



VILLE DE GRASSE
COURRIER ARRIVE LE

- 9 AVR. 2018

SERVICE URBANISME

Sh 21

614

SAS HYPERGRASSE
SAS LE MOULIN NEUF
59 chemin de l'orme
06130 Grasse

A Grasse, le 9 avril 2018

OBJET : Enquête publique sur la révision générale du PLU (GRASSE)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai l'honneur de vous saisir de la présente demande en ma qualité de dirigeant de la SAS HYPER GRASSE, qui exploite l'hypermarché E. LECLERC à GRASSE, ainsi que de la Société SAS LE MOULIN NEUF.

Cette dernière est propriétaire ou preneuse à bail à construction respectivement des parcelles cadastrées CN 329, 286, 303, 318, DE 45, 46, 216, 217, 229, 483, 534, 536, 538, 540, 542, 545, 546, 547, 548, 549 et DE 305, 535, 537, 539, 543, 544, 652, 721, 724, 725, 726, 729, qui forment l'unité foncière sur laquelle est notamment implanté le magasin.

Au regard du futur PLU, l'unité foncière est située à cheval sur les zones UGc4, à titre largement majoritaire, et sur la zone UGi, qui recouvre les parcelles 483 ainsi qu'une partie de la parcelle 45 et une partie de la parcelle 729.

J'envisage, depuis quelque temps, de faire évoluer le site, en vue de le moderniser et je travaille, en partenariat avec la Commune, à l'élaboration d'un projet, qui portera notamment sur l'extension des bâtiments existants.

1) A ce titre, et par mesure de cohérence, la première demande formulée dans le cadre de la présente enquête publique est d'inclure l'ensemble du parcellaire dans la même zone, et donc de placer les parcelles 483, 729p et 45p en zone UGc4, afin que ce soit la même réglementation qui s'applique sur l'ensemble de l'unité foncière.

A défaut, l'unité foncière étant située à cheval sur les deux zones du PLU, tout projet devra respecter les règles de chaque zone, ce qui constitue une source de complexité notable, et ne favorise pas un aménagement cohérent, en termes d'urbanisme.

Cette évolution est d'autant plus fondamentale que la zone UGi est définie dans le PLU comme un secteur étant réservé à l'industrie, où le commerce est interdit. En d'autres termes, en l'état du PLU, ces 3 parcelles, qui représentent une superficie de 3.632,60 m², alors que le parcellaire situé en zone UGc4 représente 52.687,40 m², ne seraient tout simplement pas utilisables pour le projet.

Cela n'a pas de sens, en termes d'urbanisme, et au regard des caractéristiques du secteur.

2) Une partie du foncier susvisé est incluse dans l'OAP de la Plaine économique de Sainte-Marguerite. La seconde demande consiste donc à exclure la parcelle considérée DE 46 de l'OAP. En effet, l'OAP a une vocation industrielle, qui ne correspond pas à l'usage actuel ou futur de la propriété considérée. La propriété serait en outre traversée par une voie de desserte dont le principe est relaté dans l'OAP. Or, cette desserte viendrait longer le bâtiment existant, débouchant sur la cour de service du magasin notamment ! Un tel schéma n'est nullement cohérent.

3) Enfin, l'article UG6a prévoit que le taux minimum d'espaces verts perméables maintenus en pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette est fixé en zone UGc à 35%, alors qu'il est fixé en zone UGa et UGi à 20%, et qu'à l'heure actuelle, le règlement d'urbanisme prévoit un taux de 20% d'espaces verts.

Je ne comprends pas ce qui justifie cette évolution, qui me paraît incohérente avec les objectifs poursuivis par le PLU. En effet, ce dernier, par le classement en zone UGc4, manifeste la volonté de permettre le développement de ce secteur. Or, en fixant un taux d'espaces verts à 35%, le règlement bloque toute possibilité de développement économique. En effet, avec cette modification, le terrain actuel ne sera plus conforme au futur PLU (à l'heure actuelle, le taux de 35% n'est pas atteint). Ainsi, la situation existante serait totalement figée.

Une telle règle condamne purement et simplement tout projet d'extension et de développement du site. Il est donc demandé que le secteur UGc soit traité comme les autres secteurs UG, et comme précédemment, avec un taux d'espaces verts de 20%.

Le taux de 35% ne répond à aucune justification d'ordre urbanistique, d'autant qu'aucune des zones situées autour ne prévoit de telles exigences.

Cette règle n'est donc pas cohérente ni avec les règles des zones alentours, ni avec les objectifs poursuivis dans la zone UGc4.

Par voie de conséquence, je sollicite de votre part un avis en faveur de ces évolutions, afin de me permettre à d'envisager sereinement l'avenir.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente et demeure à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma considération la plus distinguée.

