

Accueil Urbanisme

De: muriel fourmy <muriel.fourmy@llc-avocats.com>
Envoyé: lundi 23 avril 2018 10:15
À: Accueil Urbanisme
Objet: 20180423 A M. LE COMMISSAIRE ENQUETEUR ENVOI OBSERVATIONS ET DDE
MODIF ZONAGE 1600698
Pièces jointes: 20180412 OBS° commissaire enquêteur parcelles DV n°300,301.....pdf; 20180411
observations pour commissaire enquêteur.pdf

E 31

Nos références: SAGI IMMOBILIER / CONVENTION 1600698
Emplacement: CL

Cher Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe une correspondance à votre attention.

Cordialement.



Muriel FOURMY
Assistante juridique

Bureau de Toulon

Espace Valtech - RN98 - 83160 La Valette du Var
Tél : +33 (0)4 94 14 18 18 - Fax : +33 (0)4 94 14 18 14

LLC

& Associés

AVOCATS

www.llc-avocats.com

Paris - Lyon - Nantes - Boulogne-sur-Mer - Strasbourg - Toulon - Fréjus -
Nice

Un geste simple pour l'environnement, n'imprimez ce message que si vous en avez l'utilité.

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Service Urbanisme
Espace ROURE
57 avenue Pierre Semard
BP12069
06130 GRASSE

 accueil.urbanisme@ville-grasse.fr
RAR 1A 154 614 9718 4

La Valette-du-Var, le 23 avril 2018

Espace Valtech -- RN98
Giratoire de la Redonne
83160 -- La Valette du Var
Tél. +33 (0)4.94.14.18.18
Fax +33 (0)4.94.14.18.14
lavaletteduvar@llc-avocats.com
Case palais : 1014

www.llc-avocats.com

N/REF. A RAPPELER : MR/CM/MF
Affaire : 1600698 - SAGI IMMOBILIER / CONVENTION - CL
V/REF. :

DEMANDE DE MODIFICATION DE ZONAGE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je m'adresse à vous en tant qu'avocat de la société SAGI IMMOBILIER, propriétaire des parcelles cadastrées section DX n°89, 90, 91 et 100 sises route de Cannes sur la commune de GRASSE.

Récemment, celle-ci s'est engagée dans la révision de son plan local d'urbanisme afin de répondre aux nouveaux enjeux de développement urbain et de prendre en considération les récentes évolutions législatives en la matière.

Par une délibération en date du 8 juillet 2013, le conseil municipal a prescrit l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme et a notamment fixé les modalités de la concertation afin d'associer le public à la réalisation de cet important document de planification.

La commune semble aujourd'hui avoir tiré le bilan de la concertation puis arrêté le PLU par délibération en date du 7 novembre 2017.

Le dossier de PLU est aujourd'hui soumis à enquête publique du 26 mars au 27 avril 2018.

Néanmoins, le zonage prévu par le nouveau projet de PLU classe l'ensemble des parcelles de ma cliente en zone UCd ce qui semble relever, pour partie, d'une erreur manifeste d'appréciation.

FRANCE

Paris
Lyon
Toulon
Strasbourg
Boulogne-sur-Mer
Nice
Fréjus
Nantes

INTERNATIONAL



Membre du réseau ILF
présent dans 50 pays
dans le monde

CERTIFICATIONS



La société SAGI IMMOBILIER souhaite donc, dans le cadre de l'enquête publique, faire valoir les observations suivantes.

