

S.C.P. BERLINER DUTERTRE LACROUTS
Société civile professionnelle d'Avocats au Barreau de Nice

Pierre FRANCK
Avocat honoraire

Hélène BERLINER
Docteur en Droit

Philippe DUTERTRE
Ancien Membre du Conseil de l'Ordre

Jérôme LACROUTS
Docteur en Droit
Droit immobilier
Droit public

Dominique SARRAU-MICHEL
Droit des personnes

Stefano CARNAZZA

Laura RICCI

Anne-Julie BACHELIER

Tiffany BALLE

VILLE DE GRASSE
COURRIER ARRIVE LE

24 AVR. 2018

SERVICE URBANISME

250

Monsieur Jean-Claude GRANGE
Commissaire enquêteur
Service d'accueil de l'urbanisme de
Grasse
57, avenue Pierre Sémard
06130 GRASSE

Lettre RAR 1A 155 178 3802 2

Nice, le 19 avril 2018

Nos Réf. : SARL ORION PROMOTION / COMMUNE DE GRASSE (MAINLEVEE ER)

1019079 - JL/JL/JL

V/Réf. : Procédure de révision générale du PLU de Grasse : enquête publique du 26 mars au 27 avril 2018

Cher Monsieur,

Je prends votre attache en ma qualité de conseil de :

- Madame Evelyne Roselyne Cavalli divorcée Abello, demeurant 25 rue des Vosges à Cannes (06400)
- Madame Fabienne Ermini demeurant 137 chemin des résidences de Fiéraqe à La Bastide des Jourdans (84240)
- Madeleine Giordano née Sinko, demeurant 441 avenue Marcel Pagnol, Marina Parc à Mandelieu La Napoule (06210)
- Monsieur David Bernard, demeurant à 1 Mas des oliviers à Chateaudouble (83300),

propriétaires indivis de la parcelle cadastrée Section BP n°35 sise lieudit « Sainte Anne » 34 chemin du Puiraque à Grasse.

Mes clients sont propriétaires de cette parcelle pour l'avoir reçue les 28 juillet et 29 août 1964 de Madame Otta née Arnaudo, selon acte passé par Maître Léopold Crépeaux, Notaire à Grasse, enregistré le 12 Janvier 1965 sous le numéro 963 au bureau de la conservation des hypothèques de Grasse.

Mes clients ont pris connaissance du dossier d'enquête.

- **Le point positif**

Un contentieux existe actuellement entre mes clients et la commune de Grasse s'agissant de la situation urbanistique de leur propriété qui est grevée de plusieurs emplacements réservés, à savoir tels qu'ils sont référencés au plan local d'urbanisme en vigueur de la commune de Grasse :

- Emplacement réservé n°46 au bénéfice de la commune de Grasse pour création d'un groupe scolaire, d'une salle de quartier, d'une mairie annexe et d'un stationnement public pour 4 134 m²
- Emplacement réservé n°47 au bénéfice de la commune de Grasse pour création d'une voie nouvelle à partir du chemin de la Pouraque pour 1 875 m²
- Emplacement réservé n°50 au bénéfice de la commune de Grasse pour élargissement du chemin Sainte-Anne pour 313 m².

Ces emplacements réservés ne reposent sur aucune justification valable, sinon empêcher mes clients de réaliser un projet immobilier, compte tenu de leurs assiettes particulièrement biscornues, tout en contraignant leur accès à la voie publique.

C'est pour ces raisons :

- Que mes clients qui ont conclu une promesse de vente avec la société ORION l'ont soutenue quand cette dernière a contesté l'arrêté de refus de permis de construire du 25 janvier dernier,
- Qu'ils ont mis en demeure par courrier RAR du 13 mars 2018 la commune de Grasse d'acquiescer les 6 322 m² réservés, autrement les emplacements devront être levés.

Vous trouverez en pièces jointes ces courriers.

Le projet de de PLU qui revient sur ce découpage insensé est empreint de bon sens, tout en prouvant que le choix initial de la commune n'était pas perspicace et que la réalisation des emplacements réservés n'a jamais été sa préoccupation.

Mes clients approuvent donc totalement, sur cet aspect, le projet de PLU relatif à leur propriété.

