

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 24 avril 2023 au mardi 09 mai 2023 inclus.

Enquête publique préalable au déclassement de l'impasse LEBON et du
parking LEBON
(Article L.141-3, R. 141-4 à R.141-10)

CONCLUSIONS & AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Destinataire :
Monsieur le Maire de Peymeinade

Sommaire

I-	Historique de l'élaboration du projet d'aménagement de l'Espace Lebon.	Page 2
II-	Extrait du Dossier soumis à l'Enquête publique (notice explicative du projet).	Page 2
III-	Description du projet d'aménagement de la ZAC .	Page 3
IV-	Avis du CE aux observations du public suite aux réponses de la mairie	Page 4

I- Historique de l'élaboration du projet d'aménagement de l'Espace Lebon

Selon l'INSEE la population de Peymeinade est passée de 1 765 habitants en 1968 à 8 211 habitants en 2020, soit une évolution de 365 % sur une période de 52 ans, soit 8285 habitants en 2023 .

Le CE constate que Peymeinade n'est plus un village , mais une ville.

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 public Lebon et l'impasse attenante sont situés au centre-ville de Peymeinade, donnant sur l'avenue de Boutiny , axe routier traversant la commune (RD 2562 reliant Grasse à Draguignan).

Il s'agit d'un parking gratuit du centre-ville et qui offre une capacité de stationnement de l'ordre de 178 places .

À la suite des phases de concertation préalable (réunions publiques du 12 et 19 décembre 2016) la création du projet de ZAC Espace Lebon a été approuvée par délibération n°2017-022 du 30 mars 2017 du Conseil municipal.

Pour la réalisation de cette ZAC , par appel d'offres, 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.

II-Extrait du Dossier soumis à l'Enquête publique (notice explicative du projet) :

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.

Par délibération du 30 mars 2017, le Conseil Municipal de la Commune de PEYMEINADE a décidé la création de la Zone d'Aménagement concerté (ZAC) « Espace LEBON », en vue notamment de:

- Permettre à la ville de Peymeinade de retrouver une centralité,
- Répondre à la demande en logements pour tous,
- Favoriser le développement des activités commerciales et des services,
- Retrouver des lieux de rencontres avec des espaces publics de qualité et accessibles à tous
- Maintenir un stationnement gratuit en centre-ville et favoriser les liaisons piétonnes.

Le périmètre de la ZAC se développe sur un site d'environ 2,3 hectares situé à proximité immédiate du centre-ville, au sud de l'Avenue de Boutiny, artère principale de la commune la traversant d'est en ouest et où se situent des commerces.

Aux termes d'un traité de concession du 30 mai 2018, la Commune de Peymeinade a confié à la société SAGEM, société d'économie mixte, la réalisation de l'aménagement de la ZAC « Espace LEBON ».

Cette opération 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.

Du point de vue environnemental, la commune a décidé d'inscrire le projet de ZAC dans une démarche de labélisation QDM « Quartiers Durable Méditerranée » qui a fait l'objet d'une commission où lui a été décerné le niveau « Argent » en phase de conception.

L'objectif est de déterminer le niveau d'ambition du projet ainsi que les moyens de l'atteindre au travers d'un référentiel qui s'appuie sur plusieurs critères répartis en huit thématiques :
- Contexte et territoire du projet - Mobilité - Énergie- Eau - Matériaux et gestion des déchets - Qualité de vie et santé- Social et économie - Gestion de projet

III- Description du projet d'aménagement de la ZAC .

Le projet d'aménagement de la ZAC comprend la réalisation du programme suivant :

- La construction d'environ 170 logements collectifs, dont 31 réservés aux seniors, ainsi que 12 maisons individuelles,
- La création de trois parcs publics pour tous les Peymeinadois, d'une superficie totale de 6 000 m² de pleine terre.
- La construction d'un parking public entièrement gratuit d'environ 180 places situées en extérieur et en souterrain, placée en zone bleue afin de favoriser l'accès des Peymeinadois au centre-ville et d'éviter que les places soient monopolisées par les riverains en journée.
- La construction de parkings privés, réservés aux résidents de l'Espace Lebon, pour un total de 375 places,
 - - La création d'une place publique arborée et ombragée et de voies piétonnes,
 - - La création de surfaces commerciales dédiées à des activités complémentaires de celles installées dans l'avenue de Boutiny voisine,
- La création d'équipements publics destinés à l'accueil des services municipaux de proximité : police municipale, centre communal d'action sociale, espace de vie sociale, salle des associations.

