

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Commune de GRASSE

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A UNE
DECLARATION DE PROJET PORTANT SUR LA
REHABILITATION DE L'HOTEL DES PARFUMS
AVEC MISE EN CONFORMITE DU PLU DE LA
COMMUNE DE GRASSE**

DOCUMENT 2

CONCLUSIONS MOTIVEES

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Enquête publique du 20 Juin
au 21 juillet 2017 inclus**

Destinataires :

- **Monsieur Le Maire de GRASSE**
- **Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice**

SOMMAIRE

1. Rappel du projet	P.3
2. Déroulement de l'enquête	P.3
3. Analyse du commissaire enquêteur en vue de ses conclusions	P.3
3.1. La publicité de l'enquête	P.3
3.2. Le dossier de l'enquête	P.3
3.2.1. La notice de présentation	P.3
3.2.2. Le dossier administratif	P.4
3.3. Le déroulement de l'enquête	P.4
3.4. Les dires du public et les réponses apportées	
Par la commune	P.4

1. Rappel du projet

Le projet vise la réhabilitation de l'hôtel des parfums avec mise en conformité du PLU de la commune de Grasse. Cette réhabilitation passe par la démolition de l'ancien hôtel et la reconstruction d'un hôtel de 4 étoiles proposant environ 82 chambres. L'objectif est de dynamiser le tourisme en proposant une prestation complémentaire à l'existant et d'accroître le nombre et la durée de séjour des touristes dans la ville. Il répond au constat d'un manque de lits dans la ville.

2. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 20 juin au 21 juillet inclus 2017, conformément à l'arrêté du Maire en date du 30 mai 2017 : Quatre permanences ont été assurées le 20 juin (matin et après-midi) le 1 juillet (matin) le 12 juillet (après-midi) le 21 juillet (matin et après-midi)

3. Analyse du commissaire enquêteur en vue des conclusions

3.1. La publicité de l'enquête.

Elle a été faite dans deux journaux : Avenir côte d'Azur (semaine du 2 juin 2017 et Nice-Matin (3 juin 2017). Une nouvelle parution a eu lieu dans les mêmes publications : la semaine du 23 Juin 2017, pour Avenir Côte d'Azur et le 24 juin pour Nice-Matin.

L'affichage a été effectuée dans toutes les mairies de la commune et sur les lieux du site. Des riverains ont regretté qu'il n'y eut qu'une seule affiche sur le site, mais cette affiche était visible (2 riverains ont d'ailleurs eu connaissance de l'enquête par ce biais).

La publicité de l'enquête a eu lieu conformément aux dispositions légales.

3.2. Le dossier de l'enquête

3.2.1. La notice de présentation

Le dossier présenté comportait une notice de présentation qui développait, études et plans à l'appui, le projet de réhabilitation de l'hôtel des parfums. Les commentaires faisaient penser que l'emprise du bâtiment par rapport à l'existant était quasi-similaire puisque la vue n'était, pour ainsi dire, pas touchée, mais une superposition des plans du bâtiment actuel et du bâtiment futur laissait entrevoir l'impact plus important du second sur l'environnement. La qualité des photographies et les légendes laissaient à désirer.

Un deuxième projet, suite à l'avis de l'architecte des bâtiments de France a été présenté. Le projet retenu réduit la hauteur envisagée de 9 m. Le nombre de chambre passe à 75 (environ).

3.2.2. Le dossier administratif

Le dossier administratif était conforme à la réglementation. L'avis de l'architecte des bâtiments de France y a été intégré lorsqu'il a été reçu. Ce courrier fait suite à une lettre du maire du 21 juin (début de l'enquête publique) et à une rencontre de l'architecte avec la responsable du service de l'urbanisme réglementaire, le porteur du projet et un architecte du cabinet Wilmotte.

Il est regrettable que cet avis soit intervenu tardivement par rapport à l'enquête publique : les personnes se sont prononcées sur un document qui finalement a été modifié, ce qui a généré de leur part une certaine exaspération.

Toutefois, le nouveau projet a été modifié dans le sens demandé par les riverains même si ces derniers n'ont pas eu complètement satisfaction.

Ce fait et le respect de la procédure (dossier administratif réglementaire, réunion d'examen conjoint) n'entachent donc pas la régularité de l'enquête comme certaines observations le dénoncent.

3.3. Le déroulement de l'enquête

Le dossier a été mis à la disposition du public, service de l'urbanisme. Les permanences ont été assurées dans un bureau partagé avec deux autres personnes. Ce fait n'a pas été gênant dans la mesure où lors de la première permanence personne ne s'est présenté. Le 1 juillet une seule personne est venue et une salariée était à son bureau. Lors des autres permanences j'étais seule dans le bureau.

L'enquête s'est déroulée selon les dispositions prises dans l'arrêté du maire.

Néanmoins, je tiens à souligner à nouveau le mécontentement du public devant la modification du projet et donc le fait de devoir se fier à un projet relativement flou, alors que pour sa part le porteur du projet indique sa réactivité face à l'intervention de l'architecte des bâtiments de France.

