

## Accueil Urbanisme

---

**De:** #3 ARCHITECTURE <contact@hash3.archi>  
**Envoyé:** jeudi 26 avril 2018 16:28  
**À:** Accueil Urbanisme  
**Objet:** A l'attention du Commissaire Enquêteur de la Révision Générale du PLU : DIRE à Enquête Publique - GRASSE  
**Pièces jointes:** 180426-ROCHESGRISES-1712-FAI-ANNEXES.pdf; 180426-ROCHESGRISES-1712-FAI-DIRE.pdf; 180426-ROCHESGRISES-1712-FAI-LETTRE INTRODUCTION-DIRE.pdf

E64

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique de la révision Générale de votre PLU, veuillez trouver ci-joint nos demandes par le biais d'une DIRE à enquête publique.

Ces requêtes concernent les opérations Roches Grises 1 et Roches Grises 2 situées aux :  
14, avenue Auguste Renoir et 115, avenue Pierre Ziller 06130 GRASSE.

Dès réception de ce courriel, pouvez-vous me transmettre un récépissé de dépôt de bonne réception de ces 3 documents et donc de notre demande.

Une copie de ces documents vous est également envoyée par courrier recommandé.

Vous en souhaitant bonne réception,  
Cordialement.

### #3 ARCHITECTURE

Anthony LOUSTAU - Architecte DEA

Inscrit à l'Ordre des Architectes de Midi-Pyrénées



**HASH3**  
ARCHITECTURE  
ANTHONY LOUSTAU  
#ADRESSE \_\_\_\_\_  
32, rue Fiquet  
31000 TOULOUSE  
#TELEPHONE \_\_\_\_\_  
05.31.22.38.78  
06.26.97.03.10  
#CONTACT \_\_\_\_\_  
contact@hash3.archi  
www.hash3.archi

**Monsieur le Commissaire Enquêteur de la Révision Générale du PLU**  
Service Urbanisme  
Mairie de Grasse  
BP 12069  
06131 GRASSE Cedex

Monsieur,

Nous venons vous signaler un projet qui pourrait intéresser la commune dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Notre cabinet a été mandaté par les propriétaires des résidences « Les Roches Grises 1 & 2 » qui sont en arrêt d'exploitation (depuis plus de 5 ans) et situées aux :

- Parcelle AO 14 : 14, avenue Auguste Renoir 06130 GRASSE
- Parcelle AP 26 : 115, avenue Pierre Ziller 06130 GRASSE

Fort de l'ambition de la commune de maintenir et d'augmenter son niveau démographique, nous avons ici l'opportunité de lutter contre la création de friches urbaines et les risques d'occupations illégales (ici, un total de 4 330 m<sup>2</sup>), et d'apporter avec notre projet une nouvelle dynamique.

Nous prévoyons de restructurer les résidences dans le cadre d'un programme immobilier qui sera élaboré en plusieurs phases pour rythmer l'apport de nouvelles populations dans le quartier.

Compte-tenu de la localisation, nous pouvons espérer accueillir de jeunes ménages, actifs avec ou sans enfants, et le maintien en ville des populations vieillissantes qui souhaitent bénéficier des services et commerces de proximité.

Notre projet est conditionné aux orientations données à ces parcelles dans le cadre de la révision du PLU.

L'arrêt d'exploitation et la non-reprise de l'activité montrent que le marché en la matière n'est plus adapté.

Il nous paraît primordial de réfléchir à tous les axes de transformation afin de s'assurer de la reconversion de ces bâtiments.

Nous souhaiterions, dans le cadre de la révision, que ces parcelles puissent bénéficier d'un élargissement de la destination afin de répondre à une occupation et utilisation des sols liées aux zones voisines en habitations.

L'idée est de pouvoir se rattacher à une diversification de l'habitat (plus uniquement lié à destination des personnes âgées) tout en maintenant la destination actuelle.

