



**EXTRAIT**  
**du registre des Délibérations du Conseil Municipal**  
**séance du 17 février 2015**

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	en exercice	qui ont pris part à la Délibération
45	45	45

OBJET : 2015 – 15      PLAN LOCAL D'URBANISME  
APPROBATION DE LA MODIFICATION N°10

Le Conseil Municipal de la Commune de GRASSE, dûment convoqué le 10 février 2015, s'est réuni le mardi 17 février 2015 à 14h30 au Palais des Congrès, salle Gérard PHILIPPE sous la présidence de Monsieur Jérôme VIAUD, Maire.

PRESENTS : Monsieur Jérôme VIAUD, Maire et Mesdames et Messieurs les Adjoints :

Patricia ROBIN, Jonathan TURRILLO, Catherine BUTTY, Christophe MOREL, Valérie COPIN, Gilles RONDONI, Dominique BOURRET, Cyril DAUPHOUD, Nicole NUTINI, Jean-Marie BELVEDERE, Anne-Marie DUVAL, Pascal PELLEGRINO, Brigitte VIDAL, Jean-Paul CAMERANO, Philippe BONELLI, Muriel CHABERT, Claude MASCARELLI, Marguerite VIALE, Serge PERCHERON, Mélanie ZARRILLO, Ali AMRANE, Annie OGGERO-MAIRE, Jean-François LAPORTE, Alexandra ARDISSON, Chems SALLAH, Jocelyne BUSTAMENTE, Mahamadou SIRIBIE, Paul EUZIERE, Myriam LAZREUG, Mékia Noura ADDAD, Stéphane CASSARINI, Magali CONESA, Ludovic BROSSY, Frédérique CATTART, Damien VOARINO, Jean-Marc DEGIOANNI, Franck BARBEY, Corinne SANJUAN.

PART EN COURS DE SEANCE :

Madame Alexandra ARDISSON (prend part aux délibérations N°01 à 14)

ABSENTS EXCUSES :

- Monsieur Philippe WESTRELIN
- Madame Valérie DAVID
- Monsieur Jean-Marc GARNIER
- Madame Aline BOURDAIRE
- Monsieur Philippe-Emmanuel DE FONTMICHEL
- Madame Mireille BANCEL

ABSENTS :

ABSENTS EXCUSES ARRIVANT EN COURS DE SEANCE :

/

PROCURATION :

- Monsieur Philippe WESTRELIN à Monsieur Jonathan TURRILLO
- Madame Valérie DAVID à Madame Marguerite VIALE
- Monsieur Jean-Marc GARNIER à Monsieur Pascal PELLEGRINO
- Madame Aline BOURDAIRE à Madame Annie OGGERO MAIRE
- Madame Alexandra ARDISSON à Madame Muriel CHABERT
- Monsieur Philippe Emmanuel DE FONTMICHEL à Madame Myriam LAZREUG
- Madame Mireille BANCEL à Monsieur Jean-Marc DEGIOANNI

Chems SALLAH est élu secrétaire de séance.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, a adopté le procès-verbal de la séance du 9 décembre 2014.

En vertu de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire donne lecture des décisions prises en application de la délégation qui lui a été consentie par délibération N° 2014-49 du 24 avril 2014 en ce qui concerne l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Question retirée à l'ordre du jour :

/

Questions diverses :

/

DU 17 FEVRIER 2015

PLAN LOCAL D'URBANISME  
APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 10

**RESUME SYNTHETIQUE DU RAPPORT**

Par arrêté du Maire en date du 15 octobre 2014, il a été décidé de modifier le Plan Local d'Urbanisme afin de prendre en compte plusieurs éléments :

- l'entrée en vigueur de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 27 mars 2014 qui a introduit de nouvelles dispositions réglementaires, qui pour certaines risquaient de compromettre la réalisation de plusieurs objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en 2007.
- La nécessaire adaptation dans le secteur As pour autoriser les ouvrages techniques liés aux services publics.
- La correction d'une erreur matérielle en zone UCc concernant la protection du bâtiment HELIOS et ses jardins au titre des éléments patrimoniaux.

Au regard de ces éléments et suite à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 17 novembre au 19 décembre 2014, et au dépôt du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, il est proposé d'approuver cette modification n° 10 du PLU.

