

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES
ALPES-MARITIMES

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU COMITE SYNDICAL DU

**SYNDICAT MIXTE EN CHARGE
DU SCOT DE L'OUEST DES
ALPES-MARITIMES**

NOMBRE DE MEMBRES

■ Afférents au Conseil : 56

■ En exercice : 56

Date de la convocation : 9 Mars 2018

SEANCE DU 16 MARS 2018

L'an deux mille dix-huit et le 16 Mars, le Comité Syndical du syndicat mixte en charge du SCOT de l'ouest des Alpes-Maritimes s'est réuni conformément à l'article L.2121-17 du CGCT, à Grasse, au Siège du syndicat 57 avenue Pierre Sémard, sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD.

- **PRESENTS** : Madame, Monsieur : J. VIAUD, S. LEROY, C. FIORENTINO, JL. CONIL, M. OLIVIER, I. OGEZ, M. CASSEZ, J. POUPLOT, A. ROATTA, F. BALAZUN, M. BOULLE, D. LE BLAY, P. ASCHIERI, G. PIBOU, C. CEPPI, C. BLANC, J. PASQUELIN, JM. CHIAPPINI, P. VAILLANT, B. ALEND, J. BALDEN, P. LAFARGUE, G. LOPINTO, JC. RUSSO, J. FOLANT, M. PAGANIN, M. SCHNEIDER, P. BONELLI, J. MELLAC, M. BERGUA
- **EXCUSES** : Madame, Monsieur : JM. DEIA, JP. HENRY, G. DELHOMEZ, S. DIMECH, J. ATTUEL, M. POURREYRON, F. BRUNETEAUX, C. MOREL
- **ONT DONNE POUVOIR** : Monsieur D. LISNARD à C. FIORENTINO, M. TABAROT à B. ALEND, C. LEQUILLIEC à M. BERGUA, R. GALY à JC. RUSSO, C. REJOU à G. LOPINTO, Y. PIGRENET à J. BALDEN

La délibération N° 2018-03 a été remise sur table suite aux modifications apportées après l'envoi des convocations.

Le comité syndical après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 8 Décembre 2017.

2018-02 : Demande d'ouverture à l'urbanisation sur la Commune de Grasse au titre de l'Article L.142-5 du Code de l'Urbanisme

Après dépôt en Sous-Préfecture

Le :

Publication ou notification

Du :

DU 13 MARS 2018

OBJET : Demande d'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Grasse au titre de l'article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme

Monsieur le Président expose :

En application de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, dans le cas où un SCoT n'est pas encore applicable, un document d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle, agricole ou forestière.

Toutefois, tel qu'indiqué à l'article 14 de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, il est possible de déroger à cette interdiction d'ouverture à l'urbanisation en application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et le cas échéant, de la structure porteuse du SCoT dont le périmètre est arrêté.

La dérogation peut être accordée si l'urbanisation envisagée « ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, 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 ».

La commune de Grasse a arrêté par délibération du conseil municipal son projet de PLU le 7 novembre 2017. Ce projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs espaces naturels. Conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire a sollicité l'Etat le 7 décembre 2017 (demande reçue le 26 décembre 2017) pour se voir accorder cette dérogation.

Dans ce cadre, Monsieur le Préfet a sollicité le Président du syndicat en charge du SCoT'Ouest par courrier en date du 1^{er} février 2018, reçu le 5 février 2018, afin que ce dernier rende un avis.

Par ailleurs, la commune a présenté son projet à la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) le 6 février 2018. Au regard de l'avis de la CDPENAF rendu à la commune par courrier en date du 19 février et transmis au syndicat en charge du SCoT'Ouest ;

En ce qui concerne les zones N qui deviennent U :

NU-1- Ouverture à l'urbanisation autour du cimetière et de la station d'épuration sur 6,8 hectares de zones naturelles reclassées en zone U pour équipements publics (UP) d'intérêt général majeur, déjà urbanisée de fait. Ne relève pas du sens de l'ouverture à l'urbanisation.

Avis favorable sous réserve d'un déboisement préalable pour réduire le risque incendie.

