

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE CHATEAUNEUF

| | | |
|-----------------------|-------------|-------------|
| MAIRIE DE CHATEAUNEUF | | |
| COURRIER ARRIVÉ | | |
| 10 JUL. 2018 | | |
| Numéro | Attribution | Information |
| 986 | | |

ENQUETE PUBLIQUE



B.

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE

Commissaire Enquêteur : Robert VENTURINI

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUETE

I – GENERALITES

A/ HISTORIQUE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Châteauneuf a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2011.

Par une délibération du 29 avril 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du PLU. Cette procédure était en cours lorsque le PLU, à la suite d'un recours, été annulé par un jugement du tribunal administratif de Nice en date du 28 mai 2015, ceci sur des motifs de pure légalité externe.

La procédure a alors repris au stade de l'enquête publique et le PLU a finalement été approuvé par une délibération du 4 février 2016. Par ailleurs, la délibération de prescription de la révision du PLU a été retirée pour éviter toute confusion.

Cette révision a été de nouveau prescrite par une délibération du Conseil Municipal en date du 31 mars 2016.

Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'est tenu lors de la réunion du Conseil Municipal en date du 29 juin 2017.

Par une délibération en date du 19 décembre 2017, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation avec la population et a arrêté le projet de PLU révisé.

A la suite d'un courrier de M. le Maire de Châteauneuf du 15 Mars 2018, M. le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Robert VENTURINI comme commissaire-enquêteur en vertu d'une décision du 27 Mars 2018.

L'arrêté municipal du 9 avril 2018 a prescrit l'enquête publique sur le projet de PLU et en a défini les modalités.

B/ OBJET DE L'ENQUETE

La révision du PLU porte sur 6 aspects principaux :

- 1/ Confirmer la qualité du cadre de vie et de l'environnement communal,
- 2/ Dynamiser le rôle de moteur économique de l'arrière-pays représenté par le Pré-du-Lac,
- 3/ Pondérer la croissance démographique,
- 4/ Réduire la consommation foncière et sauvegarder les terres agricoles,
- 5/ S'engager dans la transition énergétique,
- 6/ Protéger l'économie générale du PLU de 2011 des dispositions de la loi ALUR (suppression du coefficient d'occupation des sols et des superficies minimales).

Enfin, la procédure de révision permet de vérifier la compatibilité du futur document d'urbanisme avec les lois, plans et programmes à prendre en compte.

C/ CADRE JURIQUE DE L'ENQUETE

Les principaux textes législatifs et réglementaires régissant l'enquête sont les suivants :

- Loi modifiée du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- Décrets 85-452 et 85-453 du 23 avril 1985,
- Décret 77-1141 du 12 octobre 1977,
- Décret 53-578 du 20 mai 1953 modifié par le décret 2000-283 du 30 mars 2000,

- Décrets 93-742 et 93-743 du 29 mars 1993,
- Code de l'Environnement, articles L 123-1 à L 123-19 et L 214-6, R 123-1 à R 123-46,
- Code de l'Urbanisme, articles L 101-2, L 104-2, L 104-3, L 123-10, L 123-13-1, L 123-13-2, L 151-1, L 153-12, L 153-19 et suivants, L 300-6, R 123-2, R 123-19, R 153-8 et suivants,
- Code Général des Collectivités Territoriales.
- Directive territoriale d'aménagement 06-2003,
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA),
- Programme Local de l'Habitat de la CASA,
- Projet d'aménagement et de Développement durable (PADD), approuvé le 29 juin 2017,
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique,
- Décret n° 2011-2019 du 29 Décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics,
- Décret n° 2011-2021 du 29 décembre 2011 déterminant la liste des projets, plans et programmes devant faire l'objet d'une communication au public par voie électronique dans le cadre de l'expérimentation prévue II de l'article L 123-10 du code de l'environnement,
- Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2012 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme,

- Loi n° 2003-520 du 2 Juillet 2003 dite urbanisme et habitat,
- Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010,
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,
- Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (nouvel article L 123-1-5 du code de l'urbanisme), publiée le 13 octobre 2014,
- Ordonnance n° 2015-1174 du 28 septembre 2015 relative à la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

A noter que la liste exhaustive des plans et programmes à prendre en compte figure dans le rapport de présentation du P.L.U.

D/ LE PROJET DE PLU

Les grands objectifs du document d'urbanisme et les actions à mener ont été fixés par le P.A.D.D.

1/OBJECTIFS ET ACTIONS POUR ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE ET MAINTENIR LE CADRE DE VIE :

- a) Maîtriser le développement urbain
 - Action 1 : conforter le centre villageois,
 - Action 2 : affirmer le caractère urbain du Centre « Pré du Lac »,
 - Action 3 : valoriser le quartier des Plaines,
 - Action 4 : maîtriser l'urbanisation dans les espaces à dominantes agricoles et naturelles,

- b) Satisfaire aux nouveaux besoins en matière d'habitat
 - Action 1 : développer le parc d'habitat de taille intermédiaire,
 - Action 2 : améliorer le parc résidentiel existant,

- c) Adapter les équipements

- d) Concilier les différents besoins en déplacements,
 - Action 1 : répondre aux attentes de déplacements alternatifs,
 - Action 2 : sécuriser les axes routiers,
 - Action 3 : répondre aux besoins en stationnement

2/ OBJECTIFS ET ACTIONS POUR RENFORCER L'ACTIVITE COMMERCIALE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE

- a) Développer les activités économiques
 - Action 1 : préserver et soutenir l'agriculture,
 - Action 2 : dynamiser l'offre commerciale de proximité,
 - Action 3 : maintenir des animations régulières,
 - Action 4 : développer l'artisanat,
 - Action 5 : conforter les activités touristiques.
- b) Développer les communications numériques.

