

- Commune de Gréolières -

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



- | -

- Rapport d'Enquête -

Destinataires.

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes.

Monsieur le Maire de la commune de Gréolières.

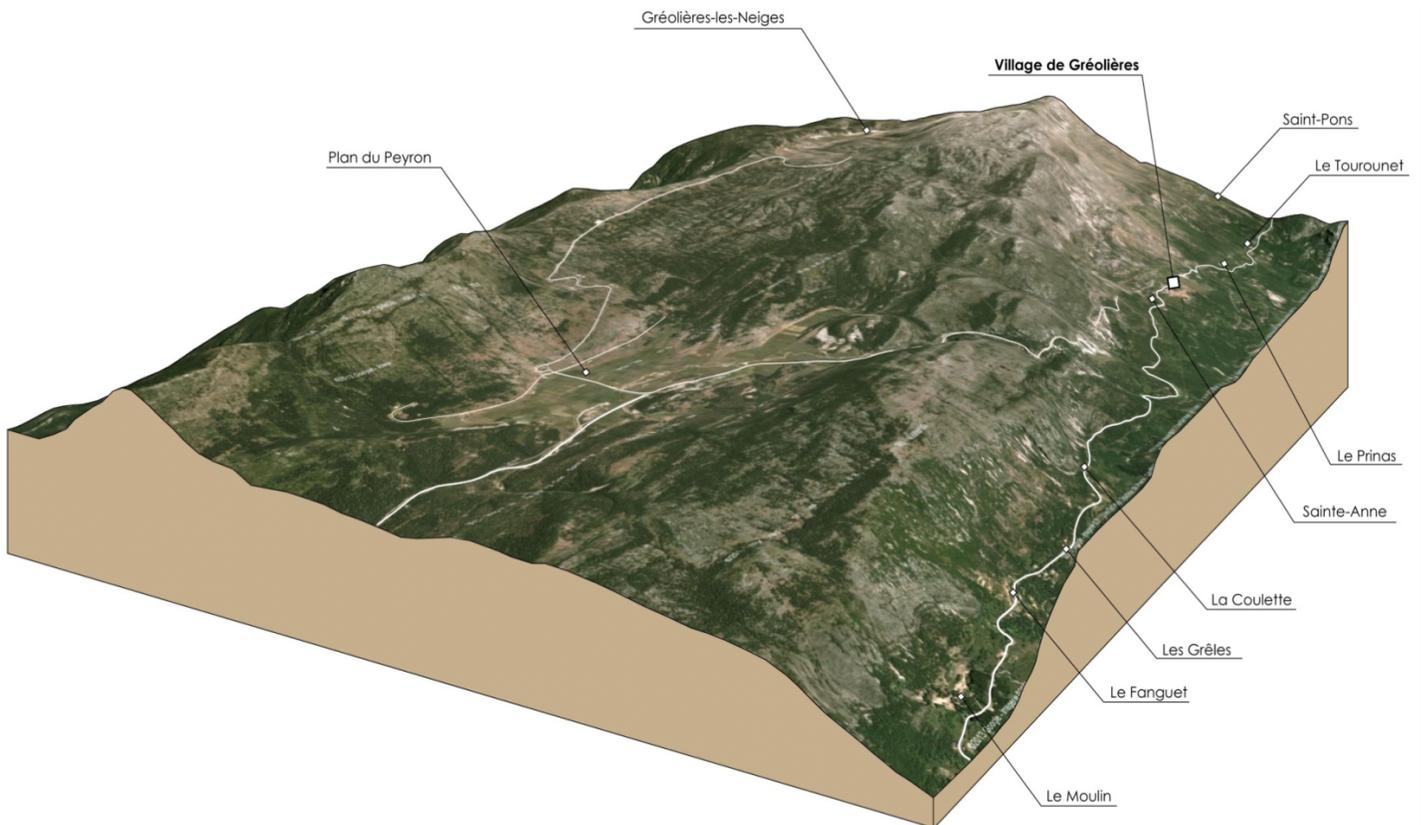
## SOMMAIRE.

<b>I- PREAMBULE.</b>	p.6
<b>II - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.</b>	p.7
<ul style="list-style-type: none"> <li>1 - Désignation et mission du commissaire-enquêteur.</li> <li>2 - Objet de l'Enquête Publique.</li> <li>3 - Le cadre législatif et réglementaire. <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1 - Les règles relatives à l'enquête publique.</li> <li>3.2 - Les règles relatives au PLU.</li> </ul> </li> </ul>	
<b>III - LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE.</b>	p.9
<b>IV - PRÉSENTATION DU PROJET DU PLU.</b>	p.11
<ul style="list-style-type: none"> <li>1 - Le contexte d'élaboration du PLU.</li> <li>2 - Le territoire du PLU.</li> <li>3- Les projets communaux. <ul style="list-style-type: none"> <li><b>3.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.</b> p.13 <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1.1 Le développement de la micro zone d'activités en entrée de village.</li> <li>3.1.2 L'aménagement des extensions urbaines du village de Gréolières.</li> <li>3.1.3 Secteur Sainte-Anne</li> <li>3.1.4 Extension du hameau de Saint-Pons.</li> </ul> </li> <li><b>3.2 Gréolières-les-Neiges</b> p.19 <ul style="list-style-type: none"> <li>3.2.1- Les impératifs qui s'imposent aux stations de ski.</li> <li>3.2.2- Les problématiques actuelles.</li> <li>3.2.3- Les solutions à développer.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>4- Le règlement. p.23</li> <li>5- Les emplacements réservés. p.25</li> </ul>	
<b>V- LE PLU ET LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR.</b>	p.27
<ul style="list-style-type: none"> <li>1- La Loi « Montagne » n°85-30 du 9 janvier 1985.</li> <li>2- Documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé.</li> </ul>	

- 2.1- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes.
- 2.2- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), de la CASA.
- 2.3- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- 2.4- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, (SDAGE).
- 2.5- Le Plan de Gestion des Risques inondations du bassin Rhône-Méditerranée.
- 2.6 - Plan de Déplacements Urbains (PDU).
- 2.7 - Programme Local de l'Habitat 2012-2017 (PLH).
- 2.8 - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.

<b>VI- LE PLU ET LES PLANS ET PROGRAMMES A PRENDRE EN COMPTE.</b>	p.37
1- Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET).	
2 - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).	
3 - Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT).	
<b>VII- LE PLU ET LES AUTRES DOCUMENTS A PRENDRE EN CONSIDERATION.</b>	p.39
1- Les Servitudes d'Utilité Publique.	
2- Le régime forestier.	
3- Les risques naturels.	
<b>VIII- LA TRAME VERTE ET BLEUE.</b>	p.42
<b>IX - LA CONCERTATION.</b>	p.47
<b>X- APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.</b>	p.50
<b>XI - ORGANISATION DE L'ENQUETE.</b>	p.52
<b>XII- BILAN DE L'ENQUÊTE.</b>	p.55
<b>XIII- TRAITEMENT DES OBSERVATIONS.</b>	p.64
<b>XIV- SIGLES ET ACRONYMES UTILISES DANS LE DOCUMENT.</b>	p.105
<b>XV- ANNEXES.</b>	p.107
<b>Annexe 1- Sécurisation de l'enquête au plan organisationnel.</b>	
<b>Annexe 2- Sécurisation de l'enquête au plan sanitaire.</b>	
<b>Annexe 3- Documents annexés au rapport d'enquête.</b>	

- PLAN EN 3D DE LA COMMUNE -



**- PREAMBULE -**

*Suite à l'élargissement du périmètre de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA) le 1<sup>er</sup> janvier 2012, la commune de Gréolières a été intégrée à la CASA, mais ne fait pas partie du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 05 mai 2008.*

*Le projet de PLU devra donc impérativement respecter les documents de niveau supérieur que sont la Loi Montagne et la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, lesquels ont vocation à s'appliquer en l'absence de SCoT actif sur la commune.*

*Sauf décisions intercurrentes, c'est en l'état que s'ouvre la présente enquête.*

Le passage du RNU au PLU ne bouleverse pas l'occupation du sol de Gréolières ; il vise à le clarifier et le rendre cohérent avec les logiques de territoire qui s'appliquent dans l'agglomération, et la prise en compte des nouvelles législations, à savoir :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, (SRU),
- la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, (ALUR),
- Grenelle II, (gestion économe de l'espace, densification des zones urbaines ou à urbaniser dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants, prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique -trame verte et bleue- et du plan territorial pour le climat).
- la loi Montagne,
- la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA),
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis révisé,
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), et toutes les autres contraintes supra-communales existantes ou à venir.

*Le PLU représente une opportunité pour la commune de mettre en application ces orientations.*

## II - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.

### **1 - Désignation et mission du commissaire-enquêteur.**

Par décision en date du 06/01/2020, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice m'a désignée pour procéder à une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Gréolières.

L'autorité organisatrice de l'enquête est la Mairie de Gréolières, également porteur du projet en qualité de Maître d'Ouvrage.

Le siège de l'enquête est situé en mairie, au 5 rue de la Mairie, à Gréolières.

L'enquête a été conduite durant 38 jours consécutifs : du lundi 17 août au mercredi 23 septembre inclus.

### **2 - Objet de l'Enquête Publique.**

Cette enquête, portant sur le projet du PLU de la commune de Gréolières prend en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement, et les spécificités communales.

Son objectif est donc de déterminer les conditions d'un aménagement du territoire répondant aux besoins de développement local, et ce, dans le respect des principes du développement durable.

### **3 - Le cadre législatif et réglementaire.**

#### **3.1 – Les règles relatives à l'enquête publique.**

Elles figurent au Code de l'Environnement, et notamment aux articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants :

*Article L 123-1 : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2.*

*Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».*

*Article L 123-2 : « Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : (.....) les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.122-4 à L.122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur».*

Les modalités de l'enquête sont détaillées dans les articles R 123-2 et suivants de ce même code.

### **3.2- Les règles relatives au PLU.**

Elles figurent au Livre 1<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme, intitulé « Règlementation de l'urbanisme », et notamment ses articles L. 151-1 et suivants, L. 153-11 et suivants, L 153-14 et suivants.

Les principales dispositions encadrant ce projet sont les suivantes : Titre V:

- Article L151 relatif au contenu du PLU.
- Article L152 relatif aux effets du PLU
- Article L153 relatif aux procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU.

Les modalités pratiques sont détaillées dans la partie réglementaire correspondante, en particulier les articles R151-1 à 151-3.

Le PLU de Gréolières a été élaboré en suivant le processus d'évolution de la planification urbaine et de l'organisation territoriale fixé par l'application des lois qui ont marqué les étapes de ces vingt dernières années.

En 2000 : la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, (SRU), opère une réforme des documents d'urbanisme en créant le Schéma de Cohérence Territoriale, (SCoT), qui se place au niveau intercommunal : le PLU remplace le POS.

En 2003, la loi Urbanisme et Habitat clarifie la fonction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, (PADD) clé de voute du PLU.

En mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (loi ALUR) supprime le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

### III - LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE.

#### **I- Le dossier technique.**

Le Plan Local d'Urbanisme de Gréolières est soumis à évaluation environnementale.

Il comporte différentes pièces :

#### **1 – Le rapport de présentation.**

(Dispositions de l'article R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article R.122-20 du Code de l'Environnement).

Ce rapport de présentation comprend 3 grandes parties :

- Le diagnostic du PLU, à savoir les grandes tendances du territoire et de ses enjeux, ainsi que l'analyse des perspectives d'évolution du territoire, (deuxième alinéa de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme). Il décrit également l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- La justification des choix entrepris pour :
  - établir le PADD,
  - mettre en cohérence les OAP avec le PADD,
  - permettre la mise en œuvre du PADD et des OAP au travers des dispositions inscrites au règlement,
  - délimiter les zones et les différentes prescriptions.
- L'évaluation environnementale. Elle expose les conséquences éventuelles du plan sur l'environnement, l'évaluation des incidences Natura 2000 ; elle explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement. Elle présente également les mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser), dans le cadre de la protection environnementale.

#### **2 – Le projet d'Aménagement et de Développement Durables. (PADD).**

Ce Projet correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il présente le projet communal et définit les orientations générales à l'échelle de la commune.

#### **3 – Le règlement.**

–

#### **4 – Les plans de zonage.** (Plan d'ensemble - Zooms).

#### **5 – La liste des emplacements réservés, et des emplacements réservés pour mixité sociale.**

#### **6 – Les orientations d'Aménagement et de Programmation.** (OAP).

## **II- Les annexes du PLU.**

### **7- Annexes sanitaires.**

Alimentation en eau potable.  
Assainissement.  
Déchets.

### **8 - Servitudes d'utilité publique.**

8a - Liste des servitudes d'utilité publique  
8b - Plans des servitudes d'utilité publique  
8c – Risques naturels

### **9 - Protection des sources.**

### **10 - Obligations légales de débroussaillage.**

### **11 - Bois et forêts soumis au régime forestier.**

### **12 - Zones de présomption de prescription archéologique.**

### **13 - Taxe d'aménagement.**

## **III- Les pièces administratives.**

### **Bilan de la concertation.**

### **Dérogation.**

### **Délibérations municipales.**

Délibération de la prescription d'élaboration du PLU.

Délibération du PADD n°1.

Délibération du PADD n°2.

Délibération de l'application des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme.

Délibération de l'arrêt et de la concertation.

## IV - PRÉSENTATION DU PROJET DE PLU.

### 1 - Le contexte d'élaboration du PLU.

La commune de Gréolières ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Elle est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Elle a par le passé tenté de conduire une *première procédure de PLU en 2003*, mais celle-ci n'a pas abouti.

Une *procédure de carte communale* a ensuite été initiée, mais, compte tenu du développement souhaité par la commune, y compris les enjeux de développement de la station de Gréolières-les-Neiges, des nécessités de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et naturel, cette procédure n'était pas adaptée au territoire de Gréolières.

Afin d'être en adéquation avec la législation, et de mettre en oeuvre un document d'urbanisme adapté aux enjeux communaux, la commune a élaboré un document qui déterminera l'avenir du territoire communal.

Les réflexions d'aménagement du territoire de Gréolières ont porté sur la mise en valeur du cadre bâti et notamment le village, le développement harmonieux des abords du village et des quartiers urbanisés, la mise en valeur du paysage et de l'environnement.

Un développement de la station de Gréolières-les-Neiges, de l'agriculture et de l'agropastoralisme, des activités économiques (artisanat, tourisme...) est également au programme.

L'élaboration du PLU représente un acte majeur dans l'organisation et la maîtrise de l'aménagement et du développement communal.

Sa mise en place constitue une réponse appropriée aux attentes locales ; elle permet de doter la commune d'un document d'urbanisme correspondant aux nouvelles dispositions réglementaires, notamment dans le domaine de la protection de l'environnement, (évaluation des incidences au titre de Natura 2000 du fait de la présence de sites inscrits dans le réseau Natura 2000 sur une grande partie de la commune).

### 2 - Le territoire du PLU.

- *La commune de Gréolières se situe à l'Ouest du département des Alpes-Maritimes, sur le versant Sud de la montagne du Cheiron, et surplombe la rivière du Loup.*

Son territoire montagneux s'étend sur 52,6 km<sup>2</sup> et comprend en partie les pistes de la station de ski de Gréolières-les-Neiges, mais aussi plus de 800 hectares de forêt.

Gréolières est limitrophe des communes : Le Mas, Aiglun, la Roque-en-Provence, Cipières, Coursegoules, et Andon. Historiquement, la commune se situe sur le tracé de la voie romaine qui reliait Vence à Castellane. Celle-ci fut baptisée la « Via Ventiana ».

- *Le régime climatique de Gréolières est de type méditerranéen à tendance montagnarde, caractérisé par des précipitations importantes en automne, une saison de sécheresse en été, ainsi qu'une amplitude thermique élevée.*
- *La géologie de ce territoire est essentiellement constituée de terrains sédimentaires modelés par l'érosion karstique.*  
Topographiquement, on distingue 3 entités :
  - la vallée du Loup qui entaille le relief du Cheiron ;
  - la montagne du Cheiron qui comprend le point culminant de la commune ;
  - le plateau de la montagne du Cheiron.
- *Le réseau hydrographique de Gréolières est structuré par le fleuve du Loup ayant pour principaux affluents le Peyron et la Ganière. La commune est parcourue par plusieurs cours d'eau permanents ou intermittents qui entaillent le territoire de nombreux talwegs et fossés. Il s'agit pour la plupart de cours d'eau typiquement méditerranéens, présentant un fonctionnement hydrologique avec des **variations saisonnières de débits très importantes** : étiages sévères, voire assés l'été et crue potentiellement torrentielle en automne ou lors de fortes précipitations à caractère orageux.*
- *Deux masses d'eau sont présentes sur le territoire : la masse d'eau des « Massifs calcaires Audibergue, St Vallier, St Cézaire, Calern, Caussols, Cheiron », et la masse d'eau du « Domaine plissé du bassin versant du Var et des Paillons ».*  
Toutes deux présentent un bon état qualitatif.
- *La commune de Gréolières ne dispose d'aucun plan de prévention des risques naturels ou technologiques approuvé ou prescrit.*  
Toutefois, du fait de dénivelés très marqués, elle est soumise à des risques de mouvement de terrain importants, mais également au phénomène de retrait-gonflement des argiles avec un aléa a priori nul à moyen, et à un risque sismique moyen.
- *D'après le DICRIM de juin 2017, la commune est concernée par le risque d'inondation : la crue des fleuves côtiers à régime torrentiel et des vallons et le ruissellement pluvial : l'imperméabilisation du sol par les aménagements limite l'infiltration des précipitations et accentue le ruissellement, ce qui occasionne souvent la saturation et le refoulement du réseau d'assainissement des eaux pluviales.*
- *Gréolières a fait l'objet d'arrêtés relatifs à la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour des événements d'inondation et/ou coulées de boue principalement, mais aussi de sécheresse/réhydratation des sols, et de tempête.*
- *Le territoire de Gréolières présente un risque de feu de forêt de niveau assez faible à assez élevé.*

### 3- Les projets communaux.

#### 3.1 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles.

Les articles L.151-1 et L.151-2 du Code de l'urbanisme stipulent que le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 : il se doit d'intégrer des orientations d'aménagement et de programmation.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent également que « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

- Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. La finalité de ces OAP est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lesquels prendront place les projets d'aménagement.
- La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation.  
Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme, mais la représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.
- Sur le territoire communal de Gréolières, deux OAP sectorielles sont retenues :
  - - le développement de la micro zone d'activités en entrée de village ;
  - - les extensions du village de Gréolières.

##### 3.1.1 Le développement de la micro zone d'activités en entrée de village.

Le tissu urbain de la commune de Gréolières s'articule autour d'une urbanisation qui s'est effectuée sous forme de hameaux implantés successivement le long de la D2 et de la route d'Andon longeant les Gorges du Loup. L'urbanisation s'est étendue le long de ces axes, sans traitement paysager particulier. *A travers le PADD, ce projet est l'occasion de mettre en valeur les espaces de cette entrée de village.*

##### Justifications du choix du site :

Il s'agit de terrains faiblement boisés, avec des zones de prairies dégradées.

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié lors des investigations de terrain.

La base de données SILENE Flore ne mentionne pas de station localisée de flore patrimoniale ou protégée dans ce secteur, et la base de données SILENE Faune ne mentionne pas d'observation d'espèce patrimoniale ou protégée dans ce secteur.

Lors des investigations de terrain successives, (2014 et 2016), aucune espèce floristique protégée n'a été observée.

Aucun mur en pierres sèches n'a été recensé sur le périmètre d'étude.

Ce secteur n'est pas propice à accueillir une forte population de reptiles.

Il n'y a pas d'incidences patrimoniales.

*Le secteur peut donc être qualifié d'anthropisé, au vu et des constructions, et de la nature de l'occupation des sols.*



**Commune de Gréolières  
OAP Entrée du village EST**

Source : Cadastre-BD Ortho - Conception : TINEETUDE

### Le projet communal.

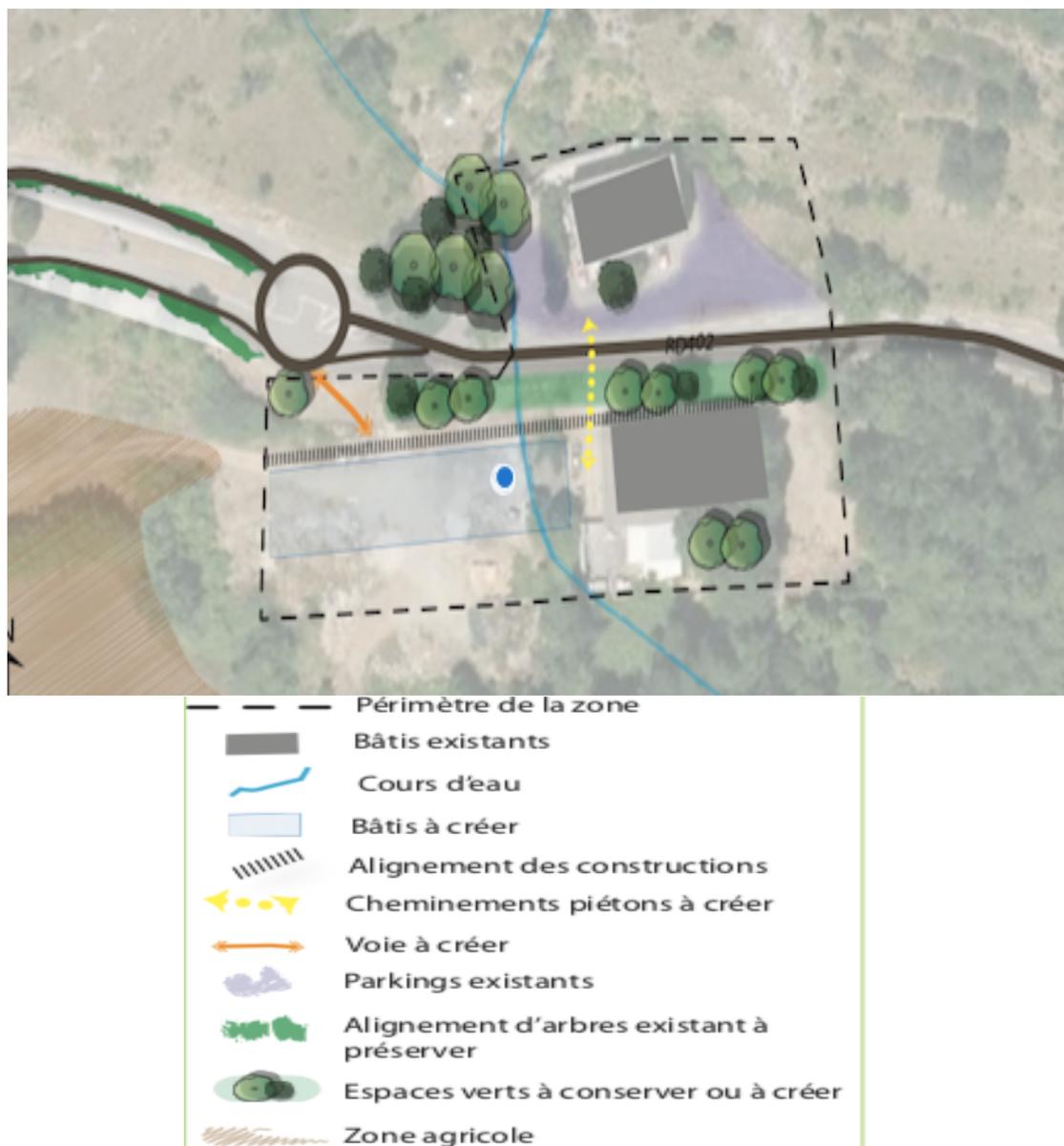
Le site du projet se localise à environ 600 mètres du centre village.

Dans cette zone de 0,6 hectare se situe un petit collectif comprenant en rez-de-chaussée une supérette et une agence immobilière.

Afin de renforcer cette activité économique, la commune envisage d'accueillir d'autres entreprises artisanales et des ateliers municipaux localisés actuellement dans le village.

- La situation du projet renforcera la qualité paysagère et permettra une intégration harmonieuse à l'environnement existant, (versant boisé).
- L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes règlementaires confortent le parti d'aménagement retenu : maintien de la zone commerciale au Nord de la RD402 et développement des activités artisanales au Sud de la départementale, en conservant un alignement du bâti le long de la voie.
- L'amélioration des conditions d'accessibilité au site passera par la réalisation d'un carrefour giratoire et d'une voie en permettant la desserte.
- Le développement des liaisons modes doux favorisera un partage multimodal de l'espace.
- Le stationnement existant sera pérennisé, tout comme le maintien des masses boisées, essentiel à l'intégration du paysage et de l'environnement.

Schéma d'aménagement retenu.



### 3.1.2 L'aménagement des extensions urbaines du village de Gréolières.

#### Justifications du choix du site.

Le projet se situe en dehors du Réseau Natura 2000, mais à quelques mètres du Site Natura 2000 Zone de Protection Spéciale des « Préalpes de Grasse », et à proximité de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique I « Montagne du Cheiron ».

Il s'agit d'une aire ancienne cultivée avec une recolonisation par les herbacées et les arbustes.

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié lors des investigations de terrain.

La base de données SILENE Flore ne mentionne pas de station localisée de flore patrimoniale ou protégée dans ce secteur.

Lors des investigations de terrain, aucune espèce floristique protégée n'a été observée.

La base de données SILENE Faune ne mentionne pas d'observation d'espèce patrimoniale ou protégée dans ce secteur.

Aucune ancienne construction n'est présente sur le site et ne peut constituer des gîtes pour certaines espèces de chiroptères.

Ce secteur se trouve en dehors des réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire communal.

*Il s'agit donc d'un secteur ouvert en cours de recolonisation par la végétation.*

#### Le projet communal.

Le village de Gréolières intègre les principaux équipements et commerces de la commune ; le tissu urbain est resserré, avec des hauteurs de l'ordre de R+2/R+3 en coeur de village.

Au-delà des routes départementales qui ceignent le centre-village, le tissu urbain est plus lâche et à dominante résidentielle avec des maisons en R+1.

Le réseau viaire est constitué :

- de routes départementales (RD 402, RD 2 et RD 79) permettant de rejoindre Andon ou Gréolières-Les-Neiges ;
- de voies secondaires desservant le centre-village (voies majoritairement en sens unique et partagées avec les piétons sans aménagements distincts) ;
- de voies piétonnes étroites au coeur du village ancien.

Les espaces de stationnement public se résument à quelques parkings et places le long des voies de circulation, insuffisants aux besoins des résidents et des touristes de passage.

#### *L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes règlementaires ont guidé le parti d'aménagement retenu, à savoir :*

- *répondre aux besoins en logements* et assurer le développement d'une offre diversifiée en permettant la création de constructions de type habitat groupé et petits collectifs qui faciliteront l'insertion des futures constructions dans le paysage ;
- *préserver les vues sur le grand paysage* ;
- *répondre aux besoins en surfaces commerciales et équipements publics dans le centre-village*, et en faciliter l'accès en créant des liaisons piétonnes connectées au réseau existant et en augmentant l'offre en stationnement.



**3.1.3 Secteur Sainte-Anne : ouverture à l'urbanisation de 1 900 m<sup>2</sup>**, afin de permettre la construction de 3 logements en secteur UD.

Il s'agit d'une zone résidentielle située dans le prolongement Nord-Ouest du village ; son accès se fait depuis la RD2.

Les constructions à usage d'habitation y sont plus grandes et la trame végétale plus présente.

La zone ne comporte que des maisons individuelles généralement en R+1 et implantées sur de vastes parcelles.

La limite de zone intègre ainsi les unités foncières bâties en continuité et exclut les zones de risques au vu de la topographie prononcée des lieux.

Les constructions de type maisons individuelles dans les espaces résiduels respectera le gabarit des constructions existantes et le maintien du paysage dans lequel elles s'insèrent.

Une partie de la zone est située en dehors des parties actuellement urbanisées du RNU.

### 3.1.4 Extension du hameau de Saint-Pons.

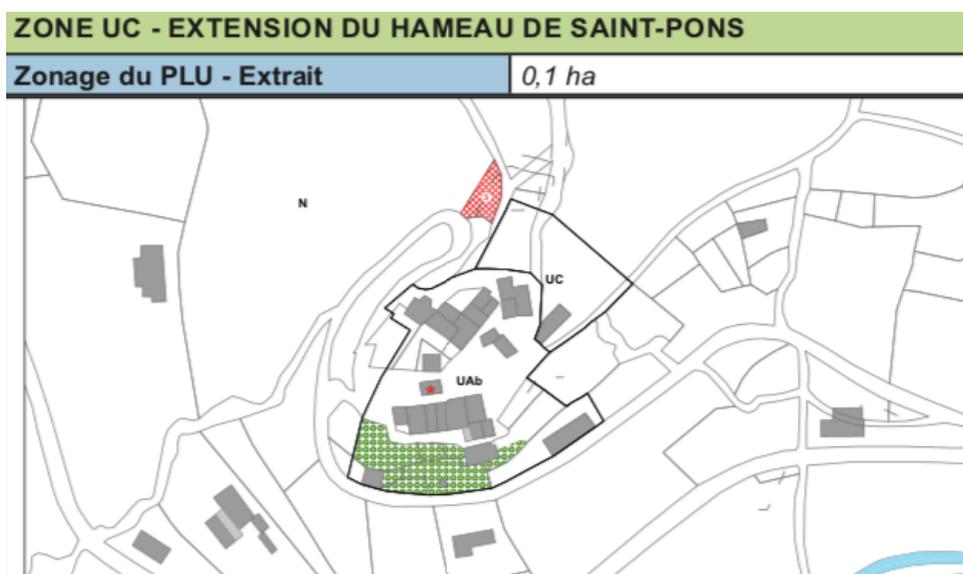
La zone UAb délimite l'enveloppe urbaine existante. Un élément remarquable bâti est identifié au titre du L.151-19 du CU (n°15).

La morphologie urbaine et le caractère patrimonial de ce secteur sont à préserver.

***Cette zone ne disposant pas d'espaces vierges, elle ne pourra être amenée à se développer qu'au travers d'opérations de rénovations/réhabilitation du bâti existant, ou par des extensions des constructions existantes.***

L'extension du hameau de Saint-Pons est inscrite dans les parties actuellement urbanisées du RNU, et ce secteur résidentiel permettra la création d'environ 2 logements.

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



*Dans un courrier en date du 23/09/2019, le Préfet indique : « Ces ouvertures à l'urbanisation apparaissent cohérentes avec votre projet de territoire ».*

### 3.2 Gréolières-les-Neiges.

Projet de bâtiment technique et administratif, salle polyvalente et école de ski, sur un foncier communal de 1 600 m<sup>2</sup>.

Gréolières-les-Neiges est situé en zones NX et NXF, détaillées ci-après.

ZONES	SURFACE	ALTITUDE	CARACTERISTIQUES
NX	385,9 ha.	1 400 à 1 800 m	<a href="#">Domaine skiable.</a> - 22 pistes s'étalant sur 30 km ; - 10 remontées mécaniques ; - 8 téléskis ; - 1 télésiège, 1 fil neige, un tapis pour les tout-petits. - 76 canons à neige.
NXF	191,7 ha.	1 400 à 1 540 m	<a href="#">Centre nordique le plus important du Sud-Est.</a> - 5 pistes étalées sur 30 km ; - 2 ludo-pistes.

#### 3.2.1- Les impératifs qui s'imposent aux stations de ski.

Si le tourisme durable est une notion relativement récente, l'environnement est à la base des ressources naturelles et culturelles qui attirent les touristes. Par conséquent, la protection de l'environnement est essentielle pour un succès à long terme du tourisme.

- L'Europe a élaboré une charte de tourisme durable qui indique que « *Le tourisme durable doit répondre aux besoins des générations présentes sans pour autant sanctionner les générations futures* » ***C'est donc la stricte application du développement durable au tourisme.***
- En 2004, l'Organisation Mondiale du Tourisme, (OMT), propose une définition officielle du tourisme durable qui doit « *Faire un usage optimal des ressources environnementales qui sont un élément clé du développement du tourisme, en préservant les processus écologiques essentiels* ».

***Ainsi, le tourisme durable exige l'établissement d'un équilibre cohérent et viable à long terme entre ces deux enjeux que sont la viabilité économique et la viabilité environnementale.***

Au plan de la viabilité environnementale, les stations doivent :

- 1) ***Contribuer à la préservation et la valorisation de l'environnement.*** Il faut tout d'abord améliorer la qualité architecturale et paysagère, car la multiplication des bâtis entraîne une diminution de la qualité paysagère des lieux d'accueil.
- 2) ***Optimiser la gestion de la ressource en eau et de son utilisation,*** notamment en lien avec le recours à la neige de culture en rationalisant son recours.

### *3) Protéger la biodiversité.*

*4) Contribuer à la lutte contre les effets du réchauffement climatique* en limitant l'émission des gaz à effets de serre.

Ce phénomène affecte les territoires de montagne de façon plus sensible qu'en plaine.

Les projections climatiques prévoient des changements très marqués tels que :

- des hausses de températures,
- une forte baisse de l'enneigement en durée et en qualité,
- un impact fort de la baisse de l'enneigement et de la diminution des surfaces englacées sur le régime hydrologique des rivières de montagne,
- enfin une hausse des risque d'éboulements rocheux dans les zones de haute altitude.

*Afin de limiter les effets négatifs du réchauffement climatique les stations doivent tout d'abord développer des transports plus doux et donc moins polluants.*

Il est en effet nécessaire de surveiller l'équilibre global des impacts du tourisme, du transport vers et à partir des destinations, ainsi que la mobilité sur place.

*La topographie des Alpes multiplie localement les impacts le long des vallées ou des cols.*

*5) De plus, ces stations doivent apprendre à réduire leur consommation d'énergie :*

- construction de bâtiments ayant un meilleur rendement énergétique,
- limitation de l'usage de la clim,
- usage d'ampoules à basse consommation, etc.

▪ Au plan de la viabilité économique, les stations de ski doivent rester compétitives.

Pour cela, elles doivent et renouveler leur domaine skiable, le ski restant la principale source de motivation des touristes, et diversifier leurs offres d'activités pour lutter contre la saisonnalité et satisfaire des clientèles dont les demandes peuvent être diverses.

Mais elles doivent aussi :

- renforcer la qualité des emplois,
- développer des circuits courts pour faire vivre les acteurs économiques locaux,
- lutter contre le phénomène des lits froids en rénovant notamment leur parc immobilier, ou encore en évitant la « fuite en avant » de l'immobilier de loisir.

*Le développement touristique diversifié toute l'année est donc une nécessité pour garantir et le développement économique et l'emploi dans la station de Gréolières-les-Neiges.*

### 3.2.2- Les problématiques actuelles.

▪ La gestion des risques.

Les stations doivent gérer les risques auxquels elles sont susceptibles d'être confrontées. La gestion de ces risques s'affirme comme une composante essentielle des activités physiques de nature, d'autant plus que ces pratiques sportives se déroulent dans un environnement dangereux par essence.