NU-2- Ouverture à l'urbanisation dans le Plan de Sainte Marguerite sur 2,3 hectares La zone est déjà urbanisée et le projet de restructuration de l'usine Fragonard est d'intérêt économique et touristique.

Avis favorable.

NU-3- Ouverture à l'urbanisation sous la zone industrielle des Bois de Grasse sur 2 hectares de pour des équipements publics UP, et notamment une zone de stationnements sur 2 niveaux pour répondre à la demande des entreprises et leur permettre d'étendre leurs locaux.

Avis favorable sur une zone réduite, à savoir uniquement les parcelles El 80, El 81 et El 82 soit 7 450m² en UP.

NU-4- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur de la Paoute sur 1,54 hectares de zone déjà urbanisée par un Parc Résidentiel de Loisirs reclassé. L'objectif est d'engager la Paoute dans une procédure de mise aux normes vers un PRL qui exige le statut de zone U.

Le terrain en contre-haut proposé en UJr est dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante. Avis favorable pour la zone UTc (camping) et avis défavorable pour la zone UJr (partie résidentielle).

NU-5- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur de la Paoute sur 2200 m² afin d'élargir la zone urbaine pour accueillir un projet de station de lavage et débloquer le projet de la sortie Sud de la Pénétrante Cannes Grasse (négociation entre le Département et le propriétaire). Le projet a bien pris en compte l'aléa inondation fort en situant les bâtiments en dehors des emprises concernées.

Avis favorable sous réserve d'une vérification de la prise en compte des risques au niveau du PC (risques mouvement de terrain et inondation) et de la préservation de l'activité agricole située à proximité.

NU-6- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur du Peylobet sur 1,04 hectares pour promouvoir la constructibilité en dents creuses à proximité des voies et réseaux. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable sur une zone réduite, à savoir en retirant les parcelles CW 19, CW 649, CW 749 et CW 748 (au nord).

NU-7- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier Saint François sur 0,84 hectares pour résoudre une erreur d'appréciation étant donné qu'il s'agit d'un équipement médical d'accueil qui ne peut pas rester en zone naturelle.

Avis favorable.

NU-8- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur des Marronniers sur 0,82 hectares pour classer en zone U la seule propriété encore en zone N et située entre des zones UJ du PLU de Grasse. Le terrain est bien desservi avec le réseau d'assainissement collectif en lisière.

Avis défavorable.

NU-9- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier des Roumiguières sur 0,75 hectares pour améliorer l'intégration d'une zone déjà anthropisée. Il s'agit de la seule propriété encore en zone

N au milieu des zones UJ du PLU de Grasse. Le terrain est bien desservi avec le réseau d'assainissement collectif en lisière. Le maintien des EBC assure la conservation de la trame verte.

Avis défavorable.

NU-10- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur de Clavary sur 0,65 hectares pour un projet d'exploitation agricole de safran et plantes médicinales avec des locaux de vente et des locaux d'hébergement touristique (emprise prévue sur la surface déjà imperméabilisée du terrain de tennis désaffecté). Ce projet est porté par les acteurs locaux du Pays de Grasse. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable sur une zone réduite : 3250 m² pour la zone d'implantation du projet à classer en Uja et 3250 m² à classer en A.

NU-11- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier Saint Anne sur 0,61 hectares pour intégrer deux entreprises à la petite zone artisanale de Sainte Anne, déjà urbanisée, afin d'assurer leur développement. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable pour la partie nord et défavorable pour la partie sud.

NU-12- Ouverture à l'urbanisation autour du cimetière de Magagnosc sur 0,6 hectares de zones naturelles reclassées en zone U pour équipement publics (UP) d'intérêt général majeur. Le site du cimetière était classé en zone naturelle constructible au PLU 2007 et les extensions des aménagement publics étaient en outre prévus par des emplacements réservés.

Avis favorable.

NU-13- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier des Adrets sur 2 800m²

Dans une zone déjà urbanisée pour réaliser un logement. Le secteur est équipé et desservi par les transports en commun de Saint Antoine. C'est un délaissé entre la futur pénétrante et l'agglomération qui ne segmente pas la Trame Verte. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable.

NU-14- Ouverture à l'urbanisation dans l'avenue Henri Dunant sur 0,34 hectares pour prendre en compte d'une construction existante. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable.

