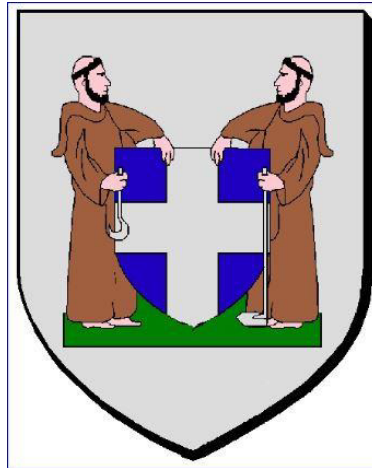


**ENQUETE PUBLIQUE**  
**RELATIVE**  
**AU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**de la commune de PEYMEINADE**  
**Alpes-Maritimes**



**Du lundi 19 juin 2017 au vendredi 21 juillet 2017**

**RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS**  
**DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le commissaire enquêteur,

Maurice LESECQ

Vallauris, le 28 août 2017

# SOMMAIRE

## 1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

- 1.1. Cadre général
- 1.2. Cadre juridique
- 1.3. Nature et caractéristiques du projet
- 1.4. Composition du dossier

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 2.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2. Modalités de l'enquête
  - 2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête
    - 2.2.1.1. Arrêté et avis d'enquête
    - 2.2.1.2. Période
    - 2.2.1.3. Organisation des permanences
  - 2.2.2. Contacts préalables
  - 2.2.3. Visite des lieux et connaissance de l'environnement
    - 2.2.3.1. Contexte général
    - 2.2.3.2. Population et habitat
    - 2.2.3.3. Contexte économique
    - 2.2.3.4. Contexte environnemental
    - 2.2.3.5. Gestion des risques.
  - 2.2.4. Initiative de la municipalité avant mise en enquête publique
- 2.3. Concertation préalable
- 2.4. Information effective du public
- 2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête
- 2.6. Climat de l'enquête
- 2.7. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres
- 2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse
- 2.9. Relation comptable des observations

## 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

- 3.1. Avis des personnes publiques associées et associations
  - 3.1.1. Direction Générale des Services Départementaux
  - 3.1.2. Chambre des Métiers et de l'Artisanat Régional
  - 3.1.3. Office National des Forêts
  - 3.1.4. Régie des Eaux du Canal Belletrud
  - 3.1.5. Direction Départementale des Territoires et de la Mer
  - 3.1.6. Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe)
  - 3.1.7. Mairie de Grasse
  - 3.1.8. Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
  - 3.1.9. Syndicat mixte en charge du SCoT de l'ouest des Alpes-Maritimes
- 3.2. Examen des observations des associations
  - 3.2.1. Groupe d'Action Municipale « Peymeinade Action Citoyenne »
  - 3.2.2. Association de Défense de l'Environnement de Peymeinade, du

Tignet et des Environs (A.D.E.P.T.E)

3.3. Examen des observations du public

#### **4. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

4.1. Avis du commissaire enquêteur

4.1.1. Les dispositions générales du PLU

4.1.2. Les dispositions particulières du PLU

4.1.2.1. L'aire d'accueil des gens du voyage

4.1.2.2. Evolutions démographiques, mixité sociale, habitat

4.1.2.3. Mobilisations significatives et enjeux prédominants

4.1.2.3.1. Trame verte

4.1.2.3.2. Picourenc

4.1.2.3.3. Logements sociaux et jurisprudence

4.2. Conclusions du commissaire enquêteur

# 1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

## 1.1. Cadre général

La commune de PEYMEINADE est régie par un Plan d'Occupation des Sols (POS), en vigueur depuis le 31 mars 1983. Celui-ci a été modifié à plusieurs reprises, les modifications prenant en compte l'évolution législative, et notamment les lois SRU et ALUR. Depuis le 27 mars 2017, compte tenu des dispositions de la loi ALUR relative aux POS qui les rend caducs, la commune est soumise au règlement national d'urbanisme.

## 1.2. Cadre juridique

Depuis 2001, les POS sont progressivement remplacés par les Plan Locaux d'Urbanisme, (PLU), instaurés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, (SRU), en vigueur depuis le premier janvier 2001<sup>1</sup>. La loi a également créé les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et les cartes communales, en remplacement des schémas directeurs, et des Plans d'Aménagement de Zone (PAZ).

Le PLU a pour vocation de compléter le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), en précisant les règles générales et les contraintes d'utilisation des sols. Elaboré par le conseil municipal, le PLU fixe, pour chaque zone, la nature des activités qui peuvent y être exercées, l'aspect extérieur et les dimensions des constructions, la superficie de terrain constructible et les Coefficients d'Emprise au Sol (CES).

En ce qui concerne le projet de PLU objet de l'enquête publique, il faut noter que la commune de PEYMEINADE n'est pas couverte par un SCoT approuvé à ce jour.

Aussi le PLU devra être mis en compatibilité avec le futur SCoT lorsque ce dernier aura été approuvé.<sup>2</sup>

Il en sera de même avec le PLH (Plan Local de l'Habitat) de la CAPG (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse) qui est également en cours d'élaboration. Le projet arrêté au 07/04/2017 a été soumis à l'avis des communes le 26/04/2017 qui devaient soumettre leurs remarques et propositions avant le 28/06/2017, soit simultanément à cette enquête publique. Par délibération n° 2017-22 du 8 juin 2017, le conseil municipal a donné un avis favorable au projet, sous réserve de la prise en compte d'une modification concernant l'aire de stationnement des gens du voyage qui sera désormais mutualisée.

Quant au PDU (Plan de Déplacement Urbain), il s'appuie sur celui de 2001. **Il est aujourd'hui considéré comme caduc et inadéquate.** Il a été décidé la mise en révision au niveau de la communauté d'agglomération en mai 2015. Sur le site internet de la CAPG, il est indiqué que le PDU est en cours d'élaboration. 7 réunions publiques sont prévues en septembre et octobre 2017. Une aura lieu à PEYMEINADE le 3 octobre. Sont mentionnées les difficultés de circulation sur la principale route du secteur dans la desserte ouest de Grasse, et notamment de la RD2562, et ainsi de lancer une réflexion pour :

- vérifier la pertinence de nouvelles liaisons,
- proposer des solutions alternatives.

<sup>1</sup> Tant qu'une commune ne s'est pas dotée d'un PLU, c'est son POS qui reste en vigueur tout en étant soumis au nouveau régime juridique des PLU.

<sup>2</sup> Le délai de mise en compatibilité est d'un an, porté à trois ans si la révision du PLU s'avère nécessaire.

**Ainsi le projet de PLU sensé s'appuyer sur des textes souffre-t-il de la conséquence de la jeunesse de la Communauté d'Agglomération, et notamment de ces trois documents de base qui sont soit obsolètes, soit inexistants. Ceci représente une gageure pour la municipalité qui ne peut plus s'appuyer sur son POS à compter de fin mars 2017, et qui est soumis à l'application du RNU (Règlement National d'Urbanisme).**

L'organisation de la présente enquête publique s'inscrit dans les dispositions des articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-34 du code de l'environnement.

Elle est également régie par le code de l'urbanisme, notamment l'article L 300-2 relatif à la concertation publique.

La présente enquête publique bénéficie des derniers textes visant à l'amélioration de l'information et de la participation du public dans l'élaboration de décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Il s'agit de l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016, et du décret n° 2017-626 du 25 avril 2017.

### **1.3. Nature et caractéristiques du projet**

Adoption du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PEYMEINADE.

### **1.4. Composition du dossier**

Dossier remis au commissaire enquêteur le mardi 13 décembre 2016. Le contenu du dossier est fixé par l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Il comprend :

- Rapport de présentation,
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Règlement écrit et plan de zonage,
- Annexes :
  - Zonage d'assainissement
  - Schéma directeur d'adduction d'eau potable
  - Servitudes d'utilité publiques (A5, I3, I4, PT2, PT3, PM1, T7)
  - Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Voies routières.

L'ensemble du dossier a été réalisé par la société Alpicité.

**Sont ajoutés pour l'enquête publique et joints aux dossiers les avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des associations, les délibérations et documents officiels concernant le PLU et l'enquête publique (bilan de la concertation, décision de la commune de soumettre le projet à enquête publique, et nomination du commissaire enquêteur).**

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 2.1. Désignation du commissaire enquêteur

En vertu de la demande formulée le 21 octobre 2016 par monsieur Jean-Claude ZEJMA, Premier adjoint délégué à l'urbanisme de la Mairie de PEYMEINADE, et enregistrée le 25 du même mois, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête domiciliée à la mairie de PEYMEINADE, par décision du n° E16000055/06 du 2 novembre 2016. Monsieur Jacques LAVILETTE a été désigné commissaire enquêteur suppléant.

### 2.2. Modalités de l'enquête

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise. En la circonstance, s'agissant de l'élaboration du PLU, l'autorité compétente est le maire.

La première étape de l'enquête se caractérise par la saisine du Président du Tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur et de son suppléant (délai de réponse : 15 jours). Le suppléant n'intervient pas dans l'enquête ni dans l'établissement du rapport et des conclusions. Il a vocation à remplacer le titulaire en cas d'empêchement de ce dernier et exerce alors ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Le maire prend un arrêté de mise à l'enquête publique qui précise l'objet et les modalités d'enquête (article R123-9 du Code de l'environnement).

Les formalités de publicité incombent à la mairie qui fait paraître dans deux journaux diffusés dans le département, un premier avis 15 jours avant le début de l'enquête, et un second dans les 8 jours après son commencement. Les deux avis feront également l'objet d'un affichage en mairie.

L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la collectivité, (article R123-11 du Code de l'environnement) et porte les indications de l'arrêté.

***NOTA*** : toute personne peut obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture, sur sa demande et à ses frais.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à trente jours. Pendant sa durée, le public est invité à consigner ses observations sur le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur et tenu à sa disposition en mairie. Le public peut également envoyer ses observations, par courrier au commissaire enquêteur en mairie, et par courrier électronique (registre dématérialisé). À l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos par le commissaire enquêteur.

Dans un délai de huit jours après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adresse au maire un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales consignées. Le maire dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations.

Le commissaire enquêteur établit son rapport et un document consignait ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête. Il retourne au

maire le dossier de l'enquête, le registre d'enquête et ses pièces annexées, accompagné de son rapport et de ses conclusions motivées. Il transmet également une copie du rapport et des conclusions au président du tribunal administratif.

Le rapport et les conclusions sont rendus publics.

Une fois la phase d'enquête publique achevée, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et des résultats de l'enquête, (conclusions du commissaire enquêteur et observations émises sur le registre d'enquête publique). Les modifications apportées doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.

Le registre d'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont insérés dans le dossier définitif de PLU.

### **2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête**

**2.2.1.1. Arrêtés et avis d'enquête :** arrêté n° DGS2017-05-10 du 30 mai 2017.

**2.2.1.2. Période :** du lundi 19/06/2017 au vendredi 21/07/2017, sauf les samedis, dimanches et jours fériés, de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00. La possibilité de déposer des observations par voie dématérialisée est quant à elle permanente pendant toute la période.

#### **2.2.1.3. Organisation des permanences**

- Lundi 19 juin 2017 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Samedi 1<sup>er</sup> juillet 2017 de 9h00 à 12h30.
- Vendredi 07 juillet de 14h00 à 19h00.
- Mercredi 12 juillet 2017 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Vendredi 21 juillet 2017 de 14h00 à 19h00.

### **2.2.2. Contacts préalables**

Le lundi 21 novembre 2016, le Commissaire enquêteur s'est rendu à la Mairie de PEYMEINADE pour un entretien avec Monsieur Benjamin TCHOBANIAN, directeur de l'aménagement et de l'urbanisme. Assistait également à la réunion Monsieur Claude TILLIER, conseiller municipal délégué au Plan local d'urbanisme, et par ailleurs commissaire enquêteur dans le département.

Messieurs TCHONABIAN et TILLIER ont exposé comme suit les principaux enjeux du PLU.

Le projet de PLU est ancien, il date de la précédente municipalité ; il a été repris et modifié par la municipalité actuelle élue en 2014.

La population actuelle est de 8 069<sup>3</sup> habitants. Le projet de PLU est étudié sur une capacité à accueillir sur la commune une population de 11 000 habitants.

Les principaux objectifs évoqués, et inscrits dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)<sup>4</sup> sont les suivants :

- Requalifier le centre-ville en développant les logements sociaux, les commerces et les équipements publics (voir OAP),
- Développer à l'entrée est de la ville une zone économique tertiaire avec la présence de commerces (voir OAP),
- Dynamiser le pôle de vie de Péloubier,
- Développer l'offre de logement, y compris le logement social, la commune ayant été déclarée en carence, avec un taux actuel de 7,8 %,
- Gérer la circulation routière en développant notamment les transports en commun avec la CAPG.

Un des enjeux importants consiste au développement ou à l'amélioration des voies de communications, bien que la commune n'en ait pas la responsabilité majeure. La RD 2562 traverse la commune et son centre-ville. C'est le seul axe qui relie l'est à l'ouest de PEYMEINADE, et à son est en direction de GRASSE. Cet axe connaît de forts embouteillages ; en effet de nombreux habitants se déplacent chaque jour pour travailler sur Grasse, Sophia Antipolis ou Cannes. Les flux sont aggravés par l'insuffisance du réseau de transport en commun<sup>5</sup>.

Aucune voie de circulation n'existe pour rallier le sud de la commune, ce qui permettrait de contourner GRASSE et réduirait les embouteillages et les temps de déplacements de ses habitants.

### **2.2.3. Visite des lieux et connaissance de l'environnement**

Le 13 décembre 2016, le commissaire enquêteur s'est à nouveau rendu à la Mairie de PEYMEINADE. Après une brève rencontre avec Monsieur le Maire qui a confirmé que Monsieur Claude TILLIER était l'artisan de la préparation du futur PLU, une visite des lieux a été organisée et conduite par ce dernier et par Monsieur Benjamin TCHOBANIAN.

Cette visite a permis de voir in situ les principaux lieux et secteurs correspondant aux objectifs du PADD de la commune :

- Zone naturelle de Grange Neuve

---

<sup>3</sup> Dernier chiffre connu à la date de rédaction du projet, avant parution du dernier chiffre donné par l'INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2017, soit 8 207 habitants.

<sup>4</sup> La mise en œuvre du PADD est destinée à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en termes de logements, déplacements, activités, services et équipements divers tout en valorisant la qualité environnementale.

<sup>5</sup> Selon les données issues du Centre d'Information et de Gestion du Trafic datant de 2009, la moyenne journalière de véhicules circulant entre PEYMEINADE et GRASSE est de 20 154.



Elle est susceptible dans le projet de PLU de connaître l'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

- Zone d'activité de Picourenc

Cette zone est dédiée aux activités non-nuisantes. Elle est située à proximité d'une zone résidentielle, et est accessible par une voie qui est en limite de celle-ci. Quelques lots dans cette zone d'activités sont cessibles et pourraient accueillir des activités générant de l'emploi. Sont autorisées le développement d'activités sans nuisance, tel l'artisanat, l'industrie sans nuisance, des entrepôts, des commerces de gros, des bureaux, ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La volonté de l'équipe municipale est de requalifier cet espace et d'en faire un parc d'activités mieux intégré dans l'environnement.

- Zone du quartier de Péloubier

Situé en limite de zone N et de zone UC, le quartier de Péloubier abrite un ensemble immobilier, dont l'ancienne unité de retraite appelée Rivierazur. Excentré, ce quartier agréable à vocation d'habitat collectif est ouvert au développement non seulement d'immobilier, mais aussi d'activités de commerce et de services. Ces dernières favoriseraient l'attractivité de cette zone éloignée du centre-ville.

- Zone de complexe sportif et culturel

Celle-ci dispose de surfaces disponibles. La municipalité envisage le développement d'habitat collectif, mais également la construction d'équipements de loisirs à vocation culturelle (cinéma, centre de congrès et d'exposition).

- Enfin les deux zones objets des Orientations et d'Aménagement et de Programmation (OAP) : le projet « Entrée de ville Est – Boutiny », et celui dit du « Centre-ville/Espace Lebon ».

Concernant ce dernier, c'est un projet important dont l'enjeu est la requalification du centre-ville. L'opération comporte la construction de 200 logements environ (résidence sénior, 30 % au moins de logements locatifs sociaux, et logements en accession libre, logements individuels), des locaux pour équipement et services publics, des locaux d'activité commerciale, et enfin un espace prévu pour le parking des véhicules.

Ce projet est en cours d'avancement puisqu'il avait lieu, au moment de la préparation de l'enquête publique, la phase de concertation publique. Deux réunions d'information ont eu lieu en décembre 2016, ainsi qu'une exposition dans le hall de la Mairie.

Lors de la séance du Conseil Municipal du 30 mars 2017, les élus ont approuvé le bilan tiré de la concertation publique relatif au projet de la ZAC « Espace Lebon », et décidé la création de cette même Zone d'Aménagement Concerté (Délibérations n° 2017-021 et 2017-022 du 30 mars 2017).



### **PROJET DE L'ESPACE LEBON**

Monsieur Benjamin TCHOBANIAN a remis un exemplaire du dossier de projet de PLU, comprenant le rapport de présentation, le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et plan de zonage, ainsi que les documents annexes.

Concernant les annexes, il convient de noter que pour le zonage d'assainissement, le rapport présenté est intitulé « Révision 2016 ». Comme d'autres communes avoisinantes, PEYMEINADE a délégué ses compétences au Syndicat des Eaux du Canal Belletrud. Ce plan de zonage doit être soumis à enquête publique. Dans le magazine trimestriel de la commune, intitulé Peymei'Mag (mars 2016), la municipalité informe ses concitoyens de cette enquête publique qui doit avoir lieu prochainement.

La municipalité de PEYMEINADE n'a pas retenu l'option qu'elle aurait pu prendre en effectuant une enquête publique unique, incluant le PLU et le zonage d'assainissement, comme le permettent les articles L123-6 et R123-7 du code de l'environnement.

Le 12 juin 2017, à la suite de la décision de Monsieur le Maire de lancer l'enquête publique le 19 juin, le commissaire enquêteur s'est rendu à PEYMEINADE. Il a pu vérifier la publicité, finaliser avec le directeur de l'urbanisme les derniers points à régler (dossier, registre des observations, dématérialisation de l'enquête).

Le lundi 19 juin 2017, jour et heure de début de l'enquête publique, les éléments dématérialisés étaient disponibles sur internet. Un poste est accessible en Mairie, à la disposition des usagers. De même le dossier et l'accès à un registre dématérialisé pour déposer des observations sont accessibles via le site internet de la commune, en application du Décret n°2017-626 du 25 avril 2017.

Monsieur DELHOMEZ a reçu à cette occasion le commissaire enquêteur. L'entretien a porté sur les conditions de l'enquête, et le programme de travail après l'enquête (modalités pour porter à la connaissance du maître d'ouvrage le PV de synthèse des observations, et recueil des observations éventuelles).

### **2.2.3.1. Contexte général**

PEYMEINADE ne devient une commune indépendante qu'en 1868 ; l'histoire de son territoire se confond jusqu'alors avec son voisin situé au nord. La commune actuelle, alors zone avale de Cabris, est une zone de culture et de pacage pour le bétail. On y trouve également de la vigne, des oliviers et des cultures (blé, chanvre...).

Au début du XVIIIème siècle, certains habitants commencent à y résider et construisent leur habitat ; le toponyme de « Hameau de Peymeinade » apparaît. En 1724, ce hameau devient paroisse, et l'on y construit plusieurs chapelles.

En 1868, la population y devient supérieure à celle de Cabris. PEYMEINADE devient alors commune indépendante. C'est également l'époque des grands travaux de la fin du XIXème siècle :

- est construit le canal de la Siagne, destiné à alimenter la ville de Cannes ; il apporte ainsi l'eau à tous les villages qu'il traverse,
- la ligne de chemin de fer Nice-Draguignan est construite, et traverse la commune. Le train y circulera jusqu'en 1944, le viaduc enjambant la Siagne étant alors détruit.

Jusqu'au milieu du XXème siècle, la commune est essentiellement rurale ; la culture de la fleur y est importante, elle approvisionne les usines de parfums de Grasse. Progressivement les terres cultivables disparaissent au profit de constructions résidentielles. La population passe de 2 000 habitants en 1970 à 8 054 en 2012 ; elle est environ 3 fois plus nombreuse en saison estivale.

Au cours des années 2000, PEYMEINADE s'est intégrée dans les structures intercommunales. Dans un premier temps, a été créée (1<sup>er</sup> janvier 2009) la communauté de commune des Terres de Siagne qui regroupait 6 communes de l'ouest du département des Alpes-Maritimes. Cette structure a été dissoute le 31 décembre 2013.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, PEYMEINADE a rejoint, comme les autres localités, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, à sa création (CAPG). La CAPG résulte ainsi de la fusion des communautés de commune des Monts d'Azur (12 communes), de celle du Pôle Azur Provence (5 communes), et des Terres de Siagne.

La CAPG compte 101 616 habitants (2013) pour une superficie de 489,86 km<sup>2</sup>, soit une densité de 207 hab/km<sup>2</sup>.

PEYMEINADE, comme nous l'avons dit à l'origine la zone avale de Cabris, a une altitude qui varie de 29 à 326 mètres, une superficie de 9,84 km<sup>2</sup>, soit une densité de population de 834 hab/km<sup>2</sup>. Cette densité est légèrement inférieure à celle de la moyenne de la bande côtière du département (883hab/km<sup>2</sup>) dont elle fait partie.

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, approuvée en 2003, identifie PEYMEINADE comme centre secondaire, remplissant une fonction de service de proximité, en appui du pôle principal de Grasse.

Par ailleurs, le peu d'alternatives à la circulation automobile dans la configuration actuelle, conduit la commune et la CAPG à envisager de développer les alternatives possibles, telles le développement des transports en commun, la création de parkings de dissuasion périphériques, un partage équilibré de la voirie avec des modes de déplacement doux.

