



# "Défendons Piccourenc !"

**Mr Gérard DELHOMEZ**  
**Maire de PEYMEINADE**  
**11 Boulevard du Général de Gaulle**  
**06530 PEYMEINADE**

Peymeinade le 25 Janvier 2016

OBJET : Votre lettre du 25 Novembre 2015 et notre prochaine rencontre.

Monsieur le Maire,

Dans la perspective de la réunion de concertation du 28 Janvier prochain, avec les élus et l'association représentant les entrepreneurs de la zone d'activité, il nous apparait nécessaire de répondre à votre lettre du 25 Novembre, pour préciser notre position et rectifier plusieurs informations erronées.

#### **Carrosserie industrielle poids lourds :**

Nous ignorons quelles garanties Mr Brugeilles vous a donné, mais après une visite du site de Grasse le 9 Décembre 2015 et une étude approfondie, nous avons acquis la conviction que c'est l'intégralité des activités qui sera transférée à terme sur PEYMEINADE soit un surcroit de trafic poids lourds de 220 camions par mois. (Sur la base du trafic actuel). Autrement dit 440 allers/retours.

Notre opinion s'appuie sur les faits suivants :

L'activité principale de cet entrepreneur n'est ni la carrosserie ni la construction de véhicule mais la mécanique. L'activité objet du permis de construire déposé est en fait la construction de bennes Amplirolls, comprenant principalement la peinture des châssis et le montage de vérins. Il s'agit d'une activité marginale, à faible marge, à risque car souvent spécifique et à faible volume. Elle ne permettra pas un retour sur un investissement estimé de notre part à environ 1.5 million d'euros.

A l'inverse l'activité principale de cet entrepreneur, la mécanique classique pour poids lourds, s'effectue sur GRASSE dans des conditions actuelles très difficiles car les locaux sont totalement saturés. Par ailleurs l'entreprise est locataire sur Grasse ce qui représente un cout récurant important, assorti d'impôts locaux très conséquents.

Le transfert de cette activité sur PEYMEINADE ne fait donc aucun doute. L'entrepreneur y disposera d'un terrain de 6500 M2, pour lequel il n'aura pas à acquitter de loyer, les impôts seront moindres, et il pourra développer toutes ses activités sans contrainte, une bonne partie de l'investissement étant partiellement payées par les économies substantielles de loyer et d'impôts.

### **Le départ de VEOLIA était tout sauf volontaire :**

Vous indiquez sur votre courrier que le départ de VEOLIA était volontaire. Vous êtes mal renseigné. L'activité de VEOLIA a été arrêtée par décision préfectorale, à la suite de plusieurs mises en demeure pour non-conformité, et l'incapacité de cette entreprise à se mettre en conformité du fait des coûts induits importants pour transformer l'installation. Ces mises en demeure sont la résultante de l'action de notre association qui a fait constater des dépassements importants des seuils autorisés par l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter du 20 Juin 2000, en particulier le dépassement des volumes de déchets verts admis en compostage ( contrôle du 6 Janvier 2010 ) et le dépassement des niveaux sonores lors des activités de broyages ( contrôle du 11 et 12 Aout 2011). Conduisant à l'arrêt de cette installation officiellement en 2012.

### **Caractère industriel de la zone d'activité :**

Si il est incontestable que la zone est qualifiée au POS de 1983 dans sa désignation de Zone Industrielle et Artisanale, la réalité est tout autre. En effet après le départ de VEOLIA en 2012 il ne restait que quelques activités sans nuisance sur cette zone. Ainsi qu'en atteste la photo ci-jointe qui montre une grande plaine. (Hormis la déchetterie et la station d'épuration du SIVADES, qui sont des installations utiles à la communauté et totalement sans nuisance)

### **Zone industrielle et acquisition des biens immobiliers à leur juste prix :**

Si il est manifeste que l'installation de VEOLIA a eu un retentissement sur la valeur de l'immobilier, la plus part des résidences actuelles datent d'avant 2000 donc sans incidence. Depuis 2012 le quartier a retrouvé sa tranquillité et la valeur des biens immobiliers est similaire aux autres quartiers de PEYMEINADE, il n'y donc pas de prime à la nuisance ou de juste prix pour les acheteurs de biens immobiliers sur PICOURENC. Une enquête rapide auprès des notaires ou des agents immobiliers vous permettra de valider cette information. Le délai de vente est également similaire aux autres quartiers.

### **Permis accordés par la municipalité précédente :**

Il n'est pas exact que la municipalité précédente aurait accordé 8500 m2 de permis pour des nouvelles activités. A notre connaissance et nous avons été très impliqués, les permis accordés par la municipalité précédente totalisent 5027 m2 sur les 6 ans de mandature. Il s'agit d'activités exclusivement artisanales (SCI RASTRELLI 3600 m2 en 6 lots/bâtiments avec division parcellaire, MENUISERIE DERUAZ 1344 m2, Société de BIO ASSAINISSEMENT 83 m2)

Sur ces 5027 m2, 1200m2 ont été acquis par le SIVADES sur le contingent RASTRELLI pour y construire un parking et des bureaux (PC 00609513E0025 DU 19 juin 2013), le SIVADES étant déjà présent sur la zone, il n'y avait aucune incidence sur le trafic. (Le projet du SIVADES devenu SMED est actuellement en suspend).

