

Accueil Urbanisme

De: EXPOSITO Caroline <Caroline.EXPOSITO@rivaprim.com>
Envoyé: vendredi 27 avril 2018 15:15
À: Accueil Urbanisme
Objet: REQUETE AUPRES DE L'ENQUETEUR PUBLIC - SCI RIVAPRIM RESIDENCES
Pièces jointes: REQUETE SCI RIVAPRIM RESIDENCES - ENQUETE PUBLIQUE GRASSE.pdf

E 111

A l'attention de Jean-Claude GRANGE, Commissaire Enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision générale du PLU de Grasse, nous vous prions de trouver en pièce jointe une requête.

Vous en souhaitant une bonne réception et restant à votre disposition.

Bien Cordialement.

Caroline EXPOSITO
Assistante de Programmes
RIVAPRIM
455 Promenade des Anglais
Imm. Le Communica
L'Arénas
06200 NICE

TEL : 04 92 29 70 30

caroline.exposito@rivaprim.com

Rivaprim 

Filiale de  **SOCEPROM**

EZE VILLAGE
LANCEMENT

PRIVILÈGE



Réalisation d'un Ensemble Immobilier

Avenue de Provence – Secteur GARE
06130 GRASSE

Objet de la demande :

Le projet de réalisation d'un ensemble immobilier pour la SCI RIVAPRIM RESIDENCES fait actuellement l'objet d'une demande de Permis de Construire en cours d'instruction PC n° 006069 17 E 0135.

Ce projet a été établi sur la base des règles du PLU actuellement en vigueur, soit le règlement - modification n° 11 du 29/03/2016. L'emprise du projet se situe en zone UCb.

Les règles du futur règlement de PLU – Version Arrêt du 7 novembre 2017 ne permettraient pas la réalisation du projet. L'emprise du projet se situe en zone UCc.

Aussi, nous souhaiterions que pour cette assiette foncière les règles du PLU actuellement en vigueur soient toujours applicables.

PLU de Grasse
Modification n° 11 – 29/03/2016

ZONE UC – Secteur UCb

PLU de Grasse
Version Arrêt du 7 novembre 2017

ZONE UC – Secteur UCc

UC 9 - Emprise au sol

...
Dans le secteur UCb, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

DS-UC 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC4 A- Emprise au sol des constructions

...
- Dans les autres cas, l'emprise au sol maximale des constructions des fixée à
- 25% dans le secteur UCc

Bonification d'emprise au sol (les bonifications sont cumulatives).

...
- Une bonification de 10% d'emprise au sol est accordée pour les constructions dépassant d'au moins 25% les niveaux de la performance énergétique (Kwh/m² par an) requis par la réglementation thermique en vigueur.

UC 10 – Hauteur maximum des constructions

...

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble, jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère).

Toutefois, les accès au sous-sol ne sont pas pris en compte.

...

10.3 – Dispositions particulières pour le secteur UCb.

Dans le secteur UCb, la hauteur des constructions mesurées du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'à l'égout du toit, ne devra pas excéder 17 mètres en tout point des façades.

	H	H1	H2
UCb	17m	17m	20m

H : Hauteur réglementaire en tout point

H1 : Hauteur Frontale au sommet de la façade

H2 : Hauteur Frontale au sommet du faîtage

10.4 – Autres dispositions.

...

Dans le cas de réalisation d'un mur maçonné, sa hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètres.

UC 11 – Aspect Extérieur

...

Les toitures des constructions en élévation

Elles seront en tuiles canales à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées à condition de ne pas excéder 1/3 de la toiture.

UC4 B - Hauteur des constructions

UC4-B1) hauteurs des façades

La hauteur de la façade se mesure du sol naturel préexistant, défini par un plan altimétrique détaillé, ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'au sommet de la façade (égout ou débord de toiture, faîtage, acrotère), à l'exclusion des rampes d'accès desservant un sous-sol entièrement enterré.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des affouillements et/ou des exhaussements pour l'aménagement du terrain d'emprise ne peut excéder 1,50 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

En tout point, la hauteur des façades, à l'exclusion des pignons, ne peut excéder - 10 mètres dans le secteur UCc

	H	H1	H2
UCc	10m	12m	15m

UC4-B2) hauteurs frontales des constructions

-12 mètres jusqu'au sommet de la façade et 15 mètres jusqu'au faîtage dans le secteur UCc.

Extrait des Dispositions Partagées Applicables à toutes les zones Urbaines et à Urbaniser

...

La hauteur des murs de soutènement

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 1,50 mètres.

DS-UC 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE.

UC5 B – L'aspect des toitures

Les toitures pentées sont à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile. Leur couverture sont alors en tuiles canales ou romanes, de ton rouge nuancé ou vieilles, avec un pendage maximum de 30%.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont accessibles de plain-pied et à condition d'être végétalisées.