### 2.2.3.2. Population et habitat

Selon l'INSEE, la région Provence Côte d'Azur est en forte croissance démographique sous l'effet d'un solde migratoire positif qui en constitue les deux tiers. La tendance à la croissance s'est même sensiblement accrue dans la période 1999-2005 par rapport à la période précédente. Elle se situait entre 1999 et 2005, à 0.5% par an pour le département des Alpes-Maritimes.

La croissance se répartit pour la moitié dans les villes moyennes (villes de 5 à 50 000 hab.), pour un quart dans les grandes villes (+ 50 000 hab.) et le dernier quart en milieu rural. Tous les territoires sont donc concernés. Une fraction significative des migrants est constituée de populations actives parmi lesquelles le taux de cadres et de professions intermédiaires est important.

Les dernières statistiques publiées par l'INSEE, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, laisse apparaître un tassement de la croissance moyenne de la population du département des Alpes-Maritimes (0.119%) depuis 5 ans.

Si l'augmentation pour PEYMEINADE a été très forte dans un passé récent (multipliée par 4 en quarante ans), elle s'est réduite ces dernières années (+ 1,8 % sur la dernière période de cinq ans, soit 0,4 % par an environ)<sup>6</sup>.

La densité de la population est forte, d'autant qu'un tiers environ de la surface du territoire est en zone naturelle. Cette population se concentre dans un centre-ville à vocation également économique et commerciale qui comporte un projet important de rénovation et développement, et un secteur important de résidences individuelles.

Selon les derniers chiffres publiés par l'INSEE (2013), le revenu disponible par unité de consommation est de 22 536 euros. La population est relativement âgée puisqu'environ un tiers des revenus des ménages provient des retraites, pensions et rentes. Les taux de natalité comme de mortalité sont en baisse, ce qui confirme une tendance à la poursuite du vieillissement de la population locale.

Les résidences principales constituent la majeure partie de l'habitat (81,8 %) ; près de 70 % des ménages sont propriétaires. Le nombre de logements sur la commune a été estimé à 4381 en 2013, plus des deux tiers étant des maisons.

---

<sup>6</sup> Le projet de PLU a retenu l'hypothèse de croissance de plus de 3 000 habitants à l'horizon de 10 ans, soit une augmentation de 3,75% par an environ

Le besoin en logements est en cours de mutation : l'arrivée de jeunes ménages est pour partie conditionnée à l'existence de logements plus petits et moins chers (habitat collectif). PEYMEINADE prévoit la construction de 1 400 logements en 10 ans.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le dernier recensement de la population établit officiellement le nombre d'habitants à 8 207, soit une augmentation d'environ 1.9 % sur la période de 5 ans.

### **2.2.3.3. Contexte économique**

L'emploi local est limité : les statistiques de l'INSEE (31/12/2014) font état de 928 établissements sur la commune, employant seulement 908 salariés. Seul près d'un actif sur quatre travaille sur la commune, les autres se déplaçant chaque jour entre leur domicile et leur lieu de travail, pour la quasi-totalité en transport individuel.

Environ 2 400 personnes résidant sur la commune, soit plus d'une personne sur quatre, prennent la route chaque jour pour raison professionnelle. Les actifs se déplacent pour l'essentiel sur Grasse, Sophia Antipolis, et Cannes, secteurs d'emplois concentrés dans la région. Le réseau routier contraint ces migrants quotidiens à passer par Grasse, axe de circulation unique pour se rendre au travail.

Une forte majorité des actifs se déplace en véhicules personnels faute d'avoir des transports en commun qui répondent à leurs besoins (74 % de la consommation totale énergétique des transports Peymeinadois). L'ensemble des transports de la commune rejette 47 % des gaz à effet de serre émis par PEYMEINADE.

L'essentiel de l'activité économique de PEYMEINADE ressort du secteur « commerce, transport, et services divers », soit plus de la moitié des emplois locaux. Viennent ensuite le secteur de l'administration (administration publique, enseignement, santé, action sociale), puis celui de la construction.

Les secteurs du tourisme et de l'agriculture sont peu présents sur la commune. L'agriculture est quasi inexistante, puisqu'elle représente moins de 1 % de l'activité locale, et aucun salarié n'y est employé.

Le taux de chômage est légèrement supérieur à la moyenne française : 12,5 %.

### **2.2.3.4. Contexte environnemental**

Le territoire de PEYMEINADE comporte un site Natura 2000 ; le PLU est donc soumis à évaluation environnementale.

Concernant les risques d'inondation, la commune n'est pas comprise dans le Territoire à Risque important d'Inondation (TRI), mais fait partie des communes concernées par la stratégie locale.

## Trames Verte et Bleue

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique<sup>7</sup> définit des objectifs visant à favoriser la mise en place d'actions participant à la remise en état ou à la préservation optimale des territoires, dans le respect de la réglementation sur les trames verte et bleue.

La commune de PEYMEINADE est concernée par **la Trame Verte** élaborée dans le SRCE. Elle est située dans un environnement de continuité urbaine avec les communes limitrophes, et dans un environnement urbain qui couvre les 2/3 du territoire. Elle s'inscrit dans une trame verte plus globale d'échelle interdépartementale (Alpes-Maritimes et Var) ayant une importance dans le maintien de la biodiversité de la région. Le territoire peymeinadois se situe en continuité du parc naturel régional des Préalpes d'Azur.

Les espaces naturels sont situés au sud-est du territoire. Les forêts collinaires représentent le principal réservoir de biodiversité, en continuité avec les autres réservoirs forestiers de la région (corridor écologique). Elles sont reconnues pour leur richesse écologique et classées parmi les sites Natura 2000 (voir infra).

Sur PEYMEINADE, il n'existe aucune continuité pour ce qui concerne les milieux semi-ouverts (garrigue, landes, maquis). Il est en de même pour les milieux ouverts (pelouses, pâturages naturels) qui ont disparu.

Au titre de **la Trame Bleue**, PEYMEINADE est concernée par la Siagne, important cours d'eau du département. Celui-ci matérialise la limite sud de la commune sur 1 km. Il est enrichi par plusieurs ruisseaux affluents, dont le principal coupe le territoire sur un axe nord-ouest sud-est : le vallon de la Frayère. Quelques ruisseaux affluents du vallon de la Frayère proviennent des coteaux situés au nord.

La qualité de l'eau est affectée en partie par la Frayère, qui contient des teneurs en métaux lourds<sup>8</sup>, nitrite, ammonium phosphates... La fonctionnalité écologique de la Siagne est considérée comme dégradée, notamment en raison de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement. Un autre cours d'eau, le Riou, traverse la commune. Avec la Siagne, ces deux cours d'eau sont concernés par un objectif de recherche de remise en état optimale.

Le régime de la Siagne et la richesse écologique sur la commune sont proches de ceux que connaît Pégomas. Le débit varie de moins de 2 à plus de 14 m<sup>3</sup>/s en moyenne. Le débit maximal est de 382 m<sup>3</sup>/s. Le régime est conditionné par la violence des orages dans la région. Les crues sont amplifiées par l'encaissement de la vallée et des vauzeuses.

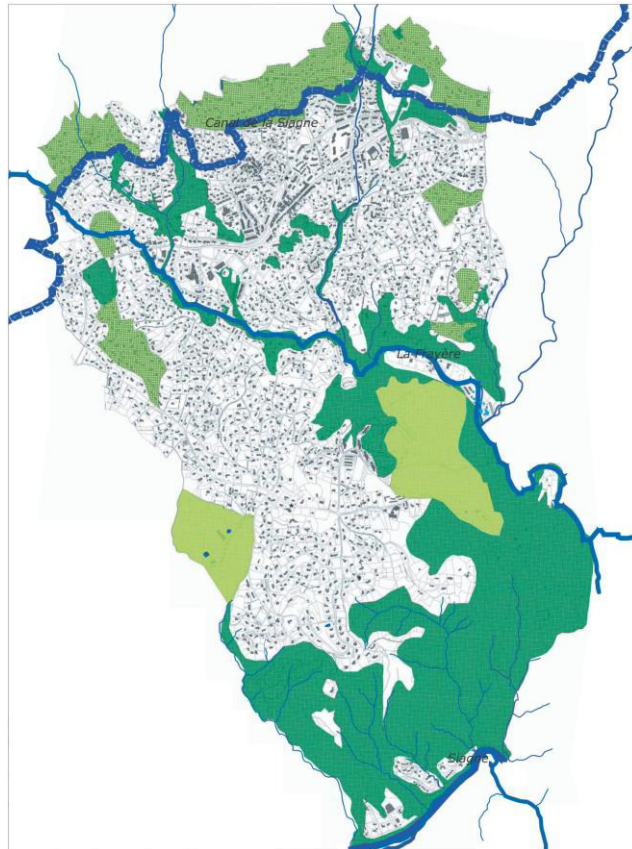
Toutefois, le risque d'inondation affecte le secteur aval ; PEYMEINADE est peu concernée par ce risque.

---

<sup>7</sup> Le SRCE est le document régional qui identifie la Trame Verte et Bleue régionale. Cet outil d'aménagement, co-piloté par l'Etat et la Région PACA, a été adopté en séance plénière du Conseil Régional le 17 octobre 2014.

<sup>8</sup> Elle reçoit des effluents des stations d'épuration.





Carte des trames vertes et bleues

### **Incidences Natura 2000**

L'évaluation des incidences a pour but de déterminer si le projet peut avoir un effet significatif sur les habitats et les espèces végétales et animales ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Si tel est le cas, l'autorité décisionnaire doit s'opposer au projet (sauf projet d'intérêt public majeur et sous certaines conditions). Seuls les projets qui n'ont pas d'impact significatif peuvent être autorisés.

PEYMEINADE, limitrophe du Parc Régional des Préalpes d'Azur, n'est concernée par aucun parc national, réserve naturelle, arrêté préfectoral de protection de Biotope, site classé site inscrit, ni secteur sauvegardé.

La partie sud de la commune est protégée par la zone spéciale de conservation (ZSC) des « Gorges de la Siagne ». La superficie de l'ensemble du site est de 5 281 ha et concerne 11 communes sur les deux départements ; 172 ha sont sur PEYMEINADE. Cette partie du territoire se caractérise par l'adoucissement de la pente et l'ouverture sur la vallée et la rivière. C'est une zone de transition entre la Haute Siagne et la plaine alluviale. Sa préservation est importante eu égard à la préservation du milieu abritant des espèces rares ou présentant un intérêt particulier tant dans le domaine floristique que faunistique.

La commune de PEYMEINADE est également concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Floristique et Faunistique<sup>9</sup> :

- la ZNIEFF de type I « Charmaies et cours moyen de la Siagne », d'une superficie de 75 hectares. Cette forêt présente un intérêt biologique particulier pour la faune avec la présence de 11 espèces animales patrimoniales dont 5 espèces déterminantes.
- la ZNIEFF de type II « Forêts de Peygros et Pégomas », d'une superficie de 692 hectares. Ces massifs forestiers abritent un patrimoine faunistique d'un intérêt marqué, avec la présence de 8 espèces animales d'intérêt patrimonial, dont 1 est déterminante.

Dans l'esprit de la protection environnementale que régissent les lois en matière d'urbanisme, le projet de PLU n'est pas de nature à atteindre ou dégrader les zones classifiées.

### 2.2.3.5. Gestion des risques

La commune de PEYMEINADE est concernée par les risques naturels et technologiques suivants : feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, rupture de barrage, séisme et transport de marchandises dangereuses. Elle a ainsi arrêté son Plan Communal de Sauvegarde (PCS) le 7 octobre 2015.

#### **Risque des feux de forêt**

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt<sup>10</sup> (PPRIF). Le périmètre du PPRIF prescrit sur la commune concerne l'ensemble de son territoire. Environ 369 hectares de forêt, soit environ 37 % de la surface, justifient l'élaboration de ce document. Le plan distingue quatre zones, retenues en fonction des risques. **La zone la plus dangereuse, dite zone rouge, concerne les secteurs du massif boisé du Tanneron et du vallon de la Frayère, au sud et sud-est de PEYMEINADE.**

#### **Autres risques**

Les autres risques potentiels font l'objet d'une analyse dans le rapport de présentation du projet de PLU. Depuis 1982, l'état de catastrophe naturelle a été reconnu à 15 reprises sur le territoire communal : ils sont dus en partie à des mouvements de terrain liés à la sécheresse, et pour la majorité à des inondations et coulées de boue (9 cas).

---

<sup>9</sup> Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

<sup>10</sup> Les Plans de Prévention des Risques naturels ont été instaurés par la loi n°87-565 du 22/07/1987, modifiée par la loi n°95-101 du 02/02/1995. Les PPR sont établis par l'Etat et ont valeur de servitudes d'utilité publique. Les documents d'urbanisme doivent respecter leurs dispositions et les comporter en annexe.



#### **2.2.4. Initiative de la municipalité avant mise en enquête publique.**

Au retour des avis des Personnes Publiques Associées, la DDTM a émis un avis défavorable pour deux raisons (voir analyse infra, paragraphe 3.1.5.) : la principale qui retient l'attention de la municipalité concerne l'aire d'accueil des gens du voyage.

Dans ce contexte, Monsieur Gérard DELHOMEZ, maire de Peymeinade, a souhaité et obtenu une rencontre avec Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes.

Monsieur DELHOMEZ a souhaité en premier lieu obtenir un accord dans le cadre de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) pour la mise en place d'une aire mutualisée, en application de la loi NOTRe.

Le maire a communiqué avec ses administrés sur le sujet lors d'une des réunions mensuelles intitulées « les lundi du maire » ; la presse locale s'en est fait écho. Il a également communiqué sur le sujet dans le magazine municipal n°11 de mars 2017. Dans cette même période une association intitulée « Peymeinadois ensemble » s'est créée et a tenu une réunion publique sur le sujet.

Après échange avec le Préfet des Alpes-Maritimes et le maire de Grasse, ce dernier, par courrier du 2 juin 2017, rappelle que « la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse est depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 compétente en matière d'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage ». Il confirme que la tranche ferme sera réalisée à Grasse, évoquant un accord sur la localisation à PEYMEINADE de la tranche conditionnelle.

Dans une lettre datée du 19 juin 2017 (Annexe, pièce n° 1) adressée à Monsieur DELHOMEZ, Monsieur le Préfet confirme ces propos. Il lève en conséquence l'avis défavorable et permet ainsi la poursuite d'élaboration du PLU. Il ajoute que le PADD prévoyant bien une aire d'accueil, il n'est pas nécessaire de demander expressément sa localisation.

Ce courrier étant parvenu en mairie le premier jour de l'enquête publique, Monsieur le Maire décide d'inclure le courrier du Préfet au dossier du projet de PLU. Un procès-verbal de modification du contenu du projet est ajouté, ainsi que la lettre citée. Les personnes ayant consulté le dossier avant la modification du contenu du dossier ont été informés par le responsable du service de l'urbanisme, Monsieur TCHOBANIAN.

#### **2.3. Concertation préalable**

##### ***Rappel règlementaire***

La concertation préalable a été effectuée selon l'article L300-2 du code de l'urbanisme. Le bilan de la concertation est également régi par les dispositions des articles L 103-1 à L 103-6 du code de l'urbanisme.

##### ***Déroulement***

Par délibération du 9 décembre 2008, le Conseil Municipal de la commune de PEYMEINADE a prescrit la révision du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme

et défini les modalités de concertation publique. Cette délibération précise que la concertation préalable sera organisée selon les modalités suivantes :

- Réunion publique en amont de la procédure afin d'établir l'état des lieux de la situation existante et annoncer les modalités de la concertation,
- Recueil continu des avis de la population durant toute la phase d'élaboration du diagnostic,
- Exposition et réunion publique avant la finalisation du PADD,
- Exposition et réunion publique avant son arrêt par le Conseil Municipal.

### ***Expositions publiques***

Une première exposition publique s'est déroulée du 19 mars au 13 avril 2012, présentant les atouts et faiblesses du territoire au travers d'un diagnostic territorial. Une brochure a été remise aux participants. Près de 120 personnes ont visité l'exposition.

Une seconde exposition s'est déroulée du 29 avril au 31 mai 2013 ; elle présentait le projet du PADD.

**Une nouvelle présentation s'est déroulée du 28 septembre au 30 octobre 2015, le projet ayant été réétudié par la nouvelle municipalité.** Environ 150 personnes l'ont consulté.

Une dernière exposition a été organisée du 30 juin au 12 août 2016, illustrant la traduction réglementaire du PADD avec le zonage du PLU et son règlement. 130 personnes ont consulté les divers panneaux.

### ***Réunions publiques et débats publics***

Des réunions publiques ont été organisées à chaque étape majeure de l'élaboration du PLU (21 janvier 2011, 27 avril 2013, 25 septembre 2015) ; des réunions par quartier (juin et juillet 2012) ont également été mises sur pied.

Une dernière réunion publique s'est déroulée le 29 juin 2016 avant l'arrêt du PLU par le conseil municipal. 30 personnes y ont assisté. La municipalité s'est attachée à expliciter les grands principes du projet de règlement et de zonage du futur PLU et les différences avec le POS.

A chaque étape de la concertation, des registres ont été mis à la disposition du public pour recueillir les avis et observations/interrogations sur le projet. La commune avait également mis en ligne (internet) les différents supports présentés lors des expositions.

### ***Concertation des personnes publiques associées et des associations***

La commune a organisé une concertation (4 réunions) avec les Personnes Publiques Associées (PPA) ; de même trois associations agréées en Préfecture et ayant demandé à participer à l'élaboration du PLU ont été rencontrées à plusieurs reprises. Il s'agit de :

- « Défendons Piccourenc ! »
- « Adeptes Nature »
- « GAM Peymeinade Action Citoyenne ».

Celles-ci ont reçu communication du projet de PLU en même temps que les PPA afin qu'elles puissent apporter leurs contributions. Elles ont toutes répondu avant l'ouverture de l'enquête publique ; toutefois le courrier de l'association Défendons Piccourenc a été perdu. Cette association s'étant aperçu que sa réponse ne figurait pas dans le dossier lors de l'ouverture de l'enquête publique a réagi auprès de la mairie.

Les remarques de Défendons Piccourenc ont été ajoutées aux registres des observations, alors que les réactions des deux autres associations figurent dans le dossier dès l'ouverture de l'enquête. Elles sont prises en compte au titre des observations.

Nous estimons que la perte du courrier, ajouté au dossier dès que la constatation de la perte en a été faite, n'a pas entaché le bon déroulement de l'enquête ni fait défaut à l'information, et donc, ne remet pas en cause l'économie générale du projet

Le public a été informé à chacune des étapes de l'élaboration du PLU, par les moyens d'information de la commune, et dans la presse locale (Nice Matin).

### ***Synthèse des observations recueillies***

Les principales remarques et observations ont été recueillies lors des réunions publiques, par courrier, consignées dans les registres, ou recueillies lors d'entretiens avec le service de l'urbanisme de PEYMEINADE, et enfin par les élus de la commune. Les principales thématiques abordées sont les suivantes :

- Maintien de « l'esprit village »,
- Amélioration de la circulation et des infrastructures de transport,
- Accès au logement pour tous,
- Attractivité de la commune,
- Gestion des risques.

### ***Bilan de la concertation***

La concertation a débuté en 2008. Ont été associées la population, des associations agréées en Préfecture, et les Personnes Publiques Associées. Le bilan a été entériné par délibération du conseil municipal du 5 octobre 2016.

## **2.4. Information effective du public**

### **Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage.**

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la Mairie de PEYMEINADE dans deux journaux :

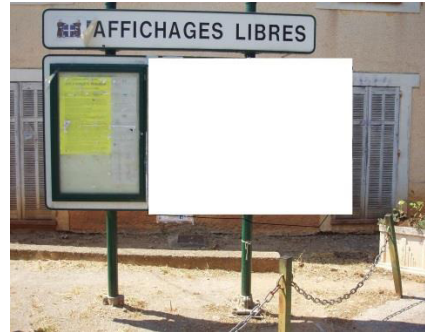
- Le 1<sup>er</sup> juin et le 22 juin dans le quotidien « NICE MATIN », (soit 18 jours avant le début de l'enquête pour la première parution, et 3 jours après, pour la seconde) ;
- Le 2 juin et le 22 juin dans le journal « L'Avenir Côte d'Azur », soit 17 jours avant et 3 jours après l'ouverture de l'enquête.

Aussi les délais légaux ont-ils été respectés.

L'affichage dans la commune est effectué sur la façade de la mairie, sur 14

panneaux publicitaires communaux, ainsi que sur 7 panneaux intitulés « affichages libres ». J'ai pu vérifier moi-même la matérialité lors de ma visite du 12 juin 2017 sur place.

L'avis d'enquête a été également mis en ligne sur le site Internet de la Mairie, ainsi que sur les réseaux sociaux facebook et twitter.



Le dossier est également accessible sur le site internet pendant la durée de l'enquête, via un lien avec le bureau d'études.

### **Réunion publique**

La concertation ayant paru suffisamment longue et l'information du public considérée comme satisfaisante, nous n'avons pas jugé nécessaire d'organiser une réunion publique. En outre, monsieur le maire de PEYMEINADE n'en a pas exprimé le souhait.

### **2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête**

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

### **2.6. Climat de l'enquête**

Les permanences se sont déroulées dans les meilleures conditions, soit dans la salle des mariages à proximité de l'entrée de la mairie, soit à une reprise dans la salle du conseil municipal.

Des échanges effectués dans la commune avant et pendant l'enquête publique ont confirmé un bon climat général dans la commune, les citoyens appréciant globalement le cadre de vie. Plusieurs rédacteurs d'observations l'ont d'ailleurs confirmé, ayant en cours des projets d'installation sur la commune.

Afin de favoriser la participation la plus large possible du public, les permanences ont eu lieu, en plus des heures ouvrables classiques, le mercredi, le samedi, et en fin de journée.

## **2.7. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres**

L'enquête s'est terminée le 21 juillet 2017 à 19h00.

Nous avons clos les registres déposés sur les lieux de l'enquête, dans les locaux de la mairie et les avons recueillis pour être joint au présent rapport.