NU-15- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier des Roumigières sur 0.5 hectares et qui concerne un délaissé urbain déjà anthropisé à intégrer (unité économique Veolia de Grasse)

Avis favorable.

NU-16- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de Magagnosc sur 1,1 hectare

Pour prendre en compte une propriété existante dans l'enveloppe agglomérée. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable.

NU-17- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de Magagnosc sur 0,32 hectare pour rattacher le secteur à la zone urbaine adjacente. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis défavorable.

NU-18- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de Magagnosc sur 0,23 hectare pour rattacher le secteur à la zone urbaine adjacente. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis défavorable.

NU-19- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de Magagnosc sur 0,08 hectare pour rattacher le secteur à la zone urbaine adjacente. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable.

NU-20- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de la Madeleine sur 0,19 hectare pour rattacher le secteur à la zone urbaine adjacente. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis défavorable.

NU-21- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de la Madeleine sur 0,32 hectare pour rattacher le secteur à la zone urbaine adjacente. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable.

NU-22- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de la Madeleine sur 0,18 hectare pour intégrer le projet d'un particulier dans une zone déjà urbanisée (extension des réseaux urbains possible). Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable.

NU-23- Ouverture à l'urbanisation dans les quartiers de Saint Antoine & Saint Jacques sur 0,1 hectare pour prendre en compte un reliquat d'unité foncière incluse en zone U

Avis défavorable.

NU-24- Ouverture à l'urbanisation dans les quartiers de de Grasse Sud – Roumigières et la Paoute sur 0,24 hectare pour corriger une erreur matérielle (EBC sur la maison). Le rattachement à la zone U repositionne la propriété dans les mêmes droits que les unités voisines. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable sur une zone réduite : reclassement de la zone bâtie en Ujr et maintien de la zone portant l'EBC en zone N.

NU-25- Ouverture à l'urbanisation dans les quartiers de de Grasse Sud – Roumigières et la Paoute sur 0,3 hectare pour optimiser le droit des sols : la commune souhaite changée cette zone déjà urbanisée en zone UP (Equipement d'Interêt public) pour inclure l'ensemble d'un ouvrage (STEP de la Paoute).

Avis favorable.

NU-26- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier du Plan de Grasse Sur 0,22 hectare pour rattacher le secteur à la zone urbaine adjacente : il s'agit du dernier terrain non bâti dans l'agglomération du Plan avant la coupure des Villanelles.

Avis favorable.

NU-27- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier du Plan de Grasse Sur 0,32 hectare pour rattacher le secteur à la zone urbaine adjacente. Le terrain initial où était projeté le projet de construction ne convenant pas, il a été classé en Espace Vert Protégé et le projet de construction est repositionné le long de la route de Plascassier.

Avis favorable sous réserve du classement en zone A de la partie protégée au titre des espaces verts, et de l'imposition d'une protection des espaces verts sur la partie boisée.

NU-28- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur du chemin du Garagai sur 0,06 hectare pour rattacher le secteur à la zone urbaine adjacente. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable.

NU-29- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur du chemin de la Croix sur 0.03 hectare pour rattacher le secteur à la zone urbaine adjacente. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable.

NU-30- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur du chemin de la Chapelle des chiens sur 0,05 hectare pour rattacher le secteur à la zone urbaine adjacente. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique et qu'il garantit les mêmes droits à construire qu'avant. L'objectif est seulement d'établir une meilleure surveillance de l'exploitation du site (entretien contre le risque incendie, gestion et sécurité des lieux....)

Avis favorable.

NU-31- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier Saint Jacques sur 0.17 hectares pour rattacher le secteur à la zone urbaine adjacente. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique. Il s'agit de la meilleure prise en compte d'un ténement foncier situé le long de sa voie d'accès.

Avis défavorable.

En ce qui concerne les zones N devenues AU

NAU-1- Ouverture à l'urbanisation autour du Belhambra dans le quartier de Clavary sur 5,8 hectares de zones naturelles reclassées en zone A Urbaniser. Le site du Belhambra est un projet urbain majeur pour la ville de Grasse pour les 20 prochaines années avec une mixité d'options d'aménagement à haut potentiel (technopôle, Quartier Numérique, Eco Cité ...). L'aménagement du projet nécessite d'inclure l'entièreté du site afin de penser la compensation hydraulique, le paysagement, les mobilités.