Francis MASTIO
Président

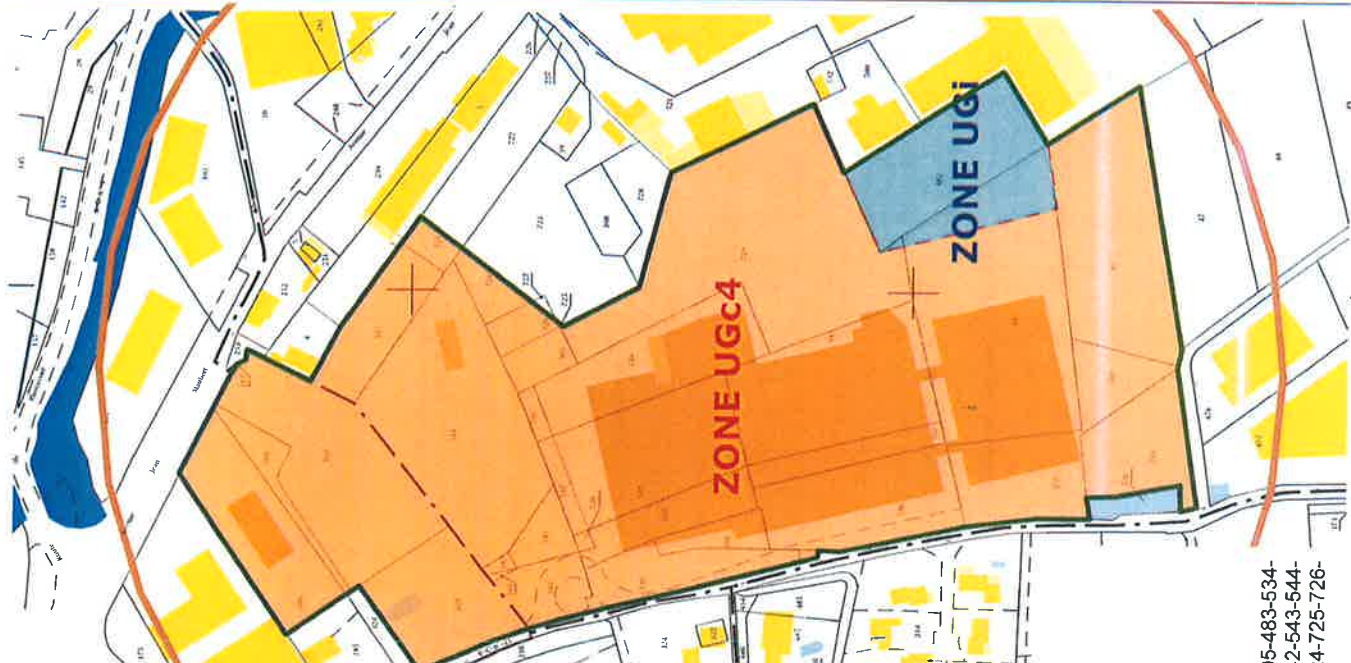
Francis MASTIO
CENTRE E. LECLERC
S.A.S. HYPER GRASSE
59, chemin de l'Orme
06130 GRASSE
Tél: 04 97 05 27 27 / Fax: 04 97 05 27 37
N° Siret: 440 237 667 00025 NAF 4711 F

SAS LE MOULIN NEUF

C. C. E. LECLERC
59, Chemin de l'Orme
06130 GRASSE
Tél. 04 97 05 27 27
SIREN 439 538 224 NAF 6820 B




— Limite de propriété



CADASTRE :
 Surface terrain = 56 320,00 m²
 Zone : UGc4 = 52 687,40 m²
 Zone UGj = 3 632,60 m²

Sections : CN
 Parcelles : 286-303-318-329

Sections : DE
 Parcelles : 45-46-216-217-229-305-483-534-535-536-537-538-539-540-541-542-543-544-545-546-547-548-549-652-721-724-725-726-729

M ^r Ouvrage : HYPERGRASSE 56, chemin de l'Orme 06130 GRASSE		M ^r Œuvre : 		SARL MAZZARESE ARCHITECTES 1101, chemin de saint Bernard SOPHIA ANTIPOLIS 06220 VALLAURIS gregory@mazzarese.fr Tél : 04.93.34.30.79		Plan de situation PLU du 7 novembre 2017		N ^o de la feuille : 2		Phase : ETUDE		Programme : CREATION D'UN ESPACE CULTUREL LECLERC ET D'UNE ECOLE DE MUSIQUE		59 Chemin de l'Orme, Grasse 06130		Date : MARS 2018		Dessiné par : FG		Approuvé par : GM		Echelle : 1 : 10 000		Nom du Projet : 15A-LECLERC ESPACE CULTUREL GRASSE	
--	--	---	--	---	--	---	--	--	--	-------------------------	--	---	--	-----------------------------------	--	----------------------------	--	---------------------	--	----------------------	--	--------------------------------	--	---	--

Ce plan est un plan de principe, et en aucun cas un plan d'exécution. Il ne peut en aucun cas servir de prise de commande.