3/OBJECTIFS ET ACTIONS POUR PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PATRIMONIALE

- a) Protéger l'environnement naturel et les paysages
 - Action 1 : préserver la trame verte et bleue,
 - Action 2 : privilégier la densification des secteurs déjà urbanisés.
- b) Mettre en valeur le patrimoine bâti.
- c) Assurer la prévention des risques et des nuisances.
- d) S'engager dans la performance environnementale.

4/ OBJECTIFS ET ACTIONS POUR MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET POUR LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- a) Réduire significativement les zones constructibles,
- b) Optimiser les espaces déjà urbanisés,

- c) Favoriser des greffes urbaines judicieuses,
- d) Optimiser les espaces consommés, notamment par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

E/ COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête publique comprend deux parties :

- Une partie technique constituant de projet de PLU de Châteauneuf et comprenant les pièces suivantes :

1 – PIECES ADMINISTRATIVES

- a. Délibération de prescription de la mise en révision générale du PLU,
- b. Délibération du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- c. Délibération d'Arrêt,
- d. Bilan de la concertation

2 – DOSSIER PRINCIPAL

- a. Rapport de présentation,
- b. Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- c. Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- d. Règlement,
- e. Plans de zonage,
- f. Liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme.

3 – ANNEXES SANITAIRES

- a. Notice explicative,
- b. Plan eau potable,
- c. Plan général des eaux usées,
- d. Plan du schéma d'assainissement pluvial.

4 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- a. Liste des servitudes d'Utilité Publique,
- b. Plan des servitudes d'Utilité Publique,
- c. Servitude radio électrique,
- d. PPR incendies Feux de Forêt (Règlement et Plan),
- e. PPR mouvement de terrains (Règlement et Plan),
- f. Sites Archéologiques.

5 – ANNEXES COMPLEMENTAIRES

- a. Arrêté préfectoral Voies Bruyantes,
 - b. Liste des lotissements ayant conservé leurs règles,
 - c. Lieux de consultation de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes,
 - d. Règlement de la zone de publicité restreinte,
 - e. Plan du DPU et des voies bruyantes,
 - f. Délibération du droit de préemption urbain simple,
 - g. Arrêté préfectoral Parasismique.
- Une partie administrative avec les documents suivants :

Délibérations

Délibération du 31 mars 2016,

Délibération du 29 juin 2017,

Délibération du 19 décembre 2017.

Nomination du Commissaire Enquêteur

Courrier de demande de nomination du Commissaire Enquêteur,

Désignation du Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif,

Arrêté du Maire prescrivant l'enquête publique.

Publicités

Copie de l'affiche d'information,

Liste des emplacements où l'affichage a été fait sur la Commune « Châteauneuf Info »,

Procès-verbal d'affichage sur les panneaux « Châteauneuf info ».

Parution Presse Nice-Matin - Eurosud

Courrier de demande parution dans la presse,
Copie de la 1^{ère} parution,
Copie de la 2^{ème} parution,

Parution Presse Tribune Bulletin

Courrier de demande de parution dans la presse,
Copie de 1^{ère} parution,
Copie de la 2^{ème} parution.

Personnes publiques associées

Liste des personnes publiques consultées,
Avis des personnes publiques associées ayant répondu.

NOTA : bien entendu, le dossier comprend également les registres d'enquête déposés à la mairie de Châteauneuf.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A/ Organisation de l'Enquête

- Par une lettre en date du 15 Mars 2018, M. le Maire de Châteauneuf a saisi le Tribunal administratif de Nice en vue de désigner un commissaire-enquêteur,
- Par une décision du 27 mars 2018, M. le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Robert VENTURINI comme commissaire-enquêteur,
- La présentation du dossier et la définition des modalités de l'enquête avec le commissaire-enquêteur ont eu lieu le 29 mars 2018 à la mairie de Châteauneuf,
- L'ouverture de l'enquête publique a été ordonnée par un arrêté municipal du 9 avril 2018,
- Le 17 avril 2018 se sont tenues en mairie la remise du dossier de PLU en format papier au commissaire-enquêteur, la paraphe de ce dossier et du premier registre d'enquête, puis la visite des principaux sites à enjeux de la commune avec le chef du service urbanisme,

- L'arrêté précité a prévu une durée d'enquête de 47 jours, du jeudi 26 avril au lundi 11 juin 2018 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie, à savoir :

- du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00,
- le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 16 h 00,

et a prescrit pendant toute cette durée le dépôt en mairie d'un dossier complet de PLU et d'un registre d'enquête.

Les permanences du commissaire-enquêteur ont ainsi été déterminées :

- jeudi 26 avril 2018 de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00,
- mercredi 2 mai 2018 de 13 h 30 à 17 h 00,
- mercredi 9 mai 2018 de 8 h 30 à 12 h 00,
- jeudi 17 mai 2018 de 13 h 30 à 17 h 00,
- vendredi 25 mai 2018 de 8 h 30 à 12 h 00,
- mardi 29 mai 2018 de 8 h 30 à 12 h 00,
- mercredi 6 juin 2018 de 13 h 30 à 17 h 00,
- lundi 11 juin 2018 de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00.