**INCIDENCE BUDGETAIRE**

SERVICE GESTIONNAIRE	IMPUTATION BUDGETAIRE	MONTANT T.T.C.
SERVICE AMÉNAGEMENT	SANS INCIDENCE FINANCIERE	

Monsieur Christophe MOREL expose :

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.123-13-1,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2007 ayant approuvé le plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2008 ayant approuvé la modification n°1 du P.L.U.,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 décembre 2009 ayant approuvé la modification n°2 du P.L.U.,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 2010 ayant approuvé la modification n°3 du P.L.U.,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 juin 2010 ayant approuvé la modification simplifiée n°4 du P.L.U.,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2010 ayant approuvé la modification n°5 du P.L.U.,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2011 ayant approuvé la modification n°6 du P.L.U.,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2011 ayant approuvé la modification n°7 du P.L.U.,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2012 ayant approuvé la modification n°8 du P.L.U.,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2013 ayant approuvé la modification n°9 du P.L.U.,

Vu l'arrêté municipal en date du 15 octobre 2014 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n° 10 du P.L.U.,

Vu le dossier de la modification n° 10.

Considérant que la modification n° 10 du Plan Local d'Urbanisme concerne des adaptations portant sur le règlement de certains secteurs de la commune et sur l'annexe 7.13 du PLU.

Il est rappelé que le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Vu la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 27 mars 2014.

Considérant que certaines nouvelles dispositions réglementaires introduites par l'entrée en vigueur de la loi, doivent être intégrées dans le règlement du PLU avec notamment la suppression des articles 5 et 14.

Ainsi, pour les secteurs où ils sont réglementés, l'article 5 (superficie minimale) des zones UJa, UJb et No, et l'article 14 (COS) des zones UB, UBga, UC, UD, UE, UF, UJ, UT et 1AUa deviennent sans objet.

Et qu'en outre, certaines nouvelles dispositions réglementaires sont de nature à compromettre la réalisation de certains objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la Ville approuvé avec le PLU en 2007, et qu'il convient, avant la révision générale du PLU actuellement en cours, de modifier le document dans les secteurs les plus sensibles afin de préserver nos particularités territoriales et notre environnement.

En effet, ces nouvelles dispositions réglementaires, qui concernent notamment la suppression des coefficients d'occupation des sols et des superficies minimales de terrain, risquent de mettre à mal l'objectif du PADD de la maîtrise d'un développement urbain équilibré décliné dans les hameaux par le « maintien du caractère vert du tissu pavillonnaire » et la « valorisation de la structure urbaine des quartiers d'habitat pavillonnaire en cohérence avec le niveau de desserte et dans un souci d'équilibre entre bâti et végétal ».

La modification n° 10 porte ainsi sur des zones particulières, identifiées comme étant à destination principale d'habitat pavillonnaire ou semi-collectif, dans le règlement du PLU.

Les conséquences de ces nouvelles mesures de la Loi ALUR pouvaient être de plusieurs ordres :

- Certains terrains auparavant inconstructibles de par l'existence de seuils minimum parcellaire notamment en zone UJa et UJb, mis en place en raison de la volonté de maintenir une identité paysagère à dominante végétale de ces quartiers, deviendront constructibles.
- Du fait de la suppression des minimums parcellaires, la fragmentation foncière pourrait entraîner une multiplication des volumes construits au risque de voir s'accroître les constructions des zones résidentielles périphériques au détriment du caractère vert et de la structure urbaine de ce tissu pavillonnaire.
- La structure urbaine et les densités figurant dans le PLU approuvé en 2007 ont été définies en cohérence avec le niveau de desserte en voirie, les contraintes liées à l'assainissement des eaux usées (notamment en secteur d'assainissement autonome en fonction de la qualité des sols) et la volonté de limiter le ruissellement urbain par une imperméabilisation excessive des sols des différents quartiers. Une augmentation des volumes bâtis à destination principale d'habitat entraînerait de fait un dépassement des capacités des réseaux existants et une inadaptation des gabarits de dessertes de certaines voiries secondaires.

Seules les zones UF et UJ sont concernées par ces ajustements du règlement en raison de leur destination pavillonnaire ou semi-collective, de leur situation périphérique, de leur faible desserte en réseaux et de contraintes d'assainissement peu adaptées à une densification des espaces disponibles.