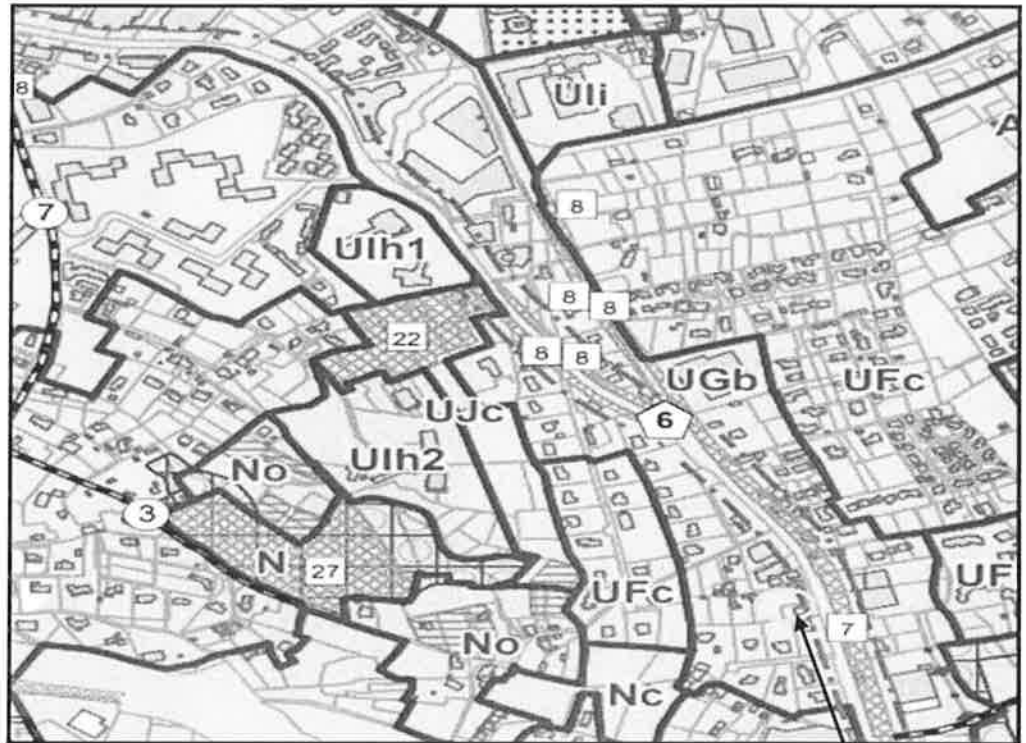
I. SUR LA SITUATION URBANISTIQUE DU TERRAIN.

Pour rappel, la société SAGI IMMOBILIER possède les parcelles cadastrées section DX n°89, 90, 91 et 100, situées route de Cannes, sur la commune de Grasse.



Toutes ces parcelles comportent, à minima, une construction et se situent entre une importante concession/garage Renault et une carrosserie AD, dans une zone densément urbanisée.

Le PLU actuel, approuvé en 2007, classe ces terrains en zone UGb.



Parcelles de la
société SAGI
IMMOBILIER

Selon le PLU, il s'agit d'une zone à dominante d'activités industrielles et artisanales.

Le rapport de présentation encore actuellement en vigueur explique parfaitement la justification de ce zonage :

« Cette zone a été créée afin de répondre aux objectifs du PADD qui prévoit la réalisation d'un boulevard commercial et de service le long de la route de Cannes.

Il réunira ainsi, la zone commerciale de la Paoute avec celle des Quatre-Chemins et assurera le lien entre-elles.

La réalisation de ce boulevard a vocation à conforter les activités commerciales et de services dans ce secteur.

Il est instauré un secteur d'études en application de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme, en prolongement de celui situé sur le secteur de Camperousse.»

Le parti d'aménagement de la commune était alors cohérent et favorisait les commerces et les services.

Ainsi, pour chaque construction la partie affectée à l'usage d'habitation ne devait pas excéder 20% de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

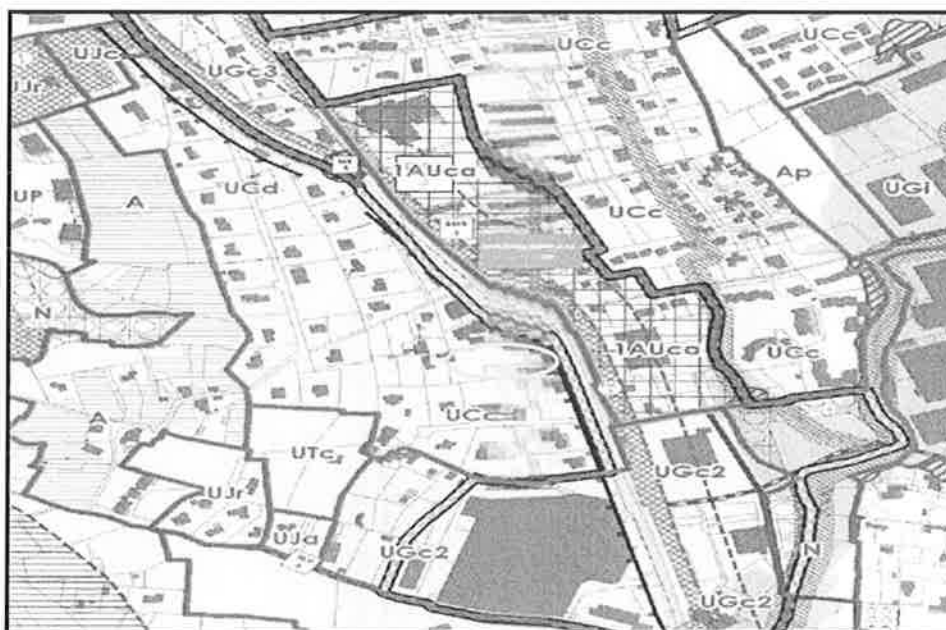
De plus, afin de créer un espace de représentation commerciale le long de la route de Cannes, les façades des bâtiments doivent s'implanter sur la marge de recul, le long de la route de Cannes et à 5 mètres au moins le long des autres voies.

