

- Commune de Gréolières -

Enquête publique relative au projet de
Plan Local d'Urbanisme.



- 2 -

- Conclusions et avis motivés -

- SOMMAIRE -

I- Préambule. p.3

II- Le Projet PLU. p.4

1- Avis citoyens

2- Avis des PPA et PPC.

3- Avis du commissaire-enquêteur.

III- Les ouvertures à l'urbanisation. P.7

1- Synthèse des projets sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

2- Avis citoyens

3- Avis des PPA et PPC.

4- Avis du commissaire-enquêteur.

IV- Conclusion générale. P.12

- PREAMBULE -

1- La cohérence du projet du PLU de Gréolières au regard du respect des documents de portée supérieure, des plans et programmes à prendre en compte ou en considération, ont été démontrés aux pages 27 à 41 du rapport d'enquête.

Nous la considèrerons donc comme actée et nous n'y reviendrons pas ici afin de ne pas alourdir inutilement ce document.

2- Il en est de même des remarques, recommandations, et réserves émises par les PPA : on trouvera utilement aux pages 53 à 60 du rapport d'enquête une synthèse de ces avis et des réponses de la commune.

Les modifications apportées au projet de PLU par le maître d'ouvrage attestent de la prise en compte de ces remarques, recommandations et réserves.

II- Avis motivés concernant le Projet de PLU.

1- Avis citoyens.

Deux intervenants se sont déclarés opposés au PLU aux motifs qu'il « ... *est contraire au développement de la station...qui freine sa prospérité* ».

2- Avis du commissaire-enquêteur.

Le territoire communal comporte 90,9 % d'espaces naturels, et la commune de Gréolières se situe au sein de 3 sites Natura 2000 :

La Zone Spéciale de Conservation « Préalpes de Grasse ».

Sur ce site de 18 232 ha se trouvent de nombreuses espèces rares, et 7 habitats d'intérêt communautaires prioritaires, car en danger de disparition en Europe.

Une dynamique très forte du pin sylvestre rend ce milieu vulnérable.

L'abandon de systèmes pastoraux et le sous-pâturage représentent une menace sur le site.

La Zone Spéciale de Conservation « Rivières et gorges du Loup »

Site remarquable pour la chiroptérofaune, avec la présence de 25 grottes.

La zone comprend 5 habitats d'intérêt communautaires prioritaires, car en danger de disparition en Europe.

Les grottes ont déjà subi des actes de vandalisme, et la partie du site proche de l'embouchure est menacée par l'urbanisation et l'aménagement de la rivière.

La Zone de protection spéciale FR9312002 « Préalpes de Grasse ».

Le site présente une grande variété de milieux rupicoles, avec une importante hétérogénéité de la couverture végétale, une avifaune riche et variée, ainsi que des sites de nidification favorables à diverses espèces patrimoniales.

Les vallées sont utilisées comme couloirs de migration.

La disparition des pelouses par embroussaillage et reforestation naturelle suite à la déprise pastorale, et le développement des sports de plein air représentent des menaces pour le site.

Pour toutes ces raisons, il paraît essentiel d'évaluer les incidences potentielles du PLU, notamment de l'évolution du zonage et du règlement, sur l'environnement.

Cette évaluation se fera au regard de thématiques globales qui couvrent l'ensemble des problématiques environnementales, telles qu'analysées dans l'état initial :

- la préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la préservation de la qualité paysagère, (protection des monuments historiques au titre du Code du Patrimoine, protection du paysage typique avec un village situé à proximité de la vallée du Loup).
- la promotion d'un développement durable des activités agricoles et économiques ;
- le maintien de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- la préservation des ressources naturelles et la lutte contre les nuisances.

Il est à noter que ces incidences sont positives sur :

1- Les espaces naturels protégés.