B/ DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1 – L'enquête publique s'est déroulée conformément aux stipulations de l'arrêté précité.

Aucun incident n'est à signaler et l'accueil du public lors des permanences et hors permanences s'est passé de façon très courtoise, aucun administré n'ayant tenu des propos agressifs.

2 – L'information du public a été assurée conformément à la réglementation et même bien au-delà des obligations légales.

a) Les informations dans la presse ont été au nombre de 4 :

- le premier avis d'enquête est paru dans Nice-Matin le 11 avril 2018 et dans la Tribune-Bulletin Côte d'Azur du 13 avril 2018,
 - le deuxième avis d'enquête est paru dans Nice-Matin le 2 mai 2018 et dans la Tribune-Bulletin Côte d'Azur du 27 avril 2018.
- b) L'avis au public a été affiché dès le 6 avril 2018 sur les 17 panneaux d'information de la Commune et sur la porte d'entrée de la mairie.
- c) L'ouverture de l'enquête et ses modalités ont également été publiées dans le journal municipal «Châteauneuf Infos » du printemps 2018.
- d) Une brochure de 6 pages en couleur a été distribuée dans les boîtes à lettres des administrés, cette brochure résumant les objectifs de la révision, le règlement et les zonages projetés et indiquant les dates et horaires de l'enquête.
- e) En complément, l'avis d'enquête a été inséré sur le site internet de la Commune et les pièces du dossier ont été consultables par voie dématérialisée sur ce site, les observations, propositions et contre-propositions pouvant être adressées à une adresse mail (indiquée dans les avis d'enquête), puis publiées sur le site internet de la Commune,
- f) Enfin, pendant toute la durée de l'enquête, un poste informatique a été mis à la disposition du public à la mairie de Châteauneuf pour consulter le dossier d'enquête.

3 – Le 11 juin 2018 à 17 heures, le commissaire-enquêteur a procédé à la clôture d'enquête sur le registre et a reçu le dossier complet correspondant avec toutes les lettres adressées en mairie.

4. – Pendant les 47 jours de l'enquête, 150 observations du public ont été recueillies à savoir :

- 27 dires portés sur le registre d'enquête publique déposé en mairie,
- 123 lettres déposées en mairie, remises au commissaire-enquêteur lors de ses permanences ou adressées en mairie par voie électronique

5 – Enfin, il convient de mentionner la visite de nombreuses personnes tout au long de l'enquête, mais qui n'ont pas formulé d'observation pendant ou en dehors des jours et heures de permanence du commissaire-enquêteur. Au total plus de 200 personnes sont venues prendre connaissance du dossier d'enquête, demander des renseignements ou déposer une observation.

Avant de procéder à l'analyse des observations du public, il est intéressant d'examiner l'avis des personnes publiques associées, dont la consultation est d'ailleurs antérieure à l'enquête.

III – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La délibération du conseil municipal en date du 19 décembre 2017 ayant arrêté le projet de PLU révisé avait prévu de communiquer ce projet, conformément aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, à :

- M. le Préfet des Alpes-Maritimes,
- M. le Sous-Préfet de Grasse,
- M. le Président du Conseil Régional Provence-Alpes-Côte d'Azur,
- M. le Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes,
- M. le Président de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis,
- M. le Président du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis,
- M. le Président de l'EPCI en charge du Plan Local de l'Habitat,
- M. le Président du Syndicat Mixte des transports des Alpes-Maritimes,
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes,
- M. le Président de la Chambre des métiers des Alpes-Maritimes,
- M. le Président de la Chambre du commerce et d'industrie des Alpes-Maritimes,
- M. le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière,

- M. le Directeur de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale,
- M. le Président de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Alpes-Maritimes.

Il était également prévu que le projet serait communiqué pour avis :

- Aux associations agréées et aux communes voisines en ayant fait la demande au titre des articles L. 132-12 et L. 153-17 du code de l'Urbanisme,
- Aux EPCI voisins compétents et aux organismes d'habitations à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune, à leur demande, en vue de l'application de l'article L. 132-13 du Code de l'Urbanisme,
- En vue de l'application de l'article R. 153-6 du Code de l'Urbanisme, à Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière et à Monsieur le représentant de la section régionale de l'Institut National des Appellations d'origine contrôlée.

Seules les personnes publiques suivantes ont émis un avis ainsi synthétisé :

A/ Préfet des Alpes-Maritimes :

Rappelle que les ouvertures à l'urbanisation dans les zones agricoles, naturelles ou forestières ont été soumises à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de sa séance du 13 Mars 2018.

Cette Commission a donné un avis favorable avec plusieurs réserves sur ces ouvertures à l'urbanisation, de même que pour la possibilité d'agrandir les bâtiments d'habitation et leurs annexes existants en zones A et N.

Le Préfet relève des incohérences entre d'une part les orientations d'aménagement du PADD et le projet de zonage, d'autre part entre le rapport de présentation et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il estime aussi que le projet ne répond pas aux besoins de la population en matière d'eau potable et d'assainissement.