Dans le but de préserver l'effet de vitrine le long de la route de Cannes, la largeur de l'espace de représentation était strictement règlementée.

Enfin, les règles d'emprise au sol permettent la réalisation de bâtiments d'importance tout en préservant des surfaces libres au sol ce qui permet une qualité paysagère des espaces.

Ceci étant, le projet de PLU a sensiblement modifié le zonage dans lequel se situe les parcelles de ma cliente.

En effet, ce dernier classe lesdites parcelles en zone UCc « Zone urbaine à dominante d'habitat ».



Le rapport de présentation précise que la zone UC s'étend en périphérie des zones UB et UA autour dans le centre urbain.

La commune prétend qu'il s'agit d'une zone d'intensification moyenne.

Elle correspondrait aux zones à dominante d'habitat et de services situées en périphérie des zones les plus denses et dans laquelle un renouvellement urbain serait envisageable.

En définitive, le projet de PLU prévoit uniquement, dans ce secteur, la création de construction à usage d'habitation dont la densité se trouve extrêmement encadrée pour, selon la commune « conserver la qualité de vie de ces quartiers tout en permettant une densification maîtrisée ».

II. SUR LA DEMANDE DE MODIFICATION DE ZONAGE.

A) Les parcelles cadastrées section DX n°89, 90, 91 et 100, s'inscrivent, dans une vision d'ensemble, dans la continuité directe de la zone UGc2.

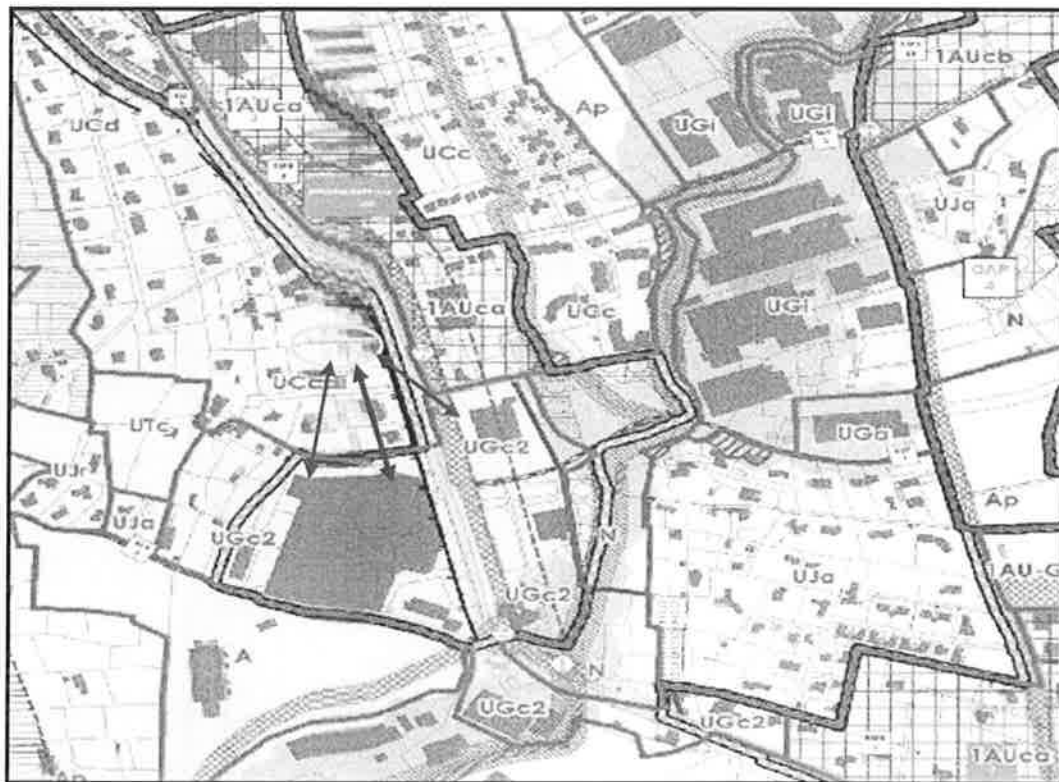
A titre préalable, rappelons que l'article R.151-18 du code de l'urbanisme dispose :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La société SAGI immobilier n'entend pas remettre en cause la légalité du classement en zone Urbaine, mais le sous zonage établi par le nouveau PLU (UCc), qui ne correspond pas à la réalité et à la cohérence urbanistique des lieux.