En effet, ces zones sont particulièrement sensibles aux fragmentations foncières qui pourraient résulter de la suppression de minimums parcellaires et qui, de fait, entraîneraient une démultiplication des volumes bâtis et des surfaces imperméabilisées les entourant (voie d'accès, terrasses, auvent, aire de stationnement, etc...).

Ces zones représentent 77 % de la totalité des zones urbaines U.

Ainsi, il est proposé :

- d'ajuster les coefficients d'espaces en pleine terre et les règles de prospects pour les zones UF et UJ.

Les articles suivants sont modifiés :

- Article UJ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (hors bâtiments annexes et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics)

<b>Zone</b>	<b>Condition de constructibilité avant application de la loi ALUR (pour mémoire)</b>	<b>Règle de prospect par rapport aux limites séparatives avant modification n°10 du PLU</b>	<b>Règle de prospect par rapport aux limites séparatives après modification n°10 du PLU</b>
<b>UJa</b>	Unités foncières de plus de 1200m <sup>2</sup>	H/2 sans être inférieure à 5m	<i>H/2 sans être inférieure à 7m</i>
<b>UJb</b>	Unités foncières de plus de 2000m <sup>2</sup>	H/2 sans être inférieure à 5m	<i>H/2 sans être inférieure à 10m</i>

- Articles UJ 13 et UF 13 : Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

<b>Zone</b>	<b>Emprise au sol autorisée pour l'habitat (pour mémoire)</b>	<b>Règle avant modification n°10 du PLU</b>	<b>Règle après modification n°10 du PLU</b>
<b>UF</b>	25%	40% d'espaces en pleine terre	<i>50% d'espaces en pleine terre</i>
<b>UJ</b>	15%	50% d'espaces en pleine terre	<i>65% d'espaces en pleine terre</i>
<b>UJa</b>	15%	50% d'espaces en pleine terre	<i>65% d'espaces en pleine terre</i>
<b>UJb</b>	10%	50% d'espaces en pleine terre	<i>70% d'espaces en pleine terre</i>

- De préciser l'article UF 4 : Desserte par les réseaux :

Le règlement des zones UF prévoit que toute construction ou installation requérant un assainissement doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. Or, il apparaît que certains secteurs des zones UF sont peu ou pas desservis par les réseaux collectifs d'assainissement en eaux usées.

Il convient de permettre la possibilité, sous certaines conditions, de déroger à l'obligation de raccordement, dans l'éventualité où, pour des raisons techniques et économiques, la collectivité ne prévoit pas de desservir la parcelle concernée avec un réseau collectif apte à supporter les rejets générés par le projet.

Il est donc proposé de préciser à l'article UF 4 que, dans le cas précité, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation, sur la base d'une étude hydrogéologique. Pour les installations d'une capacité comprise entre 20 et 200 équivalents-habitants (EH), la conception de l'installation devra être confiée à un bureau d'étude spécialisé, qui s'engagera sur les objectifs de traitement minimum, définis par l'arrêté ministériel du 22 juin 2007. Lorsque le rejet des effluents traités dans les eaux superficielles n'est pas possible, ceux-ci devront être soit éliminés par infiltration dans un sol apte à cet usage, soit réutilisés pour l'arrosage des espaces verts ou l'irrigation des cultures. L'aptitude du sol sera déterminée par une étude hydrogéologique.

**Considérant que la modification n° 10 procède également à une adaptation du règlement sur la zone As ;**

En effet, la vocation stricte (zone As) du secteur de Sainte Marguerite répond à la préoccupation de préservation paysagère sur ce secteur périurbain sensible dont la configuration parcellaire incite à une réglementation plus stricte de cet espace. Conformément à la préconisation de la Chambre d'agriculture des Alpes Maritimes émise en 2012 lors de la modification n° 8 du PLU, dans cette zone agricole stricte, seules les serres ainsi que les constructions à usage agricole dans la limite de 30m<sup>2</sup> pour un hectare d'exploitation agricole ont été autorisés.

Toutefois, il apparaît nécessaire d'autoriser, outre les serres et les constructions à usage agricole dans la limite de 30m<sup>2</sup> pour un hectare, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'une autre localisation soit strictement impossible et sans porter atteinte au caractère de la zone notamment au regard de la problématique d'écoulement et de rétention des eaux pluviales sur ce secteur.