3.4. Les dires du public et les réponses apportées par la commune.

Les dires des acteurs du secteur économique ont porté essentiellement sur l'aspect économique du projet, ceux des riverains et de certains grassois sur l'architecture envisagée. L'intérêt économique d'un tel projet est mis en doute dans certains dires d'habitants.

Les riverains s'inquiètent à la fois des répercussions directes du nouvel hôtel sur leur habitation et de l'image de cet hôtel sur la ville.

De plus, des questions de glissement de terrain, de circulation, de parking, de domaine public, de validité de l'enquête ont aussi émergées.

Les réponses données par la commune facilitent la compréhension du dossier et fournissent des précisions sur les sujets préoccupants le public sans tenir compte complètement des remarques des personnes.

Les réponses concernant la modification du PLU précisent la nécessité de cette procédure pour construire le nouvel hôtel. Celles touchant à l'architecture indiquent que la hauteur sera réduite, ce qui ne suffit pas à contenter les personnes. Les études dont l'absence est évoquée seront faites lors de la demande du permis de construire. L'intérêt économique du projet et donc finalement son intérêt général est réaffirmé en s'appuyant sur les dires des acteurs économiques, sur l'intégration du projet dans une démarche globale de dynamisation de la ville, sur la validation de la procédure par les services d'état, la chambre de commerce. Les réponses à la question des parkings sont claires, il en est de même pour les questions de circulation, de domaine public et d'intérêt public : la commune note qu'un certain nombre d'interrogations des participants ne font pas partie de la procédure. En ce qui concerne l'enquête publique la commune réitère la régularité de l'enquête publique.

Suite à l'étude du dossier, l'enquête et la rencontre avec d'une part le porteur du projet le 25 juillet et d'autre part des riverains le 10 août, je peux résumer ainsi la situation :

- 1 Actuellement la résidence hôtelière est laissée à l'abandon, sale, vitres cassées, voitures abandonnées, abimées, déchets de toutes sortes, squat.
- 2 La ville de Grasse espère avec l'ouverture de cet hôtel créer une dynamique économique déjà enclenchée par les diverses transformations (Quartier Roure, Martelly)
- 3 La présence à côté de l'hôtel des parfums, d'une nouvelle maison des parfums « les fontaines parfumées » concrétise ce renouveau destinée à relancer le développement économique
- 4 La création de 40 emplois environ (20 saisonniers) est annoncée.
- 5 S'agissant d'un projet privé, la commune n'engage aucun financement et compte retirer des avantages économiques (taxe de séjour, croissance économique de la ville) de cette opération
- 6 L'intérêt de l'ouverture d'un hôtel, bien qu'il soit remis en cause dans certaines observations, ne semble pas devoir être contesté car effectivement on peut supposer de façon raisonnable que cette création répondra d'une part à certains besoins déjà présents et d'autre part développera une nouvelle dynamique économique.
- 7 La question qui se pose concernant le projet est moins celle de son utilité que celle de son emprise et de sa hauteur. Le promoteur indique que seul un hôtel de cette envergure peut recevoir des séminaires (une cinquantaine de chambres) et une autre clientèle (une vingtaine de chambres), il a par ailleurs accepté de diminuer la hauteur de l'hôtel de 2, 5 étages. De plus, à ma connaissance, aucune autre proposition n'a été faite pour mettre en œuvre un projet d'hôtel situé à cet emplacement qui rappelons-le est actuellement dans un état déplorable et source de nuisance certaine pour les riverains.
- 8 La société Progéreal indique qu'elle va travailler en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France et que le projet n'est pas encore définitif (le permis de construit n'est pas encore déposé ; les études demandées seront d'ailleurs faites à ce moment)

- 9 Une ville ne peut rester toujours en état et des modifications tant architecturales que paysagères doivent avoir lieu dans la mesure où elles respectent l'environnement ne nuisent pas de façon trop importante aux riverains et ouvrent des perspectives de développement économique promouvant ainsi l'intérêt général de ses habitants.

Aussi, en tant que commissaire enquêteur, j'émet

Un avis favorable

A la déclaration de projet portant sur la réhabilitation de l'hôtel des parfums avec mise en compatibilité du P.L.U. de la commune de Grasse

Sous réserve de respecter l'avis de l'architecte des bâtiments de France

Toutefois cet avis ne doit pas laisser de côté les observations et craintes des personnes en ce qui concerne plus précisément l'emprise et la hauteur du bâtiment, aussi je recommande

- D'être vigilant quant aux bruits occasionnés par le fonctionnement de l'hôtel et par les clients.
- De prendre toutes les dispositions nécessaires pour sécuriser lors des travaux, les murs alentours et la source de la Foux.
- De retravailler le projet dans la perspective de limiter la gêne occasionnée aux voisins par des décrochages (hauteur, emprise).

Il convient en effet de tenir compte de l'intérêt général et en même temps de ne pas laisser de côté dans la mesure du possible les demandes des riverains.

Fait à Nice le 20 juillet 2017

Marie-Claude CHAMBOREDON

Commissaire Enquêteur