

2021

COMMUNE DE  
PEYMEINADE (ALPES-  
MARITIMES)

MODIFICATION DE DROIT  
COMMUN N°1 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME

# **[MEMOIRE DE REPONSE AUX OBSERVATIONS EMISES PAR LES PPA ET LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE]**

## TABLE DES MATIERES

### **CHAPITRE .1 : MEMOIRE DE REPONSE SUITE AUX REMARQUES DES PPA SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU ..... 6**

- 1. Réponses aux avis émis par la CDPENAF ..... 6
- 2. Réponses aux avis émis par les Personnes Publiques Associées ..... 9
  - 2.1. Réponses à l'avis de la DDTM..... 9
  - 2.2. Réponses à l'avis du département..... 24
  - 2.3. Réponses à l'avis de la chambre d'agriculture ..... 24
  - 2.4. Réponses à l'avis de la CCI ..... 26
- 3. Avis émis par les PPA ne nécessitant pas de réponses ..... 27

### **CHAPITRE .2 : MEMOIRE DE REPONSE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE 28**

- 1. Réponses aux observations liées au projet de l'enquête publique concernant la modification n°1 du PLU 28
  - 1.1. Observation n°R1 ..... 28
  - 1.2. Observations N° R3 et R4 ..... 28
  - 1.3. Observations N° R5, M11 et C5..... 30
  - 1.4. Observation N° R6 ..... 30
  - 1.5. Observation N° R7 ..... 30
  - 1.6. Observation N° R8 ..... 31
  - 1.7. Observation N° R9 ..... 31
  - 1.8. Observation N° R10 ..... 31
  - 1.9. Observation N° R11 ..... 32

1.10.	Observation N° R12 .....	33
1.11.	Observations N° R15 et C7 .....	33
1.12.	Observation N° R17 .....	34
1.13.	Observation N° R18 .....	34
1.14.	Observations N° R19 et M28.....	34
1.15.	Observations N° R20 et M22.....	35
1.16.	Observation N° R21 et C1.....	35
1.17.	Observation N° R22 .....	35
1.18.	Observation N° R23 .....	36
1.19.	Observations N° R24, M3 et M30 .....	36
1.20.	Observation N° R25 .....	37
1.21.	Observation N° R26 .....	37
1.22.	Observations N° R28 et M37.....	38
1.23.	Observation N° R31 .....	39
1.24.	Observation N° R32 .....	39
1.25.	Observations N° M1 et M35.....	40
1.26.	Observation N° M2.....	40
1.27.	Observation N° M7 .....	40
1.28.	Observation N° M8.....	41
1.29.	Observation N° M10.....	41
1.30.	Observations N° M12, M13 et M19 .....	41
1.31.	Observations N° M14 et C3.....	42
1.32.	Observation N° M15.....	43

1.33.	Observation N° M16 .....	43
1.34.	Observation N° M18 .....	44
1.35.	Observation N° M20 .....	44
1.36.	Observation N° M21 .....	45
1.37.	Observation N° M23 .....	45
1.38.	Observation N° M25 .....	45
1.39.	Observation N° M26 .....	46
1.40.	Observation N° M27 .....	46
1.41.	Observation N° M29 .....	48
1.42.	Observations N° M31 et C6 .....	49
1.43.	Observation N° M32 .....	49
1.44.	Observation N° M33 .....	50
1.45.	Observation N° M34 .....	50
1.46.	Observation N° M36 .....	51
1.47.	Observation N° M38 .....	51
1.48.	Observation N° C4 .....	51
2.	Réponses aux observations dont l'objet ne concerne pas l'enquête publique .....	52
2.1.	Observation N° R2 .....	52
2.2.	Observation N° R13 .....	52
2.3.	Observation N° R14 .....	53
2.4.	Observation N° R16 .....	53
2.5.	Observation N° R27 .....	53
2.6.	Observation N° R29 .....	54

2.7.	Observation N° R30 .....	54
2.8.	Observation N° R33 .....	54
2.9.	Observation N° M4 .....	55
2.10.	Observation N° M5 .....	55
2.11.	Observation N° M6 .....	56
2.12.	Observations N° M9 et C2 .....	56
2.13.	Observation N° M17 .....	56
2.14.	Observation N° M24 .....	57



## CHAPITRE .1 : MEMOIRE DE REPONSE SUITE AUX REMARQUES DES PPA SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU

### 1. REPONSES AUX AVIS EMIS PAR LA CDPENAF

La modification de droit commun n°1 a été examinée devant la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 1<sup>er</sup> Juin 2021. Les remarques émises sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. Les réponses de la commune à ces remarques se trouvent dans la colonne « Observations » et dans la dernière ligne « Conclusions ».

I/ Au titre de l'arti L.122-1-1 du code rural et de la pêche maritime relatif aux espaces naturels agricoles et forestiers	Arguments juridiques et réglem.	Appréciations subjectives	Observations
Création d'une zone agricole <i>Avis favorable</i>		Propose de reclasser également les parcelles cultivées AA 43 et 44 afin de constituer un ensemble cohérent et continu.	La commune accepte de procéder au reclassement des parcelles AA43 et AA44 en zone agricole.
Création d'une zone naturelle <i>Avis favorable</i>		Propose d'étendre la zone N en y incluant a minima, les	La commune souhaite répondre favorablement sur le principe de constituer un ensemble cohérent sur la nouvelle zone N créée. Néanmoins la parcelle AH 49 ne sera pas reclassée en N car celle-ci

		parcelles AH 49, 52, 53p, 55, 56, 65, 66 afin, comme pour la zone agricole, de constituer un ensemble cohérent	est déjà bâtie. De plus, une bande en UC sera maintenue le long du chemin Font Couteau depuis la parcelle AH 52 jusqu'à la parcelle AH n°66.
<b>II/ Au titre de l'Art. L.151-12 du code de l'urbanisme concernant les bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou annexes en zones naturelles, agricoles ou forestières</b>	<b>Arguments juridiques et réglem.</b>	<b>Appréciations subjectives</b>	<b>Observations</b>
Pour les dispositions relatives à la zone naturelle <i>Avis défavorable</i>	Conformément à l'article L151-12 du CU : - La distinction faite entre les « annexe pour activités de sports et loisirs/loisirs/logements et hébergement » doit être supprimée dans la mesure où il s'agit d'annexe aux bâtiments existants ;		La commune accepte de procéder aux modifications citées.  Concernant les annexes, elles seront implantées à un maximum de <b>20 mètres</b> par rapport au bâtiment d'habitation existant et la hauteur sera limitée à <b>2,5 mètres</b> à l'égout du toit.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le terme construction doit être remplacé par les notions de « bâtiments d'habitation existants » ;</li> <li>- Le règlement doit préciser pour les annexes la zone d'implantation maximale (distance avec le bâtiment d'habitation existant) excepté pour les piscines (le règlement actuel le prévoit déjà) et la hauteur.</li> <li>- La référence aux tennis doit être supprimée.</li> </ul>		
<p>Pour les dispositions relatives à la zone agricole</p> <p>Avis favorables avec recommandations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans l'article 5-A du règlement de la zone A, le terme annexe « des bâtiments d'habitations existants » doit être ajouté ;</li> <li>- Cette modification dans la rédaction du règlement de la zone A pourra être l'occasion de reprendre l'article 3-A dont les dispositions concernant les</li> </ul>		<p>La commune accepte de venir rajouter dans l'article 5-A « des bâtiments d'habitations existants ».</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées en zones agricoles, naturelles et forestières conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les termes de cet article seront repris et remplaceront les dispositions relatives aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics dans les articles 3-A et 3-N.</p> <p>La règle suivante sera donc ajoutée « <i>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont</i></p>



	<p>équipements d'intérêts collectifs et de services publics ne sont pas conformes au code de l'urbanisme dans son article L151-12. Il conviendra de reprendre la rédaction que celle proposée pour la zone naturelle pour ce type d'installations ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur devra être spécifiée dans le règlement pour les annexes et les extensions.</li> </ul>		<p><i>implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».</i></p> <p>La hauteur maximale pour les extensions sera spécifiée et celle-ci sera limitée à la hauteur de construction d'habitation existante.</p> <p>La hauteur maximale des annexes sera spécifiée et limitée à <b>2,5 mètres</b> à l'égout du toit.</p>
--	---	--	--

**CONCLUSION :**

La commune répond favorablement à l'ensemble des remarques émises par la CDPENAF avec quelques ajustements, même si certaines d'entre-elles concernent des éléments intégrés par la révision générale du PLU et non la présente modification.

## **2. REPONSES AUX AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **2.1. REPONSES A L'AVIS DE LA DDTM**

La DDTM a rédigé un avis sur le projet de modification de droit commun n°1 le 27 juillet 2021.

Les remarques émises sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. Les réponses de la commune à ces remarques se trouvent dans la colonne « Observations » et dans la dernière ligne « Conclusions ».

