



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES



COMMUNE DE PEYMEINADE

Enquête publique préalable au déclassement de l'impasse Lebon et du parking Lebon (commune de Peymeinade)

Organisée du 27 juin au 12 juillet 2022

Autorité organisatrice de l'enquête : Commune de Peymeinade
(Arrêté d'ouverture d'enquête n° AR 2022/22 DAU/MC du 07/06/2022)

Maître d'ouvrage du projet : Commune de Peymeinade
(Délibération approuvant le projet n° 2021-053 en date du 07 avril 2021)

RAPPORT D'ENQUÊTE, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

établi par Alain BRANDEIS Commissaire Enquêteur

désigné par décision du Maire de Peymeinade n° AR 2022/22 DAU/MC du 07/06/2022

Destinataire :

Monsieur le Maire de la Commune de Peymeinade

(rapport transmis par courrier LRAR du 12 août 2022)

A o û t 2022

L'auteur atteste qu'aucun des éléments de ses activités passées ou présentes n'a affecté son impartialité dans la rédaction de ce rapport.

Le présent rapport est composé de trois parties distinctes :

- le rapport d'enquête
- les conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur
- les annexes

La liste des sigles utilisés dans ce rapport figure en [annexe 10](#) à la fin du document.

Dans le format pdf du rapport, les [hyperliens en bleu souligné](#) permettent de "naviguer" à l'intérieur du document et d'accéder directement à l'annexe, page, chapitre, section ou point mentionné : pour suivre le lien il suffit de faire CTRL+ clic sur le passage bleu concerné (exemple ci-dessus avec annexe 10). Il est ensuite possible de revenir en arrière par un clic droit suivi du choix "[vue précédente](#)".

Il en va de même avec les numéros de pages du sommaire en [bleu souligné](#) qui permettent d'aller directement à la page choisie. Il est ensuite possible de revenir au sommaire par un clic droit suivi du choix "[vue précédente](#)".

Sommaire

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE.....	3
1. Cadre général de l'enquête.....	4
1.1. Objet de l'enquête, contexte et gouvernance du projet.....	4
1.2. Quelques caractéristiques de la commune de Peymeinade.....	4
1.3. Contexte législatif et réglementaire.....	5
1.4. Caractéristiques des biens dont le déclassement est projeté.....	8
1.5. Motifs, modalités du déclassement projeté, aménagement prévu sur les biens déclassés et liens avec le projet de ZAC Espace Lebon.....	9
1.6. Historique et principales étapes de l'élaboration du projet d'aménagement de l'Espace Lebon.....	12
1.7. Décision attendue suite à l'enquête publique et conséquences.....	14
1.8. Composition du dossier d'enquête.....	15
2. Préparation et organisation de l'enquête.....	16
2.1. Désignation du commissaire enquêteur et arrêté prescrivant l'enquête.....	16
2.2. Réception du dossier et rencontres avec le porteur de projet.....	16
2.3. Visite des lieux.....	16
2.4. Modalités arrêtées pour l'organisation de l'enquête.....	17
2.5. Publicité de l'enquête et information du public.....	17
3. Déroulement de l'enquête et à son issue.....	19
3.1. Visas, ouverture de l'enquête et clôture du registre d'enquête.....	19
3.2. Incidents relevés et climat de l'enquête.....	19
3.3. Bilan comptable des observations recueillies.....	20
3.4. Élaboration et remise d'un compte-rendu de synthèse.....	20
3.5. Élaboration et transmission des réponses de la commune.....	21
3.6. Rédaction et transmission du rapport, conclusions et avis.....	21
4. Analyse des observations recueillies pendant l'enquête.....	22
4.1. Teneur des observations et propositions du public.....	22
4.2. Classement thématique des observations du public.....	22
4.3. Analyse des observations du public et des réponses de la commune.....	24
4.4. Commentaires généraux sur les réponses de la commune.....	39
4.5. Analyse des propositions du public et des réponses de la commune.....	40
4.6. Analyse des réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur.....	41
5. Appréciations sur la qualité du dossier et sur l'information du public.....	51

5.1. Appréciation au regard de la composition réglementaire du dossier.....	51
5.2. Appréciation qualitative au regard de la bonne information du public.....	51
DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	55
1. CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	56
2. AVIS SUR LE PROJET.....	66
TROISIÈME PARTIE : ANNEXES.....	69
1. Arrêté municipal prescrivant l'enquête.....	70
2. Avis d'enquête.....	72
3. Certificat d'affichage.....	73
4. Parutions presse de l'avis d'enquête.....	74
5. Liste des observations du public parvenues hors délai.....	76
6. Compte-rendu de synthèse de l'enquête.....	77
7. Tableau récapitulatif des observations du public et réponses ou commentaires de la commune.....	81
8. Liste des questions du commissaire enquêteur à la commune.....	101
9. Mémoire en réponse de la commune.....	104
10. Liste des sigles utilisés.....	114

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1. Cadre général de l'enquête

2. Préparation et organisation de l'enquête

3. Déroulement de l'enquête et à son issue

4. Analyse des observations recueillies pendant l'enquête

5. Appréciations sur la qualité du dossier et sur l'information du public

1. Cadre général de l'enquête

1.1. Objet de l'enquête, contexte et gouvernance du projet

La présente enquête publique concerne le déclassement du domaine public, au titre de la voirie communale, de l'impasse Lebon et du parking Lebon, sur la commune de Peymeinade.

Le parking Lebon et l'impasse du même nom qui le dessert sont situés au centre ville de Peymeinade, au droit de l'avenue de Boutiny qui constitue l'axe routier principal traversant la commune (RD 2562 reliant Grasse à Draguignan). Il s'agit du parking public principal du centre ville et qui offre la plus grande capacité de stationnement.

Le déclassement projeté s'insère dans un projet global d'aménagement de l'"Espace Lebon" sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sur environ 2,3 ha.

La maîtrise d'ouvrage du projet de déclassement est la commune de Peymeinade.

La maîtrise d'ouvrage retenue par la commune pour l'aménagement de la ZAC est la Société Gardéenne d'Économie Mixte (SAGEM), dont le siège est situé à La Garde dans le Var.

Le déclassement projeté a été décidé par anticipation par délibération du conseil municipal de Peymeinade n°2021-053 en date du 7 avril 2021, en vue de la cession des terrains à la SAGEM dans le cadre d'un traité de concession.

La SAGEM a confié la maîtrise d'œuvre de la ZAC Lebon au cabinet d'architecture Wilmotte & Associés et la promotion immobilière aux groupes Progereal et Uniti Habitat & Famille, copromoteurs réunis dans une Société Civile de Construction Vente (SCCV) dénommée SCCV Peymeinade et dont le siège est à Sète (34).

1.2. Quelques caractéristiques de la commune de Peymeinade

Peymeinade est une commune du Moyen Pays des Alpes-Maritimes, dans l'arrondissement de Grasse. Son centre est distant de 9 km de Grasse, 21 km de Cannes, 28 km d'Antibes et 46 km de Nice.

Cette commune est limitrophe de Grasse, Auribeau-sur-Siagne, Le Tignet, Speracèdes et Cabris, ainsi que Tanneron dans le département du Var.

Peymeinade fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, créée le 1^{er} janvier 2014 et qui regroupe 23 communes. Elle en est la troisième commune la plus importante en population, après Grasse et Mouans-Sartoux.

La population de Peymeinade était de 8 192 habitants en 2019. Sa variation de population dans les années récentes est très importante (+0,5 % par an depuis 2013) ce qui contraste avec les évolutions observées au cours de la même période sur l'ensemble du département des Alpes-Maritimes (+0,2 % par an), sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (-0,3 % par an) ou sur la commune de Grasse (-0,8 % par an).

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14/12/2017 à l'issue d'une enquête publique qui s'est déroulée du 19 juin au 21 juillet 2017. Ce PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 20/10/2021 à l'issue d'une mise à disposition du dossier auprès du public du 22 juin au 22 juillet 2021, puis d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 09/03/2022 à l'issue d'une enquête publique qui s'est tenue du 4 octobre au 5 novembre 2021.

Le projet de ZAC Espace Lebon fait l'objet, au sein de ce PLU, d'une Orientation d'aménagement et de programmation¹ (OAP n°1, concerne le centre ville et l'espace Lebon). Cette OAP participe à l'objectif inscrit dans le PADD de requalification du centre ville en développant les logements sociaux, les commerces et les équipements publics. Elle est destinée à dynamiser un cœur de ville vieillissant, à le transformer en lieu de vie attractif et qualitatif en favorisant la mixité sociale.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse s'est dotée d'un plan de déplacements urbains (PDU) pour la période 2017-2027, approuvé le 28 juin 2019 à l'issue d'une enquête publique qui s'est tenue du 18 mars au 18 avril 2019. Ce plan prévoit notamment une réorganisation du réseau routier pour fluidifier la circulation, ainsi qu'un renforcement des transports collectifs sur tout le territoire. Il vise en outre à mieux organiser les flux de marchandises au bénéfice de la tranquillité des habitants et il encourage le développement des modes actifs de déplacements (vélo et marche).

1.3. Contexte législatif et réglementaire

Pour une collectivité, la procédure de déclassement a pour objet de transférer un bien de son domaine public – par nature inaliénable et imprescriptible – vers son domaine privé, lui permettant ensuite de disposer de ce bien comme elle l'entend et notamment d'en effectuer la cession, ce qui est le cas pour ce projet. De manière générale cette procédure relève du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

La procédure de déclassement fait intervenir la notion de "désaffectation" du bien, qui doit impérativement être constatée au préalable. Cependant et dans certaines conditions, le déclassement peut être prononcé "par anticipation", comme c'est le cas dans le présent dossier afin notamment de conserver un usage public du bien jusqu'à sa désaffectation et à sa cession. Il s'agit d'une pratique relativement nouvelle pour les collectivités, introduite dans le CG3P par l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017. La cession du bien est décidée par délibération de la collectivité, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa lié à l'anticipation du déclassement.

Dans le cas d'espèce en outre, le bien concerné faisant partie de la voirie communale, le déclassement relève aussi du Code de la Voirie Routière (CVR). C'est à ce titre que le projet est soumis à la présente enquête publique, du fait que l'opération projetée est susceptible de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie à déclasser.

Cette enquête publique relève à la fois de ce dernier Code ainsi que du Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA).

Les principales dispositions concernées de ces trois Codes au regard des procédures de déclassement et de l'enquête publique correspondante sont rappelées ci-après.

¹ Les orientations d'aménagement et de programmation sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la loi Grenelle II et codifiés à l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme.

1.3.1. Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P)

- L'article L.3111-1

Les biens des personnes publiques [et notamment des collectivités territoriales], qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.

- L'article L.2111-1

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public .

- L'article L.2141-1

Un bien d'une personne publique qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

- L'article L.2141-2

Par dérogation à l'article [L. 2141-1](#), le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales.

1.3.2. Le Code de la Voirie Routière

Sont concernés les articles L.141-3, L.141-4, R.141-4 à R.141-10 de ce Code.

- L'article L.141-3

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.

L'enquête prévue à l'article [L. 318-3](#) du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.

- L'article L.141-4

Lorsque les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables, le conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée.

- **L'article R.141-4**

L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.

Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête est fixée à quinze jours.

- **L'article R.141-5**

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.

- **L'article R.141-6**

Le dossier d'enquête comprend :

- a) Une notice explicative ;
- b) Un plan de situation ;
- c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer ;
- d) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur.

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend en outre :

- a) Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale ;
- b) La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet ;
- c) Éventuellement, un projet de plan de nivellement.

- **L'article R.141-7**

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite aux propriétaires des parcelles comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet, sous pli recommandé, avec demande d'avis de réception lorsque leur domicile est connu ou à leurs mandataires, gérants administrateurs ou syndics.

Lorsque leur domicile est inconnu la notification est faite, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

- **L'article R.141-8**

Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

- **L'article R.141-9**

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

- **L'article R.141-10**

Les travaux intéressant la voirie communale donnent lieu à enquête publique selon les modalités fixées par le chapitre IV du titre III du livre 1er du code des relations entre le public et l'administration.

1.3.3. Le Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA)

Pour les dispositions relatives à l'organisation et au déroulement de l'enquête qui ne figurent pas expressément dans le CVR ci-dessus, il y a lieu de se référer au Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA) qui régit les enquêtes publiques devant être organisées par l'administration et ne relevant ni du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ni du Code de l'environnement. Ce sont donc les dispositions combinées des deux codes CVR et CRPA qu'il convient d'appliquer, et notamment pour ce dernier code les articles L.134-1, L.134-2, R.134-3 à R.134-32.

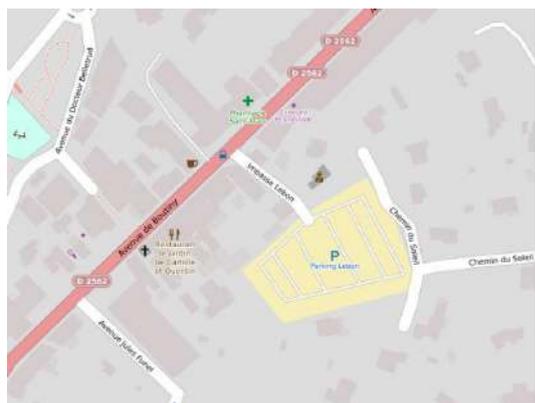
- **L'article L.134-2**

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision.

1.4. Caractéristiques des biens dont le déclassement est projeté

Le parking Lebon est le plus grand parking public du centre ville de Peymeinade, avec une capacité de 178 places de stationnement, sur un terrain arboré d'une surface d'environ 0,50 ha. Il est géré en gratuité avec une partie en zone bleue.

L'impasse Lebon dessert ce parking depuis l'avenue de Boutiny, principale artère du centre ville qui est aussi la route départementale RD 2562 reliant Grasse à Draguignan. Cette impasse est longue de 50 m environ avec une largeur moyenne de 6 m, rétrécie par la présence d'un bâtiment et bordée de dépendances de voirie.



*Impasse et parking Lebon : plan de situation
(Le chemin du soleil longe le parking mais n'y accède pas)*



Vue sur le parking Lebon et son accès par l'impasse Lebon depuis l'avenue de Boutiny

Au total le déclassement projeté représente une surface de 5 736 m² et concerne les 10 parcelles suivantes du domaine public routier de la commune :

Parcelles cadastrales	Biens du domaine public de la Commune	Qualification du Domaine public (DP) de la Commune	Surface cadastrale en m ²
Section AR n°			
185	Parking Lebon	DP routier	775
186	Parking Lebon	DP routier	977
Section AE n°			
274	Parking Lebon	DP routier	1570
275	Parking Lebon	DP routier	1688
276p	Impasse Lebon	DP routier	16
277	Dépendance voirie	DP routier	205
293	Dépendance voirie	DP routier	36
418	Dépendance voirie	DP routier	175
419	Dépendance voirie	DP routier	15
422p	Impasse Lebon	DP routier	279



*Plan parcellaire du déclassement projeté
(en vert)*

Outre l'accès public au parking et à l'impasse, certains riverains disposent de droits d'accès privés (piétons et/ou véhicules). Il s'agit des propriétés cadastrées suivantes :

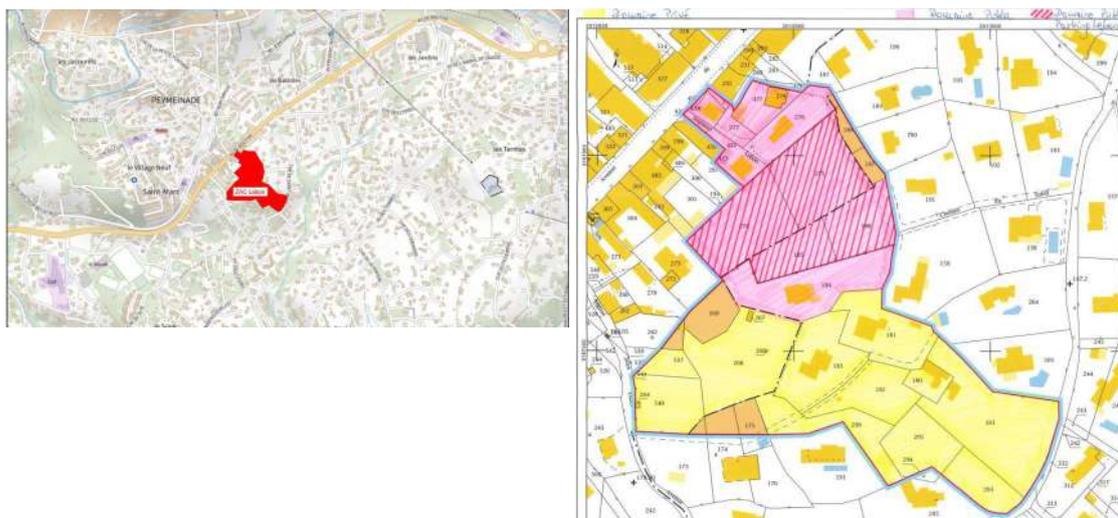
- AE n°297, n°300, n°301 et 485 (accès portail véhicules), appartenant à l'indivision DOL- FOLCO Monique et FOLCO Yves,
- AE n°273 (accès portail piéton uniquement), appartenant à M. et Mme ROUSTAN.

1.5. Motifs, modalités du déclassement projeté, aménagement prévu sur les biens déclassés et liens avec le projet de ZAC Espace Lebon

L'opération de déclassement est demandée par la commune de Peymeinade en vue de la cession des terrains à l'aménageur chargé par un contrat de concession de réaliser le programme prévu de la ZAC Espace Lebon.

1.5.1. Le projet de ZAC Espace Lebon

Les emprises de l'impasse et du parking Lebon sont incluses dans la ZAC qui s'étend au sud de l'avenue de Boutiny jusqu'au chemin de Saint-Marc, avec la configuration suivante :



Plan de situation de la ZAC Espace Lebon

L'emprise des terrains dont le déclassement a déjà été décidé par anticipation (en rose, 8 907 m² dont impasse et parking Lebon 5 736 m²) et le reste du terrain de la ZAC (en jaune). La partie hachurée correspond à la seule emprise du parking

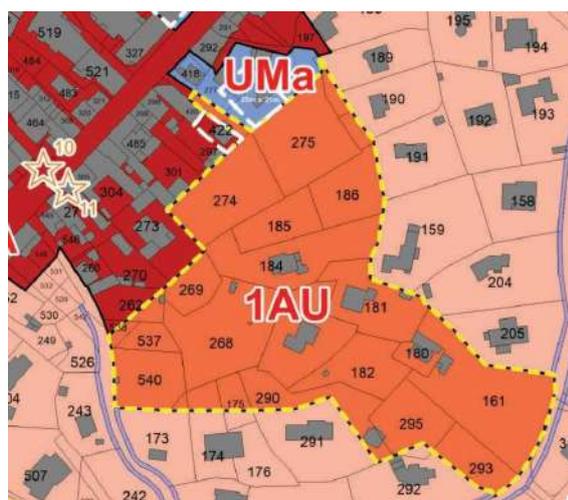
La ZAC Espace Lebon a pour but de créer un nouveau quartier accueillant principalement de l'habitat mais également des locaux d'activités dans le cadre d'une démarche de qualité architecturale, paysagère et environnementale et ce afin d'assurer la couture urbaine avec le centre-ville de la commune.

Son emprise couvre environ 2,3 ha. Elle comprend l'actuel parking Lebon, l'impasse qui le dessert et ses abords ainsi que les terrains d'un ancien camping, depuis l'avenue de Boutiny jusqu'au chemin de Saint-Marc.

L'aménagement prévu dans le cadre de cette ZAC comprend la réalisation du programme suivant :

- construction d'environ 170 logements collectifs ainsi que 12 maisons individuelles,
- construction d'un parking public d'environ 180 places situées en partie extérieur et pour l'essentiel en souterrain (niveau R-1),
- création d'une place publique et de voies piétonnes,
- création de trois parcs publics.

Cette opération est prévue au PLU de Peymeinade avec une Orientation d'aménagement et de programmation² (OAP n°1 pour le centre ville et l'espace Lebon), schématisée comme suit :



Zone UMa : Zone de mixité sociale Zone 1AU : Zone à urbaniser

Extrait du PLU : ZAC Lebon



Plan schématisant les principes de l'OAP n°1

La zone 1AU correspond au projet d'extension du centre-ville autour de l'espace Lebon. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

La zone UM est une zone de mixité sociale dont la fonction dominante est l'habitat. Elle comprend cinq secteurs dont le secteur UMa, comprenant l'entrée de l'espace Lebon (quartier Saint-Marc), à caractère central d'habitat, de services et d'activités.

Le programme élaboré par l'aménageur et les concepteurs des bâtiments est synthétisé sur le plan masse suivant :



Plan masse du programme d'aménagement de la ZAC Espace Lebon

Les bâtiments aux toits couleur marron ainsi que la place publique, les parkings souterrains et les accès depuis l'avenue de Boutigny sont prévus sur l'emprise de l'impasse et du parking Lebon actuels

² Les orientations d'aménagement et de programmation sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la loi Grenelle II et codifiés à l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme.

1.5.2. Devenir des biens déclassés avec le projet de ZAC

Les terrains en rose sur la figure du [point 1.5.1](#), correspondent à l'emprise des terrains dont le déclassement a été décidé par anticipation par délibération n°2021-053 en date du 7 avril 2021 du Conseil municipal de Peymeinade.

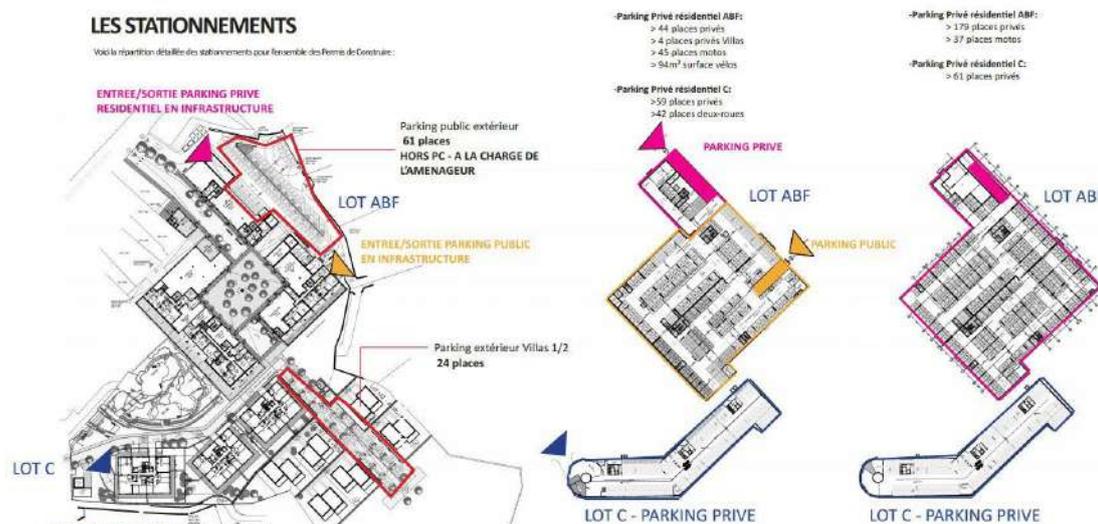
Ils incluent l'impasse et le parking Lebon ainsi que différents terrains et bâtiments communaux : bâti hébergeant la police municipale, les associations Entraide et Rencontres-Activités-Loisirs, jardin et bâti de stockage du matériel municipal.

Les terrains en jaune appartiennent au domaine privé de la commune et ne nécessitent pas une procédure de déclassement.

L'emprise de l'impasse Lebon est classée au PLU pour partie en zone Uma et pour partie en zone 1AU. Celle du parking Lebon est entièrement classée en zone 1AU (voir [figure page précédente](#)).

Avec le projet de ZAC, les accès et les parkings évolueront comme suit à l'issue des travaux d'aménagement :

- les accès véhicules et piétons au nouvel espace seront à nouveau possibles par l'impasse Lebon qui aura été reconfigurée ;
- le parking Lebon actuel sera supprimé mais le nouvel aménagement comptera environ 180 places de stationnement publiques et gratuites, dont 65 places en extérieur et 115 places en souterrain (sous-sol n°1).



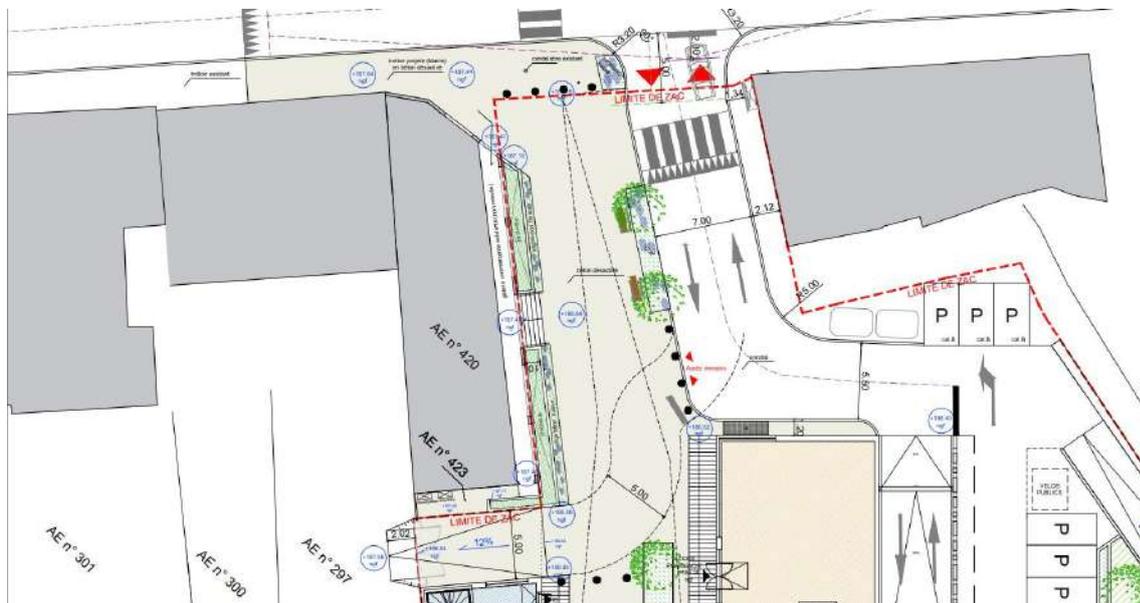
Emplacement des parkings publics (aérien + souterrain) et des parkings privés prévus dans l'aménagement de la ZAC (source : notice du premier permis de construire déposé)

Pendant la durée des travaux un parking public provisoire et gratuit d'une capacité de 115 places en extérieur sera aménagé et mis en service de manière concomitante à la fermeture du parking Lebon actuel. Ce parking provisoire sera accessible depuis l'avenue de Boutiny par l'avenue Jules Funel et sa situation dans le périmètre de la ZAC est la suivante :



Emplacement du parking public provisoire prévu pendant la durée des travaux

Les accès piétons d'un des deux ayants droits sera maintenu et l'accès véhicule de l'autre sera reconfiguré à partir de l'avenue de Boutiny de la manière suivante :



Accès à la propriété cadastrée AE n°297, 300, 301 et 423, recréé depuis l'avenue de Boutiny

Enfin, les nouveaux espaces publics de voirie réalisés par l'aménageur seront rétrocédés à la ville après la réalisation des travaux. À terme ils intégreront donc à nouveau le domaine public communal.

1.6. Historique et principales étapes de l'élaboration du projet d'aménagement de l'Espace Lebon

La commune de Peymeinade a décidé, dès la fin des années 1990, de procéder à des acquisitions foncières progressives en vue d'obtenir une maîtrise du foncier urbain en proximité du centre ville et d'y réaliser à terme une opération d'aménagement s'inscrivant dans une démarche de recomposition de son cœur de ville, celui-ci étant jusqu'à présent organisé en village-rue, sans véritable place centrale conviviale.

Au fil des années, la commune a ainsi acquis plusieurs propriétés autour du parking Lebon. Elles ont servi jusqu'à aujourd'hui à héberger la police municipale, des services communaux et certaines associations.

A partir de décembre 2008, le lancement de l'élaboration du PLU qui a été approuvé le 14 décembre 2017, a permis de travailler sur les besoins en logements, activités et équipements de la commune tout en ciblant les sites de développement stratégiques.

En février 2011, la commune a signé avec l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur (EPF PACA) une convention opérationnelle en phase anticipation/impulsion foncière. L'objet de cette convention était de mettre en place une mission de veille foncière sur le site de l'espace Lebon.

En mars 2011, la finalisation d'une étude d'organisation du futur centre-ville a abouti à une esquisse d'aménagement à préciser et compléter, et qui a permis de penser le centre-ville dans son ensemble, du vieux-village au Nord au site de projet au Sud. Cette première étude a également permis de définir les grandes composantes grammaticales du projet d'aménagement.

En février 2013, la finalisation d'une étude pré-opérationnelle a permis de juger de l'opportunité de l'opération sur le site du projet, de déterminer son contenu de principe et de définir les principales exigences qualitatives et quantitatives auxquelles elle devra répondre.

A l'issue d'une phase de concertation préalable dont les objectifs et modalités ont été définis par délibération n°160623-03 du 23 juin 2016 et dont le bilan a été approuvé par délibération n°2017-21 du 30 mars 2017, la création du projet de ZAC Espace Lebon a été approuvée par délibération n°2017-022 du 30 mars 2017 du Conseil municipal.

A l'issue d'un appel d'offres destiné à choisir un concessionnaire pour la réalisation de cette ZAC, la commune a retenu la SAGEM par délibération du conseil municipal n°2018-005 du 21 février 2018. Le traité de concession correspondant a été signé le 30 mai 2018.

Le dossier de réalisation de la ZAC et le programme des équipements publics proposés par l'aménageur ont été approuvés respectivement par délibérations n°2019-32 et 2019-33 du 20 juin 2019 du Conseil municipal.

La nouvelle équipe municipale élue en 2020 a renégocié ce programme avec l'aménageur, conduisant aux modifications suivantes pour un "nouvel espace Lebon" :

- nombre de logements diminué de 20 %, soit 40 de moins,
- parking public maintenu avec la même capacité que l'actuel, en partie en sous-sol et en partie en aérien,
- place publique entourée d'immeubles de deux et trois étages, abritant des commerces et des locaux publics en rez-de-chaussée,
- trois petits bâtiments collectifs dans la partie Ouest,
- réduction de 20 à 12 du nombre de villas prévues sur l'ancien terrain de camping dont la plus grande partie sera dédiée à un parc,
- superficie dédiée aux espaces verts publics multipliée par 3, passant de 2000 m² à plus de 6000 m²,
- prise en compte des préoccupations environnementales avec l'intention d'obtenir la labellisation QDM (Quartier Durable Méditerranéen),

- la nouvelle répartition des logements sera la suivante :
 - x 33 à 38 logements locatifs sociaux
 - x résidence sociale pour seniors de 32 à 37 logements
 - x 35 à 40 logements locatifs intermédiaires
 - x 65 à 70 logements collectifs libres
 - x 12 villas.

La cession des terrains à la SAGEM a été décidée par délibération n° 2021-53 du 7 avril 2021 du Conseil municipal avec, pour les terrains relevant du domaine public de la commune, une procédure de déclassement par anticipation.

La modification simplifiée n°1 du PLU de 2017, approuvée par délibération n°2021-075 du 20 octobre 2021 du Conseil municipal à l'issue d'une mise à disposition du dossier auprès du public du 22 juin au 22 juillet 2021, a modifié l'OAP n°1, notamment son périmètre pour correspondre à celui de la ZAC actualisée et pour préciser l'implantation d'espaces verts liés au parti architectural retenu.

Une réunion publique de présentation du projet d'aménagement modifié de l'espace Lebon a eu lieu le 9 novembre 2021, introduisant des ateliers participatifs qui se sont tenus de novembre 2021 à janvier 2022, sur les trois thématiques suivantes : la nouvelle place publique, le petit parc Est, le parc Ouest, l'espace Sud. Une vingtaine de personnes ont participé à cette démarche.

La commune a signé la promesse de vente des terrains à la SAGEM le 23 décembre 2021.

Les copromoteurs de la ZAC ont déposé le 22 décembre 2021 leurs demandes de permis de construire pour les lots A, B, F et C de l'ensemble immobilier prévu dans le programme d'aménagement, pour la partie à construire sur les terrains objet de la présente procédure de déclassement. Les permis correspondants leur ont été délivrés par le maire de Peymeinade, respectivement les 22 mars 2022 et 19 mai 2022. Ces permis sont affichés à l'entrée de l'impasse Lebon.

L'enquête publique en vue du déclassement du domaine public routier au titre de la voirie communale de l'impasse et du parking Lebon a été prescrite par arrêté du maire de Peymeinade n°AR2022-22 en date du 7 juin 2022.

Le projet d'aménagement de la ZAC a obtenu le label QDM le 8 juin 2022, avec une médaille d'argent en phase de conception.

1.7. Décision attendue suite à l'enquête publique et conséquences

A l'issue de l'enquête publique la commune de Peymeinade devra délibérer pour approuver le déclassement du domaine public routier de l'impasse et du parking Lebon, en tenant compte des observations et propositions du public et des conclusions et avis du commissaire enquêteur.

Elle devra aussi, le moment venu, constater la désaffectation de ces biens avant de procéder à leur cession.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire par le commissaire enquêteur (12 août 2022), le conseil municipal sera regardé comme ayant renoncé à l'opération projetée (CRPA article R.134-30).

Conformément à l'avis d'enquête et à ses parutions presse, la commune tiendra le rapport du commissaire enquêteur à la disposition du public pendant au moins un an et le mettra en ligne sur son site internet.

1.8. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique comprend les sous-dossiers et pièces suivantes :

1. Dossier d'enquête :

- Rapport de présentation (23 pages)
- Délibération du conseil municipal n° 2021-053 du 7 avril 2021 (6 pages) et étude d'impact pluriannuelle (9 pages) annexée à cette délibération
- Arrêté municipal n° AR 2022-22 du 7 juin 2022 prescrivant l'enquête publique (2 pages)
- Plan parcellaire des emprises à déclasser (1 page)

2. Mesures de publicité

- Avis d'enquête (1 page)
- Annonce avis d'enquête dans Nice-Matin du samedi 11 juin 2022 (1 page)
- Annonce avis d'enquête dans Nice-Matin du samedi 30 juin 2022 (1 page)

3. Courriers de notification

- Courriers recommandés en date du 9 juin 2022 avec accusé de réception adressés à Mme Monique Charenton, M. Louis Folco, M. Yves Folco, Mme Marie Folco, M. et Mme Roustan (1 page par courrier + copie avis de réception)
- Courriers complémentaires en date du 23 juin 2022 adressés aux mêmes destinataires (1 page par courrier plus copie arrêté)

4. Registre d'enquête

Le dossier en ligne sur le site de la commune de Peymeinade <http://peymeinade.fr/projets/> comprenait pendant l'enquête – et comprend depuis lors – les éléments 1 à 3 ci-dessus. Ce dossier est placé dans une rubrique dénommée "*Le nouveau projet de l'espace Lebon – vers un aménagement partagé*" qui permet d'en suivre l'évolution depuis son origine.

2. Préparation et organisation de l'enquête

2.1. Désignation du commissaire enquêteur et arrêté prescrivant l'enquête

Figurant sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur, j'ai été contacté par le service aménagement et urbanisme de la mairie de Peymeinade le 25 mai 2022 puis le 1^{er} juin 2022 pour me demander d'assurer la conduite de l'enquête sur ce projet.

J'ai donné mon accord à cette demande le 3 juin et ma nomination figure dans l'arrêté du Maire de Peymeinade prescrivant l'enquête n° AR 2022-22 en date du 7 juin 2022 (voir en [annexe 1](#)). J'ai été consulté au préalable sur les dates des permanences qui ont fait l'objet d'un échange téléphonique avec le service aménagement et urbanisme.

2.2. Réception du dossier et rencontres avec le porteur de projet

Le dossier papier m'a été remis lors de ma première rencontre en mairie de Peymeinade avec M. Benjamin Tchobanian responsable du service aménagement et urbanisme, le 17 juin 2022.

A cette occasion les objectifs et le contenu de ce projet, son lien avec le projet plus global de la ZAC "Espace Lebon" m'ont été présentés et nous avons pu avoir un entretien téléphonique avec Madame Mathilde Chatry responsable d'opérations et chargée de ce projet à la SAGEM concessionnaire retenu par la commune pour l'aménagement de cet espace.

Pendant l'enquête j'ai rencontré Monsieur le Maire de Peymeinade qui a bien voulu me recevoir le 12 juillet 2022 avant ma dernière permanence.

2.3. Visite des lieux

La réunion préparatoire du 17 juin a été suivie d'une première visite des lieux en compagnie de M. Benjamin Tchobanian. J'ai pu visualiser l'impasse Lebon, le parking Lebon ainsi que l'emplacement prévu pour le parking provisoire devant être mis en service suite au déclassement projeté.

J'ai pu constater en outre l'effectivité de l'affichage de l'avis d'enquête à l'entrée de l'impasse, de l'avis et de l'arrêté à la sortie du parking.

Au cours de mes deux permanences je suis revenu sur les lieux du projet puis j'ai parcouru le centre ville moderne en remontant jusqu'au centre ancien du village.

2.4. Modalités arrêtées pour l'organisation de l'enquête

Comme mentionné dans l'arrêté prescrivant l'enquête du 7 juin 2022, l'organisation de cette consultation a été prévue de la manière suivante :

- **Période de l'enquête** : du lundi 27 juin 2022 à 9 h jusqu'au mardi 12 juillet à 16 h 30, soit une durée de 16 jours consécutifs ;
- **Lieu de l'enquête** : Mairie de Peymeinade, 11 boulevard Général de Gaulle - CS 35100 - 06531 Peymeindade Cedex ;
- **Jours et heures d'ouverture de la mairie au public** : tous les jours du lundi au vendredi, de 9 h à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30 ;
- **Possibilité de consulter en ligne et de télécharger le dossier** sur le site internet de la commune www.peymeinade.fr ;
- **Dossier consultable en mairie sous forme papier** ;
- **Permanences du commissaire enquêteur** en mairie de Peymeinade, le mercredi 6 juillet et le mardi 12 juillet 2022 de 9 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30 ;
- **Possibilités pour le public de consigner ses observations** : directement sur le registre d'enquête en mairie, ou par courrier postal envoyé en mairie à l'attention du commissaire enquêteur, ou encore par courriel à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : urbanisme@peymeinade.fr ;
- **Communication au public du rapport et conclusions du commissaire enquêteur** : le rapport sera tenu à disposition en mairie ainsi que (non précisé dans l'arrêté mais indiqué dans l'avis d'enquête et dans les parutions presse de cet avis) sur le site internet de la commune ;
- **Diffusion et publication de l'avis d'enquête** grâce à sa mise en ligne sur le site de la commune, à la publication dans un journal local au moins quinze jours avant le début de l'enquête puis dans les huit premiers jours de celle-ci, par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.

2.5. Publicité de l'enquête et information du public

Conformément à l'arrêté du maire prescrivant l'enquête, cet arrêté a été affiché en mairie et mis en ligne sur le site de la commune 15 jours avant le début de l'enquête.

Le dossier a été mis en ligne comme prévu le 27 juin, dans la rubrique "projets" et "enquête-publique", avec, sur ma demande car cela n'avait pas été prévu, un lien sur la page d'accueil du site.

En outre l'avis d'enquête (voir [annexe 2](#)) a été affiché à l'entrée de l'impasse Lebon et, ainsi que l'arrêté lui-même, à la sortie du parking Lebon sur le panneau "Affichages Libres" (voir photos ci-après).

L'avis d'enquête est paru dans Nice-Matin édition Nice les samedi 11 juin et jeudi 30 juin 2022 (voir [annexe 3](#)).

Il n'a pas été procédé, à ma connaissance, à d'autres voies d'information du public pour lesquelles l'arrêté du maire avait ouvert la possibilité.