Ma cliente demeure parfaitement consciente que le zonage doit être effectué à l'aune de tout un secteur et non « à la parcelle ».

C'est pourquoi, cette demande de modification de zonage présente une cohérence avec les zonages retenus dans les secteurs jouxtant les parcelles n°89, 90, 91 et 100.

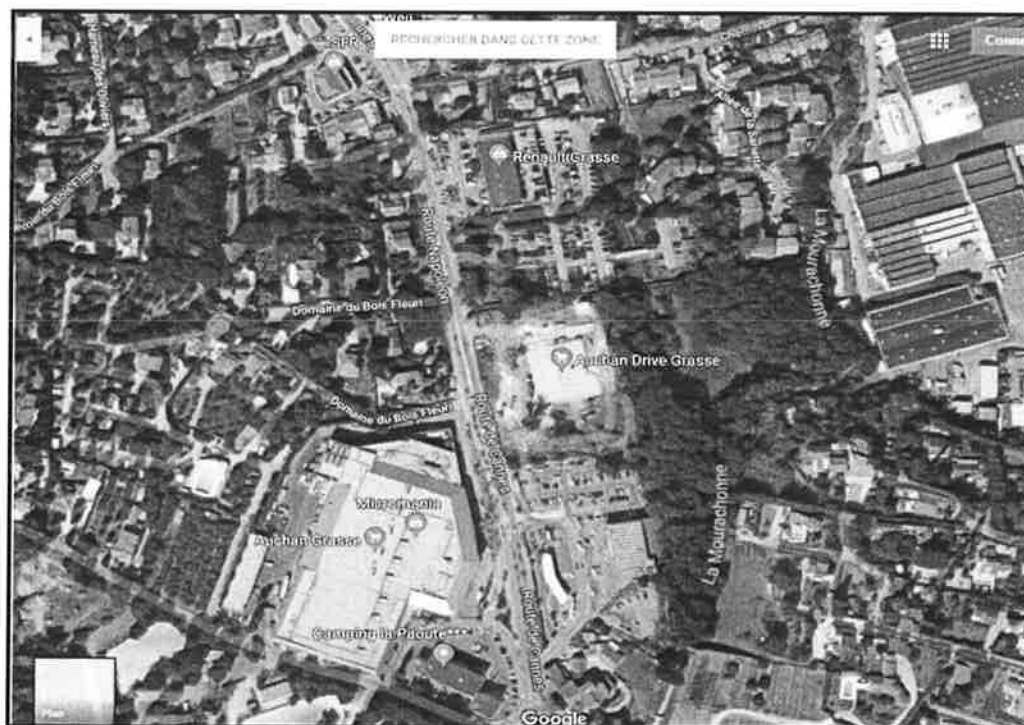


En effet, il apparait que ses terrains se situent dans la continuité directe de la zone UGc2.

D'un point de vue géographique et urbanistique, le classement des parcelles précitées dans cette zone serait donc parfaitement harmonieux (dans la continuité de la zone UGc2, le long de la route de Cannes).

Au vu de la photographie aeriennne ci-dessous, il apparait que les parcelles de la société SAGI IMMOBILIER se situe le long de la Route de Cannes, dans la continuité directe, au Sud : de l'hypermarché Auchan, du bâtiment Auchan Drive, en face : de la vaste concession Renault.

Au Nord se situent également de multiples commerces telles qu'une carrosserie AD, SFR, la Chaîne de Boulangeries « Marie Blachère » et de nombreux autres commerces.



A ce propos, les auteurs du PLU ont toujours souhaité maintenir une vitrine commerciale le long de la route de CANNES.

Ce secteur a continuellement été dédié à ces activités et notamment aux commerces d'une certaine importance.

De la même manière, il convient de rappeler que les parcelles DX 89, 90, 9 et 100 sont toutes les deux aménagées et desservies par l'ensemble des réseaux.