1/ Sur la modification des documents graphiques du règlement	Arguments juridiques et réglem.	Appréciations subjectives	Observations
Modification des emplacements réservés		La DDTM invite la commune à reprendre l'emplacement réservé n°11 concernant la voie de bouclage du PPRIF, afin d'augmenter son emprise pour correspondre au nouveau tracé établi en concertation avec la commune et la DDTM.	L'emplacement réservé n°11 correspond à la seule emprise de la voie à créer que la commune ne maîtrise pas. Le reste de la voie à créer a fait l'objet de servitudes de passage avec les propriétaires concernés. Ces servitudes ont été formalisées par actes notariés. Une DUP est par ailleurs en cours pour l'acquisition de cette partie de parcelle. L'ER n°11 sera maintenu en l'état.
Création de servitudes d'attente de projet (SAP)	<p>Le rapport de présentation n'aborde pas les motivations ayant entraîné la commune à vouloir mettre en place ces SAP. Il convient donc de compléter ce rapport et d'y apporter les justifications nécessaires.</p> <p>Concernant le secteur situé avenue des Termes, la mise en vigueur d'une SAP bloquera pendant 5 ans la création de 85 logements dont 34 LLS. Il conviendra de justifier que l'instauration de cette SAP n'est pas de nature à compromettre la réalisation du PADD et du projet de territoire qui</p>		<p>La commune a souhaité mettre en place ces SAP pour les raisons suivantes :</p> <p>Les deux PAPAG couvrent des terrains de grande superficie qui constituent des réserves foncières stratégiques. Il apparaît donc utile que la Commune puisse produire une réflexion globale sur leurs aménagements. Ils sont desservis dans les 2 cas, par des infrastructures routières de faible gabarit, comportant des tronçons où les véhicules ne se peuvent se croiser. Ils comportent en outre tous deux des parties arborées présentant un intérêt paysager. Ces contraintes devront être prises en compte dans cette réflexion d'ensemble.</p> <p><u>Terrains de la zone UB (village neuf)</u> : l'intérêt stratégique de ces terrains réside essentiellement dans sa proximité du centre-ville. L'orientation qui pourra lui être donnée prendra en compte un développement en harmonie avec le tissu urbain villageois, une offre orientée vers une population</p>

	<p>affiche à l'horizon 2026, la production d'environ 1400 logements en lien avec obligations réglementaires de création de logements sociaux.</p>		<p>souhaitant disposer de services de proximité (personnes âgées par exemple, petite enfance, etc...) et une préservation renforcée du caractère paysager.</p> <p>Il sera par ailleurs nécessaire de favoriser les modes de déplacement doux qui desserviront ces terrains et de limiter les apports de trafic automobile supplémentaire.</p> <p>Au-delà de ces aspects, la réflexion globale souhaitée à travers le PAPAG portera sur la définition d'un schéma de circulation adapté aux contraintes du site.</p> <p>Afin d'envisager un aménagement cohérent sur le périmètre élargi du centre-ville, il sera nécessaire que l'orientation donnée à ces terrains soit complémentaire du programme d'aménagement définitif de la ZAC Espace Lebon, véritable projet structurant de la commune dont la mise en œuvre effective est prévu pour 2022.</p> <p><u>Terrains de l'avenue des Termes (zone UMd)</u> : Ce terrain ne se situe pas en centre-ville et son urbanisation excessive ne serait pas compatible avec le tissu environnant et surtout avec la sécurité des usagers de l'avenue des Termes, qui ne dispose d'aucune circulation piétonne. Il conviendra donc de prendre en compte ces contraintes afin de ne pas aggraver la situation. L'orientation qui pourra lui être donnée devra donc privilégier un habitat individuel, prioritairement à vocation sociale et pourra intégrer le développement d'activités agricoles.</p>
--	---	--	--

			<p>Le choix de la mise en place d'un PAPAG au regard de la configuration du site et de son accès est d'autant plus indispensable que l'EPF PACA, sollicité en 2019 dans le cadre d'une éventuelle préemption avait émis un avis défavorable à la suite d'une étude de faisabilité. Cet avis négatif précisait qu'au vu de la capacité d'accueil possible de cette zone « L'accessibilité par l'avenue des Termes d'une largeur de 6,50 m et ensuite par un chemin privé de 4,50 m ne permettra pas de desservir dans des conditions favorables la parcelle... »</p> <p><b>La mise en œuvre d'une SAP située avenue des Termes, ne compromettra pas la réalisation du PADD. Les modifications proposées le sont par référence aux objectifs énoncés dans le PADD et le rapport de présentation :</b></p> <p><i>Orientation 2 : Organiser un développement urbain structuré au cœur de ville et des quartiers plus fonctionnels</i></p> <p>Dans le PADD, la commune a affiché sa volonté de créer un véritable centre ville animé. Cela passe notamment par la réalisation de logements (dont LLS). La commune doit s'assurer que toutes les conditions sont réunies pour se conformer à l'orientation n°2 du PADD. La mise en place d'un PAPAG sur le secteur de l'avenue pourra, entre autres, permettre atteindre cet objectif. Il convient dès lors de focaliser dans un premier temps l'effort de production de logements sur le secteur du centre-ville.</p>
--	--	--	--

			<p><u>Orientation 3 : Maîtriser le développement démographique :</u></p> <p>La pression immobilière actuelle montre que cette orientation doit être renforcée.</p> <p>La production de 1400 logements mentionnée dans le PADD ne constitue en aucun cas un objectif mais bel et bien un <u>plafond</u> maximum de logements que la commune ne souhaite atteindre. C'est pour cette raison que le PADD précise qu'il faut limiter la création de logements.</p> <p>L'horizon 2026 mentionné dans le courrier de la DDTM fait référence uniquement à la projection du nombre d'habitats estimé sur la base de données INSEE pour le zonage d'assainissement en préparation.</p> <p><u>Orientation 4 : Faciliter les mobilités internes :</u></p> <p>Le PAPAG avenue des Termes est située en zone UC du PLU. Cette zone est desservie par des voies étroites, sinueuses et pentues qui ne peuvent admettre un accroissement du trafic dans des conditions de sécurité satisfaisantes. L'adaptation des infrastructures existantes envisagée dans le PADD intègre les contraintes juridiques (maîtrise foncière des emprises), techniques (topographie), et budgétaires.</p> <p>Par conséquent, cela nécessite d'établir une programmation et une coordination dans la réalisation des différentes opérations de logements, pour faciliter les mobilités internes dans des conditions satisfaisantes et limiter la saturation de certains axes tels l'avenue des Termes.</p> <p>En complément de ces éléments, le chapitre II 2.3 du rapport de présentation précise que la</p>
--	--	--	--

			<p>commune dispose d' « un réseau inadapté, saturé et incomplet », des voies secondaires « peu lisibles et manquant de hiérarchie » et souligne la problématique du réseau viaire.</p> <p>Comme indiqué plus haut, cet inconvénient ne pourra être compensé dans un délai satisfaisant par des requalifications de voirie pour des raisons juridiques, techniques et budgétaires.</p> <p>Ces éléments seront intégrés au rapport de présentation.</p>
Mise en place d'un cône de vue		Les prescriptions correspondant à cette protection sont imprécises (hauteur maximale, etc.) : il conviendra donc de préciser les règles relatives à la mise en place de ces cônes de vue.	La commune entend donner une suite favorable à la demande de la DDTM et pourra préciser qu'une étude d'intégration soit fournie afin de s'assurer du respect des cônes de vue.
Reclassement des parcelles UDa en A		Il serait utile d'intégrer à ce reclassement, les parcelles cadastrées AA 43 et 44, afin de former un ensemble cohérent et continu.	La commune accepte de procéder au reclassement des parcelles AA43 et AA44 en zone agricole également recommandé par l'avis de la CDPENAF.
Reclassement de parcelles situées à l'arrière du centre technique municipal		Après analyse des fonciers concernés, il serait intéressant d'intégrer à ce reclassement les parcelles cadastrées AH. 49, 52, 53p, 55, 56, 65, 66, afin de former un ensemble cohérent et continu.  De plus, même si le règlement	<p>La commune souhaite répondre favorablement sur le principe de constituer un ensemble cohérent sur la nouvelle zone N créée, également recommandé par l'avis de la CDPENAF.</p> <p>Néanmoins la parcelle AH 49 ne sera pas reclassée en N car celle-ci est déjà bâtie. De plus, une bande en UC sera maintenue le long du chemin Font Couteou depuis la parcelle AH 52 jusqu'à la parcelle</p>

		<p>de la zone N autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, hors habitations, compatibles avec le règlement du PPRIF ;</p> <p>au regard de l'occupation des sols actuelle, un zonage agricole serait plus justifié.</p> <p>Sur ce point, le rapport de présentation devra apporter des compléments concernant l'objectif de ce reclassement, au regard de l'occupation actuelle des sols qui justifierait plutôt un reclassement en zone agricole.</p>	<p>AH n°66.</p> <p>La commune a souhaité classer ce secteur en zone naturelle et non en zone agricole dans la mesure où aucun projet agricole n'y est envisagé à ce jour. Bien que non opposée à un tel projet, la commune adaptera le document d'urbanisme si une proposition sérieuse et précise lui était soumise.</p> <p>Ces éléments seront intégrés au rapport de présentation.</p>
<b>2/ modification des dispositions générales du règlement écrit</b>	<b>Arguments juridiques et réglem.</b>	<b>Appréciations subjectives</b>	<b>Observations</b>
Protection relative aux cônes de vue		Il conviendra de préciser les règles relatives à la mise en place de ce/e protection	Cf supra
Ajout d'une règle sur les adaptations techniques	L'ajout d'une possibilité de construction d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics en zone A et N devra être suivi par une correction de l'article 3.A du règlement écrit. En effet, le terme « compatible avec la zone		<p>La commune souhaite répondre favorablement à la demande de la DDTM également recommandée par la CDPENAF.</p> <p>Les termes de l'article L151-11 seront repris et remplaceront les dispositions relatives aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics dans les articles 3-A et 3-N.</p> <p>La règle suivante sera donc ajoutée « Les</p>

	agricole » n'est pas suffisant. Il conviendra de reprendre les termes de l'article L.151-11 du CU.		<i>constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».</i>
Création d'une partie desserte par les réseaux		L'ajout d'une interdiction de tout branchement aux réseaux d'assainissement et électricité autre que pour une construction existante ou autorisée peut compromettre certaines activités agricoles ou forestières ne nécessitant pas forcément une construction.  Il conviendra d'ajouter à cette prescription la précision suivante : « <i>sauf pour les besoins d'une activité agricole ou forestière sans être assortis d'un bâtiment.</i> »	La commune accepte d'apporter cette modification au règlement conformément aux recommandations de la DDTM.
Ajout d'une interdiction d'antennes	Le PLU ne peut interdire de manière générale la pose d'antennes individuelles sur des bâtiments sauf pour de motifs architecturaux (PSMV notamment) ou lorsque celle-ci sont soumises à déclaration préalable de par leurs dimensions conséquentes. L'article R.421-1 et suivants du code		Cet article sera modifié comme suit « <i>Sur les bâtiments de plus de trois logements, la mutualisation d'antenne est recommandée</i> ».