C'est donc en réalité 3827 m2 d'activités nouvelles qui ont été créées. Ces activités nouvelles sont principalement des locations de « box » destinés au stockage pour des artisans (SCI RASTRELLI) donc avec une faible incidence sur le trafic routier, et la menuiserie DERUAZ est équipée de machines avec isolation phonique et ne génère que quelques camions par mois.

La division parcellaire à laquelle vous faites référence, est intrinsèque au montage financier pour permettre l'acquisition avec revente par lots (6 lots de 600 m<sup>2</sup>) évitant l'acquisition possible du terrain par un acquéreur ayant un projet unique à vocation industrielle. La structure des bâtiments sous forme de « box » avec grande hauteur confirmait le projet de locations artisanales. C'est pourquoi notre association était d'accord avec ce projet.

C'est ce type d'activités « artisanales » à vocation de stockage que notre association souhaite voir s'implanter et nous considérons que la situation était sous contrôle jusqu'en 2014 ayant trouvé un compromis acceptable pour une partie importante de cette zone.

Par ailleurs l'aménagement de cette zone, était complétée par un PLU (au stade PADD) indiquant clairement la vocation artisanale de cette zone et interdisant l'implantation d'activités industrielles à l'occasion de reconversion.

#### **Etat lamentable de la Zone :**

Comme vous le savez cette zone d'activités vient de passer depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 sous intérêt communautaire et sera donc viabilisée sous la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse. (CAPG). Ce n'est évidemment pas le fruit du hasard. Même si le POS est relativement succinct, il y a bon nombre d'obligations qui ne sont pas respectées qui sont justiciables de votre pouvoir de police. Les engagements pris en matière d'aménagement paysagers ne sont pas respectés par les entrepreneurs et les dépôts sauvages sont multiples. Notre association a beaucoup œuvrée pour obtenir le passage sous intérêt communautaire, afin de donner à cette zone artisanale un peu de lustre, l'aspect négligé facilitant les attitudes peu citoyennes.

#### **Permis accordés sous votre autorité :**

Vous avez accordés non pas 1900 m<sup>2</sup> d'activités nouvelles mais 3282 m<sup>2</sup> en moins de 2 ans de mandature. Ces surfaces se décomposent comme suit : Carrosserie Industrielle Poids Lourds 1194 m<sup>2</sup> (dont 527m<sup>2</sup> existants et 666m<sup>2</sup> créés), GD Import 1698 m<sup>2</sup>, GIANTI déchets ferreux 390 m<sup>2</sup> soit un total de 3282 m<sup>2</sup>.

Mis à part le Permis accordé à Mr Gianti dont nous ne connaissons pas l'impact, la carrosserie industrielle Poids Lourds et l'activité de GD Import vont entraîner un trafic considérable, loin des activités artisanales autorisées par la municipalité précédente.

#### **Comment rapprocher les points de vue :**

Vous souhaitez le développement économique de PEYMEINADE, notre association également. Nous sommes en faveur d'une zone d'activités essentiellement artisanale, non polluantes avec un faible trafic routier de préférence constitué de véhicules légers. Des activités qui contribuent à la création d'emplois et à l'essor de notre village, en respectant le caractère résidentiel de cette zone.

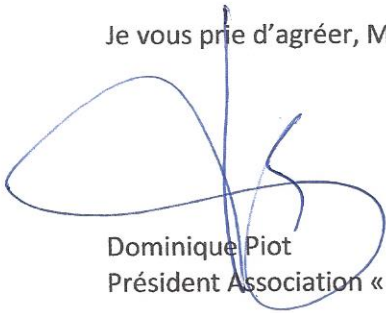
Nous souhaitons que le caractère artisanal de cette zone soit garanti par une définition précise dans le cadre du PLU en préparation. La confirmation de cette zone en tant que zone artisanale, n'empêchant pas les activités actuelles dont certaines sont à vocation semi-industrielles de perdurer. Jusqu'à présent nous n'avons pas remis en cause les activités existantes.

Lors de votre allocution du 1<sup>er</sup> Février 2014 devant les adhérents de notre association, vous vous êtes engagés dans le sens, je vous cite, « d'activités tertiaires de type stockage, stockage d'archives, stockage pour les artisans, micro entreprises de haute technologies, parc d'activités tertiaires non polluantes et qui ne génèrent pas de trafic poids lourds si ce n'est des véhicules légers. »

Sauf à revenir sur ces engagements pris publiquement, une rédaction du PLU allant dans ce sens et assorti d'un règlement de zone précis, serait supporté par notre association.

C'est pour aider à définir les contours règlementaires de cet objectif que nous avons missionné Maître Christophe FIORENTINO, avocat, expert en droit public et disposant d'une solide expérience en matière de mise en œuvre de PLU. Nous demandons en parallèle à être impliqué dans le processus de concertation du PLU en cours.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes meilleures salutations.



Dominique Piot  
Président Association « Défendons Piccourenc ! »