En effet, nous souhaiterions par le biais des documents ci-après pouvoir bénéficier des adaptations suivantes :

- 1) Maintenir la possibilité du changement de vocation dans le règlement en transformant ces 2 équipements en logements collectifs dans le cadre d'un permis de construire ou d'un changement de destination.
- 2) Dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants : des adaptations liées aux stationnements.  
Nous souhaiterions avoir la possibilité de bénéficier d'un principe d'équivalence sur les places de stationnements acquises par les résidences existantes et être exonéré de 19 places sur la résidence Roches Grises 1 et de 33 places sur la résidence Roches Grises 2.  
Ce surplus de stationnements requis pour la réhabilitation des bâtiments est impossible à mettre en place au vu de l'emprise des bâtis sur la parcelle et de la topographie des sites.
- 3) Dans le cadre de la démolition des bâtiments existants et de la réalisation de nouvelles constructions : possibilité de reclasser ces parcelles en zone UC et bénéficier d'un principe d'équivalence sur les places de stationnements acquises par les résidences existantes.

Dans l'attente, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Toulouse, le 26 avril 2018

**Maurice Bilfeld**  
Chargé de Mission  
05.61.63.46.62

## ANNEXE : Dispositions concernant l'enquête publique d'un Plan Local d'Urbanisme

**Article L153-19** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

**Article L153-20** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque l'enquête concerne une zone d'aménagement concerté, elle vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux prévus dans la zone à condition que le dossier soumis à l'enquête comprenne les pièces requises par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### **Suite de l'enquête publique**

**Article L153-21** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

- 1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- 2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.

**Article L153-22** Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.



&



---

## **OBJET**

Ville de GRASSE

Formulation d'une demande visant le changement d'usage d'un site bâti (résidences pour seniors Les Roches Grises 1 et 2) et l'adaptation de la règle de constructibilité pour favoriser une plus grande liberté architecturale.

## **Contexte**

La ville de GRASSE élabore actuellement la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 juin 2007.

Le dossier de révision générale est arrêté par délibération du Conseil Municipal du 07 novembre 2017 puis mis à l'enquête publique du 26 mars au 27 avril 2018. Le dossier est accessible et détaillé conformément aux dispositions prévues par les articles L. 151-1 à L.151-3 du Code de l'Urbanisme.

De son côté le porteur de projet représenté par l'agence d'architecture #3 ARCHITECTURE souhaite réhabiliter deux constructions inoccupées depuis plusieurs années : les anciennes résidences pour seniors Les Roches Grises 1 et 2, situées sur les avenues Auguste Renoir et Pierre Ziller.


Les bâtiments ont aujourd'hui une vocation d'équipement mais la contrainte du site semble rendre compliqué la réalisation d'un tel projet.

