

M & Mme CHIRET Jean-Pierre

23, allée Belle Vue

06130 GRASSE

Section : AZ 74

Monsieur Jean-Claude GRANGE

Commissaire enquêteur

Service accueil de l'Urbanisme

57, avenue Pierre SEMARD

06130 GRASSE

L22

**Objet :**

Révision PLU GRASSE

Enquête publique

**DIRE – Zone UJa secteur nord**

Grasse, le 5 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 où se trouve notre habitation en amont du boulevard Reine Jeanne (AZ 74) :

. ce secteur antérieurement classé en zone UFb (CES 35 % et COS 25 %) se trouve désormais classé en zone UJa (CES 15 %), le taux d'espace vert passe à 65 %...

. ce secteur se trouve proche du centre-Ville et les constructions qui y sont édifiées le sont depuis longue date pour la plupart.

. les nouvelles restrictions inscrites au projet de règlement d'urbanisme en classant ce secteur en UJa vont interdire toutes améliorations de l'habitat existant (ancien pour la plus grande partie)

. or, cette disposition nous semble injuste, et celle-ci apparait incohérente avec la volonté du législateur incitant plutôt à la densification à proximité des centres urbains.

. la Ville de Grasse aurait, selon nous, tout à gagner à voir les propriétaires du secteur améliorer leurs habitations sans que cela soit fait hors cadre. (mise à jour des bases de taxes foncières, régularisation de certains dossiers, valorisation de l'habitat, etc...)

**. il reste très peu de terrains non construits et le risque de dévisager l'aspect du paysage serait bien mince si le nouveau règlement introduisait, pour les constructions existantes, une possibilité d'agrandissement ne serait-ce que de 10 % de la surface existante, sous réserve que cette extension soit contrôlée par un architecte dans le cadre d'un permis de construire et soit destinée à l'amélioration de l'habitat, par exemple :**

- **Réalisation de sanitaires supplémentaires**
- **Travaux d'isolation, de rénovation de toiture ou de façades**

Par ailleurs, en ce qui concerne la réalisation des piscines et plus spécifiquement à propos des règles de prospects, nous sollicitons votre attention sur ce qui suit :

. L'implantation des piscines est prévue (notamment en zone UJ à 5 mètres des alignements sur voies et des limites séparatives.

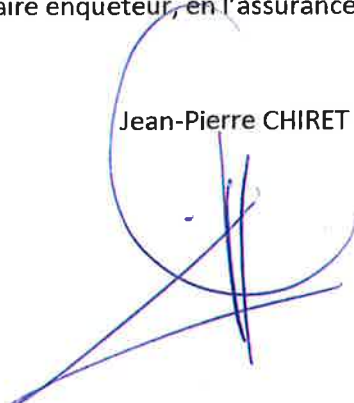
**. les terrains de cette zone étant de petites dimensions, cette contrainte est souvent rédhibitoire, aussi nous demandons que ces prospects soient ramenés de 5 m à 4 m (voir 3 m).**

. cette disposition permettra de faciliter là aussi l'amélioration de l'habitat et d'éviter l'implantation de piscines gonflables ou dites « hors-sol », lesquelles sont de mauvaise facture dans le paysage que la municipalité souhaite, comme nous, préserver !

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



## ZONE UJ

**Caractère de la zone :** Zone urbaine de la campagne provençale grassoise destinée à être protégée. La zone comporte plusieurs UJr dits d'urbanisation restreinte dans lesquels, en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, le droit des sols est limité dans l'attente du déploiement du réseau.

### DS-UJ 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU1 citées page 48 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- les serres agricoles sont permises dans l'ensemble de la zone UJ, dite campagne provençale de Grasse
- les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros et leurs sous-destinations
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les habitations légères de loisirs, ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

### DS-UJ 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU2 citées page 48 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- dans les périmètres marqués aux documents de zonage comme zone non aedificandi en raison d'une zone d'inondabilité forte, en raison de l'aléa connu et la nécessité de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens en rapport avec un usage résidentiel (habitat), les seules occupations et utilisations du sol à usage d'habitat autorisées sont celles liées à une confortation ou une réhabilitation d'un volume existant à l'exclusion de toute augmentation de la capacité d'accueil
- dans les secteurs indicés Ujr, en l'absence de réseau public d'assainissement, et dans l'attente de l'extension du réseau public, toute création de surface de plancher supplémentaire est conditionnée à la présence d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions du Schéma d'Assainissement des Eaux Usées et mettant en œuvre une filière autorisée. **Toutefois, cette disposition ne s'applique pas dans le périmètre rapproché du captage de la Foux figurant aux documents graphiques où aucune extension de capacité d'accueil des constructions n'est autorisée en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement individuel.**