▪ La gestion de la ressource en eau.

Au printemps, en été et en automne, les réserves en eau connaissent une baisse notable.

***Des risques de pénuries d'eau et des conflits d'usages peuvent émerger dans les pratiques touristiques de la montagne.***

En effet, depuis de nombreuses années, les stations de montagne se sont équipées en production de neige de culture, avec quatre objectifs principaux :

- combler les déficits d'enneigement à certains endroits et donc renforcer la sécurité des pistes,
- garantir l'enneigement sur au moins une partie du domaine pour répondre aux exigences croissantes des clientèles,
- assurer malgré tout des retombées économiques pour la station au cours d'un hiver à faible enneigement,
- enfin, permettre des activités ludiques pour les enfants au cœur des stations.

▪ L'impact environnemental.

De nombreuses controverses ont conduit à la rédaction en 2009 du rapport « *Etat des lieux et impacts environnementaux de la neige de culture* » du Commissariat Général à l'Environnement et au Développement Durable du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer (MEDDEM).

Ce rapport indique que :

- la végétation dans les stations de ski est fortement endommagée par la préparation des pistes de ski mais également par le ski lui-même ;
- la neige artificielle peut entraîner des modifications de la structure de la composition de la végétation alpine, (on constate notamment une plus faible diversité végétale sur les pistes de ski que dans les prairies à proximité) ;
- les pistes de ski peuvent provoquer une perte d'habitat et d'alimentation pour de nombreuses espèces d'oiseaux de prairies ;
- les pistes de ski exercent également un effet néfaste sur les arthropodes dont la richesse, l'abondance et la diversité ont été sensiblement inférieures à celles constatées dans les prairies environnantes. 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 mieux la végétation naturelle sur les pistes en favorisant le retour d'espèces indigènes grâce aux techniques de transplantation végétale.

La limitation et le regroupement au maximum des nouveaux équipements sont de nature à éviter un « mitage » du paysage et les inconvénients qui lui seraient associés.

▪ Les perspectives d'évolutions climatiques.

Le réchauffement climatique a plusieurs impacts négatifs dans les stations de montagne.

Ils sont évoqués dans le cinquième rapport du Groupe Intergouvernemental d'évaluation de l'Evolution du Climat (GIEC) datant de 2014.

Tout d'abord, il est responsable d'une hausse des températures et d'une baisse de la période d'enneigement naturel.

***Les stations les plus sensibles au changement climatique sont les stations situées dans les Alpes-Maritimes.***

Entre 1900 et 2014, alors que la température moyenne en France a augmenté de +0,89°C, l'augmentation moyenne des températures annuelles dans les Alpes a été de +1,85°C. Cette augmentation est particulièrement marquée en hiver et en été.

*Cette hausse des températures est responsable d'une baisse de la couverture neigeuse*, et, d'ici une à deux décennies, toute station située en dessous de 1.800 mètres sera condamnée.

Ce phénomène impactera 100 stations dans les Alpes.

*Aucune étude scientifique portant sur les questions environnementales des territoires de montagne n'envisage une évolution positive de ce contexte climatique.*

Le réchauffement climatique est également responsable d'une *hausse du Bilan Carbone*. Selon l'Association Nationale des Maires des Stations de Montagne, (ANMSM), les trajets routiers (accès stations) seraient responsables d'une hausse de 4% des émissions de GES, l'immobilier de loisirs et l'offre de services après-ski, d'une hausse de 16%.

Le réchauffement climatique sera aussi responsable de nombreux autres effets négatifs, comme *la hausse des précipitations* durant la période hivernale et de la fonte des glaciers.

- La prise en compte du logement. Il est essentiel que les stations procèdent à un renouvellement de leur parc immobilier de loisirs. Ce qui, en termes de stratégies, revient à « freiner/stopper la croissance des résidences secondaires » et « réhabiliter/remettre en location les lits existants ». Par contre, la mise sur le marché de nouveaux lits marchands, généralement dans le cadre de grosses opérations immobilières, s'apparente souvent davantage à une nouvelle fuite en avant qu'à une réponse adaptée à la caractéristique majeure du marché du ski.

### 3.2.3- Les solutions à développer.

*La Convention Alpine a freiné la poursuite du développement des domaines skiables ; elle a encouragé les stations à diversifier leurs activités.*

En 1993, le Service d'Étude et d'Aménagement Touristique de la Montagne (SEATM) a réalisé une étude portant sur « *La diversification de l'offre touristique dans les stations de sports d'hiver françaises et étrangères* ».

Elle montre que toutes les stations de montagne se sont développées sur des modèles similaires, créant ainsi des difficultés à satisfaire la demande des clientèles.

Il est donc nécessaire que les stations développent « *une gamme de produits plus étendue et plus sophistiquée* » afin « *de couvrir plusieurs marchés* ».

Il s'agit de créer des produits et prestations complémentaires pour augmenter la fréquentation des stations de montagne et donc les retombées économiques pour les communes.

*La diversification des activités « quatre saisons » est souvent présentée depuis quelques années comme une des conséquences des difficultés d'enneigement.*

Cependant, les deux facteurs ne sont pas forcément liés et plusieurs autres raisons expliquent cette tendance à la diversification comme :

- la moindre pratique du ski par les touristes,
- le fractionnement des séjours,
- la prise en compte des non skieurs dans les familles.

***Il est important de préciser que le tourisme estival dans les Alpes dépend des conditions météorologiques.***

Dans les Alpes, le temps est assez variable contrairement aux stations balnéaires.

La situation pourrait néanmoins changer à l'avenir en raison du réchauffement climatique.

Les étés en Méditerranée pourraient devenir trop chauds, tandis que les températures à des altitudes plus élevées, associées à des précipitations moins abondantes, devraient rester clémentes. La canicule de l'été 2003 en est la preuve puisque les habitants de la plaine, aux pieds des Alpes, allaient se « réfugier » dans les montagnes pour échapper temporairement aux fortes chaleurs.

***Bien que l'offre de loisirs soit déjà particulièrement riche durant la saison estivale, elle reste toutefois généralement moins structurée et lisible qu'en hiver,*** car les stations sont de plus en plus nombreuses à proposer de nouvelles activités liées à la neige.

*En conclusion de l'étude qui précède, on peut dire que le marché du ski semble arriver à saturation aujourd'hui, et que, si les logiques de développement économique basées uniquement sur le ski peuvent encore fonctionner pour les stations en haute altitude, elles peuvent être dangereuses pour les stations de petite ou moyenne taille.*

*L'ensemble de ces problématiques me semble avoir été pris en compte dans l'élaboration du projet de Gréolières-les-Neiges.*

#### **4- Le règlement.**

Le règlement du PLU comprend un règlement écrit, qui s'appuie sur les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, et un Règlement Graphique (plans de zonage).

Cette pièce du PLU définit les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec les orientations du PADD. Il comporte :

- des Dispositions Générales du Règlement (DGR), qui précisent le champ d'application territorial du plan, le mode lecture, la portée du règlement, et décrit les différentes zones du territoire et leur vocation ;
- des dispositions particulières aux zones ;
- des dispositions relatives au stationnement ;
- d'autres annexes : emplacements réservés pour mixité sociale, voirie, cheminements et espaces verts.

***Le règlement graphique (Plans de zonage).***

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut contenir un ou plusieurs documents graphiques qui viennent en complément du règlement écrit.

Ils présentent notamment la délimitation des différentes zones (U, AU, A et N) ainsi que les espaces définis dans le règlement écrit du PLU.

***Le règlement écrit : les différentes zones du PLU.***

Les différents zonages de la commune sont synthétisés au niveau du tableau ci-après.

ZONES	DESTINATIONS	ZONES	DESTINATIONS
<b>UA</b>	Urbanisation historique dense.	<b>N</b>	Espaces naturels ou boisés ne faisant l'objet d'aucune protection
<b>UAa</b>	Centre village.	<b>Nc</b>	Cimetière, (aménagements existants et éventuelles extensions).
<b>UAb</b>	Hameau de Saint-Pons.	<b>Nl</b>	Zones dédiées aux activités touristiques.
<b>UB</b>	Extension du village.	<b>Ns</b>	Zones dédiées aux activités sportives.
<b>UC</b>	Habitat de moyenne densité.	<b>Nx</b>	Domaine skiable de Gréolières-les-Neiges.
<b>UD</b>	Habitat pavillonnaire de faible densité.	<b>Nxf</b>	Domaine skiable de Gréolières-les-Neiges.
<b>UE</b>	Equipements publics et d'intérêt collectif.	<b>A</b>	Protection des terres agricoles (potentiel agronomique, biologique ou économique).
<b>UF</b>	Secteur urbain de la de Gréolières-les-Neiges.	<b>Ap</b>	Zones agricoles qui nécessitent une protection particulière.
<b>UZ</b>	Equipements publics et d'intérêt collectif.		

### **A : les zones Agricoles.**

Ces zones sont destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Ces zones participent aux orientations du PADD.

La DTA précise les critères permettant de définir les espaces agricoles et pastoraux à préserver, à savoir :

- les espaces agricoles actuellement utilisés et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux ;
- les terres dont l'abandon, par sa durée, n'a pas modifié leur vocation initiale et qui, en l'absence d'autre enjeu de développement économique, peuvent être remises en valeur moyennant quelques aménagements facilement réalisables.

Dans ces terres agricoles ne peuvent être admises que les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les constructions et équipements visés aux articles L122-5 à L122-11 du Code de l'urbanisme.

Le projet de PLU identifie 9 zones agricoles.

SECTEURS	LIEU	SUPERFICIE PLU	ESPECES POTENTIELLES
A1	Bois de Caravagne.	6,7 ha.	Ovins viande/ Bovins viande.
A2	Vallongue-Gradaire.	17,9 ha.	Bovins/Equins.
A3	Les Vignes.	103,6 ha.	Bovins/Equins/Petit troupeau ovin.
A4	Notre-Dame.	14,7 ha.	Toutes espèces.
A5	La Coulette.	4 ha/ 3 ha.	Bovins / Equins.
A6	Le Moulin.	57,4 ha.	Bovins / Equins.
A7	Plan de Peyron.	201,4 ha.	Toutes espèces.
A8	Sous la D79.	50 ha.	Bovins / Equins.
A9	Le Foulon.	0,7 ha.	Exploitation piscicole.

### N : les zones naturelles et forestières.

Elles sont vouées à la protection des espaces naturels en raison de la qualité des sites, des milieux, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

### U : les zones urbaines.

Elles concernent l'habitat, l'équipement et les activités.

Ces secteurs sont déjà urbanisés, et, quel que soit le niveau des équipements publics existants ou en cours, ils permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier.

*Tout projet de construction ou d'aménagement doit être conforme au règlement écrit et graphique et ne peut déroger aux servitudes d'utilité publique.*

### **5- Les emplacements réservés. (ER).**

- L'aménagement de l'espace urbain n'est jamais uniforme ; pour tenir compte des différentes utilisations du sol, et afin d'élaborer les documents d'urbanisme, les autorités compétentes sont conduites à découper le territoire en autant de zones qu'il y a de modes d'utilisation.
- Depuis la loi N° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière, sont distinguées deux catégories de zones :
  - les zones ordinaires : découpage territorial normal et obligatoire que doit comporter tout PLU. Elles sont régies par les articles R. 123-5 à R. 123-8 ;
  - les zones spéciales : elles permettent des « modulations spatiales » à l'intérieur des zones ordinaires. Leur liste est établie par l'article R. 123-11 du Code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU ou les POS en application de l'article L. 123-1-8°.

Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social, *ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.*

**5a - Liste des emplacements réservés, (ER).**

Les équipements qui font l'objet d'un emplacement réservé au PLU ont pour but de répondre à des besoins actuels ou futurs.

Il s'agit également de répondre aux objectifs définis dans le PADD, avec notamment la réorganisation et l'optimisation de l'offre de stationnements.

Le PLU de Gréolières recense trois ER destinés à la création d'équipements publics.

**Les ER n°1,2,3 sont destinés à la création d'aires de stationnements à l'Ouest du centre village, en extension du centre village, et à Saint-Pons.**

**5b – Liste des emplacements réservés pour mixité sociale.**

Bien que Gréolières ne soit pas soumis aux dispositions législatives concernant le logement social, elle s'engage à mettre en oeuvre des actions en faveur de la mixité sociale et répondre ainsi et à l'effort de solidarité nationale, et au Programme Local de l'Habitat de la CASA.

Cet engagement se traduit par le PADD du PLU, au travers notamment de l'orientation

« Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale ».

Pour cela, la commune mobilise, au travers de son PLU, l'outil du périmètre de mixité sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

**Le périmètre de mixité sociale est défini sur la zone urbaine UB du PLU**, et à ce titre, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements à destination d'habitat de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un minimum de 40% du nombre de logement créé doit être affecté à des logements à usage locatifs sociaux avec la répartition suivante :

- entre 60 et 70 % de la surface de plancher en Prêt locatif à usage social (PLUS),
- entre 25 et 35 % de la surface de plancher en Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI),
- entre 0 et 15 % de la surface de plancher en Prêt locatif social (PLS).

La loi Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique, (ELAN), permet de prendre en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU, les logements faisant l'objet d'un Bail Réel solidaire (BRS) et les logements type Prêt Social Location-Accession (PSLA).

**Ainsi, il est estimé que le PMS permettrait de générer un total théorique d'environ 3 logements conventionnés.**

## V- LE PLU ET LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR.

### 1- La Loi « Montagne » n°85-30 du 9 janvier 1985.

L'ensemble du territoire de la commune de Gréolières fait partie des zones de montagne.

Il est donc soumis à la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « Loi Montagne », de portée nationale.

Les zones de montagne sont caractérisées par une limitation considérable des possibilités d'utilisation des terres et un accroissement important des coûts des travaux.

Au regard de l'élaboration d'un PLU, cette loi a plusieurs implications essentielles :

- la préservation des terres nécessaires aux activités agricoles ;
- la préservation du patrimoine naturel et culturel de la montagne ;
- la préservation des rives des plans d'eau ;
- l'urbanisation en continuité.

### 2- Documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé.

#### 2.1 La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes.

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret interministériel en Conseil d'État, le 02/12/2003.

Elle fixe les orientations fondamentales et les principaux objectifs de l'État, et précise également des modalités d'application de certaines dispositions de la loi montagne.

Les orientations de la DTA doivent contribuer à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département ».

Elles concernent l'ensemble du département divisé en « Bande côtière et Haut-Pays ».

***La commune de Gréolières a été identifiée comme appartenant au « Haut-Pays ».***

Le Haut-Pays des Alpes-Maritimes est marqué par de nombreux facteurs communs qui fondent ses particularités géographiques, et notamment :

- un territoire très contraint ;
- une faible occupation humaine ;
- une économie fragile ;
- une grande richesse patrimoniale ;
- des modes d'urbanisation variés et très typés ;
- des bâtiments isolés caractéristiques.

***Le Haut-Pays présente une richesse patrimoniale exceptionnelle à préserver et à valoriser.***

Contribuant à l'image de qualité de la Côte d'Azur, cette richesse constitue une source d'attractivité pour le tourisme et les loisirs.

***Aujourd'hui, la problématique d'aménagement du Haut-Pays se pose moins en termes de protection qu'en termes de gestion du territoire.***

Les grands espaces naturels sont déjà largement couverts par des protections réglementaires existantes ou en gestation, et ne connaissent que des menaces très ponctuelles et en cours de règlement. Les plus grandes menaces qui pèsent sur le Haut-Pays sont représentées par la déprise humaine et la régression des activités.

*Ainsi, le maintien de la présence humaine est la condition indispensable à la préservation de la qualité patrimoniale du Haut-Pays.*

Plusieurs objectifs doivent permettre d'assurer ce maintien, et un développement durable du Haut-Pays :

- la diversification des offres touristiques ;
- le maintien et le développement des activités traditionnelles : agriculture, pastoralisme, activités forestières ;
- le maintien d'un niveau d'équipements et de services à une échelle de territoire adaptée ;
- la définition des conditions d'extension de l'urbanisation compatibles avec le développement envisagé et la protection de l'environnement.

A ce titre, la DTA a codifié des articles :

*Art. L 145- 7.2* du code de l'urbanisme, qui désigne les espaces, paysages et milieux « les plus remarquables », et définit les modalités de leur préservation.

*Art. L 145-3-II* du code de l'urbanisme, qui a :

- dressé une typologie des espaces, paysages et milieux « caractéristiques », et définit les dispositions qui leur sont applicables.
- précisé les critères permettant de définir les espaces agricoles et pastoraux à préserver.
- précisé les notions liées à l'urbanisation nouvelle qui doit prioritairement se réaliser en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.

*Le PLU de Gréolières me semble être compatible avec les orientations de la DTA, et conforme aux modalités d'application de la Loi Montagne qu'elle définit.*

## 2.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), de la CASA.

Approuvé le 5 mai 2008, le SCoT est un document de planification territoriale établi à l'échelle intercommunale, il relève de la compétence obligatoire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, le périmètre de la CASA a été étendu à 24 communes.

Afin d'intégrer ces nouvelles communes dans le document de planification, une révision du SCoT est en cours.

Régi par les articles L.141 et suivant, et R.141 et suivants du Code de l'Urbanisme, il vise à assurer un développement équilibré du territoire, une diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale et le respect de l'environnement, intégrant les finalités du développement durable.

Le Schéma de Cohérence Territoriale comporte :

- Un rapport de présentation, (contexte et contenu du SCoT),
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Un Document d'Orientations Générales (DOG), document prescriptif du SCoT, aujourd'hui remplacé par un Document d'Orientations Générales et d'Objectifs (DOO).

### 2.3 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il présente le projet communal et définit les orientations générales à l'échelle de la commune. Ces orientations croisent les enjeux de plusieurs domaines de la politique publique : aménagement et urbanisme, équipement, paysage, protection des espaces naturels agricoles et forestiers, préservation ou remise en bon état des continuités écologiques, habitat, transports et déplacements, développement des communications numériques, développement économique et commercial, loisirs, réseaux d'énergie.

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime la vision de la commune à l'horizon 2030.*

*Tout point abordé dans le PADD aura vocation à être traduit réglementairement par la suite dans les autres pièces du PLU.*

Six orientations de développement communal fondent le PADD de la commune de Gréolières :

**2.3.1 Projeter l'urbanisation du territoire en l'aménageant durablement.** C'est, en substance :

- protéger et valoriser les paysages traditionnels et les milieux naturels remarquables de Gréolières ;
- maintenir une trame urbaine aérée et développer l'urbanisation en conservant des espaces de nature ;
- protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables identifiés par la DTA, (Gorges du Loup, restanques aux abords du village, Plan de Peyron).
- préserver le patrimoine bâti par la mise en valeur du village de Gréolières, (Chapelles, ruines des Châteaux des Hautes et Basses Gréolières) ;
- requalifier et mettre en valeur l'entrée de village ;
- requalifier les abords de la RD402, principalement au niveau de la micro zone d'activités, (aménagement piéton, traitement paysager, création d'un carrefour giratoire).

*Le parti pris d'aménagement de la commune repose sur la valorisation des espaces urbains déjà constitués autour du village et des hameaux. La limitation de l'étalement urbain autour de ces pôles bâtis permettra la préservation de la forte sensibilité environnementale et paysagère.*

**2.3.2 Favoriser une diversité démographique, en adaptant l'offre en logements.**

La réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant de Gréolières, le renforcement de la centralité de certains hameaux, le maintien des limites urbaines actuelles de la station de Gréolières-les- Neiges, contribueront à contenir la consommation d'espace.

Créer des logements à destination des actifs et des personnes âgées, adapter l'offre en logements aux nouvelles structures familiales, permettra de diversifier l'offre en logements et de favoriser la mixité sociale et spatiale.

L'édification de petits immeubles collectifs ou d'habitat individuel groupé sera compatible avec l'urbanisation existante et intégrée au paysage communal.

*Les opérations d'aménagement devraient recourir aux énergies nouvelles, sous réserve de la protection des sites et des paysages, et intégrer :*

- la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les opérations d'aménagement,
- les réglementations thermiques en vigueur (RT 2012, RT 2015).

*Ces réalisations permettront de répondre aux objectifs nationaux, car en 2020, tous les bâtiments publics devront être réalisés en basse consommation et en énergie passive ou positive.*

### **2.3.3 Conforter le rôle économique et social communal :**

- mettre à niveau l'offre en matière d'équipements, afin de répondre à l'accroissement démographique ;
- requalifier et restructurer les espaces à dominante économique en entrée de village, ainsi que l'axe de commerces en lisière Nord du village ;
- permettre la création de nouveaux emplois par le développement de l'économie locale ;
- encourager le développement de l'artisanat par le renforcement de la micro zone d'activités en entrée Est du village de Gréolières ;
- développer les potentialités touristiques de la commune, en permettant entre autres la réalisation d'un camping proche du hameau de Sainte-Anne en collaboration avec le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.
- renforcer et dynamiser la station de Gréolières-les-Neiges pour un tourisme toute l'année ;
- participer au développement du tourisme vert, (sentiers de randonnée, de VTT ou équestre),
- pérenniser les sports de nature dans le cadre notamment du Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI).

La préservation des espaces affectés aux activités agricoles passe par le maintien de cette activité, (arboriculture), en encourageant l'installation de nouveaux agriculteurs, et la création d'un réseau de vente à l'échelle intercommunale faisant valoir la richesse agraire du territoire.

### **2.3.4 Garantir une mobilité et un mode de vie durables.**

- Accompagner tout nouveau projet de logement par une offre de stationnement permettra de réduire le stationnement le long des voies publiques.
- Participer à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes, (SDDAN 06), afin de desservir en très haut débit les zones d'activités et les bâtiments publics ; permettre le développement du dégroupage.
- Favoriser la montée en débit de l'ensemble des foyers et promouvoir le télétravail.

### **2.3.5 Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire.**

- Économiser l'eau potable en sensibilisant le public sur les techniques à mettre en place.
- Prendre en compte les objectifs et orientations stratégiques du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en matière de trame bleue - plans d'eau, ripisylves, réservoirs de biodiversité, continuités écologiques.

- Préserver, réhabiliter, ou créer les espaces agricoles, (oliveraies, granges, bergeries, restanques).
- Préserver les espaces affectés aux activités forestières, (entretien et restauration des espaces forestiers).
- Préserver la diversité des biotopes en créant notamment des corridors écologiques entre les différentes entités forestières.

### **2.3.6 Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Privilégier un urbanisme de gestion en valorisant les « dents creuses » permettra de répondre aux besoins identifiés en logements : à l'horizon 2030, le PLU devra dégager environ 1,1 hectares d'espaces non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine, et 0,6 hectare d'espace non bâtis à Gréolières-les-Neige.

### **2.4- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, (SDAGE).**

Le SDAGE est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, mis en oeuvre par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, instaurant l'eau et les milieux aquatiques comme fragiles et communs à tous.

*La commune de Gréolières appartient au bassin hydrographique du SDAGE Rhône- Méditerranée.*

Le SDAGE 2016-2021, entré en vigueur le 20 novembre 2015, fixe pour une période de 6 ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre :

- les obligations définies par la directive européenne sur l'eau,
- les orientations du Grenelle de l'environnement pour un bon état des eaux.

L'état d'une masse d'eau est qualifié par l'état chimique et l'état écologique pour les eaux superficielles ; l'état chimique et l'état quantitatif pour les eaux souterraines.

***Le SDAGE 2016-2021 comprend 9 orientations fondamentales :***

1. *S'adapter aux effets du changement climatique.*
2. *Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.*
3. *Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques.*
4. *Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement*
5. *Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau*
6. *Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé*
7. *Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides*
8. *Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir*
9. *Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.*

Le territoire de Gréolières se situe au sein du secteur « côtier Est et littoral », et au sein du bassin de n°LP15-10 Le Loup amont comprenant un certain nombre de sous-bassins différenciés.

### 2.5- Le Plan de Gestion des Risques inondations du bassin Rhône-Méditerranée (PGRI).

Ce plan vise à coordonner l'ensemble des actions de gestion des risques d'inondation, et traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes.

Le PGRI 2016-2021 a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 7 décembre 2015.

***La commune de Gréolières n'est pas considérée comme un territoire à risque important.***

Seuls les 5 grands objectifs s'appliquent au territoire :

*Grand objectif n°1* : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.

*Grand objectif n°2* : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

*Grand objectif n°3* : Améliorer la résilience des territoires exposés.

*Grand objectif n°4* : Organiser les acteurs et les compétences.

*Grand objectif n°5* : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

### 2.6 - Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le PDU n°1 de la CASA a été approuvé le 5 mai 2008. Il s'appliquait sur les 16 communes de l'ancien périmètre de l'EPCI. La CASA s'est élargie au 1<sup>er</sup> janvier 2012 avec notamment la commune de Gréolières. Le Conseil communautaire a décidé par délibération du 8 octobre 2012 de mettre en révision son Plan de Déplacements Urbains.

Initialement axé autour de 7 grands objectifs et de 41 actions, de nouvelles actions sur le territoire étendu de la CASA seront proposées dans le PDU révisé.

***Le PLU de Gréolières devra être compatible avec les objectifs et actions du Plan de Déplacements Urbains révisé.***

### 2.7 - Programme Local de l'Habitat 2012-2017 (PLH).

Le premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a été approuvé le 13 décembre 2004. Un second PLH, pour la période 2012-2017, a été approuvé en Conseil Communautaire le 23 décembre 2011.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gréolières devra être compatible avec les dispositions du Programme Local d'Habitat en vigueur de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

*L'étude réalisée dans le cadre de ce projet s'est basée sur les dernières données de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE), à partir du recensement de 2015.*

#### ***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.

La taille moyenne des ménages de 2,1 personnes par ménage, en baisse depuis 2010.

### ***Le parc de logements.***

La commune comprend un nombre important de résidences principales (33,8 % du parc total) et de logements vacants (6,5 % du parc total).

*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.*

Gréolières est aussi une commune résidentielle, comme le confirme la hausse de + 15% des résidences principales entre 2010 et 2015.

En 2015, on compte 56 logements vacants.

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.

Les logements de Gréolières comprenaient une majorité de maisons individuelles jusqu'en 2010. La part des logements collectifs est en hausse.

Les logements de très grande taille (4 pièces ou plus) sont très représentés, avec une diminution des logements de petite taille (1 pièce).

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

### ***Les logements sociaux.***

La commune de Gréolières compte actuellement 8 logements sociaux et 10 logements communaux dont 3 conventionnés et 7 non conventionnés, mais à loyer modéré.

*Bien que n'étant pas soumise à la loi « Duflot 1 » du 18 janvier 2013 imposant un taux de 25 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants, Gréolières participe solidairement au Programme Local de l'Habitat de la CASA, et doit s'attacher à construire près de 1 logement social par an.*

### **2.8 - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur. (PNR).**

- Un PNR est un territoire rural habité mais à l'équilibre fragile, uni par un projet commun. Territoire vivant et dynamique, il est reconnu au niveau national pour la richesse de son patrimoine naturel, culturel et pour ses paysages.  
*Il s'agit d'un label qui récompense un territoire exceptionnel ayant un projet de développement durable. Il se distingue par la nature des missions qu'il exerce au service des ambitions du territoire et par l'absence de compétence réglementaire.*

Le PNR des Préalpes d'Azur a été créé le 30 mars 2012, par décret du premier ministre.

Il est né de la volonté de dynamiser les activités économiques du territoire tout en protégeant les paysages, la nature et en mettant en valeur le patrimoine culturel.

- La charte du PNR a été signée par les 45 communes adhérentes, 8 intercommunalités, le Conseil général des Alpes-Maritimes et le Conseil Régional PACA, membres du Syndicat mixte du PNR.

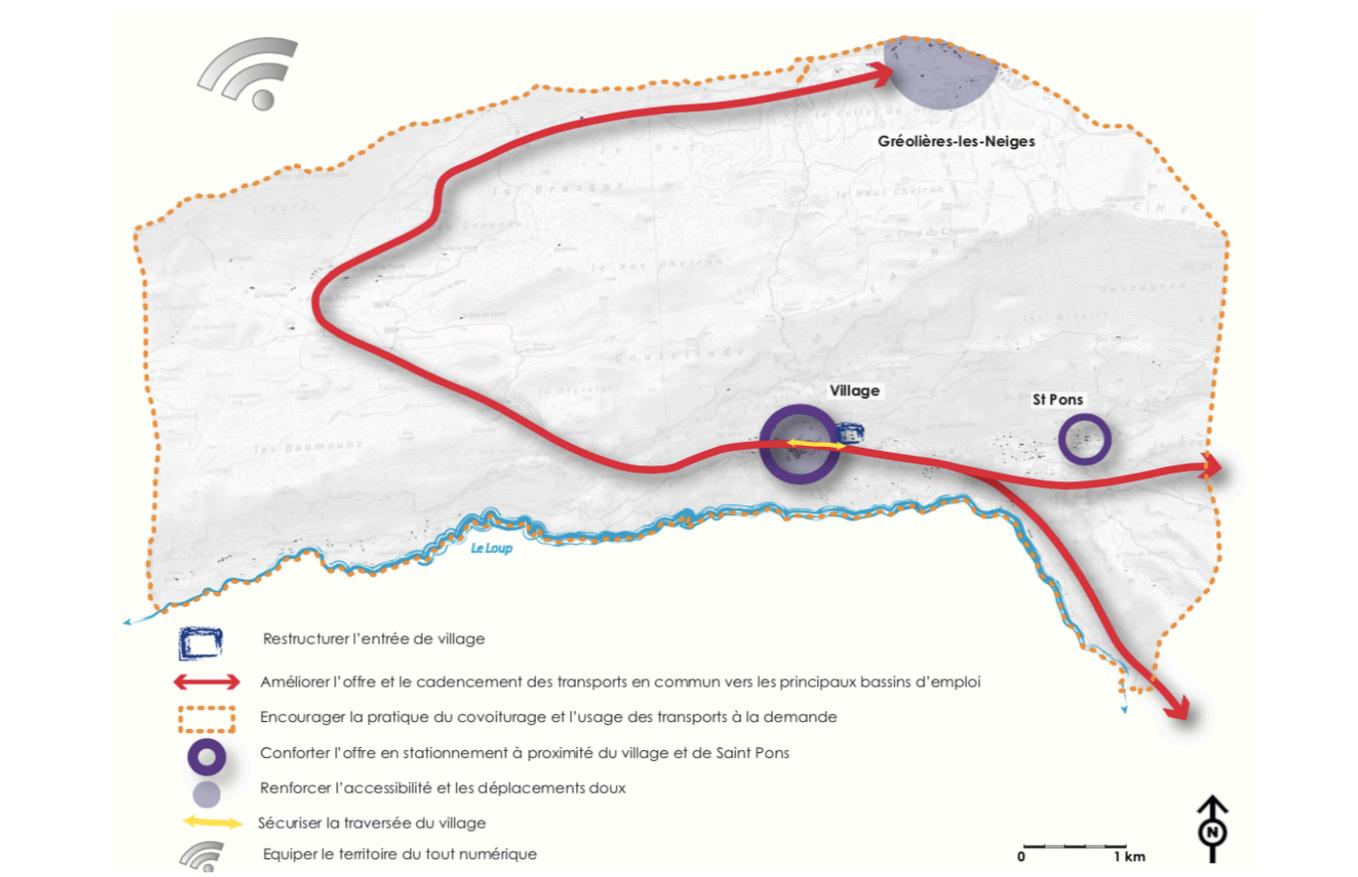
- En approuvant la Charte, les collectivités s'engagent à mettre en œuvre les dispositions qui figurent dans ce document (en matière par exemple d'aménagement, de gestion de l'eau et des déchets, de circulation motorisée...).

