

GRASSE AVANCE AVEC ET POUR LES GRASSOIS



Plus qu'un simple outil d'information, ce magazine se veut aussi un lien direct de plus avec tous les Grassois.

Parce que notre ville change et s'améliore progressivement dans tous les quartiers, il est important, comme nous avons coutume de le faire pour chaque dossier important, chaque création, chaque amélioration, que vous poursuiviez votre implication en donnant votre avis, en livrant vos attentes et vos doléances concernant votre lieu de vie, votre quotidien...

C'est à cette condition, qu'ensemble, nous pouvons poursuivre les efforts pour que Grasse soit toujours plus belle, plus propre, plus sûre, plus rayonnante, plus animée... plus agréable à vivre.

Aujourd'hui, débute l'importante métamorphose du quartier Martelly sur laquelle nous travaillons depuis 2014. Martelly changera bientôt de visage pour renouer avec son lustre d'antan et offrir à tous une meilleure qualité de vie.

Dans la continuité des améliorations déjà apportées pour notre cité, c'est un vaste programme de rénovation de notre ville qui se déploie au fur et à mesure de nos possibilités urbanistiques, administratives et, bien sûr, financières.



Déjà, nous récoltons les fruits des efforts fournis avec, notamment, le retour sur nos terres des grandes enseignes internationales du luxe et du parfum précieuses pour les emplois et les retombées économiques qui en découlent.

Autant d'encouragements à toujours agir pour faire grandir notre belle ville.

À travers ce magazine et l'exemple de Martelly, je souhaite que vous soyez nombreux à vous impliquer aux côtés de celles

et ceux qui, massivement, ont Grasse au cœur !

Plusieurs rendez-vous de concertation et d'information sont organisés au cours desquels j'aurai, comme d'habitude et comme je m'y suis toujours engagé, le plaisir d'échanger avec vous.

Je tiens à vous remercier pour votre participation au développement du formidable potentiel que recèle notre ville, pour le soutien que vous apportez à mon équipe et moi-même et pour vos témoignages de confiance.

Jérôme VIAUD
Maire de Grasse



Café-chantier du 3 sept 2024 : Jérôme Viaud à la rencontre des Grassois pour une information détaillée sur les travaux de l'îlot Kalin. L'occasion d'échanges constructifs sur l'entier projet Martelly.



Interrogations, suggestions, doléances... ?
Votre avis est important !
N'hésitez pas à le donner en participant aux réunions publiques d'information, en retournant le coupon-réponse (en dernière page) ou sur papier libre adressé à :
SPL - Pays de Grasse Développement
4 rue de la Délivrance,
06130 Grasse

CONTRE VENTS ET MARÉES

“Les volontés faibles se traduisent par des discours ; les volontés fortes par des actes”

S’inspirant de la phrase du psychologue Gustave Le Bon, ainsi pourraient se résumer les dix années d’un âpre combat mené par la municipalité pour parvenir - à la demande pourtant du plus grand nombre - à donner le jour à la rénovation du quartier Martelly.

Dix années perdues depuis 2014 pour purger les recours juridiques (déposés en 2016 et 2019), faire face à la crise sanitaire (en 2020) et au conflit russo-ukrainien qui économiquement n’a rien arrangé. Avouez que dans un tel contexte beaucoup aurait jeté l’éponge.

Nous revenons avec Jérôme Viaud, maire de Grasse, sur ce dossier majeur pour l’avenir de ce quartier et, au-delà, pour le développement de l’entier territoire communal.



Martelly, pourquoi ?

Sur le plan purement technique et pas seulement esthétique comme certains voudraient le faire croire, il suffit de se promener dans ce quartier pour juger de l’obsolescence des lieux dont certains sont des friches et, à tout le moins, de la nécessité de rénover et mettre aux

normes ce qui peut l’être. En tant que concepteurs du cadre de vie des Grassois, nous avons le devoir de nous inspirer des nouveaux modes de construction, de repenser les besoins notamment en énergie comme nous l’avons vu récemment avec les hausses de tarifs insupportables.

Comme toutes les villes anciennes voire historiques, Grasse vieillit dans le même temps que de

nouvelles méthodes de construction apparaissent et offrent une réversibilité que nous n’avions pas auparavant et dont nous n’avions d’ailleurs pas même conscience.

