

Jean-Jacques Tardieux
14 Boulevard Alice de Rothschild, 06130 Grasse

Xavier Tardieux
37 Avenue Charles de Gaulle, 33350 Sainte-Terre
tél. 06 81 40 90 70
xavier.tardieux@bbox.fr

VILLE DE GRASSE
COURRIER ARRIVE LE

12 AVR. 2018

SERVICE URBANISME

LR

Grasse, le 9 avril 2018



Monsieur Jérôme VIAUD,
Maire de Grasse,
Hôtel de Ville, Place du Petit Puy
06130 GRASSE

N Réf : 180409 C GRA PLU.doc

objet : demande de modification de certaines dispositions envisagées par le projet de PLU, contrairement à l'intérêt général et aux objectifs de la loi

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver ci-joint copie du courrier que j'adresse ce jour à Monsieur le Commissaire Enquêteur de la Révision Générale du PLU, relatif aux objections dont je vous ai fait part par mon courrier du 28 février dernier.

En considération des éléments évoqués par ces courriers, je vous serais obligé de donner une suite favorable aux requêtes suivantes :

Requête concernant le zonage :

- Modification du zonage pour un classement en zone UCa de parcelles que le projet envisage en zone UJa :
 - en toute logique, l'ensemble des parcelles comprises dans le triangle Boulevard de Rothschild, Avenue Victoria, Chemin de la Coste d'Or (éventuellement au-delà, tout ou partie jusqu'au Chemin de Saint-Christophe),
 - au minimum les parcelles AX 167, AX 168, AX 82, AX 914 et AX 81.

Requête concernant l'inventaire du patrimoine bâti que la commune souhaite préserver au titre de l'article L 151-9 du Code de l'Urbanisme :

- Retrait de la liste de la maison sise 47 Avenue Victoria (localisation cadastrale AX 81).

Vous remerciant de votre attention pour ce dossier, et me tenant à votre disposition pour toute question en relation avec celui-ci, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, mes meilleures salutations.


Xavier Tardieux, en son nom et en celui de Monsieur Jean-Jacques Tardieux

Pièces jointes :

1. procuration de M. Jean-Jacques Tardieux à M. Xavier Tardieux, en date du 15/03/18
2. courrier 180409 C COM PLU de Xavier Tardieux à Monsieur le Commissaire Enquêteur, en date du 09/04/18

Jean-Jacques TARDIEUX

14 Bd de Rothschild
06130 GRASSE
Tel :04 93 36 06 43

jeanjacques.tardieux@free.fr.

Je soussigné Jean-Jacques TARDIEUX, né à GRASSE 06130, le 17 03 1932, résidant 14 Boulevard Alice de Rothschild, 06130 GRASSE, autorise mon fils Xavier TARDIEUX, né à GRASSE, le 19 06 1960 à me représenter dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de GRASSE, et plus généralement pour toute action en relation avec la révision du PLU, y compris la contestation de certaines des dispositions prévues et l'engagement de tout recours utile.

Bon pour procuration
Fait à Grasse le 15 03.2018
Jean-Jacques Tardieux



Jean-Jacques Tardieux
14 Boulevard Alice de Rothschild, 06130 Grasse
Xavier Tardieux
37 Avenue Charles de Gaulle, 33350 Sainte-Terre
tél. 06 81 40 90 70
xavier.tardieux@bbox.fr

Grasse, le 9 avril 2018

**Monsieur le Commissaire Enquêteur
de la Révision Générale du PLU
Service Urbanisme
Mairie de Grasse, BP 12069
06130 GRASSE**

par courrier électronique avec accusé réception et lecture à accueil.urbanisme@ville-grasse.fr
et par courrier postal recommandé avec accusé de réception

N Réf : 180409 C COM PLU.doc

objet : objection à certaines dispositions envisagées par le projet de PLU, contraires à l'intérêt
général et aux objectifs de la loi, et propositions consécutives

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Ayant été alertés, et surpris, par des rumeurs d'une perspective d'une restriction de la constructibilité sur la zone où se trouve la propriété familiale (parcelles AX 167, AX 168, AX 82 et AX 914, zonage actuel UFa), mes parents, mes frères et moi avons souhaité savoir ce qu'il en était aux termes du projet de PLU arrêté par délibération 2017-203 du 7 novembre 2017.