	de l'urbanisme fixe les conditions relatives à ces antennes.		
3/ modifications apportées aux zones du PLU	Arguments juridiques et réglem.	Appréciations subjectives	Observations
Evolution de certaines règles et leur incidence sur la constructibilité des zones concernées		<p>Il convient donc d'apporter des compléments au rapport de présentation afin d'une part de quantifier la perte de constructibilité sur la commune, notamment en logements sociaux et d'autre part de justifier des éventuelles compensations possibles sur le territoire communal pour l'ensemble des points de modification suivants du dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'ajustement de la dérogation donnée aux logements sociaux et intermédiaires permettant une bonification de la hauteur de 9 à 12 m en zone UB (p.37 du RP) au bénéfice les nouvelles constructions comportant au moins 50 % de LLS.</li> <li>• l'ajustement des retraits des constructions par rapport aux limites séparatives</li> <li>l'augmentation des marges de recul en zone UC et UD (p.38 du</li> </ul>	<p>Il est proposé de limiter les divisions parcellaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En ajustant les critères de constructibilités (CES, surfaces perméables minimum, distances aux limites)</li> <li>• En interdisant les servitudes de cour commune,</li> <li>• En imposant les critères de constructibilité à l'intérieur de chaque lot créé d'une division ultérieure dans le cadre d'un projet global.</li> <li>• En prenant en compte de façon plus exigeante les aspects de sécurité liés aux accès et aux dessertes par les voies publiques.</li> </ul> <p>Il est aussi proposé de conditionner la hauteur des bâtiments en zone UB, majorée dans le cas de logements sociaux, à une continuité avec le bâti avoisinant, et ce afin de préserver l'aspect villageois en centre-ville., comme cela est prévu dans le PADD.</p> <p>Ces dispositions ont été prises et seront maintenues face au constat suivant :</p> <p>L'application du PLU a facilité de façon excessive la division parcellaire dans des conditions qui</p>

		<p>RP) par une augmentation des marges de recul de 7 à 9m en zone UC et de 10 à 12m en zone UD.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•les modifications des règles sur les espaces perméables (p.41 du RP) qui visent à augmenter le pourcentage d'espaces perméables sur l'unité foncière en zone UD, Uda et UC.</li> </ul> <p>En outre, il convient d'apporter les justifications permettant de démontrer que ces évolutions ne sont pas de nature à compromettre la réalisation du PADD et du projet de territoire qui affiche à l'horizon 2026 la production d'environ 1400 logements, en lien avec les obligations réglementaires de création de logements sociaux.</p>	<p>pourraient conduire à ne pas parvenir à plafonner la population de Peymeinade dans les limites prévues dans le PADD. Le maintien du plafond de population fixé est impératif compte-tenu de la saturation de la route départementale desservant la commune.</p> <p>Le rapport de présentation du PLU fixe ce plafond à 11 000 habitants et prévoit la construction de 1 400 logements supplémentaires sur une dizaine d'années. Avec une hypothèse de 2,3 habitants/logement, chiffre retenu dans le PLH de l'agglomération, cela conduit à un surplus de 3 220 habitants. La population actuelle étant de l'ordre de 8 200 habitants en 2017, le plafond de 11 000 habitants serait dépassé.</p> <p>En outre depuis la publication du PLU, le SCOT Ouest des AM a été adopté. Il fixe une progression démographique de 0,27%/an jusqu'en 2040. Sur 10 ans, cela représente pour Peymeinade (8300 habitants en 2018) une hausse de 224 habitants sur 10 ans. De même, le SCOT fixe un objectif de réalisation de 20 750 logements pour son territoire, dont la population est de 258 299 habitants en 2018. La population de Peymeinade représente 0,32% du territoire du SCOT, ce qui correspond à 666 logements, soit moins de la moitié des 1400 logements prévus au PLU.</p> <p>Les deux premières années d'application du PLU montrent un doublement du nombre de permis délivrés pour des maisons individuelles, résultant de la multiplication des divisions parcellaires en zones UC et UD.</p>
--	--	--	--

			<p>Parallèlement en conformité avec le PLH et les contraintes fixées par la loi SRU en terme de logements sociaux, plusieurs programmes de logements collectifs ont été autorisés et d'autres sont soit en cours d'instruction soit objet de refus qui amèneront sans doute les demandeurs à redéposer des demandes répondant aux motifs de refus. Le PLH retient d'ailleurs comme point de vigilance, le risque de saturation des espaces induit par le redécoupage parcellaire.</p> <p>Dans ce contexte, il apparaît que le nombre de 1 400 logements sera atteint voire dépassé. Le non-respect du plafond de 11 000 habitants, déjà prévisible, est donc probable.</p> <p>La production de 1400 logements mentionnée dans le PADD ne constitue en aucun cas un objectif mais bel et bien un <u>plafond</u> maximum de logements que la commune ne souhaite atteindre. C'est pour cette raison que le PADD précise qu'il faut limiter la création de logements.</p> <p>L'horizon 2026 mentionné dans le courrier de la DDTM fait référence uniquement à la projection du nombre d'habitats estimé sur la base de données INSEE pour le zonage d'assainissement en préparation.</p> <p>*****</p> <p>Les modifications proposées n'affectent pas les objectifs de production de logements sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les limitations des divisions parcellaires sont sans incidence sur la production de logements sociaux car elles concernent les zones UC et UD et essentiellement des</li></ul>
--	--	--	---

			<p>parcelles sur lesquelles les divisions parcellaires se traduisent par des projets de 2 maisons, et donc sans obligation de réalisation de logements sociaux (obligatoire à partir de 3 logements).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De même la limitation de hauteur en zone UB concerne peu de parcelles et son incidence sur la construction de logements sociaux est négligeable.</li> <li>Le tableau ci-après liste les programmes récemment livrés, en cours ou prévus dans une échéance de moins de 10 ans, et confirme que les objectifs sont maintenus malgré le PAPAG en zone UMd.</li> </ul> <p><b>TABLEAU à INSERER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La modification du règlement des zones UM proposée dans une observation au commissaire enquêteur pourra être prise en considération. En permettant de prendre en compte non seulement les logements locatifs sociaux mais aussi les logements en accession sociale (type PLSA), cela permettra de prévoir 100 % de logements sociaux en zone UMe, soit 28 logements sociaux supplémentaires, et 28 en zone UMb3 soit 3 supplémentaires. Ces 31 logements compensent donc quasiment ceux de la zone UMd dans l'hypothèse la plus défavorable.</li> <li>Le rythme actuel de productions de</li> </ul>
--	--	--	--

			<p>logements sociaux est conforme aux prévisions ;</p> <p>345 eu total au 01/01/2020, 399 au 01/01/2021 (+44). En 2021, livraison de 56 LLS aux Pins Scarabins et 31 à la Pare (+87). En 2022/2023, prévision = UMd1, Green Cottage, imp Boutiny, Hab Humanisme (+60), en 2024, prévision Lebon, Rivierazur, UMb3 (+ 100). On peut donc tabler sur 646 logements sociaux fin 2024.</p>
Règlementation des annexes en zone naturelle	<p>Les évolutions du règlement ne sont pas conformes au code de l'urbanisme en l'état des rédactions proposées. Conformément à l'article L.151-12 du CU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La distinction faite entre les « annexes pour activités de sports et loisirs / logements et hébergement » doit être supprimée dans la mesure où il s'agit d'annexe aux bâtiments d'habitation existants.</li> <li>• Le terme construction doit être remplacé par les notions de « bâtiments</li> </ul>		<p>L'ensemble de ces remarques a été repris par la CDPENAF.</p> <p>Cet avis a été traité dans la partie précédente du présent document.</p> <p>La commune souhaite répondre favorablement à l'ensemble de ces remarques et procéder aux modifications demandées.</p>

	<p>d'habitation existants. »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement doit préciser pour les annexes la zone d'implantation maximale (distance avec le bâtiment d'habitation existant) excepté pour les piscines (le règlement actuel le prévoit déjà) et leur hauteur.</li> <li>• La référence aux tennis doit être supprimée.</li> </ul>		
<b>4/ Modifications des annexes servitudes d'utilité publique</b>	<b>Arguments juridiques et réglem.</b>	<b>Appréciations subjectives</b>	<b>Observations</b>
Mise à jour des annexes des SUP		<p>Cette modification pourra être l'occasion de mettre à jour l'annexe SUP de manière plus générale.</p> <p>En effet, certaines fiches SUP (I3, I4 et PM1) ont été actualisées et devront être annexées au PLU. De plus, le plan général des SUP devra être corrigé afin de notamment prendre en compte les évolutions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les SUP I4 ont fait l'objet d'une actualisation : le poste de transformation « PEYMEINADE » devra être ajouté au plan ;</li> </ul>	<p>La commune accepte de mettre à jour ses annexes sur les SUP dans la présente procédure de modification de droit commun.</p> <p>Les éléments transmis par la DDTM seront annexés aux PLU.</p> <p>La carte des SUP sera mise à jour à condition que la commune dispose des éléments graphiques au format numérique SIG que devra lui fournir la DDTM ou les services gestionnaires de la SUP.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>le plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF) a été modifié par arrêté préfectoral du 27 juin 2018 : cette modification n'a pas été prise en compte dans le PLU en vigueur. Il conviendra donc d'annexer au PLU le dossier complet du PPRIF modifié en tant que servitude de type PM1 ;</li> <li>des modifications mineures à intégrer en légende du plan SUP sont aussi à prendre en compte. Pour ce faire, un tableau récapitulatif des servitudes d'utilité publique grevant le territoire de votre commune vous est transmis ce jour.</li> </ul>	
--	--	---	--

5/ Observations diverses	Arguments juridiques et réglem.	Appréciations subjectives	Observations
Retrait-gonflement des argiles		Une nouvelle réglementation nationale sur le <b>retrait-gonflement des argiles</b> a été mise en place en 2020. Cette procédure serait l'occasion de son intégration dans le PLU de Peymeinade.	Cette proposition pourra être envisagée.