Enfin et sur ma demande, des courriers d'information en date du 9 juin 2022 ont été adressés par la mairie de Peymeinade aux propriétaires des parcelles concernées par le projet et identifiés comme ayants droits, en recommandé avec accusé de réception.

Ces destinataires ont reçu leur courrier avant le début de l'enquête, aux dates suivantes :

Destinataires	Date accusé de réception
Madame Monique CHARENTON	13 juin 2022
Monsieur Louis FOLCO	11 juin 2022
Madame Marie FOLCO	11 juin 2022
Monsieur Yves FOLCO	16 juin 2022
Monsieur et Madame ROUSTAN	11 juin 2022

L'arrêté prescrivant l'enquête qui devait être joint à ces courriers ayant été omis, un courrier complémentaire leur transmettant cet arrêté a été envoyé à ces mêmes destinataires, en date du 23 juin 2022.



Affichage de l'avis d'enquête à l'entrée de l'impasse Lebon sur l'avenue de Boutiny



Affichage de l'avis d'enquête à la sortie du parking Lebon (photo prise le dernier jour de l'enquête)

3. Déroulement de l'enquête et à son issue

3.1. Visas, ouverture de l'enquête et clôture du registre d'enquête

Au cours de la réunion préparatoire du 17 juin 2022 j'ai visé les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête.

A l'issue de l'enquête le 12 juillet à partir de 16h30 j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête en rassemblant l'ensemble des contributions arrivées en mairie qui ont été enregistrées et acceptées jusqu'à 16h45. J'ai signé le registre à 17h et la mairie de Peymeinade m'a remis le dossier d'enquête accompagné de ce registre.

Le service urbanisme m'a transmis le 20 juillet le certificat d'affichage en mairie de l'avis d'enquête, signé par le maire en date du 18 juillet (voir [annexe 4](#)).

3.2. Incidents relevés et climat de l'enquête

L'enquête a été organisée et s'est déroulée conformément aux modalités fixées par l'arrêté la prescrivant.

Toutefois un climat de tension a pesé sur cette enquête, en lien avec le projet de ZAC Espace Lebon qui suscite dans cette commune des positions exacerbées qui semblent s'être renforcées depuis les élections municipales de 2020.

Le 6 juillet jour de ma première permanence j'ai constaté que l'affiche de l'arrêté prescrivant l'enquête qui avait été fixée sur un panneau Affichages Libres situé à la sortie du parking Lebon, avait disparu. J'ai demandé au service aménagement et urbanisme de procéder à son remplacement, ce qui a été effectué le 7 juillet. J'ai pu constater le 12 juillet à l'occasion de ma seconde permanence et jour de clôture de l'enquête que l'affichage était en place.

Outre l'incident ci-dessus, le climat de tension s'est fait sentir :

- dans les entretiens que j'ai eu à réaliser pendant mes permanences, traduisant l'appréhension provoquée par ce projet de la municipalité mais aussi un attachement à voir préservée la vie de village qui caractérise Peymeinade,
- dans la forme, le nombre et le contenu des contributions reçues,
- sur les réseaux sociaux,
- dans le paysage urbain du centre ville : présence d'affichettes sur les vitrines de plusieurs commerces, libellées « *NON A LA Z.A.C. LEBON* » ou encore d'affiches avec le même intitulé et appelant à signer une pétition sous l'égide de l'Association Peymeinade Authentique et Préservée.

Pour ma part j'ai regretté que les représentants des mouvements constitués n'aient pas pris la peine de venir rencontrer le commissaire enquêteur pendant ses permanences ou à une autre occasion qu'il aurait été possible de créer et que plusieurs visiteurs du dossier en mairie pendant mes permanences aient hésité ou même renoncé à venir me parler.

3.3. Bilan comptable des observations recueillies

À l'issue de cette enquête le bilan comptable des contributions exprimées par le public dans les délais impartis est le suivant :

Observations consignées dans le registre en mairie pendant les permanences du commissaire enquêteur	7
Observations consignées dans le registre en mairie en dehors des permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures d'ouverture de la mairie	17
Courriels adressés au commissaire enquêteur à l'adresse indiquée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête (y compris courriels avec lettre ou document en pièce-jointe)	17
Lettres adressées au commissaire enquêteur en mairie de Peymeinade	1
Total des contributions reçues pendant la durée de l'enquête	42
Nombre total de signataires correspondants	48

8 autres observations par courriel sont parvenues en mairie le 12 juillet après la clôture de l'enquête. Elles n'ont pas été prises en compte et ne sont pas incluses dans le bilan ci-dessus. La liste de ces observations arrivées hors délai figure en [annexe 5](#).

Les 42 contributions ont été numérotées dans leur ordre de dépôt ou d'arrivée, avec une initiale distincte pour celles déposées sur le registre (**R1 à R24**), reçues par mail (**M1 à M17**) ou par lettre (**L1**).

Ces contributions émanent :

- de particuliers résidant dans la commune pour ceux qui se sont identifiés ; les auteurs se sont parfois regroupés, d'où un nombre de signataires supérieur au nombre de contributions ;
- d'acteurs économiques (commerçants, services) exerçant à proximité immédiate de la zone du projet ou en centre ville (nombre identifié : 5) ;
- d'un collectif et d'une association locale, avec pour cette dernière deux observations distinctes et au contenu différent, de leurs co-présidents.

A noter en outre que l'une des deux contributions de cette association a été reprise en termes identiques ou très voisins par quelques observations individuelles reçues le dernier jour.

3.4. Élaboration et remise d'un compte-rendu de synthèse

Bien que non exigé par le Code de la Voirie Routière ni par le Code des Relations entre le Public et l'Administration qui s'appliquent à la présente enquête, mais à l'instar des enquêtes régies par le Code de l'Environnement et notamment son article R.123-18 qui prévoit la remise d'un procès-verbal de synthèse dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, la commune a accepté que nous adoptions une méthode similaire, en nous dispensant toutefois de la réunion de remise et en procédant par échange de mails.

C'est ainsi que j'ai adressé un compte-rendu des observations du public à la commune de Peymeinade (document de 4 pages, voir [annexe 6](#)), accompagné des documents suivants :

- tableau récapitulatif des observations et propositions du public (document de 23 pages, voir [annexe 7](#)),
- une liste des questions restant en suspens et pour lesquelles je souhaitais obtenir des réponses de la commune (document de 3 pages, voir [annexe 8](#)).

L'objectif de cette transmission était de recueillir de la part de la commune :

- ses observations ou commentaires éventuels sur mon compte-rendu,
- ses observations, réponses ou commentaires sur les observations et propositions du public,
- ses réponses aux questions du commissaire enquêteur.

J'ai transmis ces éléments à la commune par mail le 18 juillet 2022, en demandant un accusé de réception et une réponse dans un délai ne dépassant pas 15 jours pour me permettre de respecter le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour remettre mon rapport et conclusions motivées.

Après relance de ma part, le service urbanisme a accusé réception le 20 juillet.

3.5. Élaboration et transmission des réponses de la commune

J'ai reçu le 29 juillet les réponses ou commentaires de la commune sur les observations du public, puis le 4 août 2022 le mémoire en réponse de la commune à mes questions, intitulé "*Observations sur les questions de M. Brandeis, commissaire enquêteur*" (voir [annexe 9](#)).

La commune n'a pas formulé d'observations sur mon compte-rendu de synthèse, mais dans son mémoire en réponse à mes questions elle a inclus en préambule une "*remarque préliminaire*".

3.6. Rédaction et transmission du rapport, conclusions et avis

Compte tenu à la fois du temps qui s'est avéré nécessaire à la commune pour répondre à mes interrogations et du nombre relativement élevé d'observations du public pour une enquête de ce type, j'ai demandé, par mail du 4 août, une prolongation du délai de remise de mon rapport, conclusions et avis.

La commune a accepté, par mail du 5 août, un report du 12 août au 22 août pour cette échéance.

J'ai cependant finalisé mon rapport, conclusions et avis le vendredi 12 août 2022 et l'ai transmis ce même jour au Maire de Peymeinade (sous forme papier et avec un support numérique) en lui restituant en outre le dossier et le registre d'enquête, le tout sous pli recommandé avec avis de réception.

4. Analyse des observations recueillies pendant l'enquête

Les observations du public analysées ci-après ont été anonymisées. Elles sont présentées de manière regroupée par thématique et nommées avec leur référence de classement qui figure au registre d'enquête. En cas de besoin des extraits ou des citations tirées de ces observations figurent entre guillemets. Les observations du public dans leur intégralité avec le(s) nom(s) de leur(s) signataire(s) et les réponses ou commentaires de la commune, dans leur intégralité également, figurent en [annexe 7](#).

4.1. Teneur des observations et propositions du public

Aucune observation n'est favorable au projet de déclassement ni à l'aménagement en résultant. Toutes s'opposent au déclassement du domaine public de l'impasse et du parking et, le cas échéant, au projet de ZAC Lebon.

A part 2 contributions qui font état d'un avis défavorable sans plus de précision, les 40 autres sont argumentées avec un texte allant de quelques lignes à trois pages.

On note en outre que 6 contributions au moins contiennent des demandes, propositions ou contre-propositions, appelant une réponse ou une suite à donner par le porteur du projet. Elles concernent :

- une demande de compensation et d'indemnisation,
- une demande de respect de la parole tenue (arrêt du projet),
- plusieurs demandes de révision de l'aménagement,
- une demande de relocalisation de la ZAC.

4.2. Classement thématique des observations du public

Après avoir parcouru les 42 observations du public j'ai procédé, en vue de leur analyse et compte tenu de leur nombre élevé, à un classement thématique, sachant qu'une même observation est susceptible de porter sur plusieurs thèmes et que les différents thèmes se recoupent assez souvent dans leur énoncé.

Ainsi j'ai d'abord distingué 5 grands domaines d'après les types de sujets abordés par le public, regroupés comme suit :

- les impacts, conséquences ou risques **directs** du projet,
- les impacts, conséquences ou risques **indirects** du projet,
- la qualité de vie à Peymeinade,
- la préparation et la gestion du projet,
- les autres domaines.

J'ai ensuite subdivisé chacun des domaines précédents en thèmes et distingué pour chaque thème, chaque fois que cela était pertinent et possible :

- la situation à **moyen terme**, pendant la durée des travaux,
- la situation à **plus long terme**, après la fin des travaux.

Après avoir appliqué cette grille aux 40 observations argumentées, il en est résulté le tableau de classement suivant :

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Domaines	Thèmes	Observations concernées		
		Registre	Mails	Lettres
Impacts, Conséquences ou Risques du projet Directs	Accès du public à la voie ou à l'espace à déclasser <ul style="list-style-type: none"> • à moyen terme, pendant les travaux • à plus long terme, après les travaux 	R4,7,8,9,17,23	M1,4,8	L1
	Stationnement pour les usagers actuels du parking Lebon et du centre ville <ul style="list-style-type: none"> • à moyen terme, pendant les travaux • à plus long terme, après les travaux 	R7,8,9,13,14,19,20,22,23,24	M1,4,5,6,8,9,11,12	L1
	Trafic supplémentaire et aggravation des difficultés de circulation en centre ville <ul style="list-style-type: none"> • à moyen terme, pendant les travaux • à plus long terme, après les travaux 	R3,7,8,9,10,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23	M1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13	
	Impacts sur l'environnement et le patrimoine <ul style="list-style-type: none"> • nuisances/mises en danger pendant les travaux • destruction arbres et espaces verts 	R9,14,15,16,17,18,19,21,23,24	M1,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,17	L1
Impacts, Conséquences ou Risques du projet Indirects	Fréquentation des commerces et services de l'impasse Lebon et de l'avenue de Boutiny <ul style="list-style-type: none"> • à moyen terme, pendant les travaux 	R2,6,7,8,9,11,14,16,17,18,20,23	M1,2,4,5,6,8,11,12,13	L1
	Risque inondation susceptible d'être aggravé par une artificialisation accrue	R9,20	M2,8,13,16	
	Dévalorisation du patrimoine individuel au voisinage du nouvel espace	R5,11,15	M1	
Qualité de la vie à Peymeinade	Inadéquation des infrastructures et équipements publics, aggravée avec le projet	R3,7,8,9,10,13,14,16,17,18,19,20,21,22,23,24	M1,2,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14	
	Devenir souhaité, ou au contraire redouté, pour Peymeinade	R2,5,6,7,8,9,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24	M1,2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14	
Préparation et gestion du projet	Insuffisances du dossier	R9,13,19,22,23	M4,8,9,14,16,17	
	Insuffisance de la concertation	R9,17,19	M2,5,9,14	
Autres domaines	Chemin du soleil	R9, 15		

L'analyse thématique des contributions, confrontée aux réponses ou commentaires de la commune et suivie de mes propres commentaires est présentée ci-après.

4.3. Analyse des observations du public et des réponses de la commune

On poursuivra ci-dessous l'analyse thématique à partir des domaines et thèmes identifiés précédemment, après avoir évoqué les 3 observations non argumentées.

Cette analyse est présentée sous la forme suivante :

Domaine ou Thème concerné	Nombre	Références
	des contributions concernées	
<i>A moyen terme, pendant la durée des travaux</i> <i>A plus long terme, après la fin des travaux</i>		
Résumé des observations, extraits éventuels ou citations à partir de ces observations (entre guillemets)		
Réponses ou commentaires de la commune (couleur mauve)		
<i>Commentaire éventuel du commissaire enquêteur (en italiques gras)</i>		

4.3.1. Les observations non argumentées

Aucun domaine ni thème	2	M15 R1
Ces contributions expriment, sans l'argumenter, un avis défavorable au déclassement ou bien au déclassement et au projet de ZAC.		
RAS. Observation ou avis non motivé(e)		
<i>Dont acte de ces avis défavorables, certes non motivés mais néanmoins émis et recevables</i>		

4.3.2. Les observations portant sur les impacts, conséquences ou risques directs du projet

Ces impacts, conséquences ou risques **directs** du projet de déclassement et abordés par le public concernent successivement les questions :

- des accès,
- du stationnement,
- de la circulation,
- environnementales et patrimoniales.

<p>Accès du public à la voie ou à l'espace à déclasser (véhicules, piétons)</p>	<p>9</p>	<p>L1 M1,4,8 R7,8,9,17,23</p>
<p>A moyen terme, pendant la durée des travaux</p>		
<p>Pendant les travaux, l'accès aux commerces du centre ville sera encore plus difficile qu'actuellement, voire impossible pour les fournisseurs et dangereux pour la clientèle et le personnel des commerces de l'impasse Lebon, en raison notamment des engins de chantier qui emprunteront cette voie et de la destruction prévue du bâtiment situé au fond et au milieu de l'impasse (magasin Rayons de Soleil, L1).</p>		
<p>La commune prend acte des craintes émises par le gérant du magasin Rayons de Soleil qu'elle a préalablement identifiées. C'est la raison pour laquelle un dialogue sera conduit avec ce commerçant et l'aménageur afin de lui permettre de maintenir son exploitation pendant l'utilisation du parking provisoire en toute sécurité.</p>		
<p>Commerces de l'impasse Lebon : le dossier d'enquête est muet sur cette question, c'est un manque important. L'impasse Lebon dessert un immeuble non inclus dans la ZAC et qui héberge au moins une banque (Société Générale) et un commerce (Rayons de Soleil). Pour ce dernier l'impasse Lebon constitue son seul et unique accès. Dans ces conditions l'impasse ne saurait perdre son usage de desserte et, sauf à faire fermer ce commerce, la désaffectation de cette voie pourra difficilement être constatée par la commune en vue du déclassement projeté.</p>		
		
<p>Le magasin Rayons de Soleil au fond de l'impasse Lebon</p>	<p>Ce magasin a besoin d'un accès véhicule pour lui-même et ses fournisseurs</p>	
<p>L'importance du sujet soulevé par l'observation L1 m'a conduit à l'examiner sur place et à contacter son auteur. Il s'avère que ce dernier n'a jusqu'à présent été contacté ni par la commune ni par l'aménageur et que ses demandes de rencontre avec le maire depuis le début du mois d'avril 2022 sont restées vaines (message d'attente lui indiquant qu'il serait recontacté "ultérieurement"). L'absence totale de contact et de considération augure mal du dialogue annoncé par cette réponse de la commune. Le caractère laconique de celle-ci ainsi que l'absence d'identification dans le dossier d'enquête ne rassurent pas quant à la bonne prise en charge du sujet. Elles inquiètent sur le soin apporté à la préparation du déclassement projeté.</p>		
<p>Absence de réponse de la commune pour les accès aux commerces de l'avenue de Boutigny qui seront perturbés pendant les travaux.</p>		
<p>Le parking gratuit actuel deviendra inaccessible (M8).</p>		
<p>--</p>		
<p>Oui puisque le terrain de ce parking sera cédé à l'aménageur en vue des constructions prévues par la ZAC, incluant l'aménagement à terme des places de parking public en nombre équivalent. Accès possible à un parking provisoire prévu pendant les travaux.</p>		
<p>A plus long terme, après la fin des travaux</p>		
<p>Renforcement de l'enclavement de la propriété disposant d'un accès piéton sur le parking Lebon actuel (M1).</p>		
<p>--</p>		
<p>Absence de réponse de la commune. Selon le dossier, l'accès piéton actuel sera rétabli à l'issue des travaux. Toutefois le sentiment d'enclavement est compréhensible pour ce propriétaire puisque la sortie piétonne de son habitation vers un espace ouvert et arboré fera désormais face à des immeubles de niveau R+3. L'accès à la nouvelle place arborée et piétonne, qui lui sera invisible, sera certes possible mais il devra pour cela contourner la nouvelle barre d'immeubles.</p>		

Stationnement pour les usagers du parking Lebon	19	L1 M1,4 à 6, 8,9,11,12 R7,8,9,13,14,19,20,22 à 24
A moyen terme, pendant la durée des travaux		
<p>« Les parkings ne seront donc pas suffisants car il faut compter 2 voitures par foyer et les nouveaux parking seront déjà remplis. Le parking provisoire pendant les travaux n'encouragera personne à aller se garer aussi loin pour faire les courses » (M1).</p> <p>« Le projet prévoit également "de maintenir un stationnement gratuit en centre-ville". Cela sous-entend peut-être que sans ce projet la gratuité du stationnement aurait pu être remise en cause ? Il est fait état d'un projet de parking provisoire de 115 places "environ" en phase travaux. Cela impliquerait donc une perte sèche de plus de 60 places par rapport à la situation actuelle (178 places), sans aucune précision sur les mesures d'accompagnement. Les commerçants et riverains proches apprécieront sans doute. Il n'est par ailleurs pas précisé, sauf erreur, si cette capacité de 115 places sera maintenue pendant toute la durée du chantier, au moins jusqu'à la mise en service des futurs parkings publics ». (M4)</p> <p>« ...et les commerçants de Peymeinade où on va aller stationner ? » (M5)</p> <p>« Pour quelle raison devrions nous céder notre parking communal ?...pendant les travaux sur une longue période d'au moins 4 années, plus de possibilité de se garer au centre ville ». (M6)</p> <p>«...pour les 5 ans de travaux prévus... le parking gratuit en place serait inaccessible ». (M8)</p> <p>« Cliente du centre de Peymeinade, il manque des parkings alors que les travaux n'ont même pas commencé ». (M11)</p> <p>« Je suis commerçante et ma clientèle se plaint déjà du manque de parking qu'il va y avoir alors que les travaux n'ont même pas commencé ! Tous les commerçants de l'avenue de Boutiny dépendent du parking Lebon ». (M12)</p> <p>« ...il est impossible de stationner déjà maintenant il est difficile de se garer ». (R7)</p> <p>« Déjà pas assez de places de stationnement. Les commerces du Tignet vont être contents car les commerces là-bas ont tous les stationnements devant leurs magasins. Il faut 3 minutes pour aller là-bas ». (R8)</p> <p>« Et les places de parking qui vont disparaître, c'est la mort de nos commerçants. » (R14)</p> <p>« Le parking provisoire trop loin, difficile d'accès et peu de places, en pente pour le retour à pied (personnes handicapées) ». (R23)</p>		
<p>La distance entre [le parking provisoire] et l'avenue de Boutiny est d'environ 130 mètres ce qui correspond approximativement à la distance entre les actuelles places situées au fond du parking Lebon à l'avenue Boutiny. (réponse à M1)</p> <p>Le parking provisoire sera pendant toute la durée des travaux dans l'attente de la mise en service du futur parking. La commune finalise les solutions pour que les places de stationnement du parking provisoire soient exclusivement dédiées au public/clients et que les commerçants qui habituellement se garaient sur le parking Lebon puissent se garer à proximité de leur commerce. (réponse à M4)</p> <p>Pendant la durée des travaux le parking provisoire sera complété par d'autres espaces de stationnement. (réponse à R7)</p> <p>Le stationnement gratuit prévu dans le projet Lebon est d'ailleurs à moins de 3 minutes des commerces peymeinadois. L'aller-retour au Tignet ne saurait être une réponse y compris en phase provisoire. (réponse à R8)</p>		
<p><i>Dont acte pour les "précisions", qui restent très vagues néanmoins, sur la recherche en cours de places supplémentaires pendant les travaux. On peut s'étonner que la commune n'en soit qu'en phase recherche et que le dossier d'enquête n'apporte pas de solution concrète à une problématique qui se pose de toute évidence avant l'échéance du déclassement projeté.</i></p>		
A plus long terme, après la fin des travaux		
<p>« Aucun mot sur le nombre de places dédié aux 170 logements soit déjà 340 véhicules plus 20 % de visiteurs qui obéreront immédiatement le parking public » (R9)</p> <p>« Parking public + véhicules des logements = SATURATION ». (R13)</p> <p>« Manquement d'une étude sur l'impact du trafic qui va saturer l'artère principale ainsi que le parking public ». (R19)</p> <p>« Ces nouvelles constructions engendreront ...mais aussi de l'encombrement des parkings » (R20)</p>		

« Au vu du nombre de foyers réalisés dans ce projet le nombre de places de parking sera insuffisant pour les habitants qui voulant se garer pour aller au centre ville sans compter les nouveaux habitants qui vont arriver avec les projets qui sont en train de se construire ». (R22)

« Parking Lebon déjà très utilisé, souvent plein. De plus en plus de logements donc plus de voitures, souvent 2 par foyer ». (R23)

Concernant le stationnement des résidents, il y aura près de 400 places dédiées pour 180 logements. Le PLU impose 2 places de stationnement par logement. il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés. La loi impose 1 place de stationnement par logement social. (réponse à R7)

Le projet prévoit la création de 64 logements sociaux dont près de la moitié en logements seniors, le besoin en stationnement sera ainsi limité. (réponse à R7)

Le nombre de places de stationnement ne sera pas réduit dans le projet. Le parking public restera gratuit et des secteurs de zones bleues seront également mis en place pour assurer une plus grande rotation. (réponse à R7)

Les places de stationnement ne vont pas disparaître. Le parking actuel sera configuré autrement pour permettre de créer une réelle place sans voiture. (réponse à R14)

La question du stationnement en phase définitive n'est pas l'objet de l'enquête.(réponse à R8)

Dont acte pour les précisions sur le nombre de places privées/publiques qui inquiètent un grand nombre de contributeurs à cette enquête. Il aurait été utile qu'elles figurent au dossier.

La réponse selon laquelle "la question du stationnement en phase définitive n'est pas l'objet de l'enquête" est étonnante et insuffisante. Certes la consultation ne porte pas sur cette question, mais pour autant les usagers du parking Lebon sont légitimes à l'aborder puisque le transfert de ce parking public au sein d'un ensemble immobilier privé et pour l'essentiel en souterrain, qui nécessite et justifie le déclassement projeté, change la donne. Ce transfert, à terme seulement alors que dans l'intervalle le parking actuel aura fermé, a de quoi les inquiéter quant aux conditions réelles dans lesquelles ils pourront, pleinement ou pas, utiliser le nouveau parking comme actuellement.

Trafic supplémentaire et aggravation des difficultés de circulation en centre ville	28	M1 à 4, 6 à 13 R3,7 à 10,13 à 23
<i>A moyen terme, pendant la durée des travaux</i>		
<p>« Craintes par rapport au projet global qui va transformer notre ville en un chantier insupportable pendant de nombreuses années, et entraîner, de façon irrésistible, des problèmes invivables de trafic » (M3)</p> <p>« Asphyxie de la circulation pour les 5 ans de travaux prévus ». (M8)</p> <p>« 5 ans de travaux, de bruits, de poussière, de camions qui vont circuler sur ce centre ville. Aujourd'hui Peymeinade est embouteillée le matin pour aller sur Grasse à partir de 6h30 et le soir de nouveau bouchon ». (M10)</p> <p>« Cela va être l'enfer. Sans parler de la route principale qui est saturée TOUS les jours ». (M11)</p> <p>« Ce projet surdimensionné va avoir un impact catastrophique sur la vie des habitants et des riverains pendant une période minimum de 5 ans (durée hypothétique du chantier), un impact énorme sur la circulation avec des va et vient de camions de gros volumes ». (R19)</p> <p>« Pendant les travaux risques + + de perturbations routières sur une avenue aussi étroite. Circulation difficile en entrée et en sortie de Peymeinade aux heures de pointe alors que dire des camions !!! » (R23)</p>		
<p>Le parking provisoire n'aura aucune incidence sur la circulation. (Réponse à R10)</p>		
<p><i>L'observation R10 ne fait pas référence au parking provisoire mais à la circulation générée par le projet immobilier résultant de la transformation du parking Lebon actuel qui rend nécessaire son déclassement. Elle semble concerner aussi bien la situation à moyen terme qu'à plus long terme.</i></p>		
<i>A plus long terme, après la fin des travaux</i>		
<p>« Les infrastructures routières pour accueillir autant de constructions seront encore plus saturées ». (M1)</p>		

« Des études de circulation ont été présentées récemment sur l'impact de ce projet. Je ne sais pas s'il faut en rire ou en pleurer tellement les perspectives présentées sont bien loin du constat quotidien fait par la plupart des habitants de notre commune. Le maire actuel avait promis de régler le problème de cette circulation cauchemardesque à certains moments de la journée, il s'était même vanté d'avoir les solutions nous les attendons toujours ». (M4)

« Augmentation exponentielle des difficultés de circulation déjà bien trop importantes ». (M6)

« Il n'y a pas les infrastructures routières suffisantes sur Peymeinade et ce projet à mon sens ne fera qu'aggraver la situation qui est déjà très compliquée dans le sens Peymeinade /Grasse ». (M7)

« C'est un projet démesuré pour notre commune. Les infrastructures ne suivent absolument pas.... Sans parler de la route principale qui est saturée tous les jours ». (M12)

« A l'issue de ces travaux, le trafic va augmenter de manière très considérable et finir de saturer un Axe Peymeinade Grasse déjà atrophié et sans aucune solution de circulation prévue ». (M13)

« Les difficultés de circulation sont déjà trop importantes ». (R3)

« Ce déclassement aura pour effet d'envoyer à terme de ce projet près de 600 véhicules jour ». (R9)

« Bonjour les embouteillages ». (R10)

« La D 2562 au niveau de cet endroit va être saturée ». (R13)

« Ce projet de construction est irréal au vu des infrastructures. Peymeinade est bouché en direction de Grasse à partir de 6h30 alors que va-t-il se passer avec ces + de 180 logements ». (R14)

«Non au déclassement de l'impasse LEBON, saturation routière, infrastructure non prévue ». (R16)

« Les rues et accès sont saturés. Du matin au soir, une seule route qui dessert le Var et l'arrière-pays. Aucun autre accès où contournable n'existe, encore une promesse que nous attendons depuis 30 ans, des promesses d'élections ». (R17)

« Déjà beaucoup trop de constructions. Trop de bétonnage et la circulation est impossible !! ». (R18)

« Je m'oppose au déclassement des impasse et parking LEBON. C'est un projet surdimensionné au vu des constructions en cours et à venir sur notre commune. L'axe principal est déjà surchargé (plage horaire des embouteillages qui ne cesse de s'étendre). Ces nouvelles constructions engendreront une augmentation massive des flux circulants ». (R20)

« Non au déclassement. STOP AU BÉTON. STOP A LA DÉRAISON. Bien trop de constructions en cours ou déjà livrées. Routes saturées (1h pour aller ou revenir de Grasse ~ 6km) ». (R21)

« Il aurait fallu revoir toutes les infrastructures avant et en amont de ce projet. Car les routes sont déjà saturées ». (R22)

«Infrastructures du département à revoir en termes de déplacements. Route de Peymeinade à Grasse (+ d'1 heure aux heures de pointe) pour quelques kms ». (R23)

Sur la base du référentiel fourni par le Département des simulations de circulation ont été réalisées à l'horizon 2030 au regard de l'impact du projet sur l'avenue de Boutiny. Ces études ont montré le faible impact du projet sur la circulation. Ce dernier engendrerait une augmentation de trafic variant entre 4% (heure de pointe du matin) et 5% (heure de pointe du soir). A noter que le carrefour au droit du parking sur l'avenue Boutiny sera réaménagé avec un plateau surélevé, un élargissement et un tourne à gauche pour fluidifier la circulation. (Réponse à R3)

La question de la circulation n'a pas de lien avec le déclassement du parking. A noter cependant qu'au regard des études et projections réalisées, le projet de la ZAC n'aura qu'un impact limité sur la circulation à venir. (voir réponse R3)

Le nombre de logements projetés est bien de 180 logements et non de 300 logements comme cela est écrit. (Réponse à R9)

La SDA a été consultée dans le cadre du projet et a fait part des plusieurs prescriptions pour fluidifier la circulation : aménagement en plateau surélevé, élargissement et tourne à gauche. (Réponse à R13)

Une saturation plus 5 % est une circulation encore plus saturée. Même si elle se trouve légèrement « fluidifiée », cela ne résout pas une situation subie et dénoncée par de nombreux usagers.

Le déclassement du parking Lebon pour en faire un ensemble immobilier aura inévitablement des conséquences sur la circulation. Les usagers actuels de ce parking sont donc légitimes à dénoncer les problèmes qu'ils rencontrent et à redouter l'aggravation des difficultés constatées dans la traversée de Peymeinade qui résulteront d'un trafic accru. Ils ne sont pas « hors sujet ».

Pour autant sur cette question des déplacements, à la fois intercommunale et départementale, la commune n'est pas l'interlocuteur unique. Gageons que le récent Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse pour la période 2017-2027 approuvé le 28 juin 2019 à l'issue d'une enquête publique qui s'est tenue du 18 mars au 18 avril 2019 sur l'ensemble de son territoire dont Peymeinade, apportera son lot de solutions...

Impacts sur l'environnement et le patrimoine	24	L1 M1,3 à 6,8,9 à 14,17 R9,14 à 19, 21, 23, 24
Nuisances et mises en danger à moyen terme, pendant la durée des travaux		
<p>« Du fait du déclassement de l'impasse Lebon et des travaux de la ZAC Lebon, l'accès à mon commerce va représenter un danger pour notre clientèle, compte tenu de la destruction de la maison contigu à mon magasin, l'accès par l'impasse de tous les engins de travaux,... ». (L1)</p> <p>« Si malheureusement le projet venait à aboutir la vie du village serait dramatiquement impactée, la surdimension de ce projet en plein cœur du village générerait une multitude de nuisances ». (M8)</p> <p>«Ce projet surdimensionné va avoir un impact catastrophique sur la vie des habitants et des riverains pendant une période minimum de 5 ans (durée hypothétique du chantier) un impact énorme sur la circulation avec des va et vient de camions de gros volumes, une pollution sonore, visuelle et atmosphérique conséquente ». (M9, R19).</p> <p>« 5 ans de travaux, de bruits, de poussière, de camions qui vont circuler sur ce centre ville ». (M10)</p> <p>« Ces années de travaux vont engendrer beaucoup de perturbations, quelles soient visuelles, sonores ou atmosphériques cela n'est pas possible ! ». (M11, M12)</p> <p>« Peur du bruit, de la poussière, du béton !!! ». (R18)</p>		
Déjà répondu à L1.		
<p><i>Craintes non levées par les réponses de la commune. Compte tenu de la durée sur plusieurs années de ces travaux qui vont impacter le centre ville et qui sont la conséquence directe du déclassement projeté, il est regrettable que la commune n'apporte pas de réponse concrète, si ce n'est la démarche QDM, qui n'a pas fait l'objet d'explication détaillée en matière de réduction des nuisances. D'ailleurs, comment des travaux de cette ampleur pourraient-ils se réaliser sans aucune nuisance ?</i></p>		
Destructions d'arbres et espaces verts		
<p>« Le gros arbre qui se situe a l'endroit des immeubles prévus va donc être abattu laissant place à des bâtiments et à un vis à vis énorme toujours dans ma propriété ». (M1)</p> <p>« Privilégions les arbres, les espaces, la nature et cessons les constructions ». (M3)</p> <p>« C'est aussi un non sens écologique : des années de travaux, la destruction d'un véritable poumon vert en centre ville ». (M4)</p> <p>« Sur votre projet du parking le bon vous allez détruire un parking plus l'environnement forestier ». (M5)</p> <p>« Destruction de l'un des derniers poumons verts de Peymeinade ». (M6)</p> <p>« Le dernier poumon vert du centre ville est amené à disparaître avec ce projet ». « Le parking Lebon est arboré et participe au centre ville à atténuer le dôme de chaleur »« Si je ne suis pas contre un réaménagement, il est impératif [...] respect des zones vertes et des espaces verts ». (M9)</p> <p>« A l'heure de l'écologie, Peymeinade Bétonne ». (R14)</p> <p>« Arrêtons le béton ! Arrêtons d'abattre nos arbres, arrêtons le massacre de notre planète et protégeons nos enfants ». (R15)</p> <p>« Déjà beaucoup trop de constructions qui détruisent les arbres et tuent la qualité de vie pour laquelle nous avons choisi Peymeinade » (R16)</p> <p>« Peymeinade a besoin d'un poumon vert pour accueillir nos aînés et nos enfants, non pas de toitures végétales. Le béton est devenue la matière 1ère de notre village. Merci de bien vouloir penser à nous, les citoyens de Peymeinade, au bien être à venir de nos enfants et petits enfants ». (R17)</p> <p>«STOP AU BÉTON. Protégeons notre faune, notre flore et notre avenir ». (R21)</p> <p>« ...encore couper des arbres. Et l'écologie ? Et la chaleur estivale ? ». (R23)</p> <p>« AUCUNE mention des arbres se trouvant sur les espaces à déclasser et de leur avenir. Les parcelles concernées sont fortement arborées, et ces arbres sont strictement protégés (cf. article L.350-3 du code de l'environnement) ». « 6000m2 d'espace végétalisé", mais combien de m2 en sont des toits végétalisés? Il n'est pas clair combien de ces espaces verts seront privés et combien publics. Les espaces verts publics (hors toits végétalisés) existent actuellement, mais leur dimensions seront réduites par ce projet, et non pas augmentées ». (M14)</p> <p>« L'esquisse de la nouvelle place centrale, entourée d'immeubles, semble petite. Aucune dimension donnée. La fraîcheur procuré par des arbres prévus (nouvelles plantations) n'existera pas avant plusieurs décennies, et les seniors prévus pour une partie des résidences de ce projet n'y auront donc pas droit ». (M14)</p>		

« Les parcelles faisant objet de déclassement dans cette enquête (5736m²) sont fortement arborées. D'ailleurs, la totalité des espaces mentionnés dans cette enquête le sont (8097m²). Mais ces arbres ne sont mentionnés nulle part. Ils sont inexistant dans l'enquête, hormis quelques photos (Inexistants aussi dans les permis, ou presque). Vu les esquisses du projet, nous nous demandons comment ces arbres y seront intégrés, car apparemment ils se retrouveraient sous le béton?

De plus, pratiquement tous les arbres des espaces concernant le projet Lebon sont en alignement. De ce fait, ils sont strictement protégés selon l'article L.350-3 du code de l'environnement. (Nous ne voyons aucune démarche pour dérogations). Ces arbres font parti du patrimoine naturel de Peymeinade.

De plus, ces arbres, pour la plupart, sont matures, voire très anciens, car on les aperçoit déjà sur les cartes des années mi-1900. On y aperçoit clairement la continuité écologique dont ils sont un élément principal. Ces arbres ont des canopées développées, et contribuent à freiner les effets de chaleur d'une façon importante, et non compensable par des nouvelles plantations. Ces arbres vivent actuellement dans un sol naturel. De ce fait, leur longévité est assurée, et plusieurs fois supérieure à celle de nouveaux arbres plantés, dans un sol appauvrie et limité dans l'espace (murs de fondations profondes/parkings). Arbres "urbains" (nouvelle plantation dans environnement bétonné) = petite espérance de vie = plus cher, financièrement, qu'un ancien arbre, bien établi. (~ 60 ans contre une centaine d'années). Les bénéfiques se mesurent à l'étendue de la canopée, et à la masse foliaire. Les arbres anciens présent aujourd'hui ne pourront jamais être remplacés par des nouvelles plantations.

Chaque 1m² de nature et d'arbres détruit égal 1m² de biodiversité détruite.

De plus, pour ce projet, les préoccupations environnementales prescrites aux articles L.110 et L.110-2 du Code de l'environnement, ne sont pas respectées ». (M17)

Sur le volet environnemental, le projet s'inscrit dans une démarche Quartier Durable Méditerranéen (QDM) et a reçu une reconnaissance « Argent » pour la phase conception. Le projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain avec la requalification d'un parking présentant actuellement une surface en enrobé (îlot de chaleur) et très largement imperméabilisée (sans réelle gestion du ruissellement pluvial). (Réponse à R9)

Le projet prévoit en outre des espaces largement végétalisés sur près de 6000 m² de pleine terre, propices au confort d'été. (Réponse à R9)

Concernant l'abattage des arbres, le parking actuel en comporte 10 sur toute sa surface et un rapport phytosanitaire a mis en évidence leur mauvais état de santé. En outre, globalement, le nombre d'arbres sur le projet final est très largement supérieur à l'actuel. (Réponse à R23)

Les phases de concertation et d'études préalables ont été menées dont une étude faune-flore. Ce projet de renouvellement urbain dans un tissu urbain déjà existant entre pleinement dans le cadre des nouvelles dispositions réglementaires, à savoir mixité sociale, mixité fonctionnelle induisant la proximité des commerces, activités et services. Cela permet de limiter l'usage de la voiture et de participer la vie de quartier.

Il s'agit de créer une place calme et apaisée en retrait de la RD2562 en lieu et place d'un parking artificialisé et imperméabilisé.

Les arbres existants ne sont pas protégés. Aucune trame verte, aucun espace boisé classé, aucun inventaire scientifique (ZNIEFF) ou zone de protection (NATURA 2000) n'est recensé dans le périmètre du projet.

La rétrocession des espaces, hors sujet au vu de l'enquête publique, est précisé dans le dossier de réalisation et le programme d'équipements publics ayant fait l'objet de délibérations mises en ligne sur le site de la mairie. (Réponses à M14)

Si on se rapporte au seul parking actuel dont le déclassement est l'objet de l'enquête, nous précisons qu'un rapport phytosanitaire a été effectué et relève la présence de 10 arbres et mauvaise santé. Sur le projet, le nombre final d'arbres sera très supérieur à l'existant. (Réponse à M17)

Le principe de l'urbanisation de ce secteur a été acté par le PLU de 2017 et notamment par son OAP n°1 qui encadre l'aménagement de l'Espace Lebon. L'impact sur l'environnement de cette urbanisation est sensé avoir été étudié à cette occasion et les consultations du public nécessaires ont été effectuées en leur temps : enquête publique sur le projet de PLU en 2017, mise à disposition du public en 2021 préalable à la modification simplifiée portant sur l'OAP n°1.