**Considérant également que la modification n° 10 procède à une adaptation du règlement sur la zone UCc et corrige une erreur matérielle concernant la protection du bâtiment Hélios et de ses jardins au titre des éléments patrimoniaux.**

Le bâtiment Hélios, situé au nord du boulevard Emmanuel Baudoin, était autrefois utilisé comme maison de repos. Cet établissement a cessé son activité en 2004 pour des raisons économiques et est aujourd'hui désaffecté. Ce bâtiment, ancienne pension « Hélios », est un des derniers témoignages du produit touristique « Grasse station climatique » (fin XIX<sup>ème</sup>, début XX<sup>ème</sup> siècle). La ville était alors réputée pour l'excellence de son air et de son ensoleillement. Son architecture de type éclectique (véranda) reprend un goût architectural de l'époque fin XIX<sup>ème</sup> : casino de jeux (actuel Palais des Congrès), Grand Hôtel, Parc Palace (Palais provençal), établissements bancaires du boulevard du jeu de Ballon, ...

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en 2007 prévoit d'assurer le développement économique de Grasse, en développant notamment l'activité touristique et culturelle. Cela consiste à renforcer l'accueil touristique dans le grand centre. Il prévoit également de préserver et de mettre en valeur le patrimoine environnemental, en renforçant de manière significative les mesures de protection des jardins, des plantations et du patrimoine architectural.

Suivant ces objectifs, la modification n° 8 du PLU, approuvée le 26 juin 2012, a permis notamment d'apposer sur le plan de zonage du PLU une étoile sur le bâtiment Hélios et sur son jardin et de compléter la liste des éléments patrimoniaux à protéger « ouvrages et bâtiments à protéger » annexée au PLU.

Suite aux avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique, le commissaire enquêteur avait, dans son rapport, donné un avis favorable en recommandant de prendre en compte les remarques de M. L'Architecte de Bâtiments de France et de la DDTM concernant respectivement la conservation du jardin et l'indication précise de l'objet architectural à protéger.

Si la première remarque (conservation du jardin) a bien été retranscrite dans l'annexe 7.13 du PLU, il apparaît que la seconde (définition de l'objet architectural) a été omise dans la modification approuvée le 26 juin 2012.

Il est donc proposé de préciser dans cette liste les éléments particuliers dont la protection est effectivement nécessaire en évitant de figer les parties de cette propriété dont la protection n'est pas nécessaire et dont l'aspect nuit à mise en valeur de ce patrimoine dans la perspective d'une réhabilitation :

Par ailleurs, les articles UC9 et UC12 doivent être adaptés afin de faciliter une opération de requalification du bâtiment HELIOS à vocation d'hébergement hôtelier.

L'ensemble de ces adaptations ont été étudiées en concertation avec M. l'architecte des Bâtiments de France.

Il est précisé que conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, ces modifications se feront sans changer les orientations définies par le PADD ; sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière ; sans réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et sans envisager une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

---

Conformément à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, le dossier de modification n°10 du P.L.U. a été notifié aux personnes publiques associées le 21 octobre 2014.

Vu les avis et observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) et de la Chambre d'Agriculture ci-joints.

Vu l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture et La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur.

Considérant que les autres personnes publiques associées ne se sont pas manifestées et qu'à ce titre leur avis est réputé favorable.

Considérant que le dossier de modification n° 10 du P.L.U. a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du lundi 17 novembre 2014 au vendredi 19 décembre 2014, après accomplissement des mesures de publicité nécessaires.

Que 32 dires ont été déposés sur le registre d'enquête, et que 14 lettres ont été reçues par le Commissaire Enquêteur.

Vu l'avis favorable motivé Le Commissaire Enquêteur, assorti :

- D'une réserve : réexaminer la règle de prospect par rapport aux limites séparatives en zones UJa et UJb
- De recommandations :
  - Modifier le dernier paragraphe de l'article UJ 2 ;
  - Tenir compte des recommandations de la DDTM et de la Chambre d'agriculture ;
  - Corriger une erreur matérielle de tracé UJb/N ;
  - Prendre en considération la demande de réalisation d'une contre-allée dans un espace planté.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'apporter les justifications et les modifications suivantes au dossier de modification n° 10 qui a été soumis à l'enquête publique :

- Concernant la réserve relative au réexamen de la règle de prospect par rapport aux limites séparatives en zones UJa et UJb, 7 personnes en ont fait la demande pendant l'enquête publique. Parmi elles, seule une personne avait la possibilité de construire avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR et la suppression immédiate de la règle des superficies minimales.