## **2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse**

Satisfaisant à notre demande, Monsieur DELHOMEZ nous a adressé un courrier accompagné des commentaires de l'équipe municipale sur l'avis des personnes associées et des observations du public (annexes, pièces n° 31,32, et 33).

Afin de faciliter le recueil des observations du maître d'ouvrage, 2 réunions ont été organisées, auxquelles le commissaire enquêteur a été convié.

Une première réunion a eu lieu le 7 juillet 2017 de 10h30 à 12h00 en présence de Monsieur le Maire de la commune, accompagné de son adjoint à l'urbanisme, du responsable du projet de PLU Claude TILLER, et du directeur de l'urbanisme. L'analyse des observations des PPA en était l'objet principal.

Une seconde réunion avec les mêmes personnes a eu lieu le 31 juillet 2017 de 15h30 à 18h30 pour ce qui concerne les observations du public, le commissaire enquêteur ayant adressé auparavant la synthèse des observations recueillies (annexe, pièce n° 4).

## **2.9. Relation comptable des observations**

Deux registres d'enquête ont été utilisés, dans lesquels 57 observations ont été formulées. Dans cette partie, des élus se présentant comme étant de l'opposition ont rédigé des observations. Une pétition déjà remise à la municipalité en avril 2016 a également été enregistrée.

De plus, 23 observations ont été recueillies sur le registre des observations dématérialisées. Une observation complémentaire, adressée hors délai, n'a pas été exploitée, et est jointe au registre.

En outre, cinq courriers nous ont été adressés à la mairie de PEYMEINADE. Ils ont été joints aux autres registres d'enquête.

Au total, 85 observations ont été formulées au cours de l'enquête publique.

## **3. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

### **3.1. Avis des personnes publiques associées et associations**

#### **3.1.1. Direction Générale des Services Départementaux**

La Direction émet un avis favorable au projet. Elle émet toutefois des observations liées au domaine des transports et déplacements, en insistant sur l'enjeu des liaisons douces, de rappeler dans le rapport de présentation que les « schémas Véloroutes voies vertes à l'échelle départementale s'appuient sur l'axe EV8 ».

Enfin elle suggère l'aménagement de parking relais pour favoriser les transports collectifs.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Les remarques seront prises en compte dans le PLU. En ce qui concerne le stationnement, un parking de co-voiturage est prévu à l'entrée de ville Est, à proximité de l'école Mistral.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Comme nous le voyons dans cette étude du projet de PLU, la mobilité des citoyens est une question cruciale. Si les acteurs supra communaux jouent ou devraient jouer un rôle prédominants, il n'en demeure pas moins que chaque commune pourrait réfléchir à mettre en œuvre des actions fortes suscitant de la part des résidents l'utilisation de moyens de déplacements autres que le véhicule personnel, de surcroît utilisé individuellement.

Les parkings relais, permettant le co-voiturage et/ou le stationnement pour emprunter les transports en commun devraient favoriser l'évolution des attitudes ou réflexes individuels. Un parking est prévu à l'entrée de ville Est, à hauteur du projet 2AU, qui figure dans l'OAP.

**L'élaboration du nouveau PDU dans les prochains mois est un des enjeux majeurs à venir pour l'ensemble du territoire. Il dépasse la commune, et même la CAPG, le département ayant un rôle primordial à jouer en la matière.**

**3.1.2. Chambre de Métiers et de l'Artisanat régional**

La chambre émet un avis favorable, ajoutant qu'elle a été associée aux différentes étapes de l'élaboration du PLU.

**3.1.3. Office National des Forêts**

L'ONF n'a pas d'observation à formuler, aucune forêt ne relevant du régime forestier sur la commune.

**3.1.4. Régie des Eaux du Canal Belletrud**

Dans sa lettre datant du 20/12/2016, la Régie des Eaux déplore que le projet de PLU ne lui ait pas été adressé par courrier recommandé avec accusé de réception, mais par mail le 17 octobre 2016.

Un certain nombre de remarques sont faites sur la rédaction du rapport de présentation qui suscite quelques rectifications. Les remarques proviennent du fait que le rapport de présentation s'appuie sur le dernier document adopté (2002) alors que dans les annexes du dossier figure le projet de révision de zonage de 2016 élaboré par la Régie.

De plus la Régie demande de joindre au dossier le projet de zonage d'assainissement révisé en 2016.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Le commissaire enquêteur a rencontré Madame DI DONNA, directrice de la Régie, l'entretien portant essentiellement sur les remarques dues à la prise en compte du plan de zonage datant de 2002 et du projet de zonage de 2016, non adopté par la commune. La majorité des remarques feront l'objet d'une correction matérielle.

Le projet de zonage d'assainissement révisé en 2016 ne figure pas dans le projet à la pièce 5.1. annexe intitulée « Zonage d'assainissement ». Il sera inséré par le maître d'ouvrage.

**3.1.5. Direction Départementale des Territoires et de la Mer**

La DDTM salue l'effort fait par la commune de ne pas développer la tache urbaine qui couvre les deux tiers de la superficie de PEYMEINADE.

Toutefois, le DDTM note les insuffisances et le manque de précision dans le rapport de présentation. Elle critique également l'insuffisance de préservation des espaces sensibles, ainsi que la réalisation de logements en mixité sociale.

L'absence de l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage est également soulignée.

En conclusion, **la DDTM émet un avis défavorable au projet de PLU** en retenant principalement les deux point suivants :

- Garanties insuffisantes sur la satisfaction des besoins en logements locatifs sociaux,
- Méconnaissance des prescriptions de l'Etat formulées par courrier du 21 septembre 2016 à la commune en matière de réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Dans la lettre du 19 juin 2017 (déjà citée concernant l'aire de stationnement des gens du voyage), Monsieur le Préfet évoque les échanges effectués entre la commune et la DDTM qui ont permis d'aborder et traiter l'ensemble des remarques formulées dans l'avis de synthèse. **Ainsi il lève l'avis défavorable précédemment émis.**

La correspondance de la DDTM détaille comme suit le fondement de sa décision :

**a) Compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux**

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)
  - Le secteur situé au sud de la « Prouveresse » est identifié comme un paysage sensible. Les caractéristiques spécifiques (dominante végétale, faible hauteur des constructions, ...) doivent être spécifiées et prises en compte dans les documents d'urbanisme. **Des outils de protection supplémentaires pour la préservation des espaces plantés existants ou la conservation des restanques doivent être mis en place.**
  - La zone Uda sud comporte une trentaine d'habitations sur une surface de près de 20 ha ; La moitié n'est pas urbanisée et une partie est couverte par la zone rouge du PPRIF. Il est nécessaire de réduire de manière drastique ce périmètre.
- Les autres documents (SCoT, PLH)

Le PLU devra être mis en compatibilité avec ces documents élaborés par la CAPG lorsqu'ils auront été approuvés, dans les délais prescrits.

***Avis du commissaire enquêteur :***

La commune met en place des outils de protection supplémentaires, en protégeant les restanques et les oliviers, qui doivent être préservés ou transplantés. Plus précisément, seul 10 % des oliviers pourront être déplacés dans les zones de protection paysagère.

Concernant le quartier de l'Apié, la mairie indique que le zonage Uda sera modifié et limité au pourtour des bâtiments existants.

Nous estimons que la réponse du maître d'ouvrage répond aux observations de la DDTM.

**b) L'habitat**

- La mixité sociale

PEYMEINADE fait l'objet d'un constat de carence. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, la commune comptait 302 logements locatifs sociaux (LLS), soit un taux de 7.75 %. Le nombre de logements manquants s'élève



à 671. Sur la période 2014-2016, la commune devait réaliser 192 LLS ; elle en a agréée 69 sur cette période.

Le rapport de présentation ne fait aucune estimation qui permet de constater l'éventuelle atteinte des objectifs à terme.

Afin d'exploiter les gisements fonciers et atteindre les objectifs en matière de mixité sociale, des précisions sont nécessaires dans les zones UMa à UMe, AU, ainsi que les zones UA, UB, UC et UD

***Avis du commissaire enquêteur :***

La commune précise qu'au regard du courrier de Monsieur le Préfet en date du 27/01/2017, le taux de réalisation est de 60.94 %, et non de 36 %. Une estimation de production de LLS sera faite dans le rapport de présentation, non disponible au jour de la rédaction du présent rapport.

La commune est signataire d'un contrat de mixité sociale qui prévoit la construction de 264 logements, Depuis, deux nouveaux secteurs, UMd et UMe ont été inscrits dans le PLU. Enfin les zones 1AU et 2AU verront la construction de logements sociaux. Concernant la zone 1AU, la concertation publique est achevée et le conseil municipal a décidé la création de la ZAC, et la commune a décidé de passer le taux de logements sociaux de 30 à 35 %. Ainsi au moins 70 logements sociaux supplémentaires verront le jour dans le cadre de ce programme.

- **Accueil des gens du voyage : voir § 2.2.4.**

**c) Les espaces naturels, agricoles, et forestiers**

Concernant les espaces agricoles, il est suggéré d'autoriser les constructions liées et nécessaires aux exploitations.

La commune répond sur ce sujet dans la partie observations du public.

**d) L'eau potable et l'assainissement**

Le schéma directeur d'assainissement est en adéquation avec la capacité de la station d'épuration de Picourenc pour répondre aux besoins futurs (horizon 2026).

**e) Les nuisances**

Concernant le climat et l'énergie, la DDTM suggère que la commune

profite de la création des zones à urbaniser faisant l'objet des OAP pour imposer le recours à des énergies renouvelables ou inciter à un label HQE.

En ce qui concerne les nuisances sonores, elle regrette l'absence de mesures concrètes visant à restreindre l'usage de la voiture personnelle.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Le projet de ZAC espace Lebon favorisera le label HQE. En ce qui concerne l'existant, le règlement offre une tolérance de 0.5 m pour la hauteur en cas d'amélioration de la performance énergétique de la toiture.

Concernant l'usage de la voiture personnelle, un parking de co-voiturage est prévu à l'entrée est de la ville, ce qui devrait permettre de satisfaire en partie la préoccupation de la DDTM. Toutefois, dans le cadre du futur PDU qui est en cours d'élaboration au niveau de la CAPG, PEYMEINADE devrait contribuer dans un cadre intercommunal à mener une réflexion et favoriser également l'utilisation des modes doux.

**f) le rapport de présentation**

la DDTM constate des faiblesses en matière de liaisons et de déplacements pour ce qui concerne les mobilités internes en facilitant l'accès au cœur de ville, notamment pour ce qui concerne le quartier sud-ouest de la commune.

Le secteur de l'Apié ne serait pas desservi en ce qui concerne le schéma des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Le diagnostic n'apporte que peu d'éléments sur les réseaux des eaux pluviales. Une cartographie serait nécessaire.

Le rapport de présentation ne permet de comparer l'évolution du territoire communal entre le POS et le futur PLU

***Avis du commissaire enquêteur :***

Le secteur sud-ouest est desservi par deux voies dont une (ER n°4) sera aménagée avec un cheminement piéton.

Le secteur de l'Apié est relié au réseau d'eau potable d'Auribeau-sur-Siagne. La cartographie du réseau des eaux pluviales n'existe pas.

**g) les OAP**

Il s'agit d'erreurs matérielles à corriger.

**h) le zonage**

la DDTM recommande notamment de réduire la zone Uda au sud de la commune, en la maintenant aux seules zones urbanisées, et de répondre ainsi à la trame verte et bleue.

Elle recommande également de reclasser la zone de Le Serve en zone naturelle, prévue en zone UD alors que ces terrains sont impactés à la fois par la zone rouge du PPRIF et par la zone Natura 2000.

La trame verte a notablement été réduite à l'ouest du centre-ville. La DDTM en demande sa justification.

***Avis du commissaire enquêteur :***

La commune précise que la zone UDa sera bien réduite. Quant à la zone de Le Serve, elle souhaite maintenir ces terrains en zone UD pour utiliser le CES et permettre la construction dans les secteurs possibles, non contraints pas la zone rouge du PPRIF (Il s'agit de la zone B0, zone de danger moyen) et de la zone Natura 2000.

**i) le règlement**

Diverses préconisations sont effectuées, souvent pour une meilleure compréhension du règlement, et pour éviter toute ambiguïté ou interprétation. Les principales concernent :

- l'augmentation du CES en zone UC et UD, et la suppression des emprises différentes,
- la construction d'annexes en zone A, à proximité de la construction principale.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Ces préconisations ont été retenues par la commune.

**j) Nouvelle codification du code de l'urbanisme**

La commune a choisi de prendre en considération les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme relative à la modernisation du contenu du PLU. En conséquence, une délibération expresse du conseil municipal, décidant de prendre en considération les nouvelles dispositions réglementaires du code de l'urbanisme, doit être prise

avant l'arrêt du projet de PLU.

*Avis du commissaire enquêteur :*

Cette délibération a été prise.

**3.1.6. Mission Régionale d'Autorité environnementale de Provence-Alpes-Côte d'Azur (MRAe)**

En préambule, la MRAe précise son fondement juridique et sa mission.

« Le décret n° 216-519 du 28/04/2016 porte réforme de l'autorité environnementale et prévoit la création des missions régionales de l'autorité environnementale.

L'avis porte sur la qualité du rapport et les incidences environnementales présenté par le responsable du plan et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ».

La MRAe estime que les dispositions du projet de PLU ont un impact modéré sur l'environnement. La limitation de l'étalement urbain des projets dans ou à proximité de zones déjà urbanisées est appréciée.

L'évaluation environnementale de la commune est de qualité et traduit une bonne prise en compte de l'environnement.

Toutefois, afin de réduire certains impacts et leurs conséquences négatives, la MRAe a dressé une liste de recommandations.

Afin d'éviter les redondances, seules les recommandations n'ayant pas fait l'objet de prise en compte dans d'autres avis des PPA sont traitées.

**a) Identification et localisation des secteurs susceptibles d'être impactés**

La MRAe a identifié trois zones : le projet 1AU ((centre-ville/espace Lebon, la zone UDa au sud du territoire et la zone UZ de Picourenc. La commune a établi pour chacune des parties une analyse des enjeux et des incidences potentielles qui répond à la demande.

*Avis du commissaire enquêteur :*

Les documents indiquent clairement les enjeux et les mesures à prendre et/ou déjà prises. La maîtrise des risques est bien prise en compte.

**b) Justification du taux élevé d'accroissement démographique prévisionnel**

L'objectif de croissance est généré par les obligations règlementaires en matière de logements sociaux, qui imposent la création d'au moins 900

logements de ce type, la commune étant en carence.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Le plafond de 11 000 habitants n'est pas un objectif pour la commune, et est en deçà du POS. Les tendances démographiques laissent à penser que ce plafond ne sera pas atteint, mais l'équipement de la commune en matière d'assainissement par exemple est en mesure d'absorber cette croissance.

**c) précisions sur la densité et la densification de l'habitat**

La commune estime la superficie totale des espaces constructibles dédiés à des logements à 27 ha. Sur les sites stratégiques, une densité minimale de 30 logements/ha sera imposée.

Le règlement apportera des précisions sur les densités minimales souhaitées, notamment pour les sites stratégiques.

Au total, la commune estime à 1 400 le nombre de logements constructibles sur la commune.

**d) des alternatives moins consommatrices d'espace**

PEYMEINADE a un habitat diffus dont les constructions ont souvent été réalisées au coup par coup, sans organisation d'ensemble. Aucune stratégie n'a été mise en œuvre en matière de réseaux et voiries durant ce développement. Ces zones d'habitat (UC et UD) ne peuvent donc être classées en zone A ou N.

**e) Natura 2000**

Pour ce qui concerne la partie de faible surface située en zone Natura 2000 et hors zone N, le règlement sera modifié.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Cette partie au sud de la commune est en zone UDa. Le règlement limite la construction, puisque seul sera autorisé une extension de 20 m<sup>2</sup> en extension de construction déjà existante. De plus, la zone UDa sera réduite, suite à une observation de la DDTM.

**f) limiter l'assainissement autonome**

Celui-ci est limité dans les sols dits « faibles »

**g) divers**

Les dernières recommandations suscitent des précisions pour lesquelles la commune apportera des réponses en complétant les divers documents concernés (règlement, OAP).

### 3.1.7. Mairie de Grasse

Dans ce courrier, le Maire de Grasse refuse, à ce stade, la demande de son homologue de PEYMEINADE pour la mutualisation de l'aire d'accueil des gens du voyage (sujet traité dans le paragraphe 2.2.4.)

### 3.1.8. CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

Au regard de la préservation des espaces, comme de celui des ouvertures à l'urbanisation, la CDPENAF émet un avis favorable.

Concernant le règlement en zone A, elle émet une suggestion concernant l'implantation d'annexes à proximité de la construction principale.

#### *Avis du commissaire enquêteur :*

Cette suggestion est retenue (cf. tableau de synthèse des observations).

### 3.1.9. Syndicat mixte en charge du SCoT de l'ouest des Alpes-Maritimes

Bien qu'il n'y ait pas de SCoT approuvé à ce jour, le syndicat mixte effectue une analyse du projet de PLU comme suit :

- Les zones NB du POS approuvé en 1983 deviennent des zones U. Elles sont desservies par les infrastructures de base et couvrent la quasi moitié du territoire de la commune.
- Le développement envisagé de la commune (+ 3 000 habitants en 10 ans) s'effectuera essentiellement à proximité de l'axe routier de la RD 2562 à proximité des équipements, services et commerces. Le cœur de ville est particulièrement concerné, limitant ainsi les déplacements supplémentaires.
- La zone UC d'environ 315 ha est une zone à vocation d'habitat de services de densité moyenne. Elle permet de modérer la densification, de préserver l'esprit village, et de prendre en compte le risque lié au ruissellement pluvial. Des corridors écologiques sont présents au niveau des vallons. L'ensemble des équilibres y sont maintenus.
- La zone UD (237 ha) correspond aux zones d'habitat périphérique de très faible densité ; la zone Uda est protégée en raison de sa qualité paysagère. Les équilibres (préservation de la nature, continuités écologiques, consommation de l'espace, flux de déplacements) sont préservés.
- La zone UM est une zone de mixité sociale dont la fonction dominante est l'habitat. La commune est actuellement carencée au titre des obligations de la loi SRU. Plusieurs espaces situés à proximité de l'axe central y sont consacrés, et notamment le secteur Umd où sera imposé 40 % de logements sociaux

- Deux zones A sont créées afin de prendre en compte les activités existantes et permettre leur pérennité. Elles sont toutes deux situées en zone rouge du PPRIF.

Après analyse du projet concernant notamment les zones urbaines et à urbaniser, le syndicat émet un avis favorable au projet de PLU, considérant que celui-ci est conforme aux prescriptions de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme.

### 3.2. Examen des observations des associations

Au titre de l'article L121-5 du code de l'urbanisme et de l'article L141-1 du code de l'environnement, deux associations ont donné leur avis sur le projet.

#### 3.2.1. Groupe d'Action Municipale « Peymeinade Action Citoyenne »

Le document de l'association a pour objet : « avis sur PLU arrêté ». Il est précisé que trois pièces sont jointes au contenu principal. Or les annexes 2 et 3 ne figurent pas.

Cette lettre adressée par « Peymeinade Action Citoyenne » évoque essentiellement les divergences de vue de l'association depuis le début de la concertation publique jusqu'à l'élaboration du PADD et de l'OAP. Le document traite simultanément du projet établi par la municipalité précédente et de l'actuel objet de l'enquête publique, et critique la concertation, la participation du public.

Il s'agit d'un document qui critique la stratégie politique d'une majorité en place présentant son PLU au détriment d'observations susceptibles de nourrir le projet au cours de l'enquête publique.

Au cours des permanences de l'enquête publique, aucun membre de l'association ne s'est présenté, contrairement aux autres qui ont montré leur implication dans la vie locale.

#### 3.2.2. Association de défense de l'environnement de Peymeinade, du Tignet et des environs (A.D.E.P.T.E)

L'ADEPTE entend s'opposer au projet essentiellement sur les points suivants :

- Une prévision de croissance démographique trop importante,
- Des conditions de circulation aggravées,
- Une amélioration de la voirie insuffisante,
- Un développement des zones commerciales surdimensionnées,
- Un choix environnemental (construction de logements supplémentaires en zone U, zone agricole, zone artisanale)

et industrielle) qu'elle souhaite remettre en cause.

***Avis du commissaire enquêteur :***

L'ensemble du document qu'a établi l'ADEPTE ressort d'une remise en question du projet retenu par la municipalité actuelle. Or ce projet a été adopté selon les procédures légales (notamment le PADD, l'OAP, la concertation publique, l'adoption par vote du conseil municipal).

L'analyse d'ensemble de l'ADEPTE est en contrepoint également avec l'ensemble des observations émises par les PPA.

En ce qui concerne la prévision de croissance démographique, elle résulte d'un choix délibéré de la commune qui concerne sa stratégie politique. La construction de logements et le développement de zones d'activité économique en est la conséquence. Si cette partie nécessite des précisions, comme l'évoque également l'avis de l'autorité environnementale et la DDTM, elle sera précisée en son temps, lorsque la concertation publique sera engagée ; c'est déjà le cas pour la zone 1AU, et le sera ultérieurement pour la zone 2AU. L'association a dans ce cadre son rôle à jouer.

Les critiques de l'ADEPTE concernant l'environnement sont largement démenties par l'analyse de la MRAe.

### **3.3. Examen des observations du public**

#### **Remarque générale sur les observations portées sur les registres**

Les observations portées sur les registres d'enquête de PEYMEINADE ainsi que les courriers reçus émanent des associations, et de personnes physiques privées, propriétaires de parcelles dans la commune et d'exploitants concernés par le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration, et également d'élus qui se sont présentés comme étant de l'opposition municipale.

Pour une bonne part, elles dénoncent un préjudice causé par le PLU à des propriétaires qui disposaient de terrains pour lesquels des permis de construire avaient été délivrés, et/ou de terrains viabilisés, impactés par un zonage et un règlement qu'ils estiment défavorables. Ces propriétaires s'estiment lésés par rapport à des propriétaires mitoyens, qui ont pu obtenir un permis de construire, et dont le projet ne dénature pas l'existant dans leur environnement.