Ce constat conjugué à une nécessaire revitalisation de notre centre-ville est à l’origine de la mise en place d’une vaste opération de renouvellement urbain profitable à tous les Grassois, au-delà du quartier Martelly qui en constitue le cœur.

Réversibilité, c’est-à-dire ?

Je m’intéresse depuis de nombreuses années aux modes de constructions et, grâce aux prospectives des professionnels qui nous accompagnent, j’ai pris conscience des limites dans le temps de ces modes aujourd’hui dépassées.

En France, dans les grands centres urbains, on a longtemps construit pour répondre à des besoins ponctuels et urgents de logements ou pour répondre à une demande forte des entreprises par la création d’immobilier de bureaux.

Qu’en-est-il aujourd’hui ? La crise sanitaire avec le télétravail ont vidé des km² de surface de bureaux, comme dans le quartier de la Défense à Paris, de nombreux locaux commerciaux sont aujourd’hui à l’abandon et de nombreux foyers ont fui les zones urbaines pour la campagne laissant vacante leur ancienne habitation.

Le caractère réversible d’un espace permet, sinon d’éviter, du moins d’atténuer sensiblement de tels revirements dans le temps, en lui donnant une autre destination que celle aujourd’hui immuable. Il faut toutefois que les surfaces et notamment les hauteurs, les prestations et les dessertes en énergie soient prévues à l’avance. On peut ainsi imaginer qu’un logement devienne bureau ou l’inverse.

MARTELLY EST AU CŒUR D’UN PROCESSUS GLOBAL DE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE. APRÈS LA MÉDIATHÈQUE CHARLES NÈGRE, UN NOUVEAU PAS DÉCISIF SERA FRANCHI DANS CET OBJECTIF.

Logements évolutifs, bureaux modulables, ou encore parkings transformables selon l’évolution de l’utilisation des automobiles en ville sont des pistes qui méritent qu’on s’y arrête. La ville évolutive est une réponse à l’obsolescence et permet de s’adapter aux usages, aux besoins, aux désirs des habitants tout en évitant la démolition.

De nos jours, on détruit un bâtiment parce qu’il est vétuste, mal équipé, plus aux normes et on jette le tout. On doit pouvoir favoriser le réemploi de matériaux lors d’une rénovation, c’est ce que j’ai souhaité pour Martelly ou seule une petite partie de l’emprise totale est en cours de destruction favorisant ainsi la restructuration urbaine.

Martelly est conçu ainsi ?

Absolument. Nous avons voulu un projet vertueux, respectueux de son environnement et de son histoire et, bien sûr, conforme aux attentes des Grassois. Une large place a été réservée aux espaces piétons, à la mobi-

lité dans ce secteur engorgé et, chaque fois que possible, à des aménagements paysagés adaptés à notre région.

Bâtiments bioclimatiques, matériaux biosourcés, mobilités douces sont des éléments que nous privilégions et qui répondent aux aspirations des Grassois.

10 ans de lutte pour y parvenir... qu’est ce que cela vous inspire ?

La persévérance et la volonté sont des atouts pour des opérations de cette envergure. Aux freins administratifs, urbanistiques, financiers, topographiques... se sont ajoutés des recours qui ont empêché de faire progresser un projet voulu par les Grassois.