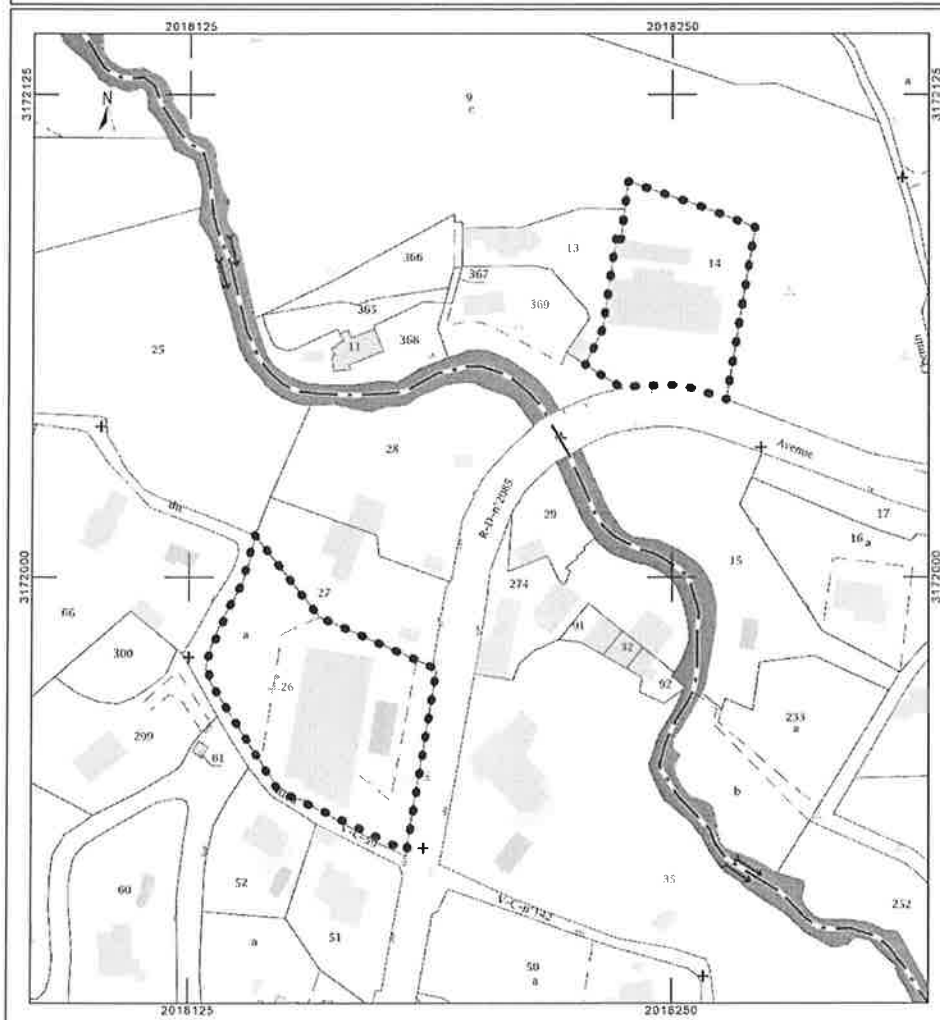
Le présent document présente l'intérêt de viser un changement d'usage pour ces deux résidences afin de permettre un renouveau du site en occupation résidentielle.

## REFERENCES DES PARCELLES DU PROJET

La commune de Grasse accueillait une maison de retraite sur deux sites, « Les Roches Grises 1 et 2 » dont les références cadastrales et le plan de situation sont indiqués ci-après.

Référence cadastrale de la parcelle 000 AO 14 Contenance cadastrale 1 672 mètres carrés Adresse 5 AV AUGUSTE RENOIR 06130 GRASSE	Référence cadastrale de la parcelle 000 AP 26 Contenance cadastrale 2 659 mètres carrés Adresse 115 AV PIERRE ZILLER 06130 GRASSE
--	---

Département : ALPES MARITIMES  Commune : GRASSE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES  PLAN DE SITUATION	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : GRASSE Centre des Finances Publiques 29 TRAVERSE DE LA PAOUTE 06131 06131 GRASSE CEDEX tél. 0493403601 fax cdif.grasse@dgifp.finances.gouv.fr
Section : AP Fouille : 000 AP 01  Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1250  Date d'édition : 24/04/2016 (fuseau horaire de Paris)  Coordonnées en projection : RGF93CC44 92D17 Ministère de l'Action et des Comptes publics	 Parcels concernés par le projet	Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr



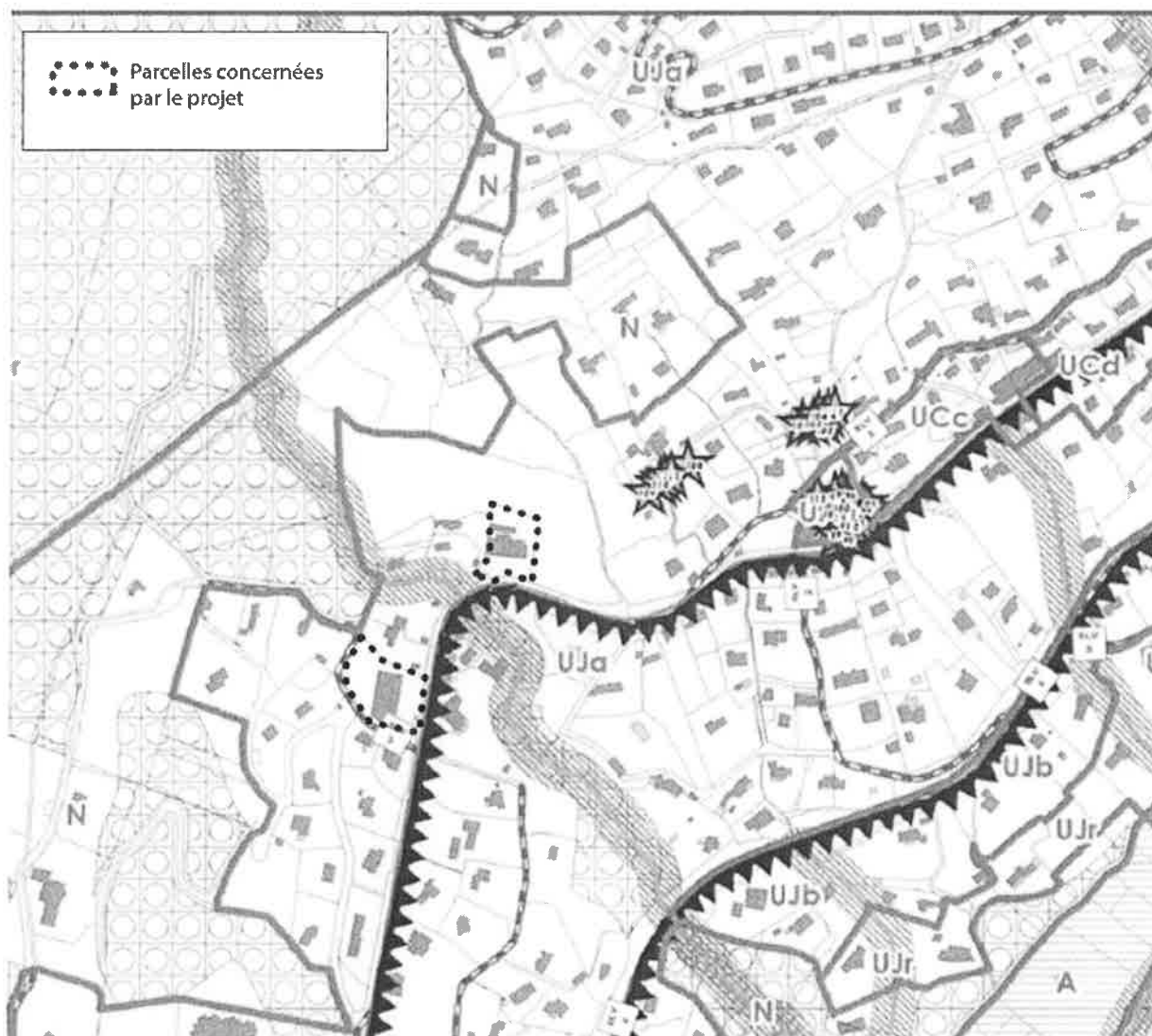
## HISTORIQUE

Les résidences sont fermées depuis juin 2013. La direction de l'époque soulevait la problématique du site : une législation qui nécessite des adaptations du bâtiment générant un agrandissement des bâtiments, impossible au regard du Plan Local d'Urbanisme<sup>1</sup> et compliqué au regard de la contrainte topographique des sites.

Le projet ne devenant plus viable, l'établissement a fermé ses portes et est depuis 5 ans inoccupé. Le site est en vente mais ne trouve pas preneur pour les raisons invoquées ci-avant.

## SITUATION EN MATIERE D'URBANISME

La révision générale du PLU de Grasse classe les parcelles du projet en secteur « UJa » correspondant aux campagnes habitées de Grasse.



*Zoom sur le plan de zonage du PLU en cours d'enquête publique*

<sup>1</sup> Cf les archives de Nice Matin du mardi 28 mai 2013

## **DISPOSITIONS DU PLU A L'ORIGINE DE LA DEMANDE**

Le porteur de projet souhaite développer le site des deux résidences en portant un projet de logements diversifiés en taille dans l'emprise bâtie existante.