### DS-UJ 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites DP-UAU3 citées page 48 du titre 3 auxquelles s'ajoutent :

- l'interdiction des changements de destination des constructions à usage de commerce dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article DG 28 du titre 1 page 31
- l'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les opérations de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher conformément aux dispositions de l'article DG 29 du titre 1 page 32

- l'imposition de normes de mixité sociale pour toutes les occupations et utilisations du sol à destination de l'habitat dans les secteurs de mixité sociale ou les emplacements réservés logements figurant aux documents graphiques en respectant les objectifs et la ventilation en fonction de l'importance du projet conformément aux dispositions de l'article DG 29 et DG 30 du titre 1 pages 32 et suivante.

#### DS-UJ 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 4 page 49 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

##### UJ4 A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à

- 15% dans la zone UJ et le secteur UJa,
- 10% dans les secteurs UJb et UJr

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

- Une bonification de 10% d'emprise au sol est accordée pour la réalisation d'ouvrages collectifs de stationnement si la construction nouvelle se réalise sur une surface déjà imperméabilisée utilisée pour du stationnement à l'air libre.
- 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/m<sup>2</sup> par an) requis par la réglementation thermique en vigueur.

##### UJ4 B- Hauteur des constructions

###### UJ4-B 1) hauteurs des façades

Constitue une façade chacune des faces verticales extérieures d'un immeuble, même en retrait du pied de l'immeuble.

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, faitage, 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 1,5 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 pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ainsi que l'hébergement sénior (maisons de retraite)
- 10 mètres pour les constructions à usage d'hébergement touristique sans excéder deux niveaux de construction (R+1)
- 8 mètres pour les autres occupations et utilisations du sol sans excéder deux niveaux de constructions (R+1)

**Conditions supplémentaires pour l'édification des constructions à usage d'habitation dans les secteurs UJb et UJr**

Pour des motifs d'intégration paysagère, la hauteur des constructions est limitée à  
- 1 niveau et 4,5 mètres pour les constructions présentant une emprise au sol inférieure à 75 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, emprise calculée d'un seul tenant.

**UJ4-B 3) hauteurs maximales des annexes, des serres et des clôtures**

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) implantées en limite séparative mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres dont 1,60 mètre maximum pour le mur maçonné (mur bahut).

La hauteur maximale des serres au faîtage ne doit pas excéder 5,50 mètres.

La hauteur des murs d'encuvement apparents des piscines, bassins, plans d'eau ne doit excéder 0,5 mètres au-dessus du sol naturel ou excavé. Dans le cas des piscines à débordement, leur hauteur ne doit pas dépasser 1 mètre au fil de l'eau.

**UJ4-C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

1 - Les bâtiments doivent en tout point de tout élément de construction (sous-sol, balcon, loggias, bandeaux etc.) être édifiés en retrait en respectant un minimum de :

- 20 mètres en retrait de l'alignement de la RD 304
- 16 mètres de l'axe du boulevard Emmanuel Rouquier
- 10 mètres de l'alignement de la RD 4
- 10 mètres en retrait de l'alignement projeté de la route de Cannes
- 5 mètres de l'alignement, des toutes les autres emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation automobile et des emprises ferroviaires

- 5 mètres de l'axe d'une traverse, d'un sentier ou d'un chemin piétonnier public ou privé.

2 - L'implantation des garages peut être différente selon leur positionnement par rapport aux voies :

- en contre-haut de voies : en excavation dans les terrains situés avec un recul minimum de 2 mètres sur l'alignement, de part et d'autre de leur entrée, la visibilité devant alors être assurée par des pans coupés à 45°.

- En contre bas des voies : soit à l'alignement, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit recouverte de terre végétale et de plantations, soit en bordure de la voie, à condition que la partie de dalle réservée au stationnement se situe à 2 mètres en retrait de l'alignement et que la visibilité soit assurée par des pans coupés à 45°.

4 - Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être ménagé pour la visibilité, un pan coupé de 5 mètres de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe tangente au gabarit du pan coupé.

