



Grasse le 19 avril 2018

L106

VILLE DE GRASSE
COURRIER ARRIVE LE

27 AVR. 2018

SERVICE URBANISME

Le Collectif des riverains de la propriété Isnard

defense.paoute@gmail.com

à

Monsieur le Commissaire Enquêteur

**Objet : Projet de PLU /orientation d'aménagement et de programmation N° 5 /
quartier de la paoute / Mas du soleil / propriété Isnard /**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons l'honneur de porter à votre connaissance les dispositions que nous souhaiterions voir prises en compte et valoir règles au futur PLU.

Toujours guidés par notre souci d'équilibre entre intérêt général et intérêt particulier, et pour conforter les propos et échanges avec les autorités municipales, nous vous confirmons ci après les grandes orientations d'aménagement que nous entendrions continuer à défendre et faire valoir favorablement dans le cadre de l'enquête publique :

--->Préserver les propriétés voisines du terrain ISNARD (*) des risques de perturbation du réseau centenaire et équilibré des écoulements d'eaux pluviales, s'agissant notamment des risques qu'entraîneraient de nouvelles constructions massives aujourd'hui inexistantes. Ce réseau d'écoulement des eaux pluviales et de drains résulte du réseau "paysans" datant de la culture de la fleur de notre quartier et est aujourd'hui parfaitement opérant, il est indispensable que d'une quelconque manière il soit, lors de constructions nouvelles, maintenu et reste pérenne afin d'éviter des inondations ;

→ Préserver pour les propriétés voisines du terrain ISNARD (*) l'équilibre et les niveaux fragiles de la nappe phréatique de ce quartier. Ce quartier résulte d'anciennes zones humides asséchées datant de la ferme Mero du 19^{ème} siècle ("*Paoute*" signifie la boue ou le borbier en provençal). Pour ces raisons, la nappe phréatique est affleurante et ne se trouve pour autant pas perturbée aujourd'hui par les constructions légères édifiées au fil du temps dans le quartier. Ces constructions sont généralement toutes construites de plein pied ou à demi enterrées. Il conviendrait que toutes constructions à venir aient obligation de respecter cet équilibre et ne viennent pas menacer les constructions existantes par des remontées d'eaux nouvelles dans les sous-sols et vides sanitaires, ou encore perturber les fosses septiques existantes. Les menaces dont il est fait état ici, sont celles qui pourraient résulter d'excavations massives en vue de fondations profondes et création de niveau de parkings enterrés modifiant les niveaux de pression de la nappe ;

→ Préserver la zone à dominante pavillonnaire du lotissement des mas du soleil et celle toute autant pavillonnaire située au proche des autres bordures périphériques du terrain ISNARD

→ préserver l'intimité et l'espace individuel des constructions existantes et protection contre les nuisances visuelles et sonores

→ préserver l'ensoleillement actuel des constructions existantes organisées et orientées historiquement pour une captation opérante du rayonnement solaire hivernal

Nota (*) les propriétés voisines du terrain ISNARD ou voisines de parcelles actuellement bâties, qui seraient acquises par lot, puis démolies en vue de la création d'ensembles immobiliers massifs sur l'emprise d'intérêts collectifs, apparaissent sur le plan joint.

Afin d'atteindre les objectifs ci avant détaillés nous vous proposons donc d'inclure dans les documents concernés les dispositions suivantes :

1) Non-surélévation des terrains actuellement concernés par l'emprise d'intérêts collectifs définie par le plan joint. Notamment le terrain ISNARD, mais aussi les terrains bordant la route de Cannes s'ils venaient à participer à un projet immobilier d'importance

2) Limitation des effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre s'agissant notamment de leur incidence sur les bâtis existants, par la limitation des hauteurs des constructions nouvelles, notamment :

- **Au droit des mas du soleil à R + 1 maximum avec toitures plates et R+ 2 maximum vers l'avenue de Cannes et la route de la Paoute.**