La ZAC Espace Lebon viendra répondre aux impératifs du renouvellement urbain et de la production de logements pour satisfaire les besoins des habitants, et notamment des logements dédiés aux seniors. Ce projet sera par ailleurs assorti d'équipements publics. Les études concernant le dimensionnement des équipements publics à l'horizon 2030 (écoles, centre communal d'action sociale) sont en cours et le dialogue avec les partenaires concernés (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse pour les crèches et les accueils périscolaires et extrascolaires, Département pour le collège) est entamé.

La circulation constatée à la traversée de Peymeinade est une préoccupation majeure des élus municipaux, qui dialoguent avec les services préfectoraux dans le but de trouver des solutions satisfaisantes, réalisent des aménagements pour favoriser les mobilités douces et encouragent le co-voiturage aux côtés de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

De plus, les études de circulations réalisées laissent entrevoir, à l'horizon 2030, un impact limité des nouveaux logements prévus dans l'Espace Lebon, essentiellement aux heures de pointe (+4% le matin et +5% le soir).

Le carrefour situé au droit du parking Lebon, sur l'avenue de Boutiny sera également réaménagé avec un plateau surélevé, un élargissement et un « tourne à gauche » pour fluidifier la circulation, conformément à l'avis délivré par la Subdivision Départementale d'Aménagement (SDA).

Enfin, le développement progressif de la fibre optique pourra encourager le télétravail et réduire de ce fait la circulation automobile à Peymeinade.

IV-Avis du CE aux observations du public suite aux réponses de la mairie

Le Commissaire Enquêteur rappelle qu'une enquête publique n'est pas un référendum ou un vote (pour ou contre) afin de déterminer si une opération représente un intérêt ou pas.

A - Oppositions simples non motivées (07 courriels ; 01 observation sur le registre)

(Courriel n° : 01, 36, 38, 62, 63, 78, 79). (Observation sur le registre n° : 114)

Le CE ne peut analyser les observations faisant état d'une simple opposition au projet sans développement de la motivation du contributeur .

B - Circulation Avenue Boutiny (21 courriels ; 11 observations sur le registre)

(Courriel n° : 02, 28, 01, 40, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 54, 55, 56, 57, 59, 63, 76, 88, 89, 91, 92)

(Observation sur le registre n° : 100, 102, 103, 105, 106, 109, 111, 112, 113, 116, 119)

À la demande du CE , l'étude du diagnostic de circulation transmis par la Mairie est développée dans le rapport d'enquête .

Extrait du diagnostic :

La RD2562 traverse la commune d'est en ouest et s'inscrit dans l'itinéraire reliant Grasse (à l'est) à Draguignan (à l'ouest).

L'impasse Lebon est la voie qui dessert le parking Lebon. Le trafic moyen journalier sur l'impasse dans les 2 sens confondus est de **2 700 véhicules**. Ce trafic, correspondant aux entrées et sorties du parking, est équilibré dans les 2 sens de circulation.

L'analyse des conditions de trafic habituelles met en évidence des ralentissements récurrents, **mais peu impactant au droit de la future ZAC Lebon**, aussi bien le matin que le soir dans la traversée du centre-ville de Peymeinade (environ 1 km).

La future ZAC Lebon est connectée par la RD2562 et par tout un réseau de voirie communale, ce qui lui confère une bonne desserte aussi bien locale que départementale.

Avis du CE : après analyse de l'étude de circulation, étant donné que le Projet prévoit 180 places de stationnement public soit un nombre de places identique au parking actuel et 375 places de stationnements privés , l'avenue de Boutiny pourra supporter le trafic induit par le projet.

Pendant les travaux un parking gratuit provisoire de 175 places sera réalisé.

C – Abattage -Arbres végétations (22 courriels ; 08 observations sur le registre)

(Courriel n° : 02, 05, 12, 17, 20, 22, 24, 28, 34, 40, 41, 44, 45, 48, 51, 55, 56, 57, 62, 74, 88, 93)

(Observation sur le registre n° : 102, 103, 111, 112, 113, 116, 118, 120)

Avis du CE :

-À la demande du CE , l'étude phytosanitaire développée dans le rapport indique que la totalité des arbres du parking Lebon présente des dysfonctionnements physiologiques voire des dépérissements.

-Sur la surface totale du projet (zone publique et privée), il est prévu la suppression de 72 arbres et la plantation de 172 arbres , soit la partie publique du parking suppression de 25 arbres et la plantation de 125 nouveaux arbres .

Concernant l'observation de Mme KUROTSCHA courriels reçus après la clôture de l'enquête (le 9 mai à 16h33 et à 18h09) faisant état d'une pétition contre l'abattage des arbres se référant à une liste des 5.604 signatures et 103 commentaires .