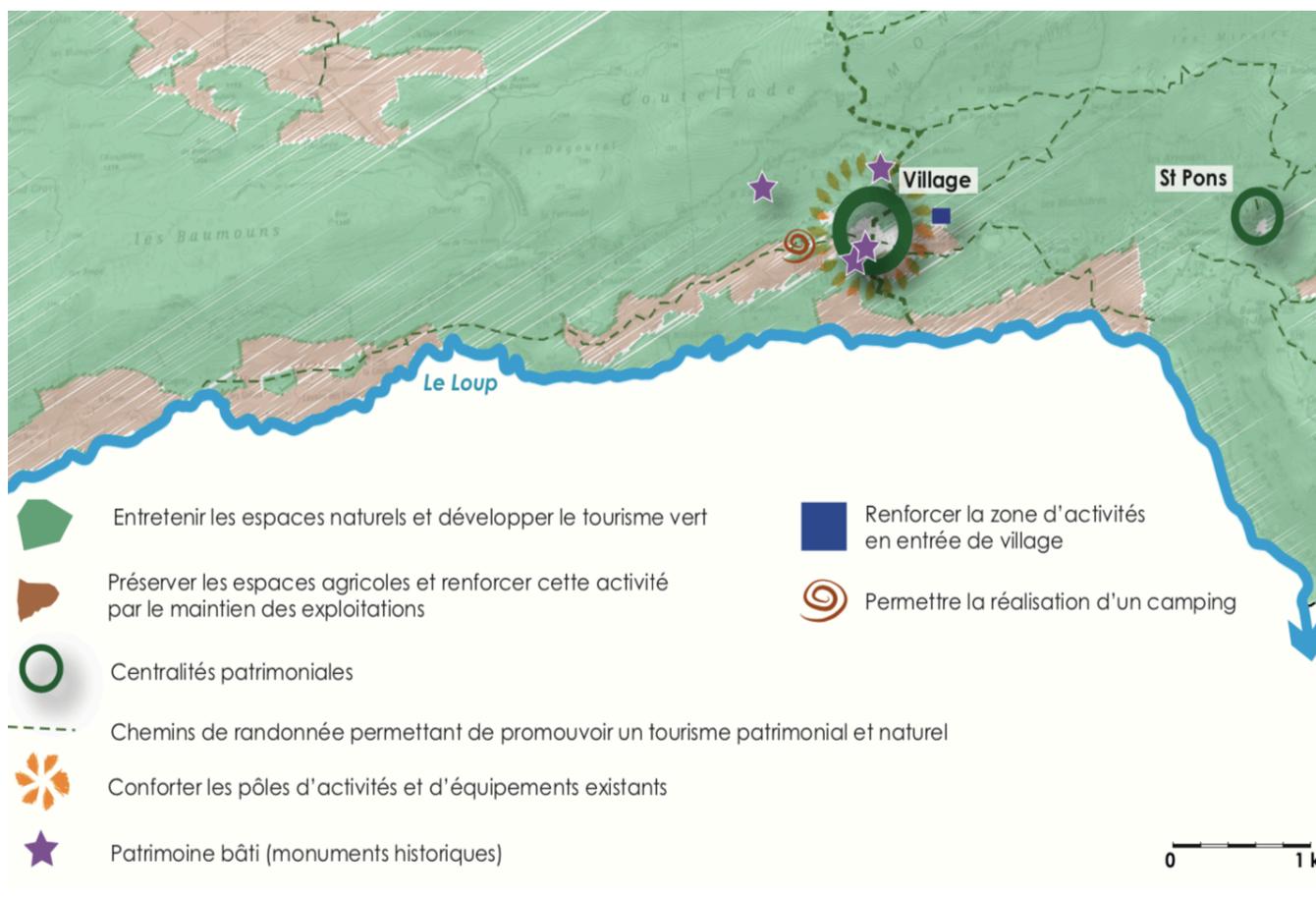
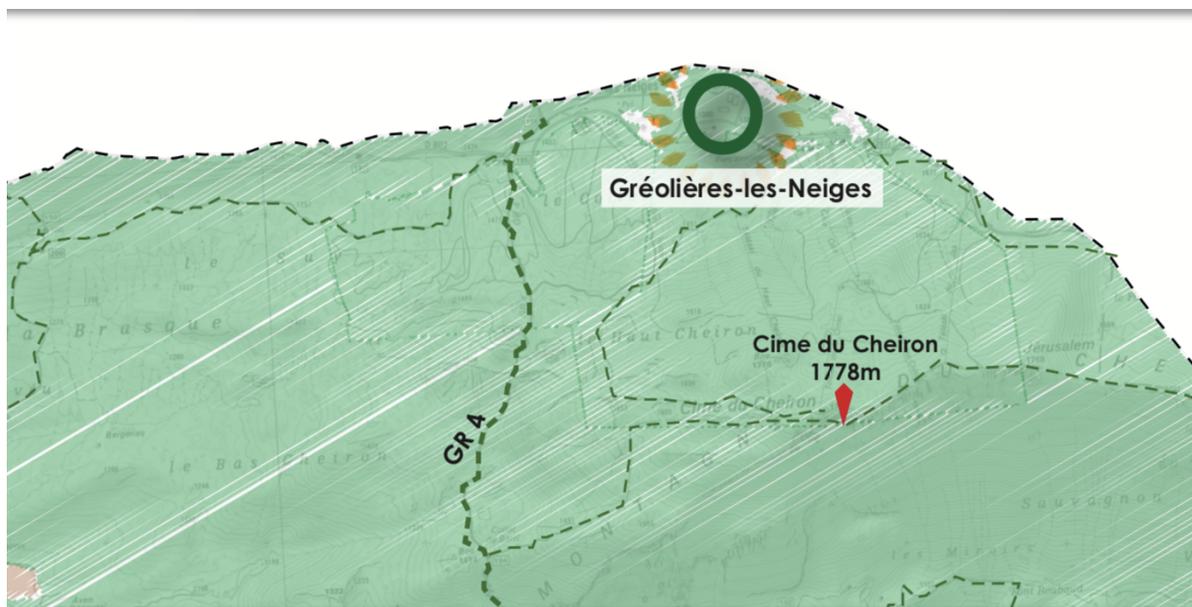
*Le PNR est systématiquement consulté pour avis lorsqu'un équipement ou un aménagement sur son territoire nécessite une étude d'impact.*

La charte présente les différents axes de développement suivants et les orientations stratégiques qui en découlent :

- **Axe 1** : Fédérer les acteurs du territoire autour de la protection et de la gestion de l'exceptionnelle biodiversité et du paysage des Préalpes d'Azur.
- **Axe 2** : Permettre le développement d'un territoire exemplaire, solidaire et dynamique
- **Axe 3** : Consolider l'identité du territoire par la valorisation des patrimoines.
- **Axe 4** : Positionner l'homme comme acteur du projet de territoire.

*Les trois schémas ci-dessous illustrent la cohérence de l'ensemble du projet communal au regard des documents de rang supérieur.*





## VI- LE PLU ET LES PLANS ET PROGRAMMES A PRENDRE EN COMPTE.

### 1- Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET).

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte modernise le contenu du PCET. Il s'appelle désormais le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

*Le PCAET est un projet territorial de développement durable.* À la fois stratégique et opérationnel, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES),
- L'adaptation au changement climatique,
- La sobriété énergétique,
- La qualité de l'air,
- Le développement des énergies renouvelables.

Ce nouveau document doit être élaboré au niveau intercommunal et concerne uniquement les EPCI de plus de 20 000 habitants.

La commune de Gréolières appartient à la CASA, (176 687 habitants en 2013).

La CASA est donc concernée par la mise en oeuvre d'un PCAET.

*En attendant l'élaboration d'un tel plan par la CASA, le PLU de Gréolières doit être compatible avec le Plan Climat-Energie Territorial mis en oeuvre à l'échelle des territoires de l'Ouest 06.*

Le PCET se compose de 5 axes stratégiques :

*Axe 1 : Engager l'Ouest 06 vers la construction d'un territoire durable.*

*Axe 2 : Conforter l'attractivité du territoire en anticipant les effets du changement climatique.*

*Axe 3 : Engager le territoire vers la transition énergétique.*

*Axe 4 : Poursuivre l'exemplarité de l'action publique.*

*Axe 5 : Fédérer l'ensemble des acteurs et des habitants.*

### 2 – Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

- Introduites dans la loi Grenelle I et traduites dans la loi Grenelle II, la trame verte et la trame bleue (TVB), sont des facteurs de mise en cohérence des politiques d'aménagement du territoire en France. Elles contribuent à la préservation et la restauration de la biodiversité et prennent en compte les changements climatiques.

*Il s'agit de « raisonner en termes de maillage et de fonctionnalité des écosystèmes à une très large échelle spatiale, intégrant d'une part la mobilité des espèces et dans une moindre mesure des écosystèmes, mais aussi la biodiversité ordinaire ».*

- *La TVB est mise en oeuvre au moyen d'un document-cadre intitulé « Schéma Régional de Cohérence Écologique », SRCE. Il est défini à l'article L.371-3 du Code de l'Environnement. Son objectif premier est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques, ce qui implique :*
  - d'identifier les composantes de la TVB, (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
  - d'identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques et de définir les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
  - de proposer des outils adaptés pour la mise en oeuvre de ce plan d'action.

*Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région PACA a été arrêté fin novembre 2014 par le Préfet de Région, suite à son approbation par l'assemblée du Conseil Régional le 17 octobre 2014. D'une durée de mise en oeuvre de 6 ans, le PLU de Gréolières se doit de prendre en compte le SRCE.*

### **3 – Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.**

- Le SRADDT, adopté par l'Assemblée Régionale le 26 Juin 2015, est l'expression du projet politique pour le territoire régional à l'horizon 2030. Il fixe les orientations stratégiques du développement régional dans les domaines de :
  - l'aménagement du territoire,
  - l'offre de déplacements,
  - la maîtrise et la valorisation de l'énergie, de la pollution de l'air et du logement.
- Il décline, sur chacun des territoires organisés, les orientations stratégiques d'aménagement et de développement durable. La territorialisation du SRADDT s'exprime à l'échelle régionale, à une échelle infrarégionale, et à l'échelle des trois grands territoires interrégionaux (massif, vallée fluviale et littoral).
- Un diagnostic prospectif «la région de 2013 à 2030 » a identifié les grandes tendances et évolutions probables à l'horizon 2030 en matière démographique, écologique et économique, et propose quatre grands défis à relever :
  - le défi des évolutions démographiques et sociales,
  - le défi de la transition écologique et énergétique,
  - le défi des transformations du modèle économique régional,
  - le défi de la place de Provence Alpes Côte d'Azur dans le monde.

## VII- LE PLU ET LES AUTRES DOCUMENTS A PRENDRE EN CONSIDERATION.

### 1- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

L'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les Servitudes d'Utilité Publique qui figurent dans une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Les SUP sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques, en application de législations particulières en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol à Gréolières sont :

- **A5 : Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales) :** les utilisations du sol ne doivent pas porter atteinte au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des canalisations publique. La consultation de la mairie préalablement à tous travaux est indispensable ainsi que celle de la compagnie concessionnaire pour la distribution de l'eau potable.

- **AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques.**

Elle s'étend sur une zone de 500 mètres de rayon autour des monuments.

- **AC2 - Servitudes de protection des sites et monuments naturels.**

Elles limitent l'utilisation des sols et imposent un avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

- **AS1- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) et des eaux minérales.**

Ces périmètres instaurent la protection de la source du Vegay située sur la commune d'Aiglun, les sources de Gréolières situées sur la commune de Gréolières, et la source des Termes située sur la commune d'Andon.

- **I4 - Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques, servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres :** elles s'appliquent sur toutes lignes aériennes et souterraines.

- **PT3 - Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication :** elles limitent l'utilisation des sols et imposent la consultation du Centre de Câbles des TRN de Nice et DOT de Nice.

- **T7 - Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.**

Il est interdit de créer certaines installations déterminées par Arrêté Ministériel sur la totalité du territoire communal, (consultations préalables obligatoires de la DDTM, et de l'aéroport de Nice).

## 2 – Le régime forestier.

La forêt communale de Gréolières relève du régime forestier.

Le document d'aménagement de la forêt communale de Gréolières pour la période 2018 - 2037 avec application du 2° de l'article L122-7 du code forestier a été approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2018.

*Le régime forestier est un ensemble de garanties permettant de préserver la forêt sur le long terme : véritable statut de protection du patrimoine forestier, c'est aussi un régime de gestion, avec un souci de renouvellement des ressources en bois, des autres produits et services fournis par les forêts, et de transmission aux générations futures de ces ressources.*

Ces objectifs se matérialisent au travers de « l'aménagement forestier ».

L'Office National Forestier (ONF), est le gestionnaire unique qui assure la mise en œuvre du régime forestier aux côtés de la Municipalité.

Les bois et forêts soumis au régime forestier ne relèvent plus de la réglementation des servitudes d'utilité publique (ancienne servitude A1).

## 3- Les risques naturels.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) des Alpes-Maritimes a été réalisé en septembre 2016. Il inventorie, commune par commune, les risques majeurs auxquels la population peut être confrontée.

Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs, (DICRIM), constitue un complément au DDRM pour le territoire communal.

Sur le territoire communal, 4 risques naturels sont prévisibles.

- ***Le risque inondation.***

La commune peut être concernée par deux types d'inondations : la crue des fleuves côtiers à régime torrentiel et des vallons, et le ruissellement pluvial.

Les zones à risque d'inondation sont répertoriées dans l'Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles, (EAIP)

- ***Le risque mouvement de terrain – retrait/gonflement des argiles.***

La commune de Gréolières présente un relief accidenté sur la majeure partie de son territoire. Une zone du versant situé au quartier des Vignes demeure soumise à un risque de glissement de terrain.

- ***Le risque sismique.***

La commune est située en zone de sismicité 4, (moyen), conformément aux dispositions du décret numéro 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

- ***Le risque de feux de forêt.***

La commune a une superficie de 5267 ha, dont 823 demeurent boisés et renferment un habitat dispersé. Ils sont donc particulièrement sensibles aux feux de forêt.

Sur un plan pratique, et au regard de l'ensemble de ces risques naturels, l'aptitude à la construction sur la commune distingue 6 zones :

<b>Zones</b>	<b>Aptitude à la construction.</b>
<b>1</b>	Nulle à très faible - Zone de risque.
<b>2</b>	Faible - étude géotechnique indispensable.
<b>3</b>	Faible à moyenne - étude géotechnique indispensable pour collectifs.
<b>4</b>	Moyenne, étude géotechnique recommandée pour collectifs.
<b>5</b>	Moyenne à bonne.
<b>6</b>	Bonne à très bonne.

## VIII- LA TRAME VERTE ET BLEUE. (TVB).

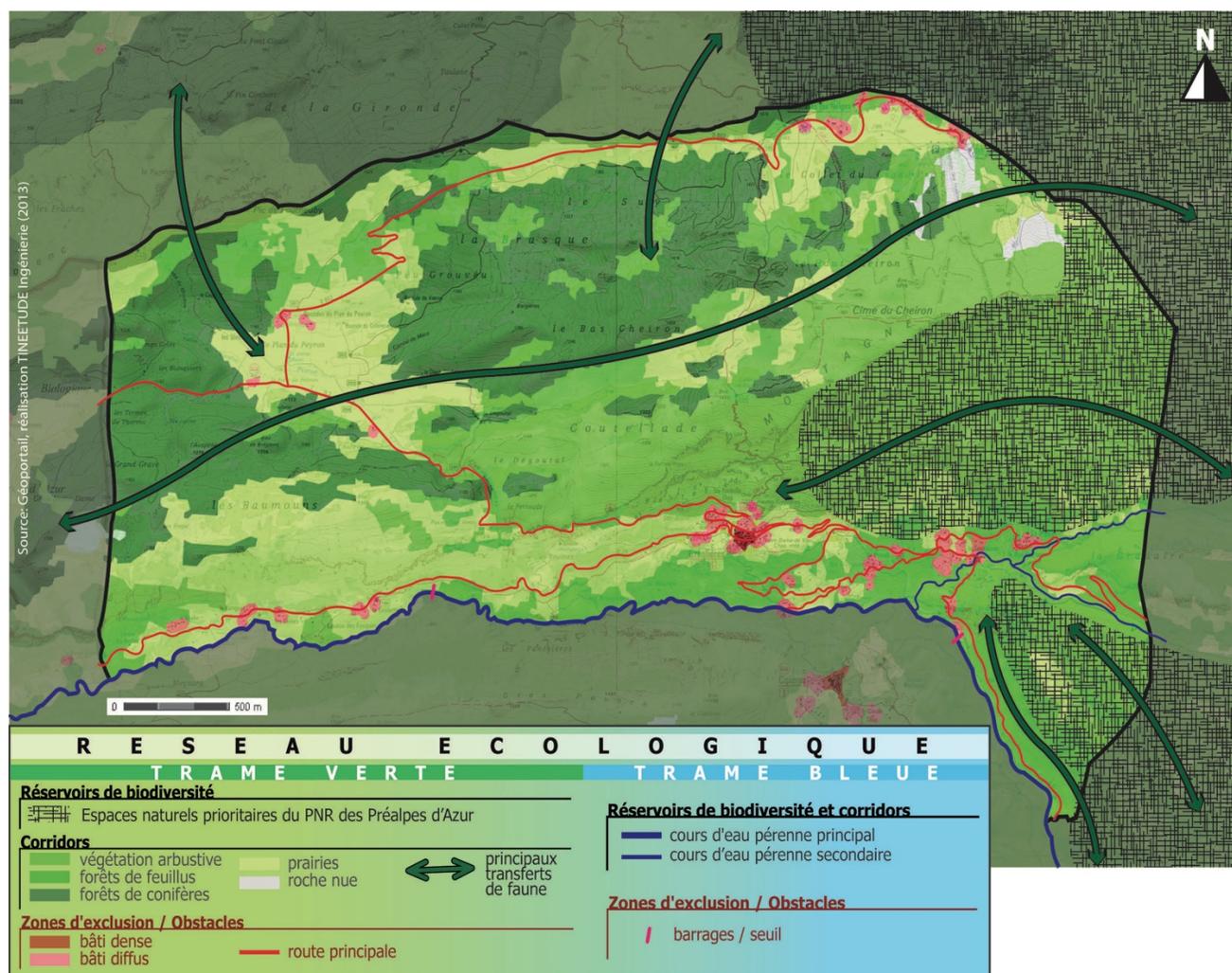
La TVB est une mesure-phare du Grenelle de l'environnement, inscrite dans la Stratégie Nationale Biodiversité.

La démarche de définition de cette TVB est réalisée en 2 phases :

**Phase 1: Le réseau écologique.** Il repose sur une étude scientifique qui permet de cartographier le fonctionnement biologique du territoire.

Il met en évidence les réservoirs de biodiversité, espaces vitaux pour les espèces, et les corridors écologiques qui les relient.

**Phase 2 : La Trame Verte et Bleue** C'est l'outil d'aménagement qui permet de prendre en compte le fonctionnement écologique d'un territoire, et de préserver ainsi les services écosystémiques (services gratuits que la nature rend à l'homme, ex : production de bois énergie...).



La commune de Gréolières est concernée par de nombreux périmètres d'inventaires. Ces périmètres, qui se recoupent, couvrent une vaste superficie du territoire communal. Ils révèlent la grande richesse naturelle de ce territoire.

Gréolières est concernée par :

- Le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur ;
- Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ;
- Trois ZNIEFF de type II ;
- Trois sites Natura 2000 :

Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR9301570 « *Préalpes de Grasse* » ;

Site d'Intérêt Communautaire FR9301571 « *Rivière et gorges du Loup* » ;

Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9312002 « *Préalpes de Grasse* ».

- Un réservoir biologique.

L'étude de l'état initial du milieu naturel s'est déroulée en trois phases.

### **1/ Une étude bibliographique.**

- Elle a consisté en un recueil préliminaire d'informations, (études, inventaires et cartographies concernant le territoire de Gréolières).  
Cette étude a permis de localiser les enjeux répertoriés sur l'aire d'étude :
  - habitats naturels et espèces susceptibles d'être rencontrés,
  - périmètres de protection réglementaires et contractuels (Natura 2000, etc.),
  - périmètres d'inventaires (ZNIEFF), et tout autre enjeu répertorié.
- La cartographie de la trame verte et bleue du territoire a été dessinée en tenant compte des différentes données bibliographiques disponibles. Les éléments paysagers appartenant à un réseau continu ou morcelé d'espaces naturels ont été cartographiés sur la base d'une interprétation de la photo aérienne.  
Ces espaces principalement forestiers contribuent à la formation d'une trame verte dont la continuité est relativement altérée en l'état actuel. Il est à noter que les éléments de fragmentation de cette trame verte -clôtures, murets- ne sont pas décelables sur photos aériennes.
- Les continuités susceptibles d'être impactées par le projet de PLU ont donc fait l'objet d'une visite sur le terrain afin d'apporter des précisions quant à la cohérence du réseau écologiques que le projet de PLU devra préserver ou restaurer.

### **2/ Des investigations de terrain.**

- Les prospections de terrains ont été réalisées sur l'ensemble du territoire communal de manière globale, sur les secteurs susceptibles d'avoir des incidences notables, enfin sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.
- Plusieurs campagnes sur plusieurs saisons ont ainsi été réalisées :
  - année 2013 : prospections en avril et en juin sur 4 journées ;
  - année 2014 : prospections de mai à juillet sur 4 journées ;

- année 2015 : prospections en juillet ;
- année 2016 : prospections en novembre et décembre ;
- année 2017 : prospections automnales en novembre.

### 3/ Une hiérarchisation des enjeux environnementaux.

A partir de l'analyse précédente, cinq grands enjeux ont pu être identifiés sur le territoire de Gréolières, tels que hiérarchisés ci-dessous :

Enjeu n°1 : Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.

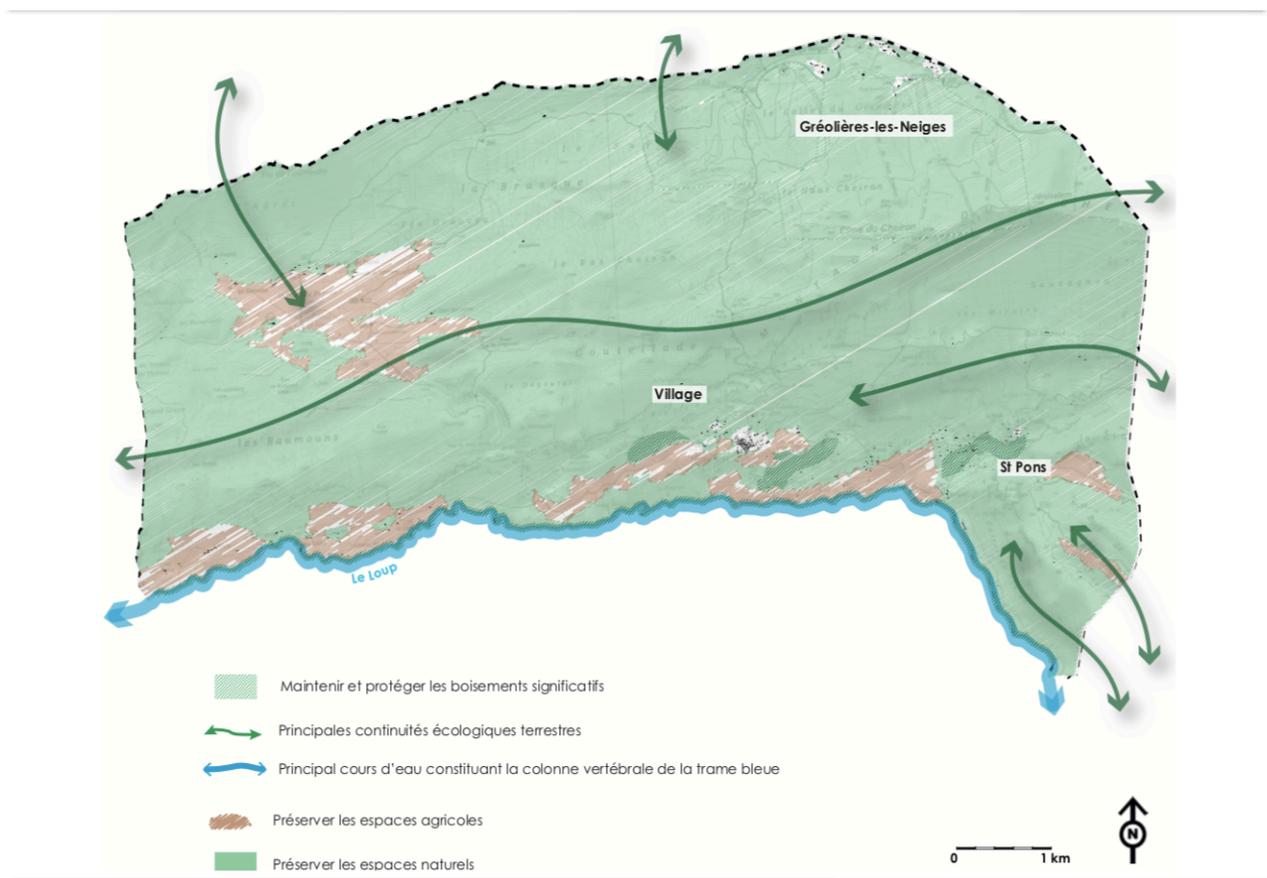
Enjeu n°2 : Préservation des ressources et lutte contre les nuisances.

Enjeu n°3 : Prise en compte des risques naturels.

Enjeu n°4 : Protection du patrimoine bâti et paysager.

Enjeu n°5 : Gestion économe du territoire.

*La prise en compte de ces enjeux environnementaux au niveau des incidences du PLU et les mesures prises pour la protection des sites, des habitats et des espèces, sont synthétisées au niveau du schéma et du tableau suivants.*



Thèmes	Incidences du PLU.	Mesures envisagées.
Espaces naturels protégés.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des sites Natura 2000</li> <li>- Protection des milieux naturels (Préalpes de Grasse ; Rivière et gorges du Loup ; périmètres d'inventaires ZNIEFF).</li> <li>- Protection des milieux naturels du Parc naturel des Préalpes d'Azur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour tout projet d'aménagement, les secteurs du village de Gréolières et Saint-Pons devront bénéficier d'une évaluation simplifiée des incidences sur les sites Natura 2000.</li> <li>- Création d'une zone spécifique au réservoir de biodiversité relatif au périmètre du site.</li> </ul>
Habitats et espèces.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement des unités naturelles de la commune en zones A ou N.</li> <li>- Création de surfaces d'EBC.</li> <li>- Préservation des espaces vierges d'urbanisation dans les zones constructibles.</li> <li>- Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées, (Vipère d'Orsini).</li> <li>- Perturbation de la faune par les éclairages extérieurs à proximité des zones ouvertes à l'urbanisation.</li> <li>- Prise en compte de la prolifération d'espèces envahissantes dans le cadre des projets d'aménagements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'une zone de prescription relative au périmètre du site de Natura 2000.</li> <li>- Création de prescriptions règlementaires permettant la préservation des réservoirs de biodiversité (TVB).</li> <li>- Convention de gestion des habitats favorables à la Vipère d'Orsini, (Gréolières-les-Neiges).</li> <li>- Limitation de la pollution lumineuse par optimisation de l'éclairage.</li> <li>- Dans le cadre d'aménagements, engagement à ne pas planter d'espèces invasives, et à éviter tout apport de terre exogène susceptible d'en contenir.</li> </ul>
Réseau écologique.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces boisés délimités dans les documents graphiques, (EBC).</li> <li>- Classement en ZSP du périmètre Natura 2000 relatif à la Rivière et aux gorges du Loup et aux Préalpes de Grasse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation des EBC ayant une valeur forestière avérée.</li> <li>- Prescriptions préservant les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.</li> <li>- Choix d'un éclairage adapté.</li> </ul>
Prise en compte des risques.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meilleure prise en compte du DICRIM par l'identification des zones à risque dans les plans du PLU.</li> <li>- Possibilité de prévenir les risques par des aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU.</li> <li>- Exposition de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possible.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PADD prend en compte les risques naturels dans le cadre d'un objectif défini.</li> <li>- Pas d'autorisation de reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si l'emplacement l'expose fortement à un risque naturel.</li> </ul>

**- Effets positifs – Effets négatifs –**

*Les zones naturelles couvrent la majorité de la commune.*

*D'une surface de plus de 4 799 ha, elles représentent près de 90,9 % de ce territoire, qui est l'un des plus riches en biodiversité.*

*Avec plus de 2000 espèces végétales, il abrite le tiers de la flore présente en France, dont 65 espèces protégées.*

*C'est assez dire l'importance que revêt la TVB pour la préservation de cette région.*

*Cette étude du site s'est étendue sur cinq années consécutives.*

*Sa complétude et son exhaustivité témoignent du sérieux avec lequel elle a été conduite.*

## IX- LA CONCERTATION.

### 1- Rapport du bilan de la concertation publique.

- *Par délibération en date du 5 juin 2012, le Conseil Municipal de la commune de Gréolières a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).*  
Conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, une concertation a eu lieu pendant toute la durée de l'élaboration du PLU.
  
- *Information du public tout au long de la procédure.*  
La commune a procédé à l'affichage de plusieurs panneaux dans l'agence postale du mois de Mai 2014 au mois de Juillet 2017.  
Ces panneaux portaient sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement ; ils exposaient les données recueillies ainsi que les besoins identifiés.  
Le diagnostic, l'état initial de l'environnement, et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été mis à la disposition du public en Mairie, accompagnés d'un registre.  
Un article sur le site internet a rappelé tout au long de la procédure la possibilité de consigner ses observations dans le registre mis en place à cet effet.  
La réunion de présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi que du PADD à la population a été annoncée sur le site internet de la commune, et sur les affiches placardées sur tous les panneaux d'affichage de la commune, ainsi qu'en Mairie.

*NB : Aucune association ne s'est manifestée pour participer à l'élaboration du PLU.*

*Monsieur Le Maire a précisé à ses administrés que pour les demandes particulières, la Mairie se tenait à leur disposition pour toutes questions.*

- *La consultation s'est déroulée en deux temps :*

*Première phase : Présentation du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).*

Le PADD découlera et des objectifs communaux et des conclusions dégagées par le diagnostic territorial.

Une réunion publique sur ces documents a ainsi été organisée.

*Cette réunion s'est tenue le 26 Juillet 2017 afin de permettre aux habitants de prendre connaissance des documents présentés, de s'approprier le projet, et de pouvoir émettre ainsi des avis et d'éventuelles remarques.*

La réunion publique a été présidée et animée par Monsieur Le Maire de Gréolières.

Le bureau d'études chargé de l'élaboration du PLU a présenté de manière synthétique les documents par le biais d'un diaporama.

Un débat a suivi cette présentation concernant les principales préoccupations de la population.

*Résultat de la concertation.*

Nature des questions posées	Formulation des questions.
Contexte réglementaire	1- Qu'est-ce que le SCoT de la CASA ? 2- Cette intercommunalité engendrera-t-elle un document d'urbanisme intercommunal ? Combien y a-t-il d'habitant au Km2 ?
Environnement	1- Quelle est la différence entre le risque sismique et le risque mouvement de terrain ?
Développement urbain.	1- Les habitants souhaitent vivre dans des maisons individuelles avec jardin ; pourquoi développer des logements collectifs ? Y a-t-il de la demande ? 2- Qu'en est-il des logements insalubres et vacants sur le territoire communal et notamment à Gréolières-les- Neiges ? 3- Au vu de l'augmentation de la population et des logements, les équipements seront-ils adaptés ? 4- Le PLU prévoit-il une aire pour les gens du voyage ?
Déplacements	1- Au vu des difficultés de déplacement, notamment en direction des bassins d'emploi, quel sera l'impact du projet PLU sur la thématique des déplacements ?
Procédure de PLU.	1- Quelles sont les prochaines étapes ? 2- Quelle est la durée d'élaboration du PLU ? 3- Le lotissement de Gréolières-les-Neiges sera-t-il toujours applicable après l'approbation du PLU ? 4- Peut-on déposer un permis de construire ? 5- Quelle est la réglementation qui s'applique aujourd'hui sur le territoire communal ?

Les autres aspects relevés par les différentes questions de la population ont porté sur des demandes personnelles et sur des précisions concernant la suite de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

*Deuxième phase : présentation du projet de zonage, du règlement, du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).*

Les bureaux d'études, chargés de l'élaboration du PLU et de l'évaluation environnementale du PLU, ont présenté par le biais d'un diaporama, les projets de règlement, de zonage, les OAP ainsi que le PADD modifié.

La réunion a été présidée par Monsieur le Maire.

*Résultat de la concertation*

<b>Nature des questions posées.</b>	<b>Formulation des questions.</b>
Contexte règlementaire	1- Comment est déterminée la discontinuité ? 2- Qu'autorise la zone agricole ?
Développement urbain.	1- Les réseaux d'eau et d'assainissement seront-ils adaptés à l'évolution envisagée ? 2- Peut-on installer des yourtes ? 3- Peut-on envisager un projet de construction à Gréolières-les Neiges ?
Procédure de PLU.	1- Quelle est la prochaine étape d'élaboration du PLU ? 2- Le lotissement de Gréolières-les-Neiges sera-t-il toujours applicable après l'approbation du PLU ? 3- Quelle est la réglementation qui s'applique aujourd'hui sur le territoire communal ?

**2- Analyse de la concertation par le commissaire-enquêteur.**

Depuis le mois de mai 2014, la population a été régulièrement tenue informée et des phases du projet et de son contenu.

Les réunions publiques organisées par la commune ont permis d'informer les habitants et de fournir toutes les explications nécessaires à la compréhension des documents d'urbanisme.

Les réponses apportées aux différentes questions citoyennes, telles qu'exposées dans le « bilan de la concertation », m'ont semblé à la fois claires et concises.

Beaucoup de demandes concernaient des projets individuels de construction.

A travers son projet de PLU, la Municipalité a tenté de répondre à toutes les observations formulées par les habitants de la commune.

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

## X- APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE.

- Le dossier version papier.

Le dossier dans son ensemble témoigne d'un travail sérieux et approfondi : il est bien construit, clair et didactique.

Le diagnostic paraît exhaustif, plusieurs tableaux synthétiques donnent une vue d'ensemble du territoire communal.

Le rapport de présentation, avec schémas et prises de vues, permet une appréciation claire des différents projets communaux.

*Il faut souligner ici la grande cohérence du document : le PADD, solidement construit à partir du diagnostic et des enjeux identifiés, trouve sa traduction et dans le zonage, et dans le règlement. Cette cohérence permet, pour la plupart des demandes formulées dans cette enquête, d'émettre des avis dans la continuité de ces orientations.*

- Le dossier version numérique.

La dématérialisation exige que le dossier présenté en ligne sous forme « numérique » soit identique au dossier « papier ».

Cette contrainte ignore la différence entre les deux modes de lecture et tout particulièrement la difficulté qu'il y a à naviguer dans des documents volumineux au moyen d'un équipement informatique dont l'écran est de taille limitée : la largeur et la hauteur de l'affichage font que l'exploitation d'une carte de grande surface - comme une carte de zonage par exemple - y est difficile. *Ces contraintes sont inhérentes à la dématérialisation, et donc non spécifiques à la présente enquête.*

- L'encadrement législatif du projet.

### 1) Liste des délibérations et arrêtés :

- Délibération communale N°84/2011 en date du 04/11/2011.

Objet : instauration d'une taxe d'aménagement sur le territoire de la commune.

- Délibération communale N°39/2012, en date du 05/06/2012.

Objet : élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

- Arrêté préfectoral n°2014-452 en date du 10/06/2014, portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département des Alpes-Maritimes.

- Délibération communale N°50/2017, en date du 20/10/2017.

Objet : débat sur le Projet d'Aménagement et de développement Durables.

- Délibération communale N°66/2018, en date du 26/10/2018.

Objet : débat sur le Projet d'Aménagement et de développement Durables.

- *Extrait du registre des délibérations du bureau de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis N°BC.2018.245, en date du 10/12/2018.*

Objet : Elaboration du PLU de Gréolières ; autorisations d'ouvertures à l'urbanisation.

- *Arrêté Préfectoral N°2018-916, en date du 28/12/2018, portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Gréolières.*

- *Délibération communale N°08/2019, en date du 15/03/2019.*

Objet : Application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme pour le PLU en cours d'élaboration.

- *Délibération communale N°30/2019, en date du 27/06/2019.*

Objet : Arrêt du projet du PLU.

- *Avis CDPENAF N°20181106, en date du 06/11/2018.*

Objet : Examen pu projet de PLU de la commune de Gréolières au titre des Art. L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme relatifs aux ouvertures à l'urbanisation.

- *Arrêté municipal N°53-2020, en date du 23/07/2020.*

Objet : Arrêté prescrivant l'enquête publique unique relative à la procédure d'élaboration du PLU de la commune de Gréolières.

- *Décision du Tribunal Administratif de remplacement du commissaire-enquêteur, en date du 06/01/2020.*

## 2) Avis requis des PPA :

- PPA -	- AVIS -
CDPENAF et Préfet.	Avis favorable sous réserves.
Mission Régionale d'Autorité Environnementale.	Avis tacite. Absence d'observations.
Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes.	Favorable avec remarques.
Préfet / DDTM.	Avis favorable sous réserves.
Chambre de Commerce et d'Industrie NCA	Avis favorable.
Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis	Avis favorable sous réserves.
Office National des Forêts	Avis favorable avec remarques.
Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur	Avis favorable avec remarques.

*Au regard de ce qui précède, l'encadrement législatif du projet ne me semble pas devoir être sujet à caution.*

## XI - ORGANISATION DE L'ENQUETE

### 1 - Réunions préparatoires à l'ouverture de l'enquête et visite sur sites .

- *Le vendredi 26 juin*, une réunion de cadrage de l'enquête s'est tenue en mairie de Gréolières, en présence de Messieurs MALFATTO, maire de Gréolières, et GIUGE, Adjoint au maire en charge de l'urbanisme. Etait également présente Madame TRAINA, référente en mairie pour la durée de cette enquête.

Au cours de cet entretien, une présentation du projet et de ses principaux enjeux pour la commune ont été exposés. J'ai ensuite fait part des changements introduits dans l'organisation et le déroulement des enquêtes publiques par l'ordonnance du 03/08/2016 relative à la dématérialisation de l'enquête publique.