Ce cadre étant ainsi fixé la municipalité est tenue de respecter les réglementations, notamment environnementales. Elle dispose d'une certaine latitude dans la mise en œuvre des projets et à cet effet elle a décidé en 2021 d'ouvrir une nouvelle concertation sur le projet de ZAC suite à sa renégociation avec l'aménageur. Les ateliers ouverts au public ont porté sur l'aménagement de la place piétonne et des 3 parcs arborés. On peut observer et regretter que la question du maintien des arbres en dehors de ces espaces n'ait pas été ouverte à la concertation. Il en est de même pour celle de l'organisation du chantier de construction afin de minimiser les nuisances et la gêne aux riverains.

4.3.3. Les observations portant sur les impacts, conséquences ou risques indirects du projet

Ces impacts, conséquences ou risques **indirects** du projet de déclassement abordés par le public concernent successivement les questions :

- de la fréquentation des commerces et services de l'impasse Lebon et de l'avenue de Boutiny,
- du risque inondation susceptible d'être aggravé par une artificialisation accrue,
- d'une dévalorisation du patrimoine individuel au voisinage du nouvel espace.

Chute de fréquentation des commerces et services de l'impasse Lebon et de l'avenue de Boutiny	22	L1 M1,2,4 à 8,11 à 13 R2,6 à 9,11,14,17,18,20,23
<i>A moyen terme, pendant la durée des travaux</i>		
<p>Perte de clientèle et de chiffre d'affaires prévisible pendant les travaux pour "Rayons de Soleil" situé dans l'impasse Lebon à la sortie du parking Lebon qui sera fermé, « perturbant la survie de notre magasin ». (L1)</p> <p>« Le parking provisoire pendant les travaux n'encouragera personne à aller se garer aussi loin pour faire les courses ». (M1)</p> <p>« Les commerçants de l'avenue de Boutiny se disent « morts » si cette zac prend forme. Au moins 4 d'entre eux ont affiché en vitrine « NON À LA ZAC LEBON ». Cette avenue commerçante va mourir et deviendra une avenue de façades inoccupées ». (M2, M13)</p> <p>« Comment les commerçants actuellement installés au cœur de la commune pourront survivre à ces années de travaux et les impacts qu'ils auront sur la vie quotidienne. Le commerce de proximité est au bord de l'agonie et de très nombreux commerçants de Peymeinade ne semblent pas avoir été rassurés par la municipalité sur ce point ». (M4)</p> <p>« Difficultés supplémentaires pour les commerces et les banques ». (M6)</p> <p>« Mort annoncée de tous les commerces du centre ville ». (M8)</p> <p>« Tous les commerçants de l'avenue de Boutiny dépendent du parking Lebon et nous aurons tous le temps de fermer, commerces après commerces durant ces années de travaux dont nous n'avons absolument pas besoin. Ce projet va avoir des répercussions catastrophiques pour nous, commerçants et les habitants de Peymeinade ». (M12)</p> <p>« Le parking Lebon représente le cœur de ville. Sans lui, mort de nos commerçants et de notre village ! ». (R2)</p> <p>« Non au déclassement de l'impasse Lebon et du parking qui va nuire au village ». (R6)</p> <p>« Croyez-vous que les gens vont venir chez les commerçants du centre si il est impossible de stationner déjà maintenant il est difficile de se garer. Si vous vouliez tuer le centre de Peymeinade vous ne vous y prendriez pas autrement. Le parking provisoire ne suffira jamais ». (R7)</p> <p>« Les commerces du Tignet vont être contents car les commerces là-bas ont tous les stationnements devant leurs magasins. Il faut 3 minutes pour aller là-bas ». (R8)</p> <p>« A terme ces constructions vont avoir un impact majeur sur les commerçants durant les travaux. Les risques de fermeture et de licenciement sera majeur ». (R9)</p> <p>« Et les places de parking qui vont disparaître, c'est la mort de nos commerçants ». (R14)</p> <p>« Manque à gagner des commerçants qui ont déjà du mal à lutter contre les zones commerciales ». (R16)</p> <p>« La mort d'un village et de ses commerçants ». (R17)</p> <p>« Que vont devenir les quelques commerçants du centre ville déjà peu fréquenté ? ». (R18)</p> <p>« Je travaille dans l'immeuble du Michel-Ange et j'ai du mal à pouvoir me garer alors que j'arrive avant 8h30. Mes patients se plaignent également de devoir tourner un long moment dans plusieurs parkings, et doivent parfois stationner à bonne distance. De plus, les longs travaux prévus vont occasionner une gêne majeure pour les commerçants de Peymeinade, mais aussi pour les autres professionnels dont je suis (ostéopathe) car l'avenue de Boutiny sera très fortement impactée par les travaux prévus ». (R20)</p> <p>« Risque à terme pour les magasins de Peymeinade de voir leurs clients fuir vers d'autres lieux faute de parking très proches ». (R23)</p>		

La distance entre le parking provisoire et l'avenue de Boutiny est d'environ 130 mètres ce qui correspond approximativement à la distance entre les actuelles places situées au fond du parking Lebon à l'avenue Boutiny. (Réponse à M1)

Une place arborée et piétonne sera créée. Elle sera assortie de commerces, services et logements dont les occupants seront d'autant de nouveaux clients. (Réponse à R2)

Commentaire non motivé. (Réponse à R6)

L'aller-retour au Tignet ne saurait être une réponse y compris en phase provisoire. (Réponse à R8)

Voir aussi les autres réponses sur le thème du stationnement.

La réponse à R2 concerne le long terme après travaux mais pas le moyen terme pendant les travaux, qui représente la principale source d'inquiétude des commerçants et restaurateurs.

La réponse à R6 qualifiant de "commentaire non motivé" celui d'un restaurateur de l'avenue de Boutiny (que j'ai reçu en permanence et qui m'a exprimé verbalement ses préoccupations) craignant pour la fréquentation de son établissement pendant les travaux, est assez déplacée.

La réponse à R8 est purement gratuite et ne contient aucune mesure opérationnelle concrète pour prévenir ou éviter la fuite de clientèle dont vont profiter les commerçants de la commune voisine du Tignet qui sont équipés de parkings.

Risque inondation susceptible d'être aggravé par une artificialisation accrue	6	M2,8,13,16 R9,20
<i>A plus long terme, après la fin des travaux</i>		
<p>« Les espaces naturels prévus sont nettement insuffisants et les sols saturent déjà à la moindre grosse pluie faisant redouter des inondations dans les quartiers adjacents. Il y a 10 jours de cela un gros orage de 3h à créé des fissures sur l'avenue de Boutiny et à nécessité plus d'une semaine de feux alternants provoquant des embouteillages du centre ville jusqu'à la sortie de la ville !!! Pour un simple décollement de goudron. Toute la ville s'en est plaint à de multiples reprises ». (M2, M13)</p> <p>« Nouvelle importante imperméabilisation des sols qui on l'a vu il y moins de 15 jours n'absorbent plus l'eau. A l'occasion des orages qui s'annoncent de plus en plus fréquents ». (M8).</p> <p>« La construction de parkings souterrains à plus de 2m de profondeur, est, me semble-t-il une entreprise risquée, pouvant engendrer des conséquences d'inondations dangereuses à court et à long terme. Les nombreux tableaux sur les données pluviométriques et les intimidantes équations savantes sur le coefficient de ruissellement ne sont pas une garantie suffisante de non-irruption des eaux de façon imprévue à court ou à long terme. ». (M16)</p> <p>« Je trouve également désolant de raser des parcelles boisées anciennes, pour imperméabiliser des sols ». (R20)</p> <p>« La maîtrise du pluvial par la municipalité est un très gros point noir ». (R9)</p>		
<p>Observation hors sujet qui déborde du cadre de l'enquête. (Réponse à M16)</p> <p>Le projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain avec la requalification d'un parking présentant actuellement une surface en enrobé (îlot de chaleur) et très largement imperméabilisée (sans réelle gestion du ruissellement pluvial). (Réponse à R9)</p>		
<p>La réponse à M16 (et à de nombreuses autres observations sur diverses thématiques) n'est guère respectueuse pour le public qui a pris la peine de s'exprimer pendant cette consultation : Le parking Lebon devant être déclassé pour être transféré dans un parking essentiellement souterrain, le public est légitime à redouter — à charge pour la commune de rassurer à ce sujet, ce qu'elle n'a guère fait dans ses réponses — que les inondations ne rendent ce nouveau parking impraticable.</p> <p>L'aggravation générale au niveau des voies du centre ville nous semble en revanche moins probable : d'une part la réponse de la commune apparaît pertinente à ce sujet et d'autre part le terrain de la ZAC s'étend en contrebas de l'avenue de Boutiny avec une pente vers le sud.</p>		

Dévalorisation du patrimoine individuel au voisinage du nouvel espace	4	M1 R5,11,15
<i>A plus long terme, après la fin des travaux</i>		
<p>«Ma maison qui se situe juste à proximité du parking Lebon (accès) va être complètement dénaturée à cause des constructions prévues sur le parking. Les nuisances, la proximité de ces habitations avec ma propriété ne feront qu'enclaver ma maison et mon jardin entre l'immeuble Cauvin et ces immeubles prévus à cet endroit. Le gros arbre qui se situe a l'endroit des immeubles prévus va donc être abattu laissant place à des bâtiments et à un vis à vis énorme toujours dans ma propriété. Nous vivions jusqu'à ces constructions une retraite paisible dans ce village où j'ai toujours vécu et je ne saurais imaginer le mécontentement des auteurs de ces projets si les constructions étaient devant chez eux ». (M1)</p> <p>« Défavorable à ce projet qui va défigurer notre beau village ainsi que les propriétés de nos parents et la nôtre ». (R5)</p> <p>«Fortement défavorable au projet de déclassement de l'impasse Lebon, nous subirons un important préjudice notre logement se situant en face du futur projet parcelle 196 ». (R15)</p>		
Hors sujet (Réponse à R5). Déborde du cadre de l'enquête (Réponse à R15).		
Réponses peu respectueuses, idem thématique précédente. Les propriétaires des biens concernés sont pourtant légitimes à craindre ou à dénoncer la dévalorisation de leur bien à proximité des nouveaux immeubles qui, sans déclassement de cet espace ne pourraient voir le jour, et ce malgré le PLU et son OAP n°1.		

4.3.4. Les observations sur la qualité de vie à Peymeinade

Ont été regroupées ici sous ce vocable les observations du public qui concernent, en lien avec les conséquences du déclassement :

- leur constat d'inadéquation des infrastructures et équipements publics que le projet de déclassement pour urbaniser davantage va selon eux aggraver,
- leur vision du devenir de Peymeinade, qu'il s'agisse d'un avenir redouté ou au contraire d'un avenir souhaité.

Inadéquation des infrastructures et équipements publics actuels, aggravée avec le projet	28	M1,2,4,6 à 14 R3,7 à 10,13,14,16 à 24
<p>Saturation des infrastructures routières : voir aussi les observations classées dans la thématique Difficultés de circulation, notamment M1, M7, R3, R16.</p> <p>«Qu'en est-il des infrastructures routières pour accueillir décemment toutes ces constructions alors que les routes sont saturées ». (R7)</p> <p>« Contradiction avec le PADD, dans lequel la réalisation de cet aménagement "dépend fortement de l'amélioration de la liaison entre Grasse et Peymeinade ». (M14)</p> <p>« A l'issue de ces travaux, le trafic va augmenter de manière très considérable et finir de saturer un Axe Peymeinade Grasse déjà atrophié et sans aucune solution de circulation prévue ». (M2, M13)</p> <p>« On parle beaucoup de logements mais pas du tout des infrastructures qui vont avec. Quid des extensions ou projets de constructions de nouvelles écoles ou crèches ? On construit de plus en plus de logements et rien ne se passe au niveau des infrastructures ». (M4)</p> <p>« C'est un projet démesuré pour notre commune. Les infrastructures actuelles ne suivent absolument pas, et ce déjà à ce jour et depuis de nombreuses années. Avez-vous pris connaissances du fait que le collège, les centres aérés et crèches sont déjà pleins et qu'il n'y déjà plus de place pour les enfants de la commune ? Quelles sont les mesures prises sur ce sujet important ? Que c'est une lutte pour obtenir une place dans ces structures pour nos enfants ? Alors ce nouveau projet va encore plus créer le chaos. Cela va être l'enfer ». « Faut-il vraiment venir rajouter des logements à ces problématiques existantes et non traitées ? » (M11, M12)</p> <p>« Un projet non réfléchi en amont. Environ 600 familles de plus sur une commune dont tous les équipements sont saturés (crèche, école, cantine, collège, accueil) rien n'a été préparé même pas l'accès au regard de cette enquête ». (R9)</p>		

« Non au déclassement de l'impasse Lebon et ce projet de construction est irréal au vu des infrastructures ». (R14)

« Les infrastructures actuelles commencent à saturer (écoles, centres de loisirs, médecins, kinés,...) ». (R21)

« Il aurait fallu revoir toutes les infrastructures avant et en amont de ce projet. Car les routes sont déjà saturées, les accueils pour les enfants sont aussi saturés (écoles, collèges, centre aéré) ». (R22)

« Les infrastructures actuelles ne permettent en effet pas toutes ces constructions à venir (ZAC Lebon) ». (R24)

Ce projet de renouvellement urbain dans un tissu urbain déjà existant entre pleinement dans le cadre des nouvelles dispositions réglementaires, à savoir mixité sociale, mixité fonctionnelle induisant la proximité des commerces, activités et services. Cela permet de limiter l'usage de la voiture et de participer la vie de quartier. Il s'agit de créer une place calme et apaisée en retrait de la RD2562 en lieu et place d'un parking artificialisé et imperméabilisé. (Réponse à M14)

Le nombre de logements projetés est bien de 180 logements et non de 300 logements comme cela est écrit. Les écoles ne sont pas saturées comme indiqué. (Réponse à R9)

Voir aussi les autres réponses sur la thématique [Difficultés de circulation](#) en page 27.

Pas de réponses sur la question de la saturation, hormis ce court démenti affirmatif pour les écoles. Pour ma part j'ai entendu de nombreux témoignages sur ces constats pendant mes permanences et ils m'ont semblé sincères et de bonne foi.

Devenir redouté, ou au contraire souhaité, pour Peymeinade	33	M1 à 6,8 à 14 R2,5, 6 à 9, 11 à 24
<p>« Nous vivions jusqu'à ces constructions une retraite paisible dans ce village où j'ai toujours vécu et je ne saurais imaginer le mécontentement des auteurs de ces projets si les constructions étaient devant chez eux ». (M1)</p> <p>« Cette Zac est une hérésie pour la taille de notre commune. Elle est disproportionnée et son emplacement absolument inadapté. En plein centre de ville, les travaux estimés sur 5 ans vont créer une pollution visuelle sonore et atmosphérique inconcevable pour une ville/village de seulement 8000 habitants comme le nôtre ! Les commerçants de l'avenue de Boutiny se disent « morts » si cette zac prend forme. Au moins 4 d'entre eux ont affiché en vitrine « NON À LA ZAC LEBON. Cette avenue commerçante va mourir et deviendra une avenue de façades inoccupées. Nous nous inquiétons réellement de l'avenir de notre ville qui semble ne plus avoir de « pilote ». (M2, M13)</p> <p>« Je suis convaincue qu'il est nécessaire de repenser le tout raisonnablement avant d'entreprendre ce qui, en l'état, va être une catastrophe pour notre ville. Il est possible de trouver un projet qui préserve et satisfasse les citoyens dans le respect d'une vie moderne "naturellement" ». (M3)</p> <p>« Ce projet aurait pour objectif de revitaliser le centre de notre commune, et d'y créer une certaine centralité qui n'existerait pas aujourd'hui. Il existe pourtant bien un centre au cœur de Peymeinade, doté de commerces, d'un marché hebdomadaire, de services divers et variés. Effectivement cette centralité s'articule autour d'un axe principal, avec une circulation importante au moment des heures de pointe notamment, mais cela est le cas de très nombreuses communes environnantes. Ce n'est pas en créant une nouvelle place que l'on crée de la centralité, pas de cette façon en tout cas sur un site qui restera malgré tout enclavé. [...] Il suffit de lever les yeux lorsque l'on traverse la commune pour se rendre compte que cette commune est en train de perdre son âme avec encore plus de constructions de logements collectifs. [...] Vouloir créer un nouveau quartier sur un site qui restera malgré tout enclavé est une totale hérésie ». (M4)</p> <p>« On en a marre des constructions vous êtes en train de tuer notre village [...] il faudrait que le maire écoute un peu plus les citoyens de Peymeinade je vous dis pas merci ». (M5)</p> <p>« Pour quelle raison devrions nous céder notre parking communal ? Pour un projet surdimensionné qui risque d'impliquer des désagréments durables à l'ensemble de la population Peymeinadoise ? Le but de ce projet Pharaonique (création d'un cœur de ville avec immeubles d'habitations : encore !, commerces : il y a déjà des commerces dont des locaux vides à Peymeinade) les faibles avantages valent ils les conséquences (augmentation exponentielle des difficultés de circulation déjà bien trop importantes, destruction de l'un des derniers poumons verts de Peymeinade, nuisances sonores, visuelles et de pollution pendant les travaux sur une longue période d'au moins 4 années, plus de possibilité de se garer au centre ville, difficultés supplémentaires pour les commerces et les banques, etc.). Je ne pense pas que le jeu en vaille la chandelle, alors je dis non : NON au déclassement des espaces publics, NON à ce projet hors normes qui va tuer notre ville ». (M6)</p> <p>« Pour un caprice immobilier initié par l'ancienne municipalité et non étudié par l'actuelle, le cœur du village n'en sera plus un et ressemblera à la litanie terne et fade des villages environnants (Roquefort, Le Rouret, Tournamy à Mougins) ». (M8)</p>		

« Cette enquête ressemble un peu à un service après vente pour nous faire passer de manière enjolivée un projet qui est surdimensionné pour notre commune de Peymeinade ». (M9, R19)

« Peymeinade va mourir si ce projet démarre ». (M10)

« Cela va être l'enfer [...] Je suis une habitante très inquiète quant à l'avenir de Peymeinade avec un tel projet et ceux déjà réalisés ou en cours ». (M11)

« Ce projet va avoir des répercussions catastrophiques pour nous, commerçants et les habitants de Peymeinade. Je suis une commerçante très inquiète quant à l'avenir de Peymeinade avec un tel projet » (M12).

« L'esquisse de la nouvelle place centrale, entourée d'immeubles, semble petite. Aucune dimension donnée. La fraîcheur procuré par des arbres prévus (nouvelles plantations) n'existera pas avant plusieurs décennies, et les seniors prévus pour une partie des résidences de ce projet n'y auront donc pas droit ». (M14)

« Les centre-ville historiques dont tout le monde rêve ne se sont pas constitués à la vitesse grand V d'un projet immobilier, mais à la lenteur de plusieurs siècles. La place centrale et dynamique existe déjà, et existait, et se trouvait autour de la place Catany. Ce lieu est ancien, et le noyau de maisons autour d'elle ainsi que de la chapelle, existait déjà sur les cartes d'état major. Si l'objectif de cet aménagement était réellement de redynamiser un cœur de ville, il serait plus simple, moins coûteux, et certainement plus convivial de préserver l'existant. D'ailleurs, l'un des objectifs de l'immeuble Cauvin, avait été de créer un espace convivial, "esprit village" aux abords de cette place. Qu'en est-il aujourd'hui? [...] La praticité de l'ensemble du projet, la validité des arguments dans cette enquête, et surtout le bénéfice aux habitants existants est plus que fortement contestable. » (M14)

« Le parking Lebon représente le cœur de ville. Sans lui, mort de nos commerçants et de notre village ! » (R2)

« Défavorable à ce projet qui va défigurer notre beau village ». (R5, R11)

« Si vous vouliez tuer le centre de Peymeinade vous ne vous y prendriez pas autrement ». (R7)

« Ce dossier est très sensible, il est d'entrée avec une vision étroite de réel besoin de notre commune ». (R9)

« Stop à la bétonisation ! C'est la perte de nos valeurs, traditions et beaux villages provençaux ! ». (R12)

« Le projet est surdimensionné et mal adapté pour le cœur de village ». (R13)

« Non au déclassement [...] bétonnage intensif de Peymeinade qui doit rester un village et ne pas devenir la banlieue de Grasse. Déjà beaucoup trop de constructions qui détruisent les arbres et tuent la qualité de vie pour laquelle nous avons choisi Peymeinade ». (R16)

« La mort d'un village et de ses commerçants. Une ville dortoir, un axe de passage. Cet aménagement n'est vraiment pas le poumon qu'il faut à Peymeinade. [...] Peymeinade a besoin d'un poumon vert pour accueillir nos aînés et nos enfants, non pas de toitures végétales. Le béton est devenue la matière 1ère de notre village. Merci de bien vouloir penser à nous, les citoyens de Peymeinade, au bien être à venir de nos enfants et petits enfants ». (R17)

« Je refuse que la bétonisation à outrance de notre commune lui porte préjudice et fasse diminuer notre qualité de vie et le caractère encore rural de notre village ». (R20)

« NON à une ville dortoir ». (R21)

« La commune de Peymeinade n'est pas encore prête à ce changement majeur ». (R22)

« Je suis contre le déclassement des espaces publics impasse Lebon et parking Lebon. En effet je suis très attaché à ma ville de Peymeinade et son esprit village, les infrastructures actuelles ne permettent en effet pas toutes ces constructions à venir (ZAC Lebon). Cette zone est le dernier poumon vert de notre centre ville et le parking son cœur économique ». (R24)

La commune prend acte de ces observations portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête..

A mon sens ces observations ont leur légitimité lors de cette enquête puisqu'elles s'appliquent à la finalité du déclassement projeté. On peut observer toutefois que le principe de l'urbanisation de ce secteur a été acté par le PLU de 2017 et notamment son PADD et son OAP n°1 qui encadre l'aménagement de l'Espace Lebon. Les consultations du public nécessaires ont été effectuées en leur temps et on peut s'étonner au vu des avis ci-dessus qu'elles n'aient pas alors suscité de telles observations : enquête publique sur le projet de PLU en 2017, mise à disposition du public en 2021 préalable à la modification simplifiée portant sur l'OAP n°1.

A l'appui de ce commentaire, je me suis référé au rapport, avis et conclusions du commissaire enquêteur de l'enquête sur le PLU de 2017, en ligne sur le site de la commune, ainsi qu'à la délibération du conseil municipal n°2021-075 du 20 octobre 2021 qui a approuvé la modification simplifiée du PLU, également en ligne : ces documents font état d'une absence de remarques du public sur l'urbanisation du centre ville.

4.3.5. Les observations sur la préparation et la gestion du projet

Ont été enfin regroupées ici les observations du public qui visent à constater, regretter ou dénoncer, pour le projet présenté :

- les insuffisances du dossier : elles concernent le manque d'études, des corrections à apporter, l'accès piéton au parking Lebon, la compatibilité des conditions de circulation actuelle avec l'urbanisation du secteur, le reclassement à terme dans le domaine public ;
- les insuffisances de la concertation.

Insuffisances du dossier	11	M4,8,9,14,16,17 R9,13,19,22,23
<i>Le manque ou l'insuffisance d'études</i>		
<p>« Des études de circulation ont été présentées récemment sur l'impact de ce projet. Je ne sais pas s'il faut en rire ou en pleurer tellement les perspectives présentées sont bien loin du constat quotidien fait par la plupart des habitants de notre commune ». (M4)</p> <p>« Aucune enquête préalable en relation avec le SDA littoral ouest n'ayant été diligentée en amont de cette décision ». (M8)</p> <p>« Des études probantes et actualisées sont manquantes au dossier : manquement d'une étude sur l'impact du trafic qui va saturer l'artère principale ainsi que le parking public, manquement d'une étude environnementale puisque le dernier poumon vert du centre ville est amené à disparaître avec ce projet. Manquement d'une étude sur l'impact des futures constructions sur les bâtiments patrimoniaux dont La Chapelle Saint Marc situé à moins de 500 mètres du dit projet. » (M9, R19)</p> <p>« ABSENCE d'étude environnementale, d'étude d'optimisation de la densité des constructions, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) ». (M14)</p> <p>« Aucune évaluation du contexte géologique et hydrologique n'est mentionnée, alors qu'elle est présente dans le permis de construire. Dans cette évaluation géologique je m'étonne de la discrétion avec laquelle le rapport mentionne le terme "karstique": "cette formation peut être parfois karstique" dit-il. Or, il se trouve que toute notre région, dont Peymeinade, est de nature karstique. Caussols, Cabris, St Cezaire, St Vallier, par exemple, sont des cas d'école, avec une morphologie typique de dolines, d'avens, de poljés inondables, d'engloutissement des eaux, par la circulation souterraine et la dissolution chimique du calcaire qui en découle, quelle que soit la formation de ce calcaire, la création de grottes et de rivières souterraines dont le tracé est pour la plupart inconnu. Le sous-sol peymeinadois est un sous-sol karstique. Le fait qu'aucun puits ne soit présent sur la propriété, comme le dit le rapport, n'est pas une preuve de non-présence d'eau dans le sous-sol. "Peu de forages" écrit-on, donc il en existe. Combien? Où sont-ils? Le parcours des eaux karstiques est capricieux et imprévisible. Il change continuellement. Son trajet peut couvrir des centaines de kilomètres. Les murs de votre cave ne se mettent-ils pas à suinter parfois en juillet? Votre puits ne se remplit-il pas au mois d'août? Et cela n'a aucun lien avec la pluviométrie locale ». (M16)</p> <p>« Aucune enquête préalable en relation avec la SDA Littoral Ouest n'a été réalisée pour juger de l'impact des véhicules sur la circulation ». (R13)</p> <p>Autres études environnementales : voir aussi dans la thématique environnementale en page 29 et abordée notamment par M17.</p>		
<p>Les phases de concertation et d'études préalables ont été menées dont une étude faune-flore. (Réponse à M14)</p> <p>Ce projet de renouvellement urbain dans un tissu urbain déjà existant entre pleinement dans le cadre des nouvelles dispositions réglementaires, à savoir mixité sociale, mixité fonctionnelle induisant la proximité des commerces, activités et services. Cela permet de limiter l'usage de la voiture et de participer la vie de quartier. (Réponse à M14)</p> <p>Il s'agit de créer une place calme et apaisée en retrait de la RD2562 en lieu et place d'un parking artificialisé et imperméabilisé. (Réponse à M14)</p> <p>Le projet a en outre été inscrit dans l'OAP n°1 du PLU et de sa modification simplifiée qui ont été soumis à enquête publique comme le prévoit le Code de l'Urbanisme. (Réponse à M14)</p> <p>RAS – Observation hors sujet se rapportant au projet dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête. (Réponse à M16)</p>		

On peut comprendre les inquiétudes exprimées et la commune devra bien y répondre si elle souhaite un dialogue apaisé sur le projet de ZAC. Toutefois les études mentionnées se rapportent à la mise en œuvre du programme d'aménagement et d'équipement de la ZAC et ne concernent pas directement l'objet de l'enquête sur le déclassement.

Des corrections à apporter

« En page 2 la mairie annonce la construction de 170 logements et 12 villas. Or nous savons qu'à terme c'est plus de 300 logements prévus avec un parking de 180 places déjà sous dimensionné dans le projet ». « Revoir le nombre de logements qui est faux ». (R9)

Le nombre de logements projetés est bien de 180 logements et non de 300 logements comme cela est écrit. (Réponse à R9)

Oui c'est bien ce qui est indiqué dans le dossier d'enquête.

L'accès piéton au parking Lebon

« En page 12 la maison de l'emploi le cheminement des piétons se fait par la droite de la maison dans la continuité pour rejoindre le parking de l'avenue de Boutiny » (R9)

« Je suis contre le déclassement de l'impasse Lebon et du parking. Car contrairement au dossier il y a un accès sécurisé pour les piétons » (R22)

« Contre le déclassement du parking Lebon. Pourquoi ? [...] L'accès est suffisamment sécurisé pour les piétons ». (R23)

« Selon l'enquête : "Le cheminement piéton est interrompu au niveau de la maison de l'emploi par manque de place, obligeant les piétons à emprunter un cheminement à l'arrière du bâtiment" C'est faux. Le cheminement longeant la petite maison existait, et n'est pas un contournement. L'obstacle qui crée cette impression erronée pourrait aussi bien être la longue maison du coin au niveau Boutiny, abritant la banque et le magasin d'accessoires de maison. Depuis quand un cheminement piéton est supposé être en ligne droite, surtout en Provence ? Cette petite maison est un visage de ce lieu, et un repère important. En plus ce passage est à l'ombre, et fait partie du charme de cet espace. D'ailleurs, selon l'esquisse, le nouveau passage créé passera lui-aussi derrière le nouveau bâtiment qui doit remplacer la petite maison, et de la même façon. Quel intérêt?? » (M14)

--

Ces observations sont pleinement dans le sujet puisqu'elles concernent une des justifications données par le porteur de projet pour réaménager la voie et donc la déclasser au préalable. Il est regrettable que la commune ne se soit pas prononcée sur les divergences exprimées. Les mêmes points de vue m'ont aussi été exprimés pendant mes permanences et ma visite sur les lieux me permet de les partager.

La compatibilité des conditions de circulation actuelles avec l'urbanisation du secteur

« Selon l'enquête : "Enfin, compte tenu du projet d'aménagement décrit ci-après, les conditions actuelles de circulation sur l'impasse Lebon ne sont pas compatibles avec l'urbanisation de ce secteur." C'est l'urbanisation telle que projetée dans ce projet, et sans concertation, de ce secteur, qui n'est pas compatible avec les lieux ». (M14)

« Selon l'enquête : "Une difficulté de circulation : la géométrie de la voie en double sens se rétrécit à environ 4.9 mètres en raison de la présence d'un bâtiment municipal occupé par les services de la Maison de l'emploi. En effet, la route forme une légère courbe afin de contourner le bâtiment qui n'est pas en alignement avec le reste du bâti à l'angle de l'avenue de Boutiny". Cette maison existe sans doute depuis environ un siècle, et fait partie des premières maisons à cet endroit. Si la problématique présentée était réelle, cela fait longtemps qu'elle aurait été adressée. Depuis quand, surtout dans notre région, une route de par sa courbe présente-t-elle un problème ? S'il fallait que toutes les maisons anciennes soient en alignement les unes avec les autres, notre région ne ressemblerait plus à elle-même. C'est un bien triste argument. » (M14)

Ce projet de renouvellement urbain dans un tissu urbain déjà existant entre pleinement dans le cadre des nouvelles dispositions réglementaires, à savoir mixité sociale, mixité fonctionnelle induisant la proximité des commerces, activités et services. Cela permet de limiter l'usage de la voiture et de participer la vie de quartier. (extrait de la Réponse à M14)

La commune ne répond pas directement aux préoccupations exprimées. Donne l'impression d'un dialogue de sourds.

Le reclassement à terme dans le domaine public

« Selon l'enquête : "Les nouveaux espaces publics de voirie seront réalisés par la SAGEM puis seront rétrocédés à la ville après la réalisation des travaux. Ils intégreront donc à nouveau le domaine public communal." Cela est imprécis, et douteux. Aucun chiffre sur les dimensions. Les nouveaux espaces publics de voirie, après transformation, ne correspondent plus aux surfaces initiales, et il semblerait bien que les surfaces à céder comporteront surtout des logements, donc seront privés, et non plus publics. Les surfaces publiques, de voirie ou autre, semblent donc fortement diminués. Autrement dit, on cède un espace initial, on ne récolte qu'une partie en retour. (Le parking public de plein air sera diminué à environ un tiers). [...] Il est proposé de céder 5716m², mais il n'est pas précisé combien, de ces 5716m², seront rétrocédés, et dans quel état précis. Les accès publics semblent limités à une courte voie d'accès vers un petit parking plein air, le reste en sous-sol. Tous les autres accès, sur la totalité des lieux semblent devenir privés ». (M14)

La rétrocession des espaces, hors sujet au vu de l'enquête publique, est précisé dans le dossier de réalisation et le programme d'équipements publics ayant fait l'objet de délibérations mises en ligne sur le site de la mairie. (Réponse à M14)

Dont acte pour ce renvoi. Un petit effort de pédagogie dans la réponse n'aurait pas fait de mal.

Insuffisances de la concertation

7

**M2,5,9,14
R9,17,19**

« Nous avons été reçu une fois en mairie après un an et 4 relances auprès du secrétariat de mairie... pour nous entendre dire qu'en gros ils ne pouvaient rien faire. Depuis nous avons multiplié les actions de communication alertant sur le danger de cette zac, nous avons fait une manifestation dans un très bel état d'esprit ou la mairie est allée jusqu'à passer par une porte dérobée pour faire sa réunion, le maire ne daignant même pas venir rencontrer et saluer ses administrés ». (M2)

« Il faudrait que le maire écoute un peu plus les citoyens de Peymeinade » (M5)

« Aucune concertation (ZAC...zone à concertée) sur le cœur du projet n'a été réellement faite, elle fût remplacée pour une petite concertation pour les futurs aménagements ». (M9, R19)

« PAS de concertation publique pour le projet actuel ». (M14)

« Ce projet qui date de plus de 14 ans n'a pas été vu en concertation avec la population. [...] Si je ne suis pas contre un réaménagement il est impératif qu'il soit réalisé en concertation avec la population ». (R9)

Ce projet a fait l'objet de plusieurs étapes de concertation : réunions publiques, expositions, ateliers participatifs, articles, ... (Réponse à R9)

Ce type d'enquête publique ne peut être un préalable au projet dans la mesure où il s'agit d'une procédure de consultation spécifique non pas sur le projet en lui-même qui a fait l'objet de plusieurs étapes de concertation publique mais en vue de la cession de biens. Dans tout projet d'aménagement de ce type, la cession intervient après des études préalables et avant le début des travaux. (Réponse à R9)

Le projet a en outre été inscrit dans l'OAP n°1 du PLU et de sa modification simplifiée qui ont été soumis à enquête publique comme le prévoit le Code de l'Urbanisme. (Réponse à M14)

Voir aussi autres réponses à M14

Que je sache il n'y a pas eu de concertation sur le déclassement, problématique sur laquelle la commune s'est en outre gardée de communiquer depuis 2020. Le public a découvert cette notion avec le lancement de l'enquête, sans aucune explication particulière en dehors du strict minimum exigé par la réglementation. Publier un arrêté ou un avis d'enquête ne constitue pas en soi une démarche explicative.

4.3.6. Autres points abordés dans les observations du public

Le chemin du soleil	2	R9,15
« La Mairie souhaite un déclassement du chemin du soleil qui débouche sur une zone résidentielle dont le calibrage pour les lieux est très délicat car deux voitures ne se croisent pas par endroit donc mise en danger des piétons et des riverains ». (R9)		
« Fortement défavorable au projet de déclassement de l'impasse Lebon, nous subirons un important préjudice notre logement se situant en face du futur projet parcelle 196. Il est un jeu la sécurité causé par l'ouverture du chemin du soleil ». (R15)		
Le chemin du Soleil n'est pas inclus dans le dossier de déclassement soumis à enquête publique. C'est un chemin privé. Le chemin du Soleil ne représente pas un accès public vers la ZAC. Les accès projetés se feront depuis l'avenue de Boutiny et l'avenue Funel. (Réponse à M14)		
<i>Dont acte de cette réponse de la commune.</i>		

4.4. Commentaires généraux sur les réponses de la commune

La commune dans ses réponses a apporté quelques précisions et corrigé fort à propos quelques erreurs de perception des contributeurs (exemples : nombre de logements, éloignement du parking provisoire, chemin du soleil,...).

Mais, mis à part l'observation L1, la totalité des 41 autres observations du public obtiennent les réponses ou commentaires suivants de la commune :

« Observation non motivée ». « Hors sujet ». « Ces observations qui portent sur le projet de ZAC dans sa globalité débordent largement du cadre de l'enquête ». « La commune prend acte de cet avis défavorable / de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et dépasse donc le cadre de cette enquête ». « La commune prend acte de cet avis défavorable / de cette observation qui ne porte pas sur l'objet de l'enquête publique mais représente un avis sur le projet d'aménagement global de la ZAC ». « La commune prend acte de cet avis défavorable / de cette observation qui est sans rapport avec le sujet de l'enquête ». « La commune prend acte de cet avis défavorable / de cette observation. L'enquête ne porte pas sur le projet dans son ensemble et cette observation est hors sujet ».

Cette manière de traiter 98 % des observations du public recueillies pendant l'enquête en les balayant d'un trait n'est pas satisfaisante. Les "réponses" de la commune montrent qu'elle n'a pas entendu toutes les préoccupations exprimées par le public dont une grande partie est pourtant en relation, directe ou indirecte, avec le déclassement projeté. Le public est légitime à s'exprimer sur les conséquences de ce déclassement et nombre d'observations ont leur pertinence. Certes l'enquête ne porte pas sur le projet de ZAC et la décision publique à prendre après l'enquête ne portera pas sur le projet d'aménagement lui-même, néanmoins la finalité du déclassement projeté étant de permettre les travaux correspondants dont en particulier le transfert du parking et des voies de circulation pour accéder au nouveau parking ainsi qu'au parking provisoire, il est tout à fait normal que le public s'exprime à leur sujet.

La commune devrait au moins entendre les préoccupations exprimées et reconnaître leur légitimité. Ne l'ayant pas fait et renvoyant au futur la résolution de certains problèmes soulevés, elle n'a pas contribué à faire baisser la tension autour de ce projet.

Enfin, la réponse suivante de la commune quant à la gestion de ce projet « Dans tout projet d'aménagement de ce type, la cession intervient après des études préalables et avant le début des travaux » appelle un commentaire de ma part tempérant cette affirmation : oui c'est vrai, mais dans un projet préparé avec attention son porteur veille, en préalable à cette cession, à avoir identifié tous les problèmes qui se posent et à les avoir résolus en amont de l'enquête publique, le tout si possible en concertation avec les intéressés.

4.5. Analyse des propositions du public et des réponses de la commune

Les propositions du public, au nombre de 6 et qui peuvent être regroupées en 4 catégories, sont présentées ci-dessous, sous la même forme que précédemment :

Demande de compensation et d'indemnisation	1	L1
<p>« Nous demandons donc la mise en place d'une indemnisation au titre d'une perte de chiffres d'affaire qui sera constatée mensuellement par rapport aux chiffres que nous aurions dû réaliser.</p> <p>Nous demandons également que la Mairie procède à une fermeture temporaire de notre magasin pendant le temps des travaux. En effet, du fait du déclassement de l'impasse Lebon et des travaux de la ZAC Lebon, l'accès à mon commerce va représenter un danger pour notre clientèle, compte tenu de la destruction de la maison contiguë à mon magasin, l'accès par l'impasse Lebon de tous les engins de travaux,... ».</p>		
<p>La commune de Peymeinade ne peut répondre favorablement à une demande d'indemnisations au regard des travaux prévus. A noter qu'à terme, il bénéficiera d'un passage de piétons devant sa vitrine largement accru puisqu'un large mail piétonnier conduisant à la place publique le bordera.</p>		
<p>Dont acte de cette réponse négative et qui reste partielle : absence de réponse sur la proposition d'une fermeture administrative par l'autorité municipale.</p>		

Demande de respect de la parole tenue (arrêt du projet)	2	M2,3
<p>« Notre maire M. Sainte Rose et deux de ses adjoints nous ont reçu entre les deux tours des élections municipales nous ont reçu et promis de leur propre mot LA DÉCONSTRUCTION DE CETTE ZAC et non un allègement minime ! Nous demandons le respect de la parole tenue ». (M2)</p> <p>« Il est encore temps d'arrêter ce projet avant qu'il ne soit trop tard. Quelles que soient les conséquences financières d'un arrêt ou d'une suspension du projet, elles seront beaucoup plus acceptables que celles de l'entreprendre. Il faut savoir montrer du courage, savoir dire non et stop, et s'engager pour de vraies actions qui préservent et optimisent l'existant plutôt que, par ambition, prétextation, comparaison ou cupidité, s'obstiner à détruire et construire, détruire et construire... Ne peut-on respecter ce qui existe et le valoriser plutôt que de balancer de l'argent par les fenêtres et du béton partout, plus haut, plus grand, encore et encore, "parce qu'on n'a pas Le choix". L'heure du courage a sonné ». (M3)</p>		
--		
<p>Malgré l'absence de réponse de la commune, on peut se référer au positionnement du Maire dans le numéro de mars 2021 du bulletin municipal (en ligne sur le site de la commune) en pages 13 à 15 avec l'article intitulé « Gros Plan sur la ZAC Lebon, le nouveau projet sur les rails ».</p>		

Demande d'une révision de l'aménagement	3	M3 R9,20
<p>« Il est possible de trouver un projet qui préserve et satisfasse les citoyens dans le respect d'une vie moderne "naturellement". Étonnez-nous ! Faites preuve de courage. Privilégiez vos administrés, notre environnement et montrez l'exemple, repartez en négociations et en études, et épatez-nous. Nous avons (encore) confiance. Notre monde a besoin de courage ! Merci à vous ». (M3)</p> <p>« Je ne suis pas contre un réaménagement, mais il est impératif qu'il soit réalisé en concertation avec la population : la voirie calibrage, le respect des zones vertes et des espaces verts, le nombre réel de places à revoir, l'accessibilité dangereuse [...] Il faut revoir ce projet dans son ensemble et ne pas mettre la charrue avant les bœufs » (R9)</p> <p>« Notre village pourrait profiter d'une mise en valeur de ces mêmes parcelles via un "cheminement doux" piétonnier et arboré (cheminement promis lors de la campagne électorale) ». (R20)</p>		
--		
<p>Idem ci-dessus.</p>		

Demande d'une relocalisation de la ZAC Lebon	1	R23
« Un autre endroit pour ZAC LE BON NON ?? »		
--		
<i>Le déplacement de la ZAC n'est pas l'objet de l'enquête. Si cela arrivait, le projet de déclasser l'impasse et le parking Lebon ne se justifierait peut-être plus !</i>		

Sur le fond les sujets évoqués par les 3 dernières catégories sortent du champ de la présente enquête. Mais sur la forme on peut regretter, cette fois encore, que la commune n'ait pas pris la peine de formuler une réponse explicative.