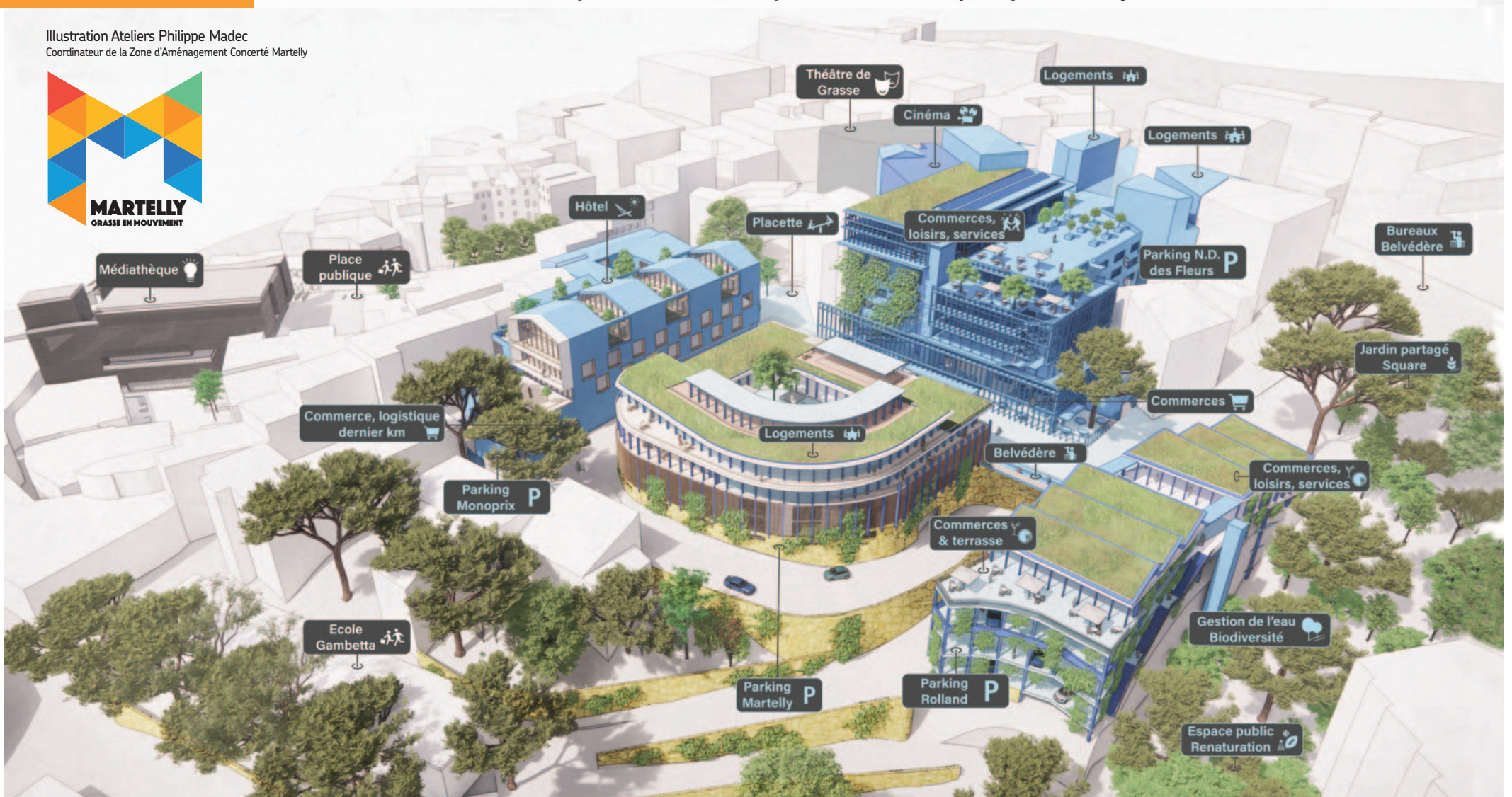
On aurait pu s’en passer certes, mais il en fallait plus pour nous démobiliser et empêcher que Grasse ne franchisse un nouveau pas en avant.

Dans ce contexte la volonté des Grassois à nos côtés a joué un rôle important. C’est bien là le plus important car ce sont eux les premiers bénéficiaires.

Leur confiance me permet, une nouvelle fois, contre vents et marées, de tenir mes promesses.

L’illustration ci-dessous montre bien le rôle important que le quartier Martelly, voisin du centre historique, de la Médiathèque, du Théâtre..., joue pour la redynamisation du centre ville.

Illustration Ateliers Philippe Madec
Coordinateur de la Zone d’Aménagement Concerté Martelly



Des espaces vertueux, généreux et durables

Habitué des opérations d'envergure en centre ancien, Jean Lorin (Ateliers Lorin Architectes à Grasse), a signé de nombreuses réalisations sur Grasse.

Lauréat en binôme avec **Mireille Bompard** (DP Architecture) de l'appel à projets portant sur la régénération urbaine et architecturale de la Zone d'Aménagement Concerté Martelly, il en a imaginé lignes et espaces... un œil sur le présent, l'autre sur l'avenir. Rencontre.

