

# SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

La présente synthèse des observations formulées par le public est organisée par thèmes.

Ils sont traités selon les rubriques suivantes :

- Trame verte,
- Zonage et règlement,
- **Picourenc,**
- Logements sociaux et jurisprudence,
- Observations des élus,
- Divers.

Le but du procès-verbal de synthèse est de permettre au responsable du projet d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête. L'ensemble des thèmes traités doit permettre à celui-ci, s'il le souhaite, d'apporter les réponses les plus complètes et les plus précises possibles.

## 1) Trame verte

### Observations du registre manuscrit

#### 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.*

#### 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.*

### **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.*

### **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.*

### **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.*

**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.*

**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 386).

*Avis du maître d'ouvrage :*

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

#### **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.*

#### **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.*

#### **Observation N° 4 (courrier reçu)**

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.*

## **2) Zonage et règlement**

### **Observations du registre manuscrit**

#### **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.

Si la requête de Monsieur DAVID pour défendre ses intérêts peut paraître justifiée, elle nécessiterait pour la logique de mettre en zone UD également les parcelles AZ 141 et 142.

*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.*

#### **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.*

**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).*

**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.*

**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.*

#### **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.*

### **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 Rivieraazur 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.*

### **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).*

**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.*

**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.*

**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.*

**Observation N° 33 et 41**

Monsieur Pierre RAMONDA, propriétaire de la parcelle BE 113 dans le quartier de Candéou-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).*

### **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.*

### **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.*

**Les observations 13, 14, 16, 17 suivantes sont enregistrées au registre dématérialisé**

### **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.*

### **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 distance 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.*

#### **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.*

#### **Observation N° 17**

Monsieur MOUSSEAU 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.*

### **3) Picourenc**

**Les observations 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 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 du maître d'ouvrage. 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 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 ?

***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'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 »***

- 
- ***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.***

#### **4) Logements sociaux et jurisprudence**

##### **Observation N° 2 dématérialisée**

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.*

## **5) Observations des élus**

### **Observations du registre manuscrit**

#### **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 remise en cause 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*

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

## **6) divers**

### **Observations du registre manuscrit**

#### **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*

### **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.*

### **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.*

### **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.*

#### **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, 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.*

#### **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 Jaïsous, 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.*

#### **Observation N° 40**

M. MARCOUX s'inquiète de l'évolution du quartier des Jaïsous 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.*

#### **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.***

### **Observations du registre dématérialisé**

#### **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-Thiery 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.*

### 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 Peyloubier. 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).*

**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.*

### **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.*

### **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).*

### 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.*

### 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'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 »***

## **ANNEXE**

### **PICOURENC**

#### **Observations du registre manuscrit**

##### **Observation N° 21**

**Madame Nicole BREUER fait état de l'inadéquation du réseau routier qui permet l'accès à la zone d'activités de Picourenc, d'autant qu'elle s'inquiète sur l'évolution de cette dernière qui permettra l'implantation d'industrie sans nuisance.**

**Elle souhaite des précisions sur les points suivants :**

- Qu'est-ce qu'une industrie sans nuisance ?**
- Est-il prévu une amélioration des accès (chemin des Maures et des Adrets) et des voies de circulation dans la zone ? Elle signale la dangerosité au croisement de l'avenue des Termes ainsi qu'au croisement sur la route de Draguignan.**

##### **Observation N° 30**

**Monsieur Daniel ROCOURT fait part de l'inadaptation du chemin des Maures et de la Frayère à la circulation de véhicules poids-lourds.**

##### **Observation N° 32**

**Monsieur Hubert LOOS** attire l'attention sur :

- l'inadéquation de la réglementation à l'intersection de l'avenue des Termes avec le chemin des Maures et des Adrets,
- la vitesse excessive des véhicules sur l'axe qui rejoint la zone de Picourenc,
- l'étroitesse de la voie qui ne permet pas le croisement de véhicules.

Il rappelle qu'il y a quelques années un effondrement de chaussée avait eu lieu à l'aplomb de la déchetterie.

#### **Observation N° 35**

Monsieur et Madame CHAMBON font part de leurs remarques concernant la zone de Picourenc et le chemin d'accès.

#### **Observation N° 50**

Monsieur et Madame FERNANDEZ font part de leurs remarques concernant la zone de Picourenc et le chemin d'accès.

### **Observations du registre dématérialisé**

#### **Observation N° 3 et 7**

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 suggestions en matière de rédaction du règlement écrit en zone UM, et notamment dans le secteur UMd.

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>.

