grasse ;

Vu le courrier du 21 décembre 2017 reçu en Préfecture le 26 décembre 2017, adressé par le maire de la commune de Grasse, transmettant à monsieur le Préfet le dossier de demande d'ouvertures à l'urbanisation,

Vu l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 6 février 2018 ;

Vu l'avis du Syndicat mixte chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Ouest par délibération n°2018-02 du 16 mars 2018;

Considérant que dans le cadre de la révision du PLU de Grasse prescrite par délibération du conseil municipal du 7 juillet 2013, la commune envisage l'ouverture à l'urbanisation d'un certain nombre de parcelles classées dans le PLU actuel en zone naturelle ou agricole ;

Considérant que le territoire de la commune de Grasse n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale applicable ;

Considérant qu'il convient, dans ces conditions, de faire application des dispositions des articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme ;

Considérant que chacune des demandes d'ouvertures à l'urbanisation a fait l'objet d'une analyse spécifique par les services de l'État en vue de vérifier que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Considérant que chacune des ouvertures à l'urbanisation envisagées par la commune a fait l'objet d'un avis de la CDPENAF ;

Considérant que chacune des ouvertures à l'urbanisation envisagées par la commune a fait l'objet d'un avis du comité syndical chargé de l'élaboration du SCOT de l'Ouest;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer ;

ARRÊTE

Article 1 – La demande de dérogation pour permettre les ouvertures à l'urbanisation, envisagées dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Grasse, fait l'objet des décisions suivantes :

• Passage de zones N en U

- | | |
|---|--|
| 1 - Secteur cimetière et station d'épuration - 6,8 hectares reclassés de N en UP | Avis favorable sous réserve d'un déboisement préalable afin de réduire le risque d'incendie. |
| 2 – Secteur du Plan de Sainte-Marguerite - 2,3 ha reclassés de N en UGa | Avis favorable |
| 3 – Secteur sous la zone industrielle des Bois de Grasse - 2 ha reclassés de N en UP et UJr | Avis favorable sur une zone d'ouverture à l'urbanisation réduite : uniquement les parcelles EI 80, EI 81 et EI 82 passent en zone UP – soit 7 450m2 |
| 4 – Secteur de la Paoute - 1,54 ha reclassés de N en UJr et UTc | Avis favorable pour la zone UTc (camping)
Avis défavorable pour la zone Ujr (partie résidentielle) |
| 5 – Secteur de la Paoute - 2200 m2 reclassés de N en UGc | Avis favorable sous réserve :
1 - de vérification de la prise en compte du risque (mouvement de terrain et inondation) au niveau du PC
2 - de la préservation de l'activité agricole située à proximité. |
| 6 – Secteur du Peyboulet - 1,04 ha reclassés de N en UJr | Avis favorable sur une zone d'ouverture à l'urbanisation réduite : dans la zone la plus au nord retirer les parcelles CW 19, CW 649, CW 749, CW748. |
| 7 – Quartier Saint-François - 0,84 ha reclassé de N en U | Avis favorable |
| 8 – Secteur des marronniers - 0,82 ha reclassé de N en UJb | Avis défavorable |

9 – Quartier des Rouméguières - 0,75 ha reclassé de N en UJr	Avis défavorable
10 – Secteur Clavary- 0,65 ha reclassé de N en UJa	Avis favorable sur une zone d'ouverture à l'urbanisation réduite. La zone délimitée de 0,65ha doit être divisée par 2 : - 3 250m2 pour la zone d'implantation du projet seront classés en Uja - 3 250m2 seront mis en zone A.
11 – Quartier Sainte-Anne - 0,61 ha reclassé de N en UGc 1 partie nord et Ujr partie sud	Avis favorable pour la partie nord Avis défavorable pour la partie sud
12 – Secteur autour du cimetière de Magagnosc - 0,6 ha reclassé de N en UP	Avis favorable
13 – Quartier des Adrets - 2 800 m2 reclassé de N en U	Avis favorable
14 – Avenue Henri Dunant/Quartier Saint-Anne - 0,34 ha reclassé de N en UJ	Avis favorable
15 – Quartier des Roumeguières - 0,5 ha reclassé de N en UP	Avis favorable
16 – Quartier de Magnagnosc - 1,1 ha reclassés de N en UJr	Avis favorable
17 – Quartier de Magnagnosc - 0,32 ha reclassé de N en UJr	Avis défavorable
18 – Quartier de Magnagnosc - 0,23 ha reclassé de N en UJr	Avis défavorable
19 – Quartier de Magnagnosc - 0,08 ha reclassé de N en UJa	Avis favorable
20 – Quartier de la Madeleine - 0,19 ha reclassé de N en UJr	Avis défavorable
21 – Quartier de la Madeleine - 0,32 ha reclassé de N en UJr	Avis favorable
22 – Quartier de la Madeleine - 0,18 ha reclassé de N en UJa	Avis favorable
23 – Quartiers Saint-Antoine et Saint-Jacques- 0,1 ha reclassé de N en UJr	Avis défavorable

- 24 – Quartiers Grasse Sud, Roumigières et Paoute - 0,24 ha reclassé de N en UJr Avis favorable sur une zone d'ouverture à l'urbanisation réduite : reclassement de la zone bâtie en Ujr et maintien de la zone portant l'EBC en zone N
- 25 – Quartiers Grasse Sud, Roumigières et Paoute- 0,3 ha reclassé de N en UP Avis favorable
- 26 – Quartier du Plan de Grasse - 0,22 ha reclassé de N en UJa Avis favorable
- 27 – Quartier du Plan de Grasse – 0, 32 ha reclassé de N en UJa Avis favorable sous réserve du classement en zone A de la partie protégée au titre des espaces verts et de l'imposition des espaces verts sur la partie boisée
- 28 – Secteur du chemin de Garagai - 0,06 ha reclassé de N en UGc Avis favorable
- 29 – Secteur du chemin de la Croix - 0,03 ha reclassé de N en UJb Avis favorable
- 30 – Secteur du chemin de la Chapelle des Chiens - 0,05 ha reclassé de N en U Avis favorable
- 31 – Quartier Saint-Jacques - 0,17 ha reclassé de N en UJr Avis défavorable

Passages de zones N en AU

- 1 – Autour du Belhambra dans le quartier de Clavary - 5,8 ha reclassés de N en 2 AU Avis favorable
- 2 – Quartier de Magagnosc Roumégon - 2,5 ha reclassé de N en 1AUCc Avis favorable

Passages de zones A en U

- 1– Secteur d'Emmanuel Rouquier - 1,6 ha reclassés de A en U Avis défavorable
- 2 – Quartier de la route de Saint Mathieu – 0,10 ha reclassé de A en U Avis favorable

Article 2 – Cet arrêté sera affiché pendant un mois au siège de la mairie de Grasse.

Article 3 – Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes.

Article 4 – Le présent arrêté est susceptible de recours devant le tribunal administratif de Nice dans les deux mois à compter de sa publication.

Article 5 – Des copies du présent arrêté seront adressées à :

- M. le maire de la commune de Grasse,
- M. le directeur départemental des territoires et de la mer,
- M. le président du tribunal administratif de Nice.

Fait à Nice, le 22 MARS 2018

Le préfet des Alpes-Maritimes



Georges-François LECLERC