Votre sentiment sur l'opération Martelly...

Je connais bien le site pour avoir pratiqué enfant le dernier niveau de Monoprix encore actif. J'ai aussi participé au premier concours lancé par la municipalité en 2016.

Je me réjouis que l'on soit revenu à une combinaison plus sobre, plus vertueuse avec un nécessaire remembrement⁽¹⁾ du site.

Construit sur un mode "tout auto" dans les années 1960-1980, ce secteur ne laisse que peu de place aux piétons alors qu'il est si proche du centre historique.

L'enjeu est, entre autres, de faire (re)venir les habitants des quartiers excentrés en ville en proposant des enseignes plus généreuses et variées afin d'assurer la "couture" avec le centre ancien.



Difficile de concilier existant et nouveaux bâtiments, histoire et futur ?

C'est la problématique commune à toutes les villes.

C'est même l'Histoire de la Ville. Pour le bâtiment Monoprix, par exemple, la structure elle-même ne se prête pas à tous les programmes, les poteaux orientent la refonte architecturale.

Nous avons proposé de déconstruire ponctuellement la structure pour faire rentrer la lumière, circuler l'air et accueillir commerces, logements et hôtel.

Quelle priorité donnez-vous aux espaces de vie ?

Générosité et réversibilité.

C'est ce qui nous a été offert par nos confrères au regard de la qualité de la construction de Monoprix, cela nous permet une refonte du bâtiment cinquante ans plus tard.

Les crises immobilières montrent bien le manque de souplesse du marché à cause de surfaces non modulables.

Les règles d'urbanisme fixent des gabarits qui orientent les hauteurs



de plancher et sortir des standards peut faire perdre un niveau de logement par exemple.

Mais à terme, l'immeuble offrira un panel plus large de reconversions.

Quel problème majeur rencontrez-vous sur Martelly ?

Le site est particulièrement complexe.

La conjugaison géométrie-topographie-traffic n'est pas évidente à gérer et l'articulation Place de la Buanderie-Îlot Kalin et Théâtre de Grasse est passionnante.

Ce nœud est d'ailleurs à l'étude.

Des solutions existent nous y travaillons mais le calendrier est serré. Il nous faut encore ajuster les différents programmes qui s'enchevêtrent ici.

Il y a aussi un phasage minutieux que nous devons déterminer en concertation avec tous les intervenants. Lorsque les travaux auront lieu au-dessus de Martelly sera-t-il exploitable ?

En outre, il faut livrer Rolland avant pour compenser le stationnement. Cette synergie entre les différents acteurs est très importante.

Enfin, en ligne de mire, la date butoir du dépôt de la majorité des permis de construire est fixée à mars 2025...

La complexité ne fait qu'ajouter à la satisfaction de réussir cette belle et ambitieuse opération.

(1) - Le remembrement consiste en une réorganisation foncière par une redistribution des parcelles.

ILÔT KALIN ACTE 1

Avec la démolition des immeubles vétustes de l'îlot Kalin, le premier acte de l'opération Martelly a débuté lundi 9 septembre dernier. Démolir oui, mais vite et en évitant au maximum les nuisances (poussière, trafic perturbé, bruit...). Un exercice difficile, confié à l'entreprise Marion, spécialisée dans la démolition qui, pour l'occasion, a mis en place plu-



sieurs géants aux mâchoires d'acier afin de procéder rapidement à cette déconstruction (Rappelons que, cet été, la SPL avait missionné l'entreprise Premys, filiale du groupe Colas, pour le désamiantage de l'îlot avant sa déconstruction).

L'entreprise Marion se charge aussi du tri sélectif et de l'évacuation des différents matériaux (bois, ferraille, gravats...) en décharges agréées. Une partie des matériaux sera réutilisée comme les tuiles qui, une fois concassées, produiront du béton coloré. Par ailleurs, pour limiter les nuisances dues aux poussières l'entreprise Marion utilise des canons brumiseurs. Enfin, elle assure la protection des arbres existants et ménage un passage protégé d'1,40 m de large pour faciliter l'accès des piétons pendant la durée du chantier.

