



MODIFICATIONS AVANT APPROBATION

## SOMMAIRE

Sommaire .....	4
Préambule.....	5
Modifications apportées suite aux observations de la MRAe .....	6
1. Compatibilité avec le SCoT Ouest des Alpes-Maritimes et avec le plan de mobilité du Pays de Grasse et cohérence avec le PADD .....	6
2. Qualité, complétude et lisibilité du dossier .....	6
2.1. Secteur de l'extension du parc industriel des Bois de Grasse .....	6
2.2. Secteur de Rouméguières.....	7
Modifications apportées suite aux observations de la Préfecture des Alpes-Maritimes .....	8
Modifications apportées suite aux observations du conseil départemental 06 .....	8
Modifications apportées suite aux observations émises durant l'enquête publique .....	10

## PREAMBULE

Cette note n'a vocation qu'à préciser les modifications apportées au projet de modification de droit commun n°1 du PLU suite aux avis émis par la mission régionale d'autorité environnementale, les personnes publiques associées, et lors de l'enquête publique.

Si certains points ou remarques déposés lors de l'enquête publique ne font pas ici l'objet d'une réponse, c'est que la commune n'a pas souhaité apporter de réponse positive ou que la réponse ne nécessitait pas de modification du document.

Si une modification est réalisée dans le règlement écrit, le règlement graphique, ou les OAP, le point a également été modifié dans les autres documents (et notamment dans le rapport de présentation) en cohérence, et ce même si cela n'est pas précisé dans la suite de la présente note.

## MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX OBSERVATIONS DE LA MRAE

Les extraits de l'avis de la MRAe sur la base desquels des modifications ont été réalisées sont reportés en encadré gris.

### 1. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT OUEST DES ALPES-MARITIMES ET AVEC LE PLAN DE MOBILITE DU PAYS DE GRASSE ET COHERENCE AVEC LE PADD

S'agissant du secteur des Rouméguières, pour lequel la modification du règlement écrit autorise de nouvelles constructions d'équipements publics, la MRAe remarque l'absence d'analyse de la compatibilité de la modification du PLU vis-à-vis du SCoT et du plan de mobilité du Pays de Grasse en lien avec l'extension du parc industriel des Bois de Grasse.

**La MRAe recommande de compléter l'analyse de la compatibilité de la modification du PLU vis-à-vis du SCoT Ouest des Alpes-Maritimes concernant le secteur des Rouméguières pour y autoriser les nouvelles constructions d'équipements publics, ainsi que celle vis-à-vis du plan de mobilité du Pays de Grasse en lien avec l'extension du parc industriel des Bois de Grasse.**

L'analyse de la compatibilité de la modification du PLU avec le SCoT Ouest des Alpes-Maritimes et avec le plan de mobilité du Pays de Grasse a été complétée sur les points de modifications liés au secteur de Rouméguières.

### 2. QUALITE, COMPLETEUDE ET LISIBILITE DU DOSSIER

#### 2.1. Secteur de l'extension du parc industriel des Bois de Grasse

Le dossier mentionne que l'état initial de l'environnement (EIE) a été dressé lors de la révision générale du PLU approuvé. Le complément d'EIE fourni dans le dossier ne concerne donc que le secteur d'extension du parc industriel des Bois de Grasse. En outre, il se limite au constat que celui-ci « n'est concerné par aucun zonage écologique d'intérêt... ni cultivé, ni utilisé à des fins d'exploitation forestière ».

Malgré la proximité immédiate du secteur des Bois de Grasse avec les secteurs à vocation d'habitation, et donc une exposition possible de la population aux nuisances (bruit, qualité de l'air et odeurs) et aux risques liés aux activités d'industrie et d'entrepôt, le complément d'EIE ne présente pas les informations essentielles telles que : les distances des installations aux tiers et la présence ou non d'activités industrielles susceptibles de générer des nuisances ou risques pour les avoisinants, la qualité de l'air sur le secteur, le trafic routier et l'ambiance sonore, les ressources en eau, la capacité résiduelle pour l'assainissement des eaux usées... Ces thèmes figuraient pourtant dans l'avis conforme.

**La MRAe recommande de compléter l'état initial de l'environnement du secteur de projet des Bois de Grasse sur tous les thèmes figurant dans l'avis conforme de la MRAe du 3 août 2023.**

L'état initial de l'environnement a été complété avec les informations relatives aux distances des installations aux tiers, la présence ou non d'activités industrielles susceptibles de générer des nuisances ou risques pour les avoisinants, la qualité de l'air sur le secteur et le trafic routier.