4.6. Analyse des réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune aux questions post-enquête posées par le commissaire enquêteur sont présentées ci-dessous, sous la même forme que précédemment (réponses de la commune en mauve) :

Thématiques abordées
Questions posées par le commissaire enquêteur
Réponses de la commune
<i>Commentaires éventuels du commissaire enquêteur</i>

« Observations de la commune sur les questions du commissaire enquêteur »
--
<p>Remarque préliminaire : Cette enquête porte exclusivement sur le déclassement du parking et de l'impasse. La plupart des observations déposées portent sur le principe même du projet dans son ensemble et sont hors sujet. Cette enquête ne doit pas déborder de son cadre.</p> <p>Le projet a fait l'objet de concertations antérieures à divers stades :</p> <ul style="list-style-type: none"> • PLU : le projet répond à l'OAP n°1 et à la zone 1AU. Le PLU approuvé en 2017 a été soumis à enquête publique. Il a ensuite été l'objet d'une modification simplifiée en 2021 qui a pris en compte la réduction de 20 % de l'importance du programme et a modifié l'OAP. La modification simplifiée a fait l'objet d'une mise à disposition au public. • L'opération a été conduite dans le cadre d'une procédure de la Zone d'Aménagement Concerté. La population a donc été régulièrement tenue informée (dossier de création puis de réalisation, exposition publique, etc..). <p>Dans ce contexte, les questions remettant en question l'ensemble du projet ne peuvent être prises en compte car hors sujet et l'enquête doit se limiter à la seule question du déclassement du parking et de son accès.</p>
<p><i>Merci d'avoir répondu à mes questions malgré cet "avertissement". Toutefois le commissaire enquêteur pose les questions qu'il estime nécessaires dans l'exercice de sa mission. Il est indépendant et n'a pas à recevoir d'injonction de la part du porteur de projet. Il rappelle à celui-ci, en tant que de besoin, qu'une enquête publique a pour objet d'assurer l'information du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative et que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision...texte de loi auquel il n'a pas été fait référence dans le dossier d'enquête.</i></p>

1/ Nature de la décision prévue suite à l'enquête publique

Compte tenu du déclassement déjà décidé par anticipation pour l'ensemble du périmètre de la ZAC, quelle sera la nature de la délibération consécutive à l'enquête publique pour tenir compte des observations formulées par le public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur ?

Une délibération du CM sera nécessaire pour approuver le déclassement des parcelles objet de la présente enquête qui relève de l'article L141-3 du code de la voirie routière comme exposé dans le dossier.

L'enquête peut soulever des questions particulières qui n'avaient été envisagées et auxquelles la commune s'efforcera de répondre au cas par cas (les remarques de « Rayon de soleil » par exemple, ou tout ce qui se rapporte au parking provisoire).

La délibération du CM prononcera le déclassement au vu de toutes les remarques et s'efforcera d'y répondre.

Merci pour cette réponse.

Pourquoi l'étude d'impact pluriannuelle sur laquelle s'appuie la délibération de cession des terrains n'a pas considéré l'issue de la présente enquête publique comme un possible aléa ?

La commune restitue après construction un parking public au moins équivalent et le projet s'inscrit dans le cadre du PLU et de son OAP n°1, qui ont fait l'objet de la concertation prévue à ce titre.

La commune n'a pas vraiment répondu à cette question importante. Considère-t-elle cette enquête comme une simple formalité administrative dont l'issue ne peut être que favorable, ce qui reste encore une hypothèse à ce stade ?

2/ Échéancier du projet et articulation avec l'aménagement global de l'espace Lebon

Date de signature de la promesse de vente puis échéance pour l'acte de vente des terrains concernés par le déclassement du domaine public ? Quelles sont les conditions suspensives de cette promesse de vente ?

La ZAC a été concédée à la SAGEM par le biais d'un traité de concession qui prévoit la cession des terrains communaux au titre de la participation de la commune.

La promesse de vente avec la SAGEM a été signée le 23/12/2021. Les conditions suspensives étaient notamment :

- le déclassement des parcelles relevant du DP communal et leur désaffectation
- la purge des autorisations d'urbanisme
- réalisation d'un parc de stationnement provisoire sur les parcelles objet
- modification du Plan Local d'Urbanisme
- libération des biens
- purge des délibérations du conseil municipal en lien avec les procédures engagées

Merci pour cette réponse. Il aurait été utile d'éclairer le public à ce sujet dans le dossier d'enquête, la date de signature et le simple fait qu'elle ait été signée n'étant pas mentionnés.

Pourquoi l'enquête publique sur le déclassement du domaine public exigée par le code de la voirie routière ainsi que la décision à prendre pour ce déclassement à l'issue de cette enquête n'ont-elles pas précédé le transfert de propriété, ce qui aurait sécurisé la commune comme l'aménageur dans leur démarche ?

Cette procédure a été appliquée afin de permettre le bon avancement du projet. La signature des promesses de vente était nécessaire pour le dépôt des permis de construire. Les conditions suspensives sécurisent la Commune et l'Aménageur.

Certes mais cette pratique présente tout de même un risque pour la commune et pour l'aménageur. Elle tend à "préempter" en quelque sorte les résultats de l'enquête et fait dépendre le démarrage des travaux d'une décision suite à une enquête qui ne s'est pas encore déroulée.

L'enquête publique a été prévue par délibération 2021-053 du 7 avril 2021 et prescrite par arrêté municipal en date du 7 juin 2022. Pourquoi n'a-t-elle pas été organisée plus tôt et qu'est-ce qui justifie la longueur de ce délai de 14 mois entre la décision de déclassement anticipée et la prescription de l'enquête ?

Le délai entre la délibération et l'enquête peut être expliqué par la nécessité de conduire la conception du projet dans laquelle a été incluse celle du parking provisoire et fournir au public toutes les informations utiles pour appréhender cet aspect : réunion publique organisée en novembre 2021, concertation, etc..).

La dernière question, portant sur le planning, n'aurait d'ailleurs pu trouver de réponse si l'enquête avait été conduite en 2021.

Certes, mais la modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvée en octobre 2021, le planning de l'opération était connu puisqu'il a été présenté à la réunion publique du 9 novembre 2021 et la concertation organisée par la commune et l'aménageur s'est terminée en janvier 2022 ...

Quelles sont les échéances prévues respectivement pour constater la désaffectation des espaces dont le déclassement est projeté et mettre en service le parking provisoire ? Pour mettre en service le parking définitif ? Pour que l'ensemble des travaux d'aménagement y compris la construction des bâtiments privés, soient terminés ? Pour réintégrer les nouveaux espaces de circulation et de stationnement dans le domaine public communal ?

Planning envisagé :

- Enquête publique pour déclassement des biens relevant du DP de la voirie : du 27 juin au 12 juillet
- Rapport commissaire enquêteur : 12 Août
- Travaux pour la réalisation du parking provisoire : octobre
- Désaffectation des biens : début novembre
- Conseil municipal nov/dec : délibération constatant la désaffectation de tous les biens du DP de la Commune et approbation du déclassement des biens relevant de la voirie suite à enquête publique (les autres biens étant déjà déclassés par anticipation)
- Délai pour vente : fin 2022
- Début travaux : 1er trim 2023
- Livraison nouveau parking : 2025
- Rétrocession des équipements à la Commune

L'échéance de la rétrocession n'est pas renseignée dans cette réponse.

Le calendrier des travaux n'est pas indiqué dans le dossier d'enquête, ce qui est regrettable s'agissant d'une opération de déclassement annoncée comme faisant l'objet d'un reclassement à terme. La longueur de ce délai, qui est conséquente, suscite, avec raison, l'inquiétude de la population et des acteurs économiques.

Cette durée globale de 2 ans n'est pas cohérente avec celle de 4 à 5 ans évoquée par le public dans ses observations. Pourtant la commune n'a pas rectifié cette durée dans les réponses qu'elle lui a apportées. La durée de 4 à 5 ans s'entend peut-être pour la totalité des travaux de la ZAC et donc des perturbations qui seront occasionnées dans le secteur.

3/ Permis de construire déjà accordés dans l'emprise des terrains objet de la procédure de déclassement

Date de dépôt des demandes de permis, date de délivrance et nom des bénéficiaires ? Quel titre de propriété a permis leur délivrance ?

Il semble que cette question n'est pas liée au déclassement du parking et de l'impasse. La commune est néanmoins en mesure d'apporter les précisions suivantes :

Dépôt des permis : décembre 2021 – obtention mars et mai 2022 au profit de la SCCV Peymeinade – co promoteurs choisis par la SAGEM à l'issue d'une consultation promoteurs dans le cadre de la ZAC.

Un titre de propriété ou tout autre acte n'est pas à fournir pour délivrer une autorisation d'urbanisme telle un permis de construire. Le régime déclaratif prévaut depuis 2007. Cela étant, les co-promoteurs étaient titulaires de la promesse de vente des terrains comme indiqué ci-avant.

L'avis d'enquête a été affiché par la commune sur le panneau de la ZAC informant de la délivrance de ces permis, il doit donc bien y avoir un rapport entre déclassement et constructions de la ZAC...

Question calendrier, l'enquête aurait gagné en sérénité à être organisée avant cette délivrance.

Dans ou avec quelles conditions a-t-il été possible de délivrer deux permis de construire sur un terrain qui appartient encore au domaine public communal, qui n'est pas encore désaffecté, dont la décision de déclassement n'a pas encore été prise (elle ne pourra l'être qu'après l'enquête publique) et qui n'a pas encore été cédé par la commune à l'aménageur (promesse de vente seulement, d'après le rapport de présentation du dossier d'enquête) ?

Cette procédure a été appliquée afin de permettre le bon avancement du projet. Il est intégré en condition suspensive de la promesse de revente aux promoteurs la purge de tout recours des délibérations de la commune.

Si ces conditions ne se réalisaient pas, la vente ne pourra pas se faire. Il est prévu dans la promesse de vente que les délais seraient prorogés si la désaffectation n'était pas faite.

A noter que malgré la procédure de déclassement par anticipation il a été décidé de ne pas inclure de clause résolutoire à l'acte de vente comme les textes l'y autorisent, ce qui aurait permis de signer les actes de vente des terrains bien que la désaffectation ne soit pas encore intervenue. Il est ici prévu que la désaffectation des biens intervienne avant l'acte de vente pour davantage de sécurité.

Sécurité relative puisque les permis ont quand même été délivrés. L'aspect juridique est une chose, le signal donné et le ressenti provoqué par cette démarche qui à plusieurs égards anticipe sur la présente consultation et peut donner l'impression de brûler les étapes, en sont une autre.

Cette pratique n'anticipe-t-elle pas sur les conclusions de l'enquête publique en cours ? Que se passerait-il pour ces permis et quelles seraient les conséquences pour leur demandeur, pour la SAGEM et pour la commune de Peymeinade si le déclassement envisagé n'aboutissait pas ?

La conséquence serait que les ventes ne pourraient pas se réaliser et les permis non mis en œuvre. Cela étant la concertation décrite plus haut a permis de consulter largement la population.

Cette pratique renforce le risque pris par la commune dans la gestion de ce dossier et le signal qu'elle envoie au public sur le peu de cas qu'elle semble faire de cette consultation.

Quant à la "concertation", celle-ci n'a pas du tout porté sur le déclassement ni sur ses conséquences pratiques pour la population et acteurs économiques, ce qu'on peut d'ailleurs regretter.

4/ Impacts du projet sur les commerces et les usagers pendant et après les travaux

Cela dépasse quelque peu le cadre de l'enquête et devrait se limiter à la seule gestion de la question du stationnement entre la suppression du parking actuel et l'ouverture du parking définitif, qui sera de capacité au moins équivalente et interviendra à l'issue de la 1ère tranche de travaux de l'ilot ABF (2025).

Encore faudrait-il que le maître d'ouvrage du projet reconnaisse ces impacts et indique comment ils seront évités, réduits ou compensés. Le dossier est muet à leur égard.

Magasin "Rayons de Soleil" situé impasse Lebon : l'accès (véhicule et piéton) du propriétaire, de ses fournisseurs, employés et clients sera-t-il possible pendant les travaux ? Les nuisances occasionnées sont-elles compatibles avec le maintien de l'activité de ce commerce ? Avec quel niveau de sécurité ?

Un dialogue sera conduit avec ce commerçant afin de lui permettre de maintenir son exploitation pendant l'exploitation du parking provisoire en toute sécurité. On observera qu'ensuite, il bénéficiera d'un passage de piétons devant sa vitrine largement accru puisqu'un large mail piétonnier conduisant à la place publique le bordera. La commune est en attente du programme détaillé des travaux des promoteurs.

L'analyse de ce cas renvoyant directement aux fonctions de desserte de la voie à déclasser aurait dû être anticipée et ses résultats et solutions présentés dans le dossier d'enquête, comme cela a été le cas pour un des ayants droits du parking Lebon.

Y a-t-il d'autres cas de commerces susceptibles de voir leur accès compromis, de subir les nuisances des travaux et/ou les conséquences du déclassement de l'impasse et/ou du parking ?

A notre connaissance, non.
Ce serait bien de le vérifier...
<p>Ces situations ont-elles déjà été prises en compte dans le projet d'aménagement, par exemple en terme de relocalisation, à titre provisoire pendant les travaux, à titre définitif dans le nouvel espace, voire d'indemnisation et de fermeture administrative comme le demande un acteur économique ?</p> <p>Si oui de quelle manière : obligation faite à l'aménageur dans le contrat de concession, ou autre solution ?</p> <p>Si non pourquoi l'analyse de ces impacts manque-t-elle dans ce projet et ne figure-t-elle pas au dossier d'enquête sur le déclassement ?</p>
<p>Seul Rayon de Soleil est concerné (cf supra).</p> <p>Le dossier répond aux impacts quant à la suppression du parking Lebon par la création du parking provisoire. Il est également envisagé de proposer d'autres places à voir avec les commerçants dont Rayon de Soleil. Les études d'installation de chantier sont en cours avec la SAGEM et les promoteurs et permettront de proposer des solutions transitoires pour gérer au mieux la phase chantier.</p>
<p>Il est étonnant que ces démarches soient présentées au futur. Elles auraient dû être anticipées et les solutions indiquées dans le dossier. Cette situation est contradictoire avec la stratégie affichée plus haut de « permettre le bon avancement du projet ». Le commencement des travaux semble être la priorité absolue pour la commune et passer avant la recherche de solutions avec la population afin de minimiser leurs impacts. On peut noter d'ailleurs que la commune a choisi de ne pas ouvrir de concertation sur cette thématique dans les ateliers de novembre 2021.</p>
<p>Quelles sont les mesures prévues pour réduire les nuisances liées aux travaux (poussières, bruit) dans la démarche "Quartiers Durables Méditerranéens" évoquée dans L'Info du Maire de Juin 2021 ?</p>
<p>La question porte sur le chantier de travaux et non sur le seul déclassement du parking. Une communication sera faite spécifiquement à destination des commerçants au sujet de l'organisation des travaux, avec les promoteurs.</p> <p>Une charte chantier vert est prévue et sera imposée aux entreprises amenées à travailler sur le/les chantiers. Elle a fait l'objet d'un avis du bureau d'études qualité environnementale de la Sagem dans le cadre du projet</p>
Dont acte, mais qu'en est-il des mesures concrètes ?
<p>Au-delà de la gêne causée par les travaux et le vis-à-vis des futures constructions, quel est l'impact de la suppression de l'impasse et du parking Lebon, en termes d'accès et de circulation notamment, sur les habitants du chemin du soleil ? Sur les autres riverains du parking actuel n'ayant pas d'accès direct à ce parking ?</p>
<p>Il semble que cette interrogation dépasse le cadre de l'enquête. Il n'y a aucun rapport entre le vis-à-vis des futures constructions et la suppression provisoire du parking résultant du déclassement. La question se rapporte davantage à l'instruction du PC de l'ilot ABF. Un courrier a été adressé aux riverains du Chemin du Soleil afin de leur expliquer comment leurs accès seront préservés en phase finale. En revanche, il faut effectivement maintenir ces accès en phase chantier et cela nécessitera une étude spécifique. Le parking aérien prévu se situant sur l'emprise de l'actuel, cette problématique sera facile à prendre en compte.</p> <p>Seule Mme Roustan désignée dans le cadre de l'enquête possède un accès uniquement piéton via le parking qui ne sera pas utilisable pendant le chantier mais sera rétabli à terme. Les autres riverains n'ont pas de nécessité de traverser le parking pour accéder chez eux.</p>
Dont acte de cette réponse.

5/ Circulation des véhicules et des piétons et stationnement

5.1. Parking provisoire

Quelles sont les mesures prévues par la commune ou l'aménageur pour compenser la réduction du nombre de places de stationnement pendant les travaux (115 dans le parking provisoire contre 180 actuelles, soit une réduction de - 36 %) ?

Une enquête a été conduite auprès des commerçants : 88 véhicules de leur personnel sont stationnés sur le parking. Une réflexion est en cours pour une mise en zone bleue complète du parking provisoire afin de le réserver à leurs clients qui utilisent donc actuellement $175 - 88 = 87$ places, soit moins que le parking provisoire.

Etude de solutions compensatoires en cours pour ces 88 places avec ciblage en direction des personnels des commerces : 3 sites identifiés en centre-ville pour environ 50 places. 150 places disponibles devant la crèche et au gymnase (10 minutes à pied de l'avenue du 23 août selon Google map). Incitation au co-voiturage avec parking relais en entrée de ville (1,2 km du bas de Boutiny soit 15 min à pied).

En outre l'étude de stationnement conduite a montré que l'offre globale de stationnement n'est jamais saturée de sorte qu'il reste des disponibilités sur les autres parkings.

Un projet préparé dans de bonnes conditions devance et identifie ce type de problème en amont de manière à présenter au dossier d'enquête des solutions concrètes. Dans le cas d'espèce, elles ne sont pas encore opérationnelles et les acteurs économiques concernés ne semblent pas avoir été associés. Quant à la concertation, elle précède une enquête publique et non l'inverse.

Pourquoi rien n'est-il indiqué dans le dossier à ce sujet ?

--

Idem ci-dessus.

Quelle distance supplémentaire devront parcourir les usagers du parking provisoire par rapport à l'entrée actuelle impasse Lebon, d'abord en voiture pour stationner, puis à pied pour rejoindre le centre-ville au droit du parking Lebon actuel (comparer un usager qui se gare au fond du parking actuel et au fond du parking provisoire) ?

Le centre-ville s'étend sur toute l'avenue de Boutiny entre la pharmacie et Speedy, soit un linéaire de 500 m. Tout dépend donc de l'endroit où l'on se rend sur ce trajet. On peut comparer la distance entre le fond de chaque parking et l'avenue Boutiny, l'écart est de 55 m :

En voiture comme à pied : entrée impasse/fond parking = 125 m.

Carrefour Funel Boutiny /fond parking= 180 m

La distance entre les carrefours Funel/Boutiny et Lebon/Boutiny est de 110 m. la place Catany, qu'on peut considérer comme le point central et qui est aussi le départ de l'avenue du 24 août (accès au square) se trouve à 70 m de l'impasse Lebon et à 40 m de Funel. Il n'y a donc pas de « distance supplémentaire » significative. $125 + 70 = 195$ (cas actuel). $180 + 40 = 220$ (cas pk provisoire), soit 25 m de plus.

Dont acte pour cette comparaison, qui aurait pu être apportée au public directement.

Ce trajet posera-t-il, plus ou moins qu'actuellement, des difficultés de circulation pour sortir de ce parking vers la route départementale (et vice versa) ?

Moins car le débouché Funel /Boutiny est récent et offre une meilleure visibilité.

Dont acte pour cette comparaison, qui aurait pu être apportée au public directement.

Comment sera-t-il sécurisé pour les piétons ?

Il y a un trottoir sur l'avenue Funel et l'avenue de Boutiny. Une signalisation sera mise en place. La sécurité sera même meilleure car actuellement beaucoup de piétons ne passent pas derrière la maison Lebon et marchent sur la voie automobile.

Dont acte. Une personne que j'ai reçue en permanence et qui a des difficultés pour se déplacer m'a fait valoir qu'elle ne pourrait pas monter la pente.

La circulation occasionnée par le parking provisoire est-elle susceptible d'entraîner des nuisances pour les riverains ?

Globalement non. Sur l'avenue de Boutiny, il n'y a pas d'impact, les véhicules venant de l'Est étant compensés par ceux venant de l'Ouest. Il y a plus de riverains le long du parking actuel qu'il y en aura le long du parking provisoire.

Je pensais à l'accroissement de circulation sur l'avenue Jules Funel du fait du parking provisoire

Pourquoi le dossier n'aborde -t-il pas ce sujet ?
--
Dommmage on ne saura pas.
Combien d'arbres seront conservés/abattus sur le site du parking provisoire ?
La question n'entre pas dans le cadre de l'enquête publique. Le parking provisoire est implanté sur l'assiette des bâtiments de l'ilot C et ne nécessitera pas d'abattage supplémentaire dû à son usage de parking provisoire. Globalement le solde d'arbres sur l'ensemble du projet est largement positif. Lors de la réunion publique il avait été indiqué ceci : Au total ZAC : Arbres conservés 47 Arbres Plantés 95 environ Total arbres 142 arbres Sur l'ilot C : environ 19 arbres abattus mais 25 seront replantés sur l'ilot privé. A cela s'ajoute ceux à replanter le long de la voie publique.
<i>Dont acte, mais on peut regretter que la concertation ouverte en novembre n'ait pas porté sur la conservation des arbres et espaces verts en dehors des 3 parcs. Le public aurait pu imaginer des solutions en lien avec l'aménageur, dans une approche de développement durable sur l'ensemble du périmètre et non de façon cloisonnée comme cela a été proposé au public.</i>

5/ Circulation des véhicules et des piétons et stationnement
5.2. Parking définitif
Quel est le nombre de places de stationnement prévues dans les parkings privés des 170 logements individuels, des 12 villas, des commerces (nombre ?) et locaux d'activité (nombre ?) qui seront construits dans le programme de la ZAC Lebon ?
Cet aspect porte sur le projet dans son ensemble et n'a pas lien avec le déclassement du parking. La commune peut toutefois préciser que le PLU prévoit 2 places par logements et une place/logement pour les logements sociaux (obligation réglementaire). > Pour le lot ABF : <ul style="list-style-type: none"> • un parc de stationnement public en sous-sol de 117 places • un parc de stationnement privé de 227 places en sous-sol comprenant : 185 places voitures dédiées aux logements de l'ilot ABF 19 places voitures visiteurs A/B/F 19 places voitures employés commerces 4 places voitures privées Villas Soit un total de 344 places en sous-sol de cet ilot > Pour le lot C : Un parc de stationnement privé de 118 places est prévu en sous-sol sur deux niveaux répondant aux besoins réglementaires des constructions de l'ilot C (dont 18 visiteurs) > Pour les Villas : 28 places dont 24 places extérieures plus 4 places visiteurs prévues au premier sous-sol du parking ABF Total parking en sous-sol : 486 places de parking Places privées : 369 places de parking Places parking public : 178 (avec 61 du parking extérieur) TOTAL places : 547
<i>Merci pour ces précisions, partiellement apportées dans les réponses au public. Le seul fait que ces questions aient été posées montre l'inquiétude des usagers et acteurs économiques sur la question du stationnement. Elles ont bien un lien avec le projet de déclassement car les usagers du parking qui sera supprimé sont fondés à chercher des explications sur leurs futures conditions de stationnement, sur les liens et interférences possibles entre les places privées et les places publiques (beaucoup de questions à ce sujet dans l'enquête, voir ci-dessous).</i>

Comment le risque a-t-il été anticipé ou traité par la commune afin que les 180 places du nouveau parking public ne soient pas totalement ou partiellement occupées par les nouveaux habitants et usagers de l'espace Lebon, supprimant alors ou réduisant d'autant la possibilité de stationnement aux usagers actuels du parking Lebon (crainte émise pendant l'enquête et justifiée s'il se confirme que chaque logement créé dans la ZAC ne disposera que d'une seule place de parking privé) ?

--

Voir ci-dessus.

Le maintien de la gratuité (et de la zone bleue) qui prévaut dans le parking actuel est affiché dans le dossier pour les nouveaux parkings, aériens comme souterrains. S'agissant des parkings souterrains, comment cet engagement pourra-t-il être tenu dans la durée et comment seront assumés les coûts d'entretien et de gestion correspondants ? Une zone bleue est-elle gérable en parking souterrain ? Ne risque-t-elle pas d'évoluer en système payant incluant un temps gratuit, ce qui changerait la donne ?

La gestion du parking en phase définitive dépasse l'objet de la présente enquête. Il n'est pas prévu de concéder le parking à une société privée.

A noter que des zones bleues existent dans d'autres parkings souterrains publics. L'évolution vers un parking payant serait un choix politique et concerne aussi bien le parking aérien actuel qu'une municipalité future pourrait décider de rendre payant. L'équipe actuelle confirme le choix de la gratuité en zone bleue.

Dont acte.

Combien d'arbres seront conservés/abattus sur le site du parking actuel ?

Il y a 10 arbres sur le parking actuel, certains sont en mauvaise santé (cf état phyto sanitaire, vigueur « très faible », niveau de risque 4/5). Le nombre d'arbres plantés sur la place et la partie de parking de surface sera supérieur à ceux abattus. Une confirmation du nombre a été au paysagiste de la ZAC.

Remarques du public sur le fait qu'il est préférable de privilégier la conservation plutôt qu'un abattage-replantation. Il faut du temps pour faire un arbre adulte.

5/ Circulation des véhicules et des piétons et stationnement

5.3. Droits d'accès des propriétaires riverains

Comment seront pérennisés les droits d'accès des propriétaires en bénéficiant actuellement pour entrer et sortir de chez eux, que ce soit à pied ou en véhicule ? Sous quelle forme juridique et à quelle échéance ? Quels engagements ont été pris par la commune jusqu'à présent ? Ces accès seront-ils garantis et sécurisés pendant la durée des travaux, ou seulement à leur issue ?

Il y a un accès voitures (propriété FOLCO) et un accès piéton (propriété ROUSTAN). L'accès voiture sera maintenu en phase provisoire comme en phase définitive. La propriété ROUSTAN possède un autre accès sur l'avenue de Boutiny.

Un acte authentique sera conclu sur les bases de l'accord entre la SAGEM et la famille FOLCO sur l'accès définitif.

Pour la phase chantier, une étude reste à faire et leur sera présentée.

Pour les riverains du chemin du Soleil il est prématuré d'organiser leurs accès sans avoir de plan d'installation chantier. Ceci est en cours de réflexion avec la SAGEM et les promoteurs.

Aussi, en 1ère phase de travaux, leurs accès depuis le chemin du Soleil actuel seraient inchangés. En vue des travaux d'aménagement du parking public en surface, leurs accès seront précisés.

Dont acte pour cette réponse, difficilement compréhensible pour moi cependant concernant le chemin du soleil pour lequel la commune a répondu aux observations du public en indiquant que cette voie n'était pas concernée par le projet.

6. Autres impacts du projet

Quelles sont les mesures prévues pour remédier à la saturation du trafic observée dans la traversée urbaine de Peymeinade et que le déclassement de l'impasse et du parking vont inévitablement aggraver avec les travaux puis avec l'accroissement de densité d'habitat qui en résultera ?

Il n'y a aucune raison pour que le déclassement du parking et son transfert du parking actuel vers l'avenue Funel aggravent la situation. Les autres aspects se rapportent au projet dans son ensemble et ne relève donc pas de l'enquête. La commune précise toutefois que l'étude de trafic réalisée à l'horizon 2030 montre le faible impact du projet.

En phase travaux, l'impact est également limité car le chantier est prévu en 3 tranches et les démolitions accompagnées de concassage des gravats pour réemploi sur site.

Ce n'est évidemment pas le transfert du parking qui va aggraver la circulation, mais la création de l'ensemble immobilier consécutive au déclassement de ce parking, au terme des travaux concernés. En phase travaux, on attend toujours des explications sur les mesures prises...

Comment est prise en compte l'aggravation du risque inondation des voies de circulation et des coupures afférentes à ce risque, avec l'artificialisation supplémentaire des sols engendrée par la transformation de l'espace constitué par l'impasse, le parking Lebon actuel et les espaces verts environnants ?

Bien que cette question ne soit pas n'est pas en lien direct avec le déclassement, la commune peut toutefois indiquer ce qui suit :

Le parking actuel et l'impasse sont goudronnés et donc imperméables. Le projet prévoit en outre des bassins d'orage et des toitures végétalisées.

Un dossier Loi sur l'eau a été déposé et prévoit la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la ZAC avec la réalisation de deux bassins de rétention, prenant en compte les bassins amont et bassins versants. L'imperméabilisation du parking actuel n'étant pas gérée, la situation sur ce point se verra améliorée.

Dont acte pour ces précisions, répondant en partie aux préoccupations exprimées (émission d'eaux pluviales par le nouvel ensemble) mais pas totalement pour la partie justement liée au projet de déclassement : notamment risque d'inondation des parkings souterrains qui les rendraient inutilisables pour les usagers, on l'a pourtant vu plus d'une fois dans les Alpes-Maritimes sur des bâtiments neufs, soit-disant exemplaires d'un point de vue environnemental...

7. Solutions alternatives ou compensatoires au déclassement

Les alternatives à un déclassement de l'impasse et du parking Lebon ont-elles été étudiées ? En quoi leur maintien en service, moyennant certaines améliorations, serait incompatible avec l'aménagement du même périmètre mais pensé autrement avec un agencement différent, une densité et une hauteur des constructions moindre et la préservation des espaces verts ? Pourquoi le dossier exclut-il toute autre solution sans présenter les options alternatives et le cas échéant expliquer au public leur incompatibilité avec l'urbanisation souhaitée par la commune pour ce quartier ?

Le dossier d'enquête publique ne porte pas sur le projet dans son ensemble. Le parti d'aménagement tel qu'il a été défini résulte d'études préalables approfondies tant au niveau environnemental qu'urbain. Un des objectifs du projet est de créer une place publique centrale destinée à animer le centre-ville et être un lieu fédérateur. Le parking actuel est un espace goudronné sans aucun attrait, son maintien aurait été incompatible avec la vision d'un urbanisme pensé comme un lieu de vie destiné à l'Homme et non à l'automobile.

Il est précisé que le projet de ZAC a été inscrit dans une démarche de qualité environnementale nommée « Quartier Durable Méditerranéens » (QDM) dont le niveau visé est argent.

Cette démarche implique une attention particulière à la conception des aménagements dont les enjeux sont les suivants :



A titre d'exemples non exhaustifs, il a été étudié sur le projet : les îlots de chaleur urbain, l'orientation des bâtiments, les protections solaires efficaces, la ventilation naturelle des logements par la création de courettes.

La valorisation d'espaces paysagers nombreux propices à la détente, la valorisation des déchets avec la mise en place de composteurs, le développement des mobilités douces avec l'installation de boxyclettes, de manière à favoriser les mobilités douces etc...

Aussi, il est prévu de recycler une partie des eaux grises pour l'arrosage des espaces verts publics.

Un effort d'explication et de justification des choix aurait pu être fait dans le dossier d'enquête, quitte à ajouter une pièce complémentaire « pour information ».

Aujourd'hui l'espace public du parking Lebon est planté et entouré d'arbres servant d'écran et masquant la vue des véhicules aux riverains. Est-il envisageable que le déclassement projeté et la cession de cet espace soient accompagnés d'une exigence de conservation d'une partie de ces arbres et de replantation de nouveaux sujets déjà hauts, de manière à limiter les atteintes que vont subir les riverains de la ZAC ? Le recul avec le fonds voisin de la construction autorisée le permet-il ?

--

Désolé d'avoir fatigué mes interlocuteurs avec mes questions...

Quelles autres mesures compensatoires pourraient être prises à ce propos vis-à-vis de ces riverains ?

--

Encore plus désolé...

8. Indicateurs statistiques pour l'enquête

Nombre de consultations de la rubrique du site internet consacrée à l'enquête, pendant la durée de celle-ci ?

Nombre de téléchargements du dossier ou des pièces constitutives du dossier d'enquête, pendant la durée de celle-ci ?

Selon le service Communication, le site tel qu'il est configuré ne permet de comptabiliser sa fréquentation.

Domage.

5. Appréciations sur la qualité du dossier et sur l'information du public

L'appréciation dont il s'agit ici est celle du commissaire enquêteur. A ce stade elle porte sur le dossier soumis à l'enquête publique et non sur le projet (voir conclusion et avis).

5.1. Appréciation au regard de la composition réglementaire du dossier

Le dossier d'enquête contient les pièces exigées par le Code de la Voirie Routière (CVR) pour ce type de déclassement, à savoir une notice explicative et un plan de situation. Le dossier comprend également le plan parcellaire des emprises à déclasser, une liste des ayants-droits identifiés, la délibération de cession des terrains dont le déclassement est projeté et l'étude d'impact pluriannuelle qui l'accompagne, conformément au Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), ainsi que l'arrêté ayant prescrit l'enquête et les mesures de publicité réglementaires qui ont été effectuées.

Toutefois le Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA) qui régit également la présente enquête n'est pas cité, ce qui constitue un manque. L'article R.134-22 de ce Code exige en effet que le dossier d'enquête comprenne la mention des textes qui régissent cette enquête.

Dans le cas d'espèce, le dossier ne cite que des dispositions du CVR et du C3PG.

Conformément au CVR et au CRPA, le dossier mentionne bien l'autorité compétente, en l'occurrence le conseil municipal, qui prendra la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête. Toutefois il a été omis de préciser, comme le prescrit l'article R.134-30 du CRPA que « [...] *si les conclusions du commissaire enquêteur [...] sont défavorables à l'opération projetée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet. Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire [par le commissaire enquêteur], le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération projetée* ».

5.2. Appréciation qualitative au regard de la bonne information du public

Le même article R.134-22 du CRPA cité plus haut considère la composition du dossier ci-dessus comme un minimum. L'objet d'une enquête publique étant, selon ce même Code, d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative (CRPA article L.134-2), rien n'interdisait au maître d'ouvrage du présent projet de déclassement d'apporter dans le dossier d'enquête une information un peu plus complète (par exemple en "*pièce complémentaire pour information seulement*") pour mieux le situer par rapport au projet plus global de l'aménagement de l'espace Lebon qui représente la finalité et l'enjeu du déclassement projeté.

En effet le déclassement concerné n'est pas un déclassement "ordinaire" dans le sens où d'une part il est motivé par une aliénation du bien (cession à un aménageur) et où d'autre part il ne répond pas au constat d'abandon d'un usage, au contraire même puisque le public utilise cet espace et qu'il continuera à en avoir grand besoin.

Dans le cas d'espèce c'est l'administration qui, souhaitant procéder à un aménagement sur les lieux, envisage de recréer au sein de cet aménagement les conditions de circulation et de stationnement qu'elle va faire disparaître ou entraver avec le projet qu'elle a décidé. Il en résulte que le public est en droit d'attendre, dans cette enquête, un minimum d'explications sur le projet global poursuivi par la commune.

Par ailleurs, le dossier indique que « *Les nouveaux espaces de voirie seront réalisés par la SAGEM puis rétrocédés à la commune après la réalisation des travaux. Ils intégreront donc à nouveau le domaine public communal* ». Cette information glissée à la fin de la dernière page est très importante puisqu'elle tend à montrer que le déclassement projeté est en quelque sorte "temporaire", mais elle reste un peu sybilline pour le lecteur qui attendrait un peu plus d'explications à ce sujet, notamment sur le délai du reclassement !

Ainsi on peut regretter, pour la transparence et la bonne information du public, que le maître d'ouvrage du déclassement projeté n'ait pas jugé nécessaire d'apporter un certain nombre d'informations importantes dans ce dossier d'enquête.

A cet égard le constat des principaux manques est le suivant :

- le dossier n'a pas analysé de manière exhaustive la question des accès, en particulier pour l'impasse Lebon qui dessert un immeuble non inclus dans le périmètre de la ZAC et qui n'est pas identifié au dossier ;
- le dossier n'indique pas que la promesse de vente des terrains objet du projet de déclassement a déjà été signée et que les permis de construire sur ces mêmes terrains ont aussi été délivrés, ni dans quelles conditions ces actes ont été passés ;
- le dossier ne comporte aucun élément de calendrier de réalisation du déclassement projeté ni de l'aménagement global, à commencer par l'échéance du déclassement, mais il en est de même pour la durée d'utilisation du parking provisoire, l'échéance à laquelle le nouveau parking entrera en service et à laquelle les accès seront rétablis ;
- la répartition des places entre les futurs parkings aériens et souterrains n'est pas précisée et leur emplacement n'est même pas indiqué sur le plan masse de l'aménagement ;
- les mesures compensatoires aux inévitables impacts économiques et environnementaux d'un tel aménagement pour les usagers des biens qui seront déclassés et pour les habitants et acteurs économiques qui auront à en subir les conséquences, ne sont pas abordées dans le dossier : en particulier, mais pas seulement, celles résultant du nombre de places de stationnement qui seront réduites pendant les travaux ainsi que les difficultés d'accès et de circulation pendant cette période ;
- le principe du maintien de la gratuité du parking public actuel, annoncé ailleurs par la municipalité, n'a pas été mentionné au dossier ;
- les conditions du reclassement éventuel et sur quels biens exactement il porterait, n'ont pas non plus été précisées.

Enfin, le dossier a au moins le mérite de présenter quelques illustrations permettant au public de percevoir à minima l'état des lieux. Cependant la qualité de reprographie du document papier est relative (faible lisibilité du texte superposé au plan de la page 20 par exemple) et d'autre part le plan de situation en page 10 peut laisser penser, pour qui ne connaît pas la commune de Peymeinade, que le chemin du soleil dessert aussi le parking Lebon, ce qui n'est en réalité pas le cas.

Le manque d'information et les nombreuses observations du public lors de cette enquête ont conduit le commissaire enquêteur à poser un certain nombre de questions à la commune en fin d'enquête. Leur liste a paru longue à mes interlocuteurs. Il aurait été préférable que le dossier soit au départ mieux conçu afin d'éviter cette situation.