Ont ensuite été mis au point de concert, le contenu du projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Environnement, le nombre et les dates des permanences, ainsi que les mesures de publicité.

Au décours de cet entretien, il m'a été remis une version dématérialisée du dossier d'enquête.

- *Le 15 juillet*, à la demande de Monsieur le Maire, une réunion a été organisée avec Monsieur Patrick BARBOT, Adjoint au maire en charge de la dématérialisation de l'enquête publique pour la commune.

- *Le mardi 11 août*, une dernière visite en Mairie a permis de valider l'adéquation de l'aménagement des locaux et l'organisation des permanences au regard des contraintes sanitaires, ainsi que la sécurisation de l'enquête au plan organisationnel.

(On trouvera en annexe 1 et 2 du rapport tous les documents inhérents à l'encadrement de l'enquête, ainsi que les prises de vues des installations réalisées).

J'ai enfin coté et paraphé les différentes pièces du dossier et le registre d'enquête.

- *Le mardi 8 septembre*, de 13h30 à 17h30, une visite sur sites a été organisée avec Mr. MALFATTO, maire de la commune, et Mr. GIUGE, adjoint en charge de l'urbanisme. Cette visite a permis de réaliser les prises de vues nécessaires au traitement des demandes citoyennes.

### 2 - Contribution à l'organisation et à la sécurisation de l'enquête.

#### *2.1- Au plan organisationnel.*

Le mode d'organisation et de traitement des courriers arrêtés pour cette enquête sont détaillés en annexe 1 du présent document.

Dans un courrier en date du 22 juillet, Mr Marc MALFATTO, Maire de Gréolières, m'indique que les mesures sanitaires ont été mises en place, et que la sécurisation de l'enquête a été finalisée par les services de la commune.

## **2.2- Au plan sanitaire.** (Annexe 2 du document).

Le choix du local dédié à la réception du public et aux permanences s'est porté sur une pièce du rez-de-chaussée pourvue de plusieurs fenêtres afin d'éviter les risques sanitaires inhérents au confinement.

Cependant, compte-tenu de son exigüité, il est prévu d'admettre une seule personne par entretien au cours des permanences.

Pour les personnes à mobilité réduite, l'accès au site de l'enquête se fera à partir des locaux de la poste, mitoyens à ceux de la mairie.

L'organisation de l'enquête aura vocation à respecter les indications listées au niveau de la fiche jointe en annexe 2 du présent document, avec notamment :

- l'installation d'une protection en plexiglas sur le bureau entre le commissaire-enquêteur et le visiteur,
- le déploiement du plan de zonage sur un mur du local, afin d'éviter des manipulations itératives du document,
- en salle d'attente, le strict respect des distances de sécurité par le nombre de sièges mis à disposition,
- la mise en place d'une affiche « les gestes à respecter lors des permanences ».

*Toutes ces préconisations seront susceptibles d'évolution, elles s'adapteront à l'évolution du COVID et des impératifs sanitaires.*

## **3 - La publicité de l'enquête publique.**

### ***Publicités règlementaires.***

Conformément à l'article 4 de l'arrêté d'enquête reprenant les dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement, l'avis d'enquête publique a été publié et affiché dans deux journaux locaux : Nice-Matin et Les Petites Affiches.

(Avis annexés au rapport d'enquête).

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la commune.

Les avis ont été affichés sur les lieux habituels d'affichage de la commune, à savoir :

- Route de Andon ;
- Plan du Peyron ;
- Boulevard du Grand Pré ;
- Abri bus de Gréolières-Les-Neiges ;
- Route de Grasse ;
- St. Pons ;
- Route de Cipières ;
- Rue du Collet ;
- Abri bus du parking de La Faisse.

*Une attestation de certificat d'affichage figure en annexe du présent rapport.*

*Les différentes mesures prises : publication de l'avis d'enquête dans les journaux d'annonces légales et sur le site internet de la commune, affichage en mairie et sur les panneaux administratifs, mise en ligne, à compter du 17 août, de l'intégralité du dossier d'enquête sur le site internet de la commune, me conduisent à conclure à une information suffisante du public.*

#### **4 – Le Procès-Verbal de Synthèse.**(PVS).

*« Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse en deux exemplaires signés conjointement par le commissaire enquêteur et le responsable du projet. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.*

*A la fin de l'enquête, il convient de joindre ce procès-verbal revêtu des deux signatures au rapport d'enquête. »*  
Le procès-verbal de synthèse, document de neuf pages, a été remis à Mr. MALFATTO, Maire de la commune de Gréolières le 26 septembre 2020, soit trois jours après la mise à disposition des dossiers, registres et lettres, lors d'une réunion de travail qui s'est tenue à 10h00 heures en mairie, en présence de Mr. GIUGE, adjoint en charge de l'urbanisme.

*Un document attestant de la remise du PVS est annexé au rapport d'enquête.*

Dans un mail postérieur à cette réunion, Mr. MALFATTO indique que ce Procès-Verbal de Synthèse n'appelle aucune remarque de sa part.

## XII - BILAN DE L'ENQUÊTE -

Le mercredi 23 septembre le registre d'enquête a été clos en mairie, ainsi que le site internet dédié. L'ensemble du dossier d'enquête, le registre et les documents annexes m'ont été remis. Le climat de l'enquête a été serein. Une particularité à cette enquête : le site internet dédié n'a enregistré que trois contributions à l'enquête.

### **I- Bilan des permanences.**

Toutes les remarques citoyennes inscrites sur le registre papier, à l'exception d'une seule, l'ont été lors des permanences.

Dates des permanences	Nombre de personnes reçues en entretien.	Nombre de remarques inscrites au registre.
Lundi 24 août 2020	9	6
Vendredi 11 septembre 2020	13	9
Mercredi 23 septembre 2020	10	7
TOTAL	32	22

### **II- Avis des Personnes Publiques Associées.**

Les avis émis par les PPA concernant les différentes parties du dossier de PLU sont synthétisés au niveau des tableaux ci-dessous.

Ces tableaux intègrent également les réponses de la commune.

<b>- REGLEMENT -</b>	
<b>Réserves / Recommandations</b>	<b>Commentaires de la commune.</b>
<p><b><u>CDPENAF et Préfet.</u></b>            1- Revoir les dispositions de la zone NL afin de ne pas aboutir à une consommation supplémentaire des espaces naturels.            2- Préciser la hauteur autorisée des constructions à usage d'habitation, extension comprise.            3- Prendre en compte les demandes de modifications des zones A et N, formulées par la Chambre d'Agriculture.</p>	<p>1- L'article 2 de la zone NL a été complété.            2- Les articles 4 des zones naturelles et agricoles ont été complétés.            3- Les modifications des zones A et N ont été réalisées conformément à la demande de la Chambre d'Agriculture.</p>
<p><b><u>CCI NCA.</u></b>            Aucune emprise au sol n'est renseignée dans l'article N4 du règlement de la zone NL.</p>	<p>Le règlement de la zone NL a été complété à l'article 2.</p>
<p><b><u>CASA.</u></b>            1- Ajouter à l'article UB3 la clé de répartition des logements locatifs sociaux du PLH 3 de la CASA.</p>	<p>1 et 2- Les articles UB3 et UC7 ont été complétés.            3- Le règlement communautaire de collecte des</p>

<p>2- A l'article UC7, opter pour le même règlement que l'article UB7.</p> <p>3- Mentionner aux articles 9 de chaque zone le règlement communautaire de collecte des déchets.</p> <p>4- Compléter l'article 17 des dispositions générales et préserver l'axe des vallons.</p>	<p>déchets a été mentionné aux articles 9 de chaque zone.</p> <p>4- Des dispositions règlementaires sur la préservation des axes d'écoulement naturels a été ajoutée à l'article 11 des dispositions générales. Dans l'attente de la finalisation et de l'approbation du zonage des eaux pluviales de la CASA, le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA a été annexé au PLU, (pièce n°7b).</p>
<p><b><u>Chambre d'Agriculture des AM.</u></b>  <i>Vérifier que les zones urbaines ne contiennent pas de bâtiments agricoles. A défaut, autoriser à minima l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants.</i></p>	<p>Les zones urbaines ne comportant pas de bâtiments agricoles, le PLU n'est donc pas modifié.</p>
<p><b><u>Préfet / DDTM.</u></b></p> <p>1- Encadrer plus strictement les dispositions règlementaires du secteur NL</p> <p>2- Ajouter des éléments sur les réseaux notamment pour l'assainissement.</p> <p>3- Rajouter une disposition concernant le respect d'une bande inconstructible le long des cours d'eau et vallons.</p> <p>4- Mentionner dans les dispositions liées aux risques, pour le retrait-gonflement des argiles, la réalisation d'une étude ainsi que pour le risque mouvements de terrain.</p> <p>5- Ajouter pour les zones UAa, UB et UC que les terrassements et remblais/déblais sont à éviter.</p> <p>6- Préciser pour la zone UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les panneaux solaires en toiture peuvent être admis à condition d'être bien intégrés dans le grand paysage.</li> <li>- que l'emploi du PVC est à interdire pour les menuiseries.</li> </ul> <p>7- Limiter la hauteur à 7 mètres en zone UC. Les toiture-terrasse sur le dernier étage doivent rester inaccessibles.</p> <p>8- Préciser en zones agricole et naturelle pour les</p>	<p>1- Le règlement de la zone NL a été complété.</p> <p>2- Concernant l'assainissement des compléments ont été ajoutés dans le rapport de présentation. La CASA lance des études afin d'améliorer les réseaux des eaux usées sur le territoire de Gréolières.</p> <p>3- Une partie comprenant des dispositions règlementaires sur la préservation des axes d'écoulements naturels a été ajouté à l'article 11 des dispositions générales.</p> <p>4- L'article 10 des dispositions générales a été complété pour le risque retrait-gonflement des argiles et le risque mouvements de terrain.</p> <p>5- Une disposition sur les terrassements figure déjà à l'article 2 des zones. Cette disposition est complétée pour les remblais/déblais.</p> <p>6-Des compléments ont été ajoutés à l'article UB5.</p> <p>7-La commune maintient la rédaction de l'article UC5.</p> <p>8- Des compléments ont été ajoutés à l'article A2</p>

<i>habitations existantes pouvant faire l'objet d'extensions ou annexes, une surface de plancher maximale de 200 m2 après extension.</i>	et N2.
<p><b><u>Parc naturel des Préalpes d'Azur.</u></b></p> <p>1-Faire apparaître la palette végétale de la CASA, les bonnes pratiques de débroussaillage...</p> <p>2-Compléter l'article UB2 par « dans les sites de restanques » comme pour les zones UC, UD, A et N.</p> <p>3-Ajouter des prescriptions concernant les performances énergétiques et environnementales, les clôtures, les piscines et le stationnement.</p>	<p>1- La palette végétale de la CASA a été annexée au règlement.</p> <p>2- L'article UB2 a été complété.</p> <p>3- Certaines préconisations ont été prises en compte.</p>

<b>- ASSAINISSEMENT -</b>	
<b>Réserves / Recommandations</b>	<b>Commentaires de la commune.</b>
<p><b><u>Préfet / DDTM.</u></b></p> <p>- Préciser que la station d'épuration de Gréolières Village présente certains dysfonctionnements susceptibles de causer des impacts sur le milieu naturel.</p> <p>- De même pour la station de Gréolières-les-Neiges qui est non conforme en équipement et en performance.</p> <p>- Mentionner l'étude de réhabilitation de la station d'épuration comprenant un volet étude d'impact ciblé sur les enjeux écologiques.</p> <p>- Ajouter des éléments permettant de savoir si la commune a réalisé les travaux d'assainissement postérieurs à l'année d'établissement du SDA (2006).</p> <p>- Mentionner l'obligation de mise en place d'un service public de l'assainissement non collectif (SPANC).</p>	<p>- Des compléments ont été ajoutés dans le diagnostic notamment dans la partie "réseaux humides".</p> <p>- La commune dispose bien d'un SPANC, (délibération du 30.03.2012).</p> <p>- Les compétences assainissement collectif et non collectif ont été transférées à la CASA au 1er janvier 2020.</p> <p>- Les prescriptions réglementaires nationales en matière d'ANC sont de rigueur : arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.</p> <p>- Un programme de mise en conformité de la station d'épuration de Gréolières-les-Neiges sera prochainement établi (STEP non conforme en 2019) par les services de la CASA.</p> <p>- Les travaux sur la STEP du village ont été réalisés ainsi que des reprises de réseaux en entretien.</p> <p>- La commune et les services de la CASA ne disposent d'aucune donnée relative à ce Schéma Directeur d'Assainissement, ni de programme d'assainissement établi sur le territoire de Gréolières, ni de données relatives à la gestion du patrimoine rattaché au service public d'assainissement collectif. Toutes les données disponibles figurent en annexes du PLU.</p> <p>- Les conditions du raccordement du projet de camping seront</p>

<p>- Fixer dans le document d'urbanisme les conditions de raccordement du projet de camping municipal ainsi que l'amélioration des dispositifs d'assainissement de la station de Gréolières-les-Neiges.</p>	<p>étudiées par la Direction de l'assainissement de la CASA, à réception des documents du projet (analyse du zonage d'assainissement actuel, compatibilité avec le raccordement du projet, évaluation des capacités d'admission au réseau public d'assainissement et sur la STEP).</p> <p>Le raccordement devrait se faire par remontée par pompage vers le réseau d'assainissement collectif.</p>
---	--

<b>- DOSSIER PLU-</b>	
<b>Réerves-Recommandations.</b>	<b>Commentaires de la commune.</b>
<p><b><u>CASA.</u></b> Remplacer dans l'ensemble des pièces du PLU « modes doux » par « modes actifs ».</p>	<p>La remarque a été prise en compte.</p>
<p><b><u>CCI NCA.</u></b> Mettre à disposition de la commune une carte en ligne présentant le recensement des activités économiques sur le territoire communal.</p>	<p>La commune a bien pris en compte les données de l'Observatoire du Commerce 06.</p>
<p><b><u>ONE.</u></b> <b>Diagnostic :</b> 1- Apporter des précisions sur les orientations de gestion de la forêt communale issues du document d'aménagement forestier. 2- Actualiser la situation de l'aménagement forestier en page 161 : celui-ci porte sur la période 2018-2037.</p>	<p>1- Des précisions ont été apportées dans le diagnostic. 2- Les données figurant en page 161 du rapport de présentation ont été mises à jour.</p>
<p><b><u>Préfet / DDTM.</u></b> <b>Rapport de présentation.</b> 1- Evoquer le SRADDET adopté par la Région. 2- Apporter des précisions sur les orientations de gestion de la forêt communale issues du document d'aménagement forestier. Mentionner la valorisation pastorale de surfaces importantes de la forêt communale. 3- Actualiser la situation de l'aménagement forestier en page 161 : celui-ci porte sur la période 2018-2037. 4- Assainissement</p>	<p>1- Le diagnostic et le rapport de présentation sont complétés afin d'intégrer le SRADDET. 2- Des précisions sur les orientations de gestion de la forêt communale ont été apportées dans le diagnostic. 3- Les données figurant en page 161 du rapport de présentation ont été mises à jour. 4- Assainissement : des compléments ont été ajoutés</p>

<p><i>Préciser que la station d'épuration de Gréolières Village présente certains dysfonctionnements susceptibles de causer des impacts sur le milieu naturel. De même pour la station de Gréolières-les-Neiges qui est non conforme en équipement et en performance.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Mentionner l'étude de réhabilitation de la station d'épuration comprenant un volet étude d'impact ciblé sur les enjeux écologiques.</i></li> <li>- <i>Ajouter des éléments permettant de savoir si la commune a réalisé les travaux d'assainissement postérieurs à l'année d'établissement du SDA (2006).</i></li> <li>- <i>Mentionner l'obligation de mise en place d'un service public de l'assainissement non collectif (SPANC).</i></li> </ul> <p><i>5-Mentionner dans le rapport de présentation l'absence de réseau d'eaux pluviales.</i></p> <p><i>6-Dans les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du PLU, il est fait référence à l'atlas des zones inondables. Toutefois la commune n'est pas concernée par l'atlas mais par l'enveloppe approchée des inondations potentielles.</i></p> <p><i>7-Mettre à jour en page 83 la référence de l'arrêté préfectoral pour le débroussaillage et compléter l'analyse par les éléments du TIM.</i></p>	<p> dans le diagnostic notamment dans la partie "réseaux humides". La commune dispose bien d'un SPANC, (délibération du 30.03.2012). Les compétences assainissement collectif et non collectif ont été transférées à la CASA au 1er janvier 2020 (Délibération en annexes du PLU) et comprennent le territoire de Gréolières.</p> <p>Les prescriptions réglementaires nationales en matière d'Assainissement Non Collectif sont de rigueur : Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un programme de mise en conformité de la station d'épuration de Gréolières-les-Neiges sera prochainement établi par les services de la CASA, (STEP non conforme en 2019).</li> <li>- Les travaux sur la STEP du village ont été réalisés ainsi que des reprises de réseaux en entretien.</li> <li>- La commune et les services de la CASA ne disposent d'aucune donnée relative à ce Schéma Directeur d'Assainissement, ni de programme d'assainissement établi sur le territoire de Gréolières, ni de données relatives à la gestion du patrimoine rattaché au service public d'assainissement collectif. Toutes les données disponibles figurent en annexes du PLU.</li> </ul> <p>5-Le rapport de présentation a été complété et mentionne l'absence de réseaux d'eaux pluviales. Un règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA a été annexé au Plan Local d'Urbanisme, pièce 7b (dans l'attente de la finalisation et de l'approbation du zonage des eaux pluviales de la CASA).</p> <p>6- « L'atlas des zones inondables » figurant dans la partie des zones susceptibles d'être touchées de manière notable a été remplacé par « l'enveloppe approchée des inondations potentielles ».</p> <p>7-La partie concernant les risques incendie de forêt a été complétée.</p>
--	---

<p><b><u>Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.</u></b>  <b>Rapport de présentation :</b>  1- Ajouter dans le sommaire du diagnostic la compatibilité avec la charte du Parc.  2- Mettre à jour les données sur l'activité agricole en page 30.  3- Apporter des précisions sur le projet de réserve collinaire.  4- Préciser que les besoins en électricité et chaleur s'évaluent à une échelle globale et compléter le diagnostic avec la stratégie énergétique du PNR.  5- Mentionner la candidature du territoire des Préalpes d'Azur au titre du RICE.  6- Développer la possibilité d'activités agri-touristiques.   7- Compléter les pages 316 et 369.</p>	1- Le sommaire a été actualisé. 2- Les données sur l'activité agricole ont été mises à jour. 3- Les parties sur la réserve collinaire ont été mises à jour également. 4- La partie « Energie et productions » du diagnostic a été alimentée.  5- Le diagnostic mentionne la candidature du territoire des Préalpes d'Azur au titre du RICE. 6- Activités agri-touristiques : les propositions faites nécessitent un passage en CDPENAF. De plus, la commune de Gréolières est concernée par la loi Montagne et la discontinuité. 7- Les pages 316 et 369 du rapport de présentation ont été complétées.
---	--

**- ZONAGE-**

<b>Réserves / Recommandations</b>	<b>Commentaires de la commune.</b>
<p><b><u>Chambre d'Agriculture des AM.</u></b>  Prendre en compte les demandes de modifications des zones A et N formulées lors de la CDPENAF.</p>	Les modifications des zones A et N ont été réalisées.
<p><b><u>Préfet / DDTM.</u></b>  Revoir la délimitation du secteur NL, (limite Sud).</p>	La zone NL a été réduite.

**- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE-**

<b>Réserves / Recommandations</b>	<b>Commentaires de la commune.</b>
<p><b><u>Préfet / DDTM.</u></b>  - Ajouter à la liste des SUP, la fiche A8.  - Représenter sur le plan des SUP la servitude A8.</p>	La liste et le plan des SUP intègrent la SUP A8.

<b>- ANNEXES -</b>	
<b>Réserves / Recommandations</b>	<b>Commentaires de la commune.</b>
<p><b><u>CASA.</u></b>  <i>Introduire la « liste des essences allergènes », et la compléter par la palette végétale réalisée par la CASA.</i></p>	<p>L'article 11 introduit l'annexe « liste des essences allergènes » : article complété avec une présentation de la palette végétale de la CASA. Les annexes du règlement ont été complétées avec la palette végétale de la CASA.</p>
<p><b><u>Préfet / DDTM.</u></b>  <i>Un programme pluriannuel de travaux est manquant au sein du SDA et serait utile pour la bonne interprétation du PLU.</i></p>	<p>La Direction de l'Assainissement de la CASA a repris la compétence "assainissement" depuis le 1er janvier 2020. Les études afin d'améliorer les réseaux des eaux usées sur le territoire de Gréolières seront prochainement lancées.</p>

<b>- OAP -</b>	
<b>Réserves / Recommandations</b>	<b>Commentaires de la commune.</b>
<p><b><u>CASA.</u></b>  <i>OAP « Centre Village » : Mentionner sur la cartographie les éléments de paysages remarquables et la protection sur la fontaine Place de la Barricade conformément au plan de zonage.</i></p>	<p>La cartographie de l'OAP "Centre Village" a été complétée.</p>
<p><b><u>Préfet / DDTM.</u></b>  <i>OAP Micro zone d'activités : Mentionner dans les enjeux la prise en compte du cours d'eau et des informations sur sa traversée.</i></p>	<p>Les cartographies et le texte de l'OAP « micro zone d'activités » ont été modifiés pour tenir compte du cours d'eau.</p>
<p><b><u>Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.</u></b>  <i>1- Réaliser une OAP et une UTN locale pour le projet d'éco-camping.</i>   <i>2- Créer une liaison piétonne entre le village et la zone d'activités.</i>   <i>3- Compléter le paragraphe « Intégrer le paysage et l'environnement » par des préconisations.</i></p>	<p>1- Au regard de l'avancée du projet et du manque d'éléments techniques, la commune de Gréolières n'a pas pu dans le cadre du présent PLU décliner le projet d'éco-camping au travers d'une OAP et d'une UTN locale.  2- Cette liaison n'a pas été étudiée par la commune notamment sa faisabilité au regard des enjeux de sécurité.  Une opération de logements n'est pas envisagée sur la zone d'activités.  3- Concernant l'OAP du village, des préconisations sont déjà intégrées et le règlement fixe également des prescriptions.</p>

## II- Les avis citoyens.

- Les observations sur registre papier ont été référencées par la lettre R- suivie d'un numéro d'ordre.
- On entend par « lettres » – référencées L, suivi d'un numéro d'ordre, tout ce qui n'est pas écrit dans le registre, à savoir : les lettres et /ou les documents remis en Mairie, et les lettres et documents envoyés par courrier. Durant l'enquête, 8 documents, lettres ou pièces isolées ont été transmis au commissaire-enquêteur.
- Enfin, un numéro d'ordre a été attribué aux observations déposées par courriel.

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

J'ai eu en entretien 32 personnes, et reçu 8 lettres.

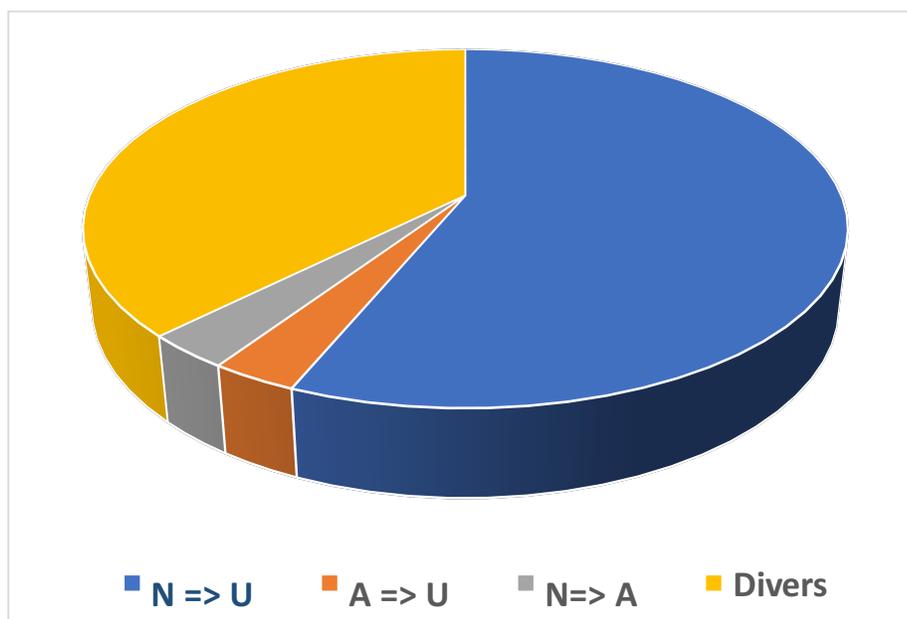
Certains intervenants ayant posé plusieurs questions, c'est au total 36 avis qui auront vocation à être traités.

Deux particularités concernant la participation du public méritent d'être soulignées :

1/ Trois seules remarques ont été inscrites sur le site internet dédié ;

2/ Une seule remarque a été notée sur le registre en mairie en dehors des permanences du commissaire-enquêteur.

Comme le laissait prévoir l'analyse de la concertation, la majorité des intervenants interrogeait sur la constructibilité de leur parcelle.



**Répartition des demandes citoyennes.**

Demande de changement de zonage N => U : 18.

Demande de changement de zonage A => U : 1.

Demande de changement de zonage N => A : 1.

Demandes diverses : 12

Ces demandes diverses concernent pour l'essentiel :

- le règlement,
- des critiques du projet de PLU portant sur le zonage,
- le problème des dépôts sauvages de matériel sur la parcelle C-271 au niveau de Gréolières-les-Neiges,
- enfin, des projets d'agrotourisme.

### XIII- TRAITEMENT DES OBSERVATIONS.

#### Méthodologie de traitement des observations.

Les demandes communes à plusieurs intervenants ont été traitées de façon thématique afin d'éviter les redites au niveau des réponses à apporter.

Les personnes concernées sont invitées à s'y reporter.

Les demandes particulières, elles, ont été traitées individuellement.

Ces analyses sont éventuellement complétées par l'avis des PPA, de la commune, un rappel de ce qui figure au dossier, enfin, l'avis du commissaire-enquêteur.

#### **Demande de changement de zonage N => U.**

*- Avis du commissaire-enquêteur -*

#### **1- Le droit de propriété.**

L'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du citoyen du 26 août 1789 dispose que : « *La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment* », et l'article 2 cite la propriété au nombre des droits naturels et imprescriptibles de l'homme.

***L'ancrage constitutionnel du droit de propriété est ainsi bien assuré.***

Ce droit de propriété est garanti par :

- l'article 1er du Premier Protocole de la Convention Européenne des droits de l'homme, selon lequel « *Chacun a le droit au respect de ses biens* ».
- la Charte des droits fondamentaux de l'Union Européenne du 7 décembre 2000, qui y voit un « *Droit fondamental de l'Union Européenne* ».
- l'article 544 du code civil, lequel ne définit pas le droit de propriété, mais décrit la situation idéale du propriétaire disposant de la totalité des prérogatives sur un bien, « *Le droit de jouir et de disposer de la manière la plus absolue* ».

#### **2- Les limitations au droit de propriété.**

Si la propriété est l'exercice d'un droit fondamental, exclusif et absolu, il ne s'exerce que dans le cadre des limites que posent l'intérêt général et, parfois aussi, l'intérêt particulier d'un autre propriétaire.

La Cour Européenne des droits de l'homme valide d'ailleurs les atteintes au droit de propriété, dès lors qu'elles sont justifiées par la protection de l'intérêt général.

***Le législateur peut donc, dans l'intérêt général, réglementer l'usage des biens.***

Ainsi, alors que les propriétaires exercent un droit fondamental, la prise en considération d'autres intérêts va conduire à opérer entre eux des distinctions conduisant à limiter l'exercice du droit.

Le caractère absolu de l'exercice du droit de propriété est doublement compromis :

**1- Par les lois et les règlements, conformément à l'article 544 du code civil** selon lequel « la propriété est le droit de jouir et de disposer de sa chose de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».

**2- Par le contexte social** duquel il ressort « Qu'un propriétaire, un bien ne sont jamais isolés ; toute propriété se heurte à d'autres propriétés, à d'autres libertés qui la limitent inévitablement" (C. Atias).

S'agissant des limitations au nom de l'intérêt général, celles-ci ont évidemment considérablement augmenté à l'époque contemporaine.

**Ainsi en est-on arrivé à un véritable encadrement des pouvoirs du propriétaire quant à l'usage de ses biens** : « Non seulement, il ne doit pas en faire un usage prohibé par la loi, mais encore doit-il en faire un usage préconisé par les lois et les règlements... » (M.-L. Mathieu-Izorche).

**Il faut savoir par ailleurs que les propriétaires dont les terrains ont été déclassés n'ont droit à aucune contrepartie financière.** En d'autres termes, ce déclassé n'ouvre droit à aucune indemnité, comme le précise l'article L105-1 du Code de l'urbanisme. Évidemment des recours sont possibles, mais dans la plupart des cas ils sont voués à l'échec.

**Dans les limitations légales et réglementaires au droit d'usage ou de non-usage d'un bien foncier, les prescriptions d'urbanisme jouent un rôle central** : tout propriétaire est tributaire des contraintes d'urbanisme auxquelles le bien est soumis.

Il ne peut en user que dans le respect de la destination du fonds.

Le contrôle de la conformité de ses projets et réalisations aux règles générales, dictées par des considérations de sécurité, d'hygiène, de construction, d'esthétique, et aux prescriptions d'urbanisme, est assuré a priori par les permis de construire, a posteriori par les certificats de conformité.

Ainsi, pour les « monuments naturels » et « sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général », les travaux ne sont pas admis dès lors qu'ils modifieraient leur caractère ou l'aspect des lieux (article L. 341-14 du code de l'environnement).

### **3- La loi Montagne et ses applications en urbanisme.**

Sur l'ensemble de la commune s'applique la loi Montagne.

Dans les Alpes-Maritimes la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) approuvée par décret en Conseil d'État le 2 décembre 2003 précise des modalités d'application de la loi montagne (articles L.145-3 et L.145-7-I-2), en tenant compte des particularités géographiques locales. Juridiquement, les documents d'urbanisme et les autorisations de construire doivent donc être compatibles avec ses dispositions.

Les principes fondateurs d'aménagement et de protection en zone de montagne prévoient notamment de :

- préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, à travers les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols,

- réaliser l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

***La règle de base est donc « l'urbanisation en continuité ».***

En substance, l'urbanisation en continuité se caractérise par :

- le caractère groupé des constructions réalisant un « secteur urbain constitué », soit un ensemble d'au moins 5 constructions, chaque construction ayant au moins deux autres constructions à moins de 50 mètres. (NB : les cercles d'un rayon de 25m autour de chaque construction doivent être sécants).

***La contiguïté des parcelles ne suffit donc pas à justifier du caractère groupé des constructions.***

- un ensemble homogène, avec une organisation et des caractéristiques traditionnelles de l'habitat,

- la présence d'un lien et d'un élément historique (ex : présence d'une place, fontaine, etc.).

- la présence d'un équipement public est un atout.

- une dominante d'habitation. (Il peut y avoir des constructions liées à l'activité agricole, artisanale ou commerciale).

***Une desserte suffisante par les infrastructures et réseaux doit être présente.***

Pour décider l'octroi ou non d'un permis de construire, il convient de se référer à l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « ...lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, les travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Une parcelle, quelle que soit sa situation, ne peut-être déclarée constructible si :

- la desserte en réseaux publics (eau, assainissement, électricité) est inexistante ou insuffisante par rapport au projet soumis à l'autorité compétente,

- ladite autorité n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle personne la création - ou le renforcement - de ces réseaux sera assurée.

#### **4- Urbanisation et contentieux administratif.**

=> Au contentieux, le juge administratif évalue les distances entre les bâtiments, la densité et la logique de l'urbanisation locale, les caractéristiques architecturales, l'emplacement des routes, le tout arbitré par des considérations topographiques ou géographiques, ou par la présence des équipements publics.

=> Sous réserve des exceptions et dérogations, il demeure qu'en dehors des parties actuellement urbanisées des communes :

- le droit de construire n'est pas reconnu, (TA Nice, 23/02/1988, n° 1091-85-II) ;

- de même, en cas de classement en zone urbaine par un POS, (TA Nice, 10/05/2001, n°974700) ;

- ou de l'existence des réseaux, (CAA Bordeaux, 17/01/2002) ;

- ou de la présence d'un habitat diffus et limité dans le secteur considéré, dès lors que les parcelles ne se situent pas dans le prolongement d'une urbanisation existante, (TA Nice, 30/01/1992, n° 86-1379) ;

=> En l'absence de continuité, le permis de construire doit être refusé, (TA Nice, 06/04/1987) ; ou retiré, (TA Marseille, 07/06/1989, n° 872267). Il en est de même pour l'autorisation de lotir, (TA Besançon, 24/11/1988, Féd. Protection nature et environnement Doubs, n° 15648 ; CAA Lyon, 26/05/2015, n° 14LY04058).

**En conclusion et pour l'ensemble de ces demandes :**

*1- La cohérence et le respect du projet du PLU de Gréolières au regard des documents de portée supérieure ont été longuement exposés en pages 27 à 45 de ce rapport.*

*2- Les aménagements projetés au niveau de Gréolières village et Gréolières-les-Neiges ont été validés par :*

- la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis ;
- l'arrêté Préfectoral N°2018-916, en date du 28/12/2018, portant dérogation au principe d'urbanisation limitée prévue par l'article L.142-4 du code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Gréolières.
- la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

*3- L'élaboration d'un PLU ne saurait être ni une distribution de droits à construire, ni la somme des intérêts particuliers.*

*4- Enfin, dans un courrier en date du 23/09/2019, le Préfet indique « ... Ce projet de plan affiche une faible consommation de l'espace, conformément à votre volonté de limiter l'étalement urbain et de préserver le patrimoine naturel et bâti communal ».*

## Problèmes soulevés par les dépôts sauvages sur la parcelle C-271.

- Avis du commissaire-enquêteur -

Des intervenants ont alerté au sujet de dépôts non autorisés sur cette parcelle.

Au cours d'une visite sur site, j'ai pu effectivement constater une accumulation de carlingues d'avions, de réacteurs et de pièces diverses dégradées, réalisant une véritable décharge et ce, en pied d'immeubles.



Ces dépôts à ciel ouvert appellent plusieurs remarques.

1- L'impact visuel négatif est patent : 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.

2- Ces matériaux –dont l'accès n'est absolument pas protégé– sont susceptibles de blesser des promeneurs.

3- Il y a surtout un risque écologique et sanitaire, car les carlingues et fuselages d'avions sont composés :

- **D'alliages.**

Les alliages qui forment la coque d'un avion sont tous des alliages d'aluminium.

Ils appartiennent à deux séries d'alliages, la série 2000 et la série 7000 qui sont respectivement des alliages d'aluminium avec du cuivre et du zinc.