Il avait été convenu lors des différentes réunions Mairie, que dans la nouvelle version du PLU les toitures terrasses végétalisées seraient autorisées.

UC 12 – STATIONNEMENT

...
- Dans les secteurs UCa et **UCb** et UCd, il est exigé 2 places de stationnement par logement, pour les logements locatifs conventionnés seule une place par logement est exigée.

Toutefois :

- Dans le secteur UCb, toutes les places de stationnement seront réalisées en sous-sol.

...
Pour les engins à 2 roues, il est exigé 1 place abritée par tranche de 50m² de surface de plancher de construction. Cette place sera équipée d'un point fixe permettant l'arrimage ou d'un autre dispositif limitant le risque de vol.

**UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
– ESPACES BOISES CLASSES**

...
Secteur UCb :

Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts. Elles doivent représenter 25% de la superficie du terrain.

DS-UC 7 : STATIONNEMENT

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 7 page 53.

DPUAU 7 : STATIONNEMENT

1 Habitation

Norme imposée : 2 places par logement, 1 place sur 5 (20%) du ratio de stationnement à réaliser doit être réservée au stationnement visiteur, matérialisé en tant que tel, et être accessible.

Dispositions particulières : Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'un place de stationnement par logement.

Toutes les zones U et AU sauf UA – Normes de stationnement applicables aux deux roues et aux micros mobilités urbaines

...
1 Habitation pour les autorisations d'urbanisme de + de 3 logements

Norme imposée : 1 place 2 roues par logement, dont 50% à destination des vélos.

Dispositions particulières : il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.

DS-UC 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

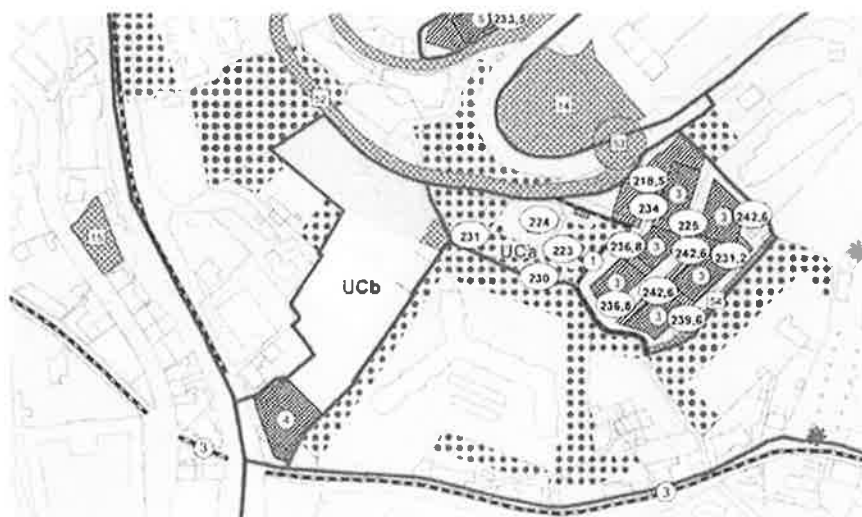
...
Le taux minimum d'espaces verts perméables maintenus en pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette est fixé à :

- 35% dans les secteurs UCB, **UCc** et UCd

Les surfaces libres (notamment les espaces verts perméables) de toute occupation du sol (bâti, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'1 arbre de haute tige de circonférence 12cm pour chaque surface de 100m² de surface libre.

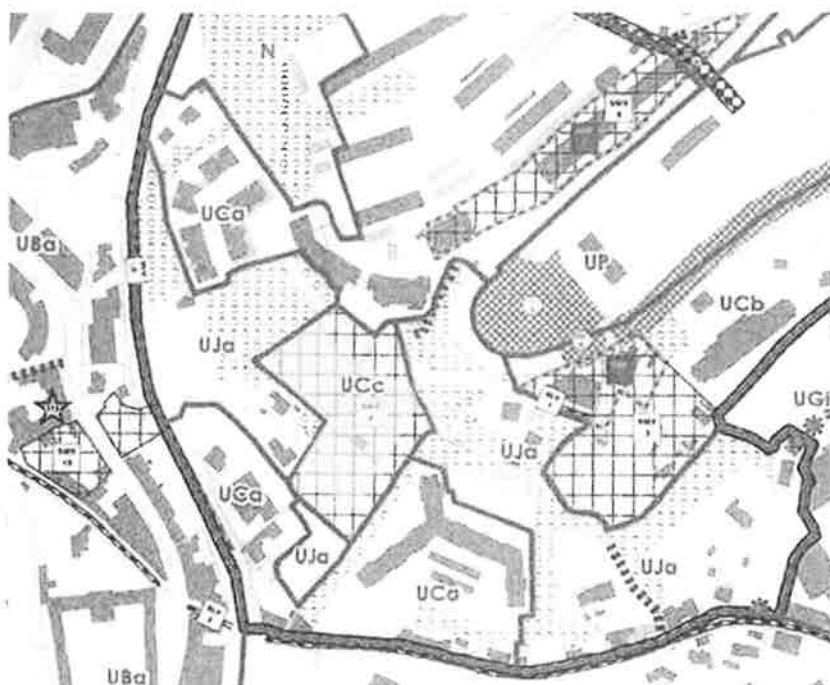
ANNEXES

Extrait Plan PLU de Grasse - Modification n° 11 - 29/03/2016 ZONE UC - Secteur UCb