Plusieurs dispositions du règlement d'urbanisme pourraient contraindre la réalisation de l'opération :

### **1) Pouvoir composer un projet dans l'enveloppe bâtie existant.**

Le bâti a besoin de garder un aspect entretenu compte tenu de sa relation avec les paysages : la possibilité de développer des logements et donc de changer de destination au profit de la catégorie des logements, est un réel enjeu pour la lutte contre la vacance.

De plus le renouvellement de ce site permettrait de diversifier l'offre de logements dans le quartier, principalement orientée sur des grandes typologies et de l'individuel.

Une offre de logements adaptés, accessibles au réseau de transports collectif permettrait d'ouvrir une possibilité aux résidents qui souhaitent continuer de vieillir dans leur quartier, mais aussi d'accueillir des populations plus jeunes.

### **Incidences sur la reprise du PLU avant approbation :**

Maintenir la possibilité du changement de vocation dans le règlement en transformant ces 2 équipements en logements collectifs dans le cadre d'un permis de construire ou d'un changement de destination.

### **2) Les dispositions liées au stationnement.**

Réglées en page 53, il est demandé la réalisation d'un nombre de places de stationnement qui ne permet pas la réalisation d'un projet sur son emprise bâtie.

En effet la résidence au Nord est construite sur la pente, des travaux de terrassements importants pour créer une zone au Nord remettraient la viabilité économique mais également les qualités paysagères et naturelles à préserver.

La résidence au Sud dispose elle aussi d'une zone 'verte' au Nord-Ouest où les aménagements nécessiteraient d'accéder par le secteur résidentiel du lotissement du Riou.

Ce site constitue davantage un espace de respiration et le début de la trame verte Nord de cette partie de Grasse (cf. Ambition n°1 page 13 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrêté).

La résidence Roches Grises 1 dispose à l'heure actuelle de 30 chambres et peut être transformé en un collectif de maximum 17 logements soit un maximum de 34 places de stationnements.

La résidence Roches Grises 2 dispose à l'heure actuelle de 51 chambres et peut être transformé en un collectif de 29 logements soit un maximum de 58 places de stationnements.

### **Incidences sur la reprise du PLU avant approbation :**

Afin de promouvoir un modèle urbain des courtes distances, en favorisant les circulations douces et l'usage des transports en commun et de ne pas dénaturer les qualités paysagères et naturelles à préserver, il faudrait pouvoir intégrer :

- Ajouter une disposition dans le règlement de type « des adaptations à la règle de stationnement peuvent être autorisées pour la réhabilitation de bâtiments situés à moins de 800 mètres d'un arrêt de transport collectif. Dans ce cas, seules le nombre de places de stationnements existantes devront être conservées à maxima»
- Afin d'apporter des mesures compensatoires, l'aménagement de locaux 2 roues et vélos pourra être aménagé aux besoins de chaque typologie de logements et des effectifs accueillis.

En prenant en compte l'hypothèse de stationnement se rapprochant au plus près de l'activité existante (0,5 places par logement dans les résidences d'habitat séniors) dans l'objectif d'obtenir un principe d'équivalence sur le stationnement acquis.

Résidence Roches Grises 1 : 30 chambres x 0,5 = 15 places

Résidence Roches Grises 2 : 51 chambres x 0,5 = 25 places

Nous vous demandons donc une exonération du delta maximum de stationnement automobile impossible à réaliser sur les parcelles dans le cadre de la transformation des résidences en logements :

34-15=19 **places** de stationnements automobiles sur la résidence **Roches Grises 1**.

58-25=33 **places** de stationnements automobiles sur la résidence **Roches Grises 2**.



*Une contrainte topographique engendrant des travaux impactant pour créer du stationnement supplémentaire*



*Des résidences intégrées au paysage à valoriser au PLU (cône de vue protégé par le PLU, cf plan page 3)*





### **3) Envisager une Démolition-Reconstruction**

Le site est inséré dans une zone résidentielle, desservie par le réseau de transports en commun, un arrêt de bus est d'ailleurs situé en bordure de la résidence Sud.