L'augmentation de la règle de prospect, de 5 à 7 mètres en UJa, et de 5 à 10 mètres en UJb, est justifiée en raison de la destination pavillonnaire de la zone UJ, de sa situation périphérique, de sa faible desserte en réseaux et de contraintes d'assainissement peu adaptées à une densification des espaces disponibles. En effet, cette zone est particulièrement sensible aux fragmentations foncières qui pourraient résulter de la suppression de minimums parcellaires et qui, de fait, entraîneraient une démultiplication des volumes bâtis et des surfaces imperméabilisées les entourant (voie d'accès, terrasses, auvent, aire de stationnement, etc...).

Il est toutefois décidé d'assouplir cette règle en autorisant une exception en cas d'extension d'un bâti existant. Une réflexion générale sur cette règle des prospects et leurs conséquences sur le territoire communal est menée dans le cadre de la révision générale du PLU.

- Concernant les recommandations :

- L'article UJ2 dernier alinéa est modifié comme suit : « Les extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisées sous réserve que celles-ci n'excède pas 30 % de la surface de plancher de construction existante et qu'il n'y ait pas de changement de destination ». La référence aux superficies minimales en UJa et UJb est supprimée.
- La méthode de calcul ayant permis d'aboutir au potentiel constructible complémentaire a été réalisée par échantillonnage des parcelles concernées par ces zones, et bénéficiant d'une constructibilité résiduelle significative. De cet échantillonnage représentatif ont été déduits des moyennes par zones permettant d'aboutir à ces calculs.  
Concernant la remarque de la DDTM sur le terme inapproprié de « mitage » utilisé dans la note de présentation, celui-ci a été supprimé. En effet, l'objectif de la modification est de limiter la fragmentation foncière et l'imperméabilisation des sols dans les zones mal équipées.
- La remarque de la DDTM concernant la récupération des eaux pluviales et l'imposition de la réalisation de dispositifs de régulation (bassins de rétention...) sera étudiée dans le cadre de la procédure de révision du PLU (en cours).
- En ce qui concerne la mise en place d'outils pour favoriser la production de logements sociaux locatifs, le PLU actuel ne bloque pas la réalisation de ce type de logements. La commune a par ailleurs plusieurs dossiers en cours d'instruction qui permettront la mise en œuvre de programmes sociaux. De plus, l'arrêté de carence oblige, pour toute construction de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou + de 12 logements, à prévoir un minimum de 30 % de logements sociaux.
- Concernant la recommandation de la Chambre d'agriculture, la règle imposant dans le secteur As un maximum de 30m<sup>2</sup> de serres et construction à usage agricole pour 1 ha d'exploitation est justifié par rapport à la sensibilité paysagère du secteur As concerné et doit être maintenue.
- Les autres recommandations n'ont aucun rapport avec la modification n° 10 du PLU et seront examinées dans le cadre de la révision du PLU.

La Commission Equipement et Aménagement du cadre de vie ayant été saisie de ce dossier dans sa séance du 28 janvier 2015.

En conséquence,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées,

Vu le rapport du Commissaire Enquêteur, annexé à la présente délibération, qui a rendu un avis favorable et motivé,

Vu le dossier de modification n° 10 du Plan Local d'Urbanisme, annexé à la présente délibération.

Considérant le bilan exposé ci-dessus,

Je vous demande de bien vouloir :

- **APPROUVER** le dossier de la modification n° 10 du Plan Local d'Urbanisme relative à des adaptations portant sur le règlement de certains secteurs de la commune et sur l'annexe 7.13 du PLU.
- **DIRE** que le dossier de modification n° 10 du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public dans les locaux du Service de l'Urbanisme.
- **DIRE** que conformément aux articles R. 123-24 et R. 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal d'annonces du département des Alpes-Maritimes.
- **PRECISER** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission en Sous-Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité.
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme.

Après en avoir délibéré le Conseil Municipal à l'unanimité des membres présents ou représentés adopte.