Le temps estimé pour ces travaux est d'environ 7 semaines. Ils devraient prendre fin avant la fin de ce mois d'octobre 2024.

QUI FAIT QUOI ?

- Laurent Brun** - Directeur territorial Eiffage Immobilier Promoteur
Avec Promofar et Primosud, Eiffage forme le groupement de promoteurs qui réalise l'opération Martelly.
- Yann Clerc** - Chef de projet "Action cœur de ville" (Grasse) Développeur du projet Martelly avec la SPL Pays de Grasse Développement
- Jean-Noël Ruiz** - Directeur Général Primosud (Var-Côte d'Azur) Promoteur
Avec Promofar et Eiffage, Primosud forme le groupement de promoteurs qui réalise l'opération Martelly.
- Jean Lorin** - Directeur "Ateliers Lorin" Architecte DESA
Jean Lorin, en collaboration avec Mireille Bompard, travaille sur l'architecture des îlots Kalin, Monoprix, Martelly et Buanderie.
- Céline Dupont** - Directrice chez Primosud En charge des grands projets
- Maxime Kehayan** - Collaborateur chez Atelier Aïno Architecte DE
L'Atelier Aïno travaille en collaboration avec l'atelier PNG sur l'architecture du Garage Rolland et la façade Notre-Dame des Fleurs.
- Mireille Bompard** - DP Architecture Architecte
Mireille Bompard, en collaboration avec Jean Lorin, travaille sur l'architecture des îlots Kalin, Monoprix, Martelly et Buanderie.



- Louise Dubois** - Atelier Aïno Designer matériaux
Louise Dubois a en charge le conseil en matériaux et en économie circulaire pour la construction.
- Christophe Morel** - Mairie de Grasse Adjoint au maire délégué à l'Urbanisme
- Nicolas Debicki** - Atelier PNG Architecte
L'Atelier PNG travaille en collaboration avec l'Atelier Aïno sur l'architecture du Garage Rolland et la façade Notre-Dame des Fleurs.
- Jérôme Viaud** - Maire de Grasse Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse Vice-président du Conseil départemental des A.-M. Initiateur du projet Martelly et du programme de restructuration urbaine de la ville.
- Yassine Faraj** - Président de Promofar Promoteur
Avec Eiffage et Primosud, Pomofar forme le groupement de promoteurs qui réalise l'opération Martelly.
- Antoine Petitjean** - Atelier Philippe Madec Architecte - Urbaniste
Antoine Petitjean assure la coordination de la Z.A.C. Martelly (Zone d'Aménagement Concertée)
- Nicolas Tcherniatine** - Directeur de la SPL Pays de Grasse Développement
La structure que dirige Nicolas Tcherniatine assure le rôle d'aménageur. Elle supervise et veille à la bonne fin de toutes les opérations sur ce projet urbain d'intérêt général.



“J’ai toujours mis un point d’honneur, conformément à mes engagements de campagne électorale, à solliciter, impliquer, informer mes concitoyens pour chaque dossier majeur de notre commune, rappelle Jérôme Viaud. C’est pourquoi j’ai souhaité qu’un calendrier de réunions soit mis en place pour régulièrement les tenir au courant et recueillir leur avis à chaque avancée du projet Martelly”.

DE LA PAROLE AUX ACTES

De fait, sur le terrain, de grands meetings d’information en petites réunions d’échanges, la concertation est le maître mot. A preuve le cycle d’ateliers citoyens débuté cet été et qui permettra jusqu’en 2025 à chaque grassois de s’exprimer sur des sujets comme le cadre de vie, les espaces publics, les commerces, le logement, la mobilité, les espaces verts... Depuis le mois de juillet plusieurs journées ont été consacrées à l’information des Grassois. Et pas seulement les adultes puisque, de 8 à 25 ans, sur deux jours, les jeunes ont pu découvrir le projet et même, pour certains, visiter le site.

Afin de ne pas perdre une miette de leurs suggestions, attentes ou doléances, jeunes et moins jeunes ont été accompagnés par les professionnels d’Ygor, un collectif et accélérateur d’engagement réunissant des experts de l’innovation publique et des transitions territoriales. Ygor expérimente de nouvelles approches pour accompagner les collectivités dans leurs démarches de concertation et d’intelligence collective.