La protection des sites Natura 2000 « La rivière et les gorges du Loup » et « ZPS et ZSC Préalpes de Grasse » est assurée par *la mise en place d'une prescription spécifique au PLU au titre de l'article L. 151-23 relatif aux secteurs à protéger aux motifs d'ordres écologiques.*

2- Les habitats et espèces.

Les principales unités naturelles de la commune sont classées en zone Naturelle (N) ou Agricoles (A). Les défrichements et déboisements y sont interdits ou subordonnés à autorisation.

Ce zonage constitue une protection forte des milieux forestiers et donc de la faune et de la flore qu'ils abritent.

3- Le réseau écologique.

Le PLU favorise la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire par différentes mesures :

- la délimitation dans les documents graphiques des Espaces Boisés Classés (EBC), soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
 - le classement en zone naturelle N de secteurs présentant des corridors écologiques ;
 - le classement en zone naturelle spécifique de secteurs faisant l'objet d'occupations spécifiques, ou d'activités spécifiques, avec prise en compte de l'environnement et des milieux naturels au travers d'un règlement spécifique. ;
 - la délimitation d'un zonage de prescription indiquant la TVB, (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Ce zonage prend en compte les secteurs boisés ainsi que les zones humides.

Le PLU aura des incidences positives sur le maintien et la restauration des fonctionnalités écologiques de la TVB dans la mesure où les prescriptions liées à l'aménagement du territoire sont respectées, ainsi que les recommandations du Document d'Objectifs, (DOCOB) :

- maîtriser la fréquentation du public et ses impacts ;
- préserver et gérer durablement les milieux ouverts, ainsi que l'intégrité des milieux aquatiques, riverains, rocheux et souterrains.
- maîtriser de manière concertée et active le développement urbain ;
- maintenir une activité agro-pastorale et conserver les îlots de forêt mature ;
- enfin, poursuivre une politique active de prévention des incendies.

4- Les risques naturels.

Le zonage du PLU prend en compte les différentes zones à risques d'inondation, de feux de forêt, de mouvements de terrain.

La commune de Gréolières ne disposant pas de Plan de Prévention des Risques (PPR) sur son territoire, le règlement du PLU se reporte aux documents en vigueur comme le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs, (DICRIM), qui s'appliqueront dans le cadre de toute construction et aménagement du territoire au regard des risques.

5- Le grand paysage.

Les entités paysagères de Gréolières seront protégées et renforcées : protection des EBC, préservation des alignements d'arbres et des éléments paysagers remarquables.

6- La protection du patrimoine architectural au travers de l'inventaire de monuments.

Le zonage du PLU permet de préserver ponctuellement le patrimoine au travers de prescriptions à l'article 6 du règlement de chaque zone du PLU.

L'article 13 indique les dispositions générales applicables sur les éléments du patrimoine remarquable à protéger.

Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité de vestiges connus.

Ce patrimoine est d'ailleurs protégé par l'article 11 du règlement du PLU.

Les seules incidences potentiellement négatives mais maîtrisables portent sur les zones ouvertes à l'urbanisation : perte d'habitats naturels indispensables à la préservation d'une biodiversité de qualité, impact des éclairages extérieurs publics ou privés.

C'est pourquoi au niveau du projet PLU :

- l'étalement urbain est limité dans les secteurs où il est le plus impactant visuellement,
- les formes urbaines imposées favorisent une plus grande densité.

7- La préservation des ressources naturelles.

Le zonage du PLU prend en compte les périmètres des captages en eau potable, notamment au niveau des zones urbaines à proximité des périmètres de protection de la ressource en eau.

Le règlement du PLU prend en compte les prescriptions relatives aux aménagements autorisés au sein des périmètres de protections immédiats, rapprochés et éloignés.

III- Avis motivés concernant les ouvertures à l'urbanisation.

- Développement de la micro zone d'activités en entrée de village.
- Aménagement des extensions urbaines du village.
- Aménagement du secteur Sainte-Anne.
- Gréolières-les-Neiges : projet de bâtiment technique et administratif, salle polyvalente et école de ski, sur un foncier communal de 1 600 m².