Enfin, le projet de PLU n'apparaissant pas compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le programme local de l'Habitat (PLH) de la CASA, le Préfet émet un avis défavorable sur ce projet. En annexe, figurent 35 pages de préconisations à l'attention de la commune, en particulier dans le domaine des servitudes d'utilité publique.

Le 18 avril 2018, M. le Maire de Châteauneuf a écrit au Préfet pour rappeler que la CDPENAF avait émis un avis favorable avec réserves, le 21 Mars 2018, s'étonne des critiques en matière d'eau potable et d'assainissement et prie de revenir sur cet avis défavorable, tout en rappelant un courrier du 9 avril par lequel la Commune s'engageait à prendre en compte les réserves exprimées par la CDPENAF.

B / Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis (CASA) :

A émis un avis favorable en proposant des améliorations en matière d'habitat social, de déplacements et de transport, d'environnement, de paysage et de collecte des déchets.

C/ Chambre de Métiers et de l'Artisanat :

Emet un avis favorable.

D/ Chambre d'Agriculture :

Remarque que certaines dispositions du règlement sont peu favorables à l'agriculture, notamment la limitation des remises à 30 m² et la réglementation des clôtures, et souhaite que l'on autorise les serres et tunnels démontables, ainsi que des constructions à usage agricole en zone U.

Enfin, la Chambre d'Agriculture regrette la superficie excessive des espaces boisés classés (EBC) dans lesquelles existent des activités d'élevage et de pâturage et souhaite que ces servitudes ne s'appliquent qu'aux secteurs les plus remarquables.

En conclusion, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable, sous réserve de prise en compte de ses observations.

E/ Département des Alpes-Maritimes :

Donne un avis favorable, avec quelques remarques sur le projet de parc relais et covoiturage, la voie de contournement de Pré du Lac et les clôtures pour le gymnase Pré des ROURES.

F/ Commune de Bar-Sur-Loup :

Souhaite trois modifications sur l'aménagement du carrefour D 2210/Chemin de l'ESCURE, la connexion d'une piste DFCI sur le chemin St. ANDRIEUX, le trafic croissant sur la R.D. 3 et le rond-point de Châteauneuf, en raison des développements prévus sur le plateau de la SARREE.

G/ Chambre de Commerce et d'Industrie

Emet un avis favorable, avec trois remarques : interdire l'habitat en UZb, autoriser l'industrie en UZ et alléger les normes de stationnement pour les commerces de détail.

IV – DIRES ET LETTRES REMIS LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU P.L.U. DE CHATEAUNEUF

1/ M. Jorgen WAGNER-KNUDSEN : dire effacé par l'intéressé et repris plus loin (dires 15 et 16)

2/ M. Cyril AILLAUD : demande que son terrain au 770 route d'Opio (AL1) soit à nouveau constructible (P.C. accordé dans le cadre du PLU annulé). C'est en fait le seul terrain compris entre les 2 branches de la route d'Opio qui soit en N, le reste est en UDa.

Avis de la Commune : ce terrain a été classé en zone inconstructible au PLU de 2011. Il est situé dans une boucle de la R.D. sous laquelle passe une buse d'eaux pluviales descendant de Pré du Lac. A maintenir en N.

Avis du Commissaire Enquêteur : justement, la situation dans une boucle routière justifierait que la parcelle soit rattachée à la zone U, comme l'est la propriété contiguë; un EVP pourrait éventuellement protéger la végétation existante (recommandation n° 1).

3/ M. et Mme FAUROUX : propriété au chemin de BRAMAFAN, section BB 24, 25 et 44 de 6430 m² en zone N avec un EVP :

- demandent à passer en UDb (dans le POS était en NBc comme ses voisins). Construction limitée à 150 m² de surface de plancher, soit bien moins que l'existant pour pouvoir édifier une deuxième maison pour l'un de leurs enfants,
 - demandent de déplacer l'EVP
- Avant un avis assez favorable du précédent Commissaire Enquêteur.

Avis de la Commune : accord sur l'extrait de zonage proposé (3 bis) : repasser les terrains déjà bâtis en secteur UDb, laisser en zone N la partie non bâtie, supprimer les EVP en zone N et sur les chemins existants.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette solution de compromis qui ménage les intérêts privés et la protection de l'environnement.

4/ M. et Mme. VERAN : parcelles AX 59 et 68 (19531 m²), chemin des Jasmins, au sud de la Commune : souhaitent régulariser des constructions des années 60, dont 2 sont en zone N (1 en EBC en plus), ce qui nécessiterait d'importantes modifications de zonage et une réduction de l'espace boisé classé (EBC).

Avis de la Commune : accord pour déclasser une partie de la zone N située en dessous des bâtiments existants A, B et C (cf. plan fourni par ces administrés), ainsi que le long du chemin des Jasmins, mais avec une compensation de l'EBC supprimé sur le reste du terrain classé en zone N ne supportant pas actuellement cette servitude.

Avis du Commissaire Enquêteur : cette proposition paraît acceptable, en permettant de régulariser l'existant.

5/ M. Joël FAVILLI : 1525 route de Nice : propose une modification du tracé de l'EVP pour qu'il ne s'applique pas sur le garage et son accès et qu'il soit reporté en partie au nord de la propriété (diminution totale : 265 m²).

Avis de la Commune : cette demande peut être acceptée en tenant compte de l'EVP à modifier pour sortir le bâtiment existant de celui-ci.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette proposition.

