

Monsieur Akif KOCAHAL
380, Chemin de Sainte Marguerite
06530 CABRIS

VILLE DE GRASSE
COMMUNIER ARRIVE LE
27 AVR. 2018
SERVICE URBANISME

272

Marie de GRASSE
Monsieur Jean Claude GRANGE
Commissaire enquêteur
Service de l'urbanisme
57 avenue Pierre Sémard
06130 GRASSE

Cabris, le 20 avril 2018.

LETTRE RECOMMANDEE AR

Dire révision PLU de GRASSE

Enquête publique
Zone OUEST Quartier SAINT FRANCOIS ZONE A - UJr

Cher Monsieur,

Je viens vers vous dans le cadre de l'enquête publique menée et relative à la révision du PLU de GRASSE, et vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un dire, dans le cadre de l'enquête publique menée, à la suite du projet de révision du PLU de GRASSE.

Je suis actuellement propriétaire d'une unité foncière, parcelles section HR n°259-260-261-368, d'une superficie de 7540m² ; se situant à l'ouest de la commune de Grasse, lieu-dit Saint François ; elle est desservie depuis le boulevard d'Estramousse, au nord du terrain, par un accès en servitude de passage sur les parcelles n°266-268-369.

Ce terrain, actuellement situé en zone N0, est constitué de restanques de pierres sèches hauteur max 1.50m, avec en partie basse du terrain une villa avec dépendances existantes (environ 130m² dépendances incluses).

L'environnement sur tous ses cotés est composé de propriétés bâties en diffus avec villas R- R+1.

La végétation est essentiellement composée d'oliviers et arbustes méditerranéens

Dans le projet de révision objet de l'enquête public en cours, et dont vous avez la charge, il est prévu que l'unité foncière dont je suis propriétaire soit désormais classée en zone A.

A- LE CLASSEMENT EN ZONE A : UNE ERREUR MANIFESTE D'APPRECIATION :

A mon sens, ce classement procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation.

En effet, la jurisprudence récente du Conseil d'Etat (**Arrêt n° 384795 en date du 4 mars 2016 1^{ère} SSJS**) a démontré que l'autorité administrative ne pouvait procéder au classement en zone agricole d'une parcelle laquelle se trouvait :

« à l'intérieur d'une partie urbanisée de la commune. Il n'est pas établi, ni même allégué, que cette parcelle qui supporte déjà une construction et ne faisait pas l'objet d'une exploitation agricole, présente un potentiel particulier pour un tel usage. »

C'est le cas des parcelles constituant mon unité foncière, les propriétés avoisinantes étant toutes bâties

Les parcelles dont je suis propriétaires supportent également des constructions existantes.

Vous trouverez ci-joint copie d'un dossier photographique démontrant l'existence de celle-ci...alors mêmes que, dans le nouveau plan de zonage projeté, contrairement aux propriétés voisines, les constructions indiquées sont entièrement hachurées.

Ces parcelles sont inexploitées depuis des décennies.

Ces parcelles ne présentent aucun potentiel particulier pour un usage agricole.

Je sollicite donc de bien vouloir maintenir les parcelles section HR n°259-260-261-368 en zone N0.

II- LA DEMANDE SUBSIDIAIRE DE CLASSEMENT EN ZONE UJr :

Je vous informe avoir déposé un permis de construire au mois de mars 2018, aux fins de rénovation des bâtis existants sur mes parcelles, aux fins d'exploitation d'une maison d'hôtes.

Cette demande est actuellement en cours d'instruction en vos services.

Je sollicite de voir rattacher les parcelles section HR n°259-260-261-368 à la zone UJr

En effet, les parcelles susvisées se trouvent en limite de zone UJr.

Cette zone est définie comme zone d'habitat pavillonnaire.

Ces parcelles disposeront à terme d'un branchement de borne à incendie, ainsi que des installations nécessaires aux VRD.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont existants.

Cette exploitation particulière, de type maison d'hôtes, aurait l'avantage de bénéficier à l'intérêt général, et au rayonnement touristique de la commune de GRASSE.

