

Département des Alpes Maritimes

Commune de Grasse

ENQUETE PUBLIQUE

Requalification de l'Îlot Placette – enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire conjointe

- 1 - RAPPORT DES ENQUÊTES PUBLIQUES
- 2 – AVIS ET CONCLUSIONS - DUP**
- 3 – AVIS ET CONCLUSIONS – PARCELLAIRE
- 4 - ANNEXE 1
- 5 – ANNEXE 2

(24 octobre au 8 novembre 2022)



Rapport des enquêtes, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire conjointe, relatives à la requalification de l'Îlot Placette sur la commune de Grasse

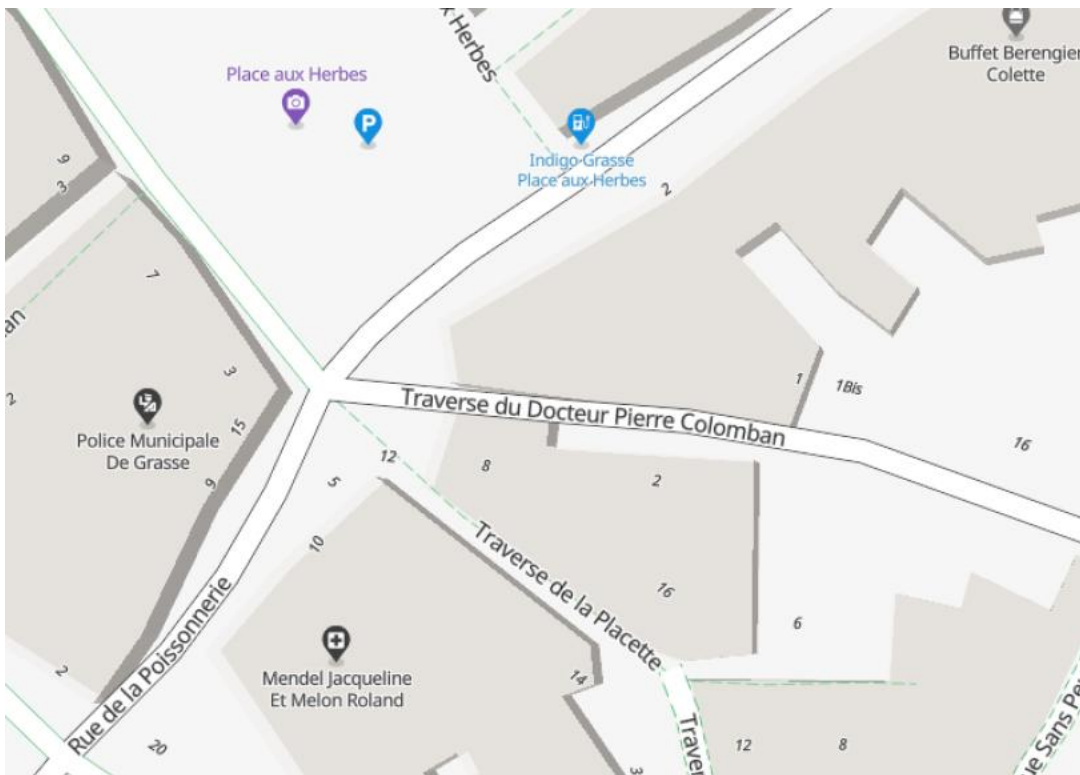
Enquêtes publiques du 24 octobre au 8 novembre 2022

A. Cadre général du projet

Le projet faisant l'objet du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne l'aménagement de l'Îlot Placette, au cœur du centre ancien de Grasse, dans le cadre d'une opération de rénovation et de restructuration d'immeubles en vue de la réalisation de logements en mixité sociale.

Pour créer environ 10 logements totalisant 480 m² de surface de plancher à vocation d'habitat et des stationnements pour 2 roues, l'intérieur des bâtiments sera démoli, les façades seront conservées et ravalées conformément au plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Grasse.

L'opération concerne l'Îlot Placette, situé dans un périmètre compris en la Place aux Herbes, la Traverse du Docteur Colomban et la Traverse de la Placette dans le centre historique de Grasse. Le projet s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de requalification du centre historique grassois.