6/ S.C.I. FINLAY, 90-1, chemin de la Rouguière :

concernée par l'emplacement réservé (E.R.) n° COM 5 – aménagement du carrefour chemin de la Rouguière – chemin des Allées (parcelles AN 26,27 et 49) – la liste des E.R. indique une emprise de 100 m², seule la parcelle 49 appartient à la SCI.

- demande la surface d'emprise sur cette parcelle,
- souhaite que l'on améliore plutôt la signalisation,
- demande qu'en tout cas le cyprès à l'angle des 2 voies soit protégé.

Avis de la Commune : maintien de l'ER destiné à aménager un carrefour pour améliorer la sécurité et qui impacte la parcelle communale AN 26.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur ce maintien, pour des raisons évidentes de sécurité. Les autres questions sont en dehors du cadre de l'enquête.

7/ M. Laurant DUGIMONT, 285 chemin Notre-Dame du Brusç, parcelles AT 24 et 25

- propose un tracé différent pour l'EVP sur sa propriété, car le tracé actuel ne correspondrait pas à la végétation arbustive existante.

Avis de la Commune : maintien de l'EVP, car celui-ci correspond à la végétation existante ou à une zone à végétaliser. De plus, l'EVP est en bordure de la propriété et de celle mitoyenne et ne fait pas obstacle à l'aménagement futur du terrain.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur ce maintien, cet EVP n'étant nullement traumatisant.

8/ M. et Mme. SHIELDS représentés par leur avocat – 156, chemin de la Brague BK 31 et 37

- la BK 31 est en UDb, mais la 37 est en zone A, ce qui serait erroné.

Ceci serait contraire aux orientations du SCOT qui prévoyait un développement de l'habitat dans le secteur du Clermont. La parcelle n'a jamais eu d'exploitation agricole et la commune ne démontre pas son potentiel agronomique, biologique ou économique ; elle devrait donc se trouver en UDb.

Avis de la Commune : maintien du classement en zone A de la partie basse de la propriété faisant partie d'un ensemble de parcelles contiguës formant une surface d'exploitation agricole importante.

Avis du Commissaire Enquêteur : effectivement, ce classement dans un environnement à dominante agricole ne paraît pas du tout erroné. Prétendre que la parcelle n'a jamais été exploitée est absurde, car le territoire de Châteauneuf était autrefois entièrement cultivé, à part le vieux village. Enfin, le SCOT et le PLU ne sont pas du tout à la même échelle et il est nécessaire de protéger les espaces non bâtis.

9/ Mme. TOCHE Françoise, section AX se déclare très satisfaite du futur PLU.

Avis de la Commune : Néant.

Avis du Commissaire Enquêteur : pas d'avis particulier.

10/ M. BOVIS Richard : exprime son désaccord sur le classement en secteur d'expansion des crues de l'un des affluents de la Brague, ce qui empêche toute construction nouvelle sur son terrain.

Avis de la Commune : la cartographie doit être vérifiée, car il existe des incohérences. Voir avec le SMIAGE pour observations sur le fait que la réglementation parle d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) qui n'existe pas sur la Commune.

Avis du Commissaire Enquêteur : tout-à-fait favorable pour que cette question, qui a déclenché beaucoup de critiques, soit entièrement réétudiée.

11/ M. et Mme. J.S. FAUCANIE – 801 route d’Opio, parcelle 139 : protestent contre le classement en zone N de cette parcelle et demandent à rester en zone urbaine, comme les propriétés voisines, afin de pouvoir ultérieurement construire une ou 2 habitations supplémentaires pour leurs enfants, d’autant plus que le terrain est en bordure de la route d’Opio.

Avis de la Commune : le terrain est constitué d’un talus bordant la route départementale où les constructions doivent s’implanter à 15 m de l’axe de cette voie à grande circulation. L’accès est dangereux, car situé dans un virage. Maintien du classement en zone N.

Avis du Commissaire Enquêteur : effectivement, la propriété est très boisée et ne saurait être classée en zone U.

12/ Mme. MOIRAS Clairette, 447, chemin des Jasmins, parcelle AY 29 : propose de réduire l’espace vert protégé sur sa propriété, selon plan annexé, et souligne que les riverains côté Est ont obtenu la suppression de l’EVP.

Avis de la Commune : maintien de l’EVP sans modification.

Avis du Commissaire Enquêteur : supprimer cet EVP ne serait en effet pas justifié, d’autant plus que cette dame ne produit aucun document permettant de prouver qu’il faudrait réduire cette servitude.

13/ M. et Mme. DEPETRIS, 837 route d’Opio, quartier La Fouan : proposent de modifier le tracé de l’espace vert protégé sur leur terrain pour qu’il se limite à la partie plantée d’oliviers et d’arbres fruitiers, le reste correspondant seulement à une pelouse.

Avis de la Commune : accord sur la modification demandée.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette proposition.

14/ M. Claude POURRE – 99, chemin de la Brague (parcelle AZ n° 77) : s'élève contre le classement en zone N de sa propriété.

Avis de la Commune : maintenir le zonage antérieur à la révision : UDb sur la partie haute du terrain déjà bâti et N sur la partie basse correspondant à l'espace boisé classé (EBC).

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable pour revenir au zonage précédant qui correspond bien à la morphologie des lieux.

