

Accueil Urbanisme

De: Jacques IMBERT <jf.imbert06@gmail.com>
Envoyé: vendredi 27 avril 2018 14:45
À: Accueil Urbanisme
Cc: michel.benedetti@soviar.fr
Objet: ENQUETE PUBLIQUE PLU DE GRASSE
Pièces jointes: Observations CE 040418.pdf; Page entête.pdf

Importance: Haute

E 107

MESSAGE A L'ATTENTION DE MR JEAN-CLAUDE GRANGE – COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous avez bien voulu recevoir ce matin, vendredi 27 avril 2018, Monsieur Michel BENEDETTI, qui vous en remercie, dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Grasse.

Vous avez souhaité recevoir, par mail, les pages 1 à 7 du document qui vous a été remis.

Vous voudrez bien trouver ci-joint ce document.

Sincères salutations.

Jacques IMBERT

COMMUNE DE GRASSE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

OBSERVATIONS

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la procédure de révision générale du plan local d'urbanisme de la Ville de Grasse, vous trouverez, ci-joint, nos observations.

Nous vous remercions à l'avance de la suite que vous voudrez bien donner à ces observations et vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.

Michel BENEDETTI

GROUPE BENEDETTI
GOLF DE SAINT DONAT
270 route de Grasse
06130 GRASSE

Michel BENEDETTI
SOVIAR - michel.benedetti@soviar.fr

23 avril 2018

COMMUNE DE GRASSE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

OBSERVATIONS

SOMMAIRE

1. PLU en révision générale : Lettre d'observations – Pièce n° 1
2. PLU approuvé en 2007 avec commentaires – Pièce n° 2
3. Dossier Orientations d'Aménagement et de programmation – mai 2017 – Pièce n° 3
4. PLU à l'enquête publique avec commentaires – Pièce n° 4
5. Commentaires sur un extrait du PADD – Pièce n° 5
6. L'entrée de Grasse sur photo aérienne – Pièce n° 6

LETTRE D'OBSERVATIONS

PIECE N° 1

A - PREAMBULE

Nous assurons la gestion du Golf international de SAINT DONAT. Nous en sommes les Propriétaires et les futurs Aménageurs du complexe touristique de SAINT DONAT.

Le GOLF et son Club-house ont ouvert en juin 1993, cet **équipement golfique**, reconnu comme un "must" dans le monde du golf, a répondu jusqu'à présent aux souhaits de la **clientèle internationale et locale**.

Cette clientèle a évolué, s'est élargie et souhaite d'autres équipements, d'autres services.

Conscient de la nécessité de conforter cet équipement, le GROUPE BENEDETTI a réussi à étendre son foncier sur 6,17 hectares, auxquels s'ajoutent 2 propriétés contigües pour aboutir à une emprise de 7,5 ha environ sur lesquels il va construire son Complexe Touristique.

Ainsi ce Complexe Touristique s'inscrit sur un territoire de près de 60 hectares.

Dans ce périmètre, sera réalisé un **ensemble** qui comprendra, autour du parcours de golf (parcours international) :

1. **Un pôle d'hébergements touristiques avec un hôtel cinq étoiles et des résidences de tourisme cinq étoiles**
2. **Un Médi-Wellness**, avec centre de santé et de soins, de beauté, salles de sport...
3. **Un centre de séminaires**
4. **Un "espace de vie"** qui comprendra l'**accueil du golf**, des structures pour congrès et séminaires, des restaurants, des boutiques, etc...

Le GROUPE BENEDETTI a conçu un projet mûrement réfléchi, en concertation avec les Collectivités intéressées (Ville de Grasse et Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse). Il s'inscrit parfaitement dans la dynamique qui se développe au sein du bassin économique de l'axe CANNES-GRASSE, à proximité de Cannes, de la technopole de SOPHIA-ANTIPOLIS et des Parfumeries grassoises.

Cet ensemble sera, sans nul doute, un complexe sportif et d'hébergement touristique unique dans la région, permettant l'accueil des congrès toute l'année.

Le complexe touristique de SAINT DONAT aura un impact important sur l'économie grassoise :

- Par les travaux de construction du complexe touristique :
L'investissement est évalué à 120 millions d'Euros
- Par les versements des diverses participations et taxes liées à la réalisation de l'ensemble :
Par l'aménagement : participations PUP (projet urbain partenarial) pour les extérieurs, taxes liées à la construction, à l'hôtellerie,

- Par la création d'emplois : Le nombre d'emploi sur le site sera de l'ordre de 400 personnes auxquelles il faut ajouter les emplois indirects : commerces, loisirs, services...