Ce projet s'intègre dans les interventions de régénération ponctuelle et de requalification urbaine à petite échelle pour la redynamisation du centre ancien. Elle est menée en partenariat entre la commune de Grasse et l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la région PACA, ce dernier étant sollicité par la collectivité comme opérateur foncier sur le périmètre concerné.

Rapport des enquêtes, préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire conjointe, relatives à la requalification de l'Îlot Placette sur la commune de Grasse

Enquêtes publiques du 24 octobre au 8 novembre 2022

Le projet permettra de revitaliser le centre historique de Grasse avec la mise en place de nouveaux logements respectueux de la qualité de vie des habitants et de la qualité environnementale. Il permettra également de pallier aux problèmes de construction et sanitaires que connaît aujourd'hui cet îlot. Il s'inscrit dans la stratégie communale de :

- Redonner un rôle de centralité au centre historique en optimisant son attractivité commerciale et d'habitat ;
- Lutter contre le développement de la ville « diffuse » ;
- Lutter contre la paupérisation de son centre historique ;
- Optimiser les espaces déjà urbanisés – ceux qui se prêtent le mieux à du renouvellement urbain – sans altérer la ville et la cadre de vie.

Le projet contribuera également à l'objectif communal de satisfaire aux dispositions de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

B. Objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

L'enquête préalable à la DUP poursuit différents objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'utilité publique de l'opération envisagée par la commune,
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de manière à permettre à l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'acquérir les immeubles définis dans le dossier parcellaire en application du Code de l'Expropriation.

C. Avis et conclusions

La commune de Grasse disposait de 14,11% de logements locatifs sociaux en 2017 ; or l'objectif fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et ses évolutions ultérieures, fixe un taux de 25% par rapport au parc de résidences principales en 2025. Le projet contribue donc à la démarche communale de conformité à l'objectif légal.

Le projet s'inscrit dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH) 2017 – 2022 de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse qui prévoit la production annuelle de 370 logements sociaux locatifs par an.

Sur la seule commune de Grasse, le nombre de demandes de logements sociaux locatifs en attente était de 1116 unités au 31/12/2019, pour un parc existant de 2844 logements.

Le projet est conforme au Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grasse dont l'une des ambitions est de parvenir à un taux de couverture de 60% de l'objectif SRU autour de 2023. Les travaux envisagés sont compatibles avec le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et les servitudes d'utilité publiques.

Le contrat de ville du Pays de Grasse 2015-2020 a pour ambition, entre autres, de « requalifier le bâti sur l'ensemble du centre historique ». Le projet répond à cet objectif, par la réhabilitation d'un ensemble de trois immeubles, actuellement en mauvais état et peu exploités, dans le centre historique de la ville.

Par ailleurs, l'opération projetée est conforme aux dispositions des autres textes suivants :

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'ouest des Alpes-Maritimes,
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Patrimoine.

Il a été établi que Monsieur BEN MILOUDI, exploitant d'un établissement commercial au titre d'un bail précaire, au rez-de-chaussée de l'un des immeubles, sis sur la parcelle BH165, souhaite pouvoir poursuivre son activité, afin de subvenir à ses besoins.

Compte tenu de ce qui précède,

Compte tenu de la conformité du dossier d'enquête publique à la réglementation en vigueur,

Compte tenu de la régularité de la procédure,

le projet de requalification de l'îlot Placette de la commune de Grasse présente un caractère d'utilité publique et justifie un **avis favorable**.

Le présent avis favorable est toutefois **assorti de la recommandation** de rechercher avec Monsieur BEN MILOUDI et en partenariat avec la commune de Grasse, une solution pour relocaliser et poursuivre son activité de cafétéria à proximité du local qu'il occupe actuellement. L'enjeu est de permettre à Monsieur BEN MILOUDI de poursuivre son activité professionnelle actuelle dans le cadre de la revitalisation du centre historique de la ville.

Rédigé le 24 novembre 2022, en notre domicile de Tourrettes-sur-Loup,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Solal', with a horizontal line underneath.

Paul Denis SOLAL, commissaire enquêteur