Après demandes d'information au service de l'urbanisme, j'ai reçu copie de certains éléments du projet de PLU, qui n'était pas rendu public par le site internet de la Ville, et, par courrier à Monsieur le Maire de Grasse en date du 28 février 2018, j'ai formulé plusieurs remarques concernant des dispositions qui apparaissent contraires à l'intérêt général et aux objectifs de la loi. Je joins ici (pièce jointe N° 1) copie de ce courrier, sans réponse à ce jour.

Une fois connue la date de l'enquête publique, j'ai demandé au service de l'urbanisme le 19 mars dernier à prendre rendez-vous avec vous, à quoi il m'a été répondu qu'il n'était pas possible de prendre rendez-vous, et que les personnes seraient reçues par ordre d'arrivée. Je me présenterai donc le 27 avril prochain à l'heure d'ouverture du service pour prendre rang dans la file d'attente afin de vous rencontrer et d'évoquer avec vous les points de constat, les objections et les demandes de modifications formulées par le présent courrier, établi en mon nom et en celui de mon père, Jean-Jacques Tardieux, en vertu de la procuration qu'il m'a donnée à cette fin (pièce jointe N° 2).

0 – Dispositions contestées :

Concernant le zonage

- Le zonage UFa actuel se caractérise notamment comme suit :
 - zone urbaine "à dominante d'habitat groupé",
 - des hauteurs de constructibilité h, H1, H2, de respectivement 12, 14, et 17 mètres,
 - une emprise au sol limitée à 25% de l'unité foncière.

- Le zonage UJa du projet a pour sa part les caractéristiques suivantes :
 - au sein d'une zone UJ de "campagnes habitées" (cf. projet de règlement d'urbanisme, p 8), "Zone urbaine de la campagne provençale grasse destinée à être protégée" (cf. projet de règlement d'urbanisme, p 83), la zone UJa "correspond aux espaces d'habitat individuel de densité moyenne conçue sous forme presque exclusive d'habitat individuel" (cf. rapport de présentation, tome 2, p 123) ;
 - une hauteur de constructibilité à comparer au H1 du zonage UFa actuel, de 8 mètres sur un maximum de deux niveaux (soit R+1 au maximum),
 - une emprise au sol limitée à 15% de l'unité foncière.
- Un certain nombre de parcelles actuellement en zone UFa, dont les quatre parcelles qui constituent la propriété familiale (AX 167, AX 168, AX 82 et AX 914, cf. plus haut), et plusieurs autres, en particulier la parcelle AX 81 située en contrebas des parcelles AX 82 et AX 167, et plus généralement l'ensemble du triangle formé par le Boulevard de Rothschild, l'Avenue Victoria et le Chemin de la Coste d'Or relèvent dans le projet de la zone UJa.

Ces dispositions sont à l'opposé des objectifs de la loi ALUR du 24 mars 2014, qui a présidé à la modification du Code de l'Urbanisme et sous l'égide de laquelle intervient la révision du PLU, contrairement à l'intérêt public, ce à plus d'un titre, incohérentes en matière d'équilibre des espaces et non respectueuses de la réalité du territoire.

Concernant l'inventaire du patrimoine bâti que la commune souhaite préserver au titre de l'article L 151-9 du Code de l'Urbanisme

- Cet inventaire recense sous le numéro 376 la maison sise 47 Avenue Victoria (localisation cadastrale AX 81), ce sans un mot de motivation ni élément de description, hormis une photo aérienne et un extrait de plan cadastral.

Cette mesure de préservation est dénuée de tout fondement concernant un bâtiment qui n'a rien de remarquable et qui, quand bien même il aurait un jour présenté des caractéristiques d'un éventuel intérêt patrimonial, n'en présente plus aucune, du fait des modifications architecturales qu'il a subies. De plus, considérant l'emplacement et l'état du bâtiment, cette mesure est contraire à l'intérêt public.

I – Objection : Les dispositions envisagées en matière de zonage sont contraires aux objectifs de la loi ALUR.

Sans entrer ici dans le détail des dispositions légales et réglementaires, on se référera à l'exposé des motifs de la loi, dont le premier paragraphe pose "Face à la dégradation des conditions d'accès au logement et l'exacerbation des tensions sur les marchés immobiliers, le présent projet de loi vise à mettre en œuvre une stratégie globale, cohérente et de grande ampleur destinée à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires" et, qui un peu plus loin, concernant plus particulièrement le Titre IV, qui porte réforme du droit de l'urbanisme, "Le (...) projet de loi propose (...) des mesures (...) visant à accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. (...) Ainsi, faciliter la construction de logements dans des zones déjà urbanisées permet de densifier la ville et d'éviter la consommation d'espace naturel et agricole."