**CONCLUSION :**

La commune répond favorablement à l'ensemble des remarques émises par la DDTM avec quelques ajustements, même si certaines d'entre elles portent sur des éléments ne faisant pas partie des objectifs poursuivis par la présente procédure et pourraient ainsi être intégrées par une autre

procédure.

## 2.2. REPONSES A L'AVIS DU DEPARTEMENT

Le département a rédigé un avis sur le projet de modification de droit commun n°1 le 16 juillet 2021.

Les remarques émises sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. Les réponses de la commune à ces remarques se trouvent dans la colonne « Observations ».

	Arguments juridiques et réglem.	Appréciations subjectives	Observations
Demande d'association		Le département souhaite être associé aux études de réalisations des accès concernant les futures opérations d'urbanisation du centre-ville.	La commune répond favorablement à la demande du Département et l'associera lors des futures opérations d'urbanisation du centre-ville.
Intégration du stationnement 2 roues au règlement		Le département suggère également l'intégration de la normalisation du stationnement des deux roues dans les lieux privés et publics dans le règlement.	La commune accepte la demande du département

## 2.3. REPONSES A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a rédigé un avis sur le projet de modification de droit commun n°1 le 8 juillet 2021.



Les remarques émises sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. Les réponses de la commune à ces remarques se trouvent dans la colonne « Observations ».

	Arguments juridiques et réglem.	Appréciations subjectives	Observations
Reclassement autour du Mas de l'Olivine de zone Uda en zone A		La Chambre d'Agriculture partage l'analyse de l'incidence positive de la modification sur l'agriculture.	RAS
Prescription relative aux cônes de vue à préserver.		La Chambre d'Agriculture alerte sur le fait que cela ne doit pas devenir une entrave à la construction et l'aménagement de bâtiments agricoles nécessaires à des activités qui par définition, contribuent à l'entretien des paysages et du patrimoine local.	Les prescriptions relatives aux cônes de vue à préserver ont été instaurées sur des zones urbaines. Elles ne frappent pas les zones A et ne nuiront pas à l'activité agricole.
Interdiction panneaux solaires au sol sur des zones présentant un potentiel agricole et/pastoral.		La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a délibéré en défaveur des installations photovoltaïques au sol dans les zones agricoles et naturelles à potentiel agricole et/ou pastoral.	La commune intégrera ces précisions en recommandation en zone A

## 2.4. REPONSES A L'AVIS DE LA CCI

La CCI a rédigé un avis sur le projet de modification de droit commun n°1 le 7 juillet 2021.

Les remarques émises sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. Les réponses de la commune à ces remarques se trouvent dans la colonne « Observations ».

	Arguments juridiques et réglem.	Appréciations subjectives	Observations
		<p>La CCI émet un avis défavorable en évoquant les nombreuses évolutions réglementaires dans la zone d'activités économiques de Picourenc, notant que l'un des objectifs était de réduire le caractère nuisant de la zone.</p> <p>Les remarques portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'interdiction des ICPE,</li> <li>- la réglementation gabaritaire,</li> <li>- deux erreurs matérielles.</li> </ul>	<p>L'implantation passée d'ICPE dans la zone d'activité de Picourenc avait suscité d'importants conflits dus à de fortes nuisances pour les quartiers résidentiels situés à proximité.</p> <p>Pour éviter que ce type de situation ne se reproduise la commune a décidé de renforcer les restrictions sur l'implantation d'ICPE dans la zone.</p> <p>Par ailleurs, la réduction des droits à bâtir dans la zone d'activité résulte d'une décision de limiter l'édification de locaux volumineux pouvant être subdivisés en plusieurs locaux d'activité et qui induirait une augmentation du trafic sur un réseau routier contraint. Ces dispositions ont également pour objectif de limiter l'impact des constructions sur l'environnement et le paysage.</p> <p>Pour répondre à la demande de la CCI, la commune ne dispose pas d'autre site pour l'accueil de PME/PMI et ICPE sur son territoire.</p> <p>Les erreurs matérielles seront corrigées.</p> <p>La commune maintient les nouvelles dispositions</p>

			réglementaires définies dans le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU.
--	--	--	--

### **3. AVIS EMIS PAR LES PPA NE NECESSITANT PAS DE REPONSES**

Certains PPA ont adressé un courrier à la commune ne nécessitant pas de réponses :

- Avis de la région PACA du [date] ;
- Avis de la commune du Tignet du 28 mai 2021 ;

## CHAPITRE .2 : MEMOIRE DE REPONSE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1. REPONSES AUX OBSERVATIONS LIEES AU PROJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LA MODIFICATION N°1 DU PLU

#### 1.1. OBSERVATION N°R1

Monsieur et Madame VERT proposent une modification de la volumétrie et des implantations des constructions annexes en zone UD/UDa afin de permettre la construction comme en zone UD d'une annexe qui ne soit pas accolée au bâtiment principal.

Ils suggèrent également une modification concernant la hauteur des annexes avec une tolérance de 0.50 mètre.

Leurs observations sont consécutives à la topographie du terrain qu'ils possèdent, sur les parcelles AC 69 et 248.

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette proposition correspond au règlement écrit zone UD/UDa § 5 intitulé emprise au sol et hauteur maximale, page 56.*

*Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation ?*

#### **Avis du Maître d'Ouvrage :**

*Mme et M VERT font référence à la zone UDa dans laquelle seules sont autorisées les extensions des constructions principales existantes. Cette règle a été édictée pour maintenir le caractère paysager de la zone. La commune maintient cette règle. Par ailleurs, les annexes d'étant pas autorisées en zone UDa, la demande ne peut être acceptée.*

#### 1.2. OBSERVATIONS N° R3 ET R4

Madame Isabelle MERMILLOD et Monsieur Pierre SCHALLER estiment pénalisantes les dispositions nouvelles inscrites dans le projet de modification du PLU, et plus particulièrement sur la parcelle cadastrée AY 198.

Leurs demandes sont les suivantes :

- maintien des dispositions de l'article R151.21 du code de l'urbanisme prévoyant que les distances aux prospects sont applicables sur la parcelle d'origine et non sur les parcelles créées,
- maintien des distances actuelles en zones UC et UD,
- suppression des dispositions applicables aux restanques, abusives et inadaptées,
- suppression des dispositions applicables aux clapiers, contre-productives et abusives,
- emplacement réservé n° 7 : quelles propositions sont envisagées par la mairie pour l'utilisation de notre parcelle ? Achat ou dédommagement ?
- contestation du classement des parcelles en éléments paysagers et patrimoniaux.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Nota : sur le site du cadastre, la parcelle AY 198 n'apparaît pas. Seule la parcelle AY 29 apparaît.*

- 1) Monsieur Pierre SCHALLER fera ultérieurement une observation (R31).
- 2) Quelle est l'avis sur les arguments présentés dans cette observation ?

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

*La mise en œuvre du PLU en vigueur a engendré un nombre important de divisions parcellaires et de constructions. Les nouvelles dispositions incluses dans le projet de modification du PLU sont de nature à respecter les objectifs et orientations du PADD tant sur la maîtrise démographique et que la préservation des paysages. La protection des restanques et autres témoins du passé agricole de Peymeinade est une nécessité en faveur de la protection du patrimoine local.*

*L'emplacement réservé n°7, destiné à la création d'une voie nouvelle avec cheminement piéton, a été instauré dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il ne rentre pas dans les modifications apportées par la présente procédure.*

*La commune ne peut donner une suite favorable à ces demandes qui concernent davantage un intérêt particulier et non collectif.*

### 1.3. OBSERVATIONS N° R5, M11 ET C5

Monsieur et Madame POMPONIO sont venus recueillir des informations en vue de déposer des observations ultérieurement.

Dans leur observation déposée par courriel le 01/11/2021, la famille POMPONIO sollicite l'intégration de l'article L151-28 du code de l'urbanisme relatif au bonus de constructibilité dans le PLU pour les constructions à énergie positive.

Dans le courrier adressé, Monsieur et Madame POMPONIO adressent des documents complémentaires à leur demande.

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation ?

#### *Avis du Maître d'Ouvrage :*

*Cette dérogation pourrait être envisageable à condition qu'elle ne bénéficie uniquement à des surfaces habitables et non à des annexes*

### 1.4. OBSERVATION N° R6

Monsieur Jean TOCHE estime que l'augmentation des distances de 10 à 12 mètres va imposer des implantations sans pouvoir tenir compte des contraintes du terrain (pente, restanques, végétation).

Il estime que la volonté de limiter la densification est déjà assurée par l'obligation de respecter 90 % du terrain perméable, auquel s'ajoute la limite à 8 % de l'emprise des constructions.