Comme évoqué dans la lettre d'introduction, l'arrêt d'exploitation des deux résidences et la non-reprise de l'activité montrent que le marché en la matière n'est plus adapté et le porteur de projet n'est pas en mesure de proposer une occupation au titre d'équipements publics ou privés comme l'étaient ces deux projets initialement.

***Reconstruire des résidences sur l'emprise bâtie existante serait une seconde alternative.***

Le coût de la démolition serait là encore une contrainte financière qu'ouvre le site.

L'idéal pour le porteur de projets est de pouvoir retrouver ici une réglementation correspondant à la zone UC proche des parcelles de projet.

Créer une zone de projet entre les deux résidences en secteur UC est possible en intégrant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (L 151-6 du Code de l'Urbanisme) assurant que les aménagements resteront soucieux du cadre de vie actuellement offert.

De plus, au vu de la topographie de site, nous souhaiterions, dans le cadre de ces constructions nouvelles, pouvoir bénéficier du principe d'équivalence avec les places de stationnements acquises par les résidences existantes:

#### **Incidences sur la reprise du PLU avant approbation :**

Pouvoir bénéficier d'un principe d'équivalence sur des places de stationnement acquises par la précédente activité.

En prenant en compte l'hypothèse de stationnement se rapprochant au plus près de l'activité existante (0,5 places par logement dans les résidences d'habitat seniors) :

Résidence Roches Grises 1: 30 chambres x 0,5 = 15 places acquises

Résidence Roches Grises 2 : 51 chambres x 0,5 = 25 places acquises

De plus, afin d'apporter des mesures compensatoires à cette demande, l'aménagement de locaux 2 roues et vélos pourra être aménagé aux besoins de chaque typologie de logements et des effectifs accueillis.

Ci-après, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est proposée en reprenant les principes adoptés pour les autres OAP de votre dossier d'arrêt.

#### **Incidences sur la reprise du PLU avant approbation :**

Classer le secteur en zone UC et ajouter une Orientation d'Aménagement pour assurer un projet de qualité et intégrateur de l'environnement bâti.



### PERIMETRE ET LIMITES

■ ■ ■ Périètre du site / OAP

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION

■ Secteur de renouvellement urbain :

① Destination Habitat collectif / Intermédiaires

■ ■ ■ Changement d'usage à envisager sur l'emprise bâtie avec ou sans démolition

### DEPLACEMENT / MOBILITE & PAYSAGE

— Voies existantes (principales / secondaires)

○ ○ ○ Perméabilités à préserver

□ Gestion du stationnement soucieux des paysages

■ ■ ■ Éléments paysagers à préserver ou à créer

— Façades et volumétrie des bâtiments à intégrer dans le paysage

*Proposition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrant les besoins formulés*

## ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DE LA DEMANDE S'APPUYANT SUR LES OBJECTIFS DU PLU MOTIVES PAR LES ELUS

- **Principe de renouveler la ville sur son tissu bâti existant**  
« ... Le Développement urbain doit aujourd'hui s'inscrire dans une logique de gestion économe de l'espace qui privilégie le renouvellement urbain avant d'envisager une urbanisation nouvelle »<sup>2</sup>
  
- **Conserver un cadre de vie agréable**  
« Inscrire le PLU dans une perspective de développement durable notamment afin de préserver la qualité du cadre de vie des grassois »
  
- **Organiser la ville selon les proximités aux transports collectifs**  
« Déterminer les règles d'urbanisme qui permettront de promouvoir un nouveau modèle d'aménagement, des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, notamment le long des axes structurants de transport en commun »  
  
« Promouvoir un modèle urbain des courtes distances, en favorisant les circulations douces et l'usage des transports en commun »
  
- **Adapter la production du logement au profil diversifié des ménages**  
« Favoriser la production de logements adaptés aux revenus des ménages et aux besoins des actifs des entreprises du territoire. »
  
- **Proposer une vocation des espaces selon les capacités et enjeux publics**  
« Anticiper sur les besoins en équipements et infrastructures publics. »

---

<sup>2</sup> Délibération du Conseil Municipal portant sur les objectifs de la révision générale du PLU (07/11/2017)