- **D'une manière générale pour toutes les parcelles de l'emprise d'intérêts collectifs, par l'observance d'un retrait minimal imposé pour les futurs ouvrages vis-à-vis des limites de propriété construites, caractérisé par un retrait de 5 mètres pour les bâtiments de type R0, un retrait de 10 mètres pour le bâtiment de type R+ 1, et un retrait de 15 mètres pour les bâtiments de type R+2. La distance dite de retrait étant comptée horizontalement entre tous points des futures constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ;**

3) Création d'une zone verte tampon de 15 m de large entre les mas du soleil et les nouvelles constructions ;

4) Implantation intelligente des nouveaux bâtiments afin de préserver au maximum l'ensoleillement des bâtis existants, eux-mêmes disposés pour une meilleure captation du rayonnement solaire hivernal ;

5) Respect de l'intégrité du fonctionnement des écoulements pluviaux centenaires et l'équilibre de la nappe phréatique vis-à-vis des ouvrages bâtis existants ;

Nous rappelons également tout notre intérêt de pouvoir disposer d'aménagements d'intérêts collectifs (parc public avec jeux d'enfants par exemple) réalisables dans le cadre du projet global

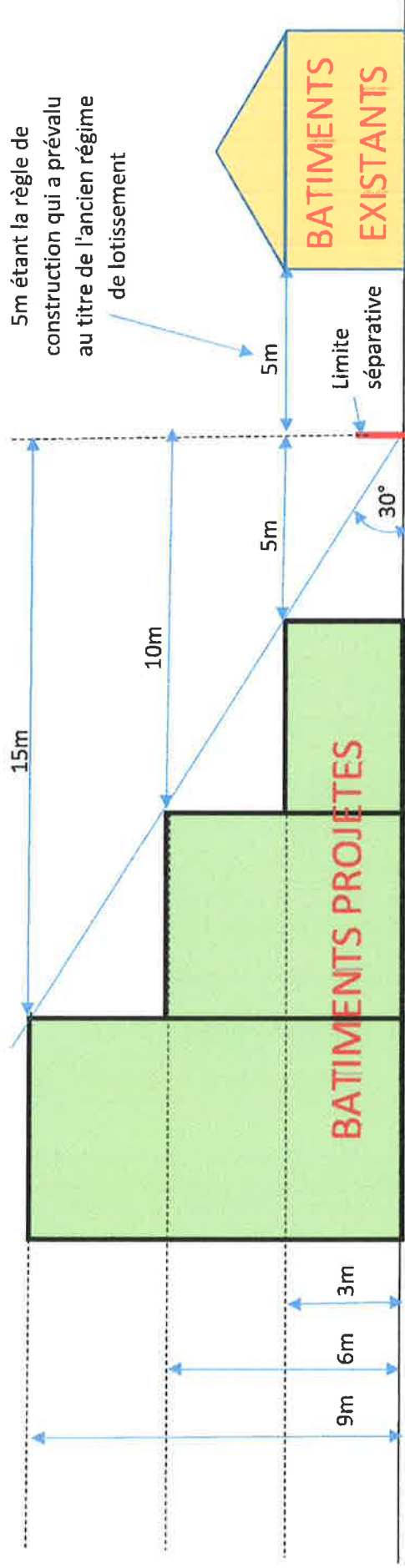
Convaincus de l'intérêt que vous portez à notre débat et nos propositions nous vous prions de croire , monsieur , à notre sentiment respectueux et citoyen.

pj 2 : - 1 plan d'impact

- 1 plan de projection de limite

le collectif des riverains

**PROPOSITION DE RETRAITS IMPOSES RESPECTANT UNE REGLE DE
CONSTRUCTION A 30° PRESERVANT L'ENSOLEILLEMENT ET L'INTIMITE,
APPLIQUEE DEPUIS LES LIMITES SEPARATIVES DES PROPRIETES, NOTAMMENT
CELLES EXISTANTES**



propriété ISNARD

mas du soleil

lots riverains impactés par le projet