#### *Avis du Maître d'Ouvrage :*

*La mise en œuvre du PLU en vigueur a engendré un nombre important de divisions parcellaires et de constructions. Les nouvelles dispositions incluses dans le projet de modification du PLU sont de nature à respecter les objectifs et orientations du PADD tant sur la maîtrise démographique et que la préservation des paysages.*

*La commune entend maintenir les règles figurant dans le projet de modification du PLU.*

### 1.5. OBSERVATION N° R7

Monsieur Philippe RAYSSAC souhaite que soit précisé dans le règlement écrit (page 10) « les adaptations mineures... des constructions avoisinantes », en lien avec les distances à respecter par rapport aux limites.

Il estime que la volonté de limiter la densification est déjà assurée par l'emprise au sol de 8 % et le coefficient de perméabilité de 90 %.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation ?

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

*Cette proposition remettrait en cause le principe des adaptations mineures pour s'affranchir des règles de recul par rapport aux limites de propriété. La mise en œuvre du PLU en vigueur a engendré un nombre important de divisions parcellaires et de constructions. Les nouvelles dispositions incluses dans le projet de modification du PLU sont de nature à respecter les objectifs et orientations du PADD tant sur la maîtrise démographique et que la préservation des paysages. La commune ne peut donner une suite favorable à cette demande.*

**1.6. OBSERVATION N° R8**

Monsieur et Madame VIGUIER sont venus recueillir des informations en vue de déposer les observations ultérieurement.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Aucune observation n'a été déposée lors de l'enquête.

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

*Sans avis*

**1.7. OBSERVATION N° R9**

Monsieur VANDYSTADT vient soutenir le projet de modification de la commune, notamment concernant la réglementation en zone UD.

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

*Sans avis*

### 1.8. OBSERVATION N° R10

Madame REGNARD souhaite qu'en zone UD, les limites de 10 mètres demeurent, et que le coefficient de perméabilité actuel soit maintenu.

*Avis du Maître d'Ouvrage :*

*La mise en œuvre du PLU en vigueur a engendré un nombre important de divisions parcellaires et de constructions. Les nouvelles dispositions incluses dans le projet de modification du PLU sont de nature à respecter les objectifs et orientations du PADD tant sur la maîtrise démographique et que la préservation des paysages.*

*La commune entend maintenir les règles figurant dans le projet de modification du PLU.*

### 1.9. OBSERVATION N° R11

Madame PELLETIER effectue une remarque sur le règlement écrit page 54 paragraphe 3 ; elle souhaite le maintien de la limitation d'une extension de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'un « bâtiment existant ».

Elle signale par ailleurs une contradiction sur les termes de ce paragraphe avec le rapport de présentation en page 38 paragraphe « ajustement de la règle sur l'emprise au sol en zone UDa ». Elle note dans cette partie la notion d'extension de « constructions existantes principales ».

Madame PELLETIER envisage de déposer ultérieurement une observation concernant le projet PAPAG en zone UMd.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation ?

*Avis du Maître d'Ouvrage :*

*La commune a souhaité clarifier l'application de l'article UDa3 dans la mesure où elle aurait pu permettre une extension de 20 m<sup>2</sup> à des annexes existantes. Cela aurait pu entraîner des constructions incompatibles avec la volonté de protéger le caractère environnemental et paysager de la zone UDa. La précision porte désormais sur la construction principale uniquement.*



### 1.10. OBSERVATION N° R12

Monsieur BORRINI estime qu'il y a une « erreur » sur la distance minimum entre deux constructions en zone UC et UD, ramenée respectivement de 14 et 20 mètres à 10 mètres.

Monsieur BORRINI ajoute que cette évolution est en contradiction avec l'objectif annoncé de limitation des divisions parcellaires.

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation ?*

#### **Avis du Maître d'Ouvrage :**

*Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée. La distance de 10 mètres entre deux constructions sur une même unité foncière correspond à la zone UB. Les distances de 14 m et 20 m correspondaient aux zones UC et UD lorsque les distances des limites séparatives étaient respectivement de 7 m et 10 m. Dans le projet de modification, ces distances sont désormais 9 m et 12 m. Par conséquent, les distances entre deux constructions sur une même unité foncière seront alors respectivement de 18 m et 24 m entre zone UC et UD.*

### 1.11. OBSERVATIONS N° R15 ET C7

Monsieur BONNIN, au nom de l'association AR26 Belletrud présente des remarques sur le PAPAG mitoyen du village neuf, pages 12 et 13 du rapport de présentation. Les remarques portent sur :

- la trame bleue figurant à l'intérieur du périmètre,
- le chemin privé du 26 avenue de Belletrud,
- le seuil maximal de constructibilité,
- la demande de permis de construire déposée par la société Marignan Côte d'Azur pour laquelle il émet un avis négatif.

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation ?*

#### **Avis du Maître d'Ouvrage :**

*Concernant la continuité écologique à préserver, celle-ci sera maintenue et la mise en œuvre du PAPAG ne remettra pas en cause sa protection. A l'instar du chemin privé, il est inclus dans le tènement foncier et ne peut être exclu.*

*Concernant le seuil maximal auquel il est référence, le règlement le précisera pour les deux PAPAG créés.*

*La demande de permis de construire mentionnée a été déposée avant l'application des règles du futur PLU et la procédure de modification de PLU ne prévoit pas de sursis à statuer.*

### **1.12. OBSERVATION N° R17**

Madame BOUNIN soutient le projet de PAPAG situé à proximité du village neuf et propose son aménagement pour les jeunes, les sportifs, des activités artistiques et culturelles qui font actuellement défaut.

*Avis du Maître d'Ouvrage :*

*Sans avis.*

### **1.13. OBSERVATION N° R18**

Madame PASSET dénonce les nuisances générées par la zone d'activités de Picourenc. Par conséquent, elle est favorable aux limitations proposées dans le projet concernant l'emprise au sol et la limitation de hauteur.

*Avis du Maître d'Ouvrage :*

*Sans avis*

### **1.14. OBSERVATIONS N° R19 ET M28**

Monsieur et Madame BENOMAR dénoncent les nuisances générées par la zone d'activités de Picourenc. Ils suggèrent une modification des horaires des activités. Dans un second écrit, ils soutiennent le projet concernant la modification du règlement pour la zone d'activités de Picourenc.

*Avis du Maître d'Ouvrage :*

*La modification des horaires des activités n'est pas du ressort du PLU.*

### 1.15. OBSERVATIONS N° R20 ET M22

Messieurs CHAMBON et PIOT font part de leurs observations concernant le projet de modification, au nom de l'association « Défendons Picourenc », qu'ils ont adressé précédemment par courriel.

L'association soutient la modification objet de cette enquête publique, notamment pour ce qui concerne l'interdiction de toutes les ICPE, la réduction du CES à 30 %, et la limitation de hauteur de construction à 7 mètres. A son point de vue, les mesures entendent réduire les nuisances et contrôler le développement de la zone.

**Avis du Maître d'Ouvrage :**  
**Sans avis**

### 1.16. OBSERVATION N° R21 ET C1

Monsieur Pierre SCHALLER dépose des observations concernant :

- le déplacement des pierriers et la définition des restanques,
- les dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme,
- la modification des règles de distance aux limites en zone UC et UD.

En conclusion, il estime que ces règles, si elles étaient appliquées sont de nature à entraver la libre jouissance du patrimoine qu'il possède dans la parcelle AP 140 située en zone UD.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Les observations sont identiques à celles objet des observations R3 et R4 supra.*

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

**La mise en œuvre du PLU en vigueur a engendré un nombre important de divisions parcellaires et de constructions. Les nouvelles dispositions incluses dans le projet de modification du PLU sont de nature à respecter les objectifs et orientations du PADD tant sur la maîtrise démographique et que la préservation des paysages. La protection des restanques et autres témoins du passé agricole de Peymeinade est une nécessité en faveur de la protection du patrimoine local.**

**La commune ne peut donner une suite favorable à cette demande qui concerne davantage un intérêt particulier et non collectif.**

### 1.17. OBSERVATION N° R22

Monsieur et Madame Jean et Christiane ROUX encouragent le projet de PAPAG tout en signalant la présence dans le périmètre de la zone verte (EBC), demandent l'annulation du projet immobilier situé à proximité, et l'implantation en contrepartie d'une maison de retraite.

*Avis du Maître d'Ouvrage :*

*Concernant la continuité écologique à préserver, celle-ci sera maintenue et la mise en œuvre du PAPAG ne remettra pas en cause sa protection. La commune prend bonne note du besoin exprimé concernant la création d'une maison de retraite.*

### 1.18. OBSERVATION N° R23

Monsieur et Madame Philippe et Madeleine ROUX soutiennent le projet PAPAG, en suggérant la création d'installations utiles à la commune, un EHPAD par exemple.

*Avis du Maître d'Ouvrage :*

*La commune prend bonne note de la proposition concernant la création d'un équipement type EHPAD*

### 1.19. OBSERVATIONS N° R24, M3 ET M30

Madame Véronique PICARD informe le Commissaire Enquêteur qu'elle a déjà déposé une observation par voie électronique, et qu'elle enverra un mail complémentaire avant la clôture de l'enquête.

Dans cette observation, elle fait état des nuisances qu'elle connaît sur le chemin de la Frayère qui relie le réseau routier à celui de la zone d'activités économiques, et exprime le souhait de ne pas voir le développement de ce secteur.

Dans un dernier courriel, Madame PICARD soutient le projet de modification concernant la zone d'activités de Picourenc

*Avis du Maître d'Ouvrage :*

*Comme indiqué dans le dossier de modification, la commune entend en effet encadrer le développement de la zone d'activité de Picourenc pour limiter les nuisances.*

## 1.20. OBSERVATION N° R25

Monsieur et Madame CHAIX déposent un dossier concernant les parcelles AN 3, 190 et 191. Ils souhaitent que les refus concernant la division en deux soient levés, invoquant des erreurs de la part d'ENEDIS concernant le chemin d'accès qui est en réalité privé.

