

## APPROBATION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

Intervention de **Magali CONESA**,  
*Conseillère municipale - Groupe "Grasse à tous, Ensemble et Autrement"*

Suite aux différents avis et dires émis à la suite de l'Enquête publique qui s'est déroulée entre le 26 mars et le 27 avril 2018, le PLU a été mis à jour avec quelques modifications. C'est ce document modifié qu'il nous est demandé d'approuver aujourd'hui.

Le PLU est un document essentiel qui définit les politiques urbaines engagées sur l'ensemble du territoire, c'est un projet d'aménagement qui doit se construire avec l'ensemble des habitants quartier par quartier à partir d'un diagnostic précis et réaliste.

Lors de la présentation du projet du PLU et à l'occasion de l'Enquête Publique, le groupe Grasse à Tous-Ensemble et Autrement avait soulevé plusieurs remarques et interrogations qui, pour une grande partie d'entre-elles, demeurent aujourd'hui.

En effet, nous posons la question de la densité des constructions par quartier, des équipements collectifs à prévoir, à recenser et à inscrire, des aménagements indispensables en terme de circulation et des mesures prises pour éviter la spéculation foncière sur les terres agricoles.

### **L'urbanisation de la Ville**

Le PLU prévoit 83 ha à urbaniser.

L'ouverture à l'urbanisation est de 34,6 ha avec 18,2 ha d'ouverture à l'urbanisation sur un espace agricole, naturel ou forestier. Ce qui n'est pas anodin.

La densification de ces zones, le programme d'habitat ambitieux qui, selon vos calculs, permettrait de résorber 60% de retard conformément à la loi SRU dès 2023 pose la question des infrastructures et équipements publics dont manque notre ville qui est déjà, rappelons-le, sous-équipée.

En effet, comment imaginer une quelconque densification urbaine sans pourvoir aux structures publiques nécessaires.

Prévoir une extension de la Ville dans les prochaines années, c'est aussi prévoir par des indicateurs précis et une prospective réaliste, l'aménagement qui sera nécessaire à la vie des grassois.

**Or, nous ne trouvons pas trace dans ce PLU d'aménagements futurs d'infrastructures publiques corrélées à l'urbanisation et à l'augmentation de population que vous envisagez.**

### **L'augmentation significative des zones agricoles**

Un axe prioritaire affiché de ce PLU est l'augmentation significative des zones agricoles.

En effet, **745 ha supplémentaires sont affectés à des zones Agricoles.**

**C'est énorme et, sans doute, exagéré au vu des réalités agricoles grassoises et départementales d'aujourd'hui !**

Sur ces 745 ha supplémentaires, 70 ha proviennent d'anciennes zones à urbaniser.

**Mais la réaffectation des zones agricoles provient principalement des zones N (zones naturelles) vers des zones A.**

Cependant, l'étude du PLU nous montre que certains terrains seront incultivables au vu de leur petite surface et, parfois aussi, compte tenu de la configuration des terrains.

Par conséquent, si promouvoir l'agriculture sur notre territoire est essentiel pour avoir recours à des circuits courts d'approvisionnement notamment pour

les cultures maraichères dans les cantines, il est nécessaire que l'exploitation de ces parcelles soit viable pour devenir pérenne.

En outre, nous notons que dans le but de développer les activités agricoles, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées dans les zones N.

**Il faudrait 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, qui est donc amputée de centaines d'ha classés désormais en Zone Agricole, devrait rester inconstructible.**

Se pose dans ce contexte la question de l'assouplissement des conditions de constructibilité en zone agricole par la modification des dispositions de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

En effet, 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 dans **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.

**Le PLU n'est ici pas suffisamment explicite sur cette question.**

Nous avons attiré votre attention à ce sujet qui est loin d'être secondaire.

**Nous constatons que vous n'avez apporté aucune précision.**

### **Protection des eaux et milieux naturels**

489 ha sont occupés par des zones urbaines résidentielles avec un assainissement individuel.

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

Nous vous avons demandé que, compte tenu des contraintes importantes imposées aux particuliers et dans le but de préserver l'environnement et la qualité de vie, il soit envisagé de **freiner la densification sur ces zones**, aucun équipement public supplémentaire n'ayant été aménagé au rythme des constructions neuves.

La réponse apportée dans le PLU au sujet de la bonne adéquation entre les capacités d'épuration et les projets de développement soulève des questions quant à l'assainissement autonome.