## 2.2. Secteur de Rouméguières

Le complément d'EIE ne fournit aucun élément d'analyse de l'environnement concernant le secteur des Rouméguières, pourtant situé :

- en zone rouge, correspondant à une zone de danger fort, du PPRIF5 approuvé le 13/07/2009 où les occupations du sol sont conditionnées par « des compensations des éventuels risques induits » ;
- en partie en zone rouge R1, correspondant à des secteurs peu ou pas urbanisés soumis à un aléa fort au risque d'inondation, du PPRI6 approuvé le 25/05/2023 ;
- dans le réservoir de biodiversité à préserver (Basse Provence Calcaire) du SRADDET7 PACA et à proximité immédiate d'un vallon humide correspondant à un cours d'eau temporaire.

Il est attendu que le complément d'état initial de l'environnement renseigne suffisamment, sur des thématiques pertinentes, les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité des deux secteurs de projet des Bois de Grasse et de Rouméguières.

**La MRAe recommande de compléter l'état initial pour le secteur des Rouméguières sur les thématiques liées aux enjeux risques incendie et biodiversité.**

L'état initial de l'environnement (chapitre 9, paragraphe 3) a été complété pour apporter des précisions concernant le secteur de Rouméguières.

## MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX OBSERVATIONS DE LA PREFECTURE DES ALPES- MARITIMES

Réserve n°1 : le PLU en vigueur approuvé en 2018 maintenait le principe de l'espace de représentation le long de l'avenue de Cannes, en tant que mesure de protection et de conservation de la qualité paysagère au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

Cet espace de représentation d'après le règlement du PLU en vigueur correspond à une emprise de 30 m à compter de l'alignement le long de l'avenue de Cannes. Le PLU prévoit actuellement dans cet espace que 50% de la superficie doit être réservée à des espaces libres de pleine terre, et être qualifiée en espace planté à raison d'un arbre de haute tige minimum pour chaque surface de 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Le projet de MCD n°1 vise à modifier la qualification d'espaces libre de pleine terre, afin de retenir celles d'espaces verts ou emprises perméables, tout en définissant la répartition entre ces deux dernières soit 30% en espaces verts et 20% en emprises perméables.

D'un point de vue qualitatif, cette évolution induit une réduction des espaces libres de pleine terre, sans qu'aucun élément graphique, ni surfacique ne soit présenté dans le dossier pour apprécier l'impact concret de cette évolution. Le dossier doit donc être complété sur ce point.

Le rapport de présentation a été complété par une justification sur le fait que la modification apportée à la réglementation des espaces de représentation n'altère pas l'objectif principal recherché de qualité paysagère (chapitre 2, paragraphe 16).

## MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX OBSERVATIONS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL 06

Le département sollicite les modifications suivantes du PLU de Grasse :

- [...] sur la parcelle BT 175, la mise à jour des arbres identifiés remarquables en supprimant les arbres qui ne se situent pas sur le terrain pour correspondre à la réalité du terrain et ce afin de permettre la réalisation du projet de dépose minute du collège Canteperdrix

Ces arbres étant mal positionnés sur le plan de zonage du PLU par rapport à la réalité des lieux, leur identification en tant qu'arbre remarquable (2 unités) a été supprimée sur ladite parcelle BT175.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600698-20240625-2024-91-1-DE  
Date de télétransmission : 26/06/2024  
Date de réception préfecture : 26/06/2024

## MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX OBSERVATIONS EMISES DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE

N°	Synthèse des demandes	Modifications apportées
C7	Reclassement UCc en UP (jeu de boules) : pérenniser la vocation de jeux de boules	L'ajout d'une prescription de protection d'arbres remarquables a été réalisée pour les trois marronniers présents sur la parcelle cadastrée section DP numéro 80 à destination d'un jeu de boules, en limite de l'assiette parcellaire du côté de l'avenue Cauvin.
C8	Demande suppression d'arbres remarquables qui n'existent plus sur parcelles DV 315,316,318,319,320	Les arbres existants sur la parcelle et identifiés en tant qu'arbre remarquable lors de la phase de diagnostic du volet "nature en ville" inséré dans la procédure de modification de droit commun prescrite en mars 2021, ont été supprimés et remplacés dans le cadre d'une autorisation de permis de construire délivrée le 22 décembre 2021. La prescription de protection d'arbres remarquables a donc été supprimée pour ces sujets, situés sur les parcelles cadastrées section DV numéros 315 et 320.
E2	2. Demande suppression d'EBC sur parcelles ER 262, 263 et 268	Afin de conserver la protection liée à la typologie du terrain en nature d'olivieraie, la protection d'espace boisé classé (EBC) a été remplacée par une protection « espaces verts protégés à conserver » (CE-EVP) sur les parcelles ER262, ER263 et ER268.  Sur la partie nord de la parcelle ER 164 qui longe la voie de circulation des Basses Moulières, compte-tenu de la nature non plantée et sans restanque apparente, la prescription d'espace agreste est supprimée.

<b>E4</b>	Porter à connaissance RTE	Les dispositions générales du règlement du PLU ont été complétées (DG 18) afin d'identifier les ouvrages RTE en tant qu'équipements publics « dérogatoires ».
-----------	---------------------------	---