Ils demandent par ailleurs que ces parcelles ne soient pas classées en tant qu'éléments paysagers patrimoniaux et remarquables dans le PLU modifié.

Monsieur et Madame CHAIX indiquent par ailleurs que le litige entre eux-mêmes et la commune de Peymeinade fait l'objet d'une procédure auprès du Tribunal Administratif.

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU, à l'exception du classement des parcelles en éléments paysagers et patrimoniaux.*

*Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation à ce sujet ?*

### **Avis du Maître d'Ouvrage :**

*La mise en œuvre du PLU en vigueur a engendré un nombre important de divisions parcellaires et de constructions. Les nouvelles dispositions incluses dans le projet de modification du PLU sont de nature à respecter les objectifs et orientations du PADD tant sur la maîtrise démographique et que la préservation des paysages. La protection des restanques et autres témoins du passé agricole de Peymeinade est une nécessité en faveur de la protection du patrimoine local. Par conséquent, la commune a estimé nécessaire de délimiter des éléments paysagers et patrimoniaux. Ils permettent une constructibilité sous condition. La commune maintient les règles inscrites au dossier de modification du PLU.*

*Les autres points soulevés ne sont pas du ressort de la présente modification du PLU.*

## 1.21. OBSERVATION N° R26

Monsieur Jérémy LION et Madame Marie VENYS sont venus obtenir des explications concernant l'objet de la présente enquête.

### **Avis du Maître d'Ouvrage :**

La commune n'a pas de commentaires à apporter à cette observation, le commissaire enquêteur ayant répondu à la demande de ces pétitionnaires lors de l'enquête publique.

## 1.22. OBSERVATIONS N° R28 ET M37

Monsieur Jean-François AUBRY est venu s'informer du projet de modification et indique qu'il déposera des observations par mail avant la fin de l'enquête.

Dans le document qui suit, Monsieur AUBRY suggère le maintien ou la modification des paragraphes concernant :

- la destruction ou le sinistre de bâtiments,
- les ruines,
- la surface minimum de terrain nécessaire à une construction en zone UD,
- la limitation des divisions parcellaires.

### Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation ?

#### Avis du Maître d'Ouvrage :

La nouvelle rédaction de l'article sur la reconstruction d'une construction après sinistre reprend les termes de l'article L111-15 du code de l'urbanisme. La commune ne peut qu'appliquer le code de l'urbanisme.

Concernant les ruines, la définition figurant dans le règlement est issue dans le lexique national d'urbanisme qui lie cela à la définition suivante : « Construction existante : Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante ». Par ailleurs, le fait d'un bâtiment soit cadastré ne signifie pas qu'elle ait été édiflée de manière régulière et légale et son existence peut être remise en cause.

Concernant la superficie minimale des terrains, celle-ci a été supprimée en application de la loi ALUR de mars 2014. Les dispositions s'y afférant se sont imposées aux nouveaux documents d'urbanisme. L'un des objectifs de la loi ALUR est l'optimisation du foncier afin d'éviter l'étalement urbain engendré par l'habitat diffus. Au regard de la qualité du paysage, notamment en zone UD, la commune a instauré des dispositions visant à atténuer une densité trop importante.

*Enfin, ces dispositions ont également pour finalité de limiter les divisions parcellaires. Lors de chaque lots à bâtir créé et du dépôt d'un permis de construire, les services de la Régie des Eaux du Canal Belletrud sont saisis pour s'assurer de la capacité des terrains à accueillir un assainissement non collectif.*

### **1.23. OBSERVATION N° R31**

Madame Katleen WEETLEY critique l'évolution du règlement concernant les distances séparatives qui empêchent toute construction sur les nombreuses petites parcelles de la commune.

#### *Avis du Maître d'Ouvrage :*

*Les ajustements qui ont été apportés dans le dossier de modification ont pour objectif principal de limiter les divisions parcellaires et de lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols.*

### **1.24. OBSERVATION N° R32**

Madame Nicole KUROTCSCHKA, constate que sa parcelle n° 235 est classée en tant qu'éléments paysagers patrimoniaux remarquables. Elle souhaite que les parcelles 254 et 256 le soient également.

Elle estime les mesures protégeant l'environnement insuffisantes.

#### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Le Mo peut-il apporter des précisions concernant les éléments cadastraux (section) ? Il s'agit de la parcelle AB n°255 et non 235.*

*Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation ?*

#### *Avis du Maître d'Ouvrage :*

*L'extension du périmètre des éléments paysagers et patrimoniaux peut être envisagée sous réserve de l'existence d'éléments remarquables type restanques, oliviers, clapiers, etc. Proposition à étudier après visite du site.*

### 1.25. OBSERVATIONS N° M1 ET M35

Monsieur Jean-Pierre AMALRIC soutient le projet de modification, concernant notamment l'évolution du règlement de la zone d'activités économiques. Il estime que ces mesures permettront le développement d'un réseau d'entrepreneurs à vocation plus artisanale, et donc plus favorable du point de vue économique et social, tout en limitant l'augmentation des nuisances.

**Avis du Maître d'Ouvrage :**  
Sans avis

### 1.26. OBSERVATION N° M2

Monsieur Laurent MARINELLI souhaite le maintien des distances de retrait qui figurent dans le règlement actuel en zone UC et UD.

Il souhaite par ailleurs une clause spécifique pour les terrains issus d'une division.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation, notamment sur les terrains issus d'une division ?*

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

*Les ajustements mineurs qui ont été apportés dans le dossier de modification ont pour objectif principal de limiter les divisions parcellaires et de lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols. Il n'est pas possible de faire la distinction dans le règlement applicable entre les terrains existants et ceux issus d'une division. La commune maintient les règles inscrites au dossier de modification du PLU.*

### 1.27. OBSERVATION N° M7

Monsieur Pierre VALET demande le maintien voire l'augmentation des distances entre deux constructions en zone UC et UD.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Il semblerait, sauf erreur matérielle éventuelle, qu'il n'y ait pas de modification par rapport au PLU actuel.*

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

*Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée. La distance de 10 mètres entre deux constructions sur une même unité foncière correspond à la zone UB. Les distances de 14 m et 20 m correspondaient aux zones UC et UD lorsque les limites séparatives étaient*



respectivement de 7 m et 10 m. Dans le projet de modification, ces distances sont désormais 9 m et 12 m. Par conséquent, les entre deux constructions sur une même unité foncière seront alors respectivement de 18 m et 24 m entre zone UC et UD.

### 1.28. OBSERVATION N° M8

Monsieur Olivier PAGES marque sa satisfaction concernant l'évolution du règlement pour la zone d'activités économiques qui par conséquent limitera les nuisances.

*Avis du Maître d'Ouvrage :*  
*Sans avis*

### 1.29. OBSERVATION N° M10

Monsieur Thierry MAILLOUX demande le maintien voire l'augmentation des distances entre deux constructions en zone UC et UD.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Idem observation M7.*

*Avis du Maître d'Ouvrage :*  
*Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée. La distance de 10 mètres entre deux constructions sur une même unité foncière correspond à la zone UB. Les distances de 14 m et 20 m correspondaient aux zones UC et UD lorsque les distances les limites séparatives étaient respectivement de 7 m et 10 m. Dans le projet de modification, ces distances sont désormais 9 m et 12 m. Par conséquent, les entre deux constructions sur une même unité foncière seront alors respectivement de 18 m et 24 m entre zone UC et UD.*

### 1.30. OBSERVATIONS N° M12, M13 ET M19

Monsieur Philippe NEDONCELLE manifeste sa satisfaction concernant le PAPAG situé à proximité du village neuf. Il propose :

- l'extension de l'EBC existante,
- l'aménagement de cette zone en aire de jeux,
- une augmentation des distances d'alignement des voies et entre les constructions d'une même propriété.

Dans le courriel M19, intervenant au nom de l'association AR 26 Belletrud, Monsieur NEDONCELLE dépose des observations concernant la trame bleue, incluse dans le périmètre, pose la question du seuil maximal de constructibilité, et s'inquiète d'un éventuel permis de construire déposé par la société Marignan Côte d'Azur.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation est à rapprocher de l'observation R15 et C7 supra.

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

*La commune prend bonne note des propositions faites sur le périmètre du PAPAG.*

**Pour le courriel M 19 :**

*Concernant la continuité écologique à préserver, celle-ci sera maintenue et la mise en œuvre du PAPAG ne remettra pas en cause sa protection. A l'instar du chemin privé, il est inclus dans le tènement foncier et ne peut être exclu.*

*Concernant le seuil maximal auquel il est référence, le règlement le précisera pour les deux PAPAG créés.*

*La demande de permis de construire mentionnée a été déposée avant l'application des règles du futur PLU et la procédure de modification de PLU ne prévoit pas de sursis à statuer.*

### 1.31. OBSERVATIONS N° M14 ET C3

Monsieur Gérard DELHOMEZ, au nom du groupe d'opposition municipale, critique le projet concernant la zone d'activités de Picourenc dont il estime qu'elles donnent satisfaction à l'association « Défendons Picourenc ». En conséquence, il pose la question de l'alternative à cette zone, d'un autre secteur qui pourrait accueillir les entreprises exclues, et demande des précisions sur la notion d'activités « liées à la vie quotidienne ».

L'observation évoque également l'augmentation des coefficients d'imperméabilité qui entraîne des conséquences néfastes sur la constructibilité autant à titre individuel que sur des équipements touristiques.

L'observation porte également sur la suppression de L'ER 12, sur les possibilités de superposer sur le toit des panneaux voltaïques, et pose la question de l'aire d'accueil des gens du voyage, des conséquences de la modification sur la création des logements sociaux.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation ?

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

La commune entend encadrer le développement de la zone d'activité de Picourenc pour l'orienter vers une zone artisanale et pour limiter les nuisances. Des activités type artisanat de service pourront ainsi continuer à être accueillies dans la zone de Picourenc sous certaines conditions figurant dans le futur règlement du PLU sans que cela nécessite la création d'une nouvelle zone d'activité.

La maîtrise de la gestion des eaux pluviales ainsi que des divisions parcellaires justifient l'augmentation du coefficient d'espace perméable et notamment au regard des dernières fortes pluies.

L'emplacement réservé n°12 n'a pas été instauré ni mis en œuvre. La cession par la commune du bien ne justifie pas le maintien de cette proposition d'emplacement réservé.

Le choix de favoriser la pose de panneaux photovoltaïques répond au nécessaire développement des énergies renouvelables par ailleurs repris dans le DOO du SCOT récemment approuvé.

La problématique des logements sociaux est traitée en réponse à la DDTM dont les éléments seront intégrés dans le dossier de modification en vue de son approbation.

### 1.32. OBSERVATION N° M15

Madame Corinne DEGRIGNY soutient le projet de la municipalité concernant la réglementation de la zone d'activités de Picourenc, visant à maîtriser le développement, limitant ainsi l'implantation de grosses entreprises au profit de petites structures artisanales.

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

Sans avis

### 1.33. OBSERVATION N° M16

Madame Marie VALET, au nom de l'association « Adeptes Nature » dont elle est co-présidente, déplore les conséquences négatives des lois SRU et ALUR pour la commune de Peymeinade. Elle critique ou s'inquiète :

- l'évolution de la volumétrie en zone UC et UD en matière de distance,
- d'éventuelles constructions dans la zone sud au quartier de Montfaraude alors qu'elle signale la présence d'une espèce à protéger (elle souhaite alors un inventaire par un opérateur),
- décrit la situation générée par la zone de Picourenc.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation ?

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

Concernant les distances en zones UC et UD, il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée. La distance de 10 mètres entre deux constructions sur une même unité foncière correspond à la zone UB. Les distances de 14 m et 20 m correspondaient aux zones UC et UD lorsque les distances des limites séparatives étaient respectivement de 7 m et 10 m. Dans le projet de modification, ces distances sont désormais 9 m et 12 m. Par conséquent, les distances entre deux constructions sur une même unité foncière seront alors respectivement de 18 m et 24 m entre zone UC et UD.

Le développement du quartier de Montfaraude est contraint par la réglementation liée au PPRIF et celle de NATURA 2000. Pour cette dernière, le PLU dispose que « La préservation du site Natura 2000 et des espaces protégés valant EBC, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, passe par l'obligation de réaliser une étude écologique en cas de construction. Cette étude devra démontrer l'absence d'espèces protégées. Cette mesure a pour but de préserver les espaces sensibles. ». La modification ne change pas les règles déjà en place pour la constructibilité ou non du secteur.

Concernant la zone d'activité de Picourenc, la commune réitère sa volonté d'encadrer le développement de la zone pour l'orienter vers une zone artisanale et pour limiter les nuisances.

**1.34. OBSERVATION N° M18**

Monsieur Daniel STEICHEN marque sa satisfaction concernant l'évolution du règlement pour la zone d'activités économiques qui par conséquent limitera l'augmentation de la circulation de gros véhicules.

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

Sans avis

**1.35. OBSERVATION N° M20**

La famille CAU soutient le projet concernant la zone UC dans sa partie intitulée « destination de constructions soumises à conditions particulières ».

*Avis du Maître d'Ouvrage :*  
*Sans avis*

### 1.36. OBSERVATION N° M21

Monsieur Hubert LOOS marque sa satisfaction concernant l'évolution du règlement pour la zone d'activités économiques à condition de limiter les activités actuelles, et de ne pas permettre d'extension.

Il suggère également la mise en place d'une signalisation à chaque intersection.

*Avis du Maître d'Ouvrage :*  
*La commune prend bonne note des propositions faites et verra avec les services communaux concernés pour la signalétique.*

### 1.37. OBSERVATION N° M23

Monsieur Alain DALMAS soutient le projet de modification du PLU concernant la zone d'activités de Picourenc.

*Avis du Maître d'Ouvrage :*  
*Sans avis*

### 1.38. OBSERVATION N° M25

Monsieur François BASILE soutient le projet de modification du PLU concernant la zone d'activités de Picourenc.

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

**Sans avis**

### 1.39. OBSERVATION N° M26

Monsieur Jean-Paul BIAVA estime qu'il est impossible d'envisager un développement de la zone d'activités de Picourenc, l'infrastructure routière étant inadaptée.

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

**C'est notamment pour cette raison que la commune a décidé d'encadrer le développement de la zone pour limiter l'accroissement des flux de véhicules.**

### 1.40. OBSERVATION N° M27

Madame Nathalie KUROTSCHKA suggère les modifications suivantes :

- le classement en patrimoine remarquable de l'ancienne gare,
- le classement en patrimoine remarquable de la petite maison située à l'entrée du quartier LEBON,
- l'augmentation de corridors écologiques,
- la révision en vue de mieux protéger les restanques et oliviers sur l'ensemble de la commune, ainsi que les arbres,

Les critiques de Madame KUROTSCHKA portent également sur :

- la mise en place d'un ER pour l'évacuation des eaux pluviales et usées depuis la ZAC LEBLON,
- l'emprise au sol concernant les piscines et tennis,
- la protection des anciens bâtiments,

- les toits végétalisés ayant valeur d'espaces verts,
- la circulation et les projets d'amélioration des liaisons,
- l'exclusion des ruines de la définition d'une construction,
- le rendu facultatif des génoises,
- la suppression de l'espace LEBON aux pages 44 et 45,
- la protection des espaces boisés dans le secteur LEBON,
- la protection à apporter aux maisons en pierre.

Enfin Madame KUROTSCHKA estime que le temps d'enquête est trop court, alors que les organismes externes ont trois mois pour réagir au projet.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation, pour les sujets qui concernent le projet de modification ?*

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

*L'intégration de l'ancienne gare aux éléments du patrimoine remarquable figurant du PLU pourra être envisagée sous réserve que son usage puisse toutefois évoluer en fonction des besoins de la Commune (services publics, bureaux, logements etc..). Ce qui ne sera pas le cas pour la maison située à l'entrée du parking Lebon qui ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier.*

*Il n'est pas prévu dans le cadre de cette modification d'ajuster les corridors écologiques ou de protéger davantage les éléments patrimoniaux, ce qui pourra être le cas dans une procédure de révision du PLU.*

*L'emplacement réservé depuis l'espace Lebon permettra de raccorder l'évacuation des eaux usées dans le réseau d'assainissement existant dans le vallon et géré par la Régie des Eaux du Canal Belletrud ainsi que la gestion des eaux pluviales depuis les bassins de rétention qui seront créés.*

*Concernant les autres éléments sur l'espace Lebon, une procédure de modification simplifiée a été menée au préalable et ne fait pas l'objet de la présente modification.*

*La durée minimale d'une enquête publique pour une procédure faisant l'objet d'une évaluation environnementale est de 30 jours (article L123-9 du code de l'environnement). La durée de l'enquête publique respecte les dispositions légales.*

#### 1.41. OBSERVATION N° M29

Monsieur Nicolas BRUN ainsi que les dirigeants de l'association « Peymeinade Authentique et Préservée » déposent une observation en critiquant la durée et le calendrier de l'enquête. Par ailleurs, ils évoquent :

- l'ancienne gare qui devrait être inscrite dans les bâtiments patrimoniaux à protéger,
- l'augmentation de la hauteur des immeubles sur la zone centre-ville, prévue à 12 mètres,
- l'impossibilité des divisions parcellaires sur les zones collinaires et l'augmentation des distances séparatives,
- les PAPAG limités à 5 ans,
- la protection des restanques et les effets nuisibles sur la constructibilité des parcelles concernées, l'évacuation des eaux pluviales de la ZAC LEBON.

En conclusion, le document effectue une synthèse en manifestant sa position contre le projet de l'espace LEBON.

##### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation, pour les sujets qui concernent le projet de modification ?*

*Cette remarque ne concerne pas, en ce qui concerne l'espace LEBON, la modification n°1 du PLU.*

##### **Avis du Maître d'Ouvrage :**

*L'intégration de l'ancienne gare aux éléments du patrimoine remarquable figurant du PLU pourra être envisagée sous réserve que son usage puisse toutefois évoluer en fonction des besoins de la Commune (services publics, bureaux, logements etc..).*

*La hauteur des bâtiments n'a en aucun cas été augmentée dans le projet de modification du PLU. La hauteur de 12 m mentionnée dans l'observation figure déjà dans le PLU actuellement en vigueur. La finalité du projet de modification du PLU a pour but de limiter cette majoration possible à 12 m. En effet, en appliquant cette règle, la commune s'est aperçue que cela engendrait dans le paysage urbain, de grandes disparités au niveau des hauteurs et que cela nuisait à l'unité architecturale et urbaine de la zone UB. Il a donc été fait le choix de maintenir ce bonus mais uniquement dans le cadre où les constructions voisines auraient une hauteur comprise entre 9 et 12m et uniquement au bénéfice des logements sociaux (et non plus aussi des logements intermédiaires).*

*La limitation des divisions parcellaires et l'augmentation des espaces perméables sur les terrains à bâtir sont des mesures en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales de ruissellement. Cela évite notamment de surcharger les vallons et de restreindre les conséquences*



*pouvant être néfastes en aval. Par ailleurs, ces dispositions permettent d'assurer une modération de l'urbanisation dans des secteurs peu ou mal desservis et excentré des commerces et services de la commune, nécessitant pour les habitants d'avoir recours à leur véhicule et participant de ce fait à la saturation des axes routiers.*

*Concernant la durée des PAPAG, celle-ci est définie par l'article L151-41 du code de l'urbanisme.*

*La durée minimale d'une enquête publique pour une procédure faisant l'objet d'une évaluation environnementale est de 30 jours (article L123-9 du code de l'environnement). La durée de l'enquête publique respecte les dispositions légales.*

#### **1.42. OBSERVATIONS N° M31 ET C6**

Monsieur Alban PERNETTE nous adresse une observation au nom de l'association syndicale libre « Le Parc de Picourenc » qui représente des entrepreneurs de la zone d'activités économiques.

L'association émet un avis défavorable au projet de modification concernant le règlement de la zone d'activités qui impacte l'outil de travail et « condamne à moyen et long terme » la zone.

##### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Quel est l'avis du MO sur les arguments présentés dans cette observation ?*

##### **Avis du Maître d'Ouvrage :**

*La commune maintient les règles définies car les problèmes de sécurité posés par le trafic routier sur les voies de desserte de la zone d'activité sont à traiter sans délai. Le projet de modification ne bloque pas le développement de la zone mais l'encadre pour limiter une augmentation de trafic trop importante à moyen terme.*

#### **1.43. OBSERVATION N° M32**

Madame Gaëlle GIRAULDON nous indique qu'elle rejoint l'analyse de l'association « Peymeinade Authentique et Préservée », objet de l'observation M29.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas, en ce qui concerne l'espace LEBON, la modification n°1 du PLU.*

*Avis du Maître d'Ouvrage :*

*Voir supra*

**1.44. OBSERVATION N° M33**

Monsieur et Madame DORTEL soutiennent le projet de modification du PLU concernant la zone d'activités de Picourenc.

*Avis du Maître d'Ouvrage :*

*Sans avis*

**1.45. OBSERVATION N° M34**

Monsieur Dominique PIOT soutient à titre personnel le projet de modification concernant la zone d'activités de Picourenc.

*Avis du Maître d'Ouvrage :*

*Sans avis*

#### 1.46. OBSERVATION N° M36

Monsieur Frédéric GUEIT soutient le projet de modification du PLU concernant la zone d'activités de Picourenc.

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

*Sans avis*

#### 1.47. OBSERVATION N° M38

Madame Patricia JORDANOFF nous indique qu'elle rejoint l'analyse de l'association « Peymeinade Authentique et Préservée », objet de l'observation M29.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas, en ce qui concerne l'espace LEBON, la modification n°1 du PLU.*

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

*Voir supra*

#### 1.48. OBSERVATION N° C4

Mesdames Geneviève PAQUAY-OSWALD et Cécile OSWALD, propriétaires de la parcelle AM 182, déposent une observation concernant le projet PAPAG situé sur leur terrain avenue des Termes.

Les propriétaires estiment être lésées alors qu'elles ont une offre notariée signée avec un promoteur. En conséquence elles déclarent être opposées à la création du PAPAG qui les concerne.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Cette observation est à mettre en regard de la réponse que le MO effectuera concernant la réserve de Monsieur le Préfet, en lien avec le développement de logements sociaux, et de la carence que connaît la commune.

**Avis du Maître d'Ouvrage :**

La commune n'a pas vocation à acquérir un tel terrain. Elle reste néanmoins vigilante à tout projet susceptible d'être développé sur ce vaste terrain. La capacité d'accueil de celui-ci en nombre de logements est conséquente et engendrerait un flux de véhicules accru sur l'avenue des Termes. Or, l'accès au terrain et sa connexion à l'avenue des Termes ne remplissent pas, en l'état, des conditions de desserte satisfaisantes. La commune œuvre dans l'intérêt collectif en étant vigilante à la sécurité des habitants et riverains.

C'est notamment dans cette optique de gestion des déplacements que la commune a décidé l'instauration d'un PAPAG (cf réponse aux observations DDTM).

## **2. REPONSES AUX OBSERVATIONS DONT L'OBJET NE CONCERNE PAS L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **2.1. OBSERVATION N° R2**

Madame Claude MARTIN, au titre de l'ASPIC (Association Spécacédaire Pour l'Information aux Citoyens et la défense de l'environnement) évoque les nuisances sonores accrues depuis la fin du mois d'août dues à la nouvelle trajectoire des avions autour de l'aéroport de Cannes-Mandelieu. Elle demande l'annulation de cette trajectoire.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.

**Non concerné dans le cadre de cette procédure.**

### **2.2. OBSERVATION N° R13**

Madame NAVETTI évoque la situation en zone rouge et zone naturelle (N) de la parcelle BE 13 alors que celles environnantes ne sont pas contraintes par ces restrictions.

Elle souhaite que la parcelle soit rattachée à la zone adjacente.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.*

*Cette demande ne peut être étudiée dans le cadre d'une modification de PLU mais le cadre d'une révision, procédure spécifique.*

### 2.3. OBSERVATION N° R14

L'association de sauvegarde de la Siagne et de son canal exprime le souhait que toutes les installations susceptibles d'entraîner une pollution soient interdites sur une distance de 10 mètres linéaires en amont des berges du canal de la Siagne, et sur des distances de 5 mètres linéaires en aval des berges du canal.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.*

*Le SICASIL, gestionnaire du canal de la Siagne, a défini des prescriptions strictes d'implantation qui s'applique lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.*

### 2.4. OBSERVATION N° R16

Monsieur CHAMBON souhaite la modification du PLU sur l'itinéraire qui relie le réseau routier à la zone d'activités de Picourenc, estimant dangereux cet itinéraire étroit, très fréquenté, et qui ne comporte pas de trottoir.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.*

*Non concerné dans le cadre de cette procédure. Néanmoins, les nouvelles règles définies pour la zone de Picourenc seraient de nature à limiter le trafic routier. Un élargissement des voies pourrait entraîner une augmentation de la vitesse des véhicules (accidentogène).*

### 2.5. OBSERVATION N° R27

Monsieur Jean-Claude GUILLAUME remet un dossier concernant la classification en trame verte de sa parcelle AP 94 dans l'actuel PLU dont il conteste le bien-fondé. Il joint le dossier qui a fait l'objet d'une procédure auprès du Tribunal Administratif, et réitère sa demande, identique à celle effectuée lors de l'élaboration du PLU actuel.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.*

**Non concerné dans le cadre de cette procédure**

## 2.6. OBSERVATION N° R29

Madame Christelle DEBONO dépose un dossier au nom de son père Monsieur Antoine VALENTINI. La demande concerne le reclassement de la zone UC en zone UB ou UA des parcelles AS 107, 233 et 106.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.*

**Non concerné dans le cadre de cette procédure. Néanmoins, cela pourra être étudié lors d'une prochaine révision du PLU.**

## 2.7. OBSERVATION N° R30

Monsieur Ludwig ROBIN souhaite une modification du règlement de la parcelle AL 131 afin de surélever son bâti.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.*

**Non concerné dans le cadre de cette procédure**

## 2.8. OBSERVATION N° R33

Monsieur Alain MANGIAVACCA nous informe qu'il a fait donation de sa propriété à la fondation « Actes Patronage Saint Pierre » située à Nice en 2015 dont il garde de son vivant l'usufruit.

Il avait auparavant proposé une telle démarche auprès de la commune de Peymeinade, afin de préserver l'environnement de cette propriété et empêcher ainsi toute implantation immobilière. Cette démarche n'avait pas abouti.

Craignant l'évolution ultérieure de l'affectation de ce legs, il sollicite une évolution du zonage de cette propriété afin qu'elle soit définitivement inconstructible.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.

**Non concerné dans le cadre de cette procédure. Néanmoins, cela pourra être étudié lors d'une prochaine modification/révision du PLU**

## 2.9. OBSERVATION N° M4

Madame Karine ROSIER déplore les nuisances qu'elle connaît sur le chemin des Maures et des Adrets à cause des véhicules se rendant sur la zone de Picourenc.

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.

**Cette observation demeure en rapport avec les dispositions prises pour la zone UZ. les nouvelles règles définies pour la zone de Picourenc seraient de nature à limiter le trafic routier. Un élargissement des voies pourrait entraîner une augmentation de la vitesse des véhicules (accidentogène).**

## 2.10. OBSERVATION N° M5

Madame Marguerite BORSOTTO souhaite une modification du règlement pour la zone UM concernant la mixité sociale.

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.

**Cette observation n'est pas sans rapport avec la modification du PLU car elle porte sur la production de logements sociaux, problématique prégnante soulevée par la DDTM. Sa prise en compte apporterait des éléments de réponse à la DDTM. Pour cela, la commune entend prendre en considération cette observation et la traduire dans le règlement du PLU.**

### 2.11. OBSERVATION N° M6

Dans deux mails successifs, Monsieur Jean-Claude BOURS dénonce les nuisances occasionnées sur le chemin des Maures et des Adrets par les véhicules se rendant dans la zone d'activités économiques de Picourenc.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.*

[Voir réponse M4](#)

### 2.12. OBSERVATIONS N° M9 ET C2

Monsieur et Madame Alain GALLAIS déposent une observation concernant les abords de l'espace LEBON.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.*

[Non concerné dans le cadre de cette procédure.](#)

### 2.13. OBSERVATION N° M17

Madame Christiane DURPAIRE fait état des conséquences sur la circulation de la construction de logements dans la zone qui dessert Picourenc. Elle souhaite par conséquent l'absence de développement de la zone d'activités.

**Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.*

[Non concerné dans le cadre de cette procédure.](#)



## 2.14. OBSERVATION N° M24

Monsieur Manuel BAUDET dénonce les nuisances inhérentes aux activités de la zone de Picourenc.

### **Commentaire du Commissaire Enquêteur :**

*Cette remarque ne concerne pas la modification n°1 du PLU.*

[Voir réponse M4](#)