Page de couverture du dossier d'enquête publique

Finalisé à Cagnes-sur-Mer
et transmis à la commune de Peymeinade en LRAR le 12 août 2022

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Brandeis', written over a circular stamp or mark.

Alain Brandeis

Ingénieur général honoraire des ponts, des eaux et des forêts

DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. CONCLUSIONS MOTIVÉES

- 1.1. Sur l'objet de l'enquête et son organisation, sur la finalité et les enjeux du projet de déclassement et sur la sensibilité du dossier
- 1.2. Une enquête sous tensions, suscitant une large participation et recueillant un avis unanimement défavorable au projet de déclassement
- 1.3. Un climat de tension que la gestion du projet, la communication et les réponses de la commune ne contribuent pas à apaiser
- 1.4. Le parking Lebon, plus qu'un simple espace de stationnement
- 1.5. L'impasse Lebon ne fait pas que desservir le parking Lebon
- 1.6. La réduction des places de stationnement pendant les travaux
- 1.7. La durée des travaux et leur impact sur l'activité économique, la vie locale et l'environnement : deux questions essentielles non abordées par le dossier d'enquête alors qu'elles sont la conséquence directe du déclassement projeté
- 1.8. Un projet de déclassement anticipé qui n'a pas anticipé les difficultés ni leur résolution
- 1.9. Les observations du public portant sur la qualité de vie et sur la "vie de village" à Peymeinade
- 1.10. Un bilan avantages et inconvénients défavorable au projet de déclassement

2. AVIS SUR LE PROJET

1. CONCLUSIONS MOTIVÉES

1.1. Sur l'objet de l'enquête et son organisation, sur la finalité et les enjeux du projet de déclassement et sur la sensibilité du dossier

L'enquête publique sur le projet de déclassement du domaine public routier communal pour l'impasse et le parking Lebon a été prescrite par décision du maire de Peymeinade n°AR 2022-22B en date du 7 juin 2022. Cette enquête s'est déroulée en mairie de Peymeinade du lundi 27 juin à 9 h jusqu'au mardi 12 juillet 2022 à 16 h 30, soit une durée de 16 jours consécutifs.

Le parking Lebon, desservi par l'impasse du même nom à partir de l'axe de circulation majeur de Peymeinade (RD 2562 qui relie Grasse à Draguignan) est aujourd'hui le principal lieu de stationnement public gratuit du centre ville avec une capacité de 178 places.

Cette enquête a été prescrite au titre de l'article L.141-3 du Code de la Voirie Routière qui s'applique aux opérations de déclassement du domaine public de voies communales ayant pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par ces voies.

La procédure de déclassement du domaine public par anticipation au titre de l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) a été engagée pour ce parking et l'impasse qui le dessert, avec comme finalité pour la commune de concrétiser l'aliénation des biens qu'elle a décidée par délibération du n°2021-053 du 7 avril 2021 et actée par une promesse de vente signée avec la SAGEM le 23 décembre 2021.

La finalité de cette procédure est de permettre la réalisation par la SAGEM du programme d'aménagement de la ZAC Espace Lebon, approuvé par le conseil municipal par délibérations n°2019-032 et 33 du 20 juin 2019 et pour lesquels deux permis de construire ont été délivrés les 22 mars et 19 mai 2022 pour 6 bâtiments d'une surface de plancher de 12 612 m² sur les terrains appelés à être déclassés et dont la désaffectation n'a pas encore été constatée.

La présente enquête ne porte pas sur les objectifs ni le contenu du projet de ZAC, ni sur le déclassement de la totalité de l'espace public communal nécessaire à cet aménagement (environ 2,3 ha), mais uniquement sur le déclassement du domaine public routier communal de l'impasse Lebon et du parking éponyme, représentant une emprise de 5 736 m² soit environ 25 % de la surface totale de l'aménagement prévu.

Par ailleurs le dossier d'enquête indique que pendant les travaux d'aménagement de la ZAC un parking provisoire gratuit (d'une moindre capacité) remplacera le parking Lebon dans l'attente de la construction d'un nouveau parking public d'une capacité équivalente à l'actuel, dont une partie sera en extérieur et l'autre en souterrain.

Le dossier d'enquête indique aussi, de façon sommaire, qu'à l'issue des travaux les nouveaux espaces de voirie réalisés seront rétrocédés à la commune.

Le projet de déclassement présenté à l'enquête représente un enjeu important au regard de la réalisation du programme de la ZAC, puisqu'en l'absence de déclassement la commune ne pourrait pas honorer sa promesse de vente à l'aménageur et les travaux objet des permis de construire déjà accordés ne seraient pas mis en œuvre.

Le déclassement projeté revêt une sensibilité particulière, dont la compréhension nécessite de resituer le projet dans son contexte, avec les deux grands enjeux suivants :

- La question de la circulation, des accès et du stationnement au centre ville est très délicate dans cette commune. Le parking Lebon remplit aujourd'hui une fonction sociale et économique vitale pour ce centre village, qu'il apparaît primordial de préserver. Ce point de vue fait d'ailleurs l'unanimité. L'enquête est certes limitée au déclassement mais ce qui intéresse le public est de continuer à pouvoir circuler, accéder et stationner : dans ce contexte et par cohérence, le projet de déclassement présenté devrait être apprécié en l'élargissant à celui d'un transfert des différentes fonctions assurées par le parking Lebon ;
- La question du réaménagement du centre ville est aussi une question sensible et le déclassement projeté est difficilement dissociable du projet plus global dans lequel il s'insère. Or au lieu de rassembler, ce projet global divise : depuis sa création en 2017 la ZAC Espace Lebon fait l'objet de prises de positions contrastées³ et qui se sont exacerbées au fil du temps. Celles-ci ont occupé une place importante dans la campagne pour les élections municipales de 2020. La nouvelle municipalité a renégocié le programme d'aménagement dans le sens d'une diminution du nombre de logements et d'un accroissement des espaces verts. Malgré cela, la polémique autour de ce projet continue et des associations se sont constituées contre le projet actuel. Ce climat de division a évidemment pesé dans le déroulement de la présente enquête.

Ce double contexte particulier diffère du cadre habituel de la majorité des projets de déclassement du domaine public : on est bien loin ici d'un déclassement après constat d'abandon d'usage. Dans ces conditions et pour mener à bien sa délicate mission, le commissaire enquêteur s'est efforcé de rester dans le sujet de l'enquête publique proposée en limitant ses conclusions et avis aux questions liées au déclassement, tout en estimant opportun d'élargir son approche aux conditions, impacts et conséquences de ce déclassement et d'entendre avec bienveillance, impartialité et indépendance les différentes perceptions suscitées par ce projet.

1.2. Une enquête sous tensions, suscitant une large participation et recueillant un avis unanimement défavorable au projet de déclassement

Le contexte évoqué précédemment a pesé dans le déroulement cette enquête publique, le climat de tension s'étant manifesté notamment par :

- la disparition constatée, sur les lieux du projet, de l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête,
- des prises de position sur les réseaux sociaux contre le déclassement,
- des affichettes "**NON A LA Z.A.C. LEBON**" apposées sur les vitrines de commerces à proximité immédiate des lieux du projet,
- des affiches avec le même intitulé, anciennes mais toujours présentes et appelant à signer une pétition sous l'égide d'une association locale.

³ A titre d'illustration, résultats de deux pétitions en ligne sur le site <https://www.change.org/> relatives au projet de ZAC Espace Lebon, toutes deux lancées il y a un an : une pétition **contre** le projet recueille **412** signatures, une pétition **pour** le projet recueille **14** signatures.

Avec 42 contributions, émanant de 48 signataires, l'enquête a suscité une participation importante, supérieure à ce qui est habituellement observé dans ce type de procédure.

Cette forte mobilisation et le positionnement des avis, unanimement défavorables au déclassement projeté, ainsi que le contenu de ces avis dont la plupart abordent aussi le projet de ZAC, traduisent également la tension qui s'est exercée autour de cette consultation.

Cette participation exprimant un positionnement défavorable au projet est deux fois supérieure à celle constatée pendant la dernière phase de concertation sur l'aménagement de la ZAC qui a été organisée par la commune en novembre 2021 (une vingtaine de personnes avaient participé aux ateliers participatifs).

1.3. Un climat de tension que la gestion du projet, la communication et les réponses de la commune ne contribuent pas à apaiser

La gestion du projet de déclassement par la commune et la communication de celle-ci, ainsi que les réponses de la commune au public et au commissaire enquêteur n'ont pas favorisé et ne favorisent pas l'apaisement qui aurait pu être recherché, comme le montrent les exemples suivants.

La gestion du projet :

- étude d'impact pluriannuelle annexée à la délibération de cession des terrains n°2021-053 du 7 avril 2021 : cette étude, obligatoire avant de décider un déclassement anticipé, était destinée à éclairer le conseil municipal sur les risques d'une telle décision. Il est très surprenant que les résultats de la future enquête publique à conduire pour le déclassement du parking et de l'impasse n'aient pas été considérés à l'époque comme un possible aléa ;
- signature de la promesse de vente à l'aménageur antérieure à la présente enquête publique, absence de communication sur cette signature dans les informations de la commune sur l'avancement du projet (bulletin municipal), absence de cette mention au dossier d'enquête alors qu'il s'agit d'un acte déterminant dans l'avancement et la gestion du projet de déclassement ;
- permis de construire délivrés avant signature de la vente des terrains, avant réalisation de l'enquête publique de déclassement des terrains sur lesquels ces constructions sont prévues, information correspondante non mentionnée au dossier d'enquête alors qu'il s'agit, là-aussi, d'un acte déterminant dans l'avancement et la gestion du projet de déclassement.

Ces trois exemples cumulés montrent qu'à chacune de ces étapes, la commune a pris des décisions ou s'est projetée en anticipant sur les résultats de la présente enquête publique qu'elle a manifestement considérée comme une simple formalité. Le manque de transparence autour de ces décisions ainsi que cette anticipation systématique depuis plus d'un an, que les réponses de la commune ont confirmées voire expliquées mais pas justifiées dans le cadre d'une conduite prudente de projet, ne favorisent pas l'acceptabilité du projet de déclassement pour le public. Sans même parler des risques pris par la commune, mais simplement au regard de la présente enquête que j'ai été chargé de conduire, une telle gestion, qui fait peser un poids aussi énorme pour son issue favorable, qui réduit la portée de cette consultation et envoie au public le signal d'un avancement inéluctable du projet, n'est pas acceptable.

La communication de la commune autour de l'enquête publique :

Cette communication, ou plutôt l'absence de communication, n'a pas non plus favorisé l'acceptabilité du projet de déclassement par le public : en effet aucune annonce anticipée de cette enquête ni explication de cette procédure complexe n'ont été délivrées par la commune depuis 2020 dans sa communication habituelle (bulletin municipal par exemple) ni dans sa communication spécifique sur le projet de ZAC (série "*Les vidéos de Peymeinade*" avec interviews de l'équipe municipale diffusée sur YouTube par exemple) et ce jusqu'à la décision du maire de la prescrire ; l'annonce officielle de l'enquête qui en est résultée après signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête s'est limitée au strict minimum réglementaire, vidant de son sens le texte précisant que « *l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé* ». Ce contexte n'a pas favorisé l'appropriation par le public des problématiques spécifiques liées au déclassement anticipé du domaine public et il n'est pas étonnant dans ces conditions qu'il se soit autant exprimé dans la présente enquête sur le projet de ZAC, qui reste pour lui et quoi qu'on en dise, la question de fond.

Les réponses de la commune au public et au commissaire enquêteur :

Dans ses réponses ou commentaires sur les observations du public, la commune a apporté quelques précisions, corrigé certaines affirmations ou démenti des craintes, mais elle a répondu de manière très partielle, voire n'a pas du tout répondu aux quelques demandes, propositions ou suggestions émises. De plus elle a évacué complètement la question des impacts du projet de déclassement et considéré 98 % des avis émis comme hors sujet ou dépassant le cadre de l'enquête, notamment chaque fois que le sujet de la ZAC était abordé par les intervenants.

Cette manière de procéder me semble peu respectueuse pour les auteurs de ces contributions qui ont fait l'effort de participer à la consultation. Pour ma part j'ai pu mesurer, dans mes contacts verbaux à l'occasion de mes permanences, les réelles inquiétudes suscitées par le projet de déclassement, mais aussi leur attachement à la vie de village actuelle de Peymeinade ainsi que leur bonne foi.

Il convient de rappeler ici l'objet d'une enquête publique qui est d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative (Code des Relations entre le Public et l'Administration, article L.134-2).

Par ailleurs la dissociation systématique ainsi opérée par la commune entre le projet de déclassement et le projet d'aménagement global de la ZAC, est contradictoire avec les réponses qu'elles a apportées au commissaire enquêteur ou avec ses propres pratiques, entretenant ainsi le mélange des genres qu'elle prétend vouloir éviter :

- affichage par la commune de l'avis d'enquête publique pour le déclassement sur le panneau informatif de la ZAC comportant les permis de construire délivrés,
- réponses au commissaire enquêteur sur la gestion du projet de déclassement par un argumentaire faisant référence à la concertation conduite sur le projet de ZAC.

Enfin, l'"avertissement" infligé par la commune en préambule à ses réponses au commissaire enquêteur n'était pas indispensable pour apaiser le climat tendu de cette enquête. La tonalité de ces réponses n'est pas non plus de nature à favoriser le nécessaire retour à une gestion sereine de ce projet.

1.4. Le parking Lebon, plus qu'un simple espace de stationnement

Le rapport de présentation du dossier de création de la ZAC Espace Lebon approuvé par délibération du conseil municipal n°2017-022 du 30 mars 2017 qualifiait le site de ce projet comme stratégique pour le développement de la commune de Peymeinade en soulignant notamment « *l'importance qu'il revêt pour les habitants, le parking Lebon actuel étant un espace de rencontre et de stationnement prisé par les peymeinadois* ».

L'attachement très fort à ce parking, que j'ai moi-même pu constater pendant l'enquête, se justifie bien sûr par la centralité de ce lieu, par sa facilité d'accès et son mode de gestion (stationnement gratuit, dont une partie en zone bleue), mais aussi par son environnement arboré (plusieurs contributeurs le qualifient d'îlot de verdure et de fraîcheur pour le centre ville et son accès est aujourd'hui public contrairement aux actuels "futurs espaces verts" annoncés dans la ZAC), par les informations auxquelles il permet d'accéder et par les rencontres et la convivialité qu'il occasionne ou procure : panneau d'informations à sa sortie, lien avec les maisons d'associations, police municipale, services communaux présents autour du site. Il est donc réducteur de présenter ce parking seulement comme un espace de stationnement, même si ce dernier reste aujourd'hui peu valorisé et que l'imperméabilisation de son sol ou l'absence de places dédiées à la recharge des véhicules électriques ou aux vélos par exemple n'en font pas non plus un modèle environnemental ni de développement durable.

Il n'en demeure pas moins que ce contexte rend à la fois compréhensible, légitime et pertinent que le public se soit exprimé dans l'enquête non seulement sur le nouveau parking public (craintes par exemple que tout ou partie des 180 places publiques ne soient accaparées par les véhicules des nouveaux logements privés, se retrouvent inondées ou encore ne deviennent payantes), mais aussi sur le devenir des espaces verts dans le projet de ZAC, sur la convivialité ou non de la future place publique qui sera créée dans l'aménagement, autant d'éléments qui leur sont supprimés avec la fermeture du parking Lebon. La réponse systématique du porteur de projet se limitant à considérer ces questions, ainsi que beaucoup d'autres, comme "hors sujet" est assez affligeante.

1.5. L'impasse Lebon ne fait pas que desservir le parking Lebon

Si les ayants droits bénéficiant d'accès sur le parking Lebon ont été identifiés dans le dossier d'enquête, informés spécifiquement avant l'enquête et avec, pour l'un d'entre eux au moins, recherche d'une solution pour recréer un accès véhicule depuis l'avenue de Boutiny, étude débouchant sur un accord de l'intéressé, il en va différemment pour ce qui est de l'impasse Lebon.

Ce petit espace dont la longueur mesure 50 mètres seulement était pourtant facile à étudier. La seule fonction qui lui est assignée selon le dossier d'enquête serait d'assurer la liaison avec le parking Lebon depuis ou vers l'avenue de Boutiny.

Cependant cette impasse dessert aussi un bâtiment privé qui ne fait pas partie du périmètre de la ZAC et qui compte des commerces et services. L'enquête aura certes permis d'identifier cette difficulté (grâce à la contribution L1) que la commune n'avait manifestement pas anticipée, comme en témoigne cette réponse au commissaire enquêteur : « *L'enquête peut soulever des questions particulières qui n'avaient pas été envisagées et auxquelles la commune s'efforcera de répondre au cas par cas (les remarques de "Rayons de Soleil" par exemple)* ».

Il n'empêche que les conditions d'usage et d'accès aux locaux du magasin Rayons de Soleil pour ses propriétaires, employés, clients et fournisseurs (accès piéton mais aussi véhicule qui demeure indispensable) seront fortement compromises sinon impossibles ou dangereuses pendant la phase travaux. La durée de ces travaux et des nuisances correspondantes ne s'apprécie ni en jours ni en semaines ni même en mois, mais bien en années. Quelles que soient les mesures prises, un projet de déclassement correctement préparé n'aurait pas éludé cette question et aurait apporté des réponses étudiées et concertées avec le propriétaire concerné. Dans le cas d'espèce, non seulement le propriétaire n'a jamais été approché par la commune ni par l'aménageur, mais ses demandes de rendez vous depuis presque cinq mois avec la municipalité sont demeurées vaines, et désormais la commune renvoie le traitement de ce cas à une étape ultérieure, ce qui est difficilement acceptable.

La présente enquête aura donc révélé que l'impasse Lebon ne fait pas que desservir un parking, elle est aussi une voie d'accès pour au moins un commerce. Ce constat tardif remet en cause la désaffectation de cette voie envisagée par le projet de déclassement.

Puisque le déclassement de l'impasse Lebon ne pourra être prononcé qu'après avoir constaté la désaffectation de ce bien, on voit mal, sauf à faire fermer ce commerce, comment et quand le déclassement projeté pourra intervenir. Ce constat hypothèque aussi la mise en œuvre du projet global de déclassement et donc la cession à l'aménageur en vue des travaux, puisque le site du parking Lebon sur lequel doit intervenir la construction des bâtiments de la ZAC n'est actuellement desservi que par cette seule voie.

Enfin, la commune n'a pas répondu aux critiques du public sur la justification apportée, dans le dossier d'enquête, au déclassement de l'impasse Lebon par sa faible accessibilité ou dangerosité pour les piétons : après visite des lieux je trouve cette observation pertinente puisqu'il existe bien un cheminement piéton spécifique et sécurisé entre la maison de l'emploi et le mur.

1.6. La réduction des places de stationnement pendant les travaux

Le dossier d'enquête indique que le parking provisoire sera ouvert de manière consécutive à la fermeture du parking Lebon, qu'il sera gratuit et qu'il restera en service jusqu'à la mise en service des nouvelles places de stationnement construites par l'aménageur et les promoteurs de la ZAC.

La commune a répondu de manière satisfaisante aux questions du public et du commissaire enquêteur sur l'éloignement relatif de ce parking (distance supplémentaire au centre ville non significative par rapport au parking Lebon).

Néanmoins le nombre de places inférieur à la capacité actuelle du parking Lebon (115 places au lieu de 180, soit une réduction de - 36 %) a suscité, fort légitimement, un grand nombre d'observations du public.

Le déficit de places est reconnu par la commune mais les réponses de la commune à ce sujet sont assez contradictoires et ne rassurent pas sur l'issue de cette question :

- d'une part elle s'efforce de démontrer que toutes les places du parking Lebon ne sont pas toujours utilisées, même en période de pointe ; si c'est le cas alors pourquoi construire un nouveau parking en centre ville, souterrain de surcroît et donc coûteux, pour la même capacité ?

- d'autre part elle annonce une réflexion en cours pour la recherche de places supplémentaires ; soit mais là encore on est surpris, pour un projet dont l'avancement est affiché comme une priorité, par l'absence de solutions concrètes et qui auraient dû figurer au dossier d'enquête.

Il s'avère en tout cas que la recherche de places de stationnement provisoires supplémentaires est loin d'être aboutie et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune concertation avec les habitants, riverains et acteurs économiques. Dans ces conditions j'estime que cette situation hypothèque la réussite du projet et qu'il est prématuré de décider à ce stade la fermeture du parking Lebon.

1.7. La durée des travaux et leur impact sur l'activité économique, la vie locale et l'environnement : deux questions essentielles non abordées par le dossier d'enquête alors qu'elles sont la conséquence directe du déclassement projeté

Dès lors que le projet de déclassement prévoit un parking provisoire pendant les travaux, puis un reclassement des espaces publics à l'issue de ces travaux, on attend que le dossier fournisse un minimum d'éléments sur le calendrier de l'opération.

L'absence totale de données à ce sujet dans le dossier d'enquête est anormale. Les observations du public sur la longueur des travaux estimée par lui à 4 ou 5 ans n'ont provoqué aucune réaction ni commentaire de la commune. Il aura fallu que le commissaire enquêteur pose ces questions pour amener la commune à les fournir, ce qui est aussi anormal.

La durée de ces travaux, qui vont se mesurer en années, avec toute l'incertitude qu'un projet de cette nature peut comporter dans la fiabilité de prévision, est pourtant un paramètre essentiel pour les habitants, riverains et acteurs économiques. Le manque de transparence à leur sujet alors que ces travaux découlent directement du déclassement, dont l'échéance n'est pas non plus précisée au dossier, est regrettable.

Il en va de même pour les conséquences, impacts ou risques induits par ce projet de déclassement, qu'ils soient directs (difficultés d'accès, de circulation, de stationnement, nuisances liées aux travaux pour les riverains) ou indirects (baisse de la fréquentation des commerces et services du centre ville pendant les travaux, fortement redoutée et pas nécessairement réversible).

De très nombreuses observations du public portent sur ces impacts. Non seulement elles sont ignorées par le dossier d'enquête mais, à mon grand regret, la commune n'a pas apporté de réponses concrètes à ces inquiétudes, que pour ma part j'estime légitimes, pertinentes et liées au projet de déclassement.

1.8. Un projet de déclassement anticipé qui n'a pas anticipé les difficultés ni leur résolution

Le dossier de ce projet a souffert d'un manque de transparence et d'une communication défectueuse comme on l'a vu plus haut, mais aussi d'une impréparation manifeste.

Les exemples déjà donnés plus haut ne manquent pas pour illustrer ce constat :

- décision de vente des terrains et attribution des permis de construire devant les résultats de l'enquête publique de déclassement et anticipant sur une issue favorable de celle-ci ;
- difficultés de la commune pour apporter des réponses concrètes aux légitimes observations du public, trop systématiquement balayées par la mention "hors sujet" ;
- difficulté d'accès non identifiée pour certains commerces (Rayons de Soleil), compromettant leur activité mais aussi la désaffectation de la voie à déclasser ;
- insuffisance des places de stationnement provisoires pendant les travaux, sans solution opérationnelle à ce stade ;
- absence d'information au public sur l'échéance du déclassement et sur le calendrier de l'opération jusqu'au reclassement annoncé ;
- absence d'une communication appropriée, dans les mois qui ont précédé l'enquête, sur les décisions prises et sur les démarches en cours pour faire avancer le projet de ZAC, sur la procédure — assez complexe — de déclassement anticipé du domaine public, puis sur l'enquête elle-même.

A ces exemples on peut ajouter les éléments suivants :

- concertation inexistante sur la question du déclassement et de ses impacts ; certes la commune n'avait pas d'obligation réglementaire à ce sujet, mais pas non plus d'interdiction à le faire ; on peut regretter, toujours dans l'idée de favoriser le dialogue et la recherche de solutions, que la commune n'ait pas jugé opportun d'étendre le supplément de concertation proposé au public après la révision de l'aménagement décidée en 2021, aux questions pratiques de déroulement du chantier pour limiter la gêne occasionnée, en lien avec les acteurs économiques et les riverains, ou encore à la préservation des arbres et espaces verts en dehors des trois parcs prévus dans l'aménagement.
- absence de réponses de la commune sur le fond aux très nombreuses observations du public dénonçant l'insuffisance des infrastructures et équipements publics que les conséquences directes du projet de déclassement vont aggraver. Là encore, mais sans me prononcer sur leur pertinence car je manque d'éléments à ce sujet, j'estime quant à moi que ces préoccupations sont légitimes et qu'elles méritent un traitement adapté de la part de la commune.

1.9. Les observations du public portant sur la qualité de vie et sur la "vie de village" à Peymeinade

De nombreuses observations du public ont porté sur cette question de la qualité de vie ou sur le maintien d'une "vie de village" à Peymeinade à laquelle la plupart des habitants, notamment les plus anciens, aspirent.

Bien que cette question ne soit pas directement liée au déclassement projeté, elle mérite quand même une attention du commissaire enquêteur et il devrait en être de même de la commune.

Pour ma part j'estime que les documents de planification urbaine à l'échelle communale (PLU dont OAP) ou intercommunale (PDU récemment approuvé, SCOT) mériteraient que le public s'intéresse davantage à leur élaboration et toute initiative pour mieux associer les habitants à ces procédures complexes sont bonnes à prendre. J'ai constaté en effet, en me référant aux rapports du commissaire enquêteur de l'enquête publique sur le PLU de 2017 et à la délibération faisant suite à la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée du PLU de 2021 pour faire évoluer l'OAP n°1 (ZAC Lebon), que ces procédures n'avaient pas suscité une forte attention du public. C'est sans doute dommage car c'était le bon moment pour aborder cette question de la conception du cœur de village.

Par ailleurs il faut reconnaître aux élus des communes du moyen pays des Alpes-Maritimes les difficultés auxquelles ils sont confrontés en matière d'urbanisation, d'infrastructures et d'organisation des déplacements, tant est forte la demande pour venir habiter dans les communes de taille moyenne comme Peymeinade. Il leur faut souvent arbitrer entre des enjeux contradictoires que les observations des habitants actuels ont bien mis en évidence.

Les élus doivent bien sûr rester attentifs à la qualité de vie de leurs habitants, néanmoins il faut aussi tenir compte que l'État leur impose aussi à présent de :

- favoriser la mixité sociale (taux insuffisant de logements sociaux),
- lutter contre l'étalement urbain (prédominance jusqu'à présent, voire exclusivité, de l'habitat sur un modèle unique, celui de la villa provençale, au détriment des espaces agricoles qui ont presque complètement disparu et des quelques espaces naturels devenus résiduels),
- lutter à leur niveau contre le changement climatique et s'y adapter en promouvant des constructions conformes aux normes d'isolation, plus économes en énergie et en ressources naturelles.

Ces nouveaux impératifs qui certes peuvent heurter les habitudes ou induire des changements non souhaités ni acceptés par certains, ont des conséquences amenant les communes, parfois malgré elles, à réviser leur conception de l'urbanisation. Cela bien sûr pose la question de l'identité villageoise mais aussi du débat et de la concertation autour de ces nouvelles approches... ce qui dépasse largement le cadre de la présente enquête !

1.10. Un bilan avantages et inconvénients défavorable au projet de déclassement

Compte tenu de l'importance de la mobilisation contre ce projet de déclassement du domaine public, des aspects négatifs mis en évidence dans sa gestion ou qui restent en suspens sans solution à ce stade, j'estime que les difficultés actuelles engendrées par le déclassement au niveau social, environnemental et économique, insuffisamment analysées et non résolues, ainsi que celles rencontrées par la commune pour réussir et conclure un dialogue équilibré et apaisé avec toutes les parties prenantes de ce projet, sont aujourd'hui prédominantes au regard des avantages que ce projet est sensé devoir procurer dans le futur, que ce soit sur un plan social (offre de logements), économique (revitalisation et développement du centre ville) et environnementale (logements aux normes de construction, économies d'énergie et de ressources).

Dans ces conditions, la décision de transférer le parking Lebon et l'impasse Lebon dans le domaine privé de la commune pour céder ces terrains à un aménageur sans résolution des problèmes soulevés, est beaucoup trop risquée et s'avère prématurée à ce stade.

2. AVIS SUR LE PROJET

Au terme de ma mission de commissaire enquêteur et au vu du dossier d'enquête, du déroulement et des résultats de cette enquête, des réponses de la commune de Peymeinade aux observations du public et au commissaire enquêteur et de l'ensemble des investigations que j'ai pu conduire dans le délai imparti,

CONSIDÉRANT

- les décisions prises par la commune de Peymeinade en matière de planification urbaine et d'aménagement pour son centre ville, notamment approbation de son plan local d'urbanisme en 2017, approbation de la création de la ZAC Espace Lebon en 2017, approbation du programme d'aménagement et d'équipement de cette ZAC en 2019, modification simplifiée du plan local d'urbanisme en 2021,
- le code général de la propriété des personnes publiques, le code de la voirie routière mais aussi le code des relations entre le public et l'administration qui a été oublié par le porteur de projet dans la présente enquête,
- le caractère particulièrement sensible du projet soumis à l'enquête, compte tenu de son contexte (liens étroits entre le déclassement projeté et le projet d'aménagement de l'Espace Lebon qui fait l'objet de polémiques entretenues dans cette commune depuis de nombreuses années) et de ses spécificités par rapport à d'autres projets de déclassement du domaine public (il s'agit ici d'un déclassement par anticipation, en vue de la vente de biens dont l'usage public n'a pas cessé et qu'il reste indispensable de continuer à satisfaire),

SOULIGNANT

- les nombreux manques du dossier mentionnés dans mon rapport d'enquête, les insuffisances dans l'information du public et dans la préparation et la gestion de ce projet,

CONSTATANT

- les résultats de l'enquête publique qui a suscité une large participation et recueilli des avis unanimement défavorables au projet de déclassement présenté,
- l'absence de solutions concrètes apportées par le porteur de projet à la plupart des problèmes restant en suspens concernant l'accès, la circulation et le stationnement,
- les divisions et appréhensions suscitées par le projet d'aménagement de l'espace Lebon, que la commune n'a pas réussi à ce jour à résorber ni à apaiser,

DÉPLORANT

- une gestion par la commune du projet de ZAC qui a anticipé à plusieurs reprises sur l'issue de la présente enquête alors que la mise en œuvre du projet d'aménagement est conditionnée par le déclassement projeté,
- un manque d'anticipation, par le porteur de projet qui a paradoxalement choisi une procédure de déclassement anticipé, sur l'identification et la résolution des difficultés liées à ce déclassement,

REGRETTANT

- le manque de communication et d'explication au public par le porteur de projet en amont de la présente consultation, sur la procédure de déclassement anticipé objet de cette enquête,
- les incidents survenus pendant cette enquête et le climat de tension dans lequel elle s'est déroulée,
- que la commune n'ait pas répondu à toutes les préoccupations exprimées par le public ni contribué, par ses réponses, à faire baisser la tension autour de ce projet,
- les remarques du porteur de projet visant à réduire la portée de cette enquête,
- l'insuffisante prise en considération par le porteur de projet, des risques, impacts et conséquences du projet de déclassement pour la population notamment riveraine ainsi que pour les acteurs économiques,
- l'absence de concertation avant l'enquête en vue de réduire ces risques, impacts et conséquences,

ESTIMANT

- insuffisante la prise en compte, par le projet présenté, des intérêts des tiers,
- prématurée la fermeture aux usagers du parking Lebon non compensée par un nombre suffisant de places de stationnement provisoires,
- prématuré d'envisager la désaffectation de l'impasse Lebon étant donné son usage de desserte pérenne d'au moins un commerce.

Au bénéfice de ce qui précède, au titre de commissaire enquêteur ayant conduit la présente enquête publique en toute indépendance, j'émet un AVIS DÉFAVORABLE au déclassement du domaine public de l'impasse Lebon et du parking Lebon sur la commune de Peymeinade.

Finalisé à Cagnes-sur-Mer
et transmis à la commune de Peymeinade en LRAR le 12 août 2022

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alain Brandeis', written over a circular stamp or mark.

Alain Brandeis

Ingénieur général honoraire des ponts, des eaux et des forêts

TROISIÈME PARTIE : ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté municipal prescrivant l'enquête

Annexe 2 : Avis d'enquête

Annexe 3 : Certificat d'affichage

Annexe 4 : Parutions presse de l'avis d'enquête

Annexe 5 : Liste des observations du public parvenues hors délai

Annexe 6 : Compte-rendu de synthèse de l'enquête

Annexe 7 : Tableau récapitulatif des observations du public et réponses ou commentaires de la commune

Annexe 8 : Liste des questions du commissaire enquêteur à la commune

Annexe 9 : Mémoire en réponse de la commune

Annexe 10 : Liste des sigles utilisés

1. Arrêté municipal prescrivant l'enquête

AR2022-22
DAU/MC

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE PEYMEINADE

Extrait du registre des Arrêtés du Maire

Arrêté prescrivant l'enquête publique préalable au déclassement de l'impasse Lebon et du parking Lebon

Monsieur Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire de la Commune de PEYMEINADE

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L. 2141-1,

Vu le code de la voirie routière et notamment les articles L 141-3 relatif au classement et déclassement de voirie,

Vu le code de la voirie routière et notamment les articles R 141-4 à R 141-10 fixant les conditions de réalisation des enquêtes publiques relatives au déclassement de voirie,

Vu la délibération n° 2021-053 en date du 7 avril 2021 portant sur la cession des terrains communaux inclus dans le périmètre de la ZAC à la SAGEM, concessionnaire,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Vu la liste départementale des commissaires-enquêteurs des Alpes-Maritimes de l'année en cours,

ARRÊTE

ARTICLE 1

Il sera procédé à une enquête publique préalable en vue de déclasser du domaine public l'impasse Lebon et le parking Lebon.

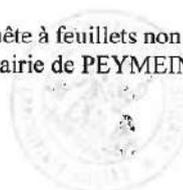
ARTICLE 2

Est désigné en qualité de Commissaire enquêteur, Monsieur Alain BRANDEIS, ingénieur général honoraire des ponts, des eaux et des forêts, en retraite.

Le Commissaire enquêteur siègera à la mairie de PEYMEINADE où sera déposé le dossier de mise à l'enquête.

ARTICLE 3

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté, paraphé et ouvert par le Commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de PEYMEINADE du 27 juin au 12 juillet 2022 inclus de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.



Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20220607-AR2022-22B-AR
Date de réception préfecture : 09/06/2022

Chacun pourra prendre connaissance du dossier, et éventuellement consigner ses observations sur le registre ou les adresser par écrit au Commissaire enquêteur à l'adresse suivante :
Mairie de Peymeinade - 11 boulevard Général de Gaulle – CS 35100 - 06 531 PEYMEINADE Cedex,
à l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur ou par courriel urbanisme@peymeinade.fr .
Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune : www.peymeinade.fr.

Le 6 juillet 2022 et le 12 juillet 2022, le Commissaire enquêteur recevra en personne les observations du public à la mairie de PEYMEINADE de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.

ARTICLE 4

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au public est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé ainsi que dans un journal local diffusé dans le département des Alpes-Maritimes. Il fera l'objet d'une seconde parution dans ledit journal dans les huit premiers jours de l'ouverture de l'enquête.

L'accomplissement de la mesure de publicité d'affichage, qui incombe au Maire, devra être justifié par un certificat d'affichage.

ARTICLE 5

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire enquêteur qui, dans le délai d'un mois, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

ARTICLE 6

Une copie du rapport du Commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de PEYMEINADE où s'est déroulée l'enquête.

ARTICLE 7

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées du Commissaire enquêteur. Ces demandes doivent être adressées à Monsieur le Maire de PEYMEINADE 11 boulevard Général de Gaulle – CS 35100 - 06 531 PEYMEINADE

ARTICLE 8

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté :

- Monsieur le Maire de PEYMEINADE
- Monsieur le Commissaire enquêteur

ARTICLE 9

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune ou d'un recours contentieux pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif par voie postale (18 avenue des Fleurs – CS61039 06050 NICE cedex 1) dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou par voie électronique à partir de l'application internet « télé recours citoyen » accessible par le site télé procédures www.telerecours.fr.

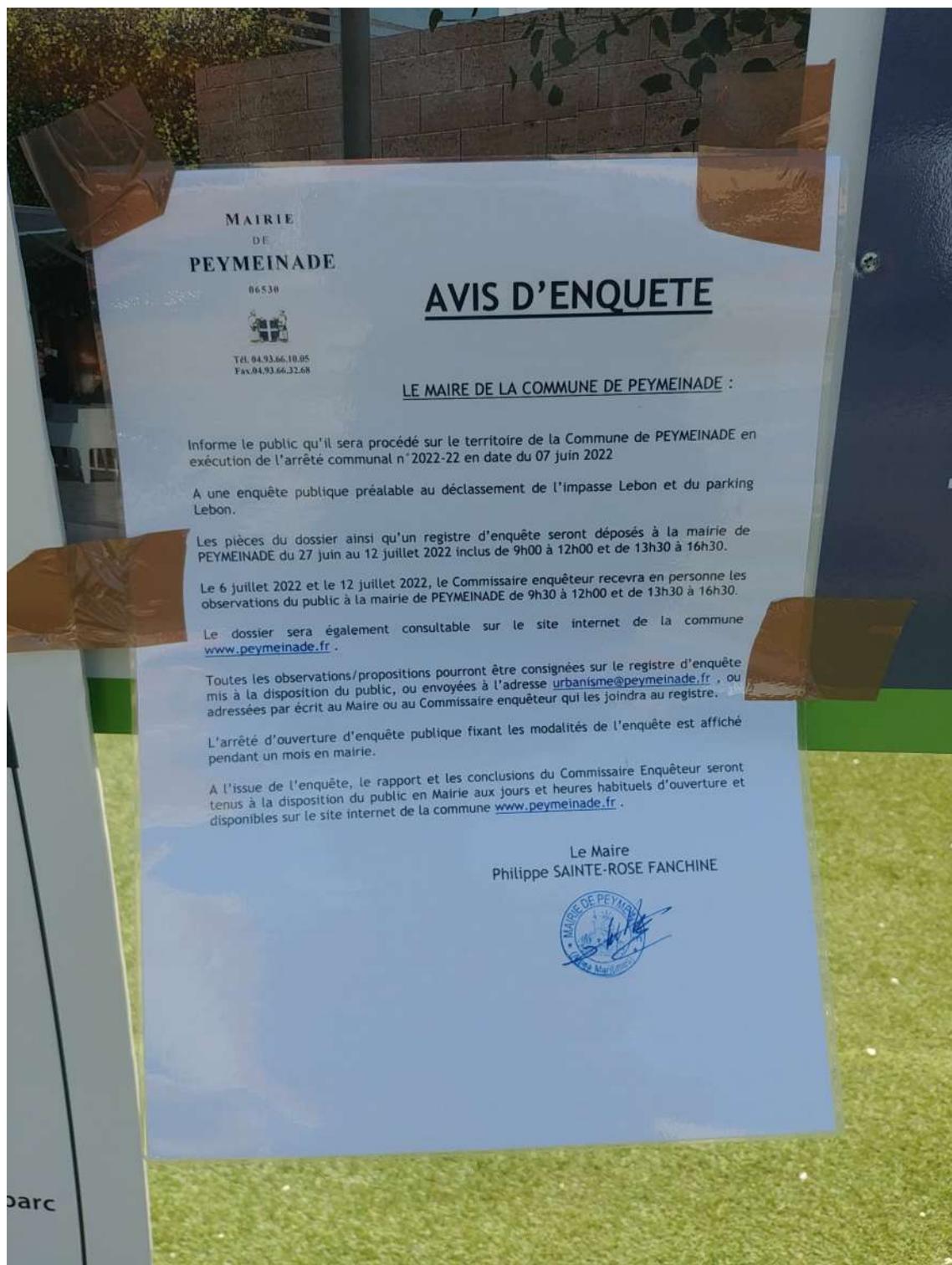
Fait à Peymeinade, le 7 juin 2022

Le Maire,
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE



Accusé de réception en préfecture
006-210600963-20220607-AR2022-22B-AR
Date de réception préfecture : 09/06/2022
Page 2 sur 2

2. Avis d'enquête



3. Certificat d'affichage



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Peymeinade, le 18 JUL. 2022

Direction Aménagement et Urbanisme
Affaire suivie par C. JAMONT
Références courrier: DAU-~~215~~2022-D

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire de la commune de Peymeinade,

Certifie avoir procédé à l’affichage en mairie de l’avis d’enquête publique préalable au déclassement de l’impasse Lebon et du parking Lebon.