Les alliages contenant du cuivre sont ceux qui ont les meilleures propriétés mécaniques. *Mais ils sont aussi ceux qui du coup ont une résistance à la corrosion très faible.*

Les alliages que l'on utilise en aéronautique sont respectivement appelés 2024 et 7075, *ils vont faire fortement baisser la résistance à l'usure.*

▪ **De matériaux composites.**

Un matériau composite est un assemblage constitué au minimum de deux matériaux qui ne fusionnent pas mais qui ont une forte capacité d'adhésion. Dans l'aéronautique, il existe deux structures de matériaux composites :

- les matériaux composites à fibres de renforcement, (fibres de verre, de carbone),
- les matériaux composites à matrices organiques.

Les matériaux composites sont de plus imprégnées de résines, (résines époxy, résines polyimides, phénoliques, polyesters et silicones.)

Tous ces matériaux présentent de nombreux inconvénients, parmi lesquels :

- une tenue limitée aux températures élevées,
- une sensibilité au vieillissement en milieux humide.

*Leur dégradation sur le site sera donc facilitée en été au regard de la chaleur, et en hiver au regard de l'humidité.*

*Ces déchets chimiques vont être charriés par les eaux de ruissellement et se retrouver dans les vallons, et/ou absorbés par un sol actuellement non étanche, ils vont s'infiltrer dans les nappes phréatiques.*

Les risques sanitaires liés à ces décharges sauvages de matériel aéronautique n'ont - à ma connaissance- pas été étudiés, mais les risques encourus par les personnels en charge de la fabrication de ces composants, eux, sont bien connus.

Ils sont synthétisés au niveau du tableau ci-dessous.

COMPOSANTS	EFFETS TOXIQUES
Vapeurs de solvants et poussières des résines	Troubles du système nerveux central. Atteintes hépatique et rénale. Réactions de sensibilisation Dermatites allergiques
Constituants volatils des durcisseurs aminés. (Triéthylènetétatramine ...)	Irritation et sensibilisation des voies respiratoires Caractère cancérigène, (vessie).
Polyisocyanates	Allergisants en cas de contact cutané ou d'inhalation, Asthme et eczéma. Pneumopathies d'hypersensibilité,
Solvants et diluants organiques des résines (styrène, acétone, méthacrylate de méthyle ...)	Troubles digestifs. Troubles du système nerveux. Céphalées.
Poussières des fibres de renfort	Fibrose pulmonaire entraînant une insuffisance respiratoire
Aluminium.	Neurotoxique, suspecté de contribuer à la maladie d'Alzheimer. Parkinson, démence et autres troubles neurologiques.

**Cette liste non exhaustive justifie l'importante sécurisation des procédures et les normes de protection du personnel au niveau des usines en charge du démantèlement des avions.**

- L'article 1 du règlement de la zone UF indique que « *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 de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - les dépôts sauvages de toutes nature (ferrailles, matériaux de récupération ou de véhicules.)
  - les installations classées ».
- 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 des captages des sources du VEGAY.

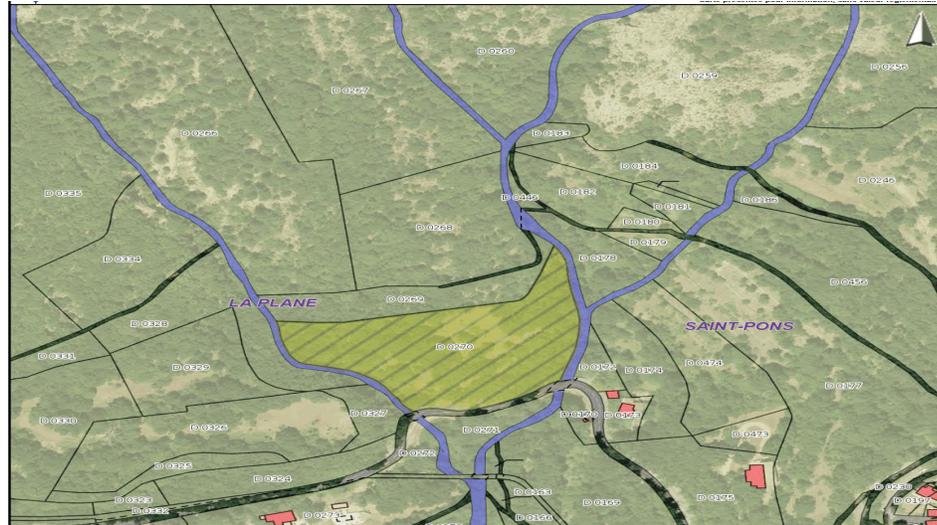
***La parcelle C-271 est concernée par des « embuts » en liaison directe avec les sources.***

Interrogée à ce sujet, la commune m'informe qu'un arrêté préfectoral portant suspension d'activité dans l'attente de la régularisation de la situation administrative avait été signifié à Mr. VALFORT, propriétaire de la parcelle.

***Même à satisfaire pleinement aux exigences et procédures nécessaires à cette activité, il ne semble pas pertinent de laisser prospérer ce type d'entreprise – de plus non autorisé par le règlement- au sein de la zone UF.***

### 3- Réponses aux observations portées sur le registre d'enquête.

R-01- Mr. DA FONSECA Antonio. Parcelle D- 270 - Saint-Pons.



« Demandes : serait-il possible sur ce terrain :

1- « De construire une maison individuelle ».

[Avis du commissaire-enquêteur.](#)

1- La parcelle est située en zone N au projet de PLU.

L'orthophoto met en évidence un terrain boisé, et situé en coupure d'urbanisation.

*Une suite favorable ne peut être donnée à la demande.*

(Se reporter au thème « Demande de changement de zonage N => U »).

2-« De cultiver des plantes médicinales ».

[Avis du commissaire-enquêteur.](#)

Il n'est pas possible de répondre à une demande aussi imprécise : quelles plantes ? pour quelle utilisation ? personnelle ou à but commercial ?

Pour exemple concernant la complexité de la question, dans la 9<sup>ème</sup> édition de la Pharmacopée française, a été introduite la liste des plantes médicinales, sous le nom de « Table alphabétique des drogues végétales ».

Pour l'Agence Nationale de Santé et du Médicament, (ANSM), le but de préserver la santé publique en ne permettant pas la vente de plantes toxiques ou non contrôlées est de conserver le statut de « substances pour usage pharmaceutique » pour les plantes médicinales.

Le Décret n° 2008-841 du 22 août 2008 relatif à la vente au public des plantes médicinales inscrites à la Pharmacopée et modifiant l'article D. 4211-11 du code de la santé publique permet la vente au public hors monopole pharmaceutique de 148 plantes médicinales.

*Par conséquent, la vente des plantes médicinales (inscrites à la pharmacopée) est généralement réservée aux pharmaciens, à l'exception des 148 espèces libérées dont une centaine d'aromates et épices.*

3- « De supprimer des chênes présents sur le terrain. »

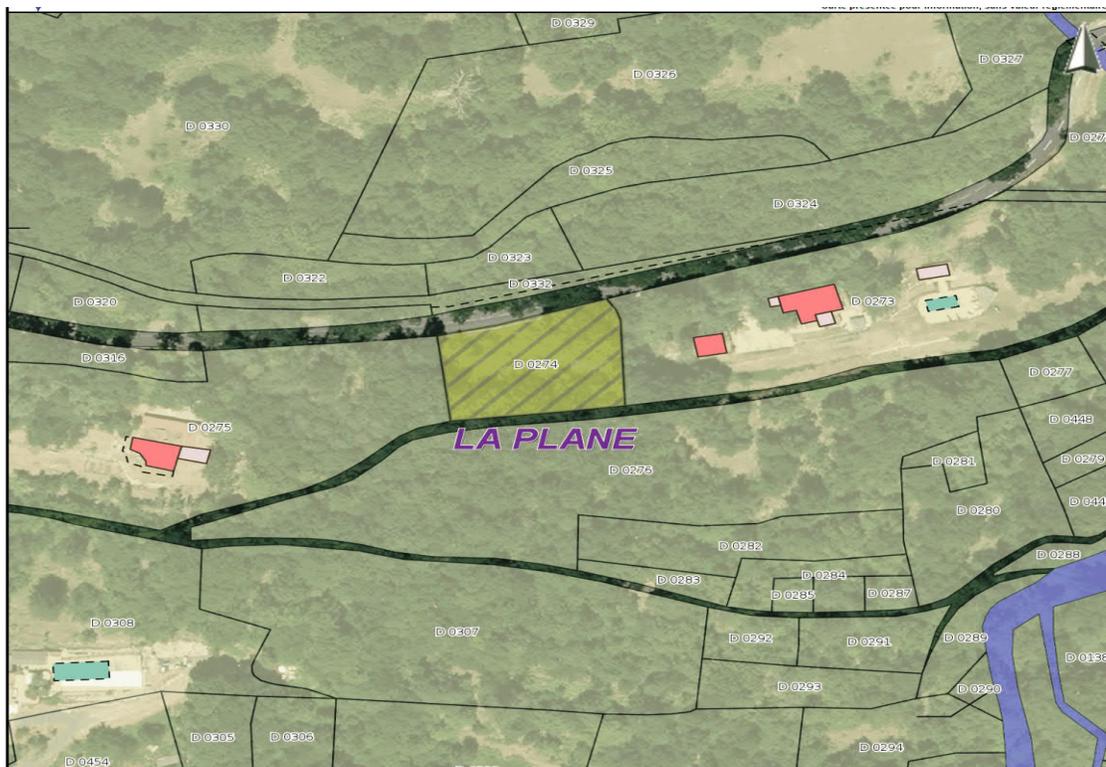
Avis du commissaire-enquêteur.

Il est interdit en zone naturelle de supprimer sans motif ni autorisation des arbres de haute futaie. (Le PLU répond à la demande).

**R-02- Mr. LOCKE Michaël.** Parcelle D-274- La Plane.

« Demande la possibilité de construire sur ce terrain de 1 300m<sup>2</sup> :

- une maison de plain-pied de 60 à 100m<sup>2</sup> ;
- un abri bois démontable (rangement de matériel de jardin) ;
- un abri voiture ouvert aux quatre vents sur sol non imperméabilisé ;
- l'aménagement d'une fosse septique avec étude de terrain préalable ;
- la création d'un accès à partir de la D2 en remplacement du chemin pédestre existant, avec une pente de 20%, (sol en terre avec deux bandes de béton pour le passage des roues) ».



Avis du commissaire-enquêteur.

La parcelle est située en zone N au projet de PLU.

Comme l'expose le diagnostic du PLU, « L'urbanisation s'est étendue le long des axes routiers, sans traitement paysager particulier ».

La parcelle concernée est située en bordure de la D2, et les deux parcelles adjacentes sont bien construites (D-275 et D-273) ; mais au regard de la loi montagne, la règle est l'urbanisation en continuité avec les villages, hameaux, ou groupes d'habitations existants.

Une urbanisation linéaire et discontinue le long d'un axe routier ne constitue pas un « groupe d'habitations », mais un « mitage urbain ».

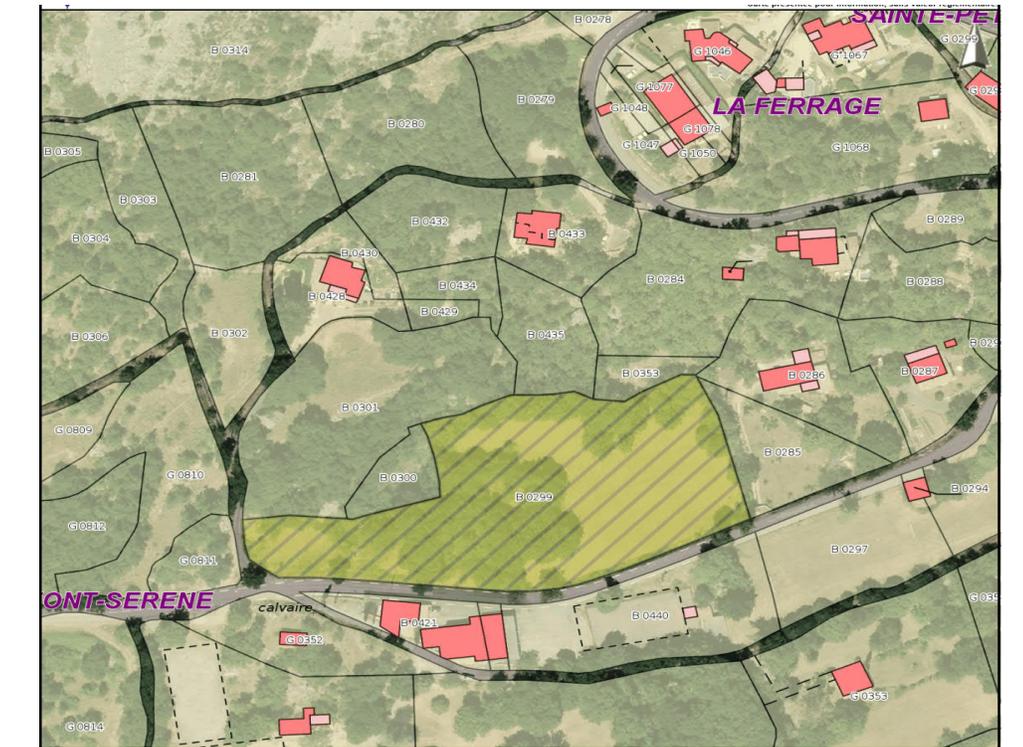
*La contiguïté des parcelles ne suffisant pas à justifier du caractère groupé des constructions, une suite favorable ne peut être donnée à la demande.*

(Se reporter au thème « Demande de changement de zonage » p.64).

**R-03-Mme. TUDOR Sophie.** Parcelle B-299. La Ferrage.

« Pas de projet précis.

*Demande la possibilité de créer un petit lotissement en partenariat avec la commune. Reste ouverte à tout projet sur son terrain en partenariat avec la commune ».*



Avis du commissaire-enquêteur.

Il n'est pas possible de se prononcer concernant « un éventuel projet ... en partenariat avec la commune ». La parcelle concernée étant située en zone N, et donc inconstructible, je suggère à Madame TUDOR de prendre attache avec le service d'urbanisme afin d'évaluer les besoins en foncier de la commune et de définir éventuellement, en concertation avec elle, un projet un peu plus structuré.

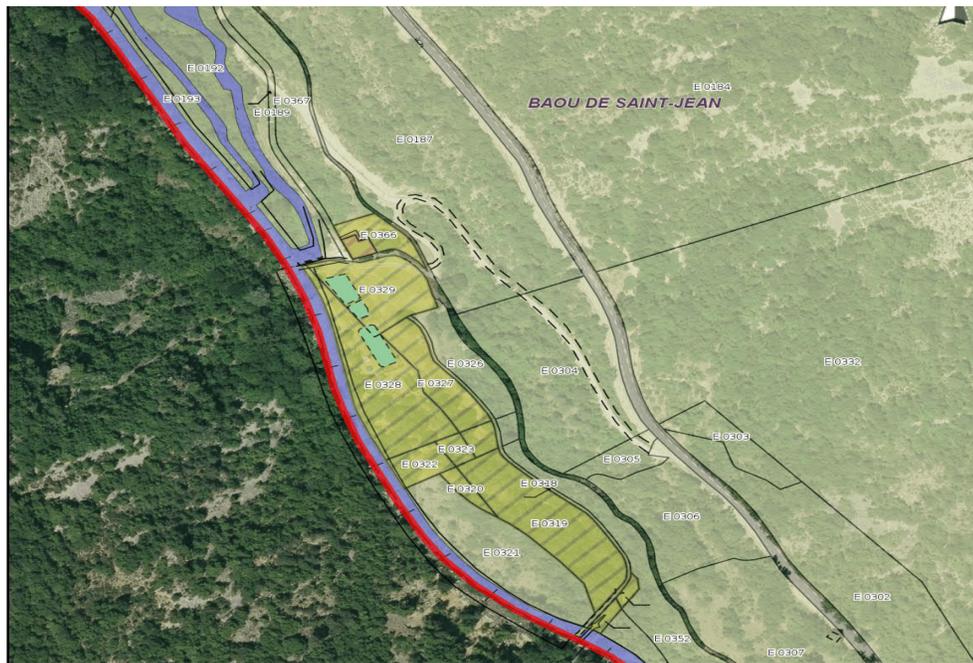
**R-04- Mme. et Mr. PHILIP Pierre.** Pisciculture du CHEIRON.

(Parcelles E- 318/319/320/321/322/323/327/328/329/366).

Projet de construction d'hébergements touristiques à la ferme.

*Demandes :*

- 1- « Sur les parcelles E-322,323, et 328, (1 500m<sup>2</sup>), la construction de 2 chalets de 35m<sup>2</sup>, et d'un chalet de 50m<sup>2</sup>, dédié à l'accueil de personnes à mobilité réduite. Surface totale du bâti : 120m<sup>2</sup>. Possibilité d'accueil : 4 personnes par chalet.
- 2- Création d'une voie d'accès à la plateforme de construction en aval des bassins d'élevage de pisciculture ; (accès stabilisé en graviers).
- 3- Les réseaux créés seront internes à la propriété et enfouis sous la voie d'accès.
- 4- Les cheminements d'accès aux constructions seront pourvus d'un éclairage nocturne au sol.

Avis du commissaire-enquêteur.

Cette ferme est en activité depuis 2014, elle élève des truites labellisées bio.

Un bassin de pêche autorise une activité d'accueil du public et d'animation touristique, mais exclusivement en saison estivale.

Le projet PLU indique « Les plus grandes menaces qui pèsent sur le Haut-Pays sont représentées par la déprise humaine et la régression des activités... le maintien de la présence humaine est la condition indispensable à la préservation de la qualité patrimoniale du Haut-Pays ».

Après une visite sur site, ce projet me semble être en cohérence avec l'ensemble du projet de PLU, à savoir :

- permettre un développement durable du Haut-Pays ;
- maintenir et développer des activités traditionnelles ;
- développer et diversifier les potentialités touristiques de la commune, ainsi que les structures d'accueil ;

- les chalets, pourvus d'isolation et de chauffage, autoriseront un tourisme d'intersaison et d'hiver. Enfin, dans ses remarques en réponse au projet de PLU, la Parc Régional Naturel des Préalpes d'Azur recommande « ...Le développement d'activités agri-touristiques », et indique que « Ce complément d'activité agricole n'apparaît pas neutre dans la vallée de Gréolières ».

*En conclusion de ce qui précède, je donne un avis favorable au projet.*

*Les parcelles E-322,323, et 328 sont situées en zone agricole et les chalets projetés n'étant pas directement liés à l'activité piscicole, des autorisations préalables seront donc nécessaires.*

Avis de la commune : Favorable.

**R-05- Mme. VASSEUR Stéphanie.** Parcelles D-317/333 ; F-316/356/871/873.

**Parcelle 355.**

1-Projet de vente en terrain constructible, à savoir eau et électricité sur le terrain ; diviser le terrain en parcelles constructibles ; à savoir eau et électricité sur le terrain. Bassin de rétention à effectuer ; accès par 2 entrées.

Maison existante sur le terrain et récemment construite. Plusieurs maisons autour.

2-Possibilité d'avoir un partenariat avec la mairie pour m'en séparer ».

**Parcelle 353.**

-Projet de construction de 2 chalets en bois pour hébergement touristique avec bassin de rétention d'eau.

**Parcelle 348.**

Demande pour la bâtisse 346 de 800m2 la possibilité de construire un abri en bois pour véhicules, (locataires et propriétaires), sans imperméabilisation du sol.

**Parcelle 356.**

Demande de construction d'un chalet en bois sans imperméabilité à l'eau de pluie.

(Stockage pour société PUB 2000. Siège social sur place).

Projet d'une station d'épuration en vue des constructions existantes et peut-être à venir si acceptation.



Avis du commissaire-enquêteur.

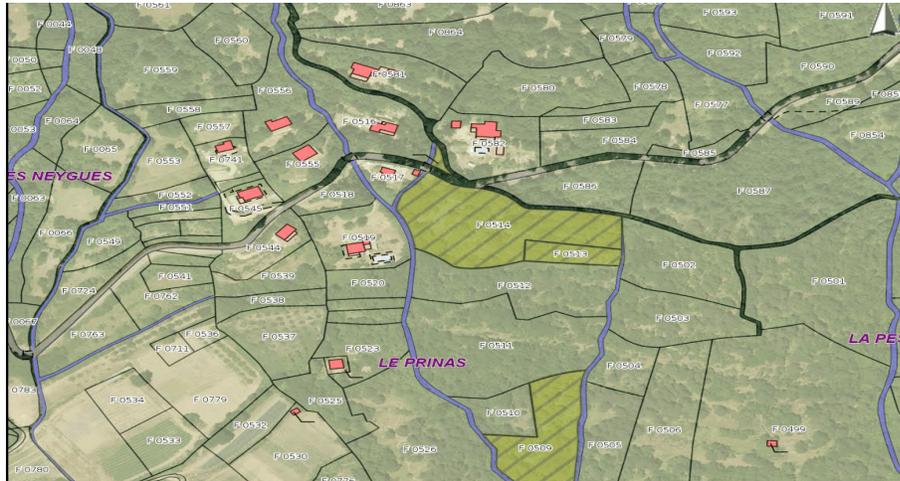
- 1- Sur le plan cadastral fourni par la commune, les parcelles 355, 353, et 348 ne sont pas retrouvées.
- 2- La parcelle 356 est classée en zone N au projet de PLU ; entièrement boisée, elle est en discontinuité d'urbanisation. (Se reporter au thème « Demande de changement de zonage N => U » p.62).

*En conséquence, une suite favorable ne peut être donnée aux demandes de projet d'une station d'épuration et de de construction d'un chalet en bois pour stockage de matériel.*

**R-06- Mme. GAIE Corinne.** Parcelle F-514.

1- « Demande de constructibilité sur cette parcelle, qui a déjà obtenu des CU positifs avec possibilité de division et constructions ; une dalle existe en milieu de parcelle. J'enverrai en mairie les plans en ma possession. Ce terrain se situe dans un hameau où le branchement d'eau est à moins de 50m et où j'avais fait installer l'EDF en bordure de terrain.

2- A défaut, demande d'installation d'un chalet en bois sur la dalle de béton existante ».



Avis du commissaire-enquêteur.

La parcelle F-514 est située pour moitié en zone N, et pour moitié en zone A au projet de PLU ; elle est limitée à l'Est et à l'Ouest par deux vallons, lesquels réalisent une coupure naturelle.

1- Concernant la partie classée en zone N, l'orthophoto montre un terrain entièrement boisé, et situé en coupure d'urbanisation.

*Une suite favorable ne peut être donnée à la demande.*

(Se reporter au thème « Demande de changement de zonage »).

2- Sur la partie située en zone A figure bien une dalle en béton, (cadastrée n°513).

La DTA précise les critères permettant de définir les espaces agricoles et pastoraux à préserver, à savoir : les espaces agricoles actuellement utilisés et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux ; les terres dont l'abandon, par sa durée, n'a pas modifié leur vocation initiale et qui, en l'absence d'autre enjeu de développement économique, peuvent être remises en valeur moyennant quelques aménagements facilement réalisables.

Dans ces terres agricoles ne peuvent être admises que les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les constructions et équipements visés aux articles L122-5 à L122-11 du Code de l'urbanisme.

*Un chalet en bois peut donc être installé sur la dalle de béton, à condition que sa destination soit directement liée à une activité agricole. (Le règlement du PLU répond à la demande).*

**R-07- Mr. BARAER Pierre.**

Demande :

« Les parcelles G-395/394/1000, sont très boisées, avec plusieurs chênes centenaires...or ils ne sont pas classés en espaces boisés classés...Un PLU précédent en date du 26/07/2004 les avait représentés »

**Avis du commissaire-enquêteur.**

Cette demande de changement de zonage des parcelles G-398/397/401/402/403 en EBC est faite dans le but d'assurer leur protection.

*Toutes ces parcelles sont classées en zone naturelle au projet de PLU, ce qui constitue une protection forte de ces espaces.*

*Un reclassement en Espace Boisé Classé ne s'impose donc pas.*



**R-08- Mr. BOTELLA Richard.** (Parcelles C-239/271).

Demandes :

1- Parcelle n° 271/ lot 121 :

« Que tout l'ensemble de ses lots soit dévolu à des commerces, des activités sportives et culturelles, et des habitations.... Je m'oppose à l'exploitation en plein air du déchet de dépôts aéronautiques et autres (orduriers) qui représentent un danger pour les badauds et les enfants. Une partie du terrain appartenant à la mairie et du parking municipal sont défigurés par ces dépôts ».

2-Parcelle C-239 :

« Que ce lot soit (reste) constructible (habitations et tous commerces ; sportif ; culturel).

Avis du commissaire-enquêteur.1- Parcelle n° 271 :

- Un PLU n'a pas vocation à s'occuper de la destination des bâtis, dans la mesure où l'utilisation qui en est faite respecte le règlement en vigueur dans la zone.

Sont autorisées en zone UF, « Les constructions à usage de logements de fonction liés aux constructions nouvelles autorisées dans le secteur, ainsi que les aménagements concernant les constructions existantes à usage de logement, sans création de surface de plancher supplémentaire ; les constructions à usage touristique, les constructions à usage d'habitation ; les commerces ; les aires de stationnement, les équipements et aménagements liés aux activités sportives et de loisirs ».

Le PLU répond à la demande.

- En ce qui concerne les dépôts de matériel, se reporter au thème « Problèmes soulevés par les dépôts sauvages sur la parcelle C-271. »

2- Parcelle C-239.

Ce foncier, classé en zone N au projet de PLU, est situé en coupure d'urbanisation.

**Une suite favorable ne peut être donnée à la demande.**

(Se reporter au thème « Demande de changement de zonage »).

**R-09- Mr. SEMAHA Najj.** (Parcelles C-270/277/260/267).

Demande : « ...Je me suis présenté pour demander de garder mes parcelles 277/270/260267 en zone constructible vu u 'elles profitent d'un COS de 0,50% et qu'elles sont classées en zone non constructible. Un courrier a été adressé à Mr. Le maire de Gréolières dont une copie à Mme. la commissaire. »

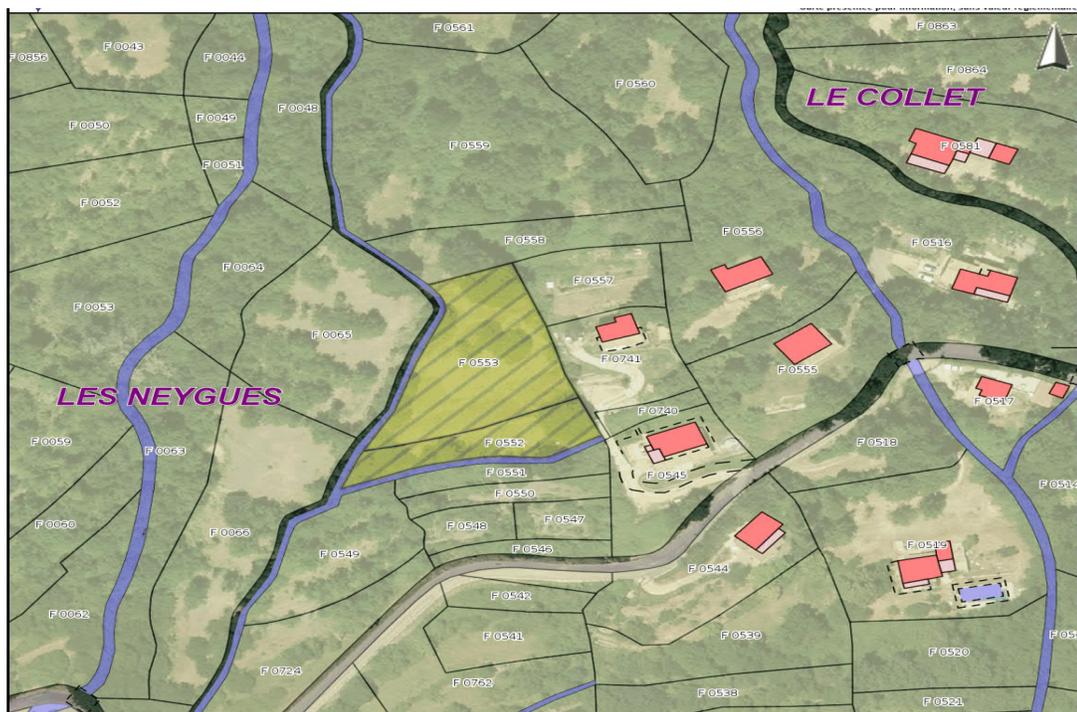
[Avis du commissaire-enquêteur.](#)

Voir la réponse au dire L-01

**R-10- Mme. FORNASIER. Mr FOSSAT.** (Parcelles F-552/553).

Demands :

« Projet d'acquérir les parcelles afin d'y construire une maison. Nous voudrions savoir si ces terrains sont constructibles ».

[Avis du commissaire-enquêteur.](#)

Ces deux parcelles contigües sont situées en zone agricole, et en discontinuité d'urbanisation.

*Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole.*

Le PLU répond à la demande.

**R-11- Mme. ALLA Nathalie.** (Parcelle H-337).

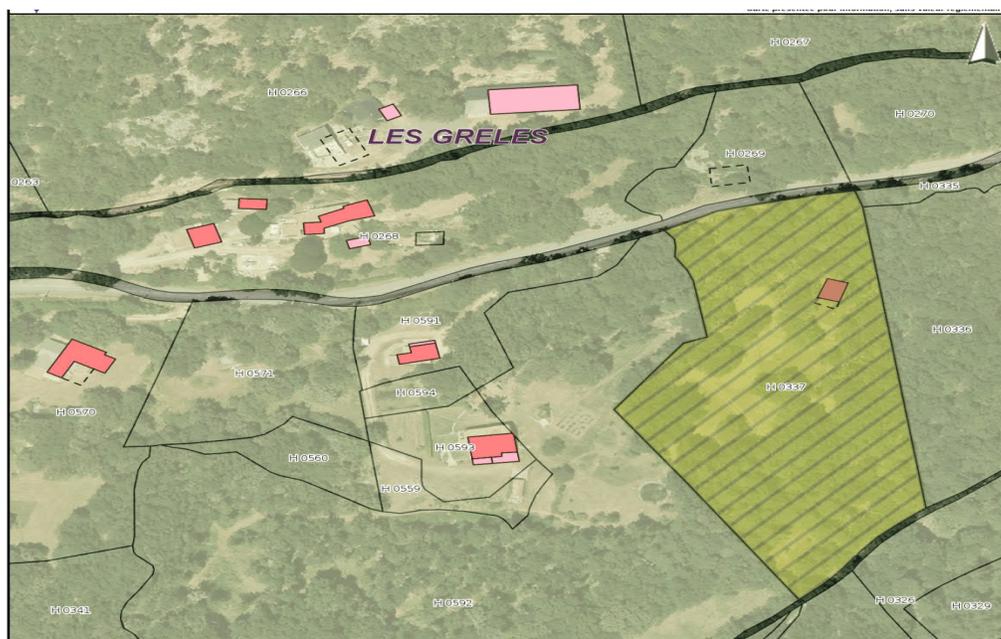
Demandes :

« *Projet de cueillir et transformer des plantes sauvages. Besoin d'un local de type chalet de 25m2 sur la parcelle pour le séchage et le stockage des plants, et distillation avec un alambic de 50l.*

*Lieu de formation pour des groupes de cinq personnes ; consultations en herbalisme et aromathérapie.*

*Sur le reste de la parcelle :*

- *culture de plantes pour distillation et récupération des hydrolats, (huiles essentielles) ;*
- *fabrication de cosmétiques naturels à base de plantes et d'hydrolats ;*
- *fabrication de tisanes et de cosmétiques à base de plantes.*



**Avis du commissaire-enquêteur.**

La parcelle H-337 est classée pour partie en zone N, et pour partie en zone A.

1- Sur la partie classée en N, se trouvent déjà régulièrement construits un chalet de 70m2 et une piscine.

2- Sur la partie classée en zone A :

Le projet paraît cohérent au regard et du zonage, et des projets communaux, (développer l'économie locale, encourager le développement de l'artisanat).

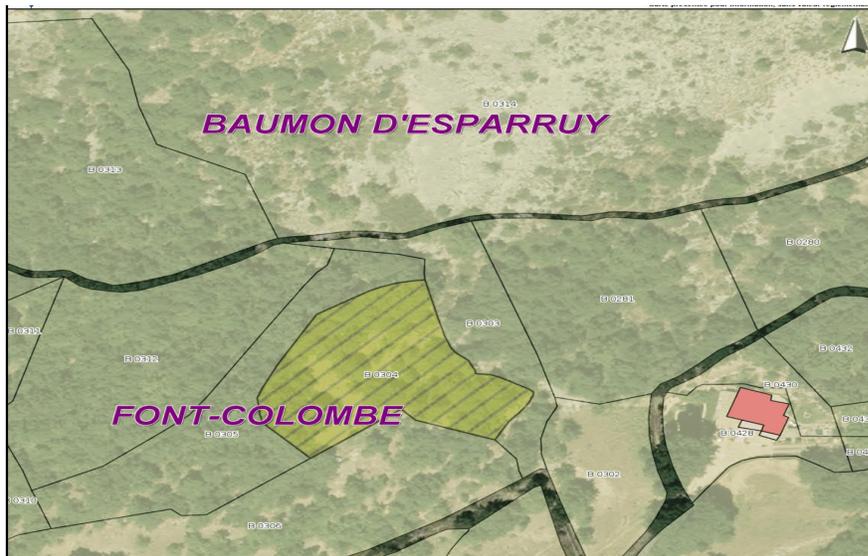
Depuis de nombreuses années, Madame ALLA a acquis une légitimité dans les domaines qu'elle ambitionne de développer sur sa parcelle : aromathérapeute, herbaliste, psychothérapeute, elle a été successivement formatrice à la Chambre des Métiers des Alpes-Maritimes, et dans une école de naturopathie.

***En conséquence, un avis favorable est donné à la demande.***

**Avis de la commune** : Favorable.

**R-12- Mr. SOLOMAS Jany.** (Parcelle B-304).

Demande : « La possibilité que ce terrain devienne constructible ».

**Avis du commissaire-enquêteur.**

La parcelle est classée en zone N au niveau du projet de PLU.