Je joins à la présente les documents suivants :

- Plan de masse
- Plan de zonage des parcelles zone N0
- Projet de plan de zonage des parcelles en zone A.

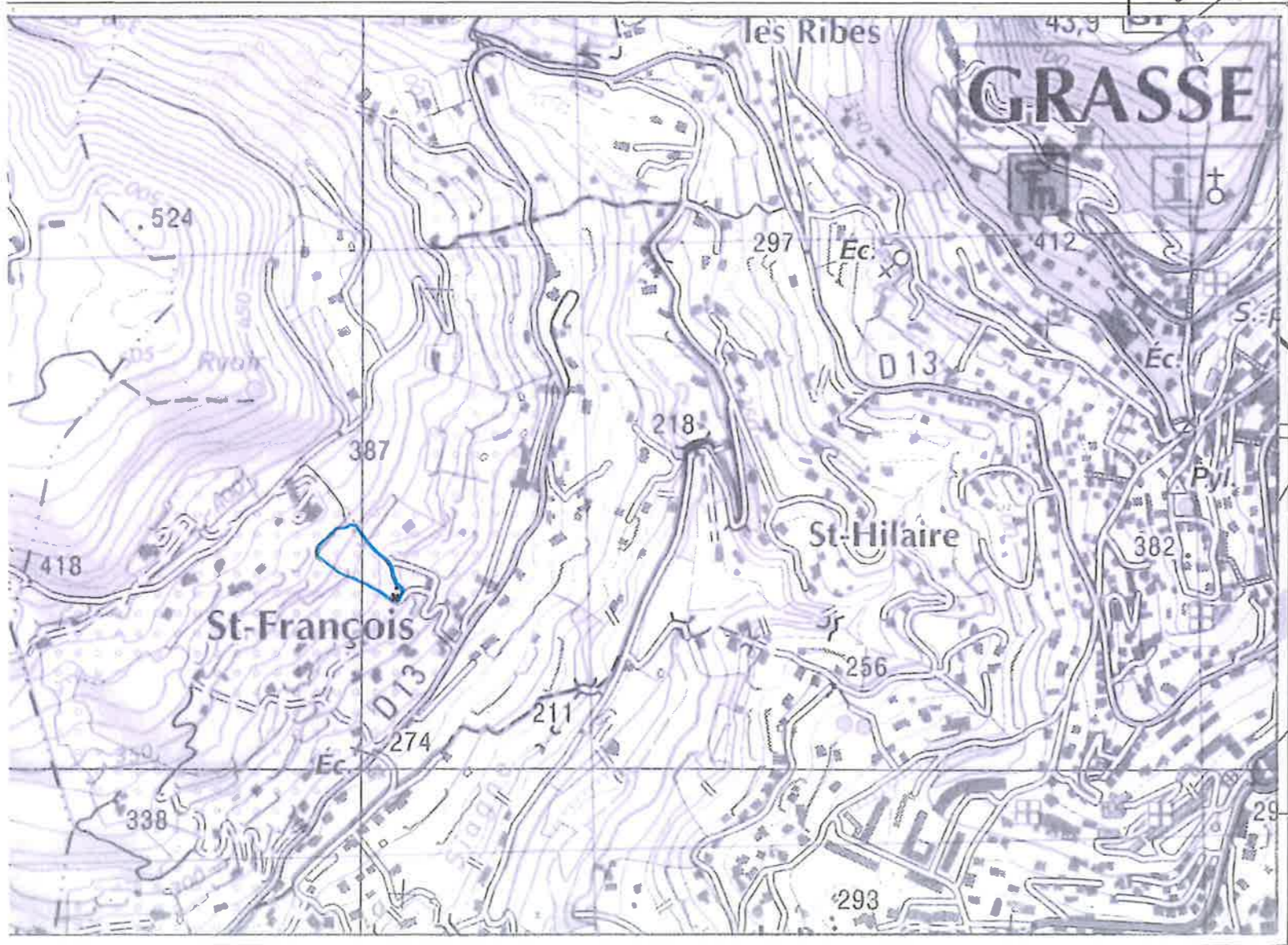
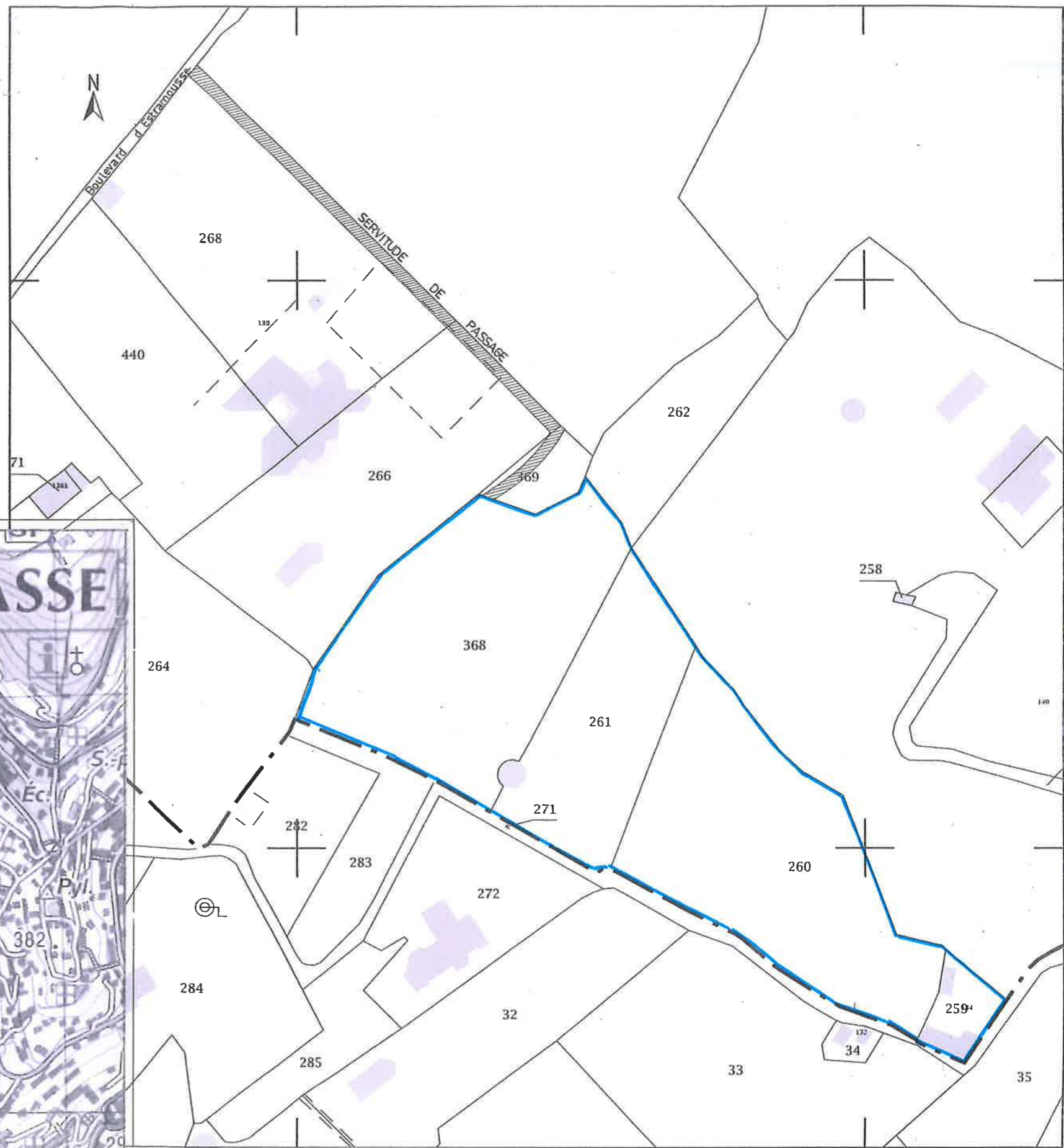
la présente, et reste à votre disposition

