

Publié le 19 décembre 2024

Zac Martelly, la Spl Pays de Grasse développement à la reconquête du centre ancien

La revitalisation du centre ancien de Grasse passera par la nouvelle ZAC Martelly. Les premiers travaux ont été lancés sur l'îlot Kalin. Cinéma, logements, nouveaux espaces publics conçus dans une démarche Ecoquartiers, parkings, bureaux, commerces... Les premières réalisations seront visibles en 2026 pour un chantier finalisé en 2029. Les habitants sont étroitement associés au projet tant il est considéré comme essentiel pour permettre au centre-ville ancien grassois de franchir un cap.



Cette opération d'aménagement revient de loin. En 2016, sur ce même périmètre, le projet porté par Bouygues s'était heurté à de nombreux recours avant de sombrer dans l'oubli au moment de la crise sanitaire. Le nombre élevé de logements (135) suscitait des interrogations, la nouvelle version n'excédant pas les 70 logements. **La démolition récente de l'îlot Kalin, dans le centre de Grasse, sera la seule du nouveau programme Martelly.** L'objectif de l'opération privilégie en effet plutôt la restructuration et l'adaptation des constructions existantes à de nouveaux usages pour limiter, certes, l'impact environnemental mais aussi **éviter de faire porter de trop lourdes contraintes à la typicité architecturale du site**, dont il s'agit de conserver le cachet patrimonial. Un futur cinéma de 4 salles y sera construit en lieu et place de l'ancien hôtel Oasis pour une programmation mixte visant à satisfaire toutes les cinéphilies, auquel sera adossé un espace de loisirs et de restauration. L'équipement culturel apportera un regain d'attractivité au centre-ville grassois, en complément du théâtre et de la nouvelle médiathèque Charles Nègre (pour mémoire Equerre d'argent en 2022). Il sera réalisé par le groupement des promoteurs Eiffage-Primosud-Promofar. Son exploitation a été confiée à la « CCC », la Compagnie Cinématographique de Cannes, dont le directeur, Philippe Borys-Combret a réalisé à Cannes le complexe Cineum, dessiné par Rudy Ricciotti. On y trouvera aussi un Hôtel Ibis Style 3* « pour satisfaire une clientèle touristique de passage qui avait tendance à rejoindre la frange littorale de la Côte d'Azur. 89 chambres y seront proposées ».

La réutilisation des matériaux en fil rouge

De nombreux matériaux ont été conservés dans une démarche vertueuse orientée vers le développement durable lors de la démolition de l'îlot Kalin. « Nous avons souhaité les réutiliser dans le cadre des futurs aménagements de la ZAC. Les menuiseries et volets à la grassoises, le bois de charpente et les bastaings, les empierrements seront ainsi réutilisés, ainsi que les tuiles des anciens bâtiments dont le concassage servira à pigmenter les bétons utilisés dans le réaménagement du garage Rolland », explique **Nicolas Tcherniatine, le directeur de la Spl**. Les permis de construire seront déposés courant 2025 sur l'ensemble des six îlots (deux en maîtrise d'ouvrage assurés par la Spl avec PNG, MOE ; les quatre autres étant confiés au groupement de promoteurs Eiffage Immo-Primosud- Promofar) avec une maîtrise d'oeuvre assurée par les Ateliers Lorin Architectes (Grasse) et DP Architecture (Nice).

Aller vite et dans la bonne direction

Les demandes de permis concerneront en premier lieu l'îlot Martelly. L'objectif est de construire un projet mixte à travers la création de commerces en rez-de-chaussée et de logements surélevés, tout en conservant la capacité de stationnement (330 places). Une société de projet est en cours de formation, initiée par le groupement, afin d'assurer la maîtrise d'ouvrage des opérations. La mairie de Grasse entend avancer rapidement sur ce projet ; **les premières livraisons sont prévues fin 2026 pour une finalisation en 2029, la Spl, en charge des îlots Rolland et Notre Dame des Fleurs, a d'ores et déjà déposé le permis de construire pour la restructuration de la façade du parking Notre Dame des Fleurs**. 644 m² de surfaces de bureaux y verront le jour, ainsi que des locaux commerciaux (1 635 m²), le parking existant étant conservé (220 places).