Avis favorable.

NAU-2- Ouverture à l'urbanisation dans le quartier de Magagnosc- Les Roumégons sur 2,5 hectares de zones naturelles reclassées en zone A urbaniser. Projet de zone d'urbanisation future de 2,5 hectares desservant des propriétés déjà construites et une propriété à aménager sous condition de la réalisation d'une voie nouvelle et d'une mise en sécurité globale du site.

Avis favorable.

En ce qui concerne les zones A devenues U

A-U-1- Ouverture à l'urbanisation dans le secteur d'Emmanuel Rouquier sur 1,6 hectares. Zone déjà urbanisée correspondant à une ancienne pépinière agricole transformée depuis en surface de vente avec une autorisation d'exploitation commerciale délivrée par la CDAC.

Avis défavorable.

A-U-2- Ouverture à l'Urbanisation dans le quartier de la route de Saint Mathieu sur 0,10 hectare pour rattacher le secteur à la zone urbaine adjacente. Il est à noter que cette ouverture émane d'une demande issue de la concertation publique.

Avis favorable.

En ce qui concerne l'article L151-12 du code de l'urbanisme au sujet de la possibilité d'extension et annexes des bâtiments d'habitation existants en zone N et A

Avis favorable avec demande de prise en compte des remarques suivantes :

- Le règlement de la zone A autorise sans restriction les réserves à outils de moins de 12m² : ce point est incompatible avec le code de l'urbanisme ;
- Le règlement de la zone Ap limite la surface des serres tunnel à 30 m², ce qui est très insuffisant pour une zone agricole.

En ce qui concerne l'article L151-13 du code de l'urbanisme au sujet des STECAL

- STECAL des Rouméguières : Avis favorable
- STECAL du Château Saint-Georges : Avis favorable sous réserve que l'OAP modifiée mette en zone non aedificandi la partie en zone rouge du PPR Mouvements de terrain.
- STECAL du Domaine des sens : Cette demande à été retiré par la commune, le projet ayant été abandonné.

La commune de Grasse prévoit une croissance démographique modérée de 0.4%, ce qui est en adéquation avec les perspectives du SCoT'Ouest.

Il répond également au besoin de favoriser l'implantation et le développement des entreprises sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, à travers la création d'une nouvelle zone d'urbanisation future destinée à un éco parc à Saint Marc.

Enfin, il prévoit la protection du patrimoine naturel et l'augmentation des terres agricoles d'environ 750 hectares (dont 600 hectares méconnus dans le PLU de 2007), ce qui favorisera la reprise des cultures et notamment des plantes à parfums.

Cette orientation forte du PLU de Grasse favorisera le classement du Pays de Grasse au Patrimoine culturel immatériel de l'UNESCO, à travers l'inscription des savoir-faire liés au parfum.

Considérant que dans le cadre de sa consultation l'Etat a sollicité le syndicat pour rendre un avis sur cette demande de dérogation,

Considérant qu'au regard des éléments présentés, et en prenant en compte les avis émis, l'urbanisation envisagée « ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, 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 » (article L. 142-5 du code de l'urbanisme).

Monsieur le Président propose :


DE DONNER UN AVIS FAVORABLE à la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation au regard des dispositions De l'article L.142-5 du code de l'urbanisme et sous réserve de la prise en compte des éléments exposés ci-dessus et des réserves émises ;

DE TRANSMETTRE la présente délibération au représentant de l'Etat et d'en faire copie à la commune de Grasse.

Après avoir délibéré, le comité décide à l'unanimité

- **DE DONNER UN AVIS FAVORABLE** à la demande de dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation au regard des dispositions de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, et sous réserve de la prise en compte des éléments exposés ci-dessus et des réserves émises
- **DE TRANSMETTRE** la présente délibération au représentant de l'Etat et d'en faire copie à la commune de Grasse.

Fait à Grasse les jours, mois et an que dessus


Jérôme VIAUD,
J. Viaud

**Président du Syndicat mixte
En charge du SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes**