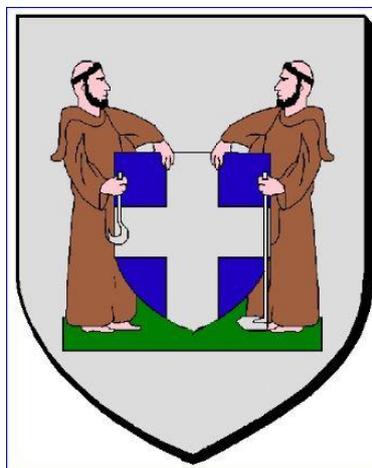


**ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A**

**LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

**de la commune de PEYMEINADE
Alpes-Maritimes**



Du lundi 4 octobre 2021 au vendredi 5 novembre 2021

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Le commissaire enquêteur,

Maurice LESECQ

Vallauris, le 3 décembre 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Lesecq', is written over a horizontal line.

Au terme de cette enquête de trente-trois jours après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, entendu, lu et analysé les observations formulées par le public, recueilli les observations complémentaires du Maître d'Ouvrage, le Commissaire Enquêteur émet les conclusions et l'avis motivé suivants, concernant le projet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Peymeinade.

1 RAPPEL DU PROJET

Cadre général

La commune de Peymeinade est régie par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 décembre 2017. Celui-ci a été établi sur la base du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) décliné en 7 orientations générales :

- ✓ Promouvoir un développement économique créateur d'emplois,
- ✓ Organiser un développement urbain structuré autour du cœur de ville et des quartiers plus fonctionnels,
- ✓ Maîtriser le développement démographique et l'offre en logement pour tous, en favorisant la mixité sociale,
- ✓ Faciliter les mobilités internes et à l'échelle intercommunale urbain,
- ✓ Veiller à la modération de la consommation d'espaces naturels et limiter l'étalement urbain,
- ✓ Préserver et mettre en valeur le bâti ancien et les paysages,
- ✓ Intégrer l'environnement et l'écologie dans l'aménagement urbain.

La présente enquête constitue la modification n°1 du PLU en vigueur.

Peymeinade souhaite apporter des ajustements déclinés en 3 objectifs suivants :

- le maintien de son caractère villageois (maîtrise de la croissance démographique, ainsi que par la définition de périmètres d'attente de projet d'aménagement global –PAPAG-),
- la préservation des paysages et du patrimoine (ajustement de la réglementation, précision sur la trame verte et bleue et les EBC, disposition pour la couverture des toitures par des panneaux photovoltaïques et solaires, précisions sur les aspects architecturaux, création d'emplacements réservés pour de futurs équipements publics),
- la rectification d'erreurs matérielles ou de mise à jour.

Type d'enquête

La présente enquête fait l'objet d'une modification, étant entendu que celle-ci n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune.

Cette enquête est régie par :

- **Le code de l'environnement** : articles L. 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants traitant des enquêtes publiques,
- **Le code de l'urbanisme**, notamment les articles L.153-36 et L.153-41.

Période

Du lundi 04/10/2021 au vendredi 05/11/2021, sauf les samedis, dimanches et jours fériés, de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, soit 33 jours.

La permanence clôturant l'enquête du 05/11/2021 se terminant à 19h00, l'enquête a donc pris fin au terme de cette permanence.

La possibilité de déposer des observations par voie dématérialisée est quant à elle permanente pendant toute la période.

2.2.1.3. Organisation des permanences

- Lundi 4 octobre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Mercredi 20 octobre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Vendredi 5 novembre 2021 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00.

Incidents survenus

Néant.

Participation du public

Les observations recueillies ont été déposées sur le registre manuscrit, sur le registre dématérialisé, et par courrier envoyé à l'adresse indiquée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Nombre de déposants ont estimé devoir déposer leurs observations, identiques, sous deux voire les trois formes possibles utilisées. Tenant compte de ces redondances, elles sont dans ce rapport étudiées par déposants, en précisant les numéros d'enregistrement de chacun des dépôts.

Au total, 33 observations ont été enregistrées sur le registre, 38 sont parvenues par voie dématérialisée, et 7 courriers ont été enregistrés.

78 observations ont donc été recueillies, nombre qu'il faut atténuer par les redondances de déposants qui ont estimé devoir doubler leurs dépositions par plusieurs moyens différents, ou de les compléter après avoir recueilli des informations qu'ils estimaient nécessaires.

2 OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête constitue la modification n°1 du PLU en vigueur.

Peymeinade souhaite apporter des ajustements déclinés en 3 objectifs suivants :

- le maintien de son caractère villageois (maîtrise de la croissance démographique, ainsi que par la définition de périmètres d'attente de projet d'aménagement global –PAPAG-),
- la préservation des paysages et du patrimoine (ajustement de la réglementation, précision sur la trame verte et bleue et les EBC, disposition pour la couverture des toitures par des panneaux photovoltaïques et solaires, précisions sur les aspects architecturaux, création d'emplacements réservés pour de futurs équipements publics),
- la rectification d'erreurs matérielles ou de mise à jour.

3 CLIMAT

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. Compte tenu du contexte sanitaire, le Commissaire Enquêteur n'a pu bénéficier de la grande salle de réunion, désormais utilisée comme salle d'attente. Le bureau du Maire adjoint en charge de l'urbanisme, situé à côté du service de l'urbanisme lui-même, a été mis à disposition.

La municipalité a joint à l'arrêté prescrivant l'enquête publique les mesures barrières à respecter : mise en place de gel et de stylos désinfectés, limitation à deux personnes à la fois, équipement obligatoire de masque de protection.

Les échanges effectués lors de l'enquête publique, notamment avec les rédacteurs ou rédactrices d'observations, ont confirmé un bon climat général dans la commune, un dialogue ouvert et constructif avec le service de l'urbanisme. Cette communication avec les citoyens est corroborée par l'incitation qui leur a été faite à venir déposer des observations, même si elles n'étaient pas directement liées à la présente enquête.

Cette initiative permet ainsi d'alimenter la prochaine enquête de thèmes ou sujets qui peuvent se justifier. Les réponses du Maître d'Ouvrage en la matière sur des observations dont l'objet n'est pas celui de la présente enquête sont clairement énoncées dans la réponse au procès-verbal de synthèse.

Rencontre entre les élus et le Commissaire Enquêteur.

Une visite des lieux a été organisée et conduite par le Maire Monsieur SAINTE-ROSE FANCHINE, son adjoint à l'urbanisme Monsieur Jean-Luc FRANCOIS, ainsi que Monsieur TCHOBANIAN directeur de l'urbanisme de la commune.

Une réunion de travail a également eu lieu avec les deux élus et le directeur de l'urbanisme à la suite de la remise du procès-verbal de synthèse le 17 novembre 2021. Cette réunion a permis de préciser les différents sujets qui retiennent l'attention à l'issue de l'enquête ouverte au public.

4 AVIS SUR LE DOSSIER ET SON CONTENU

Cadre législatif et réglementaire

Le dossier d'enquête est constitué des documents prévus par l'article L151-2 du code de l'urbanisme.

Les règles relatives à l'enquête publique figurent au Code de l'Environnement, et notamment aux articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

Le PLU doit être en conformité avec les normes supra-communales.

Depuis l'approbation du PLU, deux documents ayant des normes supra-communales sont entrés en vigueur.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

En ce qui concerne le projet de PLU objet de l'enquête publique, il faut noter que la commune de Peymeinade est désormais couverte par le SCoTOuest, approuvé en séance du 20/05/2021. Il a été publié le 9 juin 2021 par l'administration, et est exécutoire le 3 août 2021 (site internet du SCoTOuest).

A la suite d'observations formulées par Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, le syndicat en charge du SCoTOuest a lancé la procédure de modification simplifiée n°1 par arrêté en date du 27 septembre 2021.

Ce SCoTOuest concerne 28 communes appartenant à la Bande Littorale (5), au Moyen-Pays (10) et au Haut-Pays (13).

Le Maître d'Ouvrage (MO) nous confirme que le PLU en cours est en compatibilité avec le SCoTOuest.

PDU

La modification du Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse 2017-2027 a été approuvée le 21 juin 2019, et publié le 12 juillet 2019.

Le MO nous confirme que le PLU en cours est en compatibilité avec le PDU.

Nous estimons que le projet est conforme au cadre législatif et aux documents supra-communaux.

Modalités de l'organisation de l'enquête

Le Commissaire Enquêteur a été associé pour la période retenue de l'enquête et ses permanences.

Il a visité les principaux lieux en compagnie des personnes citées supra.

Il a vérifié par sondage l'affichage municipal.

La réglementation sur la publicité a été respectée.

Déroulement de l'enquête

Trois journées de permanence ont été organisées. Pour faciliter la participation des citoyens, la permanence du dernier jour a été maintenue jusqu'à 19 heures.

Pertinence du projet

Peymeinade souhaite apporter des ajustements déclinés en 3 objectifs suivants :

- le maintien de son caractère villageois (maîtrise de la croissance démographique, ainsi que par la définition de périmètres d'attente de projet d'aménagement global –PAPAG-),
- la préservation des paysages et du patrimoine (ajustement de la réglementation, précision sur la trame verte et bleue et les EBC, disposition pour la couverture des toitures par des panneaux photovoltaïques et solaires, précisions sur les aspects architecturaux, création d'emplacements réservés pour de futurs équipements publics).

Cette modification est également l'occasion pour le Maître d'Ouvrage de rectifier certaines erreurs matérielles.

Avis du Commissaire Enquêteur

1) Les PPA

Les avis des PPA ont retenu l'attention du Commissaire Enquêteur.

L'avis de la CCI est défavorable, et l'avis de Monsieur le Préfet est assorti de trois réserves.

Avis de la CCI

Le projet a fait l'objet d'un avis défavorable de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI). Cet avis est consécutif aux modifications dans le règlement de la zone d'activités de Picourenc.

Ce sujet sera traité infra dans les avis sur les observations recueillies, au paragraphe 5 du présent document.

Avis de Monsieur le Préfet

Monsieur le Préfet émet un avis favorable au projet **assorti de plusieurs réserves**, détaillées dans l'avis joint sous le timbre de la DDTM. Elles concernent :

- les évolutions du règlement dans la zone naturelle qui ne sont pas conformes aux dispositions du code de l'urbanisme,¹
- les explications concernant le choix de la commune à mettre en place les servitudes d'attente de projet (SAP),
- la SAP du secteur des Termes, bloquant pendant 5 ans les droits à construire d'une zone de mixité sociale dont le potentiel est estimé à 34 LLS.

Monsieur le Préfet indique le taux de logements sociaux, de 8.5 % au 1^{er} janvier 2020, et demande le retrait d'une évolution qui diminuerait le potentiel sans compensation.

Nota : cas particulier de la CDPENAF

La CDPENAF émet un avis qui reprend les éléments à la fois de Monsieur le préfet et ceux de la DDTM. Toutefois concernant les réserves de Monsieur le Préfet, elle les assortit d'un avis défavorable. En conséquence, considérant que cet avis ne modifie pas la situation, car des réserves non levées deviennent défavorables, les observations sont traitées dans l'avis de Monsieur le Préfet et celui de la DDTM.

2) Avis du public

Les avis émis par le public sont pour l'essentiel liés aux remarques évoquées supra par les PPA.

Elles concernent :

- ✓ la zone d'activités de Picourenc,
- ✓ les PAPAG.

3) Avis du Commissaire Enquêteur

PICOURENC

Ce projet est pertinent pour canaliser l'évolution de la zone de Picourenc qui est le tendon d'Achille de la commune. Il satisfait les intervenants et présente une solution raisonnable face aux risques sécuritaires, en dépit des réserves de la CCI.

PAPAG

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, le MO répond aux réserves 2 et 3 émises par Monsieur le Préfet. Les précisions concernant les choix sont explicités (point 2).

¹ Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, le MO indique que le projet sera modifié afin d'être conforme aux dispositions du code l'urbanisme.

Concernant les PAPAG, celui situé à proximité du quartier du village neuf fait l'objet d'observations favorables de la part du public qui a parfois proposé des aménagements dans sa réalisation, apparemment retenus par le Maître d'Ouvrage.

Le PAPAG de l'avenue des Termes est justifié dans la mesure où le projet actuel semble difficilement réalisable à cause de contraintes terrain. En effet le réseau routier et l'accès à la parcelle concernée sont peu compatibles avec l'accroissement de la circulation inhérente à la nouvelle population dans ce quartier. Il pose néanmoins des inconvénients pour ce qui concerne les objectifs de la commune concernant la production de logements, notamment les logements sociaux dont la commune est carencée.

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, le MO apporte des réponses qui pourraient être renforcées, notamment en compensant par ailleurs les 34 LLS perdus du fait de la suppression du projet dans ce secteur UMd.

5 AVIS SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

5.1. CCI Nice Côte d'Azur

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.

Les remarques portent sur :

- l'interdiction des ICPE,
- la réglementation gabaritaire,
- deux erreurs matérielles.

Avis du Maître d'Ouvrage :

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.

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.

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.

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.

Les erreurs matérielles seront corrigées.

La commune maintient les nouvelles dispositions réglementaires définies dans le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur :

La zone d'activités de Picourenc est source d'une véritable préoccupation tant de la part des élus que de ses citoyens. En témoignent les nombreuses observations déjà déposées lors de l'enquête de 2017 pour l'élaboration du PLU.

Le nouveau projet objet de cette modification satisfait dans l'ensemble ces personnes qui avaient déposé des observations à l'époque. Ce sujet est celui qui a fait l'objet du plus grand nombre d'observations –une quinzaine- de la part du public. Deux observations s'opposent à cette modification ; elles proviennent de l'association des entrepreneurs ayant des activités sur la zone (observation N° M31 et C6), et de l'opposition municipale, Maître d'Ouvrage du PLU adopté en 2017.

La situation géographique de la commune est caractérisée par un réseau routier d'un autre âge, un relief accidenté, des constructions de maisons ces dernières décennies le long des axes de circulation, et l'enclavement de la zone d'activités. L'ensemble est constitutif de contraintes et d'obligations pour le Maître d'Ouvrage.

Par ailleurs, la commune ne dispose pas d'autre espace qui pourrait accueillir des activités économiques similaires.

La volonté de la commune est de limiter l'expansion ou l'accroissement des activités afin que les nuisances inhérentes n'augmentent pas. Elles concernent notamment les problèmes de sécurité posés par le trafic routier sur les voies de desserte. Le projet de modification ne bloque pas le développement de la zone mais l'encadre pour limiter une augmentation de trafic qui serait trop important à moyen terme.

Tenant compte de ces éléments, de la situation géographique de la zone et du réseau routier pour y accéder, caractéristique d'une commune ancienne ayant des voies de circulation non adaptées au trafic d'aujourd'hui, nous soutenons les choix du Maître d'Ouvrage.

5.2. Recommandations

Le rapport fait état des observations recueillies auprès du public assorties d'un avis. Sur l'ensemble de ces observations, le Commissaire Enquêteur retient parmi elles les interventions qui le conduisent à émettre des recommandations, au nombre de cinq.

5.2.1. PAPAG de l'avenue des Termes

Avis du Commissaire Enquêteur :

L'impératif est de tenir compte des contraintes d'accessibilité et de la qualité du réseau de circulation dans le quartier (voies étroites, sinueuses et pentues). L'orientation, considérée comme une possibilité, est de privilégier un habitat

individuel, prioritairement à vocation sociale, et de développer des activités agricoles.

Nous considérons, au regard de la législation, que le MO devrait non pas l'envisager comme une possibilité, mais comme un engagement.

- *Réserve concernant la construction de 34 LLS*

Le PLU actuel prévoit, pour la zone UMd, les dispositions suivantes :

« Secteur UMd : Il est imposé au moins 40% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS ».

La DDTM nous précise que le projet prévoyait 85 logements dont 34 LLS. Selon le principe de la compensation, il s'agit donc pour la commune, de prévoir la construction de ce nombre de logements, notamment de LLS, en lieu et place du projet UMd qui serait supprimé,

Le Maître d'Ouvrage entend « 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 ».

Pour respecter le principe de compensation, le MO envisage de retenir la proposition de Madame BORSOTTO, rédactrice de l'observation n° M5, en modifiant le règlement concernant la zone UM.

Cette modification lèverait la réserve concernant la production de LLS. Le Maître d'Ouvrage est par conséquent invité à modifier le règlement comme il l'évoque.

5.2.2. Observation N° M5

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

Avis du Maître d'Ouvrage :

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.

Avis du Commissaire Enquêteur :

Le Maître d'Ouvrage entend retenir cette observation qui lui permet de répondre aux observations et réserves de la part de l'Etat concernant les objectifs à atteindre en matière de logements sociaux.