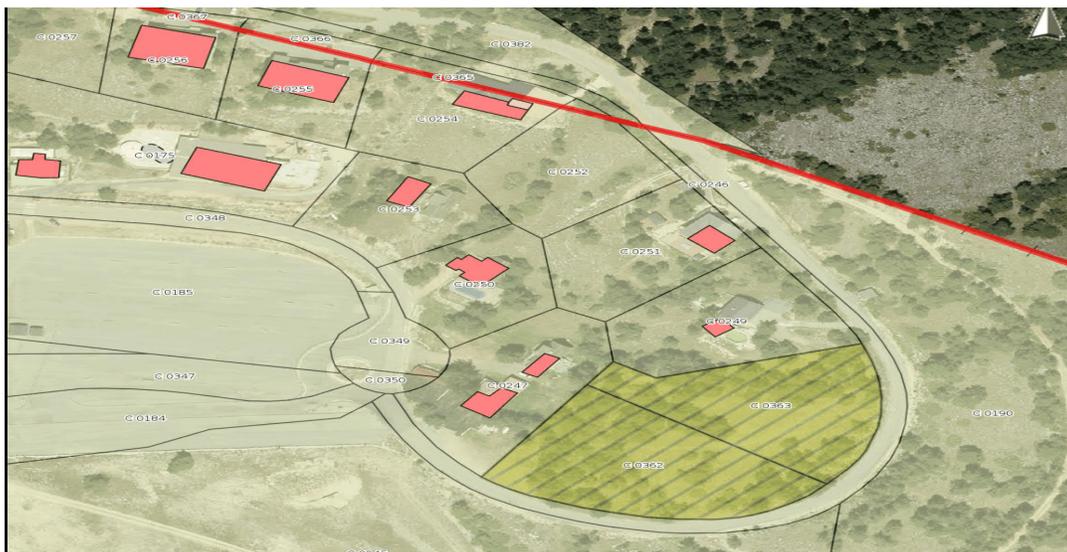
Entièrement boisée, elle se trouve en discontinuité d'urbanisation.

***Une suite favorable ne peut être donnée à la demande.***

(Se reporter au thème « Demande de changement de zonage », p.64).

**R-13- Mme. PECHEUX Christine.** (Parcelles C-362/363).

« Je conteste le zonage en zone naturelle et demande le maintien en zone U car ces parcelles sont dans une zone urbanisée de parcelles dont neuf sont construites ».



Avis du commissaire-enquêteur.

Ces parcelles sont immédiatement contiguës à l'une des cinq zones urbaines UF identifiées à Gréolières-les-Neiges.

Visuellement, elles sont parfaitement intégrées à un groupe d'habitations ceinturé par une route, laquelle réalise une rupture artificielle.

L'orthophoto montre un terrain partiellement boisé, identique aux terrains adjacents.

Sur la parcelle 247 attenante se trouve un restaurant toujours en activité.

Les réseaux sont en place, et un rond-point est situé immédiatement à proximité du groupe d'habitations.

Le projet PLU prévoit « une densification des quartiers déjà construits », et au regard de ce qui précède, il y aurait une incohérence à classer ces parcelles en zone naturelle.

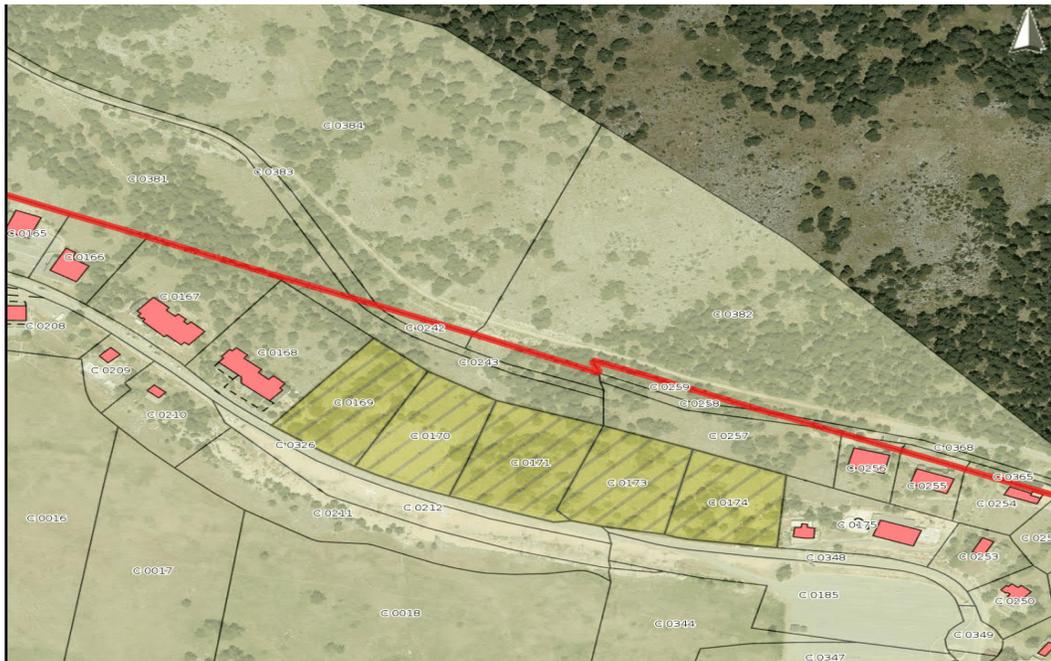
De plus, la surface concernée par ce changement de zonage ne semble pas être de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU au niveau de la station.

*En conséquence, je donne un avis favorable à la demande.*

(Voir le thème « Changement de zonage N => U »).

**R-14 – MOSCATELLI. Jean-Claude.** (Parcelles C-169/170/171/173/174).

« Je conteste le zonage en zone naturelle et je demande le passage en zone constructible ».



Au niveau de la station, la limitation des nouveaux équipements et leur regroupement au maximum sont 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. Ces parcelles sont situées en bordure de voirie ; l'orthophoto montre une discontinuité d'urbanisation, la discontinuité s'appréciant non pas au regard des constructions à venir, mais des bâtis déjà présents sur le site.

*Une réponse favorable ne peut être donnée à la demande.*

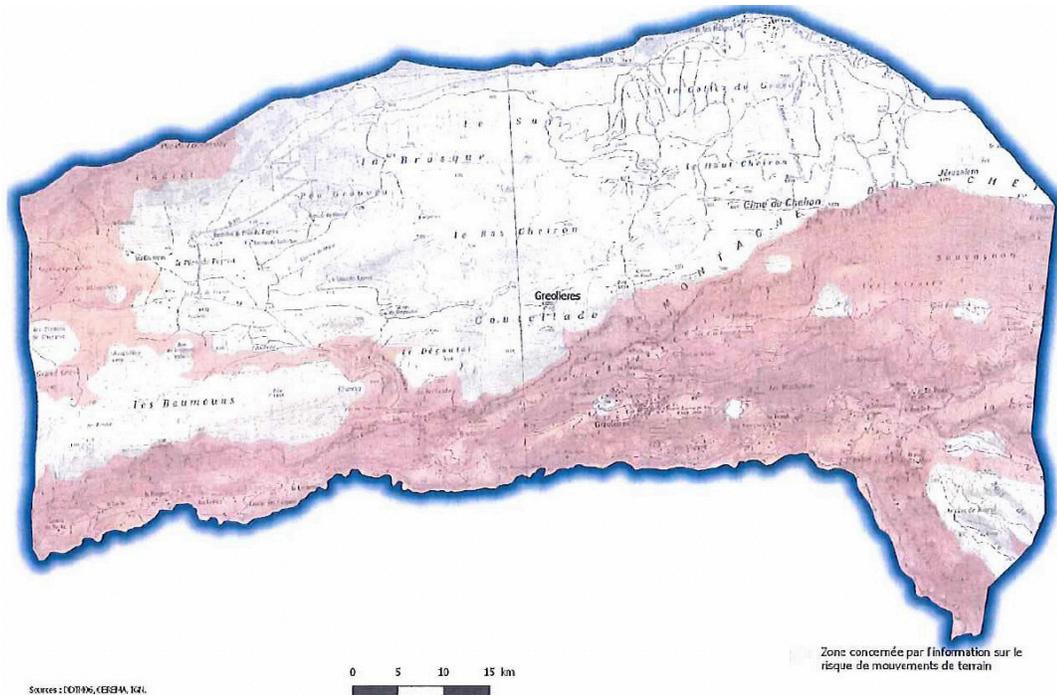
(Voir le thème « Changement de zonage N => U », p.64).

**R-15- Mr. TOURNOIS Pascal.** (Parcelles F-425/612/613).

*« Je conteste le passage de ces parcelles achetées constructibles en zone inconstructible.*

*Bien que des critères techniques s'appliquant à la loi montagne conduisent à déclarer ces parcelles inconstructibles, il eût été souhaitable au vu de la localisation du terrain, sis le long de l'un des rond-point les plus importants de Gréolières et des nombreuses constructions déjà existantes tout autour que ces parcelles restent constructibles afin de ne pas spolier les propriétaires en ayant supporté la charge financière ».*





## DICRIM- RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN.

### Avis du commissaire-enquêteur.

Les parcelles concernées sont situées en zone N au projet de PLU.

- A l'orthophoto, on ne retrouve pas les « constructions tout autour » annoncées par le demandeur : ces terrains sont en coupure d'urbanisation, sans accès ni réseaux actuellement en place.
- D'après le Document d'Information Communale sur les Risques Majeurs, (DICRIM), différents types de mouvements de terrain ont été identifiés sur la commune : les affaissements, les éboulements en masse et les éboulements de blocs, les glissements de terrain, les ravinements, les effondrements, les retraits-gonflements des sols argileux.

La situation des parcelles « ... le long de l'un des rond-point les plus importants de Gréolières », les classe en zone de risque : pour mémoire, la parcelle F-425 est immédiatement en surplomb d'une portion de voirie actuellement en réfection pour glissement de terrain, et une circulation alternée pour les véhicules est en place depuis plusieurs mois.

En réponse à ma demande, le service d'urbanisme de la commune me signale que ces glissements de terrains au niveau de la voirie sont itératifs.

*En conséquence, une réponse favorable ne peut être donnée à la demande.*

(Voir le thème « Changement de zonage N => U », p.64).

**R- 16- Mme ISAYA Sylvia. Parcelle n°G-778 - Mr GUIZOL Jean-Marc. Parcelles F- 249. G-663/778. H-235/502/50).**

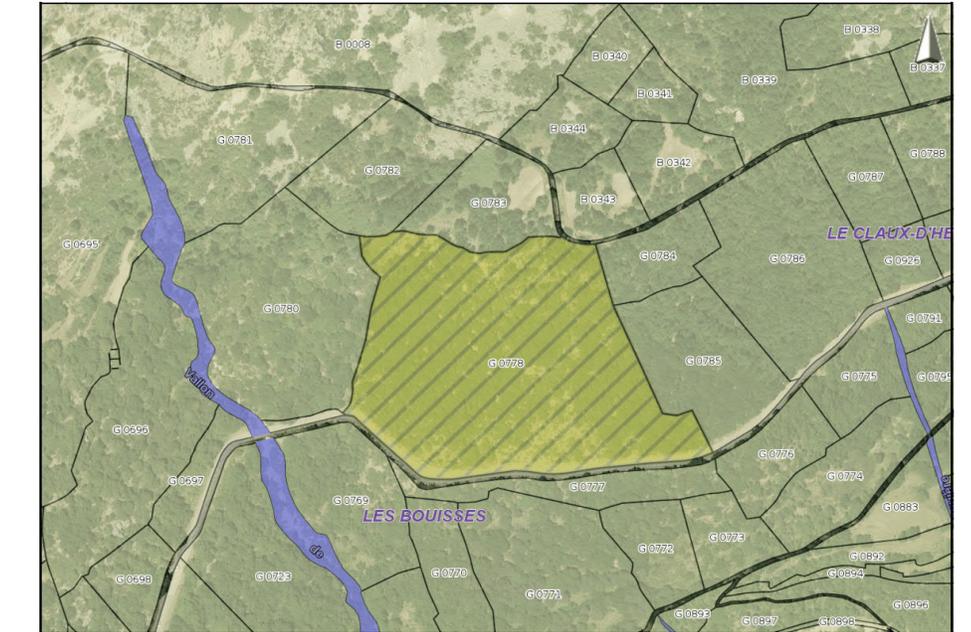
**1- Parcelles F- 249. G-663/778. H-235/502/50.**

Mr. GUIZOL interroge oralement sur le zonage de ces parcelles.

Ces fonciers sont tous classés en zone N, entièrement boisés, et en discontinuité d'urbanisation.

2- Parcelle n°G-778.

Mme. ISAYA demande « ... la possibilité de passage en zone agricole pour projet de culture maraîchère avec vente en circuit court et sur les marchés ».



Avis du commissaire-enquêteur.

Cette parcelle est classée en zone N au projet de PLU.

Neuf zones agricoles ont été identifiées sur la commune.

Elles s'étendent sur une surface cumulée de plus de 450 ha, et comprennent de nombreuses parcelles dont certaines ne sont pas – ou plus - exploitées.

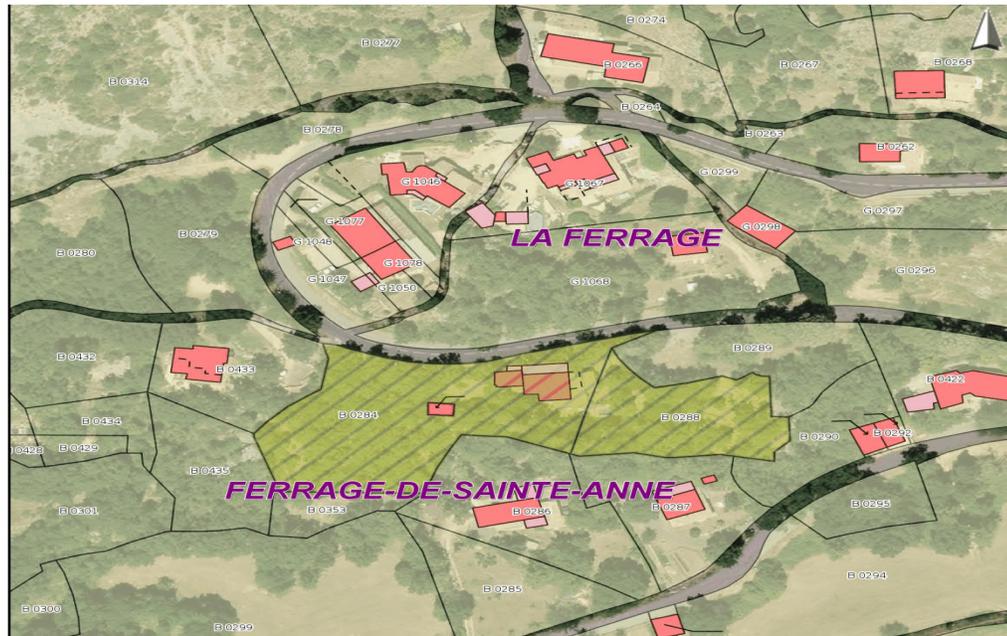
Au regard de l'ensemble du projet de PLU, il serait incohérent de classer ce foncier entièrement boisé en zone agricole.

*Une suite favorable ne peut être donnée à la demande.*

**R-17- Mr. AYCARD Lucien.** (Parcelles B-284/288).

« Demandes : 1- Pourquoi ces terrains constructibles jadis ne le sont plus...

2- Demande la réintégration de ces parcelles dans le domaine constructible de l'époque...et dans la négative connaître les raisons réelles, ponctuelles, de cette éviction injustifiée et arbitraire ».

**Avis du commissaire-enquêteur.**

1- A l'appui de sa demande, Mr. AYCARD fournit des relevés cadastraux datant du projet de PLU 2000, lequel n'a pas abouti.

En vingt ans, les lois de l'urbanisme ont été largement modifiées.

Sur la totalité de la commune s'applique désormais la loi montagne, laquelle impose une urbanisation en continuité.

Les exigences de cette loi sont exposées p. 62 du rapport d'enquête.

2- Le zonage du projet de PLU se doit de prendre en compte le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, lequel impose de « Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

3 - Les parcelles concernées sont classées en zone N dans l'actuel projet de PLU.

Elles apparaissent entièrement boisées à l'orthophoto, et en discontinuité d'urbanisation.

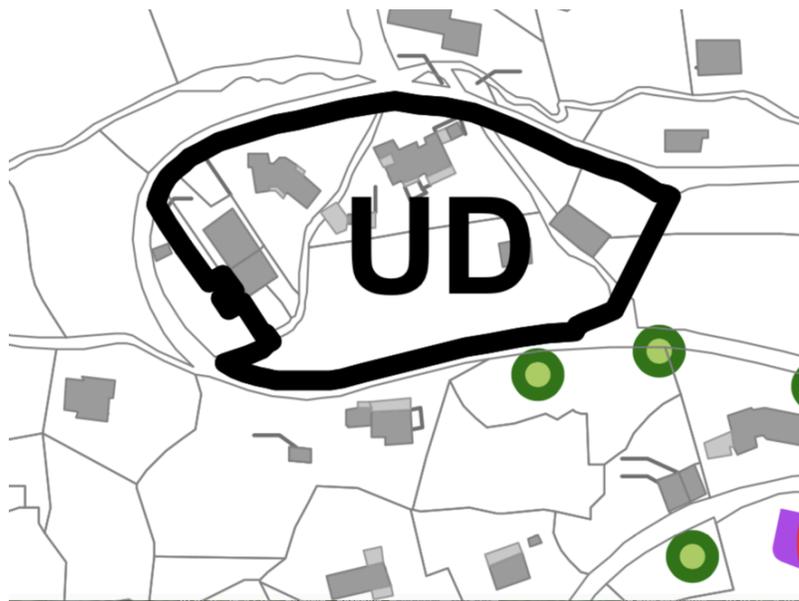
Sur la parcelle B-284 se trouvent déjà deux bâtis cadastrés, et le règlement de la zone autorise l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation disposant d'une surface de plancher initiale d'au moins 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante. (Cf. le règlement de la zone N).

***En conséquence de ce qui précède, une suite favorable ne peut être donnée à la demande.***

(Voir le thème « Demande de changement de zonage N => U, p.64).

**R-18- Mme et Mr. GRAGLIA Pascal.** (Parcelles G-1078/1047).

« Sur la parcelle 1047 se trouve l'accès à la maison et les parkings de stationnement de mes trois véhicules.  
Nous demandons le rattachement à la zone UD » ;



Avis du commissaire-enquêteur.

Cette parcelle classée en zone N fait visuellement partie d'un groupe d'habitations constituant la zone UD, et entouré d'une route qui dessert l'ensemble des constructions.

Sur ce terrain, peu boisé à l'orthophoto, se trouvent une voie d'accès à la parcelle adjacente, un parking, et un bâti cadastré de surface réduite.

Afin de rendre une cohérence à la zone, un reclassement de la parcelle G-1047 en zone UD semble pertinent.

*Une suite favorable est donnée à la demande.*

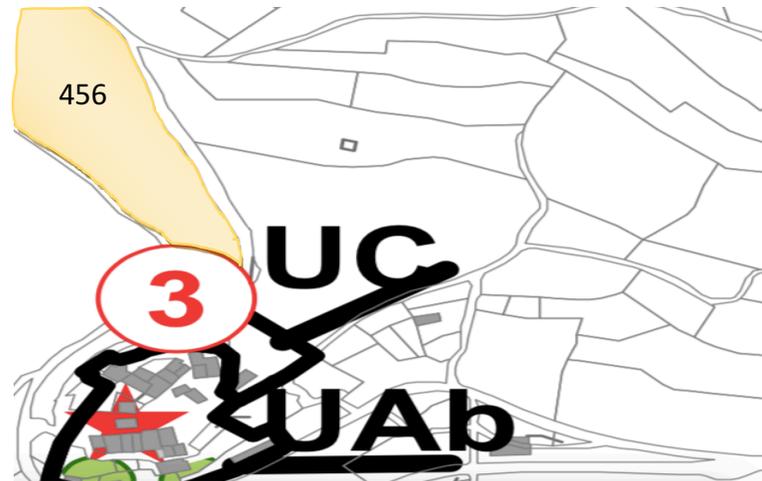
**R- 19- Mr. BEL Michel.** (Parcelle D-456).

Demande : « Dans la réalité et sur le terrain, la parcelle D-456 est située au-dessus et adjacente à la zone ER pour parking ».

Dans un mail en date du 23/09/2020, Mr. BEL précise sa demande :

« La limite Nord de la zone UC se termine approximativement au milieu de la zone ER. La zone ER3 et la parcelle 456 ont pour limite Sud la même limite : la route goudronnée. Une partie de la 456 et la totalité de la 457 sont dans UC. »





Avis du commissaire-enquêteur :

A l'appui de sa demande, Mr. BEL fournit des plans cadastraux, et des photos, avec notamment une prise de vue de la parcelle 457 sur laquelle est édifié un garage.

Après étude des plans avec le service d'urbanisme de la commune, il apparaît bien que la parcelle 457 fasse partie de la zone UC. Sa surface est estimée à environs 45 m<sup>2</sup> par la commune, un classement en zone UC est possible.

Il n'en est pas de même avec la parcelle 456, immédiatement supérieure à la 457 : entièrement boisée, elle est située en discontinuité.

*En conséquence, après accord de la commune, une réponse favorable peut être donnée au classement de la parcelle D-457 en zone UC, la parcelle D-456 étant maintenue en zone N.*

**R-20- Mme. GRAGLIA Murielle.** (Parcelle FO-40).

Remarque :

« J'ai déposé ce jour un document d'une page concernant notre futur projet de ferme de découverte ».

Avis du commissaire-enquêteur.

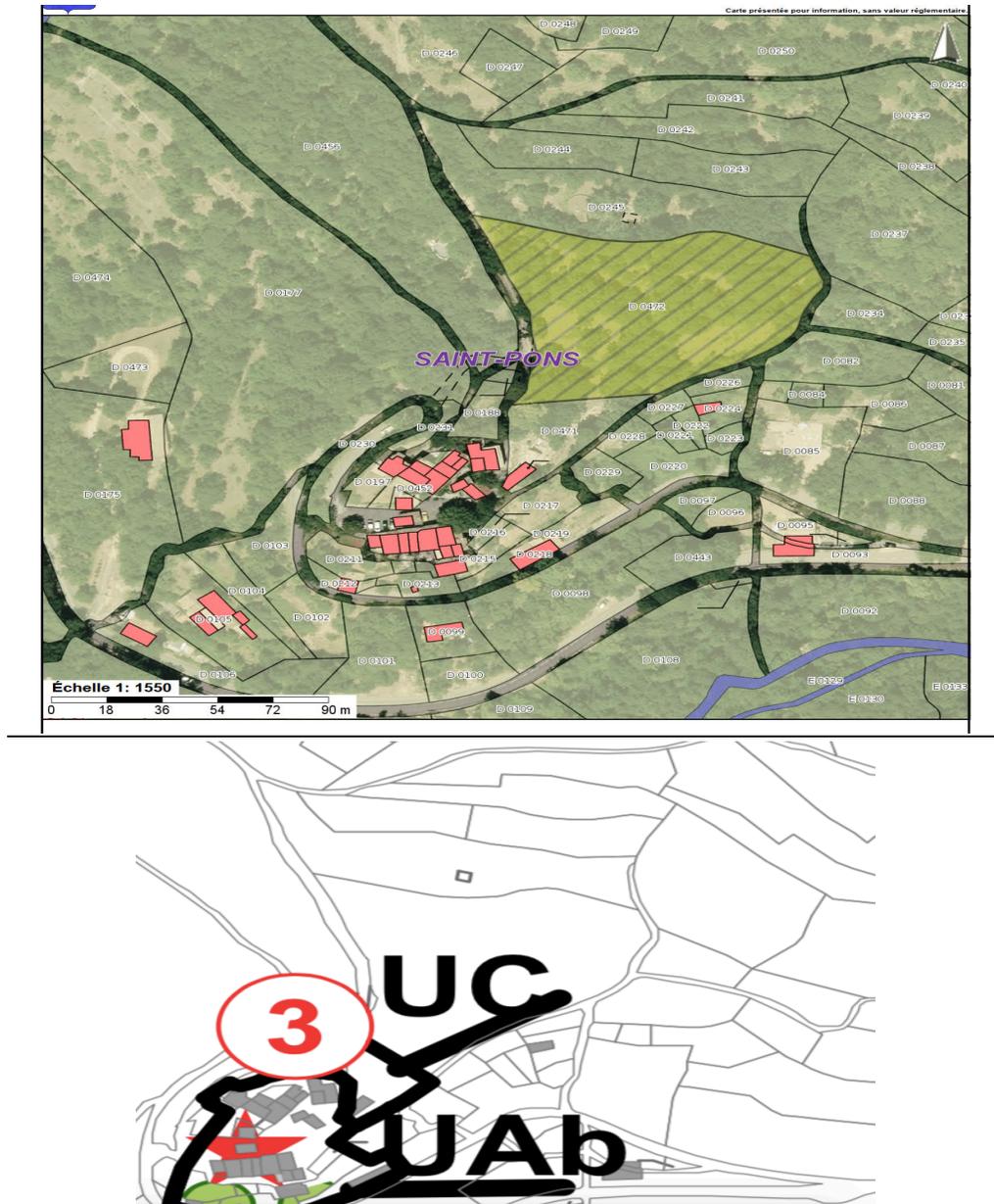
Voir la réponse à la remarque L-06.

**R-21- Mr. JUPPEAUX-EUZIÈRE pour Mme. RABAIN Odette.** (Parcelle D-472).

Demande :

« Un accord passé avec Mr. CRESP, maire de Gréolières, prévoyait le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle D-472, ceci en contrepartie de la cession d'un terrain situé à l'entrée Est du village, et de la parcelle N°243. Cet accord ne paraît pas concrétisé sur l'actuel PLU.

Est-il possible de modifier le contenu afin de le rendre effectif en réservant sur cette parcelle une surface constructible d'environ 1500 m<sup>2</sup> comme convenu lors de l'échange de terrain entre Mme RABAIN et la mairie ? ».



### Avis du commissaire-enquêteur.

Le trait de zonage ne suivant pas exactement le parcellaire, une petite partie basse du terrain semble classée en zone UC.

Mais sa surface estimée doit être de l'ordre de 200 à 300 m<sup>2</sup>.

Aucun document écrit concernant la promesse qui aurait été faite au requérant n'a été joint à la demande.

Enfin, ce projet de PLU a été élaboré sous l'autorité de Mr. CRESPIER, ancien maire de Gréolières, et reflète donc pour l'essentiel sa vision de la commune et de l'ensemble du zonage.

La parcelle est par ailleurs entièrement boisée et située en coupure d'urbanisation.

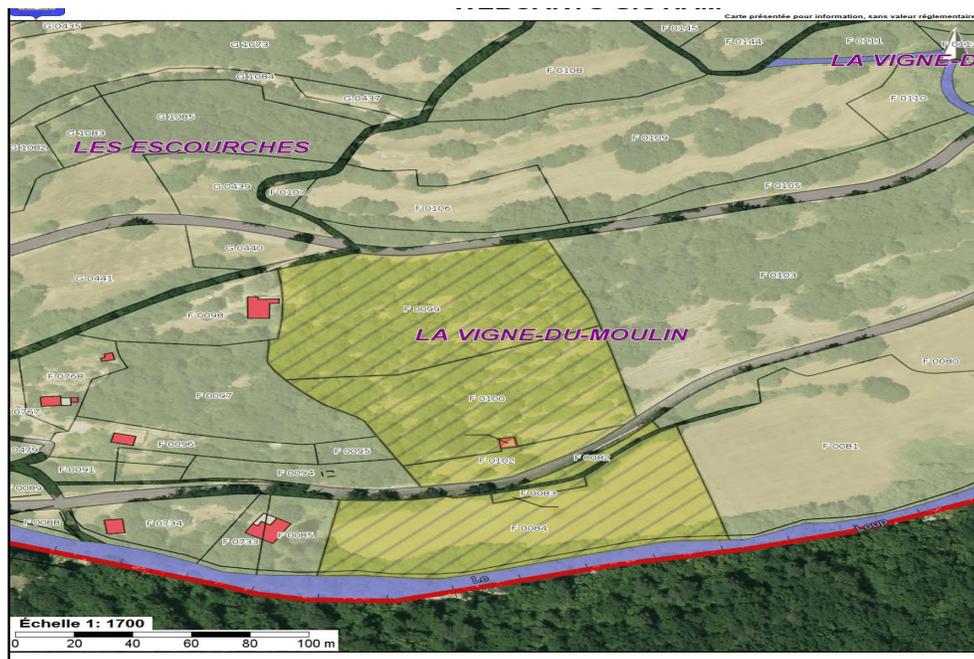
*En conséquence, une suite favorable ne peut être donnée à la demande.*

**R-22- Mme. CAPELLE. (Pour Mme. ABBONATO-AUDIBERT Laurence / Mr. AUDIBERT Jean-Marc).** (Parcelles F- 82/83/84/99/100/101/102).

Demandes :

« 1- Je souhaite connaître les possibilités de culture ou élevage sur ces terrains dans le but de pouvoir mettre une petite construction pour habitation.

2- Sur la parcelle 101, il y a une bâtisse actuellement en mauvais état, je voudrais savoir si on peut la reconstruire à l'identique et si possibilité d'extension, et de combien ? »



**Avis du commissaire-enquêteur.**

1- Ces parcelles ont toutes été classées en zone A au projet de PLU.

Toutes les activités de culture et/ou d'élevage y sont donc autorisées, mais les seules constructions admises sur ces fonciers doivent être directement en rapport avec l'exploitation agricole.

L'article A1 du règlement précise que sont interdites « Toutes les constructions, aménagements et occupations ou utilisations du sol non liés à une activité agricole ou pastorale ».

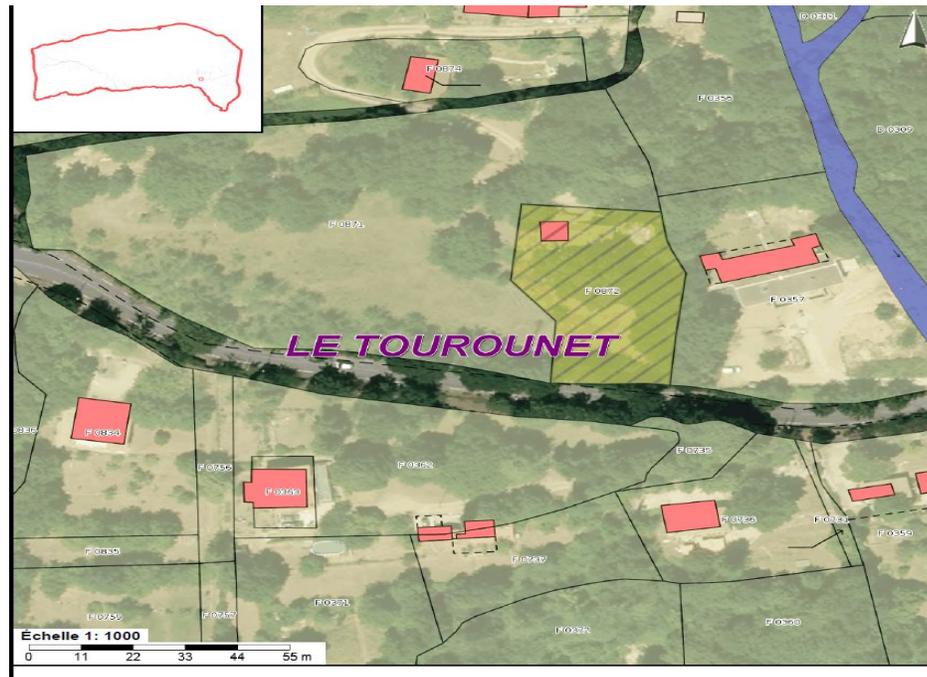
2- Le règlement de la zone A autorise « Les travaux d'entretien et de réhabilitation des bâtiments existants à vocation non agricole ».

(Le PLU répond à la demande).

**R-23- Mme. TADDEI Manon.** (Parcelle F-872).

Demande :

« Souhaite savoir s'il est possible de faire un passage de roue bétonnée sur le chemin d'accès à la propriété, chemin sur lequel elle a un droit de passage et qui coupe le chemin rural ».

**Avis du commissaire-enquêteur.**

Cette parcelle est située en zone N au projet de PLU.

Le règlement de la zone autorise « les travaux et aménagements destinés à pallier les risques ».

Le tracé de cette route étant en dénivelé sur certaines parties, cet aménagement est de nature à sécuriser le trajet pour les utilisateurs, surtout en période hivernale.

Ces travaux nécessiteront cependant l'accord préalable des propriétaires des terrains concernés par le droit de passage.

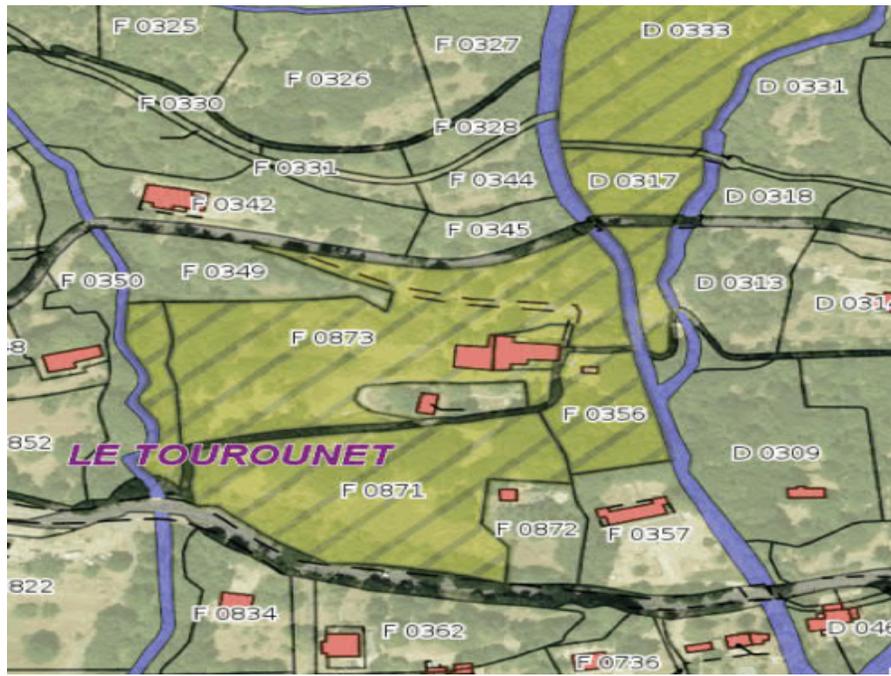
***Un avis favorable est donné à la demande.***

**R- 24- Mr. MAUREL Fabrice.** (Parcelles G-988/ C-359).

« Je dépose à Madame le commissaire-enquêteur un dossier de sept pages pour la parcelle G-988, et un dossier de huit pages pour la parcelle C-359 ».

Voir les réponses aux dires L-07 et L-08.

**R- 25- Mme. VASSEUR Stéphanie.** (Parcelles F-871/873/356).



*Toutes ces parcelles sont classées en zone N au projet de PLU.*

Demandes :

« Parcelle F-873 : Serait-il possible de construire ou d'entreposer des chalets ou éventuellement faire des garages sur cette parcelle ?

[Avis du commissaire-enquêteur.](#)

Cette parcelle est déjà construite.