### **Observation N° 5**

Madame Eliette TROUCHE apporte cinq observations :

- Les accès à la zone de Picourenc sont inadaptés : étroitesse, absence de visibilité dans une zone résidentielle. Le développement des activités de la zone n'est pas cohérent avec le réseau d'accès actuel.
- Le projet autorise les activités industrielles et artisanales sans nuisances : les nuisances ne sont pas définies.
- 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. Madame TROUCHE évoque également, sans plus d'explication, des questions de sécurité.
- En terme économique, les termes utilisés laissent comprendre qu'il serait opportun de lier l'occupation de ces futurs logements à des emplois dans la zone d'activités du quartier.
- Dans le quartier de Peygros, il serait opportun de revoir le classement de la zone pour permettre aux propriétaires de construire ou agrandir leur maison.

### **Observation N° 6**

Madame Sandra RUSSO, qui demeure au 106, chemin des Maures et des Adrets, attire l'attention sur l'étroitesse et la dangerosité de cette voie qu'empruntent des poids lourds de jour comme de nuit.

### **Observation N° 8**

Monsieur Christophe BLAUD qui réside dans le chemin des Maures et des Adrets attire l'attention sur l'inadéquation du développement de la zone artisanale de Picourenc et la circulation des véhicules poids lourds sur cette voie : il attire l'attention sur :

- son dimensionnement non adapté quant à la largeur et la giration,

- les croisements difficiles, la vitesse des véhicules,
- la forte pente et un carrefour dangereux au bas de cette pente,
- 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.

#### **Observation N° 9**

Madame Karine ROSIER adresse un message au nom de l'ASL « Les 12 du 16 », regroupant 12 propriétaires.

L'inquiétude manifestée est liée au projet de développement de la zone d'activité de Picourenc et au projet de construction de logements sociaux au regard de la qualité du chemin des Maures et des Adrets que doivent emprunter les véhicules pour rejoindre le réseau routier départemental.

La rédactrice souhaite des précisions sur les termes « artisanat ou industrie sans nuisance », et les opposent au bruit, à la pollution et aux risques liés à une circulation dangereuse en terme de sécurité.

#### **Observation N° 10**

Monsieur Charles-Elie BRETON, domicilié au chemin des Maures et des Adrets, fait état des désagréments causés par la zone industrielle autour de la déchetterie, notamment sur les problèmes de circulation engendrés.

Il précise que le projet de construction de logements sociaux dans l'environnement accroîtra encore le trafic sur cet itinéraire qui dessert un quartier résidentiel.

#### **Observation N° 11**

Monsieur Patrick VIZZARI effectue des observations touchant à la zone d'activités de Picourenc et à ses accès que sont le chemin des Maures et des Adrets, et celui de la Frayère. Il évoque :

- l'étroitesse des deux voies et la vitesse de circulation excessive,
- le développement de la zone d'activités qui va accroître le flux de circulation sur des voies inadaptées,
- les perturbations générées par cette circulation pour la zone résidentielle qu'elle traverse,
- Le projet de construction de logements sur la zone, autre facteur d'augmentation de circulation,

- L'absence de trottoir mettant en danger les riverains circulant à pied, et notamment les enfants qui rejoignent l'arrêt de bus pour se rendre dans les établissements scolaires,
- L'inadaptation du réseau routier pour accéder sur la commune, et notamment la route de Draguignan, saturée matin et soir.

### **Observation N° 22**

Monsieur Miloud BENOMAR fait observer que le développement et la diversification de la zone d'activités économique de Picourenc n'est pas possible compte tenu de son enclavement et de l'absence d'aménagement. Il dénonce les nuisances déjà générées et demande la limitation d'horaires des activités, ainsi que l'étroitesse des itinéraires d'accès.

Enfin il estime que le CES de 7 % dans la zone UD empêche toute nouvelle construction, et spolie ainsi les propriétaires qui disposaient jusqu'alors d'un droit à construire.

### **Observation N° 2 (courrier)**

#### **Lettre des conjoints CULLET –GOUJON**

Les rédacteurs rappellent leur intervention lors de l'enquête publique de 2016 portant modification partielle du POS, concernant la création d'un secteur de mixité sociale, actuel projet en zone UMD1. Ils rappellent leur inquiétude concernant l'aggravation des conditions de circulation dans un secteur où la voirie est sous-dimensionnée ; il s'agit du chemin des Maures et des Adrets.

Résidant en zone UD, ils dénoncent le faible pourcentage du CES, de 4.5 % limitant ainsi la densification des surfaces habitables. Ils souhaitent une révision de ce coefficient, de même qu'ils s'inquiètent dans la perspective d'un agrandissement partiel en étage, la hauteur étant limitée à 6 mètres.