

Jean-Pierre Rosso

197 route de Cannes
06130 GRASSE

Grasse, le 27/04/18.

M. le Commissaire Enquêteur
PLU de Grasse

L 102

Ref. : parcelles n°56 et 57.

VILLE DE GRASSE
COURRIER ARRIVE LE

27 AVR. 2018

SERVICE URBANISME

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Propriétaire depuis 2013 de la maison sise parcelles n°56 et 57, 197 route de Cannes, au sud du terrain de M. Jean-Pierre FSNARD que la ville de Grasse souhaite urbaniser, j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations sur ce projet.

1) Lotissement des Mûriers :

Ma maison fait partie du lotissement des Mûriers dont le cahier des charges est annexé à l'acte de vente (en P.S.). L'article 8 de ce règlement prévoyait que ne pourraient être édifiées sur ce terrain que des "villas [et] maisons bourgeoises ayant un caractère architectural qui conserve au quartier son aspect et au site sa couleur locale".

Cet article prévoit une distance minimum entre les constructions et la limite séparative de "la moitié de la hauteur du mur le plus élevé" et que les parcelles ne sauraient être construites à + de 10% de leur superficie.

Il s'agissait aux termes de cet article de "réserver à l'ensemble du groupement le caractère provençal".

C'est dans cet esprit que mon épouse et moi-même avons acquis cette maison pour abriter notre famille composée de deux enfants de 14 ans.



Certes, le lotissement des Mûriers ne comprend pas le terrain Isnard. Mais il faut constater que l'urbanisation du dit terrain qui prévoit notamment de l'habitat collectif à R+2 est en contradiction totale avec l'esprit qui avait prévalu à l'aménagement de ce premier lotissement -

Le lotissement des Mûriers constitue à ce jour un havre de verdure avec de vieux jardins arborés de grande qualité paysagère, complétés par le golf de JT-Dard ainsi que la coupe verte ménagée face à l'hypermarché AUCHAN, et bien sûr, le terrain ISNARD.
 Préserver le quartier de la Route et sa verdure permet de conserver à la ville touristique de Grasse une entrée d'agglomération digne de la cité de fleurs (les plaques d'agglomération GRASSE et GRASSO se trouvent au droit du lotissement des Mûriers) -

2) De l'opportunité d'urbaniser le quartier de la Route -

Notre quartier, situé en limite de Mougins-Joubert, a gardé de ce fait un caractère campagnard qui se retrouve des deux côtés des limites communales. Avec ^{une} ~~une~~ axe de circulation vers la traversée à part la départementale Cannes - Grasse, toutes les autres communications avec Mougins-Joubert sont de chemins verrouillés la plupart en cul-de-sac - La Route reste de ce fait une des dernières zones vertes et sereines de la commune de Grasse -

Il semble donc que la ville de Grasse se soit "ruinée" sur l'opportunité du terrain Isnard pour réaliser une opération immobilière de prestige en modifiant le PLU -

On se souvient qu'en urbanisme existait jadis une règle si elle pour les communes de moins de 2000 celle dite "de la constructibilité limitée", qui n'autorisait la construction que sur les parcelles déjà jouxtées de 3 terrains bâtis -



Cette règle peut paraître dichotomique, mais elle est ⁽³⁾ très raisonnable - La raison en est commande de densifier plutôt les zones déjà bâties et non pas de détruire les zones vertes ou de bétonner les terres agricoles.

S'agissant des besoins avancés par la ville de Grasse en logements neufs, il y a suffisamment de "terres creuses" proches du centre-ville pour y construire ces logements - Et ne parlons pas de la vieille ville de Grasse à restaurer entièrement.

En conséquence, je souhaite que les terres vertes et/ou agricoles de la grande périphérie de Grasse soient conservées en l'état et aucunement urbanisées -

3) De la valeur écologique du quartier de la Paoute:

Il s'agit là d'une zone humide avec une nappe phréatique à très faible profondeur - J'ai découvert l'eau 5 - 50 cm en automne dans mon jardin pour planter un fruitier.

De ce fait, lors d'intempéries prolongées, la totalité de mon jardin se retrouve sous 10 cm d'eau qui ne s'évacue qu'en très rares jours -

La flore et la faune sont donc caractéristiques = la partie non potagère de mon jardin est une prairie de boutons d'or et ne sèche pas en été - Les divers bassins, les fossés le long de la départementale, la rivière des Grand Vallon et le ruisseau qui longe la partie Nord de ma propriété est également une humidité précieuse dans notre région -

Les rats et souris ^{et batraciens} qui vivent dans ces zones humides permettent le maintien de leurs prédateurs = renards, chouettes effraies, chouettes hulottes, buses, milans - Le bétonnage de la Paoute ne pourra qu'entraîner la disparition de ces espèces protégées (batraciens, rapaces)

Pour cette raison également, je demande qu'il n'y ait pas d'urbanisation -



4) du projet présenté par la mairie :

Le projet, fasse Dieu qu'il ne se réalise pas, présente des incohérences ou des injustices -

Tout en reconnaissant le travail incontestablement réalisé par les responsables du "Collectif de la Route" je ne dois de compléter leurs observations car il ne représentent en fait que certains propriétaires du lotissement "des Hameaux du Soleil".

A cet égard, si le projet prévoit un "espace-vert tampon" de 15 mètres le long desdits Hameaux du Soleil, il n'en est pas de même au sud, le long du Hameau de Miniers -

Je demande donc, si le projet se faisait, que le même espace de 15 mètres soit prévu au sud -

Par ailleurs, il est prévu des "respirations, percées visuelles et paysagères", sans doute pour le bien-être des futurs résidents, ou les directions indiquées au plan -

L'une de ces percées se trouve au droit de ma propriété. Il est bien entendu que je refuserai tout trouble de jouissance lié à la matérialisation de vue ou de circulation créée au titre de ces "respirations". Il en sera probablement de même pour les propriétaires des parcelles situées le long de la route de Chesot de la route de la Route (hors Hameaux du Soleil non-régulés) -

Quant à la hauteur à respecter à la limite de propriété, il conviendrait que celle-ci soit de $\frac{1}{2}$ de la hauteur du mur le plus élevé, notamment pour la R+2 s'ils existent un jour -

5) Conclusion : Je maintiens mon opposition à l'urbanisme notamment en R+2, ou alors des constructions R0 toits en R+1 -

JHW