1-Les possibilités de construction résiduelles sur ce foncier sont précisées dans le règlement, à savoir :

« *Les adaptations, réfections, surélévations et extension mesurée des constructions à usage d'habitation disposant d'une surface de plancher initiale d'au moins 50 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, leurs annexes et les piscines non couvertes, dans la limite :*

- *d'une extension de 20 % de la surface de plancher existante,*
  - *d'une surface de plancher maximale de 200 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et de 40 m<sup>2</sup> pour les annexes et les piscines,*
  - *sous réserve de l'existence du bâtiment principal dans un rayon de moins de 25 mètres,*
  - *à condition que ces changements ne compromettent pas la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels*
- ». (Le PLU répond à la demande).

2- Concernant les chalets et garages :

Des éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas, à condition de conserver le sol naturel en pleine terre, pourront être admis.

***Toute construction imperméabilisant le sol naturel est interdite*** (piscine, abri jardin, véranda...).

Parcelle F-356 : Je souhaiterais agrandir un cabanon en bois en permis de construire ou entreposer un chalet ou éventuellement création de garage.

Avis du commissaire-enquêteur.

« Agrandir un cabanon en bois en permis de construire » signifie un changement de zonage : voir la réponse au dire **R- 06**.

Concernant le cabanon en bois, le règlement de la zone indique que sont autorisés « *Les changements de destinations des bâtiments existants identifiés sur les documents graphiques, à condition que ce changement de destination ne porte pas atteinte aux activités agricoles ou à la qualité paysagère et architecturale du site* ».

Le PLU répond à la demande.

Parcelle F-871 : J'aimerais vivement faire construire cette parcelle, plusieurs habitations autour, avec eau et EDF sur cette parcelle découpée auparavant de la parcelle F-872, outre la possibilité d'entreposer chalets ou autres constructions afin de développer le tourisme du village de Gréolières et pouvoir accueillir pour des séjours.

*Éventuellement la possibilité de faire des garages* ».

Avis du commissaire-enquêteur.

1- Concernant la réalisation d'hébergement touristique, il serait nécessaire :

- de présenter un projet plus structuré que la construction de « *plusieurs habitations autour* »,
- d'avoir l'aval de la commune,
- le foncier étant en zone N, une ouverture à l'urbanisation avec passage en commission CDPENAF serait nécessaire.

***Toutes ces procédures ne pouvant être diligentées avant l'approbation du PLU, une suite favorable ne peut être donnée à la demande.***

2- Concernant la construction de garages : même réponse que pour la parcelle F-873.

#### 4- Réponses aux observations formulées par courrier.

##### L-01- Mr. PHILIP Pierre.

Voir la réponse au dire R- 03.

##### L-02- Mr SEMAHA Naji. (Courrier reçu le 02/09/2020).

Parcelles C-270/277. Gréolières-les-Neiges.

Dans ce courrier de deux pages accompagné d'un relevé cadastral, Monsieur SEMAHA formule plusieurs objections.

##### 1/ Concernant le projet PLU :

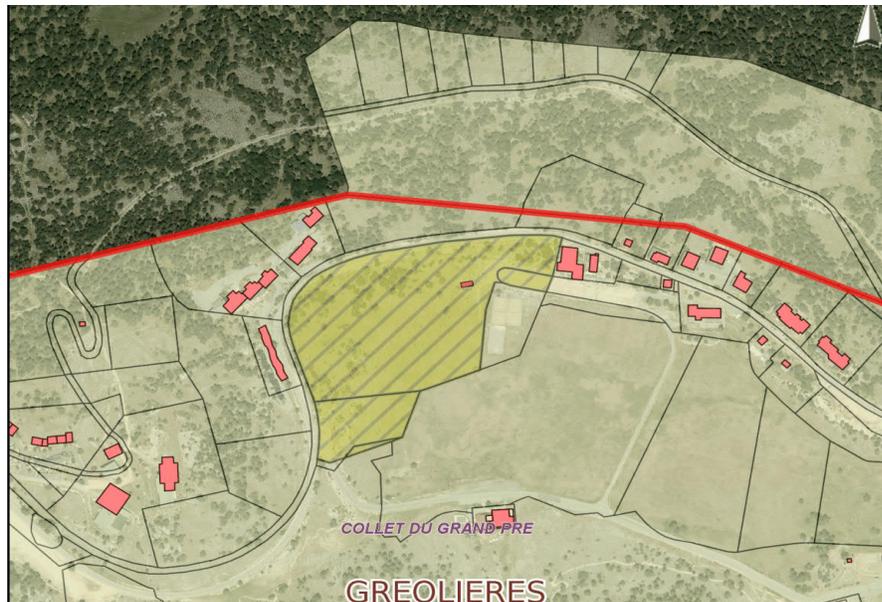
« ...Contraire au développement de la station...qui freine sa prospérité... ».

« ... Classe toute une zone viabilisée en centre-village et à proximité des pistes skiabiles en zone naturelle, avec des habitations dispersées et développement stagnant. »

##### 2/ Concernant le zonage :

« Je m'oppose catégoriquement à ce projet de PLU et surtout au zonage...Notre terrain d'une surface de 50 000m2 a un projet de construction approuvé par la mairie, la DDE, et les bâtiments de France. Malgré la forte possibilité de construction sur ce terrain, (50% selon le règlement du lotissement), nous avons du mal à faire accord avec les investisseurs.

...Je vous demande de prendre en considération ma demande, dans le cas contraire, je me trouverai dans l'obligation de passer devant le tribunal pour demander rectification et indemnisation... »



##### Avis du commissaire-enquêteur.

1- La cohérence et le respect du projet du PLU de Gréolières au regard des documents de portée supérieure ont été exposés tout au long de ce rapport.

2- Les aménagements projetés ont été validés par les instances supérieures.

Ils respectent en tous points les objectifs n°6 du PADD : « *modération de consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain* », en contenant l'urbanisation au niveau des cinq zones UF déjà urbanisées identifiées sur la station, et ce, afin d'éviter « *des habitations dispersées* » comme l'indique le requérant.

3- Comme il a été longuement exposé en pages 62 à 65 du présent rapport, quelles qu'aient pu être les autorisations antérieurement délivrées, les règles d'urbanisme sont sujettes à évolution.

Dans les limitations légales et réglementaires au droit d'usage ou de non-usage d'un bien foncier, les prescriptions d'urbanisme jouent un rôle central : tout propriétaire est tributaire des contraintes d'urbanisme auxquelles le bien est soumis.

Il faut savoir par ailleurs que les propriétaires dont les terrains ont été déclassés n'ont droit à aucune contrepartie financière. *En d'autres termes, ce déclassé n'ouvre droit à aucune indemnité, comme le précise l'article L105-1 du Code de l'urbanisme.*

4- Enfin, en réponse à ma demande, le service d'urbanisme de la mairie m'informe qu'il a eu à instruire deux seules demandes de permis de construire sur la station depuis le 2003, (pour un chalet, et pour une piscine).

*En conséquence de ce qui précède, une suite favorable ne peut être donnée à la demande.*

(Voir le thème « Changement de zonage N => U. » p 64).

**L- 03- Mr. AYCARD Lucien.** (Parcelles n°284/288).

Voir demande et réponse au dire **R-19**.

**L- 04- Mr. SEMAHA Najj.** Parcelles C-270/277. Gréolières-les-Neiges. Courrier reçu le 18/9/2020.

Ce courrier de 5 pages comprend un plan topographique en date du 25/05/2007, ainsi qu'un projet de lotissement.

« *Je vous prie de trouver joint une copie du projet immobilier en cours de négociation avec des financiers pour être réalisé sur la parcelle n°277, dont le projet actuel de PLU empêche la réalisation...En vous remerciant de prendre en considération ce grand inconvénient du PLU ainsi que la perte que cela peut nous causer au niveau personnel et de la station de ski* ».



Avis du commissaire-enquêteur.

1- Concernant le changement de zonage : voir la réponse au courrier **L-01**.

2- Le projet présenté paraît disproportionné par rapport aux besoins en logements de la commune, tels qu'évalués par le projet de PLU sur la base des données démographiques - non contestables- de l'INSEE.

La mise sur le marché de nouveaux lits marchands dans le cadre de grosses opérations immobilières, s'apparente davantage à une fuite en avant qu'à une réponse adaptée à la caractéristique du marché du ski en général, et de Gréolières-les-Neiges en particulier.

(Cf. l'étude exposée en pages 19 à 23 du présent rapport).

3- Comme l'expose Mr. SEMAHA dans son précédent courrier en date du 02/09/2020, « ...ce projet de construction a été approuvé par la mairie, la DDE, et les bâtiments de France...nous avons du mal à faire accord avec les investisseurs ».

Dans ces conditions, il semble difficile d'imputer au PLU communal de 2020 la non-réalisation du projet du requérant faute d'investisseurs, et ce, depuis 2007.

*En conséquence, il ne peut être donné un avis favorable à la demande, l'élaboration d'un PLU n'étant ni une distribution de droits à construire, ni la somme des intérêts particuliers.*

**L-05- Maître SILVANO Isabelle.** (Courrier en date du 18/9/2020 – Envoi en RAR).

Maître SILVANO intervient aux intérêts de Mme. PECHEUX et Mr. GALLERON, propriétaires des parcelles cadastrées C-362 et 363 à Gréolières-les-Neiges, afin de contester leur classement en zone N au projet de PLU.

Avis du commissaire-enquêteur.

*Un avis favorable a été donné à la demande pour inadéquation du trait de zonage au regard et de la configuration et de l'occupation actuelles du site.*

(Voir la réponse au dire R-13- Mme. PECHEUX Christine).

**L-06- Mme. GRAGLIA Murielle et Mr. GRAGLIA Pascal.** (Remis le 23/9/2020).

(Parcelle FO-40).

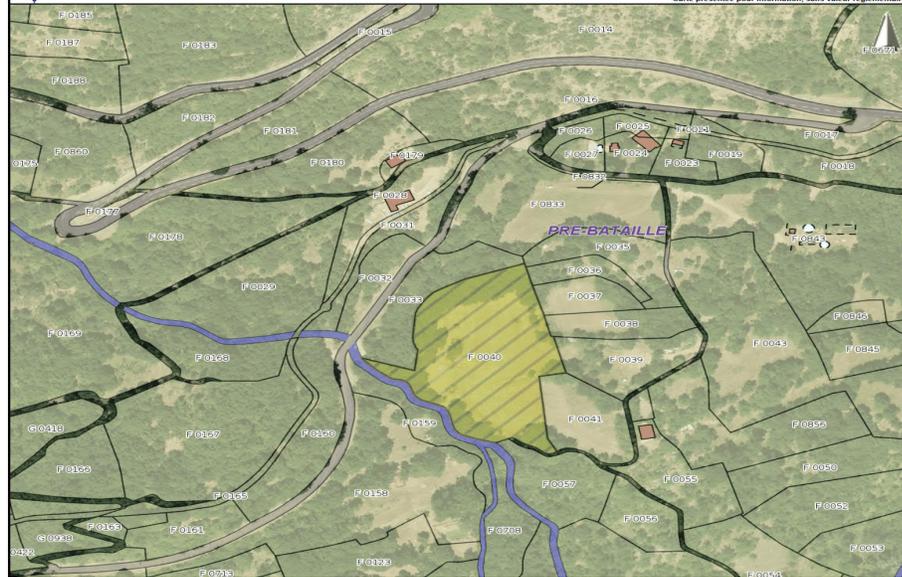
Demande :

« Ce terrain agricole fait partie de la CASA et du Parc naturel Régional des Préalpes d'Azur et qui de par la rivière du Loup et de la station de Gréolières-les-Neiges se trouve en plein secteur touristique.

Nous souhaitons créer une ferme de découverte composée de : plantes aromatiques, lavande vraie, goûters à la ferme, (réseau « Bienvenue à la ferme »), une présentation des animaux de basse-cour.

Ces installations nécessiteront différents petits bâtiments et enclos.

Nous nous rapprocherons de tous les organismes habilités pour suivre les conseils d'installation ».



Avis de la commune : n'ayant pas été informée du projet, la commune ne peut se prononcer.

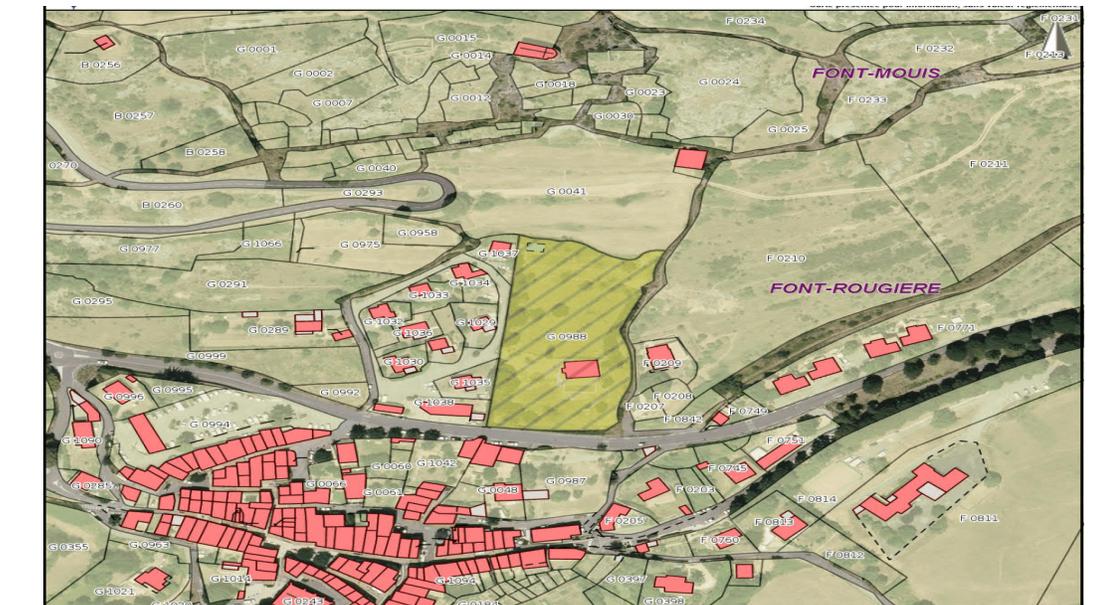
Avis du commissaire-enquêteur.

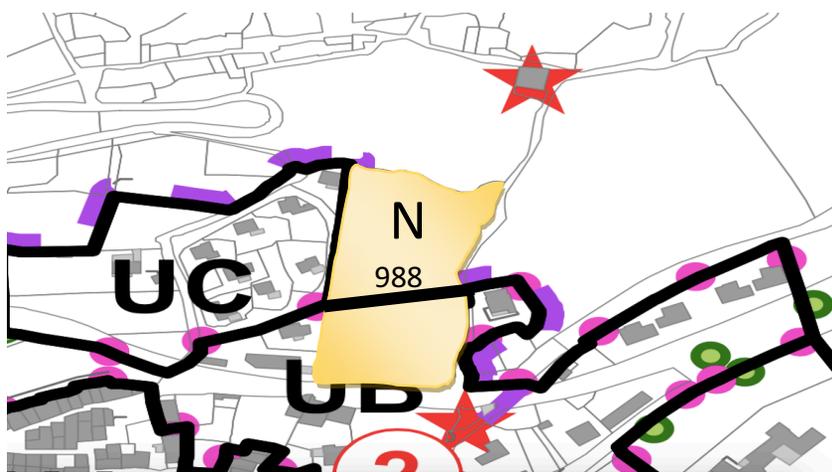
Le projet, bien qu'insuffisamment détaillé, est en cohérence et avec le zonage et avec le projet de PLU, qui entend développer l'agriculture et le tourisme sur le territoire.

*Un avis favorable est donné sur le principe de cette activité, sous réserve d'obtenir l'aval de la commune.*

**L- 07- Mr. MAUREL Fabrice.** (Parcelle n° G-988).

Demande pour la parcelle G-988 : « Un rattachement à la zone UC mitoyenne ».





Avis du commissaire-enquêteur.

A l'appui de sa demande, Mr. MAUREL a joint un dossier de 7 pages annexé au rapport d'enquête, avec schémas et prises de vues qui précisent la réalité du terrain, et légitiment sa demande.

La parcelle est partagée en deux par un trait de zonage horizontal auquel on ne trouve pas de justification.

La partie Nord est classée en zone naturelle, la partie Sud est intégrée à la zone UB.

Ce terrain est pourtant mitoyen aux constructions de la zone UC, et réalise un tout cohérent avec elle à l'orthophoto : l'ensemble est entouré de routes et d'un chemin de randonnée.

On ne retrouve pas les éléments de paysage en lieu et place où ils ont été situés sur le projet : ces arbres sur le terrain sont implantés le long du chemin de randonnée.

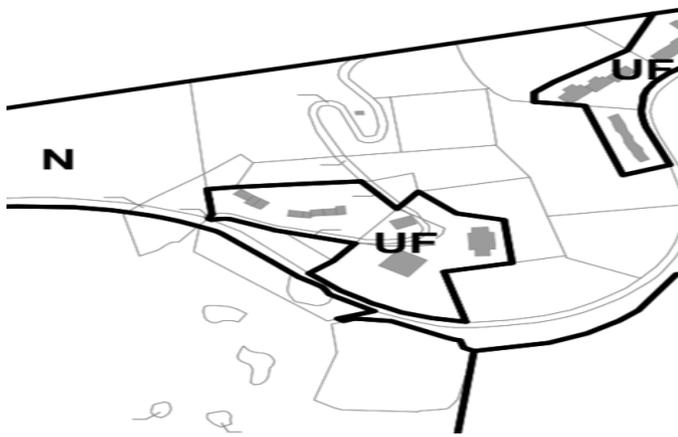
En conclusion, la réalité du terrain ne justifie pas la division de ce parcellaire par un trait de zonage.

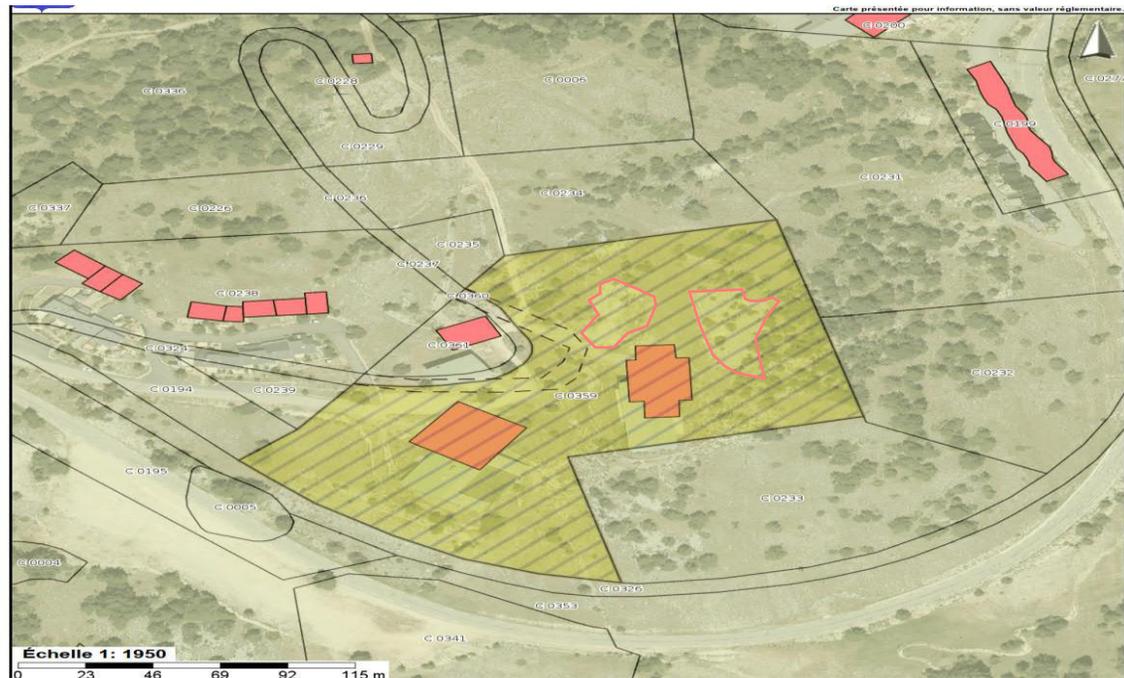
Afin de rendre une cohérence à la zone, il est licite d'inclure la totalité de la parcelle à la zone contigüe UC.

*En conséquence, je donne un avis favorable à la demande.*

**L- 08 - Mr. MAUREL Fabrice.** (Parcelle n° C-359).

Demande : « Le placement de la totalité de la parcelle C-359 en zone UF sur Gréolières-les-Neiges ».





### Avis du commissaire-enquêteur.

Dans un dossier de huit pages, annexé au rapport d'enquête, comportant photos et plans, le requérant expose les fondements de sa demande, à savoir :

- le tracé de zonage ne respecte pas le parcellaire, et ce, sans que ce soit justifié ;
- sur la partie classée en zone naturelle se trouvent creusées depuis longtemps deux excavations profondes, destinées à l'implantation de deux immeubles du projet initial.

(On les distingue sous la forme de deux taches plus claires sur l'orthophoto).

Le propriétaire avance une explication à cette partition du foncier : une zone tracée en pointillé sur le cadastre, laquelle correspond très probablement à une subdivision fiscale selon la nomenclature du cadastre.

Même sans connaissance de l'antériorité du site, il n'est pas pertinent :

- de ne pas respecter le parcellaire lors du traçage des zones, sauf raisons impérieuses ;
- de classer une partie de parcelle non boisée et creusée d'importantes excavations en zone naturelle.

*En conséquence, je donne un avis favorable à la demande.*

## 5- Réponses aux observations formulées par mail.

### M 01- Mr SAUPAGNA Jean-Michel.

Remarques :

- 1- « J'utilise l'adresse mail transmise par la mairie, car je n'arrive pas à me connecter à partir du site ».
- 2- « Ma remarque concerne le PADD. L'orientation n°3...page 14...aborde la station de Gréolières-les-Neiges...les intentions sont bonnes mais comment faire cohabiter une zone industrielle de démantèlement d'avions et renforcer l'activité touristique de la station ? ... Comment participer au tourisme vert dans ces conditions, engins de levage, (chariot élévateur) bruyant... »

### Réponse du commissaire-enquêteur.

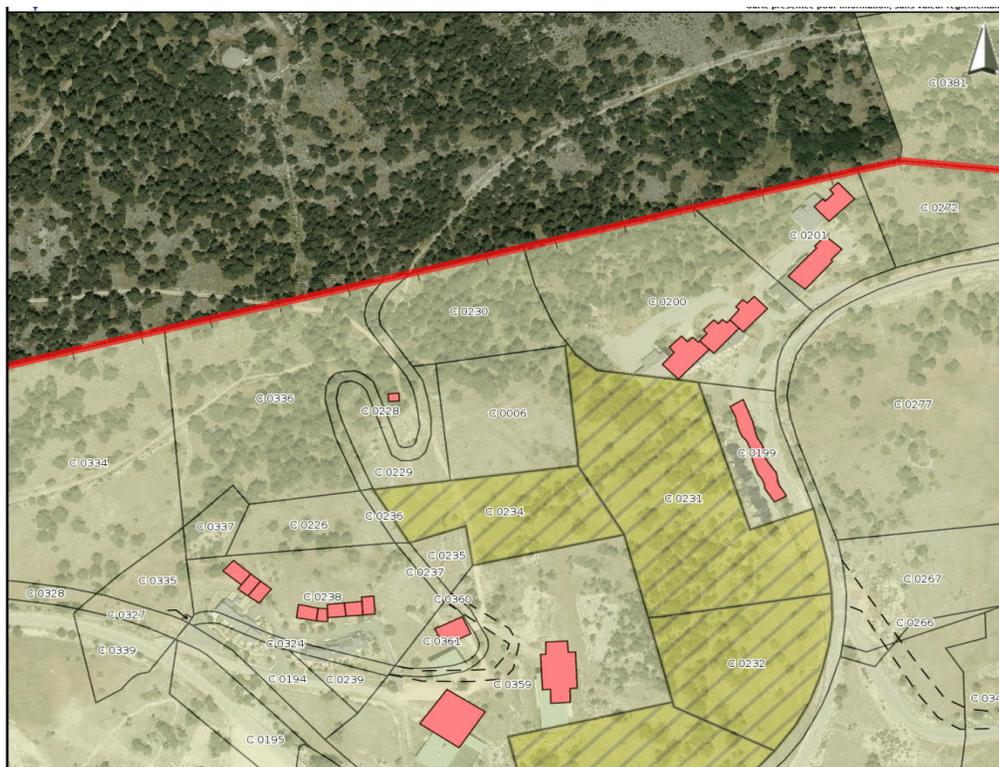
1- Ce défaut de connexion au site n'a pas été soulevé par ailleurs.

La facilité d'accès a été vérifiée à plusieurs reprises au début et tout au long de l'enquête par le commissaire-enquêteur.

2- Malgré une lecture attentive, il n'a pas été possible de retrouver en page 14, comme dans les 671 pages du diagnostic et du rapport de présentation, une quelconque allusion à une « zone de démantèlement d'avions »

3- Les problèmes soulevés par les dépôts sauvages sur la parcelle C-271, en totale inadéquation au regard du site, sont traités en pages 68 à 70 du présent rapport.

### M-02- Mr. LE GRELLE Charles. Mail du 22/9/2020. (Parcelles C-231/232/233/234).



Mr. LE GRELLE émet plusieurs remarques :

1- « *Je suis étonné, en tant que propriétaire, de n'avoir reçu aucune information concernant votre enquête publique* »

[Avis du commissaire-enquêteur.](#)

Une commune en projet de PLU n'a pas vocation à en informer individuellement tous les propriétaires fonciers.

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, une concertation a eu lieu pendant toute la durée de l'élaboration du PLU, et le public a été informé tout au long de la procédure :

- la commune a procédé à l'affichage de plusieurs panneaux dans l'agence postale du mois de Mai 2014 au mois de Juillet 2017.

Ces panneaux portaient sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement ; ils exposaient les données recueillies ainsi que les besoins identifiés.

- le diagnostic, l'état initial de l'environnement, et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été mis à la disposition du public en Mairie, accompagnés d'un registre.

- un article sur le site internet a rappelé tout au long de la procédure la possibilité de consigner ses observations dans le registre mis en place à cet effet.

- la réunion de présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi que du PADD à la population a été annoncée sur le site internet de la commune, et sur les affiches placardées sur tous les panneaux d'affichage de la commune, ainsi qu'en Mairie.

*Depuis le mois de mai 2014, la population a donc été régulièrement tenue informée et des phases du projet et de son contenu.*

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

Enfin, le respect des procédures, et notamment la publicité faite autour de la présente enquête ont été détaillés en pages 53 et 54.

Les avis d'ouverture d'enquête parus dans deux journaux locaux, (Nice-Matin et Les Petites Affiches), se trouvent en annexe 3 du présent rapport.

2- « *Le PLU a placé sans aucune justification objective ces quatre parcelles en zone N...à vous de prouver que ces parcelles sont des sites de qualité, qu'elles ont un intérêt esthétique, historique ou écologique.*

*Je soutiens exactement le contraire* ».

[Avis du commissaire-enquêteur.](#)

J'invite le requérant à se reporter aux nombreuses pages du dossier d'enquête traitant de ce sujet, ou à défaut aux pages 42 à 46 du rapport d'enquête.

L'étude qui sert de socle à la Trame Verte et Bleue a comporté une étude bibliographique, des investigations de terrain, et une hiérarchisation des enjeux environnementaux, parmi lesquels l'enjeu n°5, « **Une gestion économe du territoire** ».

Cette étude du site s'est étendue sur cinq années consécutives.

Sa complétude et son exhaustivité témoignent du sérieux avec lequel elle a été conduite.

Le projet de PLU, et donc le zonage, ont été validés - entre autres - par la CASA, l'Autorité Environnementale et le Préfet.

3- « Ces terrains ont toujours été repris comme terrains urbanisables, à destination d'habitations... »

Avis du commissaire-enquêteur.

En justification de sa demande, Mr. LE GRELLE fait état de plusieurs documents d'urbanisme :

- Un projet de lotissement au niveau de Gréolières-Les-Neiges, approuvé le 02/10/1967 -soit il y a plus de 50 ans- lequel projet n'a pas été réalisé entre-temps ;
- Une lettre de la mairie en date du 04/02/2003, qui reconnaissait ces parcelles comme constructibles, mais qui n'ont pas été construites à cette date ;
- Enfin, un certificat d'urbanisme datant de 2005, attestant que les parcelles avaient à proximité tous les équipements ; aucune construction n'a cependant vu le jour sur le site.

*Nous sommes en 2020, et j'invite le demandeur à se reporter aux pages 64 à 67 de ce rapport, qui précisent les données concernant les règles d'urbanisation actuellement en vigueur, et au regard desquelles une suite favorable ne peut être donnée à la demande.*

4- « Le PLU dans sa forme actuelle condamne de facto toute extension future de la station... Si la station de GLN devait avoir besoin de plus d'espaces constructibles, il est évident qu'ils seraient à trouver entre les bâtis existants ».

Avis du commissaire-enquêteur.

- Le projet communal de Gréolières-Les-Neiges de bâtiment technique et administratif, salle polyvalente et école de ski, sur un foncier communal de 1 600 m<sup>2</sup>, a vocation à assurer l'attractivité de la station.
- Les besoins en logements, évalués sur la base des données de l'INSEE, sont adaptés aux besoins actuels de la commune.  
Ils respectent en tous points les objectifs n°6 du PADD : « *modération de consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain* », en contenant l'urbanisation au niveau des cinq zones UF déjà urbanisées identifiées sur la station.
- Ceci étant, un PLU n'est jamais un document figé, il est susceptible d'évolutions : si une augmentation de la fréquentation de la station rendait le parc de logements actuel insuffisant, des ouvertures à l'urbanisation pourraient être envisagées au travers d'une modification de PLU.

5- « Je vous rappelle que la commune de Gréolières et ses sous-traitants (Lyonnaise des Eaux, certainement et peut être France Télécom, Orange et Bouygues) passent (trafic automobile) régulièrement par une partie de ces parcelles, pour atteindre le réservoir et les éléments techniques situés plus haut, (ce qui n'est nullement une servitude ainsi que l'a écrit la commune par écrit en 1998).

*La distribution principale d'eau de GLN passe également par une partie de ces parcelles.*

*Elles ne sont donc pas à considérer comme des espaces naturels ».*

Avis du commissaire-enquêteur.

- Une route traverse bien la parcelle C-234, et sa présence n'infirmes pas le caractère naturel de la zone, le règlement en zone N admettant « *...les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

- Les sociétés citées par le requérant ne sont pas des « *sous-traitants de la commune* », mais des sociétés indépendantes.  
Il convient, pour établir une servitude de passage, de prendre attache avec les directions de ces entreprises afin de finaliser un contrat dans ce sens.
- La présente enquête n'a pas vocation à régler les différends éventuels entre la commune et les particuliers : si des adductions d'eau passent sur les parcelles du requérant de façon illégale ou inappropriée, il existe des procédures amiables ou contentieuses réservées au traitement de ces litiges.

6- « *Si le PLU devait être approuvé en l'état, la commune de Gréolières et/ou tout autre administration seraient responsables au civil de la moins-value de ces parcelles* ».

[Avis du commissaire-enquêteur.](#)

Il faut savoir que les propriétaires dont les terrains ont été déclassés n'ont droit à aucune contrepartie financière.

*En d'autres termes, ce déclassement n'ouvre droit à aucune indemnité, comme le précise l'article L105-1 du Code de l'urbanisme.*

(Voir le thème « Demande de changement de zonage N => U », p.64.)

**M-02 – Mr. BEL Michel.** (Mail en date du 23/09/2020).

Voir la réponse à la remarque **R- 19**.

<b>XIV- SIGLES ET ACRONYMES UTILISES DANS LE DOCUMENT-</b>
--

**ALUR** - Loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové.

**ANMSM** - Association Nationale des Maires de Stations de Montagne.

**BRS** - Bail Réel Solidaire.

**CASA** - Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis.

**CDPENAF** – Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers.

**COS** - Coefficient d'Occupation des Sols.

**DDRM** - Dossier Départemental des Risques Majeurs.

**DGR** - Dispositions Générales du Règlement.

**DICRIM** - Document d'Information Communale sur les Risques Majeurs.

**DOG** - Document d'Orientations Générales.

**DOO** - Document d'Orientations et d'Objectifs.

**DTA** - Directive Territoriale d'Aménagement.

**DTAAM** - Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.

**EAIP** - Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles.

**ELAN** – Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique.

**EPCI** - Etablissements Publics de Coopération Intercommunale.

**ER** – Emplacements Réservés.

**ERC** – Eviter – Réduire – Compenser.

**GES** - Gaz à Effet de Serre.

**GIEC** - Groupe Intergouvernemental d'évaluation de l'Evolution Climatique.

**HQE** - Haute Qualité Environnementale.

**INSEE** - Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

**MEDDEM** - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, de l'Energie, et de la Mer.

**OAP** – Orientation d'Aménagement Programmée.

**ONF** - Office National Forestier.

**PADD** - Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

**PCAET** - Plan Climat Air Énergie Territorial.

**PCET** - Plan Climat-Energie Territorial.

**PDESI** - Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires.  
**PDU** - Plan de Déplacements Urbains.  
**PGRI** - Plan de Gestion des Risques inondations du bassin Rhône-Méditerranée.  
**PLH** - Programme Local de l'Habitat.  
**PLU** - Plan Local d'Urbanisme.  
**PMS** – Périmètre de Mixité Sociale.  
**PNRPA** - Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.  
**POS** - Plan d'Occupation des Sols.  
**PSLA** – Prêt Social Location-Accession.

**RNU** - Règlement National d'Urbanisme.

**SCoT** - Schéma de Cohérence Territoriale.  
**SDAGE** - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.  
**SDDAN 06** Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes.  
**SEATM** - Service d'Etude et d'Aménagement Touristique de la Montagne.  
**SIC** - Site d'Intérêt Communautaire.  
**SILENE** - Système d'Information et de Localisation des Espèces Natives et Envahissantes.  
**SRADDT** - Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire.  
**SRCE** - Schéma Régional de Cohérence Ecologique.  
**SRU** - Solidarité et Renouvellement Urbain.  
**STECAL** - Secteur de Taille et d'Elagage à Capacité Limitée.  
**SUP** - Servitudes d'utilité publique.

**TVB** Trame Verte et Bleue.

**ZNIEFF** - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.  
**ZPS** Zone de Protection Spéciale.

**XV- ANNEXES.**

Annexe 1- Sécurisation de l'enquête au plan organisationnel.

Annexe 2- Sécurisation de l'enquête au plan sanitaire.

Annexe 3- Documents annexés au rapport d'enquête.

## - ANNEXE 1 -

## - SECURISATION DE L'ENQUÊTE AU PLAN ORGANISATIONNEL -

**Modalités de communication des pièces du projet de PLU :**

Tout citoyen peut demander communication d'un extrait ou de la totalité du projet de PLU, suivant les modalités rappelées ci-après :

- La commune peut délivrer gratuitement une copie, sur support papier, des éléments du PLU concernant une parcelle : copie du plan et extrait ou résumé du règlement.
- Pour éviter les photocopies le public peut prendre des photos ou se référer au dossier d'enquête dématérialisé.

