

**Frédérique Cattaert**  
Conseillère municipale  
Grasse à Tous – Ensemble et Autrement  
35 avenue Guy de Maupassant  
06130 GRASSE

**Philippe Gourier**  
Secrétaire  
Par délégation du Président  
Association Grasse à tous  
10 Bd Carnot  
06130 GRASSE

## ***Enquête Publique Modification n°12 du PLU de Grasse***

### **1. De l'objet même de l'enquête publique**

L'intitulé de l'Enquête publique ne concerne la modification que du PLU. Il semble que l'extrémité du PSMV rentre dans le futur polygone d'implantation Est du projet de construction de la ZAC Martelly.

**Si l'on superpose le plan du PSMV et le plan présenté dans cette modification n°12 du PLU, un chevauchement apparaît dans cette zone.**

Ce qui induit pour le projet de construction de la ZAC, une obligation de respect de toutes les procédures et avis prévus dans le Règlement du PSMV.

Ces éléments importants n'apparaissent pas dans la présente Enquête Publique.

### **2. Des études géotechniques incomplètes non finalisées à ce jour**

Comment ne pas être étonné de la tenue de cette enquête publique alors même que des études géotechniques complémentaires ont été requises sur des terrains qui n'avaient pas été expertisées lors des premières études géotechniques ?

Il apparaît qu'à ce jour les rendus d'expertises ne sont pas encore faits et même que les études exigées ne sont pas toutes commencées.

Il est difficile de comprendre dès lors que des expropriations, des achats de terrains soient en cours ou aient déjà été finalisés.

Il y est expliqué que la municipalité, par « anticipation », décide que les résultats seront favorables et, sur ce postulat, entend de faire commencer les travaux au plus tôt.

Quelle inconséquence !

Quelle prise de risque et mise en danger de la population inacceptables !

Il suffit de se rappeler le sinistre survenu en plein Centre Historique en novembre dernier, il y a moins d'un an. Là aussi, la municipalité était partie du postulat que les résultats des enquêtes géotechniques allaient être favorables. Résultat : un effondrement d'immeubles situés en aplomb du chantier de la Médiathèques, provoquant :

✓ Des conditions de vies insupportables pour les riverains, avec l'évacuation et le relogement durant de longs mois de nombreuses familles qui habitaient dans le périmètre des effondrements.

- ✓ D'importantes dépenses occasionnées par le relogement et les dédommagements des familles sinistrées.
- ✓ Une mise en péril de l'activité commerciale, avec la fermeture de la principale artère traversant le centre-ville, isolant ainsi de nombreux commerces, juste avant (et bien après) les fêtes de fin d'année.

Forte de cette catastrophe qui a déclenché un désastre à tous niveaux (humain, social, politique, financier) fragilisant considérablement la crédibilité du maire et la confiance que les Grassois(es) lui portent, la municipalité se doit de faire preuve de plus de clairvoyance et d'une prudence sans failles.

Il convient donc de reporter toute enquête publique concernant la ZAC Martelly, de suspendre toute procédure d'expropriation et de rachat de biens et propriétés privés, et de différer tout début de travaux tant que les études n'auront pas rendu leurs rapports.

Alors seulement, les Grassois(es) pourront, peut-être, se sentir à nouveau en sécurité.

## **2. Des études Air, Santé et Acoustiques non finalisées à ce jour**

Des études Air, Santé et Acoustiques complémentaires ont été requises et commandées au 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Elles doivent être transmises à la DREAL avant le démarrage des travaux qui pour mémoire doivent débuter au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

La présence des résultats d'études auraient été pertinente.

## **3. De la prévention des risques inondations**

Le Plan de Préventions des Risques Inondation (PPRI) prescrit en 2003, n'est toujours pas approuvé à ce jour. A priori, il ne concernait pas le site Martelly. A posteriori il apparaît cependant que le Vallon du Rossignol situé en contrebas du site oblige à se prémunir de tous risques.

Partant de ce postulat, il a été décidé de construire un bassin de rétention qui devrait suffire à améliorer la situation actuelle. Pour autant tout risque n'est pas définitivement écarté.

La présence du PPRI aurait été pertinente.

## **4. De la densification de la population et du manque d'équipements publics**

La construction de 145 logements amène une densification de population non négligeable.

Hormis le nombre de places de parking prévues au minima de la loi mais qui reste néanmoins insuffisant en ce qui concerne les logements sociaux, le dossier ne fait figurer aucun aménagement autre que le cinéma et les espaces de plein-air. Une aire enfant aurait été opportune. Quant est il des places en crèches, dans les écoles et collège qui sont déjà surchargés ?