15/ M. Jorgen WAGNER-KNUDSEN : demande la suppression de l'espace vert protégé qui couvre 60 % de sa propriété de 5000 m² au 956 Chemin des Colles ou au moins sa limitation à 20 % - 30 % de la surface totale.

Avis de la Commune : au vu du zonage, il me paraît pas cohérent qu'un espace vert protégé (EVP) frappe le terrain, alors que les propriétés limitrophes n'en ont pas. Finalement, un EVP uniquement autour de l'oliveraie est suffisant, la propriété étant dans le périmètre de 500 m autour de la Chapelle Notre Dame de Brusç.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable pour modifier le tracé de l'EVP comme proposé par la Commune.

16/ M. Jorgen WAGNER-KNUDSEN : lettre identique à la précédente ;

Avis de la Commune : même avis que précédemment.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable.

17/ Mmes et M. DEROUALLE : exposent que leur parcelle AP7 est en zone N avec un tiers en EBC, ont déjà dans le passé contesté le zonage et, à cet effet, souhaitent que le terrain soit désenclavé.

Avis de la Commune : le désenclavement est en dehors du cadre de l'enquête et relève du droit privé. Lors de la précédente enquête, le commissaire enquêteur avait donné un avis favorable pour un classement en UDb, sous réserve du désenclavement. En conséquence, maintien du zonage.

Avis du Commissaire Enquêteur : identique à celui de la Commune. Si le désenclavement ne peut se faire à l'amiable, il convient de l'obtenir par voie judiciaire.

18/ Mmes et M. LEGOURD : à la suite d'un échange de trois parcelles, demandent de réduire de 1/3 l'espace vert protégé sur la 3^e parcelle cadastrée AZ 147.

Avis de la Commune : modifier l'EVP en fonction de la correction proposée sur la carte de zonage.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette proposition, en soulignant toutefois le fait que la 3^{ème} parcelle est de toute manière constructible.

19/ Mmes et MM. BOMAN – parcelles AN 93 et 94 – chemin de la COUALE : se plaignent qu'une importante partie du secteur Uda soit en espace classé boisé, alors que de nombreuses constructions sont frappées par cette servitude.

Avis de la Commune : il y a confusion entre EVP et EBC. Accord pour modifier l'EVP en fonction de la correction faite sur la carte de zonage.

Avis du Commissaire Enquêteur : cette modification est tout juste acceptable s'il n'y a pas atteinte à un EBC.

20/ M. et Mme. DAMIANO – 1988, chemin des Colles : proposent de modifier le tracé de l'espace vert protégé sur leur terrain afin de pouvoir créer 2 gîtes ou chambres d'hôtes et auraient reçu un avis favorable de principe de la part de M. le MAIRE.

Avis de la Commune : avis favorable sur cette proposition.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable dans la mesure où la modification est assortie d'une mesure de compensation.

21/ M. et Mme. FRANCOIS – 2084 route de Nice : souhaitent qu'un réseau d'eaux usées soit créé sur le chemin de CAILLANS qui borde leur terrain, afin de supprimer leur fosse septique.

Avis de la Commune : la S.T.E.P. n'étant pas aux normes, cela ne paraît pas opportun. De toute manière cette question est hors sujet, l'enquête ne portant pas sur les réseaux.

Avis du Commissaire Enquêteur : cette observation est effectivement hors du cadre de l'enquête publique.

22/ M. Robert LIBDRI : est favorable à l'aménagement du chemin des PICHOLINES en mode « doux » pour piétons et vélos.

Avis de la Commune : avis favorable.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable également, bien que cette question ne rentre pas dans le cadre de l'enquête.

23/ M. Bernard CHAMPOURCIN -803, chemin du Plan de CLERMONT : demande la suppression de l'espace vert protégé au sud de son terrain, afin de pouvoir construire une deuxième maison pour son fils. De plus, il s'agit du seul terrain du quartier frappé par cette servitude.

Avis de la Commune : c'est le seul terrain impacté dans le lotissement. Il paraît équitable de supprimer l'EVP.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette suppression qui permettra de ne pas revenir sur les dispositions initiales du lotissement ;

24/ Ateliers MARTINO Architecture : expose que ses clients, M. et Mme. NARDI, veulent acquérir la parcelle BL 32, chemin de la Treille, classée en Uda ; si elle a une surface de 1367 m², elle n'est guère exploitable à cause d'un espace vert protégé de 617 m² et d'un alignement de 73 m².

L'architecte propose un tracé différent de l'espace vert qui serait ramené à 440 m² dans le cadre d'un projet de permis de construire.

Avis de la Commune : la modification peut être acceptée dans la mesure où une villa individuelle est recevable, d'où un avis favorable.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur la proposition de l'architecte.

25/ SELARL BANON-PHILIPS pour le compte de M. Arthur OSTANIN : ont demandé à la mairie de changer le statut d'un vallon mitoyen entre la route de Grasse et le chemin du Camp de TENDE, afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Avis de la Commune : le zonage ne doit pas être modifié et la commune n'intervient pas dans la procédure contentieuse en cours.

Avis du Commissaire Enquêteur : cette question ne rentre pas dans le cadre de l'enquête et relève exclusivement du droit privé.

26/M. et Mme. CAVAILLE – M. et Mme. COTTON : demandent que les parcelles BL 65 et 66 (secteur La Trinité) soient constructibles comme sous l'ancien POS et non pas classées en zone agricole, car elles n'ont jamais été cultivées et bénéficient de tous les réseaux nécessaires.