15 observations ont été déposées pour exprimer les inquiétudes des Peymeinadois sur le développement de la zone d'activités de Picourenc, et sur l'itinéraire d'accès emprunté par les poids-lourds pour la rejoindre. Le projet de construction de logements sociaux dans le quartier accroît le mécontentement des riverains, le réseau routier étant déjà inadapté au flux et au type de véhicules qui l'empruntent.

Une synthèse des observations a été adressée au maire de PEYMEINADE



dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, et fait l'objet de la réponse annexée au rapport (cf. annexe, pièce n° 2 et 4), dont les éléments sont repris au paragraphe suivant, dans l'examen au cas par cas des observations visées infra.

Cette enquête a essentiellement mobilisé les propriétaires de terrains sur la commune de PEYMEINADE, qui souhaitent connaître la classification de la zone les concernant, et, le cas échéant, en contester la cohérence avec des arguments plus ou moins étayés.

Enfin une observation porte sur un projet de construction de logements sociaux dans le cadre de la mixité sociale, la rédactrice de l'observation remettant en cause la légalité du règlement prévoyant un taux de 100 % de ces logements sur un projet. Cette dernière étaye son argumentaire sur une décision de jurisprudence de l'année 2016.

### **3.3.1. Etude détaillée des observations écrites**

#### **Observation N° 1**

Monsieur Dominique VIDAL pose la question du régime de la facturation de l'eau distribuée par la régie des eaux du canal Belletrud, au regard de l'article R2224-19-2 du code des collectivités territoriales.

Il déplore l'absence de branchements spécifiques pour l'eau utilisée à fin d'irrigation ou d'arrosage des jardins qui n'entre pas en compte dans le calcul de la redevance d'assainissement.

Monsieur VIDAL justifie sa requête dans le contexte de déficit hydrique chronique de ces dernières années, où les particuliers sont contraints d'arroser plus pour maintenir l'existant végétal. Ces derniers sont financièrement pénalisés lorsqu'ils décident de préserver l'environnement naturel, en consommant une eau qui ne fait pas l'objet d'assainissement.

#### ***Avis du maître d'ouvrage :***

Hors sujet, ne concerne pas le PLU.

#### ***Avis du commissaire enquêteur :***

Le document intitulé « Révision 2016 du zonage d'assainissement – Commune de PEYMEINADE » de la Régie des Eaux du Canal Belletrud figure dans le dossier du projet de PLU en annexe 5.1.

Dans son préambule, il est indiqué que la commune, membre de la Régie, a délégué ses compétences assainissement collectif et non collectif au Syndicat des Eaux du Canal Belletrud.

La municipalité, dans son magazine PEYMEI'mag n°7 de mars 2016, évoquait la future procédure d'enquête publique pour l'adoption du projet de zonage d'assainissement qui n'a, à ce jour, pas encore été effectuée. L'observation de Monsieur VIDAL sera d'actualité lors de cette enquête publique.

l'article R2224-19-2 du code des collectivités territoriales offre une possibilité

d'avoir accès à un compteur dit « vert », mais n'est pas contraignant pour le fournisseur, au moins tant qu'aucune demande n'a été effectuée.

La Régie des Eaux du Canal Belletrud, qui applique la tarification progressive depuis 2015, a été saisie par Monsieur VIDAL.

### Observation N° 2

Monsieur Jean-Claude GUILLAUME est propriétaire des parcelles AP 130 et AP 94. Cette dernière sera classée en zone de protection écologique (trame verte), donc inconstructible. Il dit avoir obtenu un CU positif en 2009 sans mention particulière. Or il projette la construction d'une maison pour ses enfants et demande donc une révision du tracé de la trame verte.

#### *Avis du maître d'ouvrage :*

L'implantation d'une construction entrainerait une réduction trop importante de la trame verte sur la parcelle AP n°94. La commune maintient le tracé de la trame verte tel que prévu dans le PLU arrêté.

#### *Avis du commissaire enquêteur :*

Le rapport de présentation fait état sur le territoire de la commune d'une absence de continuité de la trame verte, due à une forte urbanisation comme dans l'ensemble de la région. La commune prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), et marque dans son projet la volonté de maintenir au mieux la continuité entre le nord de la commune et son sud, cette dernière étant classée pour sa quasi-totalité en zone naturelle.

La classification des parcelles de Monsieur GUILLAUME en zone de protection écologique est en cohérence **apparente** avec cette continuité qui passe dans le vallon de la Bléjarde, à l'ouest de la propriété.

Le tracé de la trame verte a été fait sans tenir compte de la réalité du terrain et de l'évolution de la végétation par rapport aux images satellites telles que Google earth, qui datent.

Aussi, et sans remettre en cause la nécessité du maintien de la trame verte, il serait opportun de réduire la largeur de celle-ci d'environ la moitié, en laissant constructible la partie est de la parcelle.

### Observation N° 3

Monsieur et Madame Wallace STORER sont propriétaires de la parcelle AP 11 d'une surface de 3 600 m<sup>2</sup> dont une partie est située dans le projet en zone de protection écologique (trame verte). Il souhaiterait que le terrain reste constructible, ayant un projet de construction pour leur enfant.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Sur la parcelle AP n°11, la construction d'une maison entraînerait réduction trop importante de la trame verte qui ne jouerait plus son rôle de continuité écologique. Le maintien de la trame verte en l'état est retenu.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Monsieur et Madame STORER présentent un cas identique à celui de Monsieur GUILLAUME qui fait l'objet de l'observation précédente. Leur propriété est située plus au nord, uniquement séparée par la parcelle 129 qui connaît la même situation.

La partie impactée par la trame verte est conséquente, des pins de plus de 20 mètres de haut sont tombés lors des dernières tempêtes en début d'année, les arbres restant sont en mauvais état et disparaîtront à terme.

Une réduction d'environ la moitié en largeur de cette trame verte sur la parcelle n'obérerait pas la continuité, permettrait la réalisation d'une construction, et serait au contraire l'occasion de replanter une végétation jeune et saine.

Cette recommandation ne nuit pas à l'environnement, et permet d'éviter un préjudice aux propriétaires.

**Observation N° 4**

Monsieur Hervé DAVID possède un terrain dont une partie est en zone UD (AZ 138) et l'autre en zone N (AZ 139 et AZ 140) du futur plan de zonage. Il souhaite que deux de ses parcelles, qui sont contiguës, soient classées en zone UD afin de maintenir la constructibilité.

***Avis du maître d'ouvrage :***

La demande de M. DAVID ne remet pas en cause l'économie générale du projet de PLU, la commune apportera la modification demandée.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Pour éviter la présence de « dents creuses », il apparaît nécessaire dans une logique de continuité d'intégrer en zone UD également les parcelles AZ 141 et 142.

**Observation N° 5**

Madame Béatrix TESTANIER demande le rattachement de sa parcelle n° AA62 à la zone UAa située à proximité. Sa parcelle, non construite, est située en zone Uda. Or elle souhaite pouvoir préserver ses droits à une construction future qu'elle perdrait dans le cadre du classement envisagé.

***Avis du maître d'ouvrage :***

La parcelle AA n°62 n'est pas en continuité du hameau, classé en zone UAa du fait de son caractère historique et de la densité du bâti. Le classement en zone UDa sera maintenu.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Le terrain est situé en zone Uda, située aux contreforts de Cabris, à forte qualité paysagère. Le règlement indique que seules sont autorisées les extensions sur des constructions existantes. La parcelle AA 62 étant non bâtie, aucune construction ne pourra y être édifiée.

La demande de Madame TESTANIER ne consiste pas au rattachement de sa parcelle en zone UA, mais plus exactement en zone UAa, définie comme secteur à caractère central historique, correspondant au vieux village de PEYMEINADE et à ses hameaux qui sont des ensembles patrimoniaux à préserver et mettre en valeur.

Par ailleurs, cette parcelle n'est pas contiguë à la zone UAa.

Outre le fait qu'il n'ait pas été manifesté d'intention de bâtir jusqu'alors, la parcelle se situe dans un environnement où les constructions sont peu denses, contrairement à la zone UAa.

**Observation N° 6**

Monsieur et Madame KIRSCH sont venus consulter le projet, et plus particulièrement le plan de zonage. Ils ont été informés du dépôt de la lettre ayant pour objet l'aire d'accueil des gens du voyage.

Ils ont indiqué leur satisfaction pour ce qui les concerne du projet de zonage et des informations qui leur ont été données.

**Observation N° 7**

Monsieur et Madame VENYS estiment qu'ils seront lésés et ne pourront construire pour leur fils une nouvelle maison compte tenu du futur classement en zone UC, si les principales règles sont maintenues (CES, distances diverses).

***Avis du maître d'ouvrage :***

Afin de répondre aux observations de la DDTM sur les coefficients d'emprise au sol (CES) proposés dans le projet de PLU et aux remarques issues de l'enquête publique, la commune proposera une augmentation des CES dans les zones UC et UD.

Les distances de recul par rapport aux limites séparatives ne seront pas modifiées. Seules les distances par rapport à l'alignement des voies dans les zones UC et UD seront modifiées (correction d'une erreur matérielle).

***Avis du commissaire enquêteur :***

La commune en réponse aux observations de la DDTM retient pour la zone UC un CES unique de 17 %, et non de 9 % comme envisagé dans le projet.

Par ailleurs, la commune nous précise que la construction est possible en tant qu'agrandissement du bâti, à condition qu'elle soit accolée à la maison existante.

Ces éléments répondent favorablement à la préoccupation de Monsieur et Madame VENYS.

**Observation N° 8**

Cette observation, effectuée par Madame BORSOTTO ayant été complétée ultérieurement par l'observation dématérialisée n°2, elle sera traitée dans le paragraphe correspondant.

**Observation N° 9**

Cette observation concernant une parcelle contiguë à l'observation n° 34, cette observation sera traitée infra, à la suite de l'observation 34.

**Observation N° 10, 18 et 57**

Monsieur et Madame Damien RIBERTY sont venus à plusieurs reprises et ont déposé un dossier qu'ils ont complété au cours de l'enquête publique.

Monsieur et Madame sont en cours d'acquisition d'un terrain en zone UC avec l'intention de construire une maison. Ils estiment nécessaire pour sa réalisation de bénéficier d'un coefficient d'emprise supérieur et/ou d'une hauteur supérieure sur leur terrain.

Ils ont remis un dossier lors de la permanence du 7 juillet 2017. Ils sont en cours d'acquisition sous clause suspensive d'un terrain de 2 388 m<sup>2</sup>, cadastré BB 19, en zone UD. Comparé à leur projet, le futur règlement de la zone UD ne leur permettrait pas de réaliser la construction.

Ils doivent déposer la demande de permis de construire avant la fin du mois de juillet. Leur inquiétude provient, par rapport au projet, du faible pourcentage du coefficient d'emprise au sol (CES), et de la limite en hauteur de 6 mètres pour une construction de type R+1. Selon une étude d'architecte, la hauteur minimale nécessaire pour ce type d'habitation est de 7.80 mètres pour un toit terrasse et de 8 mètres pour un toit en pente dit « toit tuile ».

Monsieur et Madame RIBERTY ont également fait une étude des constructions dans l'environnement de leur parcelle. Sur 48 parcelles analysées, ils ont obtenu la moyenne du CES de 9.7 %, avec une emprise au sol minimum de 127 m<sup>2</sup>. Ils estiment en conséquence que leur projet n'est réalisable que :

- si le règlement sur le CES est révisé en hausse d'une part (environ 10 %),
- et que la limite concernant la hauteur de construction soit portée à 8 mètres.

Ils ont remis en fin d'enquête publique leur projet de construction, et souhaitent avoir un rendez-vous avec le service de l'urbanisme avant le dépôt de la demande de permis de construire, prévu avant le 31 juillet 2017.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Afin de répondre aux observations de la DDTM sur les coefficients d'emprise au sol (CES) proposés dans le projet de PLU et aux remarques issues de l'enquête publique, la commune proposera une augmentation des CES dans les zones UC et UD. La hauteur des constructions sera également revue passant de 6 m à 7 m à l'égout du toit.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Le CES passant en zone UC à 17 % et la hauteur à l'égout du toit à 7 mètres, le projet -fort complet et remis lors des permanences- de Monsieur et Madame RIBERTY ne devrait plus connaître de difficulté quant à sa réalisation.

**Observation N° 11**

Monsieur et Madame BAILLY, propriétaires de la parcelle cadastrée AI 131, d'une surface de 1 348 m<sup>2</sup>, souhaitent connaître les conditions de constructibilité sur le terrain, sachant qu'il est situé en bordure du canal Belletrud.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Le terrain concerné est situé en zone UD, secteur UDa, zone à forte qualité paysagère. Dans le secteur UDa, seules sont autorisées les extensions sur des constructions existantes. La parcelle AI n°131 étant non bâtie, aucune construction ne pourra y être édifiée.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Cette observation est en réalité une question posée dont la réponse figure dans le règlement du projet. Elle a été formulée en dehors des permanences ; le directeur de l'urbanisme de PEYMEINADE a, le 7 juillet 2017, informé par messagerie Monsieur et Madame BAILLY et répondu à leurs interrogations. Il les a invités le cas échéant à se rendre à l'une des futures permanences.

Le terrain est situé en zone Uda, zone à forte qualité paysagère. Le règlement indique que seules sont autorisées les extensions sur des constructions existantes. La parcelle AI 131 étant non bâtie, aucune construction ne pourra y être édifiée.

De plus la trame verte dont le tracé suit le canal a un impact sur la partie sud de la parcelle.

**Observation N° 12**

L'association A.D.E.P.T.E – nature a déposé le 4 juillet 2017 ses observations. Celle-ci ont été traitées dans le § 32 au titre suivant : « Examen des observations des associations ».

**Observation N° 13**

Cette observation sur le registre a été rédigée dans un premier temps, suivi d'un échange avec le commissaire enquêteur et remise du courrier proprement dit lors de la permanence suivante.

Monsieur et Madame SOULIER sont, à l'origine, propriétaires du lot AX 31, d'une surface de 6 600 m<sup>2</sup>. Ils ont effectué en 2014 par déclaration préalable le détachement de leur propriété, qui prévoyait ainsi deux lots vierges de construction de 2 500 m<sup>2</sup>, et d'un lot de 1 600 m<sup>2</sup> sur lequel est bâtie leur maison. Ce détachement a été effectué, la mairie ne s'étant pas opposée au projet.

Ils ont déposé en mairie le 10/02/2017 deux demandes de permis de construire sur chacune des deux parcelles détachées, à qui a été opposé un sursis à statuer. Monsieur et Madame SOULIER contestent la légalité de ce sursis à statuer.

De plus, leur projet est, selon les propriétaires, remis en cause par la création de la trame verte qui rendrait inconstructible environ 5 000 m<sup>2</sup>, soit plus des deux tiers de la surface d'ensemble, dont les lots AX 244 et AX 245 qui ont été détachés. C'est en effet la création de cette trame verte qui serait à l'origine de la décision du sursis à statuer.

Le projet pour lequel les propriétaires auraient obtenu des assurances quant à l'avenir deviendrait impossible : en effet ils contestent au plan géographique et environnemental l'opportunité de voir la trame verte passer sur leur terrain, alors que le vallon naturel effectuée à ce niveau une boucle à l'est, en contrebas de l'avenue Jules Funel .

Ils souhaitent ainsi une révision de la trame verte qui leur éviterait ainsi un lourd préjudice, estimé à 450 000 Euros, d'autant qu'ils estiment que la topographie ne justifie pas la création de la trame verte sur leurs parcelles.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Une déclaration préalable de division parcellaire a été délivrée à Mme et M SOULIER en 2014, date à laquelle les projets de zonage et de règlement du PLU arrêtés n'étaient pas encore définis. En 2017, deux permis de construire ont été déposés et sont actuellement en cours d'instruction. Par conséquent, il ne peut y avoir eu de sursis à statuer.

La DP de division délivrée fige les règles du POS pendant 5 ans. Le POS ne prévoyait pas de trame verte ni de préservation des espaces boisés. Toutefois, bien que le principe d'une trame verte figurant au projet de PLU soit maintenu, un ajustement mesuré de son périmètre sera proposé.

***Avis du commissaire enquêteur :***

L'ajustement de la trame verte devrait donner satisfaction. Monsieur SOULIER est revenu lui-même voir le commissaire enquêteur pour lui confirmer qu'il avait été reçu par le Directeur de l'urbanisme Monsieur TCHOBANIAN, et qu'il était rassuré.

**Observation N° 14 et 26**

Monsieur André ROUANET, géomètre expert à Cannes, représentant Madame DONOT, rédige une observation concernant la propriété de Madame possédant les parcelles contiguës AK 5, 194, 195 et 196.

L'observation concerne le tracé de la trame verte sur une partie de la propriété. Si celle-ci est justifiée sur la parcelle 5, elle est contestée sur les trois autres, par le fait que ces zones ne sont pas boisées mais sont constituées d'anciennes restanques agricoles.

Le conseil de Madame DONOT ajoute que la trame verte ainsi prévue est contraire au plan de zonage du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

La famille BOUREAU-DONOT, propriétaire du bien, vient consulter le projet, ignorant la précédente visite du géomètre et l'observation effectuée lors de la précédente permanence. Nous observons avec les visiteurs que l'ensemble des parcelles concernées sont les mêmes, et situées en zone Uda, rendant impossible toute construction. Cet empêchement surprend les propriétaires, sachant qu'au moment de la succession de Madame Denyse BOUREAU-DONOT, l'administration fiscale a fait une évaluation d'imposition sur la possibilité de faire trois lots constructibles supplémentaires pour l'évaluation des droits de succession.

La famille, estimant être pénalisée, souhaite une reclassification en zone UD.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Aucune incohérence de zonage n'existe entre le plan de zonage du SRCE et la trame verte. Celle-ci peut être instaurée en zone urbaine comme le prévoit l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Aucune modification de zonage du secteur UDa n'est prévue afin de respecter la protection paysagère des contreforts de Cabris et la gestion économe du foncier comme le prévoit le PADD.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Au regard des photos remises, seules les restanques ne sont pas boisées sur l'ensemble des parcelles de la propriétaire. Elles forment une sorte de clairière encerclée d'arbres. Hors la DDTM insiste sur la protection des restanques car elles font partie du patrimoine paysager régional.

La trame verte trouve ainsi sa justification, au demeurant en zone Uda inconstructible, aux contreforts de Cabris.



**Observation N° 15**

Madame Chantal IVARS est venue consulter les documents de règlement concernant les parcelles AB 274, 275, 276 et 277. Elle désire étudier de manière plus approfondie le règlement de la zone UC qui concerne ses parcelles, et indique reprendre contact avec le commissaire enquêteur ensuite.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Madame IVARS a été informée des prochaines permanences tenues par le commissaire enquêteur. Elle ne s'est pas représentée ni n'a déposé d'observation complémentaire.

**Observation N° 16 et 20**

Monsieur et Madame MERMILLON-SCHALLER sont venus s'informer dans un premier temps sur le règlement concernant leur propriété, située en zone UC. Le terrain sera en partie impacté par la trame verte. Ils ont été informés de l'accessibilité de l'ensemble du projet (dont le règlement) sur internet, qu'ils vont étudier, et envisagent de revenir voir le commissaire enquêteur lors d'une prochaine permanence.

L'indivision SCHALLER, propriétaires des parcelles BD 2 et BD 35 portent ensuite à notre connaissance les observations et demandes suivantes :

- La modification du classement de la parcelle n° BD 2, dans sa partie supérieure, contiguë à Riviera 1 Rivierazur en vue de la rendre constructible, ou à défaut de permettre une activité agricole,
- La modification du tracé de la route prévue afin de limiter son emprise sur cette même parcelle en vue de la diviser en 2 parties et non 3,
- Le classement de la parcelle BD 35 en zone agricole, à l'imitation de la parcelle contiguë.

***Avis du maître d'ouvrage :***

- La commune maintient le caractère naturel de la parcelle BD n°2, classée en zone rouge au PPRIF.
- La commune maintient le tracé de l'emplacement réservé pour la voie de liaison projetée.
- La commune maintient le classement en zone naturelle de la parcelle BD n°35 car aucun projet agricole concret n'est connu à l'heure actuelle.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Concernant l'emplacement réservé n° 7, il n'y a pas à ce stade de tracé précis. Les modifications éventuelles pourront être faites dans une phase ultérieure lors de la concrétisation du projet.

La commune est favorable dans son principe à une évolution en faveur du développement de zone agricole, pour autant que le classement de parcelles corresponde à un projet effectif. Elle reste disponible pour des modifications ultérieures dans le cadre de révision partielle.

L'existence de la zone rouge au PPRIF, plus particulièrement en « zone de danger fort », justifie pleinement le maintien en zone naturelle de la parcelle BD 2.

**Observation N° 17**

Maître Amaury EGLIE-RICHTERS, conseil de l'association « Peymeinadois Ensemble », s'est présenté en compagnie de Monsieur Gilles MASCARO, président de l'association.

L'association, créée en janvier 2017 s'est investie dans le projet de PLU, plus particulièrement sur la question de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Le conseil a remis un dossier rappelant les principales étapes sur ce sujet, du PADD envisageant l'implantation dans le secteur de Grangeneuve, à la récente décision sur la mutualisation de cette aire en tranche ferme dans le cadre de la communauté d'agglomération de Grasse.

Dans cette logique, l'association et son conseil sollicitent la correction du PADD du PLU « qui continue d'identifier de manière impropre l'aire d'accueil des gens du voyage à Grangeneuve, et de donner une vocation agricole et paysagère protégée au domaine ».

Le conseil a adressé, par observation sur le registre dématérialisé, une proposition de modification du texte du PADD. Cette proposition, enregistrée sous le n°4, est la suivante :

« Mutualiser l'aire d'accueil des gens du voyage avec la commune de Grasse, conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage : réaliser la tranche ferme sur le territoire de Grasse, et, le cas échéant, la tranche conditionnelle, sur le territoire de Peymeinade ».