Ce document a été affiché à compter du vendredi 10 juin 2022 jusqu’au mardi 12 juillet 2022 inclus.

Le Maire,
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE



Mairie de Peymeinade - 11 boulevard Général de Gaulle – CS 35100 - 06 531 PEYMEINADE CEDEX
Téléphone : 04 93 66 10 05 - Télécopie : 04 93 66 32 68
www.peymeinade.fr / contact : mairie@peymeinade.fr

Légaux

Conformément à l'article du 19 novembre 2021 relatif à la sanction et aux modalités de publication des décisions judiciaires et légales, le présent caractère est légal pour l'année 2022 à 180 € TTC pour les abonnés particuliers.

AVIS ADMINISTRATIFS

AVIS

Arrêté de création de la zone d'aménagement concerté « Parc Média » sur la commune de Nice

Par arrêté en date du 28 juin 2022, la zone d'aménagement concerté (ZAC) dite « Parc Média » a été créée sur la commune de Nice.

CESSATION DE GARANTIE

CESSATION DE GARANTIE

La Compagnie d'Assurance et de Garantie « Le Lion » a été déclarée en liquidation judiciaire par le Tribunal de Commerce de Paris le 12 mai 2022.

AVIS D'ENQUÊTES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le Maire de la Commune de Peymeinade informe les citoyens qu'il procède sur la commune de Peymeinade à l'enquête publique relative au projet de construction d'une maison individuelle.

VIE DES SOCIÉTÉS

DISSOLUTION

BARCOFF ASSETS LIMITED (Incorporated in the Cayman Islands) has been dissolved.

CONSTITUTION

Actes relatifs à la constitution de la SARL dite « SARL » au profit de la commune de Peymeinade.

nice-matin UN JOURNAL OFFICIEL HABILE POUR VOS ANNONCES LÉGALES

VIE DES SOCIÉTÉS MARCHÉS PUBLICS

AVIS ADMINISTRATIFS Adressez nos demandes par mail

Tel. 04 93 18 71 49 - legaux@nicematin.fr

Annonces

Particuliers passer votre annonce à payer par

04.93.18.70.00

Série aux différentes réformes apportées notamment par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ainsi que par l'arrêté du 22 décembre 2021, de nouvelles obligations d'affichage ont été adoptées pour les annonces immobilières.

Immobilier Alpes-Maritimes

VENTE 3 PIÈCES

NICE CENTRE...

Immobilier Alpes-Maritimes

VENTE 3 PIÈCES

NICE CENTRE...

Immobilier Alpes-Maritimes

VENTE 4 PIÈCES

NICE CENTRE...

Immobilier Alpes-Maritimes

VENTE 5 PIÈCES ET PLUS

NICE CENTRE...

Immobilier Alpes-Maritimes

TOUS SECTEURS

KANNES CALVIÈRE...

Immobilier Alpes-Maritimes

TOUS SECTEURS

MENTON CRÈVE COEUR...

KENO

Résultats des tirages du mercredi 29 juin 2022

Tirage du midi

2	12	13	14	19	20	22	24	43	47
49	51	55	59	60	62	63	66	67	68

Chiffres chanceux: **x 2**

1 984 018

Tirage du soir

3	5	8	12	16	19	21	22	26	
31	33	35	38	40	45	53	56	65	68

Chiffres chanceux: **x 2**

0 921 207

VENTE VIAGERS

Etude Lodet
04.93.80.75.24
www.etudelodet.com

Particuliers pour investisseurs: VIAGER, NEUF PROPRIÉTÉ, VENTE À TERME, cession et expertise gratuite, enlever le spécialiste de vos expériences.

LOCATION 3 PIÈCES

NICE CENTRE...

CHAMBRE dans résidence sécurisée, T3 individuel, fin 1800 avec ascenseur. Hall, séjour avec vue part, cuisine équipée, 2 chambres (garçon meublé), SDB avec wc, sol entièrement étendu à neuf en 2021, garage fermé 2 places, cave, 1.400€ - 1000 charges (Energie, Eau), C. Classe climat B, remise de permis théorique assurée. N.C. PARTICULIER. Tél: 04 93 08 19 19

LOCATION PROFESSIONS LIBERALES

TOUS SECTEURS

BEAU DOLU/VINCIAC, loca 2x 2x2m tout COPPE, emplacement exceptionnel, tout neuf, situé angle rue des Orchestres, Classe énergie: N.C. Classe climat: N.C. Disponible 2021. N.C. Loyer: 1.000€ - 100€ PARTICULIER. Tél: 04 93 07 45 56 / 04 93 25 47 30

LOCATION DEMANDES APPARTEMENTS

TOUS SECTEURS

URGENT, couple la pétillante avec 2 enfants très très agréable, recherche appartement 2 PIÈCES ou petit maison avec jardin, Secteur 10km maxi autour de Cannes et Antibes ou Val, 1500€ - 100€ PARTICULIER. Tél: 04 93 30 38 31

ACHAT APPARTEMENTS

TOUS SECTEURS

Particulier recherche CRDS DE CANNES et ses Cagnes sur Mer, 27 PIÈCES P&S exclusivement avec cave de parking, Budget 200 000€, investissement sérieux.

ACHAT VIAGERS

Azur Viager
04.93.38.04.44
www.azurviager.com

Bonne et excellente opportunité sur tout le Sud-Vost. Viager, séjours, vente à terme.

Immobilier Autres Départements

VENTE VILLAS

TOUS SECTEURS

MOLINI DI TRICOLA (Italie) superbe villa de caractère, grande, 2 niveaux, terrain environ 300m², 2 parkings, terrasse, piscine, étatisation, 4000€ PARTICULIER. Tél: 020 36 82 74 63

Immobilier Entreprises-Commerces

VENTE LOCAUX COMMERCIAUX

TOUS SECTEURS

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRES DE BIEN REAUX LOCAUX D'ACTIVITÉ ENTRE POTS 1/2 DEPLUS 30 ANS, NOUS POURRONS VOUS EN FAIRE UN BIEN COMMERCIAL. N.C. Classe climat: N.C. Disponible 2021. N.C. Loyer: 100€ CC PARTICULIER. Tél: 04 93 18 71 49

Immobilier Entreprises-Commerces

TOUS SECTEURS

CHERCHÉ à adopter chien de garde mâle, 7 kg max, 5 à 7 ans max. Secteur Estuaire Hyères. PARTICULIER. Tél: 04 94 06 08 58

Immobilier Entreprises-Commerces

TOUS SECTEURS

CHERCHÉ à adopter chien de garde mâle, 7 kg max, 5 à 7 ans max. Secteur Estuaire Hyères. PARTICULIER. Tél: 04 94 06 08 58

Immobilier Entreprises-Commerces

TOUS SECTEURS

CHERCHÉ à adopter chien de garde mâle, 7 kg max, 5 à 7 ans max. Secteur Estuaire Hyères. PARTICULIER. Tél: 04 94 06 08 58

LOTO

Résultats du tirage du mercredi 29 juin 2022

16	24	26	43	47	9
----	----	----	----	----	---

5 numéros à 100 000 €

5 numéros à 100 000 €	1	176 529,20 €
4 numéros à 10 000 €	21	2 051,70 €
3 numéros à 1 000 €	248	921,70 €
2 numéros à 100 €	1 401	64 €
1 numéro à 10 €	13 308	29,10 €
0 numéros à 5 €	25 438	11,90 €
0 numéros à 2 €	207 519	4,80 €
0 numéros à 1 €	340 557	2,20 €

0 921 207

A gagner au tirage SUPER LOTO du vendredi 1er juillet 2022

13 000 000 €

Alain BRANDEIS
Commissaire Enquêteur

5. Liste des observations du public parvenues hors délai

Les 8 observations parvenues hors délai et non retenues dans le bilan comptable effectué à la clôture de l'enquête, intervenue le 12 juillet à 16h30, concernent toutes des envois par mails.

Contributeurs	Jour et heure d'arrivée du mail en mairie de Peymeinade
Nicolas DALMASSO	Le 12 juillet à 16h56
Eric RIZZOTTO et Sandrine DEMARCHI RIZZOTTO	Le 12 juillet à 18h42
Nathy CASTI	Le 12 juillet à 18h49
Philippe HENNEUSE	Le 12 juillet à 20h01
Isabelle GRIGNE	Le 12 juillet à 20h12
Virginie GRIGNE	Le 12 juillet à 21h10
Mahamadou SIRIBIE	Le 12 juillet à 23h51
Agnès LAMBERT	Le 13 juillet à 0h02

6. Compte-rendu de synthèse de l'enquête

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT DE L'IMPASSE LEBON ET DU PARKING LEBON (COMMUNE DE PEYMEINADE)

du 27 juin au 12 juillet 2022

COMPTE-RENDU DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Bien que non exigé par le Code de la Voirie Routière ni par le Code des Relations entre le Public et l'Administration qui s'appliquent à la présente enquête, mais à l'instar des enquêtes régies par le Code de l'Environnement et notamment son article R.123-18, le présent compte-rendu est adressé à la commune de Peymeinade pour son information et en vue de recueillir :

- ses propres observations ou commentaires éventuels sur ce compte-rendu,
- ses réponses ou commentaires sur les observations et propositions du public,
- ses réponses aux questions du commissaire enquêteur dont la liste est jointe à ce compte-rendu.

Une réponse dans un délai ne dépassant pas 15 jours serait appréciée pour permettre au commissaire enquêteur de respecter le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour remettre son rapport et conclusions motivées.

1. Cadre de l'enquête et du projet

L'enquête publique sur le projet de déclassement du domaine public de l'impasse et du parking Lebon s'est déroulée en mairie de Peymeinade du lundi 27 juin à 9 h jusqu'au mardi 12 juillet 2022 à 16 h 30, soit une durée de 16 jours consécutifs.

Ce projet s'insère dans le cadre d'un aménagement plus global, celui de la ZAC Espace Lebon, dont la création a été décidée par délibération du conseil municipal n°2017-022 du 30 mars 2017. La présente enquête ne porte pas sur les objectifs ni le contenu du projet de ZAC, ni sur le déclassement de la totalité de l'espace public communal nécessaire à ce projet, mais uniquement sur le déclassement de l'impasse Lebon et du parking éponyme. Cette enquête a été prescrite pour permettre le déclassement projeté en vertu de l'article L.141-3 du Code de la Voirie Routière qui s'applique aux opérations de déclassement du domaine public de voies communales ayant pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par ces voies.

Figurant sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, j'ai été contacté par le service aménagement de la commune de Peymeinade puis désigné comme Commissaire Enquêteur pour conduire cette enquête, en vertu de l'arrêté municipal la prescrivant sous le n°AR 2022-22B pris par Monsieur le Maire de Peymeinade le 7 juin 2022.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

L'enquête a été organisée et s'est déroulée conformément aux modalités fixées par l'arrêté susvisé.

La disparition en cours d'enquête de l'avis d'enquête et de l'affiche reproduisant l'arrêté prescrivant l'enquête, qui avaient été fixés sur un panneau réservé par la commune aux "Affichages Libres" à la sortie du parking Lebon, est à signaler. A ma demande l'avis d'enquête a été remplacé le 7 juillet 2022.

Par ailleurs cette enquête est survenue dans une période de tension à propos du projet de ZAC Espace Lebon (tension perceptible sur les réseaux sociaux, constat en centre ville d'affichettes dans les vitrines de plusieurs commerces contre ce projet, persistance d'affiches d'une association ayant incité à signer une pétition à son encontre). Cette tension s'est répercutée au niveau de l'enquête publique pour le déclassement de l'impasse et du parking, qui a mobilisé un nombre relativement important de personnes par rapport à ce qui est observé habituellement dans ce type d'enquête.

3. Synthèse des observations du public

Conformément à l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête, j'ai tenu deux permanences en mairie de Peymeinade, les mercredi 06 juillet et mardi 12 juillet de 9 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 16 h 30.

À l'issue de cette enquête le bilan comptable des contributions exprimées par le public dans les délais impartis est le suivant :

Observations consignées dans le registre en mairie pendant les permanences du commissaire enquêteur	7
Observations consignées dans le registre en mairie en dehors des permanences du commissaire enquêteur, aux jours et heures d'ouverture de la mairie	17
Courriels adressés au commissaire enquêteur à l'adresse indiquée dans l'arrêté d'ouverture d'enquête (y compris courriels avec lettre ou document en pièce-jointe)	17
Lettres adressées au commissaire enquêteur en mairie de Peymeinade	1
Total des contributions reçues pendant la durée de l'enquête	42
Nombre total de signataires correspondants	48

8 autres observations par courriel sont parvenues en mairie le 12 juillet après la clôture de l'enquête. Elles n'ont pas été prises en compte et ne sont pas incluses dans le bilan ci-dessus.

Les contributions ont été numérotées dans leur ordre de dépôt ou d'arrivée, avec une initiale distincte pour celles déposées sur le registre (R1 à R24), reçues par mail (M1 à M17) ou par lettre (L1).

Le détail des 42 observations du public figure dans le tableau annexé au présent compte-rendu.

Ces contributions émanent :

- de particuliers résidant dans la commune pour ceux qui se sont identifiés ; les auteurs se sont parfois regroupés, d'où un nombre de signataires supérieur au nombre de contributions ;
- d'acteurs économiques (commerçants, services) exerçant leur activité à proximité immédiate de la zone du projet ou en centre ville (nombre identifié : 5) ;
- d'un collectif et d'une association locale, avec pour cette dernière deux observations distinctes de leurs co-présidents.

A noter en outre que l'une des deux contributions de cette association a été reprise en termes identiques ou voisins par quelques observations individuelles reçues le dernier jour.

Concernant la teneur des avis émis, on peut noter qu'aucune observation n'est favorable au projet de déclassement ni à l'aménagement en résultant. Toutes s'opposent au déclassement du domaine public de l'impasse et du parking et, le cas échéant, au projet de ZAC Lebon.

A part 3 contributions qui font état d'un avis défavorable sans plus de précision, toutes les autres sont argumentées avec un texte allant de quelques lignes à trois pages.

On note en outre que 6 contributions au moins contiennent des demandes, propositions ou contre-propositions, appelant une réponse ou une suite à donner par le porteur du projet.

3. Classement thématique des observations du public

A l'issue d'une analyse rapide, encore susceptible d'approfondissements, il apparaît possible de classer les contributions par catégorie et en fonction des thématiques abordées. Il en résulte la répartition suivante :

Observations portant sur...	Thèmes abordés	Observations concernées		
		Registre	Mails	Lettres
Impacts, Conséquences ou Risques du projet <u>Directs</u>	Accès des riverains à la voie ou à l'espace à déclasser <ul style="list-style-type: none"> à moyen terme, pendant les travaux à plus long terme, après les travaux 	R7,8,9,17,23	M1,4,8	L1
	Stationnement pour les usagers actuels du parking Lebon et du centre ville <ul style="list-style-type: none"> à moyen terme, pendant les travaux à plus long terme, après les travaux 	R7,8,9,13,14,19,20,22,23,24	M1,4,5,6,8,9,11,12	L1
	Trafic supplémentaire et aggravation des difficultés de circulation en centre ville <ul style="list-style-type: none"> à moyen terme, pendant les travaux à plus long terme, après les travaux 	R3,7,8,9,10,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23	M1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,13	
	Impacts sur l'environnement et le patrimoine <ul style="list-style-type: none"> nuisances/mises en danger pour les riverains pendant les travaux destruction arbres et espaces verts 	R9,14,15,16,17,18,19,21,23,24	M1,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,17	L1
Impacts, Conséquences ou Risques du projet <u>Indirects</u>	Fréquentation des commerces et services de l'impasse Lebon et de l'avenue de Boutiny <ul style="list-style-type: none"> à moyen terme, pendant les travaux à plus long terme, après les travaux 	R2,6,7,8,9,11,14,16,17,18,20,23	M1,2,4,5,6,8,11,12,13	L1
	Risque inondation susceptible d'être aggravé par une artificialisation accrue	R9,20	M2,8,13,16	
	Dévalorisation du patrimoine individuel au voisinage du nouvel espace	R5,11,15	M1	
Qualité de la vie à Peymeinade	Inadéquation des infrastructures et équipements publics actuels avec le projet	R3,7,8,9,10,13,14,16,17,18,19,20,21,22,23,24	M1,2,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14	
	Devenir souhaité, ou au contraire redouté, pour Peymeinade	R2,5,6,7,8,9,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24	M1,2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14	
Préparation et gestion du projet	Insuffisances du dossier	R9,13,19,22	M4,8,9,14,16,17	
	Insuffisance de la concertation	R9,17,19	M2,5,9,14	

Une analyse plus détaillée des observations du public, tenant compte notamment des réponses ou commentaires de la commune, figurera dans mon rapport.

4. Questions du commissaire enquêteur à la commune

À l'issue de l'enquête et de ses différentes investigations le commissaire enquêteur a recensé un certain nombre de questions qui de son point de vue nécessitent des éclaircissements.

Aussi sollicite-t-il le responsable du projet à ce stade en lui transmettant ces questions afin d'obtenir des réponses ou précisions de sa part. C'est l'objet du document ci-annexé.

Les réponses du porteur de projet seront consignées par le commissaire enquêteur dans son rapport.

Finalisé à Cagnes-sur-Mer et transmis à la Commune de Peymeinade, le 18 juillet 2022

Le Commissaire Enquêteur

A blue ink signature consisting of a stylized, circular shape with a vertical line extending upwards from the right side.

Alain Brandeis

Documents joints à ce compte-rendu :

- Tableau récapitulatif des observations reçues pendant l'enquête
- Questions du commissaire enquêteur à la commune

7. Tableau récapitulatif des observations du public et réponses ou commentaires de la commune

Enquête publique relative à la procédure de déclassement de l'impasse Lebon et du parking Lebon (commune de Peymeinade) du 27 juin au 12 juillet 2022

Tableau récapitulatif des observations du public pendant l'enquête et réponses ou commentaires de la personne publique responsable du projet

Observations consignées sur le registre (R), reçues par mail (M) ou par lettre (L) (texte intégral reproduit en annexe pour les 5 observations atteignant une page ou plus)

Réf.	Date réception	NOM Prénom	Nombre signataires	Adresse (si précisé)	Nature de l'avis	Thématiques évoquées
	Demandes ou propositions					
	Détail de l'observation					
	<i>Réponses ou commentaires de la personne publique responsable du projet (commune de Peymeinade)</i>					
R1	01/07/22	Mme BOUIS Marinette	1	Non précisé	Défavorable	—
	Non au déclassement de l'impasse Lebon et du parking Lebon.					
	<i>Observation non motivée</i>					
R2	01/07/22	Mme MARTINEZ Aurélie	1	Non précisé	Défavorable	Impact sur commerces et services Devenir de Peymeinade
	Non au déclassement de l'impasse Lebon et de son parking. Le parking Lebon représente le cœur de ville. Sans lui, mort de nos commerçants et de notre village !					
	<i>Observation non motivée. Cette observation n'est étayée par aucun argument en lien avec l'objet de l'enquête publique. Dans le projet de la ZAC, la configuration du parking Lebon sera modifiée. Une place arborée et piétonne sera créée. Elle sera assortie de commerces, services et logements dont les occupants seront d'autant de nouveaux clients.</i>					
R3	01/07/22	Mme COSTI M. et Mme SANTAFÉ M. TIXIER	4	Chemin du soleil Peymeinade	Défavorable	Impact sur circulation Inadéquation avec infrastructures
	Le projet, même si revu à la baisse est hors norme. Les difficultés de circulation sont déjà trop importantes.					
	<i>La commune prend acte de cette observation qui ne porte pas sur l'objet de l'enquête publique mais représente un avis sur le projet d'aménagement global de la ZAC. Sur la base du référentiel fourni par le Département des simulations de circulation ont été réalisées à l'horizon 2030 au regard de l'impact du projet sur l'avenue de Boutiny. Ces études ont montré le faible impact du projet sur la circulation. Ce dernier engendrerait une augmentation de trafic variant entre 4% (heure de pointe du matin) et 5% (heure de pointe du soir). A noter que le carrefour au droit du parking sur l'avenue Boutiny sera réaménagé avec un plateau surélevé, un élargissement et un tourne à gauche pour fluidifier la circulation.</i>					
R4	01/07/22	Mme NAZARZUCK Juliette	1	Non précisé	Défavorable	—
	Je ne veux pas de ce déclassement de l'impasse Lebon ni du projet ahurissant du parking Lebon.					
	<i>Hors sujet. La question du dimensionnement du projet n'est pas l'objet de l'enquête</i>					
R5	06/07/22	Mme HEBERT Céline	1	Peymeinade	Défavorable	Dévalorisation du patrimoine Devenir de Peymeinade
	Non au déclassement de l'impasse Lebon. Défavorable à ce projet qui va défigurer notre beau village ainsi que les propriétés de nos parents et la nôtre.					
	<i>Hors sujet. La question de l'intégration du projet n'est pas l'objet de l'enquête L'observation représente un avis sur le projet d'aménagement global de la ZAC. Le projet est une opération de renouvellement urbain en retrait d'un tissu urbain constitué depuis les années 1970 et permettant de créer un lieu de vie fédérateur autour d'une place arborée.</i>					

R6	06/07/22	M. HEBERT Michel Restaurant Le Jardin de Camille et Quentin	1	Peymeinade	Défavorable	Impact sur commerces et services Devenir de Peymeinade
	<p>Non au déclassement de l'impasse Lebon et du parking qui va nuire au village.</p> <p><i>Commentaire non motivé.</i></p>					
R7	06/07/22	Mme FERRACCI Dominique	1	64 avenue Amiral de Grasse Peymeinade	Défavorable	Impact sur accès Impact sur circulation et stationnement Impact sur commerces et services Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade
	<p>Défavorable au déclassement de l'impasse Lebon et du parking Lebon. Qu'en est-il des infrastructures routières pour accueillir décemment toutes ces constructions alors que les routes sont saturées. Croyez-vous que les gens vont venir chez les commerçants du centre si il est impossible de stationner déjà maintenant il est difficile de se garer. Si vous voulez tuer le centre de Peymeinade vous ne vous y prendriez pas autrement. Le parking provisoire ne suffira jamais. Où vont se garer les habitants des immeubles sachant qu'ils n'auront qu'un parking et qu'en moyenne ils ont deux voitures par appartement. Autant dire que le futur parking servira à ces habitants.</p> <p><i>Hors sujet. La question de la circulation n'a pas de lien avec le déclassement du parking. A noter cependant qu'au regard des études et projections réalisées, le projet de la ZAC n'aura qu'un impact limité sur la circulation à venir (voir réponse R3). Le nombre de places de stationnement ne sera pas réduit dans le projet. Le parking public restera gratuit et des secteurs de zones bleues seront également mis en place pour assurer une plus grande rotation. Pendant la durée des travaux le parking provisoire sera complété par d'autres espaces de stationnement.</i></p> <p><i>Concernant le stationnement des résidents, il y aura près de 400 places dédiées pour 180 logements. Le PLU impose 2 places de stationnement par logement. Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés. La loi impose 1 place de stationnement par logement social. Le projet prévoit la création de 64 logements sociaux dont près de la moitié en logements seniors, le besoin en stationnement sera ainsi limité.</i></p>					
R8	06/07/22	M. FERRACCI Lucien	1	64 avenue Amiral de Grasse Peymeinade	Défavorable	Impact sur accès Impact sur circulation et stationnement Impact sur commerces et services Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade
	<p>Défavorable au déclassement de l'impasse et du parking Lebon. Déjà pas assez de places de stationnement. Les commerces du Tignet vont être contents car les commerces là-bas ont tous les stationnements devant leurs magasins. Il faut 3 minutes pour aller là-bas.</p> <p><i>Voir réponse R7. La question du stationnement en phase définitive n'est pas l'objet de l'enquête Le stationnement gratuit prévu dans le projet Lebon est d'ailleurs à moins de 3 minutes des commerces peymeinadois. L'aller-retour au Tignet ne saurait être une réponse y compris en phase provisoire</i></p>					
L1	Courrier daté du 08/07/22 reçu le 07/08/22	M. HUGHES Guillaume Président SAS Talisman Magasin Rayons de Soleil	1	2 impasse Lebon Peymeinade	Défavorable	Impact sur accès Impact sur commerces et services Impact sur circulation et stationnement Demande de compensation Demande d'indemnisation
	<p>Plus d'une page. Voir texte intégral en annexe</p> <p><i>La commune prend acte des craintes émises par le gérant du magasin Rayons de Soleil qu'elle a préalablement identifiées. C'est la raison pour laquelle un dialogue sera conduit avec ce commerçant et l'aménageur afin de lui permettre de maintenir son exploitation pendant l'utilisation du parking provisoire en toute sécurité.</i></p> <p><i>La commune de Peymeinade ne peut répondre favorablement à une demande d'indemnisations au regard des travaux prévus. A noter qu'à terme, il bénéficiera d'un passage de piétons devant sa vitrine largement accru puisqu'un large mail piétonnier conduisant à la place publique le bordera.</i></p>					

	07/07/22	M. GUILLAUME Jean-Claude	1	Avenue des Terrasses Peymeinade	Défavorable	Impact sur accès Impact sur stationnement Impact sur circulation Impacts sur l'environnement Inadéquation avec infrastructures Impact sur commerces et services Risque inondation Devenir de Peymeinade Insuffisances du dossier Insuffisance de la concertation
	Révision de l'aménagement					

Plus d'une page. Voir texte intégral en annexe

R9

Les observations dépassent largement le cadre de l'enquête et du seul déclassement du parking et de l'impasse. La commune prend acte de l'avis défavorable mais elle note que l'observation s'appuie sur des données erronées et une mauvaise compréhension du dossier :

- Le nombre de logements projetés est bien de 180 logements et non de 300 logements comme cela est écrit.
- Le chemin du Soleil n'est pas inclus dans le dossier de déclassement soumis à enquête publique. C'est un chemin privé.
- Le chemin du Soleil ne représente pas un accès public vers la ZAC. Les accès projetés se feront depuis l'avenue de Boutiny et l'avenue Funel.
- Les écoles ne sont pas saturées comme indiqué.
- Ce projet a fait l'objet de plusieurs étapes de concertation : réunions publiques, expositions, ateliers participatifs, articles, ...

Sur le volet circulation, voir la réponse R3.

Sur le volet stationnement, voir la réponse R7

Sur le volet environnemental, le projet s'inscrit dans une démarche Quartier Durable Méditerranéen (QDM) et a reçu une reconnaissance « Argent » pour la phase conception. Le projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain avec la requalification d'un parking présentant actuellement une surface en enrobé (îlot de chaleur) et très largement imperméabilisée (sans réelle gestion du ruissellement pluvial).

Le projet prévoit en outre des espaces largement végétalisés sur près de 6000 m² de pleine terre, propices au confort d'été.

Ce type d'enquête publique ne peut être un préalable au projet dans la mesure où il s'agit d'une procédure de consultation spécifique non pas sur le projet en lui-même qui a fait l'objet de plusieurs étapes de concertation publique mais en vue de la cession de biens. Dans tout projet d'aménagement de ce type, la cession intervient après des études préalables et avant le début des travaux.

	07/07/22	Signé sans indication du nom	1	Non précisé	Défavorable	Impact sur circulation Inadéquation avec infrastructures
--	----------	---------------------------------	---	-------------	-------------	---

R10 Défavorable à ce projet. Bonjour les embouteillages.

La commune prend acte de cette observation qui est sans rapport avec le sujet de l'enquête dans la mesure où le parking provisoire n'aura aucune incidence sur la circulation. :

	07/07/22	M. BASCHIERA Cédric	1	Non précisé	Défavorable	Impact sur commerces et services Dévalorisation patrimoine Devenir de Peymeinade
--	----------	------------------------	---	-------------	-------------	--

R11 Défavorable à ce projet (déclassement de l'impasse Lebon et du parking) qui va défigurer le village et nuire aux commerces. La Mort de Peymeinade !

La commune prend acte de cette observation. Voir réponse R5. L'enquête ne porte pas sur le projet dans son ensemble et cette observation est hors sujet.

	07/07/22	Mme BASCHIERA Céline	1	Non précisé	Défavorable	Devenir de Peymeinade
--	----------	-------------------------	---	-------------	-------------	-----------------------

R12 Stop à la bétonisation ! C'est la perte de nos valeurs, traditions et beaux villages provençaux !

La commune prend acte de cette observation. Voir réponse R5 et R11.

	08/07/22	Mme ROUSTAN Danielle	1	28 avenue de Boutiny Peymeinade	Défavorable	Impact sur accès Impact sur stationnement Impact sur circulation Impacts sur l'environnement Impact sur commerces et services Dévalorisation du patrimoine Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade
M1	<p>Je soussignée Madame Roustan Danielle habitant au 28 avenue de Boutiny à Peymeinade souhaite vous informer que je suis défavorable au déclassement de l'impasse Lebon et du parking Lebon. En effet ma maison qui se situe juste à proximité du parking Lebon (accès) va être complètement dénaturée à cause des constructions prévues sur le parking. Les nuisances, la proximité de ces habitations avec ma propriété ne feront qu'enclaver ma maison et mon jardin entre l'immeuble Cauvin et ces immeubles prévus à cet endroit. Le gros arbre qui se situe à l'endroit des immeubles prévus va donc être abattu laissant place à des bâtiments et à un vis à vis énorme toujours dans ma propriété.</p> <p>Nous vivions jusqu'à ces constructions une retraite paisible dans ce village où j'ai toujours vécu et je ne saurai imaginer le mécontentement des auteurs de ces projets si les constructions étaient devant chez eux.</p> <p>Nous allons donc subir des années de travaux, de poussière, de nuisances sans oublier la circulation qui est déjà très abondante dans le village dès le matin très tôt. Les parkings ne seront donc pas suffisants car il faut compter 2 voitures par foyer et les nouveaux parking seront déjà remplis.</p> <p>Le parking provisoire pendant les travaux n'encouragera personne à aller se garer aussi loin pour faire les courses. Les infrastructures routières pour accueillir autant de constructions seront encore plus saturées.</p> <p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et dépasse donc le cadre de cette enquête. Certains éléments de réponse ont été apportés, notamment pour le stationnement (voir R7). Quant aux observations concernant l'enquête publique de déclassement et le parking provisoire, la distance entre celui-ci et l'avenue de Boutiny est d'environ 130 mètres ce qui correspond approximativement à la distance entre les actuelles places situées au fond du parking Lebon à l'avenue Boutiny.</i></p>					
	08/07/22	M. PERRIN Frédéric	1	Avenue des Baumettes Peymeinade	Défavorable	Impact sur circulation Impact sur stationnement Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade Insuffisances du dossier
R13	<p>Non au déclassement de l'impasse Lebon et du parking. Aucune enquête préalable en relation avec la SDA Littoral Ouest n'a été réalisée pour juger de l'impact des véhicules sur la circulation. La D 2562 au niveau de cet endroit va être saturée. Le projet est surdimensionné et mal adapté pour le coeur de village. Parking public + véhicules des logements = SATURATION.</p> <p><i>Voir les réponses R3. La SDA a été consultée dans le cadre du projet et a fait part des plusieurs prescriptions pour fluidifier la circulation : aménagement en plateau surélevé, élargissement et tourne à gauche.</i></p>					
	08/07/22	Mme GELMETTI Christine	1	Village Neuf. Villa 9 Peymeinade	Défavorable	Impact sur circulation Impact sur stationnement Impact sur commerces et services Impacts sur l'environnement Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade
R14	<p>Non au déclassement de l'impasse Lebon et ce projet de construction est irréal au vu des infrastructures. Peymeinade est bouché en direction de Grasse à partir de 6h30 alors que va-t-il se passer avec ces + de 180 logements. Et les places de parking qui vont disparaître, c'est la mort de nos commerçants. A l'heure de l'écologie, Peymeinade Bétonne.</p> <p><i>Voir réponses R3 et R7. Les places de stationnement ne vont pas disparaître. Le parking actuel sera configuré autrement pour permettre de créer une réelle place sans voiture.</i></p>					

M2	11/07/22	M. BRUN Nicolas Association Peymeinade Authentique et Préservée	Lui-même 1 + Association	50 chemin de la Cardelle Peymeinade	Défavorable	Impact sur circulation Impact sur commerces et services Impacts sur l'environnement Inadéquation avec infrastructures Risque inondations Devenir de Peymeinade Insuffisance de la concertation Demande de respecter la parole tenue
----	----------	---	--------------------------------	---	-------------	--

Une page entière. Voir texte intégral en annexe.

La commune prend acte de cet avis défavorable qui porte sur le projet de la ZAC dans sa globalité. Des éléments de réponse ont été apportés précédemment voir R3 et R9 notamment.

	11/07/22	Mme FIXLER Marie- Noëlle	1	25 chemin des Chênes Verts Peymeinade	Défavorable	Impact sur circulation Impacts sur l'environnement Devenir de Peymeinade Appelle un autre projet valorisant l'existant et centré sur la nature
--	----------	-----------------------------	---	---	-------------	--

M3

Je profite de l'opportunité qui nous est offerte dans le cadre du déclassement LEBON pour vous exprimer mes craintes par rapport au projet global qui va transformer notre ville en un chantier insupportable pendant de nombreuses années, et entraîner, de façon irrésistible, des problèmes invivables de trafic, de pollution et de surpopulation. Il est encore temps d'arrêter ce projet avant qu'il ne soit trop tard. Quelles que soient les conséquences financières d'un arrêt ou d'une suspension du projet, elles seront beaucoup plus acceptables que celles de l'entreprendre. Il faut savoir montrer du courage, savoir dire non et stop, et s'engager pour de vraies actions qui préservent et optimisent l'existant plutôt que, par ambition, prétention, comparaison ou cupidité, s'obstiner à détruire et construire, détruire et construire... Ne peut-on respecter ce qui existe et le valoriser plutôt que de balancer de l'argent par les fenêtres et du béton partout, plus haut, plus grand, encore et encore, "parce qu'on n'a pas Le choix". L'heure du courage a sonné. Privilégions les arbres, les espaces, la nature et cessons les constructions. Je m'oppose au déclassement envisagé dans la cadre LEBON car je suis convaincue qu'il est nécessaire de repenser le tout raisonnablement avant d'entreprendre ce qui, en l'état, va être une catastrophe pour notre ville. Il est possible de trouver un projet qui préserve et satisfasse les citoyens dans le respect d'une vie moderne "naturellement". Étonnez-nous ! Faites preuve de courage. Privilégiez vos administrés, notre environnement et montrez l'exemple, repartez en négociations et en études, et épatez-nous. Nous avons (encore) confiance. Notre monde a besoin de courage ! Merci à vous.

La commune prend acte de cet avis défavorable qui porte sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.

	11/07/22	M. MILLET Philippe	1	Non précisé	Défavorable	Impact sur accès Impact sur circulation Impact sur stationnement Impacts sur l'environnement Impact sur commerces et services Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade Insuffisances du dossier
--	----------	--------------------	---	-------------	-------------	---

M4

Dépasse une page entière. Voir texte intégral en annexe.

La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête. Certaines éléments de réponse ont été apportés, notamment pour le stationnement (voir R3, R7, R9). Quant aux observations concernant l'enquête publique de déclassement, le parking provisoire sera pendant toute la durée des travaux dans l'attente de la mise en service du futur parking. La commune finalise les solutions pour que les places de stationnement du parking provisoire soient exclusivement dédiées au public/clients et que les commerçants qui habituellement se garaient sur le parking Lebon puissent se garer à proximité de leur commerce.

	11/07/22	M. BURGARD Mickaël Commerçant	1	Peymeinade	Défavorable	Impact sur stationnement Impacts sur l'environnement Impact sur commerces et services Devenir de Peymeinade Insuffisance de la concertation
--	----------	-------------------------------------	---	------------	-------------	---

M5

Je vous adresse ce courrier de mécontentement sur votre projet du parking le bon vous allez détruire un parking plus l'environnement forestier et les commerçants de Peymeinade où on va aller stationner après dans Peymeinade il y a d'autres projets qu'on peut faire comme faire une piscine couverte des trottoirs pour plus de sécurité les habitants de Peymeinade on en a marre des constructions vous êtes en train de tuer notre village vous avez créé un nouveau parc pour les enfants ça c'était une bonne idée mais vous aurez pu installer des machines de sport comme à Cannes au lieu de créer un pigeonnier qui sert à rien du tout il faudrait que le maire écoute un peu plus les citoyens de Peymeinade je vous dis pas merci.

La commune prend acte de cette observation qui dépasse l'objet de l'enquête publique. Néanmoins, pour des éléments de réponses voir M4.