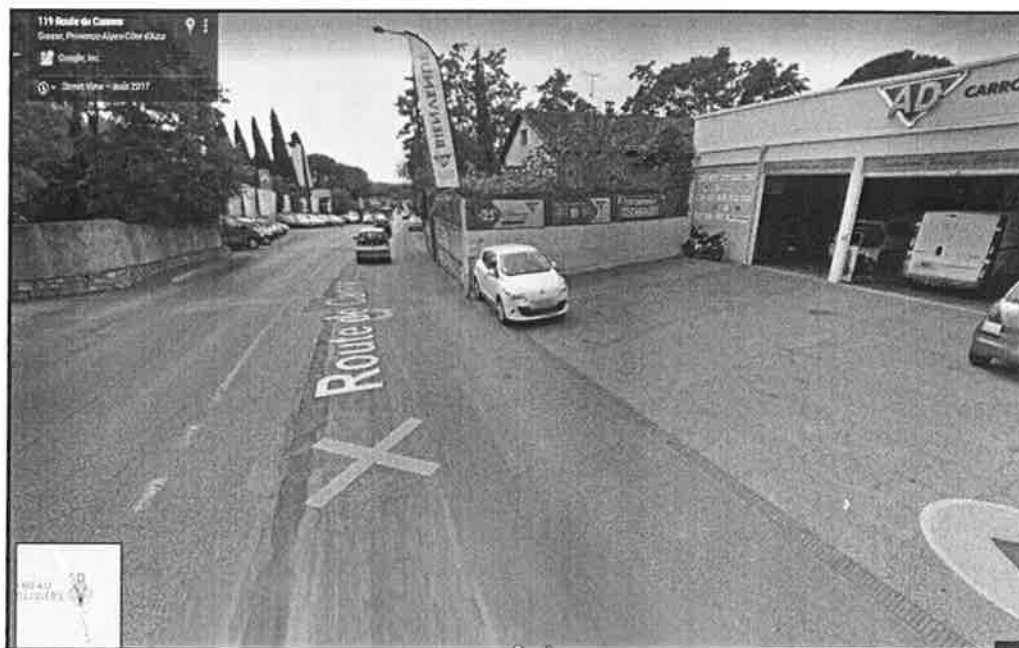
Le fait de permettre uniquement la création de petites constructions à usage d'habitation (coefficient d'emprise restreint), le long de la route de CANNES, au beau milieu de tous ces commerces d'envergure, ne fera que créer une rupture architecturale et urbanistique dans ce secteur.



(route de Cannes au Sud du terrain)



(route de Cannes passant au droit des parcelles concernées : front Bati commercial)



(route de Cannes)

3/ Le classement de ces parcelles en zone UIM2 s'inscrit répond aux objectifs fixés par le PLU (et notamment le PADD)

Un des trois objectifs principaux du PADD porte sur l'économie et l'accessibilité « conditions d'équilibre du territoire ».

Pour arriver à cet objectif, le PLU prévoit plusieurs axes et notamment :

« 5/ Grasse, moteur commercial de son Pays

Le rôle de pôle d'équilibre de Grasse pour son bassin de vie se joue également sur ses fonctions commerciales en proposant à ses habitants un accès complet aux besoins du quotidien. Si l'affirmation du poids commercial de Grasse est un prérequis important du projet de territoire, le PLU y ajoute l'importance de conserver l'équilibre de cette répartition commerciale avec pour objectifs :

- *protéger la diversité commerciale et artisanale dans toutes les centralités qui forment un appareil commercial de proximité contribuant à la réduction du besoin de déplacement ;*
- *redonner du souffle à l'appareil commercial du centre-ville qui est le secteur prioritaire d'implantation commerciale de la Ville (le projet Martelly) ;*
- **conserver et structurer les grands pôles d'urbanisme commerciaux que sont la Paoute, le boulevard commercial de la route de Cannes, Sainte Marguerite et le Carré Marigarde en proposant leur complément équilibré.** »

Il n'a donc jamais été question de remettre en cause les grands pôles et secteurs commerciaux et notamment le boulevard commercial de la route de Cannes, situé dans la continuité du quartier de la Paoute entièrement dédié aux commerces (hypermarché Auchan...).

En conséquence, pour l'ensemble des raisons précitées, il apparaît que le classement en zone UCc des parcelles appartenant à ma cliente relève d'une erreur manifeste d'appréciation.

◇ ◇ ◇

Je vous invite donc à bien vouloir tenir compte des observations ci-dessus afin de ne pas commettre une erreur manifeste d'appréciation en classant les parcelles cadastrées DX n°89, 90 et 91 en zone UCc.

Un classement en zone UGc « secteurs réservés aux fonctions commerciales, artisanales du quotidien et tertiaires » semble bien plus approprié en l'espèce.

Je vous prie de croire, Monsieur la commissaire enquêteur, en l'expression de mes sentiments respectueux.

Pour la SELARL


Michaël REGHIN
Avocat au Barreau de Toulon