## **5. De l'impact de la ZAC Martelly dans la redynamisation du centre-ville**

Pour mémoire : Dès février 2008, la Ville de Grasse signait une convention avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) qui permettait de définir un programme d'actions et de réalisations, subventionné de manière importante par l'ANRU, visant, pour ce qui est du centre ancien, à sa rénovation et à sa redynamisation, afin de lui redonner notamment toute sa légitimité de centre-ville.

La ZAC Martelly est l'un des principaux projets à s'inscrire dans le cadre de cette convention. De fait, dans le dossier présenté ici à enquête publique, il est clairement inscrit que la redynamisation du centre-ville est le principal objectif de la construction du programme Martelly.

Cependant, aucun élément, ni en termes d'études prospectives et d'analyses de marché, ni même en termes de fréquentation, tant des Grassois eux-mêmes que des visiteurs, ne permet cependant de mesurer concrètement l'impact positif que va avoir la ZAC Martelly sur le centre historique.

**L'objectif de redynamisation annoncée n'est rien d'autre, dès lors, qu'un postulat malheureusement infondé.**

De nombreux exemples, partout en France, démontrent malheureusement exactement le contraire : comme s'en inquiète Pascal Madry, directeur de Procos (la fédération pour l'urbanisme et le développement du commerce spécialisé) et directeur de l'Institut pour la Ville et le Commerce, l'implantation de centres commerciaux dans les centres-villes accentue la vacance commerciale préexistante. La tendance est bel et bien là ! Si le phénomène a connu une progression modérée entre 2001 et 2010 (+0,8 %), il s'inscrit de nos jours de manière durable ; pire, il s'aggrave (8 % en 2013 ; 11 % en 2015). Pascal Madry alerte sur ce pourcentage très élevé : « au-delà de 6 % de vacance commerciale, nous commençons à tendre vers un phénomène structurel durable ; l'augmentation constante de nouvelles surfaces commerciales (+3,5 %/an) est inconsidérée si elle n'est pas proportionnelle à l'augmentation du pouvoir d'achat. Seules les grandes métropoles françaises tirent leur épingle du jeu. Les petites et moyennes villes sont celles qui sont le plus impactées par ce phénomène ».

Pascal Madry ne s'arrête pas là : « **12 cas sont particulièrement critiques en France** : Châteauroux, Arras Perpignan, Lannion, Lens, Alençon, **Grasse**, Aubenas, Béziers, Châlons-en-Champagne, Tourcoing et Vierzon ».

Soulignons ici que la vacance commerciale dans le centre-ville de Grasse est très largement supérieure au 11% annoncés. Rien que pour la Pépinière commerciale en plein centre-ville, plus de la moitié des commerces rénovés et restructurés dans le cadre du programme subventionné par l'ANRU sont, en ce mois d'octobre 2016, à nouveau vacants.

## **6. Du manque de mesures concrètes pour que les commerces existants ne soient pas pénalisés, notamment pendant toute la durée des travaux**

En préambule, il convient de remarquer qu'aucune mesure n'a été prise pour que les locataires des places de parking des établissements Renault soient relogés dans le parking de La Roque, au même titre que cela est prévu pour les locataires de places dans le parking Martelly. Il convient d'apporter des réponses concrètes et rapides à ce propos, notamment sur les potentiels dédommagements qui auraient dû être prévus pour les propriétaires de véhicules dont les dimensions ne permettent pas d'accéder dans les parkings publics.

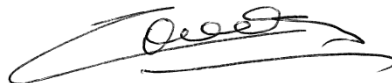
Il y a également matière à s'inquiéter du manque d'éléments concrets dans le dossier soumis à enquête publique concernant les mesures qui auraient dû être prises pour garantir la pérennité des conditions de travail (à défaut de les améliorer !) des commerces de la partie haute du centre-ville, tant une fois la ZAC Martelly réalisée, que durant toute la durée des travaux.

A titre d'exemple, du fait de la piétonisation d'une partie de l'allée du 8 mai 1945, les importantes places de livraison situées devant les anciens établissements Montllort vont être supprimées. Rappelons qu'aujourd'hui, ce sont les seuls emplacements où des camions ont la place suffisante de stationner, qui plus est, relativement à proximité des commerces qu'ils doivent livrer. Qu'est-il prévu, d'une part, durant toute la durée des travaux, d'autre part, une fois les travaux terminés ?

***Au regard de cet ensemble de considérants et en conséquence, nous nous prononçons contre la modification n°12 du PLU***



**Frédérique Cattaert**



**Philippe Gourier**