Les études de ce complexe ont été présentées le 12 mai 2017 aux Elus, dans le cadre d'une étude "d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ci-jointe et remise à l'AGGLO en juin 2017.

Le Complexe Touristique étudié répond aux orientations et objectifs développés dans le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) lequel souligne la position importante du tourisme dans l'économie grasseoise mais aussi la faiblesse des structures d'accueil touristique dans le bassin grassois. Le PADD propose : "la création de nouvelles unités touristiques dont celle de SAINT DONAT".

B – ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME - OBSERVATIONS

SUR LE PLU APPROUVE EN 2007

Les terrains du complexe hôtelier sont classés en zone AU, secteur 2AUd "zone d'urbanisation future à vocation principale d'accueil touristique".

SUR LE PLU PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Que dit le PADD : ambition n° 4 – Grasse la ville PAYS

4B : Faciliter l'insertion de l'économie urbaine à chaque point du territoire :

"Augmenter l'offre d'hébergement hôtelier et touristique en mettant en œuvre de nouveaux projet d'importance comme le futur complexe touristique de SAINT DONAT, et en maîtrisant les changements et destination des unités touristiques existantes"

Qu'observe-t-on :

1. Sur l'aménagement de ce territoire situé au Sud-Est du territoire communal :

Le secteur 2AUd disparaît :

- Il est remplacé par un secteur 2AUt,
- Il est amputé de 11 800 m² de surface de terrain soit 16 % des terrains consacré au tourisme pour le remplacer par l'implantation d'une zone artisanale laquelle se poursuit vers Mouans-Sartoux par l'implantation d'une zone commerciale....

Pourquoi déstructurer ce secteur qui existe dans le PLU en 2AUd depuis 11 ans, au moins ? :

- Alors que les terrains exclus appartiennent aux mêmes propriétaires que ceux des terrains conservés en 2AUt
- Alors que sa position dans cet espace qui forme l'entrée de la ville de Grasse, ville touristique, ville des parfums mérite la réalisation d'un beau projet (voir notre étude sur l'entrée de la ville dans le document OAP ci-jointe)

- Alors que les retombées économiques pour ces Collectivités, les emplois créés sont au moins aussi valorisants que ceux des zones artisanales-services-commerciales.
- **ALORS QUE LE COMPLEXE TOURISTIQUE LIE AU GOLF EST COHERENT AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD, CE QUI N'EST PAS LE CAS DES ZONES ARTISANALES OU COMMERCIALES. SUR LE PADD, CE SECTEUR FIGURE EN "ESPACE GOLFIQUE".**

Quelques réflexions pour démontrer l'incohérence de ce qui est inscrit dans le PLU à l'enquête :

- On entre dans Grasse par la route de Cannes (ancienne route Napoléon) qui sera restructurée pour recevoir une voie TCSP, une piste piétonne/cyclable, une voirie,
- Tout de suite, de part et d'autre de cet axe structurant, le PLU inscrit du commercial, de l'artisanat, des services dans une urbanisation très dense, une emprise au sol > 50 % et une hauteur de 11 mètres !
- Tout cela le long de la route de Cannes,

au milieu des équipements de sport et de loisirs et du futur Complexe Touristique :

- Dans un secteur protégé par une forêt classée et par les "espaces verts protégés à conserver ou à créer"
- Là où sera réalisé un ensemble touristique lié au GOLF, son Club House restant le lieu d'accueil des futurs résidents.
- Alors que la densité et la hauteur du projet touristique est peu dense : 0,25 % d'emprise au sol sur la totalité du domaine golfique, avec des hauteurs variables, bien intégrées au relief en colline :
 - 70 % en R + 1
 - 20 % en R + 2
 - 10 % en R + 3

2. Sur la route de Cannes (Route Napoléon) qui est l'entrée EST de la ville de Grasse :

Etat des lieux : depuis la limite avec Mouans-Sartoux, les abords de l'ancienne route Napoléon ont conservé les murs de pierres, les terrains en restanques, les alignements d'arbres.

Cet axe reste un lien majeur entre Cannes et Grasse.

Il constitue, avec le chemin de fer, le moyen de déplacement privilégié qui sera renforcé par une liaison TCSP entre la gare de Mouans-Sartoux et celle de Grasse.

En examinant le plan du PLU soumis à l'enquête publique nous constatons (voir plan ci-après annexé pièce n° 3) :

Il y a au PLU de 2007 l'intention très affirmée de faire de l'entrée de la ville de Grasse un espace organisé, paysager de part et d'autre de la route de Cannes.