	11/07/22	Mme SMANIA SERGETET Aline	1	67 chemin des Bérenguiers Peymeinade	Défavorable	Impact sur circulation Impact sur stationnement Impact sur commerces et services Impacts sur l'environnement Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade
M6	<p>J'aimerais par le présent message vous faire part de mon désaccord concernant le déclassement des espaces publics (impasse et parking Lebon) prévu pour le projet de la ZAC LEBON.</p> <p>Pour quelle raison devrions nous céder notre parking communal ? Pour un projet surdimensionné qui risque d'impliquer des désagréments durables à l'ensemble de la population Peymeinadoise ?</p> <p>Le but de ce projet Pharaonique (création d'un coeur de ville avec immeubles d'habitations : encore l, commerces : il y a déjà des commerces dont des locaux vides à Peymeinade) les faibles avantages valent ils les conséquences (augmentation exponentielle des difficultés de circulation déjà bien trop importantes, destruction de l'un des derniers poumons verts de Peymeinade, nuisances sonores, visuelles et de pollution pendant les travaux sur une longue période d'au moins 4 années, plus de possibilité de se garer au centre ville, difficultés supplémentaires pour les commerces et les banques, etc.)</p> <p>Je ne pense pas que le jeu en vaille la chandelle, alors je dis non : NON au déclassement des espaces publics, NON à ce projet hors normes qui va tuer notre ville.</p> <p>Cher Monsieur, je compte sur votre bon sens pour émettre un avis défavorable au déclassement des espaces publics (impasse et parking Lebon) prévu pour le projet de la ZAC LEBON.</p> <p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.. Toutefois, des éléments de réponse sont apportées aux observations R3, R7, R9 et M1</i></p>					

	11/07/22	Mme RODRIGUES Isabelle	1	Non précisé	Défavorable	Impact sur circulation Inadéquation avec infrastructures
M7	<p>Je vous écris pour vous faire savoir que je suis contre le projet de la ZAC LEBON car il n'y a pas les infrastructures routières suffisantes sur Peymeinade et ce projet à mon sens ne fera qu'aggraver la situation qui est déjà très compliquée dans le sens Peymeinade /Grasse.</p> <p><i>La commune prend acte de cette observation qui déborde donc du cadre de l'enquête. voir réponse R3.</i></p>					

	11/07/22	M. POMPONI Alain	1	11 impasse de la Frayère Peymeinade	Défavorable	Impact sur accès Impact sur circulation Impact sur stationnement Impact sur commerces et services Inadéquation avec infrastructures Impacts sur l'environnement Risque inondation Devenir de Peymeinade Insuffisances du dossier
M8	<p>Je tiens à vous faire part par la présente à mon opposition concernant le déclassement de l'Impasse Lebon.</p> <p>Aucune enquête préalable en relation avec le SOA littoral ouest n'ayant été diligentée en amont de cette décision.</p> <p>Si malheureusement le projet venait à aboutir la vie du village serait dramatiquement impactée, la surdimension de ce projet en plein coeur du village générerait une multitude de nuisances, asphyxie de la circulation pour les 5 ans de travaux prévus, mort annoncée de tous les commerces du centre ville, le parking gratuit en place serait inaccessible, nouvelle importante imperméabilisation des sols qui on l'a vu il y moins de 15 jours n'absorbent plus l'eau.</p> <p>A l'occasion des orages qui s'annoncent de plus en plus fréquents. Pour un caprice immobilier initié par l'ancienne municipalité et non étudié par l'actuelle, le coeur du village n'en sera plus un et ressemblera à la litanie terne et fade des villages environnants (Roquefort, Le Rouret, Toumamy à Mougins). Nous espérons tous trouver auprès de votre personne une attention visant au bien être et à la qualité de vie des habitants de notre charmant Village.</p> <p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête..</i></p>					

R15	11/07/22	Mme DELGADO SANCHES	1	Non précisé	Défavorable	Impacts sur circulation Impacts sur l'environnement Dévalorisation du patrimoine Devenir de Peymeinade
	<p>Fortement défavorable au projet de déclassement de l'impasse Lebon, nous subissons un important préjudice notre logement se situant en face du futur projet parcelle 196. Il est un jeu la sécurité causé par l'ouverture du chemin du soleil, des nuisances causées par un tel projet. Arrêtons le béton ! Arrêtons d'abattre nos arbres, arrêtons le massacre de notre planète et protégeons nos enfants</p>					
	<p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.. Concernant l'abattage des arbres, le parking actuel en comporte 10 sur toute sa surface et un rapport phytosanitaire a mis en évidence leur mauvais état de santé. En outre, globalement, le nombre d'arbres sur le projet final est très largement supérieur à l'actuel.</i></p>					
R16	11/07/22	Mme JORDANOFF Patricia	1	6 impasse de Boutiny	Défavorable	Impact sur circulation Impact sur commerces et services Inadéquation des infrastructures Impacts sur l'environnement Devenir de Peymeinade
	<p>NON à la ZAC LEBON, non au déclassement de l'impasse LEBON, saturation routière, infrastructure non prévue, manque à gagner des commerçants qui ont déjà du mal à lutter contre les zones commerciales, bétonnage intensif de Peymeinade qui doit rester un village et ne pas devenir la banlieue de Grasse. Déjà beaucoup trop de constructions qui détruisent les arbres et tuent la qualité de vie pour laquelle nous avons choisi Peymeinade, stop SVP Mr le commissaire enquêteur.</p>					
	<p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.. Voir réponse R9.</i></p>					
R17	11/07/22	Mme DEMARIA Myriam	1	88 chemin des Saoules Peymeinade	Défavorable	Impact sur accès Impact sur commerces et services Impact sur circulation Impacts sur l'environnement Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade Insuffisance de la concertation
	<p>Non au projet LEBON. La mort d'un village et de ses commerçants. Une ville dortoir, un axe de passage. Cet aménagement n'est vraiment pas le poumon qu'il faut à Peymeinade. Les rues et accès sont saturés. Du matin au soir, une seule route qui dessert le Var et l'arrière-pays. Aucun autre accès où contournable n'existe, encore une promesse que nous attendons depuis 30 ans, des promesses d'élections. Peymeinade a besoin d'un poumon vert pour accueillir nos aînés et nos enfants, non pas de toitures végétales. Le béton est devenue la matière mère de notre village. Merci de bien vouloir penser à nous, les citoyens de Peymeinade, au bien être à venir de nos enfants et petits enfants.</p>					
	<p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.. Voir réponse R9.</i></p>					
R18	11/07/22	Mme DESTOBLEER Brigitte	1	Non précisé	Défavorable	Impact sur circulation Impact sur commerces et services Impacts sur l'environnement Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade
	<p>Déjà beaucoup trop de constructions. Trop de bétonnage et la circulation est impossible !! Que vont devenir les quelques commerçants du centre ville déjà peu fréquenté ? Peur du bruit, de la poussière, du béton !!! Non à la ZAC Lebon.</p>					
	<p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.</i></p>					

	11/07/22	Mme BALESTRA Marie Présidente Association Peymeinade Authentique et Préservée M. WOLFF Jacques	2	Non précisé	Défavorable	Impact sur circulation Impact sur stationnement Impacts sur l'environnement Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade Insuffisances du dossier Insuffisance de la concertation
R19	<p>L'association Peymeinade Authentique et Préservée est défavorable au déclassement des espaces publics (Impasse et Parking LEBON) prévu pour le projet de la ZAC LEBON. Aucune concertation (ZAC...zone à concertée) sur le cœur du projet n'a été réellement faite, elle fut remplacée par une petite concertation pour les futurs aménagements....Des études probantes et actualisées sont manquantes au dossier : manquement d'une étude sur l'impact du trafic qui va saturer l'artère principale ainsi que le parking public. Manquement d'une étude environnementale puisque le dernier poumon vert du centre ville est amené à disparaître avec ce projet. Manquement d'une étude sur l'impact des futures constructions sur les bâtiments patrimoniaux dont la Chapelle Saint Marc situé à moins de 500 mètres du dit projet. Monsieur le Commissaire, cette enquête ressemble un peu à un service après vente pour nous faire passer de manière enjolivée un projet qui est surdimensionné pour notre commune de Peymeinade.</p> <p>De plus, ce projet surdimensionné va avoir un impact catastrophique sur la vie des habitants et des riverains pendant une période minimum de 5 ans (durée hypothétique du chantier), un impact énorme sur la circulation avec des va et vient de camions de gros volumes, une pollution sonore, visuelle et atmosphérique conséquente...Nous l'avons bien compris, cette enquête est une obligation pour la mairie sinon ils se seraient bien passés de notre avis. A bien noter qu'aucune concertation bien réelle comme la loi l'impose n'a été faite pour le projet global !</p> <p>Cher Monsieur nous espérons à votre bon sens en vue des éléments présentés et manquants pour nous et pour un ensemble d'habitants. Nous vous présentons un NON au déclassement des espaces publics.</p> <p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.. Voir réponses R3, R9.</i></p>					

	11/07/22	Mme MERMILLLOD Caroline Ostéopathe	1	Avenue de Boutiny Peymeinade	Défavorable	Impact sur circulation Impact sur stationnement Impacts sur l'environnement Impact sur commerces et services Risque inondations Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade
R20	<p>Je m'oppose au déclassement des impasse et parking LEBON. C'est un projet surdimensionné au vu des constructions en cours et à venir sur notre commune. L'axe principal est déjà surchargé (plage horaire des embouteillages qui ne cesse de s'étendre). Ces nouvelles constructions engendreront une augmentation massive des flux circulants, mais aussi de l'encombrement des parkings. Tous les parkings de Peymeinade sont déjà saturés (Lebon, Place école Mirabeau, face Michel-Ange,...). Je travaille dans l'immeuble du Michel-Ange et j'ai du mal à pouvoir me garer alors que j'arrive avant 8h30. Mes patients se plaignent également de devoir tourner un long moment dans plusieurs parkings, et doivent parfois stationner à bonne distance. De plus, les longs travaux prévus vont occasionner une gêne majeure pour les commerçants de Peymeinade, mais aussi pour les autres professionnels dont je suis (ostéopathe) car l'avenue de Boutiny sera très fortement impactée par les travaux prévus. Je trouve également désolant de raser des parcelles boisées anciennes, pour imperméabiliser des sols alors que notre village pourrait profiter d'une mise en valeur de ces mêmes parcelles via un "cheminement doux" piétonnier et arboré (cheminement promis lors de la campagne électorale). Je refuse que la bétonisation à outrance de notre commune lui porte préjudice et fasse diminuer notre qualité de vie et le caractère encore rural de notre village.</p> <p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.. Voir réponse R3.</i></p>					

	12/07/22	Mme BURDESE- DURBANO Claudine	1	91 place des Jacourets Peymeinade	Défavorable	Impact sur circulation Impacts sur l'environnement Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade
R21	<p>Non à la ZAC Lebon, non au déclassement. STOP AU BÉTON. STOP A LA DÉRAISON. Bien trop de constructions en cours ou déjà livrées. Routes saturées (1h pour aller ou revenir de Grasse ~ 6km). Merci de laisser notre petite ville à taille humaine – NON à une ville dortoir. Les infrastructures actuelles commencent à saturer (écoles, centres de loisirs, médecins, kinés,...) sans parler des villes et villages alentours qui bétonnent aussi... ALORS STOP AU BÉTON. Protégeons notre faune, notre flore et notre avenir.</p> <p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.</i></p>					

	12/07/22	M. TINARELLI Franck	1	Chemin des Bérenguiers Peymeinade	Défavorable	Impact sur stationnement Impact sur circulation Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade Insuffisances du dossier
R22	<p>Je suis contre le déclassement de l'impasse Lebon et du parking. Car contrairement au dossier il y a un accès sécurisé pour les piétons. De plus au vu du nombre de foyers réalisés dans ce projet le nombre de places de parking sera insuffisant pour les habitants qui voulant se garer pour aller au centre ville sans compter les nouveaux habitants qui vont arriver avec les projets qui sont en train de se construire. Les dernières constructions finies et en cours d'être finies vont accroître considérablement le nombre de familles avec la réalisation de ce projet surdimensionné. Cela va augmenter de façon exponentielle le nombre de familles et la commune de Peymeinade n'est pas encore prête à ce changement majeur. Il aurait fallu revoir toutes les infrastructures avant et en amont de ce projet. Car les routes sont déjà saturées, les accueils pour les enfants sont aussi saturés (écoles, collèges, centre aéré).</p> <p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.. Voir réponse R7, R9.</i></p>					
	12/07/22	Mme MARTINEZ	1	Chemin Moun Pantaf Peymeinade	Défavorable	Impact sur accès Impact sur stationnement Impact sur circulation Impacts sur l'environnement Impact sur commerces et services Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade Demande de relocalisation de la ZAC
R23	<p>Contre le déclassement du parking Lebon. Pourquoi ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - parking Lebon déjà très utilisé, souvent plein. - de plus en plus de logements donc plus de voitures, souvent 2 par foyer. - l'accès est suffisamment sécurisé pour les piétons. - le parking provisoire trop loin, difficile d'accès et peu de places, en pente pour le retour à pied (personnes handicapées). - risque à terme pour les magasins de Peymeinade de voir leurs clients fuir vers d'autres lieux faute de parking très proches. - enfin pendant les travaux risques + + de perturbations routières sur une avenue aussi étroite. - circulation difficile en entrée et en sortie de Peymeinade aux heures de pointe alors que dire des camions !!! - infrastructures du département à revoir en termes de déplacements. Route de Peymeinade à Grasse (+ d'1 heure aux heures de pointe) pour quelques kms. - enfin encore couper des arbres. Et l'écologie ? Et la chaleur estivale ? - un autre endroit pour ZAC LE BON NON ?? <p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.. Voir réponse R7, R9, M1. Concernant l'abattage des arbres, le parking actuel en comporte 10 sur toute sa surface et un rapport phytosanitaire a mis en évidence leur mauvais état de santé. En outre, globalement, le nombre d'arbres sur le projet final est très largement supérieur à l'actuel.</i></p>					
	12/07/22	M. AUBERTIN Robert	1	Peymeinade	Défavorable	Impact sur stationnement Impacts sur l'environnement Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade
R24	<p>Je suis contre le déclassement des espaces publics impasse Lebon et parking Lebon. En effet je suis très attaché à ma ville de Peymeinade et son esprit village, les infrastructures actuelles ne permettent en effet pas toutes ces constructions à venir (ZAC Lebon). Cette zone est le dernier poumon vert de notre centre ville et le parking son coeur économique.</p> <p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête..</i></p>					

	12/07/22	Mme CORRAL Valérie	1	Non précisé	Défavorable	Impact sur circulation Impact sur stationnement Impacts sur l'environnement Devenir de Peymeinade Inadéquation avec infrastructures Insuffisance du dossier Insuffisance de la concertation
M9	<p>Je suis défavorable au déclassement des espaces publics (impasse et Parking LEBON) prévu pour le projet de la ZAC LEBON. Aucune concertation (ZAC...zone à concertée) sur le cœur du projet n'a été réellement faite, elle fut remplacée pour une petite concertation pour les futurs aménagements....Des études probantes et actualisées sont manquantes au dossier : manquement d'une étude sur l'impact du trafic qui va saturer l'artère principale ainsi que le parking public, manquement d'une étude environnementale puisque le dernier poumon vert du centre ville est amené à disparaître avec ce projet. Manquement d'une étude sur l'impact des futures constructions sur les bâtiments patrimoniaux dont La Chapelle Saint Marc situé à moins de 500 mètres du dit projet.</p> <p>Monsieur le commissaire, cette enquête ressemble un peu à un service après vente pour nous faire passer de manière enjolivée un projet qui est surdimensionné pour notre commune de Peymeinade.</p> <p>De plus, ce projet surdimensionné va avoir un impact catastrophique sur la vie des habitants et des riverains pendant une période minimum de 5 ans (durée hypothétique du chantier) un impact énorme sur la circulation avec des va et vient de camions de gros volumes, une pollution sonore, visuelle et atmosphérique conséquente...Nous l'avons bien compris, cette enquête est une obligation pour la mairie sinon ils se seraient bien passés de notre avis, a bien noter qu'aucune concertation bien réelle comme la loi l'impose n'a été faite pour le projet global ! Cher monsieur nous espérons à votre bon sens en vue des éléments présentés et manquants pour nous et pour un ensemble d'habitants. Nous vous présentons un NON au déclassement des espaces publics.</p> <p><i>Voir R19. Ces observations débordent largement du cadre de l'enquête.</i></p>					

	12/07/22	M. GELMETTI Lorenzo	1	Village Neuf Peymeinade	Défavorable	Impact sur circulation Impacts sur l'environnement Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade
M10	<p>Je viens par la présente exprimer mon opposition au projet ZAC LEBON et déclassement de l'impasse LEBON. Projet inadapté par le nombre de logements et son emplacement.</p> <p>5 ans de travaux, de bruits, de poussière, de camions qui vont circuler sur ce centre ville.</p> <p>Aujourd'hui Peymeinade est embouteillée le matin pour aller sur Grasse à partir de 6h30 et le soir de nouveau bouchon. Peymeinade va mourir si ce projet démarre.</p> <p><i>La commune prend acte de cet avis défavorable qui porte sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.</i></p>					

	12/07/22	Mme PETIT Maud	1	Non précisé	Défavorable	Impact sur circulation Impact sur stationnement Impacts sur l'environnement Impact sur commerces et services Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade
M11	<p>Par cet email, veuillez prendre en considération mon avis DÉFAVORABLE projet de la ZAC Lebon ainsi qu'au déclassement des espaces publics.</p> <p>C'est un projet démesuré pour notre commune. Les infrastructures actuelles ne suivent absolument pas, et ce déjà à ce jour et depuis de nombreuses années.</p> <p>Avez-vous pris connaissances du fait que le collège, les centres aérés etc. sont déjà pleins et qu'il n'y a déjà plus de place pour les enfants de la commune ? Quelles sont les mesures prises sur ce sujet important ? Que c'est une lutte pour obtenir une place dans ces structures pour nos enfants ? Alors ce nouveau projet va encore plus créer le chaos. Cela va être l'enfer.</p> <p>Sans parler de la route principale qui est saturée TOUS les jours. Faut-il vraiment venir rajouter des logements à ces problématiques existantes et non traitées ?</p> <p>De plus ces années de travaux vont engendrer beaucoup de perturbations, quelles soient visuelles, sonores ou atmosphériques cela n'est pas possible !</p> <p>Clientèle du centre de Peymeinade, il manque des parkings alors que les travaux n'ont même pas commencés.</p> <p>Ce projet va avoir des répercussions catastrophiques pour les habitants de Peymeinade.</p> <p>Je suis une habitante très inquiète quant à l'avenir de Peymeinade avec un tel projet et ceux déjà réalisés ou en cours. J'attire votre attention sur mon NON au déclassement des espaces publics et sur votre bon sens.</p> <p><i>La commune prend acte de cet avis défavorable qui porte sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête..</i></p>					

	12/07/22	Mme LIEBE Sylvia Commerçante	1	Non précisé	Défavorable	Impact sur circulation Impact sur stationnement Impacts sur l'environnement Inadéquation avec infrastructures Impact sur commerces et services Devenir de Peymeinade
M12	<p>Par la présente veuillez prendre en considération mon avis DÉFAVORABLE au projet de la ZAC lebon ainsi qu'au déclassement des espaces publics.</p> <p>C'est un projet démesuré pour notre commune. Les infrastructures ne suivent absolument pas. Savez-vous que le collège, les centres aérés et crèches sont déjà pleins et qu'il n'y a déjà plus de place pour les enfants de la commune? Sans parler de la route principale qui est saturée tous les jours.</p> <p>Faut-il vraiment venir rajouter des logements?</p> <p>De plus ces années de travaux vont engendrer beaucoup de perturbations, quelles soient visuelles, sonores ou atmosphériques cela n'est pas possible!</p> <p>Je suis commerçante et ma clientèle se plaint déjà du manque de parking qu'il va y avoir alors que les travaux n'ont même pas commencé !</p> <p>Tous les commerçants de l'avenue de Boutiny dépendent du parking Lebon et nous aurons tous le temps de fermer, commerces après commerces durant ces années de travaux dont nous n'avons absolument pas besoin.</p> <p>Ce projet va avoir des répercussions catastrophiques pour nous, commerçants et les habitants de Peymeinade.</p> <p>Je suis une commerçante très inquiète quant à l'avenir de Peymeinade avec un tel projet.</p> <p>J'attire votre attention sur mon NON au déclassement des espaces publics et sur votre bon sens.</p> <p><i>La commune prend acte de cet avis défavorable qui porte sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête..</i></p>					

	12/07/22	Mme DELTOUR Audrey M. BERTHE PIERRE	2	Non précisé	Défavorable	Impact sur circulation Impacts sur l'environnement Impact sur commerces et services Risque inondation Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade
M13	<p>Nous vous écrivons pour rajouter nos 2 voies d'opposition au projet de la ZAC LEBON et partageons tout comme de nombreux résidents de cette ville de Peymeinade que celle-ci n'est plus du tout celle que nous imaginions en arrivant en 2017. Depuis 5 ans la circulation routière empire, sans parler des diverses constructions qui changent radicalement le paysage de cette ville.</p> <p>Cette Zac est une hérésie pour la taille de notre commune. Elle est disproportionnée et son emplacement absolument inadapté. En plein centre de ville, les travaux estimés sur 5 ans vont créer une pollution visuelle sonore et atmosphérique inconcevable pour une ville/village de seulement 8000 habitants comme le nôtre !</p> <p>A l'issue de ces travaux, le trafic va augmenter de manière très considérable et finir de saturer un Axe Peymeinade Grasse déjà atrophié et sans aucune solution de circulation prévue.</p> <p>Les espaces naturels prévus sont nettement insuffisants et les sols saturent déjà à la moindre grosse pluie faisant redouter des inondations dans les quartiers adjacents.</p> <p>Il y a 10 jours de cela un gros orage de 3h à créé des fissures sur l'avenue de Boutiny et a nécessité plus d'une semaine de feux alternants provoquant des embouteillages du centre ville jusqu'à la sortie de la ville !!! Pour un simple décollement de goudron. Toute la ville s'en est plaint à de multiples reprises.</p> <p>Les commerçants de l'avenue de Boutiny se disent « morts » si cette zac prend forme. Au moins 4 d'entre eux ont affiché en vitrine « NON À LA ZAC LEBON ». Cette avenue commerçante va mourir et deviendra une avenue de façades inoccupées.</p> <p><i>La commune prend acte de cette observation portant sur le projet de la ZAC dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.. Voir réponse R7, R9, M1.</i></p>					

	12/07/22	Mme KUROTSCHKA Nathalie	1	Avenue de Belletrud Peymeinade	Défavorable	Impacts sur l'environnement Inadéquation avec infrastructures Devenir de Peymeinade Insuffisances du dossier Insuffisance de la concertation
	Plus d'une page. Voir texte intégral en annexe.					
M14	<p>La commune prend acte de l'avis défavorable mais la majeure partie des observations dépasse le cadre de l'enquête publique.</p> <p>Les phases de concertation et d'études préalables ont été menées dont une étude faune-flore. Ce projet de renouvellement urbain dans un tissu urbain déjà existant entre pleinement dans le cadre des nouvelles dispositions réglementaires, à savoir mixité sociale, mixité fonctionnelle induisant la proximité des commerces, activités et services. Cela permet de limiter l'usage de la voiture et de participer la vie de quartier.</p> <p>Il s'agit de créer une place calme et apaisée en retrait de la RD2562 en lieu et place d'un parking artificialisé et imperméabilisé.</p> <p>Les arbres existants ne sont pas protégés. Aucune trame verte, aucun espace boisé classé, aucun inventaire scientifique (ZNIEFF) ou zone de protection (NATURA 2000) n'est recensé dans le périmètre du projet.</p> <p>La rétrocession des espaces, hors sujet au vu de l'enquête publique, est précisé dans le dossier de réalisation et le programme d'équipements publics ayant fait l'objet de délibérations mises en ligne sur le site de la mairie.</p> <p>Le projet a en outre été inscrit dans l'OAP n°1 du PLU et de sa modification simplifiée qui ont été soumis à enquête publique comme le prévoit le Code de l'Urbanisme.</p>					

	12/07/22	Mme BISCAY Nathalie	1	Non précisé	Défavorable	—
M15	ZAC Lebon : Défavorable/Non au déclassement des espaces publics.					
	RAS. Avis non motivé.					

	12/07/22	Mme SYLVESTRE KUROTSCHKA Nicole Géogr. Dipl. Université de Heidelberg	1	Avenue de Belletrud Peymeinade	Défavorable	Risque inondation Insuffisances du dossier
M16	<p>Le projet représente un danger potentiel d'inondation lié à la construction de parkings souterrains. Aucune évaluation du contexte géologique et hydrologique n'est mentionnée, alors qu'elle est présente dans le permis de construire. Dans cette évaluation géologique je m'étonne de la discrétion avec laquelle le rapport mentionne le terme "karstique": "cette formation peut être parfois karstique" dit-il. Or, il se trouve que toute notre région, dont Peymeinade, est de nature karstique. Caussols, Cabris, St Cezaire, St Vallier, par exemple, sont des cas d'école, avec une morphologie typique de dolines, d'avens, de poljés inondables, d'engloutissement des eaux, par la circulation souterraine et la dissolution chimique du calcaire qui en découle, quelle que soit la formation de ce calcaire, la création de grottes et de rivières souterraines dont le tracé est pour la plupart inconnu.</p> <p>Le sous-sol peymeinadois est un sous-sol karstique. Le fait qu'aucun puits ne soit présent sur la propriété, comme le dit le rapport, n'est pas une preuve de non-présence d'eau dans le sous-sol. "Peu de forages" écrit-on, donc il en existe. Combien? Où sont-ils? Le parcours des eaux karstiques est capricieux et imprévisible. Il change continuellement. Son trajet peut couvrir des centaines de kilomètres. Les murs de votre cave ne se mettent-ils pas à suinter parfois en juillet? Votre puits ne se remplit-il pas au mois d'août? Et cela n'a aucun lien avec la pluviométrie locale.</p> <p>La construction de parkings souterrains à plus de 2m de profondeur, est, me semble-t-il une entreprise risquée, pouvant engendrer des conséquences d'inondations dangereuses à court et à long terme. Les nombreux tableaux sur les données pluviométriques et les intimidantes équations savantes sur le coefficient de ruissellement ne sont pas une garantie suffisante de non-irruption des eaux de façon imprévue à court ou à long terme.</p> <p>RAS – Observation hors sujet se rapportant au projet dans sa globalité et déborde donc du cadre de l'enquête.</p>					

12/07/22	Pour le Collectif "Arbres et Nature à Peymeinade" Nathalie Kurtschka Membre GNSA (Groupe National de Surveillance des Arbres) Marie Balestra Présidente Association "Peymeinade Authentique et Préservée"	1	Peymeinade	Défavorable	Impacts sur l'environnement Insuffisances du dossier
M17	<p>NON au déclassement de l'impasse Lebon et du parking Lebon. Les parcelles faisant objet de déclassement dans cette enquête (5736m2) sont fortement arborées. D'ailleurs, la totalité des espaces mentionnés dans cette enquête le sont (8097m2). Mais ces arbres ne sont mentionnés nulle part. Ils sont inexistant dans l'enquête, hormis quelques photos. (Inexistants aussi dans les permis, ou presque) Vu les esquisses du projet, nous nous demandons comment ces arbres y seront intégrés, car apparemment ils se retrouveraient sous le béton? De plus, pratiquement tous les arbres des espaces concernant le projet Lebon sont en alignement. De ce fait, ils sont strictement protégés selon l'article L.350-3 du code de l'environnement. (Nous ne voyons aucune démarche pour dérogations.) Ces arbres font parti du patrimoine naturel de Peymeinade. De plus, ces arbres, pour la plupart, sont matures, voire très anciens, car on les aperçoit déjà sur les cartes des années mi-1900. On y aperçoit clairement la continuité écologique dont ils sont un élément principal. Ces arbres ont des canopées développées, et contribuent à freiner les effets de chaleur d'une façon importante, et non compensable par des nouvelles plantations. Ces arbres vivent actuellement dans un sol naturel. De ce fait, leur longévité est assurée, et plusieurs fois supérieure à celle de nouveaux arbres plantés, dans un sol appauvri et limité dans l'espace (murs de fondations profondes/parkings). Arbres "urbains" (nouvelle plantation dans environnement bétonné) = petite espérance de vie = plus cher, financièrement, qu'un ancien arbre, bien établi. (~ 60 ans contre une centaine d'années) Les bénéfices se mesurent à l'étendue de la canopée, et à la masse foliaire. Les arbres anciens présent aujourd'hui ne pourront jamais être remplacés par des nouvelles plantations. Chaque 1m2 de nature et d'arbres détruit égal 1m2 de biodiversité détruite. Absence d'étude environnementale, et d'étude d'optimisation de la densité des constructions, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets). De plus, pour ce projet, les préoccupations environnementales prescrites aux articles L.110 et L.110-2 du Code de l'environnement, ne sont pas respectées.</p> <p><i>Voir observation M14. Cet avis porte sur le projet dans sa globalité et et déborde donc du cadre de l'enquête. Si on se rapporte au seul parking actuel dont le déclassement est l'objet de l'enquête, nous précisons qu'un rapport phytosanitaire a été effectué et relève la présence de 10 arbres et mauvaise santé. Sur le projet, le nombre final d'arbres sera très supérieur à l'existant.</i></p>				

Reproduction ci-après des courriers (1 lettre), des observations sur le registre (1) ou reçues par mail (3) dépassant une page

L1. Courrier de M. HUGHES Guillaume, Président de SAS Talisman, 2 impasse Lebon Peymeinade daté du 8/7/22 mais reçu en mairie le 7/7/22

Monsieur Le Commissaire enquêteur,

Je vous écris ce courrier en ma qualité de Président de la SAS Talisman, propriétaire du magasin Rayons de soleil sis au 2 impasse Lebon – 06530 Peymeinade.

Nous avons acquis cette boutique en juillet 2019 et avons subi et subissons depuis cette date, deux crises majeures. Le COVID, bien-sûr mais aussi la crise en Ukraine qui perturbe notre politique d'achat.

Notre boutique est située à la sortie immédiate du parking Lebon, parking du centre-ville bénéficiant d'une fréquentation toute la journée, très importante. L'accès à ce parking Lebon oblige les automobilistes à passer devant notre boutique et à pied à la sortie de celui-ci pour rejoindre le Centre-Ville et les commerces situées sur l'avenue Boutiny et nous avons donc un visuel très très important.

Le déclassement de cette impasse et de ce parking vont nous faire subir un préjudice financier et un risque pour notre clientèle pour l'accès, pendant la durée des travaux, très important.

Nous ne pouvons pas supporter une perte de Chiffre d'affaire, nous avons investi une grosse partie de nos économies et financer cette acquisition, par un emprunt important.

Lorsque nous avons acheté, nous étions informés de ces travaux futurs mais le parking ne devait en aucun cas être fermé (vu avec Monsieur DELHOMMEZ, Maire de Peymeinade en 2019).

Aujourd'hui, le projet a changé et perturbe complètement la survie de notre magasin et crée un danger important pour son accès pour notre clientèle.

Sans accès à cette voie, durant les travaux, la fréquentation sera réduite, voire inexistante.

Nous demandons donc la mise en place d'une indemnisation au titre d'une perte de chiffre d'affaire qui sera constatée mensuellement par rapport aux chiffres que nous aurions dû réaliser.

Ou nous demandons également que la Mairie procède à une fermeture temporaire de notre magasin, durant le temps des travaux. En effet, du fait du déclassement de l'impasse Lebon et des travaux de la ZAC Lebon, l'accès à mon commerce va représenter un danger pour notre clientèle, compte tenu de la destruction de la maison contigu à mon magasin, l'accès par l'impasse Lebon de tous les engins de travaux,

Par conséquent, par la présente je vous informe que je me déchargerai de toute responsabilité en cas d'accident.

Vous remerciant par avance pour la lecture et la retranscription que vous ferez de ce courrier. Bien cordialement,


Guillaume HUGUES

- Ce dernier est très sensible, il est d'ailleurs avec une vision étroite de nos besoins de notre commune et une impréparation dans ce dossier.
- Cette enquête aurait du être un préalable à toute étude.
- Ce décalage nous aura pour effet d'envoyer à Terme de ce projet près de 600 véhicules jour.
- En page 2 la mairie nous annonce la construction de 1 logement et 12 villas. Mais nous savons qu'à Terme ce sont plus de 300 logements mais avec un parking de 180 places déjà pour dimensionner le projet.

- Aucun mot d'ailleurs sur le NB de place à 170 logements soit déjà avec 310 véhicules plus 20% de véhicules qui obéissent le parking public.

- A terme ces constructions vont avoir un impact majeur sur les commerces durant les semaines les jours de fermeture et de licenciement. D'ailleurs il faut savoir que 60% des Pyrénéens ont plus de 60 ans et sont présents de plus de 16 ans.

- d'autre parts les parcelles 276 677 276 623 277 65 et 184 occupent actuellement des villas et un artisanat. On va transformer ces parcelles qui vont nous allons créer un nouveau espace de Chalon au Dôme.

- Le alignement la mairie prévoit un décalage du chemin du Soleil qui débouche sur une zone RESIDENTIELLE dont le cadastre pour les deux et trois d'ailleurs au dossier ne se crée pas par ailleurs. Son mise en l'œuvre et

- En page 12 la mairie de l'ampleur le chemin et des pistes et fait par la droite de la maison dans la continuité pour rejoindre le parking à l'avenue Boulanger. d'autre part l'accès à l'avenue de Boulanger qui est déjà au journal lui accède qu'on et au alignement voir photo page 13 au bas

- le parking LE BOU est en panne et participe au Centre ville au alignement DO E de CHALEUR

- Quand on fait le projet de parking prochainement sur les parcelles 510 668 531 669 1 5 sont des parcelles qui ont subi de drôles contencieux et qui est un îlot de l'ancien REPARQUEUR pour le cas de l'usage alors que le Village amène une place à l'orientation de toute les maisons de l'ancien fait aucune aucune utilisation le personnel de passage au Village.

Ce projet qui date de plus de 10 ans n'a pas été bien concerté avec la population d'une part et surtout non réfléchi en amont avec les familles de plus de 100 communes rurales dont tous les équipements ou services (école, école, Centre, Collège, accueil) n'ont pas été préparés même pas en ce qui concerne le regard de cet ouvrage.

Si on ne veut pas avoir un réaménagement et est impossible qu'il soit réalisé en concertation avec la population

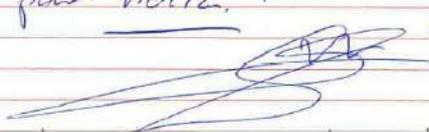
- la voirie calibrage
- le respect des zones vertes et des espaces verts
- le maintien quel que soit de la place à venir.
- l'accès aux dangers.
- le nb de logements qui est prévu

Voilà pourquoi il faut revoir ce projet dans son ensemble et ne pas mettre les chances avec les B&S.

M. GUY LUSVINE Jean de la

Avant de faire les 26530 PEYMEINADE

enfin la mairie de plus en plus par la municipalité et un bon gros point noir.

 et 7/2022

M2. Mail du 11/07/22 de M. BRUN Nicolas Président Association Peymeinade Authentique et Préservée.

Monsieur L'enquêteur publique,

Je viens par la présente exprimer mon opposition au projet de la ZAC LEBON, à titre personnel ainsi en tant que président de l'association Peymeinade Authentique et Préservée.

Cette Zac est une hérésie pour la taille de notre commune. Elle est disproportionnée et son emplacement absolument inadapté. En plein centre de ville, les travaux estimés sur 5 ans vont créer une pollution visuelle sonore et atmosphérique inconcevable pour une ville/village de seulement 8000 habitants comme le nôtre !

A l'issue de ces travaux, le trafic va augmenter de manière très considérable et finir de saturer un Axe Peymeinade Grasse déjà atrophié et sans aucune solution de circulation prévue.

Les espaces naturels prévus sont nettement insuffisants et les sols saturent déjà à la moindre grosse pluie faisant redouter des inondations dans les quartiers adjacents.

Il y a 10 jours de cela un gros orage de 3h à créer des fissures sur l'avenue de Boutiny et à nécessité plus d'une semaine de feux alternants provoquant des embouteillages du centre ville jusqu'à la sortie de la ville !!! Pour un simple décolllement de goudron. Toute la ville s'en est plaint à de multiples reprises.

D'autre part à la vue des deux dernières années de nos nouveaux élus, j'exprime aussi mon désaccord quand à leur compétence à gérer un suivi pour une zac aussi importante ! Rues et avenue très mâles entretenues, mutisme consternant, absence de communication, incohérences multiples, erreurs redondantes, maire inexistant, retard sur un seul chantier (square Cauvin avec durée de chantier doublée).

Les commerçants de l'avenue de boutiny se disent « morts » si cette zac prend forme. Au moins 4 d'entre eux ont affiché en vitrine « NON À LA ZAC LEBON ». Cette avenue commerçante va mourir et deviendra une avenue de façades inoccupées.

Nous nous inquiétons réellement de l'avenir de notre ville qui semble ne plus avoir de « pilote ».

Notre maire M Sainte Rose et deux de ses adjoints nous ont reçu entre les deux tours des élections municipales nous ont reçu et promis de leur propre mot LA DÉCONSTRUCTION DE CETTE ZAC et non un allègement minime ! Nous demandons le respect de la parole tenue.

Nous avons été reçu une fois en mairie après un an et 4 relances auprès du secrétariat de mairie...pour nous entendre dire qu'en gros ils ne pouvaient rien faire.

Depuis nous avons multiplié les actions de communication alertant sur le danger de cette zac, nous avons fait une manifestation dans un très bel état d'esprit ou la mairie est allée jusqu'à passer par une porte dérobée pour faire sa réunion, le maire ne daignant même pas venir rencontrer et saluer ses administrés.

Une pétition de plus de 800 signatures contre cette zac existe et deux associations rien que sur Peymeinade luttent contre.

Monsieur le commissaire enquêteur, vous devez intervenir et faire stopper ce projet démesuré, et inadapté.

Nous allons tout droit vers une désastre écologique et une saturation routière complète !

M4. Mail du 11/07/22 de M. MILLET Philippe.

Le déclassement de l'impasse et du parking LEBON est un préalable nécessaire au projet de restructuration de ce site, portée par la municipalité actuelle de Peymeinade et initiée par les municipalités précédentes.

Ce projet aurait pour objectif de revitaliser le centre de notre commune, et d'y créer une certaine **centralité** qui n'existerait pas aujourd'hui.

Il existe pourtant bien un centre au coeur de Peymeinade, doté de commerces, d'un marché hebdomadaire, de services divers et variés.

Effectivement cette centralité s'articule autour d'un axe principal, avec une circulation importante au moment des heures de pointe notamment, mais cela est le cas de très nombreuses communes environnantes.

Ce n'est pas en créant une nouvelle place que l'on crée de la centralité, pas de cette façon en tout cas sur un site qui restera malgré tout enclaver.

Le projet prévoit la création de **logements** : il suffit de lever les yeux lorsque l'on traverse la commune pour se rendre compte que cette commune est en train de perdre son âme avec encore plus de constructions de logements collectifs. On parle beaucoup de logements mais pas du tout des infrastructures qui vont avec. Quid des extensions ou projets de constructions de nouvelles écoles ou crèches ? On construit de plus en plus de logements et rien ne se passe au niveau des infrastructures.

Des études de circulation ont été présentées récemment sur l'impact de ce projet. Je ne sais pas s'il faut en rire ou en pleurer tellement les perspectives présentées sont bien loin du constat quotidien fait par la plupart des habitants de notre commune.

Le maire actuel avait promis de régler le problème de cette circulation cauchemardesque à certains moments de la journée, il s'était même vanté d'avoir les solutions nous les attendons toujours.

Rajouter des logements, rajouter des services, cela signifie forcément de rajouter de la circulation. Cela n'est tout simplement pas envisageable.

Le projet prévoit aussi la création de **commerces et de services**. Mais quel sera l'impact sur la circulation et le stationnement ? Comment les commerçants actuellement installés au coeur de la commune pourront survivre à ces années de travaux et les impacts qu'ils auront sur la vie quotidienne. Le commerce de proximité est au bord de l'agonie et de très nombreux commerçants de Peymeinade ne semblent pas avoir été rassurés par la municipalité sur ce point.

Le projet prévoit également "**de maintenir un stationnement gratuit en centre-ville**". Cela sous-entend peut-être que sans ce projet la gratuité du stationnement aurait pu être remise en cause ?

Il est fait état d'un projet de parking provisoire de 115 places "environ" en phase travaux. Cela impliquerait donc une perte sèche de plus de 60 places par rapport à la situation actuelle (178 places), sans aucune précision sur les mesures d'accompagnement. Les commerçants et riverains proches apprécieront sans doute. **Il n'est par ailleurs pas précisé, sauf erreur, si cette capacité de 115 places sera maintenue pendant toute la durée du chantier, au moins jusqu'à la mise en service des futurs parkings publics.**

Le projet LEBON prévoit la création de logements, de parkings, de services et d'équipements divers. C'est pourtant un non sens urbanistique.

Vouloir créer un nouveau quartier sur un site qui restera malgré tout enclaver est une totale hérésie.

Vouloir rajouter de l'activité sur le secteur le plus dense de la commune est également une totale hérésie.

C'est aussi un non sens écologique : des années de travaux, la destruction d'un véritable poumon vert en centre ville, une bétonisation à outrance, une circulation qui ne pourra augmenter que de façon exponentielle, ...

Vous l'aurez donc sans doute compris Monsieur le Commissaire Enquêteur, je souhaite manifester mon opposition à cette possibilité de déclassement de l'impasse et du parking LEBON, et d'une façon générale à ce projet de ZAC LEBON.

M14. Mail du 12/07/22 de Mme KUROTSCHKA Nathalie

NON au déclassement de l'impasse Lebon et du parking Lebon.

PAS de concertation publique pour le projet actuel.

ABSENCE d'étude environnementale, d'étude d'optimisation de la densité des constructions, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville. (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

A l'échelle urbaine c'est un projet totalement disproportionné par rapport à l'étendue du village (de la ville).

Ce projet en son état ne produit pas un espace dynamique mais rigide, sans aucune complexité, avec uniquement des axes linéaires, des volumes de bâti trop épais, avec une seule fonction véritable: le logement, et quelques commerces (imprécis!) (« 90% de surfaces construites seront des logements »). C'est un espace qui n'offre aucune création d'emploi importante, et qui force à l'utilisation de la voiture jusqu'au lieu de travail. La saturation des routes est déjà à son maximum. La sur-saturation sera assurée. Mais aucune solution.