Ces personnes proposent en contrepartie que les parcelles BK 11, 12, 13, 14 et 18 de 990 m² passent de zone N en A, étant plantées en oliviers.

Avis de la Commune : accord pour transférer les 5 parcelles en section BK de la zone N en zone A avec suppression de l'EBC prévu, mais maintien en zone A des deux parcelles en section BL.

Avis du Commissaire Enquêteur : là encore, un bref rappel historique permettrait de mettre en évidence que ces parcelles ont été cultivées dans le passé. Les maintenir en zone A est cohérent avec l'un des grands objectifs de la révision du PLU

27/ M. Charles POLIDORI – 1200 route d’Opio : proteste contre le classement de la plus grande partie de la parcelle AL 41 de 8841 m² en zone A, alors que dans le PLU précédent elle figurait dans le secteur UDb et souhaite qu’une partie passe en UDb pour pouvoir édifier une deuxième construction.

Avis de la Commune : accord sur le projet figurant sur le plan proposé pour l’édification d’une 2^{ème} maison.

Avis du Commissaire Enquêteur : cet accord ne correspond pas à ce qu’avait proposé mon confrère lors de la précédente enquête (extension limitée au nord, le reste étant en zone à risque G au PPRMT). Avis défavorable sur cette demande.

28/ Mme. M.C. CASSINI – 295 chemin du Vignal demande que le report sur le PLU du PPRMT soit rectifié, conformément à un plan établi par un géomètre-expert et que le tracé de la zone d’expansion des crues soit revu légèrement pour tenir compte de la différence de niveau avec le ruisseau.

Avis de la Commune : le bureau d’études CITADIA devra vérifier l’application exacte de la cartographie du PPRMT sur le PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable pour cette vérification. Il conviendra également de revoir éventuellement, comme pour les autres demandes similaires, le périmètre d’expansion des crues.

29/ M. Hugues du ROURET – 14 place Georges Clémenceau : expose que plusieurs parcelles situées quartier San Bastian (cadastrées AM 4, 5, 6, 12 et 175) pour 8313 m² étaient jusqu’à présent constructibles et viennent d’être classées en zone N, alors qu’elles jouxtent la zone UA, et demande qu’elles redeviennent constructibles, ce qui serait équitable, compte tenu qu’il a cédé gratuitement plusieurs terrains à la Commune.

Avis de la Commune : avis favorable pour passer l’ensemble en secteur UBe.

Avis du Commissaire Enquêteur : cette proposition est tout à fait cohérente, les parcelles jouxtant la zone UA du Vieux Village et M. du Rouret m'ayant expliqué qu'il ne chercherait pas à spéculer à la suite d'une décision favorable, mais que son objectif était simplement de pouvoir loger sa nombreuse descendance.

30/ STE SAN BASTIAN a obtenu en 2014 un permis d'aménager pour 8 lots sur les parcelles AN 56, 57 et 141 et constate que l'emplacement réservé (ER) COM 4 empiète maintenant sur le lotissement qui se trouverait en partie enclavé. Par ailleurs, la Commune par un acte administratif avait renoncé à acquérir la plus grande partie de la réservation en contrepartie d'une cession gratuite. La Société demande donc la suppression de l'ER et un classement en Uda.

Avis de la Commune : accord pour supprimer cet ER, en vertu d'un engagement notarié à la suite d'un échange, maintenir le secteur Uda avec rajout de l'EVP en partie basse et supprimer cet EVP sur l'accès au lotissement.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur ces modifications qui sont dans le prolongement des accords et de la délivrance d'un permis d'aménager.

31/ M. et Mme. ESTRADA TOURNIE DE TOURNIEL : demandent que les parcelles AZ 75 et 76 au 93 chemin de la Brague restent constructibles, et sortent de la zone N, ayant obtenu un permis de construire en janvier 2016.

Avis de la Commune : accord pour maintenir le zonage avant révision, UDb, sur la partie haute du terrain déjà bâti, mais maintien de la partie basse en zone N correspondant à l'EBC.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette proposition équilibrée qui tient compte des droits acquis au titre du permis de construire.

32/ M. et Mme. PYOT – 243 chemin du Riou : rappellent que la parcelle AZ 40 était en zone U et qu'un permis de construire leur a été délivré en 2010 (construction presque achevée), protestent contre le classement en zone N, alors que les parcelles environnantes sont en secteur UDb et soulignent que lors de l'enquête publique précédente un avis favorable avait été émis pour un classement en UDb.

Avis de la Commune : accord pour reclasser en UDb la partie de terrain correspondant au permis de construire, mais maintien en zone N du reste de la parcelle, afin d'éviter une construction supplémentaire.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable identique à celui du n° 31 pour les mêmes motifs et pour éviter une densification excessive.

33/ Mme. Martine DIEU – 146 chemin des Colles : demande qu'une partie de la parcelle AT 44 (environ 1000 m²) classée en zone A, soit rattachée au secteur UDb afin de construire une maison de 90 m² pour son père.

Avis de la Commune : cette demande n'est pas justifiée. Mme. DIEU fait référence à un permis pour une annexe (garage et abri à outils) sur une parcelle contiguë et non conforme à ce jour (bâtiments transformés en logements). De plus, la parcelle AT 44 fait partie intégrante d'un ensemble classé en zone A et certainement exploité autrefois.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis défavorable sur la demande de cette personne, les motifs de la Commune apparaissent pleinement justifiés.