5 - Les piscines, les serres, les plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance minimale de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

**UJ4-D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 - Quand ils figurent aux documents graphiques, l'emprise maximale des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation (saillies non comprises).

2 - La distance minimale comptée horizontalement de tout point du bâtiment, au point le plus proche de toutes les limites séparatives, doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à

- 5 mètres dans la zone UJ
- 7 mètres dans les secteurs UJa
- 10 mètres dans les secteurs UJb et UJr

3 – Toutefois dans les secteurs UJa, UJb et UJr, dans le cas de l'extension d'une construction existante, la sur-élévation ou le prolongement de la façade existante est admise si elle respecte un recul d'au moins 5 mètres de toute limite séparative.

4 – dans l'ensemble de la zone, l'extension d'une construction existante déjà implantée sur une limite séparative est admise

4 - Les bâtiments annexes (garages, buanderies, abris de jardin ...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

5 – les serres doivent s'implanter à une distance minimale de toute limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur au faîtage dépasse 5 mètres.

6 - Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

**UJ4 E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Les bâtiments disjoints doivent s'implanter à une distance minimale des autres bâtiments au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment le plus haut sans être inférieure à 10 mètres.

2. Les garages doivent être implantés à une distance maximale de 15 mètres de l'habitation principale.

3. Les autres annexes de la construction (abris, pool house...) doivent être implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation principale.



## DS-UJ 5 : INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 5 page 51 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

### **UJ 5 A- Aspects généraux des constructions**

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays. Les enrochements sont interdits.

Les Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol et entourés de végétaux.

### **UJ5 – B L'aspect des toitures**

Les toitures pentées sont à un ou plusieurs pans sans décrochement inutile (gouttereau sur rue). 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 accessibles de plein pied et d'être végétalisées.

Seules les souches de cheminées et de ventilation en conduits verticaux sont autorisées au-delà du plan de toiture

L'emploi de la tôle ondulée de quelque matériau que ce soit est interdit en apparent.

Les couvertures des constructions enterrées ou semi-enterrées peuvent être réalisées en terrasse si elles accessibles de plain-pied depuis le sol extérieur

### **UJ5 - C L'aspect des façades**

Les façades sont obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Lorsque la coloration des façades est réalisée par des enduits, il sont alors teints dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou reçoivent un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

Les menuiseries et ferronneries sont peintes (le vernis est interdit).

La surface des ouvertures reste inférieure à celle des pleins.

Les balcons filants sont interdits.

### **UJ5 – D Les piscines**

Elles doivent être implantées au plus près du terrain naturel et doivent être disposées de manière à ce que leur plus grande dimension soit dans le sens des courbes de niveau.

### **UJ5 – E Les clôtures et les soutènements**

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claires-voies.

Le mur bahut doit être soigneusement traité en matériaux naturels ne doit pas faire obstacle à la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs d'aspect pierre sèche sont autorisés.

Les soutènements réalisés à partir d'enrochements ne sont pas autorisés.

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

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 6 page 53 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes :

##### **UJ 6 A- Préservations de la trame verte Grassoise**

Les constructions, voies d'accès, aires de stationnement, piscines, tennis, doivent être implantées de manière à préserver au mieux les arbres existants.

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

-65% dans l'ensemble de la zone UJ et des secteurs UJa, UJb et UJr

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'un arbre de haute tige de circonférence 12 cm de circonférence pour chaque surface de 100 m<sup>2</sup> de surface libre

##### **UJ 6 B- Réalisations d'espaces de jeux et de détente**

Pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement touristique (à l'exception des hôtels), de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction, il sera aménagé et équipé un espace récréatif adapté aux besoins des enfants de moins de 12 ans, dont la surface sera au moins égale à 5 % de la surface de plancher de construction affectée à l'habitation ou à la résidence de tourisme.

##### **UJ 6 C- Verdissement des aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour deux places de stationnement avec un minimum de 1 m<sup>3</sup> de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

##### **UJ 6 D- Verdissement des surfaces des ouvrages**

Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantations avec un minimum de 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

#### **DS UJ 7 : STATIONNEMENT**

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 7 de la page 53 auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

#### **DS-UJ 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ACCES ET OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES**

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 8 de la page 55

#### **DS-UJ 9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE TELECOMMUNICATION**

S'appliquent l'ensemble des dispositions de l'article DPUAU 9 de la page 56.