Pour respecter le principe de compensation, le MO envisage de retenir la proposition de Madame BORSOTTO, rédactrice de l'observation n° M5, en modifiant le règlement concernant la zone UM.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la demande de Madame BARSOTTO.

5.2.3. Observation 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.

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.

Avis du Commissaire Enquêteur :

L'article L151-28 du code de l'urbanisme permet un dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive.

Il convient de saluer la réponse du MO car l'article sus-cité n'est pas contraignant, mais en offre la possibilité, dans le respect des autres règles.

Les requérants sont invités à se rapprocher du MO afin de trouver une solution en concertation avec la commune.

Nous recommandons l'application de l'article L151-28 du code de l'urbanisme.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la demande de la famille POMPONIO.

5.2.4. 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.

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.

Avis 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 à préserver.

L'observation de Monsieur et Madame CHAIX intervient dans le cadre d'une procédure judiciaire en cours auprès du Tribunal Administratif.

Dans ce contexte, Monsieur et Madame CHAIX interviennent concernant le classement de leur parcelle AN 3 en zone dite « éléments paysagers et patrimoniaux à préserver », observation qui entre dans le champ de la présente enquête publique.

Les requérants contestent ce classement en arguant du fait que le terrain est plat, donc sans restanques, qu'il n'y a pas d'oliveraie, pas de végétation remarquable, et que seuls quelques tas de pierre pourraient être appelés clapiers.



PLU actuel



Parcelle AN3 modifiée dans le projet



Image satellite de la parcelle AN3

Les extraits de plan du PLU actuel et du projet font état du classement de la parcelle AN3 en éléments paysagers et patrimoniaux à préserver.

Par ailleurs, il est indiqué dans le rapport de présentation, à la page 16, que l'objectif de la prescription est « de garantir lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme leur maintien et préservation ».

Par ailleurs, le règlement écrit de la zone UD ne fait pas de mention sur ces éléments, ce qui n'interdit donc pas la possibilité de construire. Que la parcelle soit classée ou non en éléments paysagers et patrimoniaux à préserver, les droits à construire ne sont pas remis en cause pour autant.

En fonction des résultats de la procédure en cours auprès du Tribunal Administratif, la famille CHAIX pourrait éventuellement se rapprocher de la commune et déposer une nouvelle déclaration préalable.

Les documents remis par la famille CHAIX et l'extrait à partir d'images satellites semblent montrer qu'un tel classement n'est pas véritablement justifié.

En conséquence, nous effectuons une recommandation supprimant le caractère spécifique de la parcelle.

5.2.5. 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.

Avis du Commissaire Enquêteur :

L'avis concernant la modification du règlement concernant la zone d'activités de Picourenc a été exprimé dans la partie concernant les PPA.

La suggestion de Monsieur LOOS concernant l'amélioration de la signalisation est encouragée.

6. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Au vu de l'avis porté :

- Sur la forme et la procédure de l'enquête :

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

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

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

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

Considérant les observations portées sur les registres d'enquêtes, sur le registre dématérialisé ainsi que les lettres qui nous ont été adressées, déposées à la mairie,

Considérant qu'il émane de ces documents ou observations des demandes de modification au projet,

Au vu des motifs ci-dessus, et après :

- Avoir examiné l'ensemble des pièces du dossier,
- Reçu et entendu le public et répondu aux observations,
- Consulté les éléments apportés par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse au PV de synthèse,
- Et considérant que les réserves et recommandations émises n'affectent pas l'économie générale du projet,

Le Commissaire Enquêteur émet pour le projet de modification n°1 du PLU de Peymeinade un

AVIS FAVORABLE

Avec les 5 recommandations suivantes :

Recommandation 1

Définir plus précisément l'orientation de la commune en ce qui concerne le PAPAG de l'avenue des Termes.

Recommandation 2

Modifier le règlement en zone UM afin de compenser les 34 logements sociaux de la zone UMd.

Recommandation 3

Appliquer l'article L151-28 du code de l'urbanisme relatif au bonus de constructibilité dans le PLU pour les constructions à énergie positive, à la demande de la famille POMPONIO.

Recommandation 4

Ne pas classer la parcelle AN3 en éléments paysagers et patrimoniaux à préserver, et donc la maintenir telle qu'elle est dans le PLU actuel.

Recommandation 5

Améliorer la signalisation à l'intersection des axes sur les itinéraires desservant la zone d'activités économiques de Picourenc