***Avis du maître d'ouvrage :***

Le PADD ne sera pas modifié car la modification du PADD telle que proposée nécessiterait une nouvelle mise à l'enquête publique du projet de PLU.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Dans son courrier du 19 juin, Monsieur le Préfet note favorablement que le principe d'une aire d'accueil des gens du voyage ait été anticipé en le prévoyant dans son PADD.

Une modification du PADD pourrait soulever la question du bouleversement de l'économie générale du projet, et donc la possibilité de recours, sauf à reprendre l'ensemble de la procédure en amont, au niveau de la concertation.

**Observation N° 19**

Monsieur Christophe GOUDON remet un courrier. Ce dernier est enregistré dans la partie des courriers reçus, au n°2. L'étude de l'observation est effectuée à l'alinéa suivant, puisqu'elle concerne Picourenc. Une autre observation sur les CES trouve sa réponse par ailleurs.

**Observations N° 21, 30, 32, 35, 50 du registre manuscrit, 3, 5 à 11, 22 du registre dématérialisé et 2 du courrier reçu**

Toutes ces observations (15) concernant la zone UZ, et le quartier de Picourenc qu'il est nécessaire de traverser pour y accéder, sont nombreuses. Elles émanent d'observations d'ordre individuel de la part de résidents concernés dans leur environnement, de l'association « Défendons Picourenc », et par le biais d'une pétition remise au maire en 2016.

Les différentes observations figurent en annexe du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur afin d'éviter les répétitions et redondances, la plupart de celles-ci reprenant les mêmes arguments.

Les différents points sont repris ci-dessous, afin de faciliter la réponse. Les questions, remarques et critiques sont les suivantes :

- l'inadéquation du réseau routier (étroitesse de la voie et forte pente) par rapport à la circulation des poids-lourds qui donne accès à la zone d'activités de Picourenc. Est-il prévu une amélioration des accès (chemin des Maures et des Adrets, chemin de la Frayère) ?
- la vitesse excessive,
- la dangerosité au croisement de l'avenue des Termes ainsi qu'au croisement sur la route de Draguignan,
- Le développement des activités industrielles qui va aggraver la situation, et la consommation d'espace dans une zone enclavée, néanmoins créatrice d'emploi,
- Le projet autorise les activités industrielles et artisanales sans nuisances : les nuisances ne sont pas définies. Quelles sont-elles ?
- Le projet de construction de logements sociaux dans le quartier de Picourenc ne prévoit pas d'amélioration du réseau routier au niveau de la future implantation. C'est aussi un facteur d'accroissement de la circulation, avec ses conséquences,
- le risque d'incendie en cas d'accident,
- la dangerosité du fait qu'il n'y a pas de trottoir, alors que les enfants l'empruntent à pied pour rejoindre l'arrêt de bus,

- l'enclavement de la zone d'activités. Ne pourrait-elle pas être reliée à son sud en direction d'Auribeau ?

**Avis du maître d'ouvrage :**

- Un plan d'alignement est envisagé afin de revoir si besoin le profil et l'emprise du chemin des Maures et Adrets
- Hors-sujet, ne concerne pas le PLU
- Hors-sujet, ne concerne pas le PLU
- Seul parc d'activités de Peymeinade, la zone de Picourenc n'est pas enclavée dans la mesure où elle est desservie par 2 voies : le chemin des Maures et Adrets et le chemin de la Frayère. Le PLU ne permet pas une nouvelle consommation d'espace. Le périmètre de la zone d'activité n'a pas été modifié depuis le POS.
- La notion d'activités non nuisantes n'étant pas suffisamment précise, elle sera supprimée dans l'article UZ 1. Toutefois, la commune restera vigilante sur les activités souhaitant s'implanter dans la zone. Aussi, dans l'article UZ2 sera confirmée l'interdiction de l'implantation de nouvelles activités liées aux Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation. La commune pourra dès lors supprimer le paragraphe suivant « ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'inconfort ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens »
- Un plan d'alignement est envisagé afin de revoir si besoin le profil et l'emprise du chemin des Maures et Adrets
- Hors sujet
- Hors sujet
- la zone de Picourenc n'est pas enclavée dans la mesure où elle est desservie par 2 voies : le chemin des Maures et Adrets et le chemin de la Frayère. Un accès par le Sud ne sera pas envisageable au regard des contraintes réglementaires : DTA, NATURA 2000.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Le maître d'ouvrage a rappelé au commissaire enquêteur le cadre historique de l'environnement. La zone d'activités de Picourenc est antérieure à la construction des habitations qui bordent la desserte de celle-ci. Les riverains ont acquis les parcelles et construits en connaissance de cause, plutôt dans des conditions financières avantageuses.

Concernant les nuisances, des intervenants ont confirmé que des nuisances sonores ont été effectives à une époque, mais qu'elles ont été réduites depuis. Il est délicat d'apprécier les nuisances, et à ce titre, la réponse de la commune interdisant toute activité liée aux ICPE, et donc soumise à autorisation, répond juridiquement aux préoccupations des riverains.

De plus, la zone d'activités n'est pas développée. La croissance attendue, par une meilleure gestion de l'espace existant, et donc l'augmentation de circulation consécutive, sera limitée. Cette initiative devrait favorablement permettre la création d'emplois sur la commune.

Le projet de construction de logements sociaux (zone UMd1) est de taille modeste, puisque sont prévus 25 logements.

**La commune envisage de modifier son projet en procédant à un plan d'alignement du chemin des Maures et des Adrets. Cette initiative répondrait aux préoccupations des riverains, et contribuerait à une meilleure sécurisation de l'ensemble des usagers, en envisageant aussi la création d'un cheminement piéton.**

### Observation N° 22

Madame Agnès VIZZAVONA-CHARBIT, propriétaire des parcelles 213 et 214, qui correspondent à la zone UMd1, est en cours de négociation pour la vente de son bien. La vente envisagée s'effectuerait avec un bailleur qui développerait une construction à vocation de logements sociaux (société 3F). Elle demeure toutefois prudente sur la réalisation de cette vente à cause d'importantes réserves, de la part du potentiel acquéreur, sur la question de l'assainissement collectif. Une promesse de vente avait déjà été signée, et a été annulée avec Logis Familial pour cette raison.

Aussi elle souhaite préserver des droits futurs en cas d'échec de cette vente, en sollicitant dans cette hypothèse un reclassement en zone UD.

### *Avis du maître d'ouvrage :*

Le maintien de la zone UMd1 est retenu. Si le projet du bailleur social ne peut être mené à bien au regard de la problématique d'assainissement, la commune pourra modifier le PLU ultérieurement (dans le cadre d'une nouvelle procédure).

### *Avis du commissaire enquêteur :*

L'avis du maître d'ouvrage est partagé, la commune ne pouvant émettre des options. Il convient de préciser que la municipalité est bien concernée par le projet qui figure dans le contrat de mixité sociale signé avec le préfet.

**Observation N° 23**

Monsieur Jean-Louis ELEGANT constate que le terrain dont il est propriétaire fait l'objet d'une prescription pour l'existence sur celui-ci d'éléments paysagers et patrimoniaux. Il est titulaire d'un permis de bâtir datant de 2015, lui autorisant une construction à la hauteur de 8 % de la superficie. Il connaît les spécifications complémentaires qui l'obligent à remplacer les oliviers qu'ils devraient ôter pour la construction, et à conserver les restanques.

Monsieur ELEGANT souhaite avoir des assurances que les droits qu'il a jusqu'à présent seront maintenus sur les parcelles BA 0020, 0023, 0024 0025 et 0026, d'une surface de 4 741 m<sup>2</sup>.

***Avis du maître d'ouvrage :***

M ELEGANT a fait la demande en mai 2015 d'un Certificat d'urbanisme d'information, valable 18 mois. Les règles applicables étaient alors celles du POS. Le PLU instaure de nouvelles règles de constructibilité, différentes de celles de l'ancien POS.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Le CES sera maintenu à 8 % en zone UD, répondant ainsi à la préoccupation de Monsieur ELEGANT.

**Observation N° 24**

Monsieur Christophe BLASO se dit satisfait des informations obtenues sur le projet de PLU, qu'il va consulter de manière plus approfondie avant de déposer une éventuelle observation.

Monsieur BLASO n'a pas effectué d'observations pendant l'enquête publique.

**Observation N° 25**

Madame Hélène PELINQ épouse COAT est actuellement en cours de succession avec ses deux frères pour la propriété de feu Monsieur Henri PELINQ. Elle déclare également être légataire universelle désignée par testament de son père. Le bien est sis au 66, avenue de Boutiny, et ajoute que la succession avec ses frères est délicate. Il concerne les parcelles AH 0147, 0148, 0149 et 0150.

Dans le cadre de la succession, elle espère pouvoir acquérir la totalité du bien, et d'y développer une activité économique autorisée par le futur PLU. Elle estime que le règlement de la zone UC lui est plus favorable, et souhaite que la parcelle soit classée ainsi plutôt qu'en zone UB tel que prévu dans le projet.

***Avis du maître d'ouvrage :***

La commune maintient le classement en zone UB qui est justifié par l'aménagement des abords de la RD2562/Avenue de Boutiny desservant le centre-ville.

***Avis du commissaire enquêteur :***

La suggestion de Madame PELINQ s'inscrit dans le cadre de problématiques familiales qu'elle décrit dans son observation. Elle pense que si elle obtenait satisfaction pour le reclassement en zone UC, l'estimation du bien serait moindre, et qu'ainsi le montant de la soule à verser à ses frères serait réduite.

Ces arguments ne sauraient être opposables à l'économie générale du projet dans la mesure où ils ne répondent nullement au principe de la théorie du bilan avantages/inconvénients, entre l'intérêt collectif et l'intérêt individuel.

**Observation N° 27**

Monsieur Jean-Louis LAUTARD après avoir obtenu les informations nécessaires le concernant, est revenu nous déposer un dossier. Il est propriétaire des parcelles A 1638 et 1639 (3 700 m<sup>2</sup>) section OA04 depuis 1983. Sans interruption depuis la première révision du POS pour ce quartier en 1992, les parcelles sont constructibles, sous réserve de conformité avec le PPRIF. En 2007, grâce aux aménagements effectués, les parcelles ont été classées en zone Bo (zone de danger moyen) du PPRIF. Des hydrants ont été mis en place.

Actuellement les signatures pour la voie de désenclavement sont en cours, ce qui permettra la révision du PPRIF qui devrait débloquer l'inconstructibilité sur ces parcelles.

Monsieur LAUTARD demande en conséquence l'intégration de ses deux parcelles en zone UD.

***Avis du maître d'ouvrage :***

S'agissant d'une erreur matérielle, les parcelles seront incluses dans la zone UD.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Les deux parcelles sont limitrophes de la zone UD. L'investissement de Monsieur LAUTARD pour se mettre en conformité avec le PPIRF et les signatures en cours lui offrent, sous ces conditions, la possibilité d'user des règles de la zone UD.

**Observation N° 28**

Madame Stéphanie FUSET, après avoir obtenu les informations nécessaires, complète et remet un dossier contenant une lettre de présentation et des annexes pour sa propriété sise sur les parcelles AS 206 et 207, d'une surface de 2 760 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une proposition de modification concernant le tracé de la trame verte.

Dans le projet, la trame verte rend inconstructible 50 % de son terrain. Madame FUSET constate qu'elle est plus impactée que les parcelles avoisinantes, et relève une incohérence du fait que la zone ne suit pas le vallon. Elle propose elle-même une modification du tracé.

Madame FUSET rappelle qu'elle a soumis un projet de construction de 2 villas qui avait été accepté en commission d'urbanisme (2014), puis le rejet récent d'une DP dans le cadre du futur PLU ; elle remet les documents en attestant.

***Avis du maître d'ouvrage :***

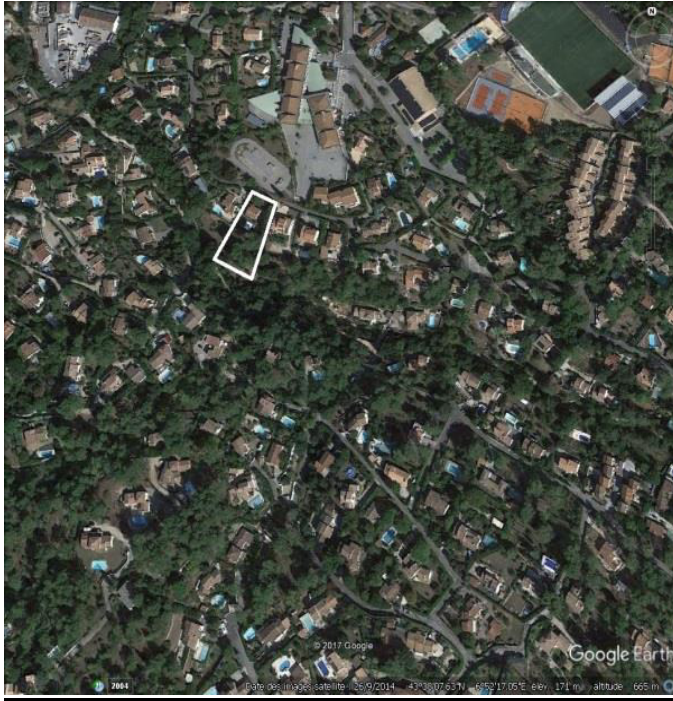
L'ajustement proposé constitue une réduction trop importante de la trame verte qui ne jouerait plus son rôle de continuité écologique. Le maintien de la trame verte en l'état est retenu.

***Avis du commissaire enquêteur :***



La flèche indique le bâti de la parcelle de Madame FUSET, la ligne blanche la limite nord prévue par le PLU, la ligne rouge la limite nord proposée dans l'observation.





Le polygone correspond à la parcelle de Madame FUSET, vue dans un environnement plus large. Sur cette photo aérienne, la végétation du vallon est tout à fait visible. Une légère réduction de la largeur de la trame verte telle que proposé n'entraverait pas la continuité écologique, et éviterait un préjudice à la propriétaire dont le projet est ancien, même si elle ne l'avait pas mené à terme. Telle sera notre recommandation à l'équipe municipale.

### **Observation N° 29 et 42**

Monsieur CHRISTMANN est propriétaire des parcelles AI 004,005, 006 et 007. Après avoir reçu les informations nécessaires, il constitue et remet un dossier le concernant.

Il a obtenu en janvier 2016 le permis de construire n° PC 00609515E0021. Des raisons personnelles ont alors contraint le propriétaire à surseoir à son projet. Son nouveau projet, envisageant une division en deux lots, a obtenu un certificat d'urbanisme le 4 novembre 2016.

Dans le contexte du projet de règlement du PLU, Monsieur CHRISTMANN dépose une déclaration préalable de division le 18 janvier 2017. Celle-ci fait l'objet d'une opposition. Il sollicite une révision du PLU.

### ***Avis du maître d'ouvrage :***

La commune prévoit le maintien de la zone UDa afin de respecter la protection paysagère des contreforts de Cabris et la gestion économe du foncier comme le prévoit le PADD. La trame verte impactant le terrain de M. CHRISTMANN pourra être ajustée au regard du permis de construire qui a été délivré.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Les parcelles de Monsieur CHRISTMANN étant situées en zone UDa en plus de la trame verte, son intérêt est de construire dans les délais de validité de son permis, faute de quoi il perdrait cette possibilité.

**Observation N° 31**

Mme G. LEICEAGA, souhaite être tenue informée des aménagements prévus entre Cantine et Cardelle, regrettant en même temps le manque d'entretien dans le secteur.

Elle interroge le maître d'ouvrage sur des réunions d'information qu'elle souhaite pour expliciter le PLU.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Nous prenons acte de cette observation.

***Avis du commissaire enquêteur :***

La requête de Madame LEICEAGA ressort des réunions d'information organisées par la municipalité, et non de l'enquête publique en cours.

Quant à l'information sur le PLU, elle avait la possibilité de se rendre aux réunions et expositions qui ont eu lieu au moment de la concertation, et auprès du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique.

**Observations N° 33 et 41**

Monsieur Pierre RAMONDA, propriétaire de la parcelle BE 113 dans le quartier de Candeou-est, constate que le futur règlement ne pourra plus lui permettre l'agrandissement de sa maison. Il souhaite donc une révision concernant la distance de construction à 10 mètres des lignes séparatives, alors qu'elle est actuellement de 5 mètres.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Il n'est pas prévu de modification des règles de prospect dans la zone UD. Il s'agit d'une zone d'habitat à faible densité dont les règles permettent la préservation du caractère paysager. Les zones de densification sont davantage situées à proximité du centre-ville (zones UA et UB).

***Avis du commissaire enquêteur :***

La parcelle n° BE 0113 de Monsieur RAMONDA est impactée sur une grande partie de sa surface à la fois par la zone rouge du PPRIF et par la zone Natura 2000. A l'observation du plan cadastral, et au regard des règles fixées dans le règlement de la zone UD (10 mètres des lignes séparatives et 5 mètres de l'alignement des voies), il apparaît que Monsieur RAMONDA doit pouvoir trouver une solution lui permettant de réaliser son projet, en bâtissant par exemple au nord de l'existant.

**Observation N° 34**

Monsieur Arnaud PONCHAU sollicite le rattachement de la parcelle AE 0220 en zone UA alors qu'elle est prévue en UB. Cette demande s'inscrit dans un projet « pôle santé » qu'il veut développer.

***Avis du maître d'ouvrage :***

La commune intégrera ladite parcelle en zone UA. Le devenir du front urbain le long de la RD 2562/Avenue de Boutiny depuis le chemin du Suye justifie cet ajustement mineur de zonage.

***Avis du commissaire enquêteur :***

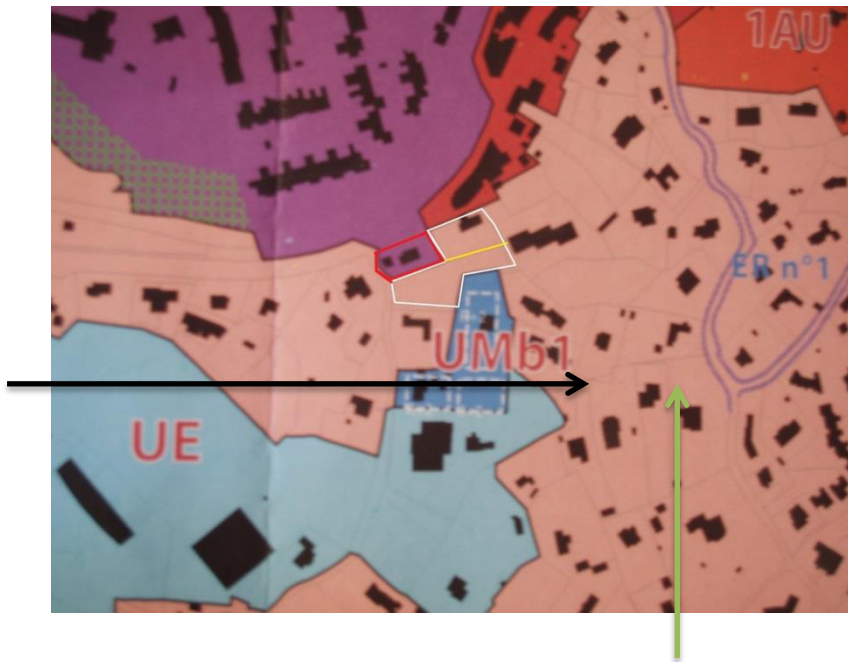
Monsieur PONCHAU est pharmacien et occupe actuellement la parcelle mitoyenne AE 0426 qui sera en zone UA. Il est en cours d'achat de la parcelle AE 0220 sous conditions suspensives. Ce reclassement pour lequel le commissaire enquêteur est favorable, est à mettre en relation, par logique, à l'observation n° 9 qui figure ci-dessous.

**Observation N° 9**

Monsieur Antoine VALENTINI, propriétaire des parcelles AS 107, AS 233 et AS 106, constate que celles-ci sont classées en zone UC dans le projet, et limitrophes aux zones UA et UB. Il souhaite un reclassement en zone UB afin d'éviter une dévalorisation de sa propriété, s'appuyant sur la possibilité d'une éventuelle construction à une hauteur R+2.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Dans le cadre de l'actuel projet de PLU, le classement en zone UC est maintenu.

***Avis du commissaire enquêteur :*****Légende :**

- la flèche noire indique la parcelle (polygone rouge) en cours d'acquisition par Monsieur PONCHAU, et qui va être classée en zone UA. La zone UA apparaît de couleur rouge foncé sur le plan,
- la flèche verte indique les deux parcelles de Monsieur VALENTINI, qui a exprimé dans son observation le souhait de voir classer celles-ci en zone UB (en violet) et non UC comme prévu (orange).

Les parcelles de Monsieur VALENTINI sont situées en zone UC dans une sorte de corridor, bordé au nord par les zones UA et UB, et au sud par une zone UMb1 à vocation de logements sociaux. De plus, la parcelle AS 108 mitoyenne à son est, connaît une surface bâtie bien plus importante.

Afin d'assurer la continuité des zones, il paraît souhaitable de modifier le zonage de la parcelle AS 0233 (parcelle nord du polygone blanc) en zone UA, ce qui donnerait satisfaction à Monsieur VALENTINI en terme de constructibilité (R+2) sans préjudice pour la commune.

**Observation N° 36**

Monsieur et Madame DEPIERRE fondent actuellement une association qui regrouperait les riverains du chemin privé du 26, avenue du Docteur BELLETRUD. Ils sont inquiets suite à la présence récente de topographes sur le chemin qui dessert les villas et l'usine mitoyenne, leur laissant penser à la réalisation d'un projet d'urbanisation à proximité.

Monsieur et Madame DEPIERRE et leurs voisins ont remis un document dans lequel ils expriment leur désaccord à une réduction de l'espace protégé (trame verte sur la parcelle AE 386).

***Avis du maître d'ouvrage :***

Aucune modification ne sera apportée à la trame verte figurant sur le projet de PLU.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Nous avons fait prendre connaissance du plan de zonage et du règlement, et pu rassurer les personnes signataires de la pièce jointe qu'ils ont déposé lors de leur visite à la permanence du commissaire enquêteur.