En effet, vous indiquez que l'assainissement autonome qui concerne plus de 4000 dispositifs est reconnu de bonne qualité avec l'intervention croissante du SPANC dans sa mission de vérification des installations existantes.

Or, depuis 2015, sur 4000 unités, le nombre de contrôles périodiques et des diagnostics est passé de 333 en 2016 à 418 en 2017, soit 11 % d'installations contrôlées.

Même s'il progresse, le nombre de contrôles annuels effectué est clairement trop faible.

En outre, sont compris dans ces contrôles les contrôles périodiques tous les 4 ans d'installations conformes, alors que toutes les installations n'ont pas été contrôlées et qu'un grand nombre demeurent non conformes.

Sur le Rapport annuel sur le prix et la qualité du service 2016, il était spécifié que le total des installations jugées conformes était de 1462, **soit un taux de conformité de 38,5%.**

Ainsi, **il est inexact de parler d'assainissement autonome de bonne qualité.**

**Ce PLU ne précise pas suffisamment la réglementation mise en place pour la préservation des eaux.**

Enoncer à travers les articles DG8 et DG9 pour la protection des vallons et des canaux que « *les constructions ainsi que les travaux à proximité des vallons et canaux sont règlementés de manière à préserver la qualité et quantité de la ressource* » ne présume en rien de ce qui sera mis en place, du nécessaire entretien qui incombe à la Ville ni des dispositions qui seront prises pour protéger les structures - vallons et canaux – et la qualité des eaux.

### **Patrimoine bâti**

Le PLU prévoit une valorisation du patrimoine bâti et paysager, avec l'inventaire 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 les Orientations d'Aménagements et de programmation (OAP) présentent des **fiches succinctes** de bâtiments à préserver.

**De nombreux bâtiments n'ont pas de description.**

Certaines descriptions 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.**

**Nous vous l'avions signalé. Or, rien n'a été fait pour corriger ces insuffisances.**

C'est un travail qui doit être repris avec une actualisation des dénominations et un travail de typologies appliqué aux éléments patrimoniaux recensés.

### **ZAC de Roquevignon**

Le site de Roquevignon passe d'une ZAC à une zone 2AU, **soit une zone d'urbanisation future très encadrée.**

Rappelons que le projet initial de la ZAC de Roquevignon voulu par M. Leleux, en plus d'avoir été une gabegie financière, a été très contesté à l'époque car situé dans une zone naturelle à protéger qui intègre le périmètre rapproché de captage de la source de la Foux. **Ceci dans un espace qui surplombe la Ville et constitue un poumon vert.**

C'est un projet qui a été abandonné en raison de l'opposition de l'Etat pour des raisons qui sont aujourd'hui renforcées par les lois sur l'Eau.

**Passer cette zone naturelle en zone 2AU permettra à terme de la rendre constructible.**

Or, il est important de préserver la totalité de cet espace en zone naturelle voire agricole.

**Nous sommes donc totalement opposés à ce classement en zone 2AU qui ouvre la porte à une destruction irréversible d'un espace naturel remarquable du patrimoine naturel des Grassois.**

Enfin, et entre autres éléments essentiels, nous ne partageons pas votre vision du projet de la ZAC Martelly, ni celui du prolongement de la pénétrante jusqu'à St Jacques, nous nous sommes expliqués maintes fois à ce sujet.

Nous vous avons donné nos arguments. Ils n'ont pas changé.

**Nous sommes là-dessus fidèles à des positions qui ont le mérite du bon sens et de la cohérence.**

Pour conclure,

Le PLU doit favoriser un projet d'aménagement du territoire qui soit soucieux de la préservation de notre environnement et de la qualité de vie de ses habitants, tout en étant un territoire attractif.

Le Grasse de demain est consigné dans ce PLU.

Il est donc 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 d'espaces communs, de nouveaux équipements culturels et sportifs.

Ce PLU va donner des droits à bâtir supplémentaires sans prévoir les infrastructures et équipements publics correspondants, sans prévoir non plus un grand plan de circulation indispensable.

En outre, les moyens déployés pour la préservation des réseaux d'eaux et d'assainissement et des milieux naturels manquent de vision à moyen terme compte tenu de la densification de notre territoire.

Les zones naturelles et les espaces boisés sont indispensables à la qualité de l'air et à la qualité de vie des grassois, il convient de les préserver sans réserve et non de les amputer comme vous l'envisagez.