Martelly à travers les âges

HORS LES MURS

- 1240** - Installation des Cordeliers dans une maison et un jardin “Sous la source de Grasse, à côté du vallon”. Les ordres mendiants comme celui des Franciscains (appelés aussi cordeliers en raison de la corde leur servant de ceinture) s’installent à cette période en bordure des agglomérations ayant une activité économique importante. A Grasse, les cordeliers sont présents avant l’évêque car le transfert de son siège n’intervient qu’en 1244.
- 1463** - Réparation de leur horloge : la seule de Grasse !
- 1654** - Une partie du jardin est vendue et deviendra en 1777 le cimetière de la ville. Le nouveau cimetière au quartier de Sainte-Brigitte va accueillir les tombeaux du cimetière du Patty à partir de 1873. L’espace libéré sera transformé en place de marché : la place Godeau.



UNE ÉGLISE DANS LA TOURMENTE RÉVOLUTIONNAIRE

En l’an II, elle devient un des deux locaux municipaux où à lieu la distribution du pain puis le siège du bureau de vote de la section “Camatte” (La ville a alors était divisée en 4 sections).

- 1792** - L’église devient le deuxième hôpital militaire de la ville. L’autre était installé dans l’église des Capucins.
- 1858** - Les éléments de la façade (portail d’entrée et baie ternée) sont positionnés sur la nouvelle façade de l’église de l’Oratoire.

UN PARFUM D’INDUSTRIE

1889 - Première mention d’une activité en lien avec la parfumerie sur ce site. Les frères Merles y installent une fabrique de parfumerie, la cheminée s’élève en 1890. Cette fabrique devient ensuite la S.A de Parfumerie Bruno Court de 1923 à 1968. La fabrique se composait d’un bâtiment prépondérant et de plusieurs petites structures. L’unité principale, la plus visible, se composait de l’ancienne église du couvent des Cordeliers.

UN VENT DE MODERNITÉ

- 1965/70** - Construction du Parking Notre-Dame des Fleurs à rampe hélicoïdale
- 1965** - Construction du Garage Rolland
- 1973** - Aménagement de Monoprix
- 1985** - Surélévation du parking Martelly par 2 étages surmontés d’une terrasse. Aménagement d’une terrasse et d’une station service au dessus du Garage Rolland

MARTELLY la gazette
SPL PAYS DE GRASSE DÉVELOPPEMENT
4 rue de la Délivrance - 06130 Grasse

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION
Nicolas Tcherniatine
CONCEPTION
JB Conseil
CRÉDIT PHOTO
SPL Pays de Grasse Développement

IMPRESSION
Les imprimeries Macfly (Grasse)
DÉPÔT LÉGAL OCTOBRE 2024
Magazine imprimé conformément
aux critères de développement durable
Ne pas jeter sur la voie publique

L’ACTU MARTELLY SUR :
WWW.MARTELLY-GRASSE.FR
MARTELLY EN UN CLIN D’ŒIL
EN SCANNANT CE CODE
AVEC VOTRE SMARTPHONE



Votre avis compte !

Vous avez des suggestions, des attentes, des interrogations ? N’hésitez pas à nous les transmettre.

Nom Prénom Tél.
Adresse :
E-Mail :

Coupon-réponse à compléter et à retourner à : **SPL Pays de Grasse Développement
4 Rue de la Délivrance, 06130 Grasse**

Conformément aux dispositions de la loi Informatique et Libertés et au Règlement Général sur la Protection des Données, vous disposez d’un droit d’accès, de rectification et d’effacement de vos données, ainsi que de limitation et d’opposition au traitement dans les conditions prévues dans le règlement 2016/679 du 27 avril 2016 et sous réserve d’autres réglementations applicables. Vous pouvez exercer ces droits en vous adressant à la direction SPL Pays de Grasse Développement en accompagnant votre demande de toute information permettant d’attester de votre identité :
Par email : contact@martelly-grasse.fr - Par courrier : Direction SPL Pays de Grasse Développement - 4 rue de la Délivrance - 06130 Grasse
Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits “informatiques et libertés” ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.