La parcelle AE 386 concerne l'usine, objet de l'observation n° 48.

**Observation N° 37**

Monsieur Thierry ROMEO, hydrogéologue, s'étonne que le règlement prévoit pour toutes les constructions un bassin de rétention des eaux pluviales unique, de 70 l/m<sup>2</sup> imperméabilisés, quel que soit la nature des terrains. Il suggère une étude à la parcelle.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Le ruissellement des eaux pluviales est une problématique majeure sur le territoire peymeinadois. Aussi, le PLU est venu préciser les prescriptions sur les dispositifs de rétention qui n'existaient pas dans le précédent POS. La capacité de 70l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée permet une rétention suffisante cohérente avec les capacités retenues sur le bassin grassois.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Il n'existe pas à l'échelle de la commune de plan de zonage de gestion des eaux pluviales. Elle sera traitée au niveau des observations dématérialisées 20 et 23 (page 70).

**Observation N° 38**

Monsieur Thierry ROMEO, également gérant d'une TPE de maçonnerie et bâtiment, regrette de ne pouvoir disposer sur la commune d'endroit facilitant le développement de son activité. Il regrette qu'à l'exception de la zone UZ, qui serait saturée, il ne puisse créer un dépôt de stockage.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Les zones résidentielles et les zones économiques essentiellement commerciales (UX) situées aux entrées de ville ne sont pas destinées à recevoir des dépôts de stockage pouvant nuire au cadre de vie peymeinadois. Les zones UX participent à la vitrine de Peymeinade le long de la RD 2562.

***Avis du commissaire enquêteur :***

La zone UZ n'est pas très éloignée du centre de la commune, et dispose semble-t-il de possibilités. Lors de la visite de la commune en préalable à l'enquête publique, le commissaire enquêteur a pu constater que des terrains étaient non occupés.

**Observation N° 39**

Monsieur Dominique VERAN, garagiste à La Cantine, attire l'attention sur la qualité du réseau routier, et donc la dangerosité, entre la route de Draguignan et le chemin des Jaisous, dans le contexte d'un projet de construction dans le secteur (Escarabin).

Il déplore par ailleurs l'impossibilité de clôturer et de construire dans les zones de trame verte.

***Avis du maître d'ouvrage :***

L'avenue du Docteur Belletrud pourra constituer l'accès privilégié vers le projet de logements des Pins Escarabins.

La trame verte n'est pas constructible en raison de la préservation des milieux et du cadre de vie.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Le projet de logements du secteur UMb2 prévoit la construction de 80 logements. Des aménagements pourraient être envisagés pour pallier à des risques liés à la dangerosité judicieusement signalée. S'agissant d'un carrefour sur une route départementale, cette observation pourrait être utilement reprise dans le cadre du projet de PDU.

**Observation N° 40**

M. MARCOUX s'inquiète de l'évolution du quartier des Jaisous mixant logements et entreprises, et des nuisances consécutives.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Il n'y a pas d'activités bruyantes et polluantes dans ce secteur qui restera à caractère résidentiel.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Le projet de PLU ne prévoit pas d'évolution susceptible de justifier l'inquiétude de M. MARCOUX. Ce quartier est situé en zone UDa, inconstructible.

**Observation N° 43**

Voir observation n° 4 reçue par courrier manuscrit. Document remis joint à celle-ci.

**Observation N° 44**

Le rédacteur Monsieur SOUNIER se dit satisfait des réponses à ses interrogations.

**Observation N° 45**

Monsieur et Madame FOUQUET déposent un dossier, qui fait suite à des échanges de courrier avec la mairie en août et septembre 2016, dont les observations portent sur quatre points différents :

- 1) Concernant les parcelles BA 21,22 et 27 la famille souhaite le maintien du CES à 8 %, comme c'était le cas précédemment, et non à 4.5 % comme envisagé dans le projet.
- 2) Sur ces mêmes parcelles plantées d'oliviers, il souhaite pouvoir déplacer le nombre d'oliviers nécessaires à une construction et les remplacer nombre pour nombre, mais en dépassant éventuellement le taux de 10 % prévu dans le projet. Il souhaiterait obtenir un taux de 30 %.
- Egalement propriétaire en famille de la parcelle BA 32 située en zone naturelle, les rédacteurs souhaitent que celle-ci soit classée en zone agricole, arguant du fait que les zones agricoles sont peu importantes, et ajoutant que cela améliorerait la sécurité des habitations situées à proximité.
- La famille dénonce le droit à construire bonifié de 4.5 à 7 % dans le cadre d'un projet immobilier de plein pied en zone UD, et cite un exemple de réalisation qui dénature l'environnement
- Enfin elle conteste les matières interdites pour les clôtures au titre des brise-vues.

***Avis du maître d'ouvrage :***

- Afin de répondre aux observations de la DDTM sur les coefficients d'emprise au sol (CES) proposés dans le projet de PLU et aux remarques issues de l'enquête publique, la commune proposera une augmentation des CES dans les zones UC et UD.
- La commune souhaite la préservation des éléments paysagers et du patrimoine. Le taux de 10% des oliviers pouvant être déplacés est maintenu.

- La commune maintient le classement en zone naturelle de la parcelle BA n°32 car aucun projet agricole concret n'est connu à l'heure actuelle.
- La typologie des clôtures ne sera pas modifiée.

**Avis du commissaire enquêteur :**

1) Le CES en zone UD sera de 8 %, et non de 4.5 % comme prévu dans le projet. En ce qui concerne le taux de déplacement des oliviers, celui de 10 % semble raisonnable. L'augmentation du CES devrait permettre à la famille FOUQUET de trouver une solution quant à un projet de construction éventuel.

2) La commune affirme être favorable à des créations de zone agricole pour autant qu'il y ait des projets concrets. Monsieur et Madame FOUQUET auront des opportunités d'obtenir satisfaction lors de prochaine révision du PLU s'ils le souhaitent.

3) La requête dénonçant la bonification du droit à construire si le projet est de plein pied disparaît ; le taux unique de 8 % étant retenu.

4) La commune favorise un environnement paysager végétalisé cohérent, y compris pour les clôtures.

**Observation N° 46**

L'observation vient en complément de l'observation dématérialisée n° 3, traitée de manière groupée concernant la zone de Picourenc (voir supra observation n° 21).

En plus des éléments abordés comme indiqué, Monsieur Dominique PIOT, président de l'association « Défendons Picourenc » nous indique que l'association a été consultée en amont en tant que membre agréé du GADSECA (Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur).

L'association « Défendons Picourenc » a eu connaissance du projet de PLU au titre des associations, et avait répondu par courrier du 20 janvier 2017. Le Président constate que l'avis de l'association ne figure pas au dossier du projet et demande son insertion.

Cette lettre ayant disparu, l'association a de nouveau remis ce document par voie dématérialisée.

L'association salue le travail de l'équipe en place qui travaille depuis trois années sur ce futur PLU, mais exprime néanmoins un avis défavorable. Les remarques portent sur :

- une évaluation de la croissance démographique au-delà de la tendance de ces dernières années,
- d'éventuelles activités industrielles,
- la consommation d'espace dans une zone enclavée, néanmoins créatrice d'emploi,
- des suggestions en matière de rédaction du règlement écrit en zone UZ,



- des risques consécutifs à la création de la zone UMd1.

Dans une observation manuscrite ajoutée lors d'une permanence du commissaire enquêteur, Monsieur Dominique PIOT attire l'attention sur le CES qu'il estime très bas (7 % pour une construction de plain-pied). Aussi recommande-t-il le relèvement du CES en cohérence avec l'existant, et permettre une possibilité d'extension pour l'existant, par exemple de 200 m<sup>2</sup>.

***Avis du commissaire enquêteur :***

La perte de ce courrier n'a pas d'incidence ni conséquence sur l'économie générale du projet de PLU. Dès sa réception, le document a été ajouté au dossier et pris en compte suivant les prescriptions en vigueur.

Un échange avec le président de l'association, Monsieur Dominique PIOT a confirmé l'absence de conséquence. Monsieur PIOT en a convenu et a rassuré les membres de l'association.

Concernant les observations, la commune a précisé que la projection à 10 ans d'une population de 11 000 personnes n'est pas un objectif, mais une base permettant d'envisager les infrastructures collectives répondant à des besoins. Comme nous l'avons étudié dans la première partie de cette étude, les tendances démographiques laissent à penser que ce chiffre ne sera pas atteint. Cette projection n'a donc aucune conséquence néfaste, tant sur le projet de PLU que sur la vision de PEYMEINADE à un horizon de 10 ans.

Les autres observations ont été traitées supra.

**Observation N° 47**

Madame Claire SOUPPART vient s'informer plus avant pour l'ER n°4 : amélioration de la voirie avec création de cheminement piéton concernant le chemin de Candéou. Elle manifeste son accord pour la construction d'une nouvelle rue entre Rivière Azur et le cimetière (ER n° 7) qui facilitera à son point de vue la circulation dans le chemin de Candéou.

Elle prendra rendez-vous avec l' élu responsable afin d'obtenir plus de précisions sur l'ER n° 4.

**Observation N° 48**

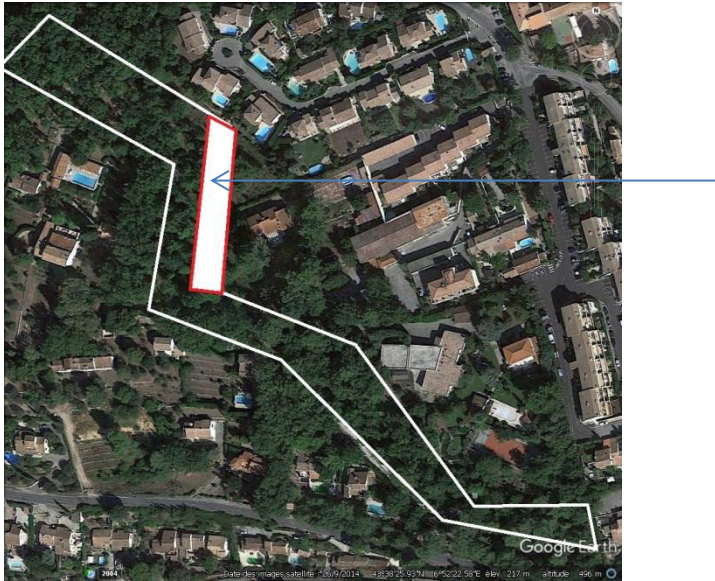
Madame Yvette TOPI remet un dossier en sollicitant une modification du tracé de la trame verte. Elle est propriétaire des parcelles cadastrées AE 53,54 et 386 en zone UB, lui permettant la construction de logements (y compris des logements sociaux) et d'hébergements. Elle constate l'existence de la trame verte sur plus de la moitié de sa propriété, facteur de nouvelles contraintes dans son projet.

Elle estime être lésée dans son projet, rendant inconstructible la partie ouest qu'elle estimait propice à une édification. Elle souhaite une réduction du tracé de la trame verte à une largeur de 10 mètres dans cette zone, et propose en contrepartie son augmentation dans la partie sud-est de sa propriété.

***Avis du maître d'ouvrage :***

La propriété de Mme TOPI était impactée par des Espaces Boisés Classés (EBC) en intégralité dans le POS, anciennement en vigueur. Afin de permettre une optimisation du foncier dans des secteurs à proximité du centre-ville et de ses services, le projet de PLU a réduit la zone inconstructible sur la propriété de Mme TOPI. Il a toutefois maintenu une ceinture verte permettant une préservation du cadre de vie paysager du quartier. Aucune modification du zonage et de tracé de la trame verte n'est envisagée.

***Avis du commissaire enquêteur :***



La zone blanche indiquée par la flèche correspond à la partie que Madame TOPI voudrait voir sortie de la trame verte pour y réaliser un projet immobilier. La commune nous précise que la propriété était auparavant impactée dans son intégralité par des EBC, et qu'ainsi le nouveau projet a réduit la zone inconstructible.

La photo aérienne montre que cette zone est boisée, et justifie pleinement le tracé de la trame verte tel que prévu dans le projet de PLU.

**Observation N° 49**

Le rédacteur de l'observation, Monsieur GNOATO, propriétaire de la parcelle A 1612, située en zone naturelle, souhaite que celle-ci soit classée en zone Uda. Il argumente sa demande par le fait que dans cette zone, il y a continuité d'une dizaine de maisons qui sont alimentées en eau, téléphone, EDF, et qu'elles sont protégées par des bornes incendie.

***Avis du maître d'ouvrage :***

La commune maintient le classement en zone N car la propriété concernée et celles avoisinantes ne sont pas en continuité avec la zone urbaine.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Cette parcelle se trouve en milieu naturel qui ne correspond pas à la définition de la zone UD. Par ailleurs, la zone UDa est bien spécifique, et pour le quartier de l'Apié, la DDTM demande une réduction pour mieux le protéger. Le maintien de la parcelle de Monsieur GNOATO en zone N est donc justifié.

**Observation N° 51**

Madame CAPPATTI remet une pétition en date du 27 avril 2016 adressée au maire de la commune, dans laquelle elle dénonce le projet de construction d'un immeuble de logements sociaux dans le quartier de Picourenc. Elle réitère les arguments largement évoqués par ailleurs quant aux conséquences de ce nouvel édifice, et conclut en souhaitant l'abandon du projet.

La pétition est signée par environ 40 personnes.

***Avis du maître d'ouvrage :***

La commune est carencée en logements sociaux et doit répondre à des obligations législatives. Le projet Chemin de Maures et Adrets est un projet d'initiative privée.

***Avis du commissaire enquêteur :***

L'opposition au projet et les réponses correspondantes ont déjà été formulées dans la partie dite « Picourenc ».

**Observation N° 52**

Madame Rita MASSAD après s'être informée sur le projet de PLU émet une observation concernant l'ER n° 3, concernant le chemin de Saint Marc. Elle agrée cette initiative, et souhaite vivement la création de cheminements piétons et de leur sécurisation par la création de trottoir.

Madame MASSAD a été invitée à être attentive lorsque le projet sera en phase de pré réalisation.

**Observation N° 53 à 56**

Les personnes ayant remis les observations écrites portant les numéros 53 à 56 se sont présentées en tant qu'élus de l'opposition, l'une d'entre elles représentant une élue, indisponible. Il s'agit de Messieurs Marc BAZALGETTE, Pierre FAURET, Michel

**DISSAUX et Philippe SAINTE-ROSE FANCINE. Il convient toutefois de préciser que Monsieur DISSAUX n'est pas un élu.**

Les rédacteurs se sont répartis le travail, et ont remis quatre parties différentes auxquelles ils adhèrent, intitulées :

- remarques générales,
- document règlement,
- observations dans le cadre de l'enquête publique,
- historique.

**Dans le premier document**, le rédacteur regrette que le projet de PLU n'ait pas été modifié à la suite des remarques des PPA, ce qui aurait permis aux peymeinadois de disposer d'un document à jour. Il regrette également que les élus d'opposition n'aient pas eu accès avant l'enquête publique aux remarques de ces PPA.

Le document de 13 pages reprend ensuite les remarques des différents PPA jugées pertinentes, et ajoute des extraits du rapport de la chambre d'agriculture, listant un certain nombre de lieux où l'activité agricole serait possible.

**Le second document concernant le règlement** sollicite le maître d'ouvrage afin qu'il prenne en compte les remarques des PPA, et indique que celui-ci devra être amendé après adoption du SCoT. **S'ensuit un certain nombre de remarques et suggestions, non reprises ici, sur les différents points du règlement auquel le maître d'ouvrage pourra répondre, celui-ci étant détenteur d'une copie du document.**

**Le troisième document** observe en préliminaire le choix peu judicieux de l'enquête en période estivale, les modalités d'accueil en mairie pour la consultation du projet, l'absence d'information dans le bulletin municipal, l'absence de prise en compte des comités de quartier, l'absence d'information faite « a minima », et l'absence de fourniture des documents municipaux entre l'arrêt du PLU et le lancement de l'enquête.

La seconde partie consiste à la remise en cause du projet quant à l'évaluation de la population à un horizon de 10 ans, ce qui constitue une critique du projet adopté en conseil municipal. Viennent ensuite la question de l'aire d'accueil des gens du voyage prévue en tranche conditionnelle, la remise en question au moins partielle de la zone 2AU, une zone A trop réduite, et enfin la question de la zone de Picourenc et sa desserte.

**Le quatrième document** constitue une remise en cause des conditions de la concertation publique, puis sur l'opportunité des choix du PADD. Y sont ajoutées des récriminations déjà évoquées dans les documents précédents.

***Avis du maître d'ouvrage :***

- le projet de PLU arrêté ne peut être modifié entre la consultation des PPA et l'enquête publique. La consultation des avis des PPA se fait en même temps que la consultation du projet de PLU lors de l'enquête publique.

- Le PLU pourra être modifié ultérieurement pour la création de zones agricoles sous réserve que des projets agricoles sérieux soient proposés.
- L'enquête publique s'est tenue du 19 juin au 21 juillet 2017, soit avant et pendant la période de vacances scolaires ce qui a permis aux habitants et aux résidents non permanents (résidences secondaires) de pouvoir y assister. Par ailleurs, le dossier d'enquête était disponible en ligne sur le site de la mairie. Le commissaire-enquêteur a également tenu des permanences le soir (jusqu'à 19h) et un samedi matin afin de permettre à une large partie de la population de participer.

Les moyens d'information de la population ont été variés : presse local, site internet, panneaux d'affichage (urbain et communal), banderole en entrée de ville, etc. L'information a été bien diffusée : le commissaire-enquêteur a reçu 80 observations (registre, courriels et courriers).

- Sur les différentes remarques :
  - o **Démographie** : le POS permettait l'accueil de 12 000 habitants. Le PLU a fixé un plafond de 11 000 habitants maximum. Il ne s'agit pas d'un objectif à atteindre. Le souhait de la commune était bien de maintenir l'esprit village de Peymeinade d'où la réduction de la capacité d'accueil du PLU par rapport au POS
  - o Aire d'accueil des gens du voyage : La commune n'a pas obligation de préciser la localisation de l'emplacement pour la tranche conditionnelle. Dans son courrier en date du 19/06/2017, le Préfet indique « Dans la mesure où le PADD que vous avez arrêté anticipe bien le principe d'une aire d'accueil des gens du voyage, il n'y a donc plus lieu à ce stade de vous demander expressément sa localisation dans le PLU ».
  - o Zone 2AU : Le schéma d'aménagement de la zone n'est pas encore défini (d'où le classement en zone 2AU). Il est néanmoins prévu de maintenir une zone naturelle et paysagère pour préserver la qualité du site en entrée de ville.
  - o Zones agricoles : Le PLU pourra être modifié ultérieurement pour la création de zones agricoles sous réserve que des projets agricoles sérieux soient proposés.
  - o **Zone de Picourenc et sa desserte** : Un plan d'alignement est envisagé afin de revoir si besoin le profil et l'emprise du chemin des Maures et Adrets

#### ***Avis du commissaire enquêteur :***

1) Les remarques des PPA sont étudiées par ailleurs, ont fait l'objet d'un rapport de synthèse et de réponse de la part du maître d'ouvrage. Le dialogue a été encore plus étroit avec la DDTM, en témoigne la lettre de Monsieur le Préfet du 19 juin 2017. La procédure a été respectée et il n'y a pas lieu de modifier le projet soumis à enquête publique au retour des observations des PPA.

2) Les rappels à la réglementation ne nécessitent pas de commentaire de la part du commissaire enquêteur, la commune ayant respecté les procédures et le projet comportant les pièces imposées par la réglementation. Il en sera de même ultérieurement lorsque le SCoT sera adopté.

3) Cette partie est une remise en cause de la stratégie et de la vision de la majorité actuelle. Elle n'a pas lieu d'être analysée dans le cadre de l'enquête publique. La conclusion du document atteste d'une prise de position en vue des prochaines échéances électorales dans la commune. Il en est de même pour le document intitulé « Historique » qui fait l'objet de l'observation n° 56.

Les observations concernant l'information et l'organisation de l'enquête publique appellent les remarques suivantes :

- L'information règlementaire a été effectuée. La visite sur le terrain a permis de vérifier l'affichage sur les panneaux de la commune en de nombreux points. Les moyens de communication via internet et les réseaux sociaux ont été utilisés. L'information du public a été largement suffisante, et non pas faite a minima.
- Le choix de la période, à cheval sur l'année scolaire et les vacances, est tout à fait favorable à une participation du public. Il en est de même pour le choix des dates et horaires des permanences, favorisant la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur en fonction des contraintes de chacun. En témoignent les 85 observations qui ont été faites, aussi bien par des propriétaires habitants la localité à l'année que par des résidents secondaires. La quasi-totalité des observations faites sur les deux registres (57) ont été rédigées lors des permanences.

### **3.3.2. Analyse détaillée des observations dématérialisées**

#### **Observation N° 1**

Madame Audrey ARNAUD, chargée d'études à SDP Conseil, adresse un mail, dans lequel elle indique travailler pour l'association « Peymeinadois ensemble ». Selon ses termes, plusieurs membres de l'association sont venus voir le commissaire enquêteur lors de la première permanence du 19 juin 2017. Ce dernier leur a indiqué un courrier de Monsieur le Préfet concernant la mutualisation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Madame ARNAUD demande à avoir une copie de la lettre du Préfet, ou de sa mise en ligne.

#### ***Avis du commissaire enquêteur :***

Le mail objet de la demande de Madame ARNAUD a été mis en ligne. Cette lettre a été ajoutée au dossier dans l'après-midi du 19 juin, à la demande du maître d'ouvrage. Monsieur TCHOBANIAN, directeur de l'urbanisme a immédiatement informé les personnes venues en début d'enquête et qui n'avaient pas connaissance du document déposé. Le commissaire enquêteur a informé les visiteurs venus en fin d'après-midi de cette modification.

Le Président de l'association et son conseil sont venus rencontrer le commissaire enquêteur le 7 juillet 2017 et ont remis un dossier objet de l'observation écrite n° 17 étudiée supra.