La transformation d'une zone urbaine d'habitat groupé, fortement urbanisée, en une zone de *"campagnes habitées"* *"de densité moyenne conçue sous forme presque exclusive d'habitat individuel"*, avec entre autres une réduction de 14 à 8 mètres de la hauteur de façade, une limitation des niveaux à R+1 (et de facto, à R en certains endroits, en raison des pentes, les hauteurs étant évaluées à partir de l'aval), une réduction de 25% à 15% de l'emprise au sol, outre qu'elle est une négation de la réalité existante (cf. plus loin, III) va drastiquement en sens inverse des objectifs de la loi (dont on rappellera que la mesure phare est la suppression du coefficient d'occupation des sols et du minimum de surface).

Très clairement, cela revient à geler totalement la zone concernée qui, en proximité du centre historique, coincée entre deux axes routiers majeurs, n'est en aucune manière une partie d'une *"zone urbaine de la campagne provençale grasse destinée à être protégée"* qui *"correspond aux espaces d'habitat individuel de densité moyenne conçue sous forme presque exclusive d'habitat individuel"*, mais qui est au contraire sans doute possible une *"zone déjà urbanisée"* au sens de la loi, avec de nombreux édifices en R+2, voire beaucoup plus, et également de nombreux immeubles collectifs, zone dont la loi voudrait au contraire qu'elle soit densifiée afin d'éviter la consommation d'espace naturel et agricole.

Ces mesures sont de nature à asphyxier la Ville de Grasse, bloquer son développement, accroître les difficultés de logement, déséquilibrer les espaces urbains, favoriser le mitage des espaces ruraux et des espaces naturels.

Notre objection est en cohérence avec la préoccupation exprimée par Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes dans son avis de synthèse du 21 février 2018 (point III, p 2 et 3) où il fait état de son intérêt pour les *"espaces encore libres au sein du tissu urbain"*, dans une perspective de *"densification et de mutation des espaces bâtis"*.

II – Objection : Les dispositions envisagées en matière de zonage sont contraires aux objectifs de la loi SRU.

Favoriser l'accès au logement signifie construire mais aussi, et selon la loi depuis, au moins, la loi SRU du 13 décembre 2000, les textes postérieurs, dont la loi ALUR, n'ayant fait que confirmer et amplifier cette ambition, assurer une certaine mixité de l'offre de logements, par l'instauration d'un taux minimum de logements sociaux.

Les dispositions projetées qui, par ailleurs, n'imposent en zone UJ des normes de mixité sociale que pour des opérations de plus de 12 logements ou 800 m² de surface de plancher sont telles que, non seulement, à peu près aucune construction n'est envisageable sur la zone UJ, mais que, en tout état de cause, il est certain qu'aucune construction de logement social ne pourra intervenir.

Il est pourtant notoire qu'avec seulement 13,81 % de logements sociaux (source CIEC 2016) quand la loi SRU en impose 25%, soit près du double, la Ville de Grasse ne répond pas aux besoins de sa population, ce qui lui vaut de subir un lourd prélèvement sur ses ressources et lui a valu d'être placée en 2014 sous le coup d'un arrêté de carence qui, entre autres, a alourdi le prélèvement ; il ne faudrait pas, alors que la carence a pu être levée notamment par la fixation d'ambitieux objectifs triennaux de réalisation, que la Ville se prive des moyens d'atteindre ces objectifs.

Notre objection est en cohérence avec la préoccupation de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes qui a rappelé dans son avis de synthèse du 21 février 2018 qu'il sera vigilant sur ces questions (point I, p 1 et 2).

III – Objection : Les dispositions envisagées en matière de zonage sont incohérentes au vu de la réalité de l'état d'urbanisation et de la géographie de la zone concernée.

L'urbanisation de la partie sud de l'ancien domaine de Rothschild, particulièrement le triangle Boulevard de Rothschild, Avenue Victoria, Chemin de la Coste d'Or, qui constitue son extrémité la plus proche du centre-ville, a été engagée de manière irréversible il y a environ un siècle, lorsque le Boulevard de Rothschild a été ouvert et que la Villa de la Baronne de Rothschild a été détruite pour permettre la construction de l'actuel Palais Provençal, qui fait face à la parcelle AX 81. Depuis bien longtemps, constructions en hauteur et immeubles collectifs se sont multipliés, au point qu'il y a cinquante ans déjà il aurait été trop tard de vouloir "sanctuariser" tout ou partie du domaine.