Le CE constate qu'il s'agit d'un récapitulatif de mails non signé , le CE n'est pas en mesure de vérifier les conditions ni les informations relatives conduisant à cette pétition.

Le CE rappelle que le Public pouvait consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit à l'adresse de la Mairie ou par mail à l'adresse mairie@peymeinade.fr

De: Nicolas Brun <nicolas.brun29@gmail.com> envoyé: jeudi 4 mai 2023 19:31

À: Urbanisme Cc: Marie Balestra

Objet:

Nouvelle observation d'enquête publique Pièces jointes: Vidéo.mov; Vidéo_1.mov

Bonjour Nouvelle observation à joindre s'il vous plaît à l'enquête publique. Monsieur l'enquêteur public bonjour,

Je reviens vers vous, car pendant l'enquête même, une quinzaine d'arbres viennent d'être abattus ce jour sur le site juxtaposé au parking LEBON.

La mairie s'était engagée (ce qui est logique sinon l'enquête n'a aucun intérêt) à ne pas engager ces travaux de déforestation et ces abattages massifs d'arbre qu'après la conclusion de l'enquête. C'est une méprise totale de votre

travail d'investigation et de la population et vous prouve les dires de ma précédente observation à savoir qu'ils font tout à leur guise, en bafouant même leurs propres engagements.

Nous espérons que vous pourrez aller constater par vous-mêmes mes dires, mais le cas échéant je joins les photos et vidéo. Le site étant public, ouvert et sans aucune signalisation, li m'est permis de vous les transmettre.

D'autre part, je vous joins en lien une pétition, que nous avons signé qui prend une grande ampleur contre l'abattage des arbres sur le site dudit déclassement. À ce jour, 4500 signatures. Ce qui pour une commune comme Peymeinade de 8000 habitants est considérable !!!

Je souhaitais vous alerter sur ces nouveaux faits très significatifs de l'état d'esprit régnant au sein de nos élus. Bien cordialement.

Nicolas BRUN, Peymeinade Authentique et Préservée

Avis du CE : Les arbres abattus le 4 mai 2023 ne font partie de la surface du parking Lebon objet de l'enquête publique.

D - Contre le Parking souterrain (17 courriels ; 01 observation sur le registre)
(Courriel n° : 02, 11, 24, 28, 34, 40, 41, 44, 46, 52, 54, 55, 56, 57, 74, 88, 93)
(Observation sur le registre n° : 116)

Avis du CE : le projet du parking souterrain présente plusieurs avantages :

- Sécurité , protection des intempéries, limitation des dégradations ou actes de vandalisme , fermeture du parking la nuit .
- Gratuité de stationnement.
- Aménagement en surface de l'espace urbain.

E- Nuisances sonores pendant les travaux (11 courriels ; 04 observations sur le registre)

(Courriel n° : 05, 12, 33, 40, 41, 44, 45, 49, 55, 56, 57)
(Observation sur le registre n° : 103, 110, 111, 113)

Le CE prend acte de l'engagement de la commune dans sa réponse à la note de Synthèse : pour lutter contre les nuisances sonores, la commune a pris un nouvel arrêté en juillet 2022 visant à renforcer l'arrêté préfectoral de février 2002. Les jours et horaires de travaux y sont précisés.

Les services de la police municipale sont en charge de la bonne application de ces arrêtés.

C'est la raison pour laquelle les futurs travaux s'inscrivent dans une démarche dite de « chantier vert ». Une charte de chantier vert est imposée aux entreprises qui réalisent les travaux d'aménagement avec des mesures visant à encadrer les modalités d'organisation du chantier (propreté des engins et des abords, stationnements des personnels, communication, protection faune/flore, limitation des nuisances liées aux poussières et aux niveaux acoustiques générés, etc.)

F- Indemnisations des commerces (07 courriels ; 06 observations sur le registre)

(Courriel n° : 33, 41, 45, 52, 74, 76, 93)
(Observation sur le registre n° : 103, 104, 109, 110, 113, 120)

Le CE prend acte de l'engagement de la commune dans sa réponse à la note de Synthèse :
En lien avec l'observation du gérant de Rayons de Soleil, l'assurance de la commune pourra être saisie si des pertes avérées sont constatées au cours du chantier de la ZAC par les commerçants qui seraient concernés.

Concernant l'observation du gérant du magasin Rayons de Soleil, la commune avait été sensibilisée à la problématique de fréquentation à venir et s'y est montrée réceptive. Pour cela, un courrier de réponse a été adressé à son gérant en avril dernier dans lequel plusieurs propositions avaient été émises:

Information 2 mois avant la fermeture du parking Lebon pour faciliter la gestion des commandes,

Rencontre trimestrielle après le début des travaux pour mieux appréhender l'éventuel préjudice subi en lien avec les assurances,

Création de 11 de places en zone bleue sur l'impasse Lebon au droit du magasin Rayons de Soleil,

Renforcement de la visibilité du commerce par une signalétique sur les clôtures de chantier.