**Observation N° 2**

Madame BORSOTTO qui est propriétaire de l'ensemble des parcelles de la zone UMb3, dite zone de mixité sociale, constate que le règlement impose dans la construction future 100 % de logements sociaux. Selon ses informations la jurisprudence ne permet pas un tel pourcentage. Elle remet une copie du texte en question, qu'elle détient de son conseil.

Le conseil a adressé par courrier du 5 juillet 2017 au commissaire enquêteur un dossier confirmant la demande de Madame BORSOTTO, de réduire la part dévolue aux logements sociaux. Maître Marie SACCHET s'appuie sur un jugement de la Cour administrative d'appel de Marseille à l'occasion d'un arrêt rendu le 16 décembre 2016. Ce dernier annule la délibération du conseil municipal de Saint Jean de Fos approuvant le PLU.

***Avis du maître d'ouvrage :***

La commune de Peymeinade a fait l'objet d'un constat de carence pour la production de logements locatifs sociaux. Elle a l'obligation de produire un nombre de logements défini par les services de l'Etat par période triennale. Pour y répondre, la commune propose plusieurs zones de mixité sociale dans lesquelles pourront être réalisées des logements diversifiés type PLAI, PLUS et PLS. Ces opérations réparties sur l'ensemble du territoire communal participent à la mixité sociale dans les différents quartiers.

Hormis les secteurs UMa et UMe, seuls des logements pourront être autorisés dans les différents secteurs UM. Cette disposition constituera une garantie supplémentaire pour la production de logements sociaux en réponse à l'avis de la DDTM.

Un taux de 100% de logements sociaux permet de rattraper le retard de production et de satisfaire les obligations législatives. Celui-ci sera maintenu sur le secteur UMb3.

***Avis du commissaire enquêteur :***

L'observation de Madame BORSOTTO est étayée par une décision récente d'un jugement de la Cour administrative d'appel de Marseille, à l'occasion d'un arrêt rendu le 16 décembre 2016. Des recherches effectuées sur internet ne laissent pas apparaître d'autres jugements rendus du même ordre, y compris sur le site « jurisurba » qui se définit comme l'actualité jurisprudentielle du droit de l'urbanisme. Une définition sur la jurisprudence précise qu'il « ne suffit pas d'une décision pour faire jurisprudence ».

Par ailleurs, l'aspect discriminatoire cité par le conseil de Madame BORSOTTO est discutable, puisqu'il ne correspond à aucun des critères discriminatoires issus de la législation française, européenne ou internationale.

Aussi les deux arguments étayant l'analyse du conseil de Madame BORSOTTO, et précisés par une graphie particulière (en gras et en rouge), à savoir l'illégalité et la discrimination, ne sont pas convaincants.

Comme l'indique le maître d'ouvrage, la commune ayant fait l'objet d'un constat de carence, a des obligations en matière de logements sociaux. Le contrat de mixité sociale pour les périodes triennales 2014 - 2016 et 2017 - 2019, signé par le préfet, le président de la communauté d'agglomération et par le maire présente en annexe le tableau de programmation

des logements sociaux à construire. Nombre de projets ont une affectation à 100 % de logements sociaux dans leur programme.

La notion de mixité sociale peut s'entendre dans différents environnements, immeuble, groupement d'immeubles, quartier, selon une appréciation personnelle, qui ne trouve pas de réponse précise dans la loi. Dans le cas présent, la mixité sociale est assurée au sein du quartier, au contact de zones UB et UDa.

Aussi, compte tenu des obligations législatives de la commune qui subit des pénalités au regard de la carence en matière de logement social, le choix de maintenir le taux de 100 % est justifié.

***Nota : Il n'est pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Il ne lui appartient donc pas de dire le droit, mais toutefois, de souligner si les dispositions légales relatives à la procédure décrite ci-dessus lui paraissent respectées.***

#### **Observation N° 4**

Maître Amaury EGLIE-RICHTERS, conseil de l'association « Peymeinadois Ensemble », venu lors de la permanence du 7 juillet, adresse une proposition de modification du texte du PADD. L'ensemble de l'observation est traité dans l'observation n° 17 du § précédent.

#### **Observation N° 12**

La famille DENIZART-RIBOLLET demeure dans le secteur des Berenguiers, en zone UC. Dans une observation dématérialisée, elle effectue une analyse critique du projet de règlement. Ce dernier présente des prescriptions qui ne modifient en rien l'ancien règlement de la zone NB, voire qui l'aggravent et par voie de conséquence qui ne permettent pas de répondre aux exigences de la loi et aux impératifs d'une gestion économe des sols.

1) Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, l'application du recul de 7 mètres à partir des limites séparatives a pour conséquence de rendre inconstructible les « dents creuses » encore disponibles, ce qui va à l'encontre de la vocation d'un zonage U.

**Une proposition** consisterait à mentionner l'article R.111-17 du code de l'urbanisme en excluant la possibilité d'une construction en limite parcellaire pour répondre à l'objectif « distance de courtoisie ». Ainsi la zone UC pourrait répondre à sa vocation d'habitat résidentiel en complétant les dents creuses sans bouleverser la dominante végétale.

2) Le rédacteur s'interroge sur l'interdiction de murs libres sans construction dans une bande de 5 mètres depuis les limites de la propriété, et demande si celle-ci ne va pas à l'encontre de la protection du patrimoine provençal, à savoir les restanques.

3) Le coefficient d'emprise au sol (CES) de 9 % dans le cas d'une construction avec un étage, ou de 13.5 % en cas de construction de plain-pied, est estimé insuffisant.

Selon le rédacteur, deux règles différentes ne peuvent par ailleurs être énoncées pour une même destination et sous-destination de construction dans une même zone.



Aussi l'augmentation du CES afin de valoriser les dents creuses est-il souhaité, à l'instar des communes voisines de Saint-Vallier-de-Thieu et de Grasse ayant un CES de 20 et 25 % respectivement.

4) Concernant l'article 6 sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, le rédacteur :

- regrette l'impossibilité de construire une maison en bois,
- trouve abusives les restrictions sur les vérandas, auvents translucides et volets roulants,
- difficile à mettre en œuvre la règle relative aux terrasses loggias et tropéziennes, car floue.

5) Une politique concrète sur la gestion des eaux pluviales doit être mise en œuvre, dans la réalisation d'un zonage pluvial, au titre de l'article L 2224-10 du CGCT, le rédacteur estimant incompatible le projet de PLU avec le Schéma d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) en vigueur.

**Note** : le rédacteur effectue des contre-propositions concrètes au projet

***Avis du maître d'ouvrage :***

- 1) La commune a privilégié la densification du tissu urbain à proximité du centre-ville et de ses services. Le projet de cœur de ville dans le cadre de la ZAC « Espace Lebon » (OAP n°1) en est la traduction concrète. Les quartiers « périphériques » n'ont pas vocation à être densifiés outre mesure. Les règles de prospect ont un intérêt multiple : limiter la consommation excessive d'espace (obligation de ne pas consommer plus de 30 ha) et l'artificialisation des sols, lutter contre le ruissellement pluvial et maîtriser l'accroissement démographique. Les distances par rapport aux limites séparatives ne seront pas modifiées. Seules les distances par rapport à l'alignement des voies dans les zones UC et UD seront modifiées (correction d'une erreur matérielle).
- 2) L'interdiction des murs (hors clôture) garantit le maintien d'une ouverture des paysages et des vues sur le patrimoine et n'a pas de lien avec les murs de restanques.
- 3) Afin de répondre aux observations de la DDTM sur les coefficients d'emprise au sol (CES) proposés dans le projet de PLU et aux remarques issues de l'enquête publique, la commune proposera une augmentation des CES dans les zones UC et UD.
- 4) La réalisation de maison en bois est autorisée dans le PLU dans le cadre de réalisation contemporaine. Les restrictions sur les vérandas, auvents, etc. garantiront une préservation du cadre de vie. Des illustrations pourront être proposées pour faciliter la compréhension des règles applicables aux loggias et tropéziennes.
- 5) Aucune remarque de PPA n'a été faite sur l'incompatibilité du PLU avec le SDAGE.

***Avis du commissaire enquêteur :***

- 1) L'avis du maître d'ouvrage est partagé. Au cours de l'enquête publique, une seule observation fait état de difficulté concernant les limites séparatives, et non en zone UC.
- 2) Les restanques entrent dans le cadre de la protection du patrimoine provençal.
- 3) Les CES uniques par zone seront de 17 % en zone UC et de 8 % en zone UD.
- 4) Un projet de construction en bois existe sur la commune.
- 5) L'absence d'un plan de zonage des eaux pluviales est signalé par ailleurs.

**Observation N° 13**

Monsieur Serge SARREBEYROUX a un projet de construction d'une villa contemporaine chemin des GRILLOUX, en zone UC.

Il sollicite une modification du règlement en ce qui concerne la hauteur limitée à 6 mètres, estimant que la règle pénalise les constructions contemporaines à toit plat par rapport aux constructions traditionnelles (toit en pente).

De plus il demande des précisions sur la prise en compte de cette hauteur par rapport au terrain naturel décaissé en vue de créer une cave en sous-sol d'une maison en R+1.

***Avis du maître d'ouvrage :***

En zone UC et UD, la hauteur des constructions sera revue passant de 6 m à 7 m à l'égout du toit. La définition de la hauteur pourra être revue afin de permettre la réalisation de garage et cave enterrés.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Sans objet, l'observation de Monsieur SARREBEYROUX recevant un avis favorable de la part de la commune.

**Observation N° 14**

La famille PORCEL-GIACCONE demeurant 35 chemin de la Frayère souhaite pouvoir élever d'un niveau la maison (habitations jumelées) qu'elle possède. Elle sollicite la modification de la limite de 7 mètres des limites séparatives pour ce type de maison afin de pouvoir réaliser leur projet.

***Avis du maître d'ouvrage :***

La commune étudiera la définition d'une nouvelle règle permettant la surélévation des constructions existantes (jumelées ou non) en s'affranchissant des règles de prospect, à condition que :

- elles aient été réalisées régulièrement,

- elles ne créent pas d'emprise au sol,
- elles respectent les limites de hauteur autorisée selon la zone
- qu'il ne s'agisse pas d'annexes.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Sans objet, l'observation recevant un avis favorable de la part de la commune.

***Observation N° 15***

**Monsieur Jean-Luc SZPYRKA adresse une observation concernant les mobilités internes et à l'échelle intercommunale.**

En ce qui concerne l'intercommunalité, le rédacteur évoque :

- une seule voie non payante reliant le Var aux Alpes-Maritimes, passant par PEYMEINADE,
- l'absence de possibilité de stationnement pour les véhicules livrant les commerçants,
- des feux tricolores créateurs d'embouteillage,
- **le désenclavement de la zone d'activités de Picourenc en créant une voie vers le sud, en direction des communes avoisinantes.**

Il sollicite la création d'itinéraires de contournement et la gratuité de l'autoroute entre les Adrets et Nice, et la suppression des feux et ronds-points inutiles.

Pour ce qui concerne la mobilité interne, Monsieur SZPYRKA se montre critique sur la jonction à définir d'un tronçon de voie d'environ 200 mètres et qui relierait deux impasses, l'avenue de Funel prolongée et le chemin du Peylobier. Il estime que ce projet rendra les travaux coûteux et inutiles.

***Avis du maître d'ouvrage :***

La gestion des feux tricolores n'entre pas dans le champ d'application du PLU. La création et l'implantation de zones de livraison en ville seront traitées à une échelle plus opérationnelle que celle du PLU. A titre d'exemple le projet d'aménagement du centre-ville de la ZAC « Espace Lebon » devra traiter de cette problématique.

Concernant la création de nouveaux itinéraires, la commune n'a pas connaissance de projets gérés par les autorités compétentes (ex Département 06). Toutefois, des réflexions sont en cours pour trouver des solutions simples et peu onéreuses pour fluidifier le trafic.

**La zone de Picourenc n'est pas enclavée dans la mesure où elle est desservie par 2 voies : le chemin des Maures et Adrets et le chemin de la Frayère. Un accès par le Sud ne sera pas envisageable au regard des contraintes réglementaires : DTA, NATURA 2000.**

Concernant le tronçon depuis le chemin du Peyloubier, celui-ci est nécessaire pour créer un lien entre ce quartier et le centre tout en allégeant le trafic sur les autres voies (Peygros, Candéou).

***Avis du commissaire enquêteur :***

En ce qui concerne la mobilité intercommunale, nous rappelons qu'elle ne dépend pas de la commune, mais concerne le PDU en vigueur qui date de 2001 (voir paragraphe 1.2. – cadre juridique). Cette partie ne concerne donc pas le projet de PLU.

Quant au projet local, il apparaît cohérent d'améliorer un réseau dans l'ensemble étroit pour assurer un meilleur équilibre des différentes voies reliant au centre-ville et à la RD 2562. Concernant le chemin des Maures et des Adrets, un plan d'alignement est prévu dans l'avis du maître d'ouvrage.

**Observation N° 16**

Monsieur Olivier GRELLETY propriétaire de la parcelle BB 18 suggère que le CES de 4.5 % prévu en zone UD soit augmenté.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Afin de répondre aux observations de la DDTM sur les coefficients d'emprise au sol (CES) proposés dans le projet de PLU et aux remarques issues de l'enquête publique, la commune proposera une augmentation des CES dans les zones UC et UD.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Sans objet, l'observation recevant un avis favorable de la part de la commune.

**Observation N° 17**

Monsieur MOUSSEAUX effectue une observation concernant la définition de l'égout du toit dans l'article 3 du règlement écrit.

Il suggère son remplacement par le texte qui s'applique au niveau national dans la plupart des règlements d'urbanisme, rédigé ainsi : « l'égout du toit est la limite ou ligne basse du pan de couverture par où se déverse le ruissellement des précipitations hors du bâtiment ».

***Avis du maître d'ouvrage :***

Cette définition pourra être reprise dans le PLU.

***Avis du commissaire enquêteur :***

L'observation de Monsieur MOUSSEAU reçoit un avis favorable, en cohérence avec l'application pratique communément utilisée.

**Observation N° 18**

Madame Catherine SEGUIN-KURATLE reprend et soutient dans une première partie les remarques faites par l'association « Adeptes Nature ».

A titre personnel, elle formule des remarques sur la zone UBa de Peyloubier, vouée à une densification accrue de logements sociaux. Elle suggère le développement d'équipements publics et de transports en commun ainsi que l'aménagement d'un espace (bancs, aire de jeux, terrain de boules,...) de convivialité à proximité du parking de l'école Saint-Exupéry.

***Avis du maître d'ouvrage :***

La zone UBa n'a pas une vocation sociale accrue. Les aménagements proposés sont déjà programmés pour l'aménagement du quartier.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Les observations partagées avec l'association ont été traitées par ailleurs. La commune a pris en compte l'aménagement en zone UBa, en dehors du projet de PLU.

**Observation N° 19**

La famille DEMARD manifeste son opposition à l'élargissement de la rue des Termes, facteur selon elle d'augmentation des risques d'accident pour les riverains. Elle suggère en revanche la construction d'une route en direction d'Auribeau-sur-Siagne.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Il s'agit d'une mise aux normes de l'avenue des Termes avec la réalisation de trottoirs pour sécuriser le cheminement des piétons.

Une route en direction d'Auribeau impacterait des zones naturelles protégées au titre de la DT et NATURA 2000.

***Avis du commissaire enquêteur :***

La mise aux normes de l'avenue des Termes voulue par la municipalité, comme d'autres voies reliant la périphérie sud de la commune au centre-ville faisant l'objet d'ER

dans le projet, est saluée. En effet, il existe très peu de trottoir assurant la sécurité des piétons. Une desserte vers le sud n'est pas du ressort de la commune.

**Observation N° 20 et 23**

Monsieur Yannick BONEL fait état du risque d'inondation, et estime indispensable que soit pris en compte le dimensionnement et l'entretien des vallons pour les nouveaux projets de construction.

Il s'interroge aussi sur l'absence d'étude d'impact sur l'écoulement des eaux pluviales, lié à l'urbanisation, et les conséquences possibles pour les propriétaires exposés en aval.

Monsieur BONEL souhaite obtenir des précisions sur les moyens engagés pour éviter l'exposition à ce risque.

Monsieur Alexandre CHABOD (observation N° 23) fait les mêmes remarques.

***Avis du maître d'ouvrage :***

L'entretien des vallons est à la charge des propriétaires riverains (code civil et code de l'environnement).

Afin de lutter contre les problèmes de ruissellement pluvial et d'inondation, la commune a prévu la mise en place d'une zone non aedificandi variant de 10 à 20 mètres selon les types de vallons et sous réserve de réalisation d'études spécifiques (cf. dispositions générales du règlement).

***Avis du commissaire enquêteur :***

La gestion des eaux pluviales est évoquée à plusieurs reprises, par les observations du public comme par celles des PPA (DDTM, MRAe).

Aucun délai n'a été fixé pour la mise en place d'un zonage, au regard de l'article L224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Actuellement le service public de gestion des eaux pluviales urbaine relève de la commune. Le transfert des compétences en la matière aura lieu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020 aux EPCI (loi NOTRe).

L'élaboration d'une cartographie du réseau s'avère nécessaire, même si elle doit entrer dans un cadre plus global de la gestion des eaux du bassin versant de la Siagne. Elle fait l'objet d'une recommandation.

**Observation N° 21**

Madame Denise VISSIERE propriétaire des parcelles 292 115 114 et 113 en zone Uda trouve excessif l'impossibilité de toute construction. Elle estime qu'il y a des possibilités de construire tout en protégeant le paysage de restanques.

Elle effectue deux autres remarques, trouvant l'objectif de 11 000 habitants trop élevé, et les zones agricoles trop petites.

***Avis du maître d'ouvrage :***

La zone UDa a été créée pour la préservation des paysages dans des secteurs sensibles ou identifiés à la DTA. La commune a souhaité permettre qu'une extension des constructions existantes reste possible. Pour des raisons d'intégration dans l'environnement, cette extension a été limitée à 20 m<sup>2</sup>. Cette disposition participe par ailleurs à maîtriser le développement de la commune et la croissance démographique. Ainsi, la valeur de 11 000 habitants ne représente pas un objectif démographique à atteindre mais un plafond que la commune a fixé pour éviter de perdre l'esprit village et maîtriser son développement.

Le PLU pourra être modifié ultérieurement pour la création de zones agricoles sous réserve que des projets agricoles sérieux soient proposés.

***Avis du commissaire enquêteur :***

Nous partageons l'avis du maître d'ouvrage concernant l'observation de Madame VISSIERE, qui par ailleurs n'a pas manifesté d'intention particulière en matière de construction.

**3.3.3. Analyse détaillée des observations reçues par courrier**

**Observation N° 1**

Courrier de Monsieur le Préfet. La question de l'aire d'accueil des gens du voyage a été traitée au paragraphe 2.2.4. La lettre figure en annexe du présent rapport.

**Observation N° 3**

Ce courrier envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception correspond à l'observation manuscrite n° 8 et à l'observation dématérialisée n°2. Il a été traité précédemment.

**Observation N° 4**

Monsieur et Madame MOUSSEAUX sollicitent une modification ponctuelle de l'emprise de la trame verte sur le terrain (AX 211). Ils avaient obtenu un permis de construire pour une maison en bois et garage sur une surface hors-œuvre nette créée de 73 m<sup>2</sup>. Le permis initial du 22 janvier 2010 a été prorogé pour un an à effet au 22 janvier 2013.

Le bâtiment est en cours de construction. Un document comportant quatre photographies montrant l'aménagement en cours est joint au dossier.

***Avis du maître d'ouvrage :***

Une réduction mesurée de la trame verte sera proposée.

***Avis du commissaire enquêteur :***

L'ensemble du terrain, situé en zone UC, est concerné par la trame verte dans le projet, et devient donc inconstructible sur sa totalité.

Les photos fournies par la famille MOUSSEAUX montrent le projet en cours de construction, qui est progressif et utilisera les dernières technologies en matière environnementale, la nature du terrain qui ne présente pas, pour une partie, de continuité écologique. La réponse de la municipalité répond favorablement à l'observation.

***Observation N° 5***

Monsieur Laurent BRUGEILLES, gérant, adresse un courrier au nom des sociétés SAS GRASSE CARROSSERIE INDUSTRIELLE et de la SCI LBH DE L'ESTEREL, qui détiennent les parcelles AO n° 44, 48 et 50 dans la zone d'activités de Picourenc.

Deux suggestions sont effectuées concernant le règlement :

- la suppression des termes « sans nuisance » mentionnée à l'article 1 du zonage UZ pour plus de sécurité juridique, sachant que l'article 2 interdit les installations classées soumises à autorisation ou déclaration,
- la suppression des mots « liées à la vie quotidienne du quartier et » dans l'article 2 du règlement de la zone UZ, car susceptible de caractériser une rupture d'égalité de traitement.

***Avis du maître d'ouvrage :***

- La notion d'activités non nuisantes n'étant pas suffisamment précise, elle sera supprimée dans l'article UZ 1. Toutefois, la commune restera vigilante sur les activités souhaitant s'implanter dans la zone. Aussi, dans l'article UZ2 sera confirmée l'interdiction de l'implantation de nouvelles activités liées aux Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- La commune pourra dès lors supprimer le paragraphe suivant « ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens »



***Avis du commissaire enquêteur :***

Le terme sans nuisance ayant été substitué au profit de l'interdiction d'implantation d'activités liées aux ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement) soumises à autorisation, Monsieur BRUGEILLES recueille une réponse favorable à son observation.