En revanche, une difficulté surgit.

- **Le point négatif**

Il apparaît qu'à l'examen du projet, la propriété de mes clients est soumise à un projet de zonage UJb sans aucune autre contrainte.

Cette situation est tout aussi pénalisante que l'étaient autrefois les emplacements réservés.

En effet, la commune tente ainsi astucieusement et habilement, de façon détournée, de restreindre la constructibilité de la propriété de mes clients.

Là où autrefois la commune se voyait de construire des logements sociaux et moult équipements publics,

désormais l'emprise au sol des constructions est limitée, selon le projet de PLU, à peine à 10 % de l'espace avec une hauteur maximale de 8 mètres...

Autant conclure qu'il est impossible de construire quoi que ce soit qui ait plus d'un étage de hauteur...

Selon la définition générale de la zone UJ, elle est réservée aux espaces urbanisés de faible densité.

Ce classement n'est manifestement pas justifié par des considérations d'urbanisme en ce qui concerne la propriété de ma cliente est contiguë à la vaste copropriété des Marronniers (324 logements construits dans les années 1960, référencés comme ensemble immobilier à l'annexe du PLU).

Le terrain de mes clients est urbain, bordé de constructions sur tous ses côtés, des collectifs étant localisés du côté de l'avenue des Marronniers, tandis qu'un habitat individuel est présent au Nord.

Il n'est certainement pas question d'une campagne grasse qui serait, soi-disant, à préserver ou d'une faible densité...

En page 123 du projet de rapport de présentation, il est bien indiqué que le secteur UJb correspond à un habitat diffus, à une « ambiance résidentielle » (!) pour reprendre le savant jargon urbanistique des rédacteurs du PLU.

Or, ce n'est pas le cas.

Tous ces zèles de langages ont pour seul but de vouloir réduire à la portion congrue la constructibilité de la propriété de mes clients.

Ces manœuvres, car il ne s'agit pas d'autre chose, ont débuté avec un patchwork d'emplacements réservés, agencés çà et là, constituant autant de confettis destinés à oblitérer la constructibilité de la parcelle et contraignant urbanistiquement tout projet, pour désormais faire place à un zonage au coefficient d'emprise totalement dirimant.

Je vous joins un tableau de comparaison des surfaces qui vous démontrera que l'obstacle à la constructibilité que représentaient autrefois les emplacements réservés trouve son aboutissement dans le nouveau zonage UJb : là où autrefois avec les emplacements réservés il était encore possible de construire 6 320 m², désormais seuls 2 264 m² peuvent être entrepris selon le projet de PLU.

Et sur une hauteur ne dépassant pas 8 mètres !

Tout cela concoure à nier la constructibilité de la propriété de mes clients, alors qu'elle représente au contraire l'un des rares espaces qui soit vaste viable de la partie sud de la commune.

Au bénéfice des observations qui précèdent, mes clients vous seraient reconnaissant de bien vouloir :

- Approuver la suppression des emplacements réservés grevant leur propriété
- Donner un avis défavorable au classement en secteur UJb en favorisant, au contraire, l'urbanisation la plus maximale qui soit.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.



Jérôme LACROUTS

P.J. :

Recours gracieux de la société Orion

Mise en demeure de la commune de Grasse du 13 mars 2018

Tableau comparatif

FAISABILITE CONSTRUCTIVE

Superficie cadastrale totale: 11 318,00 m²

PLU Actuel						
ZONE	SUPERFICIE	CES	EMPRISE	HAUTEUR	NIVEAUX	SURFACE
	m ²	%	AU SOL m ²	MAX		DE PLANCHER
UE	10 118	25	2 529	12 m	4 (R+3)	10 116
UJA	1 200	15	180	8 m	2 (R+1)	360
Réservé	6 322	25	1 580	12 m	4 (R+3)	4 156
Total						6 320

REVISION DU PLU						
ZONE	SUPERFICIE	CES	EMPRISE	HAUTEUR	NIVEAUX	SURFACE
	m ²	%	AU SOL m ²	MAX		DE PLANCHER
UJB	11 318	10	1 132	8 m	2 (R+1)	2 264
Total						2 264

Soit avec la révision du PLU actuel une moins-value constructive de:	-4 056
--	--------