ce de ma considération respectueuse et

Monsieur Akif KOCAHAL



PCMI 1
PLAN DE SITUATION
ECHELLE 1/10000



EXTRAIT CADASTRAL
ECHELLE 1/1000

PROPRIETE SCI LE MAS du RUCHER

PLAN MASSE D'ENSEMBLE

CARACTERISTIQUES

SECTION : HR - n° 259.260.261.368

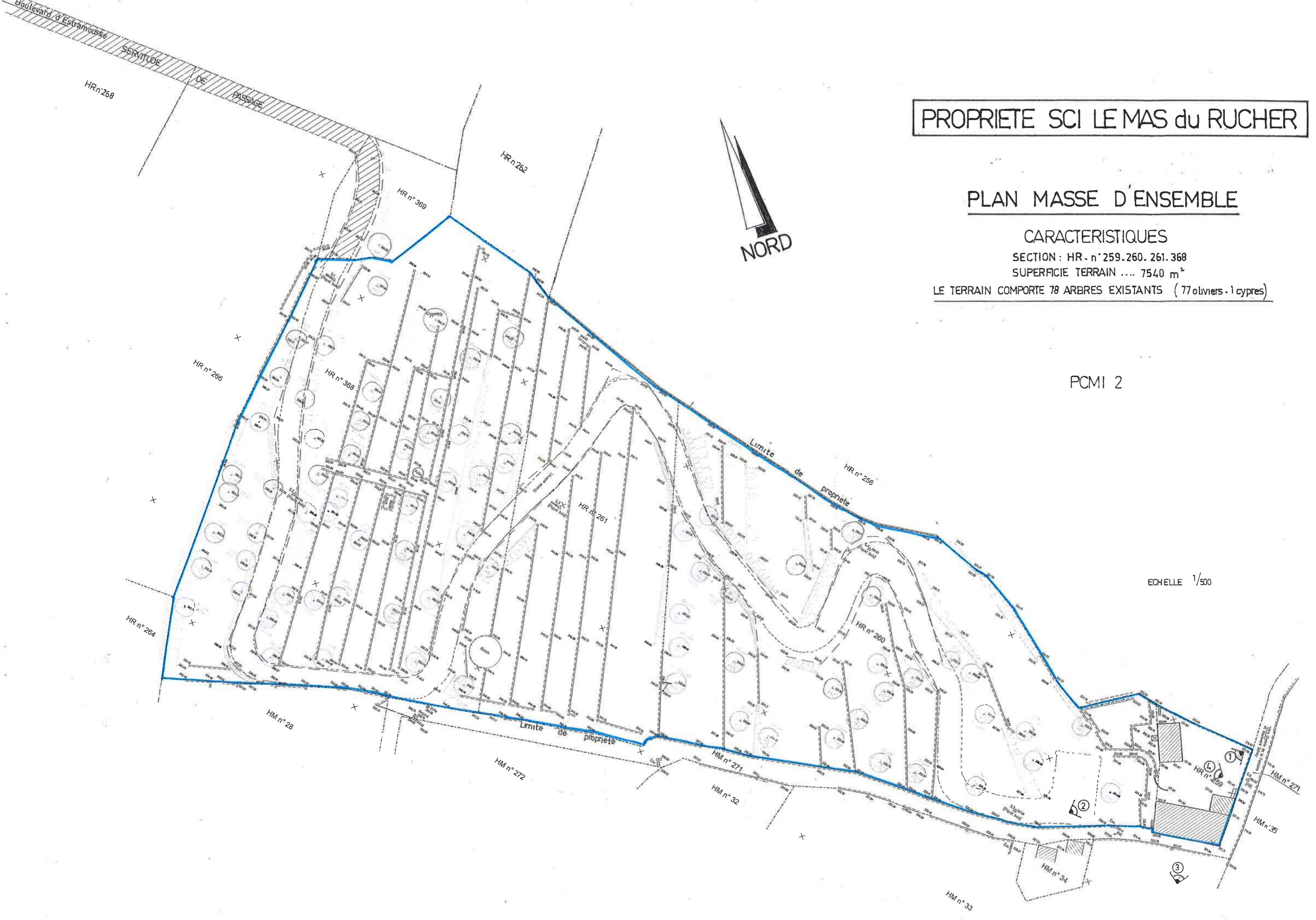
SUPERFICIE TERRAIN 7540 m²

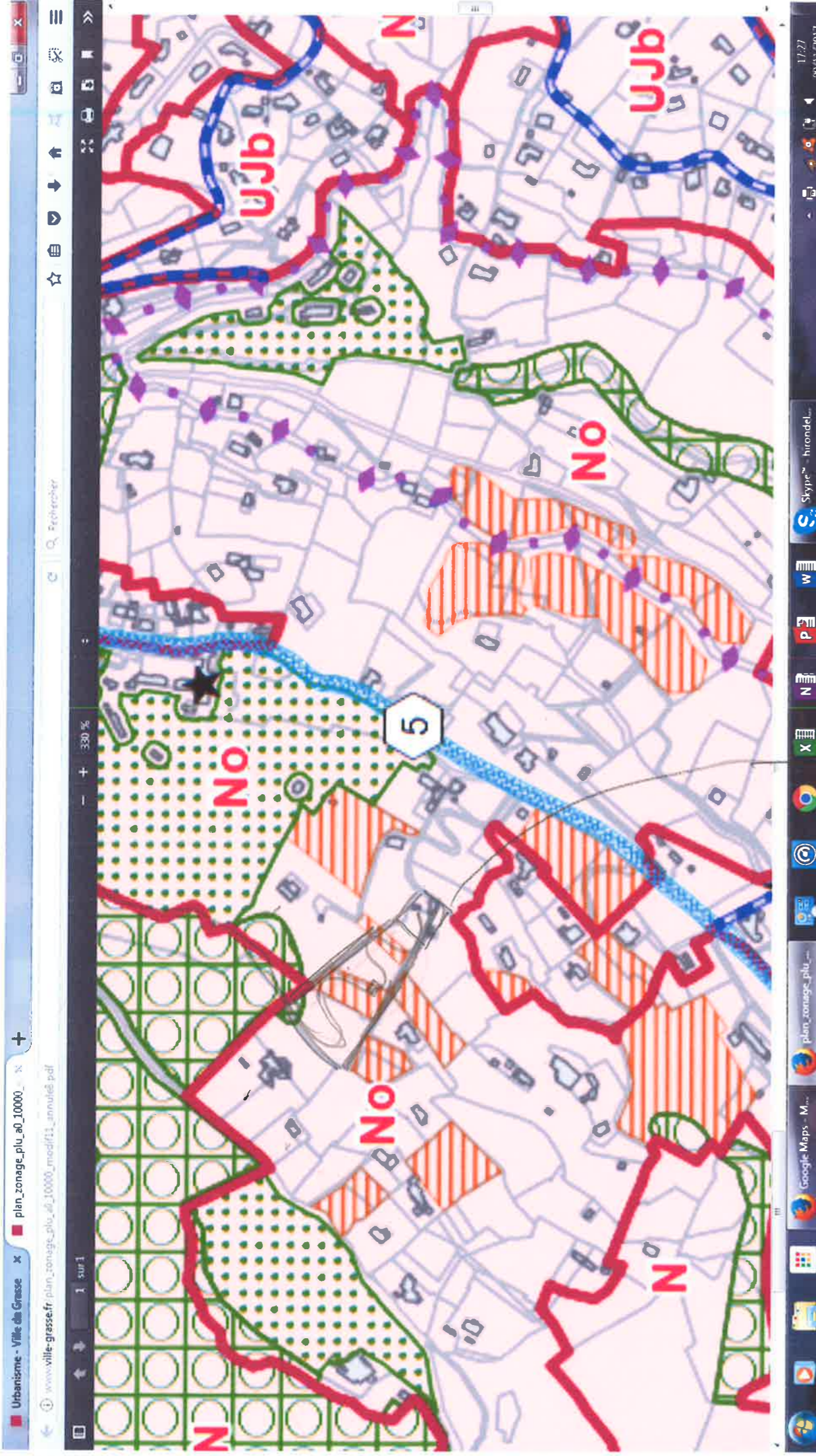
LE TERRAIN COMPORTE 78 ARBRES EXISTANTS (77 oliviers - 1 cypres)



