



L21

Monsieur Jean-Claude GRANGE

Commissaire enquêteur

Service accueil de l'Urbanisme

57, avenue Pierre SEMARD

06130 GRASSE

Objet :

Révision PLU GRASSE

Enquête publique

DIRE – Zone UGc2 secteur sud

Grasse, le 7 avril 2018

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous prenons connaissance du projet de révision du PLU de la Ville de Grasse en cours d'enquête publique et nous vous demandons de prendre en considération le DIRE objet de la présente.

DIRE :

Concernant plus particulièrement le secteur de la Paoute où nous envisageons en concertation avec les services et M. le Maire de Grasse, ainsi qu'avec le concours du groupe AUCHAN un projet comportant le transfert de notre station de lavage afin de faciliter la réalisation du giratoire d'accès à la future bretelle de la pénétrante.

Ce projet est inclus dans les orientations d'aménagement d'entrée de ville, valorisées et portées par l'équipe municipale en place, celui-ci s'intègre dans l'aménagement de ce nouveau giratoire et s'inscrit pleinement dans la réalisation du projet d'intérêt général de la nouvelle branche de sortie de pénétrante, desservant le secteur de la Paoute.

. afin de pouvoir réaliser l'ensemble immobilier envisagé que la municipalité a souhaité « ambitieux » et structurant pour cette nouvelle entrée de Ville, il est nécessaire de modifier quelques points du règlement visés par la révision du PLU :

1°) Hauteur des constructions : article UG4b :

. La hauteur de notre projet tel que nous vous l'avons présenté est sur certaines parties de 12 m + 1 m d'acrotère, y compris sur le fonds de l'assiette foncière et ceci sur 50 m au-delà de l'espace de représentation.

. Le règlement prévoit 11 m sur les 30 m au-delà de l'espace de représentation et 9 m au-delà de cette bande de 30 m.

Il conviendrait si la référence au § « Espace de représentation » était conservée, de porter de 30 m à 50 m la zone au-delà de laquelle la hauteur serait limitée à 9 m et de permettre une hauteur de 12 m + 1 m d'acrotère dans la zone des 50 m au-delà de l'espace de représentation.

Ou bien, comme c'est le cas pour les zone UGa UGc UGc4, de supprimer la référence à « l'espace de représentation » et de porter la hauteur sur l'ensemble de la zone UGc2 à 12 m + 1 m si acrotère.

2°) UG6A – Préservation de la trame verte Grassoise :

. le taux minimum d'espaces verts par rapport à l'assiette foncière est fixé à 35 %.

(50%?)

. le projet immobilier porte sur un assiette foncière située pour partie en zone rouge inondable incluant le demi vallon ce qui est une difficulté que nous avons prise en compte, et nous avons compris que le Monsieur le Préfet avait admis, à la demande de M. le Maire de Grasse, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de terrain y compris celle située en zone bleue.

. nous avons prévu d'aménager le délaissé de l'ancien giratoire en espaces verts pour valoriser cette entrée de Ville et minimiser l'impact de l'ensemble immobilier, néanmoins cette surface ne sera pas incluse dans l'assiette foncière de notre projet, ce qui nous pénalise pour le calcul du taux d'espace verts à maintenir.

. sachant que ce taux est de 20 % en zones UGa et UGi, et compte tenue de la nature du projet commercial qui comporte nécessairement des places de parking extérieures ainsi que des voies de circulation gourmandes en surface pour assurer un bon fonctionnement,

Nous vous demandons de bien vouloir proposer à la municipalité de ramener à 20 % également le taux minimum d'espace verts perméables en pleine terre en zone UGc2

Nous vous remercions vivement de votre attention et comptons sur votre bienveillance.

Veillez croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'assurance de notre parfaite considération.

Jean-Pierre CHIRET

Directeur général