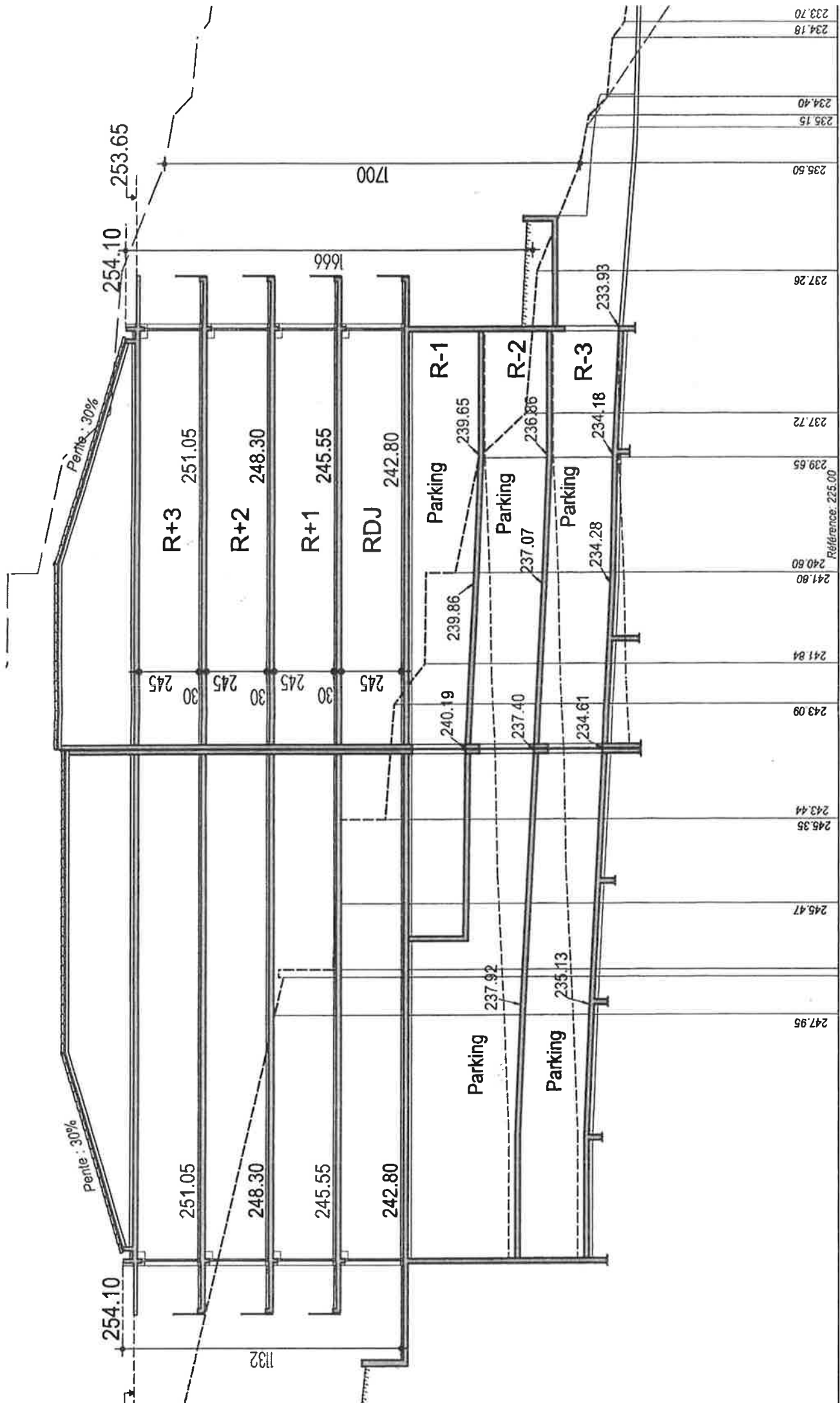


Assiette foncière du projet

Extrait Plan PLU de Grasse - Version Arrêt du 7 novembre 2017 ZONE UC - Secteur UCc



Assiette foncière du projet



233.70
234.18
234.40
235.15
235.50
237.26
237.72
239.65
240.60
241.80
241.84
243.09
243.44
245.35
245.47
247.95