Aujourd'hui, cela n'a clairement ni sens, ni cohérence avec la réalité d'une zone qui, du Grand Palais (immeuble collectif) aux résidences Emeraude (immeuble collectif), et aux résidences de Croisset (immeuble collectif) en passant par le Palais Provençal (immeuble collectif) et d'autres réalisations comme, par exemple, les immeubles proches de la clinique vétérinaire (immeuble collectif), compte nombre d'immeubles, anciens ou récents, en R+2 et parfois beaucoup plus.

Le petit extrait ci-dessous donne un aperçu de ce qu'il en est au niveau des parcelles qui entourent les nôtres. Les bâtiments sont à peu près tous en R+2 ou plus : au Sud, le Palais Provençal (immeuble collectif) et ses R+6, et AX 81 en R+2 ; à l'Ouest, AX 74 (immeuble collectif) en R+2, et AX 925 (immeuble collectif) en R+3 ; au Nord, AX 50 en R+2 ; à l'Est, AX 84 (immeuble collectif) en R+4, et AX 100 (immeuble collectif). Quant à un maximum de 15% d'emprise au sol, on est très loin partout hormis sur notre propriété et peut-être aussi en AX 81.

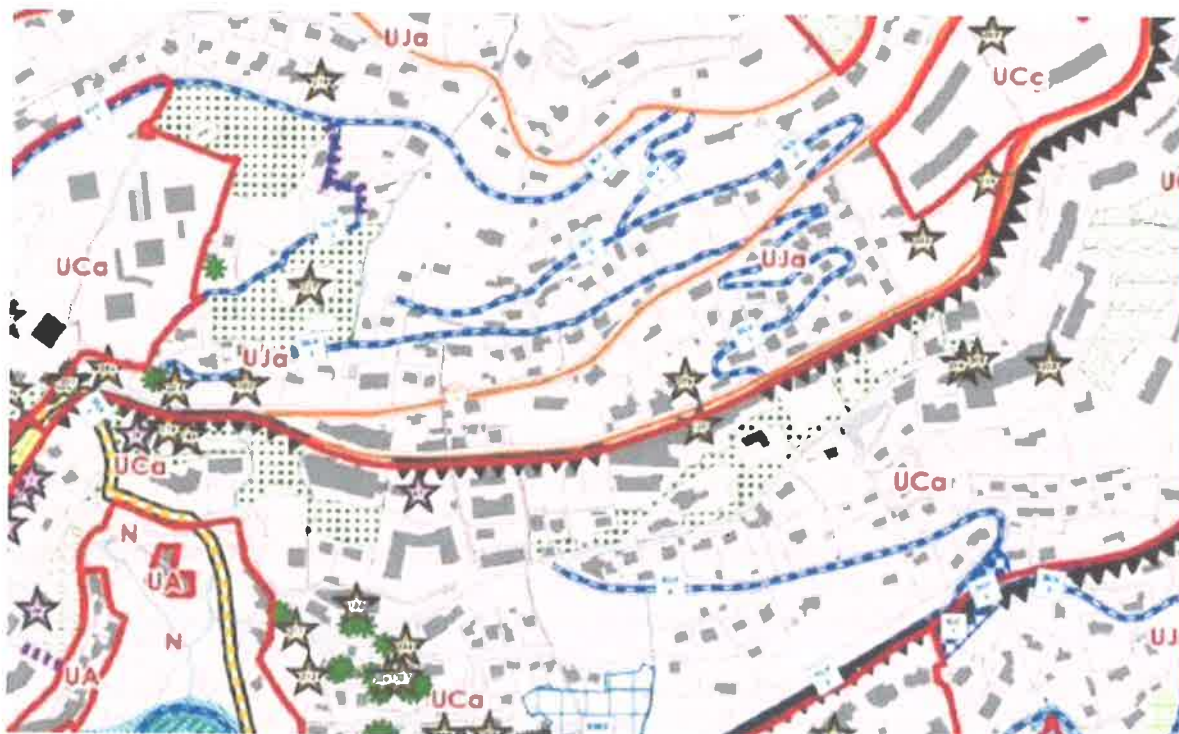


Urbaniser ne signifie pas réduire à néant les zones vertes, bien entendu, et à cet égard, la zone et son environnement proche sont abondamment protégés tant par les espaces publics existants (parc de la Princesse Pauline, parc de la Corniche, voire même l'ancien camping municipal) que par la topologie qui rend totalement et définitivement inconstructibles de nombreux espaces, en contrebas du parc de la Corniche notamment : les limites naturelles des zones constructibles sont telles qu'il n'est nul besoin d'aggraver la situation par des dispositions qui conduisent la Ville à se priver d'espace urbain quand elle en manque déjà.