*Le registre sera attaché à une table avec une chaîne et un cadenas, et ce dans le but d'éviter qu'il soit dérobé, ce qui entraînerait la nécessité de refaire l'enquête publique.*

*Il est préférable de s'assurer régulièrement de la complétude du dossier d'enquête et de la présence des affichages.*

**Méthodologie de traitement des courriers, mails et observations déposés à l'enquête publique**

Le code de l'environnement prévoit que :

- Partie légale : Article L.123-13 :

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet de l'autorité organisatrice dans les meilleurs délais.

- Partie réglementaire : article R.123-13

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur lors des permanences, sont consultables au siège de l'enquête.

*Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur aux jours et heures fixés dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, sont consultables sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête.*

**Réception et enregistrement des courriers postaux envoyés en commune.**

Après ouverture des courriers la marche à suivre est la suivante :

1. Dater la réception du courrier
2. Noter la référence du courrier dans le bordereau dédié à la fin du registre d'enquête, et sur le courrier lui-même
3. En faire une copie papier pour la déposer dans la pochette « Lettres et observations adressées au Commissaire enquêteur », et que le public a le droit de consulter.

Le commissaire enquêteur en vérifiera la complétude à partir du bordereau se trouvant à la fin du

registre.

Pour le respect de la procédure : il est essentiel de garder ces originaux dans un endroit sûr, jusqu'à la fin de l'enquête.

4. Il faudra procéder à un scan hebdomadaire ou bihebdomadaire de chaque courrier postal et de toutes les pièces jointes afin de régulièrement les mettre sur le registre dématérialisé de l'enquête.

#### Réception et enregistrement des lettres libres déposées sur les lieux d'enquête.

Tout au long de l'enquête, des lettres pourront être réceptionnées par la personne référente en commune en dehors des permanences.

La méthodologie suivante devra être employée :

1. Dater la réception
2. Référencer la lettre ( L-01 ; L-02...)
3. Noter la référence de la lettre dans le bordereau dédié à la fin du registre d'enquête.
4. Faire une copie papier pour la déposer dans la pochette « Lettres et observations adressées au Commissaire enquêteur », et que le public a le droit de consulter.
5. Il faudra procéder à un scan régulier de chaque lettre et de toutes les pièces jointes afin de régulièrement les mettre sur le registre dématérialisé de l'enquête.

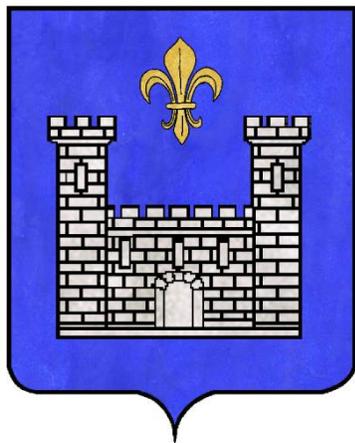
#### Réception et enregistrement des observations écrites sur le registre papier.

Tout au long de l'enquête, il est recommandé à l'agent de la commune de suivre la méthodologie suivante :

1. Inscrire chaque matin, la date du jour sur le registre,
2. Numéroté les observations du registre papier selon : R-01, R-O2....

Lors des permanences le commissaire enquêteur suivra la même méthodologie.

Il faudra procéder à un scan régulier de chaque observation écrite afin de régulièrement les mettre sur le registre dématérialisé de l'enquête.



**COMMUNE DE GREOLIERES.**  
**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU  
 PLAN LOCAL D'URBANISME  
 DE LA COMMUNE DE GREOLIERES.**

Par arrêté municipal n° 53-2020 en date du 23 JUILLET 2020, Monsieur le Maire de la commune de GREOLIERES a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de GREOLIERES pour une durée de 33 jours, du lundi 17 août 2020 au mercredi 23 septembre 2020 inclus.

A cet effet, Madame Edith CAMPANA a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Nice.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés :

- en mairie de GREOLIERES, 5 rue de la Mairie 06620 GREOLIERES, aux jours et heures habituels d'ouverture au public les lundi, jeudi et vendredi de 13h30 à 17h00.

Chacun pourra prendre connaissance du projet de P.L.U et consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Madame le Commissaire enquêteur  
 Projet de Plan Local d'Urbanisme  
 Mairie de GREOLIERES  
 5 rue de la Mairie - 06620 GREOLIERES.

Le projet de P.L.U ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune : <https://greolieres.fr/> onglet « Gréolieres pratique » « urbanisme ».

Le public pourra également formuler ses observations sur la messagerie électronique de l'enquête publique, à la disposition du public : [plu-enquetepublique@greolieres.fr](mailto:plu-enquetepublique@greolieres.fr).

L'ensemble des observations émises sur la messagerie seront consultables sur le site de la commune : <https://greolieres.fr/> (onglet « Gréolières pratique » - « urbanisme »).

Madame le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de GREOLIERES, 5 rue de la Mairie, les jours et heures suivants :

- Lundi 24 août 2020 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

- Vendredi 11 septembre 2020 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

- Mercredi 23 septembre 2020 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 – (RAPPEL : dernier jour de l'enquête publique)

(Ces permanences seront assurées selon les dispositions sanitaires en vigueur, affichées en mairie, dans le cadre de la protection des personnes.)

L'évaluation environnementale est contenue dans le rapport de présentation du projet de P.L.U, figurant dans le dossier soumis à enquête publique.

Des informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site internet de la commune : <https://greolieres.fr/> (onglet « Gréolières pratique » - « urbanisme »).

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre au Maire son rapport et ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions à la mairie de GREOLIERES aux heures habituelles d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la commune : <https://greolieres.fr/> (onglet « Gréolières pratique » - « urbanisme »).

Au terme de l'enquête la décision pouvant être adoptée est l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

L'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation est le conseil municipal de GREOLIERES. L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : la mairie de GREOLIERES.

Fait à Gréolières le 23 juillet 2020 Le Maire, Marc MALFATTO

**- ATTESTATION SUR L'HONNEUR -**

Je, soussigné, Madame Edith CAMPANA, demeurant 9, Avenue de Nice à Antibes, désignée pour l'enquête publique du projet de PLU de la commune de Gréolières, déclare sur l'honneur ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme, ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A Antibes, le 10 août 2020.



DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

## Attestation de certificat d'affichage

Je soussigné, Marc MALFATTO, Maire de Gréolières, atteste par la présente que :

« L'arrêté municipal enregistré sous le n° 53-2020 du 23 juillet 2020 et prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gréolières (Alpes-Maritimes) ».

A bien été affiché le 31 juillet 2020 sur les panneaux de la mairie réservés à cet effet.

Cette attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Gréolières

Le 8 août 2020

Marc MALFATTO

Maire de Gréolières





DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Je soussigné Marc Malfatto, maire de la commune de Gréolières, atteste avoir reçu ce jour le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique rédigé par Madame Edith Campagna commissaire enquêteur.

Fait à Gréolières le 26 septembre 2020

Marc Malfatto

Maire de Gréolières



**- ANNEXE 2 -****- SECURISATION DE L'ENQUÊTE AU PLAN SANITAIRE -****AMENAGEMENT DES PERMANENCES DES COMMISSAIRES ENQUÊTEURS AFIN DE  
LUTTER CONTRE LA COVID-19.***Recommandations destinées aux collectivités et aux commissaires-enquêteurs.***Mesures transversales :**

Concernant le local mis à disposition du commissaire enquêteur, il est préconisé :

- qu'il dispose d'une seule table, d'une chaise pour le commissaire enquêteur, d'une chaise pour la personne qu'il reçoit ;
  - que quelques autres chaises distantes de plus d'un mètre les unes des autres soient disposées à l'accueil pour le public qui attend d'être reçu ;
  - que la profondeur de la table à laquelle est installée le commissaire soit d'au moins un mètre.
- Nettoyer régulièrement les parties touchées par le commissaire-enquêteur, et notamment la table et la chaise le matin avant l'heure d'ouverture de l'enquête et le soir au départ du commissaire enquêteur.
- Nettoyer régulièrement les parties touchées par le public, notamment les tables et les chaises, à chaque consultation de dossier et utilisation du registre d'enquête ; des lingettes nettoyantes à usage unique peuvent être mises à disposition du commissaire enquêteur et du public.

**Aménagement du local mis à disposition du commissaire enquêteur :**

- Afficher dès l'entrée, de manière visible, l'affiche Santé publique France, ainsi que l'affiche « Permanence du commissaire enquêteur, les bons gestes à adopter ».
- Mise en place de plexiglas entre le public et le commissaire enquêteur.
- Mise à disposition de gel hydro alcoolique.
- Mise en place d'un marquage au sol de sorte que les personnes se tiennent à environ un mètre les unes des autres.
- Privilégier un sens de circulation, si la pièce le permet.

**Pendant les permanences :**

- Aérer la pièce plusieurs fois par jour.
- A l'arrivée du public, inviter les personnes à porter un masque et se laver les mains avec du gel hydro alcoolique à l'entrée et à la sortie de la pièce.
- Le dossier d'enquête pourra être consulté à tour de rôle. Il est possible d'installer plusieurs personnes dans la pièce si elles sont séparées au moins d'un mètre et/ou prévoir un espace d'attente

supplémentaire permettant une distanciation suffisante.

- L'utilisation de matériel de projection peut être mis en œuvre afin de visionner en commun (commissaire enquêteur et public) les pièces du dossier et les documents graphiques, cette disposition permet de respecter la distanciation souhaitée. Le commissaire enquêteur concerte préalablement la collectivité.

- Les documents graphiques (plans de zonage, de prescriptions...) peuvent être disposés sur des supports verticaux (murs, tableaux...), pour permettre au public d'identifier les points suscitant son intérêt ; il est souhaitable que ces documents soient à une échelle adaptée.

- En cas de forte affluence du public, pour les personnes ne souhaitant pas prolonger leur temps d'attente, leur accueil pourra faire l'objet de prises de rendez-vous en étroite collaboration avec le commissaire enquêteur.

- Inciter les personnes à utiliser leur propre stylo pour la rédaction des observations sur le registre d'enquête, ou nettoyer systématiquement après chaque usage les stylos mis à disposition.

PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

LES BONS GESTES A ADOPTER.

**LAVEZ-VOUS LES MAINS AVEC DU GEL HYDROALCOOLIQUE A DISPOSITION EN ENTRANT DANS LA PIECE ET EN LA QUITTANT.**

**EVITEZ TOUT CONTACT PHYSIQUE AVEC LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET LES AUTRES PERSONNES.**

**RESTEZ A UNE DISTANCE RAISONNABLE DES AUTRES PERSONNES (AU MINIMUM 1 METRE).**



DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

Mail : [mairie.greolieres@orange.fr](mailto:mairie.greolieres@orange.fr)

Affaire suivie par Otilia TRAINA

Madame Edith CAMPANA  
Résidence les Héliotropes  
9 Avenue de Nice  
06600 Antibes  
[edith.campana@orange.fr](mailto:edith.campana@orange.fr)

Gréolières le 22 juillet 2020

Chère Madame,

Je reviens vers vous au sujet de l'enquête publique pour le PLU de la commune de Gréolières qui commencera le 17 Août 2020.

Les dispositions sanitaires liées à la situation du pays seront affichées en mairie et les solutions nécessaires à la protection des personnes seront prises, distances, protection mécanique et protections individuelles (masques et gel).

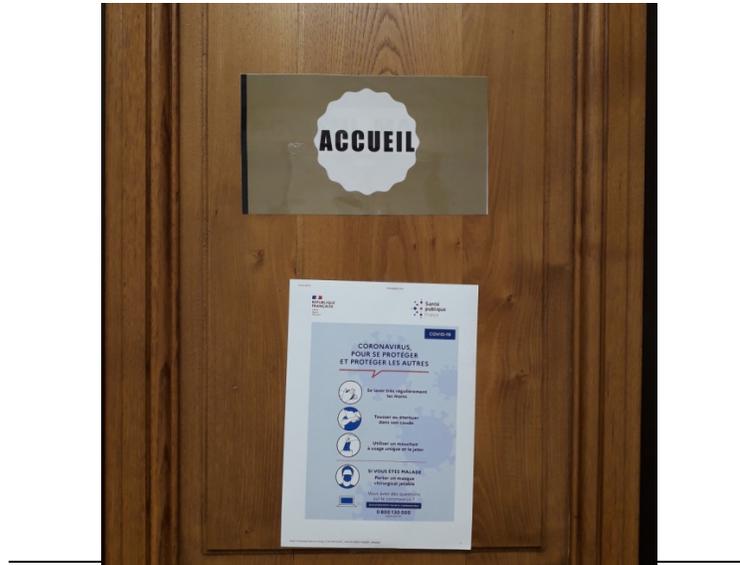
En outre nous mettrons en œuvre, selon nos possibilités, les commandes nécessaires à la vie de l'information dématérialisée : site internet de la commune sur lequel nous trouverons les documents supports du PLU et du PADD, boîte mail permettant les échanges avec les pétitionnaires, sécurisation des données informatiques, injection de ces données sur le site afin de les rendre visibles à tous, injection des données papiers aussi. La modération se fera par les services avant publication. Et la consultation de ces informations vous sera possible.

Je prends les arrêtés en date de demain 23 juillet 2020 et les publications seront faites selon les règles : affichage, site internet et annonces légales.

Afin de rendre notre transmission plus rapide, ce courrier vous est adressé par voie électronique. Dans l'attente de vous lire et de vous rencontrer, recevez, chère Madame, l'expression de mes vifs remerciements et meilleurs sentiments.

Marc Malfatto





- ANNEXE 3 -

- Documents officiels annexés au rapport d'enquête –



## PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Direction départementale des Territoires  
et de la Mer  
Service eau, agriculture,  
forêt, espaces naturels

Affaire suivie par :

CH. USANNAZ-JORIS  
☎ 04 93 72 74 65

ddtm-cdpnaf@alpes-maritimes.gouv.fr

- 20181106 avis cdpnaf Gréolières.odt

Nice, le

Le préfet des Alpes-Maritimes  
à

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
5, rue de la mairie  
06620 GREOLIERES

**Objet :** Avis CDPENAF – Examen du projet de plan local d’urbanisme de la commune de Gréolières au titre des Art. L142-4 et 5 du code de l’urbanisme relatifs aux ouvertures à l’urbanisation.

Vous avez sollicité l’avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le dossier cité en objet.

Le dossier a été examiné, en votre présence, lors de la séance de la commission du 6 novembre 2018. **Au titre des Art. L142-4 et 5 du code de l’urbanisme** relatifs aux ouvertures à l’urbanisation, la commission a émis les avis suivants :

- 1- secteur du village** (0,31 ha classés en UC), page 18 du dossier de présentation :  
**avis favorable,**
- 2- secteur Sainte-Anne** (0,19 ha classés en UD), page 19 du dossier de présentation :  
**avis favorable,**
- 3- secteur entrée de village** (0,19 ha classés en UZ), page 20 du dossier de présentation :  
**avis favorable,**
- 4- secteur Gréolières-Les-Neiges** (0,16 ha classés en UF), page 21 du dossier de présentation :  
**avis favorable.**

Le Préfet des Alpes-Maritimes  
DIRECTION-G 1926

Georges-François LECLERC

947 - Le valon; G-788 - Magas;

12 a 50 ca -  
vagn: G-883-886-1089-1004-  
18-1067-1084-1091-1264-1025-  
251-Lou valon; G-1120-1121 - (timents)  
nisme: PLUMAc  
nisme: PLUMAc et Nb  
nisme: PLUM- Nb et Ac  
e de TENDE: 14 ha 86 a 52

lemarghe: AR-2-4-5-7-8-9-10-  
11-14-15-16-17-20(B)- Storz;  
bords: AR-10-11-12-15-18-20-  
7-26-27-28-34-38-41-42-43-44-  
3-48-51-52-53-56 -

nisme: RNU  
ersonnes intéressées deve-  
ne connaître leur candidat  
écrit (merci de préciser  
de téléphone) AU PLUS  
tôt le 16/08/2020 à l'adresse  
ous ou des compléments  
mation pourront être  
s:  
R Provence Alpes Côte-d'Al-  
LEADER-Immeuble-APFOLD,  
P étage 66- 68, route de Gra-  
S 93254 06205 NICE Cedex 3,  
8700006.  
à NICE, le 28 juillet 2020

a Culture et de la Commu-  
la ligne de références des  
mior, est fixé pour l'année  
Alpes-Maritimes.

lats des images de  
le 30 juillet 2020

0 33 38 39  
5 66 67 69

JOKERS  
3 381 780

3 27 29 30  
1 62 65 66

JOKERS  
3 060 751

J.fr  
61 113  
EMENT, DEPENDANCE...  
ses surtaxes)

Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES ALPES-MARITIMES  
Direction des élections et de la légalité  
Bureau des affaires foncières et de l'urbanisme  
Communes d'ANDON et GREOLIÈRES  
Source des Termes

Autorité expropriante : LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL DESTROIS VALLEES  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DES PERIMETRES DE PROTECTION  
DE LA SOURCE DES TERMES

**1<sup>ER</sup> AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES  
CONJOINTES préalable à la DÉCLARATION  
D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE**

Le préfet des Alpes-Maritimes informe le public qu'il sera procédé sur le territoire des communes d'ANDON et de GREOLIÈRES selon l'arrêté préfectoral du 6 juillet 2020 :

- à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'un périmètre de protection de la source des Termes, sur les communes d'ANDON et de GREOLIÈRES (registre A),
- à une enquête parcellaire conjointe relative à l'acquisition des terrains situés dans le périmètre de protection immédiat (registre B).

Les pièces des dossiers de déclaration d'utilité publique et parcellaire, ainsi que les quatre registres d'enquête seront déposés en mairies d'ANDON (Hôtel de ville, 23, place Victorien Bonhomme - 06250 ANDONI) et de GREOLIÈRES (Hôtel de ville, 5, rue de la mairie - 06530 GREOLIÈRES) du lundi 17 août au vendredi 4 septembre 2020 inclus, soit 19 jours consécutifs, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux heures d'ouverture des bureaux de la mairie d'ANDON, soit les lundi, mardi, mercredi et jeudi - de 9h à 12h et de 14h à 17h, le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h de la mairie de GREOLIÈRES, soit les lundi, mardi et vendredi de 13h30 à 16h45.

Pendant toute la durée des enquêtes, des observations pourront être consignées sur les registres d'enquêtes mis à la disposition du public en mairies, ou adressées, par correspondance, au commissaire enquêteur à la mairie d'ANDON, commune siège de l'enquête, avant les date et heure de clôture de l'enquête, soit le 4 septembre 2020 à 17h. Ces observations seront annexées aux registres d'enquête.

Les observations écrites pourront également être déposées, dans les conditions précitées, par voie électronique, à l'adresse suivante : [prel-urbanisme@alpes-maritimes.gouv.fr](mailto:prel-urbanisme@alpes-maritimes.gouv.fr)

Ces observations reçues par voie électronique seront consultables sur le site internet de la Préfecture des Alpes-Maritimes :

[www.alpes-maritimes.gouv.fr/buriques\\_publications/enquetes\\_publicques/protection\\_des\\_captages\\_d\\_eau\\_potable](http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/buriques_publications/enquetes_publicques/protection_des_captages_d_eau_potable)

M. Giovanni Vlastro désigné en qualité de commissaire enquêteur, recevra les observations du public en mairies d'ANDON et de GREOLIÈRES :

- Lundi 17 août 2020 de 10h à 12h30 et de 13h à 16h, à la mairie d'ANDON,
- Jeudi 27 août de 10h à 12h30 et de 13h à 16h, à la mairie de GREOLIÈRES.

Vendredi 4 septembre 2020 de 10h à 12h30 et de 13h à 16h, à la mairie de ANDON.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours, à compter de la date d'expiration de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection, pour remettre, au préfet, son rapport et ses conclusions motivées, sur l'utilité publique du projet. Une copie de ces documents sera déposée pour y être consultée en mairies d'ANDON et de GREOLIÈRES, pendant une durée d'un an. Ces documents pourront également être demandés à la préfecture des Alpes-Maritimes (Direction des élections et de la légalité - bureau des affaires foncières et de l'urbanisme) et être consultés sur le site internet des services de l'Etat dans les Alpes-Maritimes ([http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/buriques\\_publications/enquetes\\_publicques\\_2020/](http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/buriques_publications/enquetes_publicques_2020/)), pendant les mêmes conditions de délai.

Notification du dépôt du dossier d'enquêtes parcellaire en mairies d'ANDON et de GREOLIÈRES est faite, par l'expropriant, aux propriétaires intéressés, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception.

A l'issue de l'enquête parcellaire, dans un délai de 30 jours, le commissaire enquêteur communiquera au préfet des Alpes-Maritimes, le procès-verbal de la consultation publique et son avis motivé sur l'emprise des terrains nécessaires à l'acquisition.

Le préfet des Alpes-Maritimes est l'autorité compétente pour, à l'issue des enquêtes, déclarer d'utilité publique les périmètres de protection de la source précitée et classer les parcelles composant le périmètre de protection immédiat.

Publication collective  
En application des articles L311-2 et L311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le public est informé que :

- les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'utilisateur, les fermiers, les locataires, les personnes qui ont droit d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de se faire connaître à l'expropriant, dans un délai d'un mois, à défaut de quoi, elles seront, en vertu des dispositions finales des articles précités, déchues de tous droits à indemnité.

Fait à Nice, le 23 juillet 2020  
Pour le Préfet, le Secrétaire général,  
Signé : Philippe LOOS

COMMUNE DE GREOLIÈRES

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE GREOLIÈRES

Par arrêté municipal n° 53-2020 en date du 23 juillet 2020, Monsieur le Maire de la commune de Gréolières a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gréolières pour une durée de 33 jours, du lundi 17 août 2020 au mercredi 23 septembre 2020 inclus.

A cet effet, Madame Edith CAMPANA a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Nice.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés en mairie de Gréolières, 5 rue de la Mairie 06520 Gréolières, aux jours et heures habituels d'ouverture au public le lundi, mardi et vendredi de 13 h 30 à 17 heures.

Chacun pourra prendre connaissance du projet de PLU et consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Madame le Commissaire enquêteur, Projet de Plan Local d'Urbanisme, Mairie de Gréolières, 5 rue de la Mairie, 06520 Gréolières.

Le projet de PLU ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune : <https://greolieres.fr/onglet/Greolieres-pratique> - « urbanisme »

Le public pourra également formuler ses observations sur la messagerie électronique de l'enquête publique, à la disposition du public : [plu-enquetapublique@greolieres.fr](mailto:plu-enquetapublique@greolieres.fr)

L'ensemble des observations émises sur la messagerie seront consultables sur le site de la commune : <https://greolieres.fr/onglet/Greolieres-pratique> - « urbanisme »

Madame le Commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie de Gréolières, 5 rue de la Mairie, les jours et heures suivants :

- lundi 24 août 2020 de 9 heures à 12 heures et de 13 h 30 à 17 heures ;
- vendredi 11 septembre 2020 de 9 heures à 12 heures et de 13 h 30 à 17 heures ;
- mercredi 23 septembre 2020 de 9 heures à 12 heures et de 13 h 30 à 17 heures - (RAPPEL : dernier jour de l'enquête publique).

(Ces permanences seront assurées selon les dispositions sanitaires en vigueur, affichées en mairie, dans le cadre de la protection des personnes.)

L'évaluation environnementale est contenue dans le rapport de présentation du projet de PLU, figurant dans le dossier soumis à enquête publique.

Des informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site internet de la commune : <https://greolieres.fr/onglet/Greolieres-pratique> - « urbanisme »

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre au Maire son rapport et ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions à la mairie de Gréolières aux heures habituelles d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la commune : <https://greolieres.fr/onglet/Greolieres-pratique> - « urbanisme »

Au terme de l'enquête et de l'enquête parcellaire

Local d'Urbanisme

Autorité compétente pour prendre la décision d'approbation est le conseil municipal de Gréolières.

Autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : la mairie de Gréolières.

Fait à Gréolières le 23 juillet 2020  
Le Maire, Marc MALFATTO

**AVIS ADMINISTRATIFS**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DE LA PROTECTION DES POPULATIONS DES ALPES-MARITIMES  
Service Environnement  
INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT  
**AVIS D'ANNULATION  
D'UNE CONSULTATION DU PUBLIC**

Par arrêté préfectoral du 27 juillet 2020, la consultation du public prescrite par arrêté de 30 juin 2020 sur la demande d'enregistrement présentée par la Société SUD EST ASSAINISSEMENT pour l'exploitation d'une installation de transit et de regroupement de déchets non dangereux de types ordures ménagères en balles et combustibles solides de récupération situés 28, chemin de Saquier, à Nicos, est annulée.

Pour le Préfet des Alpes-Maritimes Le Secrétaire général  
Philippe LOOS

**AUJOURD'HUI DES 16H : 24H DE DIRECT NON-STOP**

LE CHASSE-CROISÉ DES VACANCES

**LE GRAND RUSH**

AVEC

**nice-matin**  
RÉSEAU SOCIAL DEPUIS 1945



>> REÇUES JUSQU'AU JEUDI 11 HEURES 30

196787

**AVIS DE CONSTITUTION**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 27/05/2020, il a été constituée une société présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination : CHIROVOFIT  
Forme : SAS  
Objet : Holding  
Siège social : 3550 route des Dolines, 06410 BIOT  
Capital : 10 000 Euros  
Durée : 99 années à compter de son immatriculation au RCS  
Cession des actions : Toute mutation de titre ou bénéfice d'un tiers sera soumise à l'agrément préalable.  
Conditions d'admission aux assemblées d'actionnaires/associés et d'exercice du droit de vote : Un associé peut se faire représenter pour la prise des décisions collectives par toute personne de son choix associée ou non, laquelle doit justifier d'un mandat. Chaque action donne droit à une voix.  
Président : M. Carlos RODRIGUES, demeurant 15 rue de la Tapasserie d'Art, 78120 RAMBOUILLET.  
La société sera immatriculée au RCS d'ANTIBES.

196789

**AVIS DE SAISINE DE LÉGATAIRE UNIVERSSEL**

Déclat d'opposition  
Article 1069 du code civil  
Article 1378-1 code de procédure civile  
Lettre n° 2018-1547 du 28 novembre 2018  
Suivant testament olographe en date du 4 avril 2018,  
Monsieur Pierre Henri GIACOMETTI, en son vivant retraité, veuf de Madame Yvette Julienne Lucie LECORMOU, demeurant à MOUGINS 106250, 1082 chemin de l'Espagnol,  
Né à ROUSSON 69540, le 1<sup>er</sup> juin 1938,  
Décédé à GRASSE 06130 (France) le 3 avril 2020,  
A constitué un legs universel.  
Consécutivement à son décès, ce testament a fait l'objet d'un dépôt aux termes du procès-verbal d'ouverture et de description du legs testamentaire reçu par Maître BONNE CHAIGNEAU, notaire, titulaire d'un office notarial aux ACHARDS, 7 rue de l'Ormeau, LA MOTHE-ACHARD, le 24 juillet 2020, duquel il résulte que le légataire remplit les conditions de sa saisine.  
Opposition à l'exercice de ses droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire chargé du règlement de la succession : Maître Benoît CHAIGNEAU, notaire à LES ACHARDS (section La Motte Achard), 7 rue de l'Ormeau, référence CRPCEN : 85072, dans le mois suivant la réception par le greffe du tribunal judiciaire de GRASSE de l'expédition du procès-verbal d'ouverture du legs testamentaire et copie de ce testament.  
En cas d'opposition, le légataire sera soumis à la procédure d'envoi en possession.

196791

**TIFLO**  
Société par actions simplifiée au capital de 5 000 €  
Siège social : 50 boulevard Napoléon III, 06230 VILLEFRANCHE-SUR-MER 833 242 108 RCS NICE

**TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL**  
Suivant procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire en date du 15/07/2020, les associés ont décidé de :  
Transférer le siège social au Ville les Etilles, chez Monsieur VALLA - 17 avenue Albert I<sup>er</sup> - 06230 VILLEFRANCHE-SUR-MER, à compter de 15/07/2020.  
L'article 4 des statuts a été modifié en conséquence.  
Mention sera faite au RCS de NICE.

196792

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

Aux termes d'un ASSP du 06/07/2020 enregistré le 21/07/2020 au SDE de NICE, dossier n° 20200010628, référence n° 0604P61200A03230 la SARL DU PAIN SUR LA PLANCHE au capital de 1 000 € située 40 bd Rison, 06300 NICE immatriculée au RCS de NICE sous le numéro 823 688 320 a cédé à Mme KARAPETIAN Tefenne demeurant 14 rue Ferguio de Briga, 06300 NICE, le fonds de commerce de boulangerie, pâtisserie, dépôt de pains, traitement, snack, salon de thé, confiserie et vente à consommer sur place, toujours en exploitation sur 40 bd Rison, 06300 NICE. L'année en puissance a été fixée au 03/07/2020. La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix de 50 000 €. Les oppositions, s'il y a lieu, seront reçues dans les 10 jours suivant la dernière en date des publications légales. Pour la réception des oppositions, l'élection de domicile est faite pour la validité et pour la correspondance : Maître Harmina MKHITARIAN, 56 avenue Jean Médecin, 06000 NICE.

196793

**LLC ASSOCIÉS AVOCATS EXTENSION D'OBJET SOCIAL**

Dénomination : ALUDE  
Forme : SARL au capital de 105 000 Euros  
Siège social : 2 rue Antoine Baulier, 06300 NICE  
383 418 248 RCS TC de NICE  
Aux termes de l'assemblée générale extraordinaire en date du 24 juin 2020, les associés ont décidé à compter du 24 juin 2020 d'étendre l'objet social aux activités de : L'achat, vente, dépôt, vente, importation, exportation en gros demi gros détail en général et notamment de tous meubles, objets et œuvres d'art, d'antiquités et de brocantes, de collection et de décoration, atelier de restauration de meubles, garde meubles, stockage de denrées et de produits non alimentaires, entreposage de véhicules, à l'exception de produits de chimie, explosifs, pétroliers ou soumis à une activité réglementée.  
Les statuts seront modifiés en conséquence.  
Mention sera portée au RCS de TC de NICE.

196798

**TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL**

SARL BOUS ETANCH, SARL à associé unique au capital de 2 000 € Siège social : 80 bd de Cassole, le Rodin, 06100 NICE 794 709 339 RCS NICE. En date du 27/07/2020, l'AGE a décidé de transférer le siège social de la société au 1 rue Jean Mermoz, 06200 NICE. Mention au RCS de NICE.

196799

**CHANGEMENT DE GERANT**

SOCIÉTÉ CIVILE DE MOYENS DE PSYCHOLOGUE PSYCHOMOTRICIENS SCM au capital de 1 213,59 €  
22 avenue Maloussina, 06000 NICE RCS NICE 331 774 562  
Selon AGE du 19/06/2020, Mme Julie CHARPENTIER, demeurant « Résidence Les Jardins de Cimiers, 26 avenue de Riray, 06000 NICE a été nommée gérante à compter du 18/06/2020 pour une durée indéterminée, en remplacement de M. Joachim GALVEZ, démissionnaire.  
Formalités RCS NICE.

196799

**COMMUNE DE GRÉOLIÈRES**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE 1<sup>er</sup> AVIS - ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GRÉOLIÈRES**

Par arrêté municipal n° 53-2020 en date du 23 juillet 2020, Monsieur le Maire de la commune de GRÉOLIÈRES a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de GRÉOLIÈRES pour une durée de 33 jours, de lundi 17 août 2020 au mercredi 23 septembre 2020 inclus.  
A cet effet, Madame Edith CAMPANA a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de NICE.  
Les procès du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuilles non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés :  
- En mairie de GRÉOLIÈRES, 5 rue de la Marine, 06620 GRÉOLIÈRES, aux jours et heures habituels d'ouverture au public le lundi, jeudi et vendredi de 13h30 à 17h00.  
Chacun pourra prendre connaissance du projet de PLU et consigner ses observations sur les registres d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :  
Madame le commissaire enquêteur  
Projet de plan local d'urbanisme  
Mairie de GRÉOLIÈRES  
5 rue de la Marine  
06620 GRÉOLIÈRES  
Le projet de PLU ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune : <https://greolieres.fr> (onglet « Urbanisme pratique » - « urbanisme »)  
Le public pourra également formuler ses observations sur le message électronique de l'enquête publique, à la disposition du public :  
[pla-enquete@greolieres.fr](mailto:pla-enquete@greolieres.fr)  
L'ensemble des observations émises sur le message seront consultables sur le site de la commune : <https://greolieres.fr> (onglet « Gréolières pratique » - « urbanisme »)  
Madame le commissaire enquêteur

se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.  
- A la mairie de GRÉOLIÈRES, 5 rue de la Marine, les jours et heures suivants :  
- Lundi 24 août 2020 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00  
- Vendredi 11 septembre 2020 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00  
- Mercredi 23 septembre 2020 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 - (RAPPEL : Dernier jour de l'enquête publique)  
[Ces permanences seront assurées selon les dispositions sanitaires en vigueur, affichées en mairie, dans le cadre de la protection des personnes.]  
L'évaluation environnementale est contenue dans le rapport de présentation du projet de PLU, figurant dans le dossier soumis à enquête publique.  
Des informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site internet de la commune : <https://greolieres.fr> (onglet « Gréolières pratique » - « urbanisme »)  
À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre au maire son rapport et ses conclusions motivées.  
Le public pourra consulter le rapport et les conclusions à la mairie de GRÉOLIÈRES aux heures habituelles d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la commune : <https://greolieres.fr> (onglet « Gréolières pratique » - « urbanisme »)  
Au terme de l'enquête la décision pouvant être adoptée est l'approbation du plan local d'urbanisme.  
L'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation est le conseil municipal de GRÉOLIÈRES.  
L'autorité après de laquelle des informations peuvent être demandées est : le maire de GRÉOLIÈRES.  
Fait à GRÉOLIÈRES le 23 juillet 2020.  
Le Maire, Marc MALFATTO

196794

**SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE PORTS DE MENTON**

**AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE**

SPL PORTS DE MENTON  
Mme Céline GIUDICELLI,  
Directeur général,  
Tirage plein du nouveau port,  
Bât. direction,  
06500 MENTON  
Tél : 04 92 01 07 30  
Référence acheteur :  
2020-SPL-0802/0  
L'avis implique un marché public.  
Objet : Numéro de la consultation : 2020-SPL-0802 - REVETEMENT DES PONTONS - PORT DE GARAVAN  
Procédure : Procédure adaptée  
Forme du marché : Prestation divisée en lots : Non  
Critères d'attribution : Offre économique

quement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération  
30% Prix des prestations  
20% Qualité  
20% Sécurité d'approvisionnement  
20% Caractère esthétique  
10% Délai d'exécution  
Remise des offres : 10/08/20 à 17h00 au plus tard.  
Envoi à la publication le : 24/07/2020  
Les dépêches de pli doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour recevoir cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, aller sur <http://ogyssoft.marches-publics.info>