1- Avis des PPA/PPC.

2.1 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Au titre des articles L.142-4 et 5 du Code de l'Urbanisme relatifs aux ouvertures à l'urbanisation, la commune de Gréolières a sollicité, le 6 novembre 2018, l'avis de la CDPENAF.

La commission a émis un avis favorable pour tous les secteurs ouverts à l'urbanisation soit un total de 0,9 ha environ au regard des parties actuellement urbanisées du RNU.

2.2- Avis de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA).

Compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), la CASA a également émis un avis favorable pour les demandes d'ouvertures à l'urbanisation, et l'arrêté préfectoral portant dérogation au principe d'urbanisation limitée a été pris le 28 décembre 2018.

2- Avis du commissaire-enquêteur.

3.1 - Avis concernant le développement de la micro zone d'activités en entrée de village.

Synthèse du projet sur ce secteur :

Entrée de village	
Superficie	0,19 ha
Parcelles	F 018
Zonage PLU	UZ
Motivations du choix	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer la zone d'activités en entrée de village. - Accueillir de nouvelles activités économiques (artisanales). - Permettre l'installation des ateliers municipaux. - Favoriser le développement des emplois locaux. - Favoriser le développement économique du Haut-Pays

- En Février 2014, une enquête de l'Association des Petites Villes de France (APVF) démontrait que le commerce de proximité a stagné dans 62 % des petites villes entre 2000 et 2012. Une situation que les maires de ces communes, sondés par l'APVF, attribuaient principalement pour 71% à la concurrence des grandes surfaces, et pour 38% à la mobilité des habitants.
- *Ce déséquilibre commercial des territoires qui s'est confirmé au fil du temps a amené les gouvernements successifs à chercher des réponses et des solutions afin d'éviter une désertification commerciale au cœur des villes et villages.*
Ainsi, les lois se sont-elles succédées :
 - *la loi Royer* de 1973,
 - *la loi ALUR*, qui définit clairement *les objectifs de revitalisation des centres-villes.*
 - *la loi Pinel*, promulguée le 18 juin 2014 : relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, elle vise notamment à *redynamiser le commerce de proximité dans les petites et moyennes communes périurbaines ou rurales.*

La réponse apportée aux besoins en surfaces commerciales sera de nature à redynamiser le centre-village, et à éviter les plus grandes menaces qui pèsent sur le Haut-Pays, à savoir la déprise humaine et la régression des activités.

Le développement de l'économie locale permettra la création de nouveaux emplois, et le renforcement de la micro zone d'activités en entrée Est du village sera de nature à encourager le développement de l'artisanat.

3.2 Avis concernant l'aménagement des extensions urbaines du village.

Les extensions du hameau de Saint-Pons.

Cette extension est située en secteur UC n°2 du hameau de Saint-Pons, et inscrite dans les parties actuellement urbanisées du RNU.

Ainsi, ce secteur résidentiel permet, après application d'une rétention foncière, la création d'environ 2 logements.

Un parking est également envisagé à proximité de cette zone pour répondre aux besoins en stationnement.

Secteur Village.	
Superficie	0,3 ha
Parcelles	G 0999/0992/0289/0291
Zonage PLU	UC
Estimation capacité	7 logements 5 logements avec rétention foncière
Motivations du choix	<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux besoins en logements au regard du projet communal inscrit dans le PADD. - Permettre la construction de logements (habitat groupé) pour actifs. - Conforter l'urbanisation de ce secteur situé à proximité du village de Gréolières, notamment des commerces, services et équipements. - Recentrer l'urbanisation au coeur du village. Développer une urbanisation mesurée avec une densité projetée adaptée à la silhouette du village.