Une disposition visant à réduire la constructibilité sur le triangle Boulevard de Rothschild, Avenue Victoria, Chemin de la Coste d'Or, outre qu'elle est contraire aux objectifs de la loi, n'est ni motivée ni cohérente avec la réalité urbaine.

IV – Objection : Les dispositions envisagées en matière de zonage sont globalement incohérentes au vu de celles qui concernent les zones immédiatement voisines.

Ainsi qu'illustré par l'extrait ci-dessous du plan de zonage, une autre remarque d'importance s'impose concernant la cohérence des dispositions projetées : alors que le triangle évoqué plus haut, et son prolongement peu ou prou jusqu'au Chemin de Saint-Christophe sont prévus en UJ, il est encadré non seulement à l'Ouest, mais également à l'Est comme au Sud, c'est-à-dire sur des parcelles plus éloignées du centre-ville et moins urbanisées, de zones UCa et UCc beaucoup moins contraintes par le projet de PLU (25% d'emprise au sol et jusqu'à 17 mètres de H1).



Il y a là une anomalie étonnante qui souligne et renforce le caractère inacceptable des dispositions projetées.

V – Objection : Les dispositions envisagées présentent un risque sanitaire et de sécurité publique.

Les dispositions précitées relatives au zonage ont notamment pour conséquence de très clairement hypothéquer l'avenir de certaines parcelles avec, entre autres, un préjudice financier lourd pour les propriétaires. L'intérêt général doit prévaloir sur l'intérêt particulier, ce que nous ne saurions mettre en cause et qui, plus généralement, s'applique à tous, mais ce pour autant, bien entendu qu'il y ait un intérêt général.

Dans le cas présent, au vu de mesures qui, non seulement ne sont pas motivées par l'intérêt général, mais qui, bien au contraire, vont à l'encontre de celui-ci, on est en droit de s'interroger sur leurs motivations, de s'inquiéter de leurs conséquences et d'en contester le bien-fondé.

VII – Conclusion et requêtes

Ainsi, les dispositions de zonage et de réglementation et la mesure d'inscription ci-avant évoquées vont à l'encontre des objectifs de la loi, sont préjudiciables à l'intérêt général et ne sont ni fondées, ni motivées, ni pertinentes, ni acceptables.

En conséquence de quoi, nous vous prions, Monsieur le Commissaire, d'appuyer les requêtes que nous adressons ce jour à Monsieur le Maire de Grasse (cf. pièce jointe N° 3), à savoir :

Requête concernant le zonage :

- Modification du zonage pour un classement en zone UCa de parcelles que le projet envisage en zone UJa :
 - en toute logique, l'ensemble des parcelles comprises dans le triangle Boulevard de Rothschild, Avenue Victoria, Chemin de la Coste d'Or (éventuellement au-delà, tout ou partie jusqu'au Chemin de Saint-Christophe),
 - au minimum les parcelles AX 167, AX 168, AX 82, AX 914 et AX 81.

Requête concernant l'inventaire du patrimoine bâti que la commune souhaite préserver au titre de l'article L 151-9 du Code de l'Urbanisme :

- Retrait de la liste de la maison sise 47 Avenue Victoria (localisation cadastrale AX 81).

Vous remerciant de votre attention, et me tenant, dans l'attente de notre rencontre, à votre disposition pour toute question, je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes meilleures salutations.



X. TARDIEUX

Xavier Tardieux, en son nom et en celui de Monsieur Jean-Jacques Tardieux

Pièces jointes :

1. courrier 180228 C GRA PLU, de Xavier Tardieux à Monsieur Jérôme Viaud, Maire de Grasse, en date du 28/02/18
2. procuration de M. Jean-Jacques Tardieux à M. Xavier Tardieux, en date du 15/03/18
3. courrier 180409 C GRA PLU de Xavier Tardieux à Monsieur Jérôme Viaud, Maire de Grasse, en date du 09/04/18