Malgré cela, l'objectif fondamental reste d'entasser des gens, et les voitures, dans des espaces d'une densité inappropriée pour les lieux, et de faire de Peymeinade le fourre-tout de la bande littorale.

Contradiction avec le PADD, dans lequel la réalisation de cet aménagement "dépend fortement de l'amélioration de la liaison entre Grasse et Peymeinade".

Les centre-villes historiques dont tout le monde rêve ne se sont pas constitués à la vitesse grand V d'un projet immobilier, mais à la lenteur de plusieurs siècles.

La place centrale et dynamique existe déjà, et existait, et se trouvait autour de la place Catany. Ce lieu est ancien, et le noyau de maisons autour d'elle ainsi que de la chapelle, existait déjà sur les cartes d'état major. Si l'objectif de cet aménagement était réellement de redynamiser un cœur de ville, il serait plus simple, moins coûteux, et certainement plus convivial de préserver l'existant.

D'ailleurs, l'un des objectifs de l'immeuble Cauvin, avait été de créer un espace convivial, "esprit village" aux abords de cette place. Qu'en est-il aujourd'hui?

AUCUNE mention des arbres se trouvant sur les espaces à déclasser et de leur avenir. Les parcelles concernées sont fortement arborées, et ces arbres sont strictement protégés (cf. article L.350-3 du code de l'environnement).

« 6000m² d'espace végétalisé », mais combien de m² en sont des toits végétalisés?

Il n'est pas clair combien de ces espaces verts seront privés et combien publics. Les espaces verts publics (hors toits végétalisés) **existent** actuellement, mais leur dimensions seront **réduites** par ce **projet, et non pas augmentées.**

Selon l'enquête:

« Une difficulté de circulation : la géométrie de la voie en double sens se rétrécit à environ 4.9 mètres en raison de la présence d'un bâtiment municipal occupé par les services de la Maison de l'emploi. En effet, la route forme une légère courbe afin de contourner le bâtiment qui n'est pas en alignement avec le reste du bâti à l'angle de l'avenue de Boutiny »

Cette maison existe sans doute depuis environ un siècle, et fait partie des premières maisons à cet endroit. Si la problématique présentée était réelle, cela fait longtemps qu'elle aurait été adressée. Depuis quand, surtout dans notre région, une route de par sa courbe présente-t-elle un problème?

S'il fallait que toutes les maisons anciennes soient en alignement les unes avec les autres, notre région ne ressemblerait plus à elle-même. C'est un bien triste argument.

Selon l'enquête:

"Le cheminement piéton est interrompu au niveau de la maison de l'emploi par manque de place, obligeant les piétons à emprunter un cheminement à l'arrière du bâtiment"

C'est faux. Le cheminement longeant la petite maison existait, et n'est pas un contournement.

L'obstacle qui crée cette impression erronée pourrait aussi bien être la longue maison du coin au niveau Boutiny, abritant la banque et le magasin d'accessoires de maison. Depuis quand un cheminement piéton est supposé être en ligne droite, surtout en Provence? Cette petite maison est un visage de ce lieu, et un repère important. En plus ce passage est à l'ombre, et fait partie du charme de cet espace. D'ailleurs, selon l'esquisse, le nouveau passage crée passera lui-aussi derrière le nouveau bâtiment qui doit remplacer la petite maison, et de la même façon. Quel intérêt??

Selon l'enquête:

"Enfin, compte tenu du projet d'aménagement décrit ci-après, les conditions actuelles de circulation sur l'impasse Lebon ne sont pas compatibles avec l'urbanisation de ce secteur."

C'est l'urbanisation telle que projeté dans ce projet, et sans concertation, de ce secteur, qui n'est pas compatible avec les lieux.

Selon l'enquête:

"Les nouveaux espaces publics de voirie seront réalisés par la SAGEM puis seront rétrocédés à la ville après la réalisation des travaux. Ils intégreront donc à nouveau le domaine public communal. "

Cela est imprécis, et douteux. Aucun chiffre sur les dimensions. Les nouveaux espaces publics de voirie, après transformation, ne correspondent plus aux surfaces initiales, et il semblerait bien que les surfaces à céder comporteront surtout des logements, donc seront privés, et non plus publics. Les surfaces publiques, de voirie ou autre, semblent donc fortement diminués. Autrement dit, on cède un espace initial, on ne récolte qu'une partie en retour. (Le parking public de plein air sera diminué à environ un tiers).

L'esquisse de la nouvelle place centrale, entourée d'immeubles, semble petite. Aucune dimension donnée. La fraîcheur procuré par des arbres prévus (nouvelles plantations) n'existera pas avant plusieurs décennies, et les seniors prévus pour une partie des résidences de ce projet n'y auront donc pas droit.

Il est proposé de céder 5716m², mais il n'est pas précisé combien, de ces 5716m², seront rétrocédés, et dans quel état précis.

Les accès publics semblent limités a une courte voie d'accès vers un petit parking plein air, le reste en sous-sol. Tous les autres accès, sur la totalité des lieux semblent devenir privés.

La praticité de l'ensemble du projet, la validité des arguments dans cette enquête, et surtout le bénéfice aux habitants existants est plus que fortement contestable.

8. Liste des questions du commissaire enquêteur à la commune

Enquête publique sur le projet de déclassement de l'impasse et du parking Lebon
(Commune de Peymeinade) du 27 juin au 12 juillet 2022

Questions du commissaire enquêteur à la commune

1/ Nature de la décision prévue suite à l'enquête publique :

Compte tenu du déclassement déjà décidé par anticipation pour l'ensemble du périmètre de la ZAC, quelle sera la nature de la délibération consécutive à l'enquête publique pour tenir compte des observations formulées par le public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur ?

Pourquoi l'étude d'impact pluriannuelle sur laquelle s'appuie la délibération de cession des terrains n'a pas considéré l'issue de la présente enquête publique comme un possible aléa ?

2/ Echancier du projet et articulation avec l'aménagement global de l'espace Lebon :

Date de signature de la promesse de vente puis échéance pour l'acte de vente des terrains concernés par le déclassement du domaine public ? Quelles sont les conditions suspensives de cette promesse de vente ?

Pourquoi l'enquête publique sur le déclassement du domaine public exigée par le code de la voirie routière ainsi que la décision à prendre pour ce déclassement à l'issue de cette enquête n'ont-elles pas précédé le transfert de propriété, ce qui aurait sécurisé la commune comme l'aménageur dans leur démarche ?

L'enquête publique a été prévue par délibération 2021-053 du 7 avril 2021 et prescrite par arrêté municipal en date du 7 juin 2022. Pourquoi n'a-t-elle pas été organisée plus tôt et qu'est-ce qui justifie la longueur de ce délai de 14 mois entre la décision de déclassement anticipée et la prescription de l'enquête ?

Quelles sont les échéances prévues respectivement pour constater la désaffectation des espaces dont le déclassement est projeté et mettre en service le parking provisoire ? Pour mettre en service le parking définitif ? Pour que l'ensemble des travaux d'aménagement y compris la construction des bâtiments privés, soient terminés ? Pour réintégrer les nouveaux espaces de circulation et de stationnement dans le domaine public communal ?

3/ Permis de construire déjà accordés dans l'emprise des terrains objet de la procédure de déclassement :

Date de dépôt des demandes de permis, date de délivrance et nom des bénéficiaires ? Quel titre de propriété a permis leur délivrance ?

Dans ou avec quelles conditions a-t-il été possible de délivrer deux permis de construire sur un terrain qui appartient encore au domaine public communal, qui n'est pas encore désaffecté, dont la décision de déclassement n'a pas encore été prise (elle ne pourra l'être qu'après l'enquête publique) et qui n'a pas encore été cédé par la commune à l'aménageur (promesse de vente seulement, d'après le rapport de présentation du dossier d'enquête) ?

Cette pratique n'anticipe-t-elle pas sur les conclusions de l'enquête publique en cours ?

Que se passerait-il pour ces permis et quelles seraient les conséquences pour leur demandeur, pour la SAGEM et pour la commune de Peymeinade si le déclassement envisagé n'aboutissait pas ?

4/ Impacts du projet sur les commerces et les usagers pendant et après les travaux :

Magasin "Rayons de Soleil" situé impasse Lebon : l'accès (véhicule et piéton) du propriétaire, de ses fournisseurs, employés et clients sera-t-il possible pendant les travaux ? Les nuisances occasionnées sont-elles compatibles avec le maintien de l'activité de ce commerce ? Avec quel niveau de sécurité ?

Y a-t-il d'autres cas de commerces susceptibles de voir leur accès compromis, de subir les nuisances des travaux et/ou les conséquences du déclassement de l'impasse et/ou du parking ?

Ces situations ont-elles déjà été prises en compte dans le projet d'aménagement, par exemple en terme de relocalisation, à titre provisoire pendant les travaux, à titre définitif dans le nouvel espace, voire d'indemnisation et de fermeture administrative comme le demande un acteur économique ?

Si oui de quelle manière : obligation faite à l'aménageur dans le contrat de concession, ou autre solution ?

Si non pourquoi l'analyse de ces impacts manque-t-elle dans ce projet et ne figure-t-elle pas au dossier d'enquête sur le déclassement ?

Quelles sont les mesures prévues pour réduire les nuisances liées aux travaux (poussières, bruit) dans la démarche "Quartiers Durables Méditerranéens" évoquée dans L'Info du Maire de Juin 2021 ?

Au-delà de la gêne causée par les travaux et le vis-à-vis des futures constructions, quel est l'impact de la suppression de l'impasse et du parking Lebon, en termes d'accès et de circulation notamment, sur les habitants du chemin du soleil ? sur les autres riverains du parking actuel n'ayant pas d'accès direct à ce parking ?

5/ Circulation des véhicules et des piétons et stationnement :

5.1. Parking provisoire

Quelles sont les mesures prévues par la commune ou l'aménageur pour compenser la réduction du nombre de places de stationnement pendant les travaux (115 dans le parking provisoire contre 180 actuelles, soit une réduction de - 36 %) ? Pourquoi rien n'est-il indiqué dans le dossier à ce sujet ?

Quelle distance supplémentaire devront parcourir les usagers du parking provisoire par rapport à l'entrée actuelle impasse Lebon, d'abord en voiture pour stationner, puis à pied pour rejoindre le centre-ville au droit du parking Lebon actuel (comparer un usager qui se gare au fond du parking actuel et au fond du parking provisoire) ?

Ce trajet posera-t-il, plus ou moins qu'actuellement, des difficultés de circulation pour sortir de ce parking vers la route départementale (et vice versa) ? Comment sera-t-il sécurisé pour les piétons ?

La circulation occasionnée par le parking provisoire est-elle susceptible d'entraîner des nuisances pour les riverains ? Pourquoi le dossier n'aborde-t-il pas ce sujet ?

Combien d'arbres seront conservés/abattus sur le site du parking provisoire ?

5.2. Parking définitif

Quel est le nombre de places de stationnement prévues dans les parkings privés des 170 logements individuels, des 12 villas, des commerces (nombre ?) et locaux d'activité (nombre ?) qui seront construits dans le programme de la ZAC Lebon ?

Comment le risque a-t-il été anticipé ou traité par la commune afin que les 180 places du nouveau parking public ne soient pas totalement ou partiellement occupées par les nouveaux habitants et usagers de l'espace Lebon, supprimant alors ou réduisant d'autant la possibilité de stationnement aux usagers actuels du parking Lebon (crainte émise pendant l'enquête et justifiée s'il se confirme que chaque logement créé dans la ZAC ne disposera que d'une seule place de parking privé) ?

Le maintien de la gratuité (et de la zone bleue) qui prévaut dans le parking actuel est affiché dans le dossier pour les nouveaux parkings, aériens comme souterrains. S'agissant des parkings souterrains, comment cet engagement pourra-t-il être tenu dans la durée et comment seront assumés les coûts d'entretien et de gestion correspondants ? Une zone bleue est-elle gérable en parking souterrain ? Ne risque-t-elle pas d'évoluer en système payant incluant un temps gratuit, ce qui changerait la donne ?

Combien d'arbres seront conservés/abattus sur le site du parking actuel ?

5.3. Droits d'accès des propriétaires riverains

Comment seront pérennisés les droits d'accès des propriétaires en bénéficiant actuellement pour entrer et sortir de chez eux, que ce soit à pied ou en véhicule ? Sous quelle forme juridique et à quelle échéance ? Quels engagements ont été pris par la commune jusqu'à présent ? Ces accès seront-ils garantis et sécurisés pendant la durée des travaux, ou seulement à leur issue ?

6. Autres impacts du projet

Quelles sont les mesures prévues pour remédier à la saturation du trafic observée dans la traversée urbaine de Peymeinade et que le déclassement de l'impasse et du parking vont inévitablement aggraver avec les travaux puis avec l'accroissement de densité d'habitat qui en résultera ?

Comment est prise en compte l'aggravation du risque inondation des voies de circulation et des coupures afférentes à ce risque, avec l'artificialisation supplémentaire des sols engendrée par la transformation de l'espace constitué par l'impasse, le parking Lebon actuel et les espaces verts environnants ?

7. Solutions alternatives ou compensatoires au déclassement

Les alternatives à un déclassement de l'impasse et du parking Lebon ont-elles été étudiées ? En quoi leur maintien en service, moyennant certaines améliorations, serait incompatible avec l'aménagement du même périmètre mais pensé autrement avec un agencement différent, une densité et une hauteur des constructions moindre et la préservation des espaces verts ? Pourquoi le dossier exclut-il toute autre solution sans présenter les options alternatives et le cas échéant expliquer au public leur incompatibilité avec l'urbanisation souhaitée par la commune pour ce quartier ?

Aujourd'hui l'espace public du parking Lebon est planté et entouré d'arbres servant d'écran et masquant la vue des véhicules aux riverains. Est-il envisageable que le déclassement projeté et la cession de cet espace soient accompagnés d'une exigence de conservation d'une partie de ces arbres et de replantation de nouveaux sujets déjà hauts, de manière à limiter les atteintes que vont subir les riverains de la ZAC ? Le recul avec le fonds voisin de la construction autorisée le permet-il ?

Quelles autres mesures compensatoires pourraient être prises à ce propos vis-à-vis de ces riverains ?

8. Indicateurs statistiques pour l'enquête

Nombre de consultations de la rubrique du site internet consacrée à l'enquête, pendant la durée de celle-ci ?

Nombre de téléchargements du dossier ou des pièces constitutives du dossier d'enquête, pendant la durée de celle-ci ?

9. Mémoire en réponse de la commune

Observations sur les questions de M BRANDEIS, Commissaire-enquêteur

1/ Nature de la décision prévue suite à l'enquête publique :

Remarque préliminaire : Cette enquête porte exclusivement sur le déclassement du parking et de l'impasse. La plupart des observations déposées portent sur le principe même du projet dans son ensemble et sont hors sujet. **Cette enquête ne doit pas déborder de son cadre.**

Le projet a fait l'objet de concertations antérieures à divers stades :

- PLU : le projet répond à l'OAP n°1 et à la zone 1AU. Le PLU approuvé en 2017 a été soumis à enquête publique. Il a ensuite été l'objet d'une modification simplifiée en 2021 qui a pris en compte la réduction de 20 % de l'importance du programme et a modifié l'OAP. La modification simplifiée a fait l'objet d'une mise à disposition au public.
- L'opération a été conduite dans le cadre d'une procédure de la Zone d'Aménagement Concerté. La population a donc été régulièrement tenue informée (dossier de création puis de réalisation, exposition publique, etc..).

Dans ce contexte, les questions remettant en question l'ensemble du projet ne peuvent être prises en compte car hors sujet et l'enquête doit se limiter à la seule question du déclassement du parking et de son accès .

Compte tenu du déclassement déjà décidé par anticipation pour l'ensemble du périmètre de la ZAC, quelle sera la nature de la délibération consécutive à l'enquête publique pour tenir compte des observations formulées par le public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur ?

Une délibération du CM sera nécessaire pour approuver le déclassement des parcelles objet de la présente enquête qui relève de l'article L141-3 du code de la voirie routière comme exposé dans le dossier.

L'enquête peut soulever des questions particulières qui n'avaient été envisagées et auxquelles la commune s'efforcera de répondre au cas par cas (les remarques de « Rayon de soleil » par exemple, ou tout ce qui se rapporte au parking provisoire).

La délibération du CM prononcera le déclassement au vu de toutes les remarques et s'efforcera d'y répondre.

Pourquoi l'étude d'impact pluriannuelle sur laquelle s'appuie la délibération de cession des terrains n'a pas considéré l'issue de la présente enquête publique comme un possible aléa ?

La commune restitue après construction un parking public au moins équivalent et le projet s'inscrit dans le cadre du PLU et de son OAP n°1, qui ont fait l'objet de la concertation prévue à ce titre.

2/ Echancier du projet et articulation avec l'aménagement global de l'espace Lebon :

2.1 Date de signature de la promesse de vente puis échéance pour l'acte de vente des terrains concernés par le déclassement du domaine public ? Quelles sont les conditions suspensives de cette promesse de vente

La ZAC a été concédée à la SAGEM par le biais d'un traité de concession qui prévoit la cession des terrains communaux au titre de la participation de la commune.

La promesse de vente avec la SAGEM a été signée le 23/12/2021. Les conditions suspensives étaient notamment :

- le déclassement des parcelles relevant du DP communal et leur désaffectation
- la purge des autorisations d'urbanisme
- Réalisation d'un parc de stationnement provisoire sur les parcelles objet
- Modification du Plan Local d'Urbanisme
- Libération des biens
- purge des délibérations du conseil municipal en lien avec les procédures engagées

2.2 Pourquoi l'enquête publique sur le déclassement du domaine public exigée par le code de la voirie routière ainsi que la décision à prendre pour ce déclassement à l'issue de cette enquête n'ont-elles pas précédé le transfert de propriété, ce qui aurait sécurisé la commune comme l'aménageur dans leur démarche

Cette procédure a été appliquée afin de permettre le bon avancement du projet. La signature des promesses de vente était nécessaire pour le dépôt des permis de construire. Les conditions suspensives sécurisent la Commune et l'Aménageur.

2.3 L'enquête publique a été prévue par délibération 2021-053 du 7 avril 2021 et prescrite par arrêté municipal en date du 7 juin 2022. Pourquoi n'a-t-elle pas été organisée plus tôt et qu'est-ce qui justifie la longueur de ce délai de 14 mois entre la décision de déclassement anticipée et la prescription de l'enquête ?

Le délai entre la délibération et l'enquête peut être expliqué par la nécessité de conduire la conception du projet dans laquelle a été incluse celle du parking provisoire et fournir au public toutes les informations utiles pour appréhender cet aspect : réunion publique organisée en novembre 2021, concertation, etc..).

2.4 Quelles sont les échéances prévues respectivement pour constater la désaffectation des espaces dont le déclassement est projeté et mettre en service le parking provisoire ? Pour mettre en service le parking définitif ? Pour que l'ensemble des travaux d'aménagement y compris la construction des bâtiments privés, soient terminés ? Pour réintégrer les nouveaux espaces de circulation et de stationnement dans le domaine public communal ? La dernière question, portant sur le planning, n'aurait d'ailleurs pu trouver de réponse si l'enquête avait été conduite en 2021.

Planning envisagé :

- Enquête publique pour déclassement des biens relevant du DP de la voirie : du 27 juin au 12 juillet
- Rapport commissaire enquêteur : 12 Août
- Travaux pour la réalisation du parking provisoire : octobre
- Désaffectation des biens : début novembre
- Conseil municipal nov/dec : délibération constatant la désaffectation de tous les biens du DP de la Commune et approbation du déclassement des biens relevant de la voirie suite à enquête publique (les autres biens étant déjà déclassés par anticipation)
- Délai pour vente : fin 2022
- Début travaux : 1er trim 2023
- Livraison nouveau parking : 2025
- rétrocession des équipements à la Commune

3/Permis de construire déjà accordés dans l'emprise des terrains objet de la procédure de déclassement :

3.1 Date de dépôt des demandes de permis, date de délivrance et nom des bénéficiaires ? Quel titre de propriété a permis leur délivrance ?

Il semble que cette question n'est pas liée au déclassement du parking et de l'impasse. La commune est néanmoins en mesure d'apporter les précisions suivantes :

Dépôt des permis : décembre 2021 – obtention mars et mai 2022 au profit de la SCCV Peymeinade – co promoteurs choisis par la SAGEM à l'issue d'une consultation promoteurs dans le cadre de la ZAC.

Un titre de propriété ou tout autre acte n'est pas à fournir pour délivrer une autorisation d'urbanisme telle un permis de construire. Le régime déclaratif prévaut depuis 2007. Cela étant, les co-promoteurs étaient titulaires de la promesse de vente des terrains comme indiqué ci-avant.

3.2 Dans ou avec quelles conditions a-t-il été possible de délivrer deux permis de construire sur un terrain qui appartient encore au domaine public communal, qui n'est pas encore désaffecté, dont la décision de déclassement n'a pas encore été prise (elle ne pourra l'être qu'après l'enquête publique) et qui n'a pas encore été cédé par la commune à l'aménageur (promesse de vente seulement, d'après le rapport de présentation du dossier d'enquête) ?

Cette procédure a été appliquée afin de permettre le bon avancement du projet. Il est intégré en condition suspensive de la promesse de revente aux promoteurs la purge de tout recours des délibérations de la commune.

Si ces conditions ne se réalisaient pas, la vente ne pourra pas se faire. Il est prévu dans la promesse de vente que les délais seraient prorogés si la désaffectation n'était pas faite.

A noter que malgré la procédure de déclassement par anticipation il a été décidé de ne pas inclure de clause résolutoire à l'acte de vente comme les textes l'y autorisent, ce qui aurait permis de signer les actes de vente des terrains bien que la désaffectation ne soit pas encore intervenue. Il est ici prévu que la désaffectation des biens intervienne avant l'acte de vente pour davantage de sécurité.

3.3 Cette pratique n'anticipe-t-elle pas sur les conclusions de l'enquête publique en cours ? Que se passerait-il pour ces permis et quelles seraient les conséquences pour leur demandeur, pour la SAGEM et pour la commune de Peymeinade si le déclassement envisagé n'aboutissait pas ?

La conséquence serait que les ventes ne pourraient pas se réaliser et les permis non mis en œuvre. Cela étant la concertation décrite plus haut a permis de consulter largement la population.

4/Impacts du projet sur les commerces et les usagers pendant et après les travaux :

Cela dépasse quelque peu le cadre de l'enquête et devrait se limiter à la seule gestion de la question du stationnement entre la suppression du parking actuel et l'ouverture du parking définitif, qui sera de capacité au moins équivalente et interviendra à l'issue de la 1^{ère} tranche de travaux de l'ilot ABF (2025).

4.1 Magasin "Rayons de Soleil" situé impasse Lebon : l'accès (véhicule et piéton) du propriétaire, de ses fournisseurs, employés et clients sera-t-il possible pendant les travaux ? Les nuisances occasionnées sont-elles compatibles avec le maintien de l'activité de ce commerce ? Avec quel niveau de sécurité ?

Un dialogue sera conduit avec ce commerçant afin de lui permettre de maintenir son exploitation pendant l'exploitation du parking provisoire en toute sécurité. On observera qu'ensuite, il bénéficiera d'un passage de piétons devant sa vitrine largement accru puisqu'un large mail piétonnier conduisant à la place publique le bordera. La commune est en attente du programme détaillé des travaux des promoteurs.

4.2 Y a-t-il d'autres cas de commerces susceptibles de voir leur accès compromis, de subir les nuisances des travaux et/ou les conséquences du déclassement de l'impasse et/ou du parking ?

A notre connaissance, non.

4.3 /4/5 Ces situations ont-elles déjà été prises en compte dans le projet d'aménagement, par exemple en termes de relocalisation, à titre provisoire pendant les travaux, à titre définitif dans le nouvel espace, voire d'indemnisation et de fermeture administrative comme le demande un acteur économique ? Si oui de quelle manière : obligation faite à l'aménageur dans le contrat de concession, ou autre solution ? Si non pourquoi l'analyse de ces impacts manque-t-elle dans ce projet et ne figure-t-elle pas au dossier d'enquête sur le déclassement ?

Seul Rayon de Soleil est concerné (cf supra).

Le dossier répond aux impacts quant à la suppression du parking Lebon par la création du parking provisoire. Il est également envisagé de proposer d'autres places à voir avec les commerçants dont Rayon de Soleil. Les études d'installation de chantier sont en cours avec la SAGEM et les promoteurs et permettront de proposer des solutions transitoires pour gérer au mieux la phase chantier.

4.6 Quelles sont les mesures prévues pour réduire les nuisances liées aux travaux (poussières, bruit) dans la démarche "Quartiers Durables Méditerranéens" évoquée dans L'Info du Maire de Juin 2021 ?

La question porte sur le chantier de travaux et non sur le seul déclassement du parking. Une communication sera faite spécifiquement à destination des commerçants au sujet de l'organisation des travaux, avec les promoteurs.

Une charte chantier vert est prévue et sera imposée aux entreprises amenées à travailler sur le/les chantiers. Elle a fait l'objet d'un avis du bureau d'études qualité environnementale de la Sagem dans le cadre du projet

4.7 Au-delà de la gêne causée par les travaux et le vis-à-vis des futures constructions, quel est l'impact de la suppression de l'impasse et du parking Lebon, en termes d'accès et de circulation notamment, sur les habitants du chemin du soleil ?

Il semble que cette interrogation dépasse le cadre de l'enquête. Il n'y a aucun rapport entre le vis-à-vis des futures constructions et la suppression provisoire du parking résultant du déclassement. La question se rapporte davantage à l'instruction du PC de l'ilot ABF. Un courrier a été adressé aux riverains du Chemin du Soleil afin de leur expliquer comment leurs accès seront préservés en phase finale. En revanche, il faut effectivement maintenir ces accès en phase chantier et cela nécessitera une étude spécifique. Le parking aérien prévu se situant sur l'emprise de l'actuel, cette problématique sera facile à prendre en compte

Sur les autres riverains du parking actuel n'ayant pas d'accès direct à ce parking ?

Seule Mme Roustan désignée dans le cadre de l'enquête possède un accès uniquement piéton via le parking qui ne sera pas utilisable pendant le chantier mais sera rétabli à terme. Les autres riverains n'ont pas de nécessité de traverser le parking pour accéder chez eux.

Circulation des véhicules et des piétons et stationnement :

parking provisoire

Quelles sont les mesures prévues par la commune ou l'aménageur pour compenser la réduction du nombre de places de stationnement pendant les travaux (115 dans le parking provisoire contre 180 actuelles, soit une réduction de - 36 %) ?

Une enquête a été conduite auprès des commerçants : 88 véhicules de leur personnel sont stationnés sur le parking. Une réflexion est en cours pour une mise en zone bleue complète du parking provisoire afin de le réserver à leurs clients qui utilisent donc actuellement $175 - 88 = 87$ places, soit moins que le parking provisoire.

Etude de solutions compensatoires en cours pour ces 88 places avec ciblage en direction des personnels des commerces : 3 sites identifiés en centre-ville pour environ 50 places. 150 places disponibles devant la crèche et au gymnase (10 minutes à pied de l'avenue du

23 aout selon Google map). Incitation au co-voiturage avec parking relais en entrée de ville (1,2 km du bas de Boutiny soit 15 min à pied).

En outre l'étude de stationnement conduite a montré que l'offre globale de stationnement n'est jamais saturée de sorte qu'il reste des disponibilités sur les autres parkings.

Pourquoi rien n'est-il indiqué dans le dossier à ce sujet ? Quelle distance supplémentaire devront parcourir les usagers du parking provisoire par rapport à l'entrée actuelle impasse Lebon, d'abord en voiture pour stationner, puis à pied pour rejoindre le centre-ville au droit du parking Lebon actuel (comparer un usager qui se gare au fond du parking actuel et au fond du parking provisoire) ?

Le centre-ville s'étend sur toute l'avenue de Boutiny entre la pharmacie et Speedy, soit un linéaire de 500 m. Tout dépend donc de l'endroit où l'on se rend sur ce trajet. On peut comparer la distance entre le fond de chaque parking et l'avenue Boutiny, l'écart est de 55 m :

En voiture comme à pied : entrée impasse/fond parking = 125 m.

Carrefour Funel Boutiny /fond parking= 180 m

La distance entre les carrefours Funel/Boutiny et Lebon/Boutiny est de 110 m. la place Catany, qu'on peut considérer comme le point central et qui est aussi le départ de l'avenue du 24 aout (accès au square) se trouve à 70 m de l'impasse Lebon et à 40 m de Funel. Il n'y a donc pas de « distance supplémentaire » significative. 125 + 70 = 195 (cas actuel). 180+ 40= 220 (cas pk provisoire), soit 25 m de plus.

Ce trajet posera-t-il, plus ou moins qu'actuellement, des difficultés de circulation pour sortir de ce parking vers la route départementale (et vice versa) ?

Moins car le débouché Funel /Boutiny est récent et offre une meilleure visibilité.

Comment sera-t-il sécurisé pour les piétons ?

Il y un trottoir sur l'avenue Funel et l'avenue de Boutiny. Une signalisation sera mise en place. La sécurité sera même meilleure car actuellement beaucoup de piétons ne passent pas derrière la maison Lebon et marchent sur la voie automobile.

La circulation occasionnée par le parking provisoire est-elle susceptible d'entraîner des nuisances pour les riverains ? Pourquoi le dossier n'aborde -t-il pas ce sujet ?

Globalement non. Sur l'avenue de Boutiny, il n'y a pas d'impact, les véhicules venant de l'Est étant compensés par ceux venant de l'Ouest. Il y a plus de riverains le long du parking actuel qu'il y en aura le long du parking provisoire.

Combien d'arbres seront conservés/abattus sur le site du parking provisoire ?

La question n'entre pas dans le cadre de l'enquête publique. Le parking provisoire est implanté sur l'assiette des bâtiments de l'ilot C et ne nécessitera pas d'abattage

supplémentaire dû à son usage de parking provisoire. Globalement le solde d'arbres sur l'ensemble du projet est largement positif.

Lors de la réunion publique il avait été indiqué ceci :

Au total ZAC :

Arbres conservés 47 Arbres

Plantés 95 environ

Total arbres 142 arbres

Sur l'îlot C : environ 19 arbres abattus mais 25 seront replantés sur l'îlot privé. A cela s'ajoute ceux à replanter le long de la voie publique.

5.2. Parking définitif

Quel est le nombre de places de stationnement prévues dans les parkings privés des 170 logements individuels, des 12 villas, des commerces (nombre ?) et locaux d'activité (nombre ?) qui seront construits dans le programme de la ZAC Lebon ? Comment le risque a-t-il été anticipé ou traité par la commune afin que les 180 places du nouveau parking public ne soient pas totalement ou partiellement occupées par les nouveaux habitants et usagers de l'espace Lebon, supprimant alors ou réduisant d'autant la possibilité de stationnement aux usagers actuels du parking Lebon (crainte émise pendant l'enquête et justifiée s'il se confirme que chaque logement créé dans la ZAC ne disposera que d'une seule place de parking privé) ? Le maintien de la gratuité (et de la zone bleue) qui prévaut dans le parking actuel est affiché dans le dossier pour les nouveaux parkings, aériens comme souterrains. S'agissant des parkings souterrains, comment cet engagement pourra-t-il être tenu dans la durée et comment seront assumés les coûts d'entretien et de gestion correspondants ? Une zone bleue est-elle gérable en parking souterrain ? Ne risque-t-elle pas d'évoluer en système payant incluant un temps gratuit, ce qui changerait la donne ? Combien d'arbres seront conservés/abattus sur le site du parking actuel

Cet aspect porte sur le projet dans son ensemble et n'a pas lien avec le déclassement du parking. La commune peut toutefois préciser que le PLU prévoit 2 places par logements et une place/logement pour les logements sociaux (obligation réglementaire).

> Pour le lot ABF :

- un parc de stationnement public en sous-sol de 117 places
 - un parc de stationnement privé de 227 places en sous-sol comprenant :
185 places voitures dédiées aux logements de l'îlot ABF
19 places voitures visiteurs A/B/F
19 places voitures employés commerces
4 places voitures privées Villas
- Soit un total de 344 places en sous-sol de cet îlot

> **Pour le lot C** : Un parc de stationnement privé de 118 places est prévu en sous-sol sur deux niveaux répondant aux besoins réglementaires des constructions de l'îlot C (dont 18 visiteurs)

> **pour les Villas** : 28 places dont 24 places extérieures plus 4 places visiteurs prévues au premier sous-sol du parking ABF

Total parking en sous-sol : 486 places de parking
Places privées : 369 places de parking
Places parking public : 178 (avec 61 du parking extérieur)
TOTAL places : 547

La gestion du parking en phase définitive dépasse l'objet de la présente enquête. Il n'est pas prévu de concéder le parking à une société privée.

A noter que des zones bleues existent dans d'autres parkings souterrains publics. L'évolution vers un parking payant serait un choix politique et concerne aussi bien le parking aérien actuel qu'une municipalité future pourrait décider de rendre payant. L'équipe actuelle confirme le choix de la gratuité en zone bleue.

Il y a 10 arbres sur le parking actuel, certains sont en mauvaise santé (cf état phyto sanitaire, vigueur « très faible », niveau de risque 4/5). Le nombre d'arbres plantés sur la place et la partie de parking de surface sera supérieur à ceux abattus. Une confirmation du nombre a été au paysagiste de la ZAC.

5.3 Droits d'accès des propriétaires riverains

Comment seront pérennisés les droits d'accès des propriétaires en bénéficiant actuellement pour entrer et sortir de chez eux, que ce soit à pied ou en véhicule ? Sous quelle forme juridique et à quelle échéance ? Quels engagements ont été pris par la commune jusqu'à présent ? Ces accès seront-ils garantis et sécurisés pendant la durée des travaux, ou seulement à leur issue ?

Il y a un accès voitures (propriété FOLCO) et un accès piéton (propriété ROUSTAN). L'accès voiture sera maintenu en phase provisoire comme en phase définitive. La propriété ROUSTAN possède un autre accès sur l'avenue de Boutiny.

Un acte authentique sera conclu sur les bases de l'accord entre la SAGEM et la famille FOLCO sur l'accès définitif.

Pour la phase chantier, une étude reste à faire et leur sera présentée.

Pour les riverains du chemin du Soleil il est prématuré d'organiser leurs accès sans avoir de plan d'installation chantier. Ceci est en cours de réflexion avec la SAGEM et les promoteurs.

Aussi, en 1ère phase de travaux, leurs accès depuis le chemin du Soleil actuel seraient inchangés. En vue des travaux d'aménagement du parking public en surface, leurs accès seront précisés.

6. Autres impacts du projet

Quelles sont les mesures prévues pour remédier à la saturation du trafic observée dans la traversée urbaine de Peymeinade et que le déclassement de l'impasse et du parking vont inévitablement aggraver avec les travaux puis avec l'accroissement de densité d'habitat qui en résultera ?

Il n'y a aucune raison pour que le déclassement du parking et son transfert du parking actuel vers l'avenue Funel aggravent la situation. Les autres aspects se rapportent au projet dans son ensemble et ne relève donc pas de l'enquête. La commune précise toutefois que l'étude de trafic réalisée à l'horizon 2030 montre le faible impact du projet.

En phase travaux, l'impact est également limité car le chantier est prévu en 3 tranches et les démolitions accompagnées de concassage des gravats pour réemploi sur site.

Comment est prise en compte l'aggravation du risque inondation des voies de circulation et des coupures afférentes à ce risque, avec l'artificialisation supplémentaire des sols engendrée par la transformation de l'espace constitué par l'impasse, le parking Lebon actuel et les espaces verts environnants ?

Bien que cette question ne soit pas n'est pas en lien direct avec le déclassement, la commune peut toutefois indiquer ce qui suit :

Le parking actuel et l'impasse sont goudronnés et donc imperméables. Le projet prévoit en outre des bassins d'orage et des toitures végétalisées.

Un dossier Loi sur l'eau a été déposé et prévoit la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la ZAC avec la réalisation de deux bassins de rétention, prenant en compte les bassins amont et bassins versants. L'imperméabilisation du parking actuel n'étant pas gérée, la situation sur ce point se verra améliorée.

7. Solutions alternatives ou compensatoires au déclassement Les alternatives à un déclassement de l'impasse et du parking Lebon ont-elles été étudiées ? En quoi leur maintien en service, moyennant certaines améliorations, serait incompatible avec l'aménagement du même périmètre mais pensé autrement avec un agencement différent, une densité et une hauteur des constructions moindre et la préservation des espaces verts ? Pourquoi le dossier exclut-il toute autre solution sans présenter les options alternatives et le cas échéant expliquer au public leur incompatibilité avec l'urbanisation souhaitée par la commune pour ce quartier ? Aujourd'hui l'espace public du parking Lebon est planté et entouré d'arbres servant d'écran et masquant la vue des véhicules aux riverains. Est-il envisageable que le déclassement projeté et la cession de cet espace soient accompagnés d'une exigence de conservation d'une partie de ces arbres et de replantation de nouveaux sujets déjà hauts, de manière à limiter les atteintes que vont subir les riverains de la ZAC ? Le recul avec le fonds voisin de la construction autorisée le permet-il ? Quelles autres mesures compensatoires pourraient être prises à ce propos vis-à-vis de ces riverains ?

Le dossier d'enquête publique ne porte pas sur le projet dans son ensemble. Le parti d'aménagement tel qu'il a été défini résulte d'études préalables approfondies tant au niveau environnemental qu'urbain. Un des objectifs du projet est de créer une place publique centrale destinée à animer le centre-ville et être un lieu fédérateur. Le parking actuel est un espace goudronné sans aucun attrait, son maintien aurait été incompatible avec la vision d'un urbanisme pensé comme un lieu de vie destiné à l'Homme et non à l'automobile.

Il est précisé que le projet de ZAC a été inscrit dans une démarche de qualité environnementale nommée « Quartier Durable Méditerranéens » (QDM) dont le niveau visé est argent.

Cette démarche implique une attention particulière à la conception des aménagements dont les enjeux sont les suivants :

Enjeux Durables du projet

 CROISSANCE ET BIEN-ÊTRE	 MOBILITÉS	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser un parc végétal à l'abandon • Créer de nouveaux espaces verts
 QUALITÉ DE VIE ET SANTÉ	 ÉNERGIE	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'attractivité du centre urbain par la création d'espaces apaisés (sans circulation, connectés à la nature)
 MATÉRIAU ET GESTION DES DÉCHETS	 EAU	<ul style="list-style-type: none"> • Montrer l'exemple en termes de bâtiment durable méditerranéen • Innover avec le cycle de l'eau
 SOCIAL ET ÉCONOMIQUE	 GESTION DE PROJET	<ul style="list-style-type: none"> • Impliquer les habitants dans le développement de leur ville

A titre d'exemples non exhaustifs, il a été étudié sur le projet : les îlots de chaleur urbain, l'orientation des bâtiments, les protections solaires efficaces, la ventilation naturelle des logements par la création de courettes.

La valorisation d'espaces paysagers nombreux propices à la détente, la valorisation des déchets avec la mise en place de composteurs, le développement des mobilités douces avec l'installation de boxyclettes, de manière à favoriser les mobilités douces etc...

Aussi, il est prévu de recycler une partie des eaux grises pour l'arrosage des espaces verts publics.

8. Indicateurs statistiques pour l'enquête

Selon le service Communication, le site tel qu'il est configuré ne permet de comptabiliser sa fréquentation.

10. Liste des sigles utilisés

<i>Sigle utilisé</i>	<i>Signification</i>
CG3P	Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
CM	Conseil Municipal
CRPA	Code des Relations entre le Public et l'Administration
CVR	Code de la Voirie Routière
DP	Domaine Public
EPF	Établissement Public Foncier
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PACA	Provence Alpes Côte d'Azur
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PC	Permis de Construire
PLU	Plan Local d'Urbanisme
QDM	Quartiers Durables Méditerranéens
RD	Route Départementale
SAGEM	Société Gardéenne d'Économie Mixte
SCCV	Société Civile de Construction Vente
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