Secteur Sainte-Anne.	
Superficie	0,19 ha
Parcelles	G 1068
Zonage PLU	UD
Estimation capacité	4 logements ; 3 logements avec rétention foncière.
Motivations du choix	- Répondre aux besoins en logements au regard du projet communal inscrit dans le PADD. - Conforter l'urbanisation de ce secteur d'habitat en prenant en compte la topographie prononcée des lieux (secteur en contrebas de la route)

- *L'étude réalisée par la commune dans le cadre de ces projets est basée sur les dernières données de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), à partir du recensement de 2015. Elle concerne :*

1) La population.

Si l'on excepte un ralentissement entre 1975 et 1982, depuis 1968, la population de Gréolières suit une courbe croissante continue jusqu'en 2010.

En 2015, la population communale s'élève à 606 habitants.

La croissance communale s'établit autour de 1,6 % par an ; il s'agit d'une population jeune mais qui tend à vieillir.

2) Le parc de logements.

La commune comprend 33,8 % de résidences principales et 6,5 % de logements vacants. *Cette répartition indique la vocation affirmée de la commune en tant que commune touristique*, notamment avec l'avènement de la station de ski de Gréolières-les-Neiges. Mais Gréolières est aussi une commune résidentielle, (hausse de + 15% des résidences principales entre 2010 et 2015).

En 2015, on compte 56 logements vacants sur la commune. L'une des explications de cette vacance est due à l'ancienneté du parc, qui implique une part de vétusté et d'inadaptation à la demande.

Au total, le parc de logements de Gréolières est relativement ancien, et les nouvelles constructions concernent pour l'essentiel des logements individuels.

3) Les logements sociaux.

Bien que n'étant pas soumise à la loi « Duflo 1 » du 18 janvier 2013, Gréolières participe solidairement au Programme Local de l'Habitat de la CASA.

- *La commune de Gréolières est soumise au RNU, et, à ce titre, l'instruction des demandes d'autorisation du droit des sols se base sur les espaces urbains constitués, dénommés Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune.*

Sur le territoire de Gréolières, la PAU représente 32 ha, soit environ 0,6 % de la surface totale, et pour rappel, le PADD a fixé les objectifs suivants :

- les espaces à vocation urbaine du PLU représentent 0,4 % du territoire communal ;
- les espaces naturels et les espaces agricoles représentent 99,6 % du territoire communal.

La commune a engagé une réflexion profonde sur la répartition des zones, et leurs caractéristiques ; leurs surfaces ont donc considérablement évolué dans le sens d'une harmonisation des politiques communales par rapport aux législations en vigueur, tout en permettant la mise en oeuvre des orientations du PADD communal.

L'aboutissement de ce travail est synthétisé au niveau du tableau ci-dessous, il permet d'apprécier les principales évolutions par rapport aux PAU de la commune, sous le régime du RNU.

		PLU en ha			Total
		U	A	N	
RNU (en ha)	PAU	19,4	2,3	10,3	32 ha
	Hors PAU	0,9	475,1	4 788,9	5 247 ha
Total		20,2	459,4	4 799,2	5 279 ha

Les limites des zones à urbaniser se trouvent en continuité avec les habitations existantes ; elles ont fait l'objet d'OAP compatibles avec les principes énoncés par la loi montagne. Leurs capacités d'accueil ont été mesurées au regard de la zone urbaine existante, et évaluées en fonction des besoins de développement de la commune lors du diagnostic établi dans le projet de PLU.

D'autre part, ces projets respectent en tous points les six orientations de développement qui fondent le PADD de la commune de Gréolières ; ils permettront de répondre aux besoins en logements.

Le type des constructions, (habitat groupé et petits collectifs), en facilitera l'insertion paysagère. La réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant de Gréolières contribuera à contenir la consommation d'espace.

3.3 – Avis concernant le projet de Gréolières-les-Neiges : bâtiment technique et administratif, salle polyvalente et école de ski, sur un foncier communal de 1 600 m².