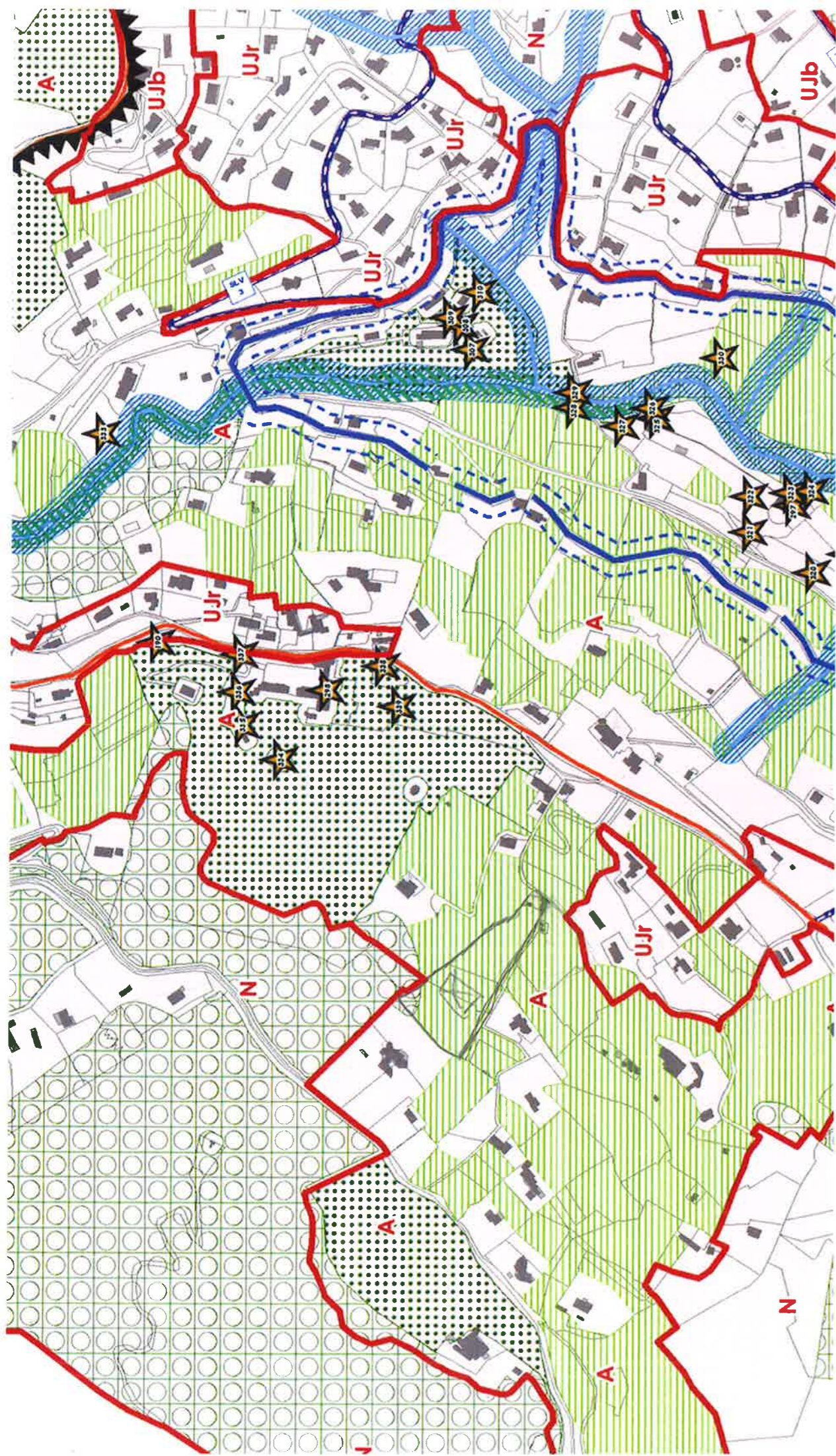
PCMI 2

ECHELLE 1/500





→ Parcelle
de habitation
100 m²
+ dépendance
30 m²



Redacted
Zone
UJa