Le projet en un clin d'œil

- *Commerce : 6.000 m² au rez-de-chaussée du bâtiment Monoprix actuel et en toiture du parking Rolland.*
- *Parkings : 175 places supplémentaires sont prévues dont 78 dans le garage Rolland new-look.*
- *Logements : 70 seront construits sur quatre sites différents dans le périmètre de ZAC*
- *Cinéma : 4 salles (300 fauteuils). Cinéma construit sur l'îlot Kalin à la place de l'hôtel désaffecté de l'Oasis, derrière le Théâtre de Grasse. La Compagnie Cinématographique de Cannes (Cineum Cannes, Cinéplanet à Antibes) en assurera la gestion.*
- *Hôtel : Accor ouvrira un Ibis Styles 3* de 89 chambres sur deux niveaux dans le bâtiment Monoprix.*

Le garage Rolland, une réhabilitation emblématique

La Spl travaille actuellement au phasage des travaux. La transformation du garage Rolland est assez emblématique de la démarche opérée sur l'ensemble de l'opération. « **Il sera transformé en**

parking public géré in fine par la régie des parkings grassois. Les architectes (agence PNG et Atelier Aino) ont fait en sorte de le rendre plus ouvert et d'ajouter à l'ossature en béton une structure bois. Enfin, la toiture sera aménagée et paysagée pour en faire un nouvel espace public », explique Nicolas Tcherniatine. Mieux encore, cet équipement jouera un rôle dans **la gestion des eaux pluviales et de ruissellement**, installé qu'il est dans une zone en forte pente, possiblement exposée aux crues d'un voisin potentiellement tumultueux, le vallon du Rossignol. « Un bassin de rétention de 2 200 m³ sera installé au niveau inférieur, accessible depuis le boulevard Gambetta, les eaux ainsi captées pouvant servir aux services de secours ou pour le nettoyage du domaine public ». Enfin il est à noter la réalisation de 2 ascenseurs urbains sur cette zone à forte déclivité, pour assurer un cheminement piéton depuis la point bas (boulevard Gambetta) jusqu'au point haut (place de la Buanderie).

Des espaces publics apaisés

La maîtrise d'œuvre des espaces publics est, elle aussi, dans les tuyaux : l'architecte-urbaniste coordonnateur a été désigné, à savoir Antoine Petitjean de l'Atelier Philippe Madec, pour poser les fondations de la maîtrise d'œuvre pour le réaménagement des espaces publics de la ZAC. Dès 2025, la consultation sera lancée, l'attribution étant prévue pour avril de l'année prochaine. Une fois l'équipe complétée, il sera temps de **réfléchir à la démarche d'écoquartier**, notamment sur son volet environnemental sur lequel le Cerema apportera son appui. En effet, la Spl a été retenue, en 2024, grâce à l'appui de la collectivité publique et du chef de Projet Action Cœur de Ville, Yann Clerc, avec 11 projets urbains, dans le cadre d'un appel à projets intitulé « **EcoProjets** ». « C'est un projet d'envergure que nous menons, dont le montant, de l'ordre de 80 M€ HT, dit l'ambition », conclut le directeur. Un projet très ancré dans la concertation publique, avec un **site dédié**, adossé à la publication trimestrielle d'une gazette depuis octobre 2024 diffusée à 10 000 exemplaires. Les Grassois attendent ce projet depuis longtemps. Il était donc normal, dans l'esprit de la Spl, de le construire avec eux. Une « Maison du projet » ouvrira d'ailleurs le 06 février 2025 pour boucler la boucle de cette co-construction et sera inaugurée par **le maire de Grasse, aussi Président de la Spl Pays de Grasse Développement, Jérôme Viaud**.