Secteur Gréolières-les-Neiges.	
Superficie	0,16 ha
Parcelles	C0353
Zonage PLU	UF
Motivations du choix	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et développer l'activité touristique et économique. - Conforter l'urbanisation du lotissement de Gréolières-les-Neiges. - Réaliser un projet communal : bâtiment technique et administratif, salle polyvalente et école de ski. - Favoriser le développement des emplois locaux.

Moteur économique, Gréolières-les-Neiges participe au maintien de la présence humaine dans le Haut-Pays.

Par l'inscription de ces secteurs en zone UF, le PLU affirme sa volonté de développer l'économie locale et de pérenniser les activités touristiques sur son territoire.

Le développement du tourisme vert, (sentiers de randonnée, de VTT ou équestre), et des sports de nature, dans le cadre notamment du PDESI, est de nature à anticiper les problèmes liés au déficit d'enneigement annoncé pour les années à venir.

En complément des activités sportives et de loisirs que la commune initie sur son territoire, la création de nouvelles opérations de commerces, services, équipements publics, d'hébergements touristiques, participe à la diversification des produits touristiques.

La limitation des nouveaux équipements et leur regroupement au maximum sera de nature à éviter le « mitage » du paysage et les inconvénients qui lui seraient associés, la multiplication des bâtis entraînant une diminution de la qualité paysagère des lieux d'accueil.

CONCLUSION GENERALE.

Il faut d'abord souligner :

- d'une part, l'organisation satisfaisante de l'enquête publique.

J'ai pu obtenir, dans le cadre de la préparation comme dans le cours même de l'enquête, toutes précisions utiles sur les différents éléments du dossier et tous les éclaircissements nécessaires sur les prises de position et les observations des citoyens ou personnes publiques intervenus à l'enquête ;

- d'autre part, la faible participation du public, qui ne paraît pas incohérente eu égard au nombre d'habitants, à l'absence de profonds bouleversements dans l'évolution projetée de la commune et à la concertation conduite en amont de l'adoption du document.

Au cours de la période d'enquête, soit du lundi 17 août au mercredi 23 septembre inclus, j'ai tenu trois permanences en Mairie, reçu en entretien 32 personnes, dont 22 ont inscrit des remarques sur registre.

Par ailleurs, huit courriers et trois mails ont été adressés en Mairie.

Certains intervenants ayant posé plusieurs questions, d'autres ayant soulevé un même problème sur le registre et par courrier, c'est au total 36 avis qui auront vocation à être traités.

J'ai également pris connaissance des avis des personnes publiques associées ayant réagi, dans les délais de l'article R153-4 du Code de l'urbanisme, à la communication du projet.

Au terme de cette enquête je constate que :

1- Conformément à la loi du 13 décembre 2000 de Solidarité et de Renouveau Urbains (SRU), ainsi qu'à la loi du 12 juillet 2010, Engagement National pour l'Environnement (ENE), la commune de Gréolières a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et défini les modalités de la concertation à mettre en œuvre.

2- Dans cette optique, la concertation prévue à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme, afin d'informer le public sur le projet de la Municipalité, recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions avant son adoption définitive, a été réalisée.

Le bilan de cette concertation a été joint au dossier d'enquête publique.

L'organisation et la publicité faite autour de cette concertation ont été en tous points conformes à ce qu'exige la législation en vigueur.

3- La publicité de l'enquête a été très correctement assurée et les éléments mis à la disposition du public particulièrement complets, que ce soit dans le cadre de l'information générale diffusée par la Mairie ou dans le dossier d'enquête, par ailleurs mis en ligne sur le site internet de la commune.

Le public a pu ainsi très largement s'exprimer sur l'ensemble des éléments du dossier.

4- L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial, établis dans le cadre de la phase d'élaboration du PLU, ont permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal et de dégager les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

5- Les surfaces actuellement constructibles ne permettent de répondre ni aux objectifs de production de logements - dont du logement pour actifs- ni aux objectifs de développement économique tels qu'inscrits au PADD du projet de PLU de Gréolières.