Dans son observation, le gérant de la Brasserie de la Jeunesse fait référence aux travaux de la place Catany (réfection de trottoirs) dont une partie se situe au droit de son établissement. Ils seront achevés sous peu. Le chantier de la ZAC Espace Lebon n'impactera pas directement sa brasserie, car situé à près de 100 mètres.

G- Contre la construction de logement (16 courriels ; 01 observation sur le registre)
(Courriel n° : 02, 28, 34, 40, 41, 44, 45, 54, 55, 56, 57, 74, 88, 89, 91, 93)
(Observation sur le registre n° : 120)

**Avis du CE : L'objet de l'enquête est le déclassement du parking et de l'impasse Lebon ,
Le projet de construction ne fait pas partie de l'enquête publique .**

Le CE prend acte de la réponse de la mairie faisant suite à la note de synthèse des observations du public.

Pour mémoire, les communes de plus de 3500 habitants doivent respecter les dispositions de la loi SRU, tel est le cas de Peymeinade. Sur la commune, plus de 200 demandes de logements sociaux ont été recensées. Il ya donc une réelle demande que la commune a l'obligation de satisfaire. Toutefois, dans le cadre du projet Lebon, il a été décidé de répondre à l'obligation SRU en proposant la moitié de l'offre en logements seniors soit environ 30 unités. À travers les différents types de logements proposés (privés, accession, sociaux), la commune souhaite répondre aux besoins exprimés par les différents segments de la population communale.

H- Pour le Projet Lebon (Cœur de ville) (55 courriels ; 05 observations sur le registre)

(Courriel n° : 25, 03, 01, 02, 04, 06, 07, 08, 09, 10, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 23, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 35, 37, 39, 42, 47, 50, 53, 58, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 77, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 90) (Observation sur le registre n° : 101, 107, 108, 115, 117)

Avis du CE : les observations du public favorable au projet reprennent pour l'essentiel les points développés dans le dossier du projet soumis à l'enquête .

Le CE ne peut analyser les observations faisant état d'un avis favorable au projet sans développement de la motivation du contributeur .

Le CE rappelle que le but de l'enquête est le déclassement du parking Lebon et non le projet de construction .

Cependant le CE attire l'attention des élus sur la nécessité future de prévoir une déviation permettant de limiter le transit sur l'avenue de Boutigny.

De même résultant du souhait exprimé par les citoyens de prévoir si possible une crèche.

Compte tenu :

- des concertations citoyennes préalables et des ateliers participatifs.
- que la publicité légale annonçant l'enquête publique a été correctement réalisée ;
- de la communication : des études phytosanitaires des arbres actuels du parking Lebon , des études de circulation et des places de stationnements sur la commune .
- des réponses de la Mairie de Peymeinade à la note de synthèse des observations du public.
- que l'assurance de la commune pourra être saisie si des pertes financières avérées sont constatées au cours du chantier de la ZAC par les commerçants qui seraient concernés dont plus spécialement le commerce Rayon de Soleil (soumis à contrôle pendant le chantier).
- de la mise en place, pendant le chantier , au droit du magasin Rayon de Soleil , de 11 places de stationnement provisoires (zone bleue) , d'une signalétique sur les clôtures du chantier .
- de la mise en place d'un parking provisoire pendant les travaux dont la distance à parcourir entre le parking provisoire et les commerces sera sensiblement la même que depuis le parking actuel..
- de l'engagement de la réalisation d'un chantier dit « vert » limitant les nuisances.

Concernant l'accès piéton à la propriété de M. et Mme ROUSTAN (AE n°273), par le parking Lebon :

- cette propriété possède actuellement un accès véhicule sur l'Avenue Boutiny ,
- pendant les travaux l'accès piéton via le parking Lebon ne sera pas utilisable cependant à la fin des travaux l'accès piéton sera rétabli.

Concernant l'accès véhicule actuel de la propriété FOLCO par le parking Lebon (AR n°297-n°300 n° 301& n° 485) :

- pendant le chantier, un accès véhicule sera assuré, à la fin du chantier l'accès véhicule sera rétabli selon l'accord avec le propriétaire.

j'émet, selon le rapport d'enquête joint, un :

AVIS FAVORABLE

Au projet de déclassement du parking et de l'impasse Lebon

Fait à COLOMARS le 7 juin 2023
Le Commissaire Enquêteur.

Giovanni VALASTRO