## 4. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 4.1. Avis du commissaire enquêteur

#### 4.1.1 Les dispositions générales du PLU

La commune de PEYMEINADE est régie par un Plan d'Occupation des Sols en vigueur depuis 34 ans. Cette enquête démontre pleinement la justification du remplacement du POS par le PLU, imposé par la loi SRU de 2001. Le POS a été modifié à plusieurs reprises, les modifications prenant en compte l'évolution législative, notamment les lois SRU et ALUR. Il était en effet nécessaire pour l'équipe municipale de se doter d'un outil actualisé, avec un contenu plus complet et plus opérationnel pour faire face aux enjeux qu'elle s'est fixée. Depuis le 27 mars 2017, la loi ALUR relative aux POS les rendant caducs, la commune est soumise au règlement national d'urbanisme

Le PLU a pour objet d'établir un projet global d'urbanisme et d'aménagement pour la commune, en fixant les règles générales d'utilisation du sol sur son territoire, avec une projection sur les 10 à 20 ans à venir. Dans cette perspective, considérant son caractère résidentiel et son potentiel en ce domaine, dans un département déjà très peuplé, le PLU a vocation à anticiper et accompagner les évolutions sociétales, notamment le développement économique des Alpes-Maritimes, qui mobilise d'importants moyens en faveur de l'innovation économique et technologique, de la préservation et de la création d'emplois.

Le PLU a également pour objet de compléter le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) qui regroupe 23 communes et représente une population de 101 616 habitants (2013), en précisant les règles générales et les contraintes d'utilisation des sols. PEYMEINADE a rejoint la CAPG dès sa création, qui est toutefois récente puisqu'elle ne date que du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Cette communauté d'agglomération souffre de sa jeunesse : elle n'est pas encore dotée d'un SCoT approuvé. Le PLU devra donc faire l'objet d'une révision lorsque celui-ci existera. Les principaux documents communautaires que sont le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacement Urbain (PDU) sont en cours d'élaboration. Le projet de PLH a été soumis à l'avis des communes, et les premières réunions d'information sur le futur PDU auront lieu à l'automne 2017.

Les principaux objectifs du PLU inscrits dans le PADD sont les suivants :

- requalifier le centre-ville en développant les logements sociaux, les commerces et les équipements publics (voir OAP),
- développer à l'entrée est de la ville une zone économique tertiaire avec la présence de commerces (voir OAP),
- dynamiser le pôle de vie de Péloubier,
- développer l'offre de logement, y compris le logement social, la commune ayant été déclarée en carence, avec un taux actuel de 7,8 %,

- gérer la circulation routière en développant notamment les transports en commun avec la CAPG.

Par délibération du 5 octobre 2016, le Conseil Municipal a décidé d'arrêter le projet du PLU. Par arrêté DGS2017-05-10, Monsieur le Maire prescrit l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU, qui a eu lieu du lundi 19 juin au vendredi 21 juillet 2017, soit 33 jours.

PEYMEINADE est caractérisée par :

- un centre-ville à urbanisme linéaire hérité du passé (village-rue), traversé par la route départementale reliant Draguignan à Grasse,
- les contreforts au nord de la ville en direction de Cabris à habitat dispersé, à fort environnement paysager,
- une zone de résidences à faible densité, dont l'habitat s'est développé de manière relativement anarchique, qui souffre de manque d'infrastructure en matière de voirie. Cette partie fait ceinture au centre-ville, particulièrement dans la partie sud. Plus des deux tiers de l'habitat est constitué de maisons,
- une zone sud (environ un tiers de la commune) située pour l'essentiel en zone Natura 2000 et classée en zone rouge dans le PPRIF.

La population a fortement augmenté depuis le début des années 1980 : elle a quadruplé en quarante ans ; cette croissance s'est réduite depuis, avec un taux de 1.9 % sur la dernière période de cinq ans.

La politique visée est d'accompagner le développement de la commune par la création d'habitat collectif afin d'apporter une réponse en matière de logement pour les jeunes actifs et les seniors. Deux projets ambitieux font l'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le premier concerne l'aménagement du centre-ville ; il devrait voir le jour relativement rapidement, la commune ayant adopté la création d'une ZAC après concertation. Cette réalisation dynamisera un cœur de ville vieillissant, et le transformera en lieu de vie attractif et qualitatif en favorisant la mixité sociale.

Le second projet inscrit dans l'OAP concerne l'entrée est de la ville. Outre la construction de logements, des espaces à vocation commerciale, d'activités de service, et à vocation touristique seront développés.

PEYMEINADE est en constat de carence pour ce qui concerne les logements sociaux. Outre ce projet de centre-ville qui devrait comporter la construction de 70 LLS au moins, la commune fait un effort particulier en la matière. Dans le règlement et le zonage du PLU, figurent 9 secteurs réservés à la mixité fonctionnelle et sociale.

L'étalement urbain est maîtrisé. Dans les zones UC et UD, il reste de nombreuses parcelles vides de construction disponibles pour l'implantation de maisons. Dans ces zones enfin, la commune prend l'initiative d'améliorer le réseau de circulation en procédant à des alignements avec création de cheminements piétons

#### 4.1.2. Les dispositions particulières du PLU

Notre analyse s'est fondée sur l'examen des avis, observations et courriers qui nous ont été adressés au cours de l'enquête. Nous avons recensé les thématiques selon l'importance des enjeux mis en cause d'une part, et de la mobilisation qu'ils ont déclenchée d'autre part.

Au cours des visites, entretiens et échanges que nous avons eus dans la commune dans la phase préalable à l'enquête publique, la question de l'aire d'accueil des gens du voyage paraissait comme étant le sujet sensible dans cette commune où l'insécurité n'est pas véritablement une préoccupation. Ce sujet a été à l'origine d'un délai qu'a souhaité le maire avant l'ouverture de l'enquête publique afin de trouver une solution dans le cadre de la CPAG, la loi NOTRe prévoyant la mutualisation au niveau de la communauté d'agglomération.

D'une manière générale, le ressenti des habitants est positif, confirmant l'esprit village dans un cadre de vie agréable où il n'y a pas de problèmes majeurs. Ce constat est conforté par les entretiens qu'a eus le commissaire enquêteur lors des permanences qu'il a tenues.

Cet état d'esprit est confirmé par l'écoute attentive de la part du maître d'ouvrage vis-à-vis des observations émises et relayées dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur. En effet une quinzaine d'observations a reçu une réponse favorable ; elles concernent des modifications du règlement et du plan de zonage du projet présenté à l'enquête publique.

Le seul sujet quelque peu récurrent, qui n'est apparu qu'au travers des observations du public et relayé par une association, concerne la zone d'activités de Picourenc et son accès principal qu'est le chemin des Maures et des Adrets.

##### 4.1.2.1. L'aire d'accueil des gens du voyage

Au titre des PPA, la DDTM a émis un avis défavorable sur le projet de PLU, s'appuyant sur deux points<sup>11</sup> dont l'aire d'accueil des gens du voyage. Faute d'accord à l'époque sur la mutualisation, la commune se devait de prévoir un emplacement précis, dans le secteur de Grangeneuve. La DDTM fonde alors son avis sur le fait que Grangeneuve est située dans une zone naturelle N qui interdit sa réalisation. Ce secteur situé en zone B1a du PPRIF empêchait également l'implantation.

Monsieur le Maire a engagé des négociations avec Monsieur le Préfet et le maire de Grasse, président de la CAPG, afin de trouver une solution dans le cadre de la mutualisation. Elle a finalement été trouvée, la commune de Grasse décidant de l'aménagement d'une tranche ferme sur son territoire. L'avis défavorable est alors levé par un courrier de Monsieur le Préfet. PEYMEINADE aura à charge de prévoir un site pour la tranche conditionnelle en tant que de besoin.

Fort de cet accord et de la levée de l'avis défavorable, la municipalité a décidé du déclenchement de l'enquête publique.

---

<sup>11</sup> Le second point à l'origine de l'avis défavorable concerne la réponse aux besoins en matière de logements locatifs sociaux. Il est traité à la suite dans le § 4.1.2.2.

L'inquiétude d'une partie de la population locale s'est concrétisée en début d'année par la création d'une association « Peymeinadois ensemble » dont les membres ont ensuite été rassurés, selon son président rencontré lors d'une permanence. Ce dernier a toutefois rédigé une observation. Les riverains souhaitent que soit exclu le choix de la localisation (Grangeneuve) dans le PADD, estimant que cette mention dévalorise la valeur immobilière des habitations à proximité.

Nous estimons que la modification du PADD n'est pas souhaitable car elle pourrait susciter une remise en cause, en soulevant la question de la modification de l'économie générale du projet. Toutefois, lorsque devra être créée la tranche conditionnelle sur la commune, la municipalité devra déterminer un emplacement qui ne se situe pas en zone B1, le règlement du PPRIF l'interdisant.

#### **4.1.2.2. Evolutions démographiques, mixité sociale, habitat**

En matière d'évolution démographique, la vocation du SCoT est d'harmoniser et de coordonner les projets des communes affiliées, dans la mesure où ces projets peuvent interagir avec les territoires voisins. La CAPG n'en étant pas encore dotée, le PLU a été élaboré sans contrainte particulière. Toutefois, la municipalité a pris en compte le constat de carence établi sur la base du bilan triennal 2011-2013. Elle a depuis été signataire d'un contrat de mixité sociale, et construit un projet volontariste en matière de construction de logements collectifs et de logements sociaux.

Neuf projets de LLS figurent dans le règlement et le plan de zonage, auquel se rajoutera le projet de l'OAP aux sorties est de la commune qui est encore en phase d'élaboration. L'enveloppe de la création de 1 400 logements prévus dans le PLU, essentiellement collectifs, pourrait relancer le taux de croissance de la population locale par rapport à la tendance actuelle.

La projection à 11 000 habitants d'ici une dizaine d'années est liée aux obligations réglementaires de création de logements sociaux. La commune précise que ce chiffre n'est pas un plafond, mais une évaluation qui tient compte des contraintes, et la volonté de prévoir les équipements collectifs nécessaires adaptés. Elle répond ainsi à une critique soulevée par les associations et élus de l'opposition qui se sont manifestés. Le réseau d'assainissement, confié à la Régie des Eaux du Canal Belletrud, répond d'ores et déjà à cette éventualité.

Les échanges avec la DDTM sur la question de l'habitat ont satisfait cette administration, en témoigne la lettre de Monsieur le Préfet qui lève l'avis défavorable émis à l'origine, y compris sur la réponse aux besoins de la population en matière de logements locatifs sociaux.

Nous partageons l'avis modifié de la DDTM. Toutefois, une estimation quant à la quantité de LLS produits à l'issue du PLU est à établir. Le maître d'ouvrage répond positivement dans sa réponse aux observations de la DDTM, et l'insérera dans le PLU.

#### **4.1.2.3. Mobilisations significatives et enjeux prédominants.**

Une bonne participation a eu lieu au cours de l'enquête publique, puisque 85 observations ont été formulées.<sup>12</sup>

Une part significative et pertinente concerne les coefficients d'emprise au sol. Une réponse favorable a été donnée par la municipalité en augmentant les pourcentages en zones UC et UD, appuyée en cela par un avis de la DDTM qui allait dans le même sens. Nombre de déposants obtiennent donc satisfaction dans leurs requêtes.

##### **4.1.2.3.1. Trame verte**

Une part importante des observations du public est générée par l'élaboration de la trame verte ; un fort préjudice est ressenti par les rédacteurs des observations par rapport au droit à construire.

Si la nécessité de maintenir ces corridors écologiques constituant un réservoir de biodiversité et un environnement paysager n'est pas discutée, le tracé prévu dans le projet de PLU appelle des remarques parfois fondées des Peymeinadois.

Si la DDTM évoque une différence entre le PADD et le tracé de la trame verte dans le PLU, à laquelle la commune a répondu, il n'est pas fait état par les PPA, y compris la MRAe, de l'insuffisance de celle-ci.

Par ailleurs, des visites sur le terrain ont permis de constater que le tracé retenu par le cabinet Alpicité semblait parfois approximatif, et peu en harmonie avec la réalité du terrain, lésant ainsi les propriétaires de parcelles sans véritable justification.

C'est pourquoi nous proposerons les recommandations suivantes qui tiennent compte de l'ensemble des éléments, et sans perturber le rôle de continuité écologique :

- Réduction de la trame verte sur la parcelle AP 94 (p. 34)
- Réduction de la trame verte sur la parcelle AP 11 (p. 35)
- Réduction de la trame verte sur la parcelle AS 206 (p. 49)

##### **4.1.2.3.2. Picourenc,**

La mobilisation principale des Peymeinadois au cours de cette enquête publique s'est concentrée autour de la zone d'activités de Picourenc (zone UZ), et le quartier qu'il est nécessaire de traverser pour y accéder. Une quinzaine d'observations ont été rédigées, émanant de résidents concernés dans leur environnement, ainsi que celle de l'association « Défendons Picourenc ». Une pétition déjà remise au maire en 2016 a également été déposée.

Cette mobilisation est relative en nombre, d'autant que les signataires sont parfois identiques à ceux de la pétition, et membres de l'association.

---

<sup>12</sup> Une observation supplémentaire par voie dématérialisée a été adressée hors délai

Les différents points de contestation sont les suivants :

- l'inadéquation du réseau routier (étroitesse de la voie et forte pente) par rapport à la circulation des poids-lourds qui donne accès à la zone d'activités de Picourenc. Est-il prévu une amélioration des accès (chemin des Maures et des Adrets, chemin de la Frayère) ?
- la vitesse excessive,
- la dangerosité au croisement de l'avenue des Termes ainsi qu'au croisement sur la route de Draguignan,
- Le développement des activités industrielles qui va accroître la situation, et la consommation d'espace dans une zone enclavée, néanmoins créatrice d'emploi,
- Le projet autorise les activités industrielles et artisanales sans nuisances : les nuisances ne sont pas définies. Quelles sont-elles ?
- Le projet de construction de logements sociaux dans le quartier de Picourenc ne prévoit pas d'amélioration du réseau routier au niveau de la future implantation. C'est aussi un facteur d'accroissement de la circulation, avec ses conséquences,
- le risque d'incendie en cas d'accident,
- la dangerosité du fait qu'il n'y a pas de trottoir, alors que les enfants l'empruntent à pied pour rejoindre l'arrêt de bus,
- l'enclavement de la zone d'activités. Ne pourrait-elle pas être reliée à son sud en direction d'Auribeau-sur-Siagne ?

Cette liste témoigne de trois points de cristallisation. Tout d'abord il s'agit de l'inadaptation du réseau routier alimentant la zone d'activités, engendrant des risques concernant la circulation des riverains, en véhicule ou à pied. Dans sa réponse, le maître d'ouvrage décide de procéder à l'alignement du chemin des Maures et des Adrets.

Le second point concerne l'augmentation de la circulation sur cette voie du fait de la construction d'une résidence de logements sociaux, et de l'augmentation prévisible avec l'accroissement de l'activité économique dans la zone UZ. L'amélioration de la voie répond également à ce point, d'autant que les conséquences resteront mesurées : le projet immobilier est de taille modeste (25 logements). Quant à la zone UZ, elle n'est pas augmentée en surface, seule une croissance des activités est encouragée car toute l'emprise n'est pas exploitée actuellement.

Le chemin des Maures et des Adrets est une voie étroite, et sinueuse pour partie. Si la circulation des poids-lourds est limitée en nombre, le trafic augmentera avec la valorisation de la zone UZ et la construction de logements sociaux. Aussi, nous estimons la décision de procéder à un alignement opportune et appropriée, d'autant qu'elle aurait pu être prévue dès l'élaboration du projet. Elle permettra en outre la circulation des piétons en sécurité.

Le dernier point évoqué concerne les nuisances, plus particulièrement la définition de nuisance. La municipalité modifiera son règlement en interdisant l'implantation de nouvelles activités liées aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.

Nous considérons que la commune apporte une réponse satisfaisante aux contestations, le nombre de personnes s'étant mobilisé restant contenu.

#### 4.1.2.3.3. Logements sociaux et jurisprudence

Madame BORSOTTO, propriétaire de l'ensemble des parcelles de la zone UMb3, dite zone de mixité sociale, constate que le règlement impose dans la construction future 100 % de logements sociaux. Selon ses informations la jurisprudence ne permet pas un tel pourcentage.

Dans le dossier qui m'a été adressé par le conseil de Madame BORSOTTO, il est demandé de réduire la part dévolue aux logements sociaux. L'argumentation s'appuie sur un jugement de la Cour administrative d'appel de Marseille (arrêt rendu le 16 décembre 2016, annulant la délibération du conseil municipal de Saint Jean de Fos approuvant le PLU).

La commune de Peymeinade a fait l'objet d'un constat de carence pour la production de logements locatifs sociaux. Elle a l'obligation de produire un nombre de logements défini par les services de l'Etat par période triennale. Pour y répondre, la commune propose plusieurs zones de mixité sociale dans lesquelles pourront être réalisés des logements diversifiés type PLAI, PLUS et PLS.

Comme l'indique le maître d'ouvrage, la commune ayant fait l'objet d'un constat de carence, a des obligations. Le contrat de mixité sociale pour les périodes triennales 2014 - 2016 et 2017 - 2019, signé par le préfet, le président de la communauté d'agglomération et par le maire présente en annexe le tableau de programmation des logements sociaux à construire. Nombre de projets ont une affectation à 100 % de logements sociaux dans leur programme.

La décision citée ne trouve pas d'écho dans nos recherches<sup>13</sup> sur cette thématique. **Une définition sur la jurisprudence précise qu'il « ne suffit pas d'une décision pour faire jurisprudence ».**

Par ailleurs, l'aspect discriminatoire, autre critère utilisé pour demander la révision du règlement, est discutable, puisqu'il ne correspond à aucun des critères discriminatoires issus de la législation française, européenne ou internationale.

Aussi les deux arguments étayant l'analyse du conseil de Madame BORSOTTO, ne sont pas convaincants.

La notion de mixité sociale peut s'entendre dans différents environnements, immeubles, groupement d'immeubles, quartier, selon une appréciation personnelle, qui ne trouve pas de réponse précise dans la loi. Dans le cas présent, la mixité sociale est assurée au sein du quartier, au contact de zones UB et UDa.

Aussi, à notre entendement, compte tenu des obligations législatives de la commune qui subit des pénalités au regard de la carence en matière de logement social, nous estimons que le choix de maintenir le taux de 100 % trouve sa justification.

---

<sup>13</sup> Source « Jurisurba » (actualité jurisprudentielle du droit de l'urbanisme)



## **4.2. Conclusion du commissaire enquêteur**

Après une étude approfondie du dossier suivie de réunions avec respectivement Messieurs Benjamin TCHOBANIAN directeur de l'urbanisme, Claude TILLIER, conseiller municipal délégué au plan local de l'urbanisme, Jean-Claude ZEJMA adjoint à l'urbanisme, et Monsieur Gérard DELHOMEZ, Maire de PEYMEINADE, nous avons pu appréhender les enjeux de l'enquête, et déterminer nos axes de travail.

Après une visite détaillée sur le terrain sous la conduite de Messieurs TCHOBANIAN et TILLIER pour visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, mieux comprendre les objectifs visés par le projet de PLU, et prendre la mesure des choix retenus par l'équipe municipale,

Après avoir reçu en mairie au cours de 5 permanences totalisant plus de 25 heures de présence, des Peymeinadois venus consulter les dossiers du PLU et pour la plupart déposer des documents ou consigner leurs observations,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au Maire de la commune la synthèse des observations recueillies et les courriers envoyés au cours de l'enquête et obtenu en retour ses éléments de réponse,

### **Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,

Considérant que les dossiers du PLU mis à l'enquête, étaient complets et conformes aux textes en vigueur, disponibles dans de bonnes conditions de consultation,

Considérant que les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation,

### **Sur le fond de l'enquête :**

Considérant les cinquante-sept observations portées sur les registres d'enquêtes, les vingt-trois observations sur le registre dématérialisé ainsi que les cinq lettres qui nous ont été directement adressées, déposées à la mairie ou remises en main propre,

Considérant qu'il émane de ces documents ou observations de nombreuses demandes de précisions sur le PLU ou des interrogations portant sur les prescriptions émises par un niveau réglementaire qui s'impose à la commune, ou sur les intérêts personnels des propriétaires, sans remise en cause fondamentale des grandes orientations de ce PLU,

Considérant l'analyse réalisée par la municipalité des spécificités de PEYMEINADE et la mise en exergue de ses potentialités,

Considérant que cette analyse a débouché sur des objectifs et des choix réfléchis et documentés,

Considérant que les objectifs fixés et les choix opérés nous apparaissent réalistes et compatibles avec les ressources de la commune et les documents supra-communaux,

Mais considérant également que si ce projet de PLU est globalement compatible avec la majorité des documents d'urbanisme, certaines questions restent à traiter, préciser ou corriger,

Nous estimons le projet en concordance avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable et les objectifs essentiels visés par le Maître d'Ouvrage.

Vu, le rapport d'enquête ci-joint, j'émet un

**AVIS FAVORABLE**

au projet de projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de PEYMEINADE, avec les 6 RECOMMANDATIONS suivantes :

### **Recommandations sur les occupations et utilisations du sol**

Recommandation n° 1

Réduction de la trame verte sur la parcelle AP 94 (p. 34)

Recommandation n° 2

Réduction de la trame verte sur la parcelle AP 11 (p. 35)

Recommandation n° 3

Reclassement en zone UD des parcelles AZ 141 et 142 (p. 35).

Recommandation n° 4

Réduction de la trame verte sur la parcelle AS 206 (p. 49)

Recommandation n° 5

Reclassement en zone UA de la parcelle AS 0233 (p. 52)

Recommandation n° 6

Elaboration d'une cartographie du réseau des eaux pluviales (p. 70)

Fait à Vallauris, le 28 août 2017,  
Le commissaire enquêteur,

Maurice LESECQ

## LISTE DES PIÈCES ANNEXES

- Pièce n° 1** Lettre de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes en date du 19 juin 2017
- Pièce n° 2** Courrier de Monsieur le Maire de PEYMEINADE en date du 4 août 2017, accusant réception de la synthèse des observations, et transmettant l'ensemble des réponses et précisions de la part du maître d'ouvrage
- Pièce n° 3** Synthèse des réponses du maître d'ouvrage aux avis de l'Etat :  
31) DDTM  
32) MRAe  
33) Autres organismes
- Pièce n° 4** Synthèse des observations du public adressées au commissaire enquêteur et réponses du maître d'ouvrage