6- Les choix réglementaires retenus pour établir le PADD, ainsi que les OAP tiennent compte des prescriptions des documents supra-communaux et des autres documents relatifs à la protection de l'environnement applicables sur le territoire de la commune ou à l'échelle régionale.

Déclinés au plan de zonage et au règlement des différentes zones, ces choix réglementaires sont conformes aux objectifs majeurs retenus par la commune dans le cadre de son PADD.

7- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation destinée à redynamiser le centre-village, ne soulève pas de contestation de la part des Personnes Publiques Associées.

8- Ces projets, d'une surface totale de 8 500 m², et répartis sur quatre sites différents :

- représentent une consommation d'espace mesurée,
- se situent en extension de l'urbanisation déjà présente sur le site,
- ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, dont le total représentera plus de 99% du territoire communal,
- ne sont pas de nature à impacter la biodiversité,
- sont conformes aux orientations du PADD visant à assurer un développement maîtrisé et harmonieux du village tout en préservant l'environnement rural et boisé.

9- Le développement sur ces quatre secteurs me semble compatible avec les principes et de la loi Montagne, et de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, laquelle s'applique en l'absence de SCoT actif sur la commune.

Ces ouvertures à l'urbanisation ont reçu un avis favorable :

- de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 6 novembre 2018 ;
- de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA).

Enfin, l'arrêté préfectoral portant dérogation au principe d'urbanisation limitée a été pris le 28 décembre 2018.

En conséquence, j'émet un avis favorable sur le projet de PLU de la commune de Gréolières. Avec les recommandations suivantes :

1- Concernant la station de Gréolières-les-Neiges.

1.1- Un dépôt sauvage de carcasses d'avions, de réacteurs et de pièces diverses dégradées, aboutit à une véritable décharge à ciel ouvert.

- Outre l'impact visuel péjoratif sur le site, il y a une inadéquation avec la situation de la parcelle, en bas des pistes et en pied d'immeubles, et l'occupation actuelle du foncier.

- Ces matériaux – dont l'accès n'est absolument pas protégé - sont susceptibles de blesser des promeneurs ; ils présentent un risque écologique et sanitaire.
- Cette décharge est interdite au projet de PLU par l'article 1 du règlement de la zone UF qui indique : « *Les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites : les constructions à usage industriel, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules.)* »
- L'orientation N°6 du SDAGE 2016-2021 impose de « *Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé* »
- Enfin, un arrêté Préfectoral en date du 01/04/1996 a arrêté un périmètre de protection rapprochée des captages des sources du VEGAY. *La parcelle C-271 est concernée par des « embuts » en liaison directe avec les sources.*

Pour toutes ces raisons, il semble impératif de supprimer de façon définitive l'ensemble de ces matériaux sur le site.

1.2- Le rapport « *Etat des lieux et impacts environnementaux de la neige de culture* » du MEDDEM a listé les impacts négatifs des domaines skiables sur l'environnement, lesquels ont été développés en pages 19 à 23 du rapport d'enquête.

D'où la nécessité :

- de conserver le maximum d'îlots boisés et de rochers au sein des domaines skiables afin que la faune et la flore puissent s'y réfugier,
- d'élargir les aires protégées,
- de créer des espaces interdits au public,
- enfin de restaurer au maximum la végétation naturelle sur les pistes en favorisant le retour d'espèces indigènes grâce aux techniques de transplantation végétale.

2- Concernant les projets d'urbanisation sur le secteur du village.

Le secteur du village étant quasi-intégralement situé au sein du site Natura 2000 « *Rivière et gorges du Loup* », les extensions, aménagements et constructions devront être faits dans la mesure où une évaluation simplifiée des incidences des projets au cas par cas sur le site Natura 2000 aura été réalisée.

- ANTIBES, le 6 octobre 2020 -

- Edith CAMPANA -
- Commissaire-Enquêteur -