Le giratoire à créer dans le cadre d'un PUP à l'entrée du complexe touristique de SAINT DONAT, s'inscrit dans cette logique d'entrée dans la ville des Parfums (photo aérienne ci-après – Pièce n° 6).



Le nouveau giratoire sur la route de Cannes donnant accès au golf, au complexe touristique, à diverses propriétés

LE PADD, DANS SES ORIENTATIONS, CONFIRME CE CHOIX : REDONNER DE LA QUALITE PAYSAGERE AUX ENTREES DE VILLE ET ABORDS DES GRANDS AXES.

Le PLU de 2007 prévoit globalement le devenir de l'entrée de la route Napoléon dans Grasse.

Que propose le PLU soumis à l'enquête :

De tout abandonner, d'oublier l'organisation de cette entrée de ville en proposant un PATCHWORK où l'on trouve tout ce qui a définitivement défigurés beaucoup d'entrées de ville :

- Du commerce
- De l'artisanat
- Un peu de zone agricole
- **Pas beaucoup de structure paysagère**

Cette partie de la route de Cannes, entre la limite de commune et le giratoire de SAINT DONAT, où il est encore temps d'intervenir, **doit au contraire être fortement paysagée.**

IL FAUT ACCUEILLIR LES PERSONNES QUI VIENNENT A GRASSE, LA VILLE DES PARFUMS, ET SE DEMARQUER DE CES ENTREES DE VILLES DOMINEES PAR DES CENTRES COMMERCIAUX, DES HANGARS, DES AIRES DE STATIONNEMENT.

Le système de voirie doit intégrer une voie spécialisée TCSP et une piste mixte cycles-piétons.

Pour aboutir à une entrée de ville, cohérente avec les orientations très fortes du PADD, digne de la ville des Parfums.

Le PLU devrait être beaucoup plus précis sur le devenir de cet espace entre la limite de commune avec Mouans-Sartoux et le giratoire de SAINT DONAT,

Cela mériterait sans doute une "**étude d'orientation d'aménagement et de programmation**" car il s'agit non seulement de réflexions sur l'aménagement de ce territoire fragile, mais aussi **d'études sur les équipements nécessaires, car ce secteur est peu ou pas équipé** (égout, pluvial,...)

Alors,

- pourquoi, sur le plan du PLU, cet "espace vert protégé à conserver ou à créer" disparaît sur 200 m environ entre l'entrée de la ville Grasse et la zone UGc2 du PLU mis à l'enquête,
- pourquoi, ensuite, il se rétrécit ce qui le rend inopérant pour créer une vraie structure verte,
- pourquoi, enfin, n'apparaît-il pas dans l'espace au Nord de la route de Cannes entre les bâtiments actuellement construits et la route de Cannes.

Pourtant le PADD, dans ses AMBITIONS, exprime clairement la volonté communale de :

- **Redonner de la qualité paysagère aux entrées de ville et abords des grands axes**
- **Proposer un principe de verdissement en façade des grands axes pour apporter du végétal sur les grandes entrées de ville.**

3. CONCLUSION

- Ce PLU supprime 1,2 hectare d'un secteur d'économie touristique tel que cela figure dans les orientations du PADD, au sein d'un ensemble à l'architecture douce, bien intégrée
- Pour y mettre à la place des bâtiments commerciaux et artisanaux très denses > 50 % d'emprise, très haut, 11 m
- En contradiction avec les orientations du PADD
- Abandonnant ainsi le principe même de redonner "de la qualité paysagère aux entrées de ville et abords des grands axes" (PADD), ce qui est inconcevable à l'entrée Est de la Ville des Parfums.

Aussi, sollicitons-nous,

- 1. QUE SOIT RETABLI LE PERIMETRE DU SECTEUR 2AUD TEL QU'IL FIGURE AU PLU DE 2007, EN COHERENCE AVEC LE PADD**
- 2. QUE SOIT ABANDONNEE L'IMPLANTATION DE LOCAUX ARTISANAUX ET COMMERCIAUX**
- 3. QUE SOIT EXPRIMEE PLUS CLAIREMENT LA VOLONTE (INSCRITE DANS LE PADD) DE STRUCTURER L'ENTREE DE LA VILLE AUTOUR D'UN AXE PAYSAGE TRES FORT.**

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.

Michel BENEDETTI

COMMUNE DE GRASSE
GOLF RESORT SAINT DONAT
COMPLEXE TOURISTIQUE

Révision générale du PLU – Enquête publique

OBSERVATIONS



GROUPE BENEDETTI
GOLF DE SAINT DONAT
270 route de Grasse
06130 GRASSE

Michel BENEDETTI
SOVIAR - michel.benedetti@soviar.fr

23 avril 2018