34/ M. Jorgen WAGNER – KNUDSEN : courrier adressé en mairie identique à ceux portant les numéros 15 et 16.

Avis de la Commune : même avis que précédemment : EVP seulement autour de l'oliveraie.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette solution.

35/ M. et Mme. GARINO – 780 chemin de Bramafan : sollicitent un passage de la zone N au secteur UDb pour la parcelle BB 28 afin de procéder à un partage familial.

Avis de la Commune : prendre en compte la modification proposée sur la carte jointe à la demande.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette proposition, mais il conviendra de vérifier si le terrain n'est pas concerné par un risque de débordement de la Brague (recommandation n° 2).

36/ M. et Mme. DAMIANO – 1988 chemin des Colles : lettre identique à celle référencée 20.

Avis de la Commune : identique au précédent sur le n° 20.

Avis du Commissaire Enquêteur : identique au précédent sur le n° 20.

37/ Mme. COINDREAU et M. MOREL – 408 route de Grasse : s'élèvent contre l'espace vert protégé (EVP) qui frappe maintenant leur parcelle AP 56, cet espace représentant 1700 m² sur un total de 4000 m², alors que sur les propriétés avoisinantes il n'existe pas d'EVP.

Avis de la Commune : l'EVP doit être maintenu, car il est contigu à la parcelle située en limite ouest.

Avis du Commissaire Enquêteur : le plan annexé montre bien que la parcelle n'est pas la seule à supporter un EVP. De plus, sa superficie est relativement faible et n'empêcherait pas une extension du bâti existant.

38/ M. et Mme. BOYD – 1354, chemin de St. Jaume : s'inquiètent d'un projet hôtelier qui serait prévu sur la parcelle voisine, AI 27 et souhaitent que l'emprise au sol et la hauteur soient très faibles afin que cette parcelle ne puisse accueillir que des villas.

Avis de la Commune : avis favorable pour classer la parcelle AI 27 en zone A, les autres parcelles restent en Uda.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette proposition qui devrait être de nature à calmer les inquiétudes des riverains, qui ont été plusieurs à s'exprimer.

39/ Mme. Chantal NIOT – 257-34 traverse St. Jeume : sollicite 3 modifications dans le règlement :

- interdire les brises-vues sur les clôtures au profit des haies,
- interdire les clôtures avec des pointes métalliques,
- limiter à 3 m la hauteur dans la copropriété des Hauts de St. Jeume pour préserver l'ensoleillement des habitations.

Avis de la Commune : accord sur les deux restrictions proposées en matière de clôture sur le territoire communal. Prendre en compte la proposition de limiter les hauteurs en limite de lot de manière générale.

Avis du Commissaire Enquêteur : favorable en ce qui concerne les clôtures, mais réservé pour la hauteur qui va provoquer des discriminations pas toujours justifiées : 3 m c'est seulement un niveau.

Je conseille de revoir cet accord (recommandation n° 3).

40/ Mme. Jeanine GOZZERINO : s'étonne que les parcelles BK 4, 5, et 6 au 1928 chemin de la Treille soient presque entièrement classées en zone A, alors que les terrains voisins sont passés de cette zone au secteur UDb. De plus, ces parcelles n'auraient aucun caractère agricole. Enfin, si une partie de la parcelle BK 5 figure en UDb, elle est en fait enclavée, aucun accès n'étant autorisé par la zone A.

Avis de la Commune : une partie des terrains classés précédemment en zone A ont été intégrés dans le secteur UDb pour permettre à chacun de construire une habitation, mais le Préfet a émis un avis défavorable sur ce changement. Il n'est donc pas possible d'accéder à cette demande.

Avis du Commissaire Enquêteur : il serait évidemment difficile de revenir sur le classement en A, mais il serait bon de permettre à la partie de terrain en UDb d'avoir un accès avec une très légère modification du zonage (recommandation n° 4).

41/ M. Charles FRANZELLA – 10 chemin des Roures : expose que la parcelle AS3 de 3791 m² a été classée en zone inondable, alors qu'un bassin de rétention y a été créé.

Le terrain n'a jamais été inondé. Enfin, M. FRANZELLA souhaite être rattaché à la Commune d'Opio mitoyenne afin de conserver un COS résiduel de 95 m².

Avis de la Commune : la carte des zones d'expansion des crues (ZEC) n'est pas opposable et sera supprimée des plans de zonage et de l'article DG 7 du règlement pour être reportée sur une annexe du PLU en revenant à l'ancienne carte élaborée par le SIAQUEBA.

Avis du Commissaire Enquêteur : tout à fait favorable sur cette proposition. Par contre, le rattachement éventuel à Opio ne rentre pas dans le cadre de l'enquête.

42/ M. Aymeric GABINSKI : demande de passer de N en UDb les parcelles 7, 125, 11 et 15 pour construire une maison et y exercer ensuite sa profession.

Avis de la Commune : ces terrains sont classés depuis longtemps en EBC et sont pour partie en bordure de la Brague. Il convient de maintenir le zonage.

Avis du Commissaire Enquêteur : le classement en EBC ne permettrait pas de toute façon de donner satisfaction à cette requête.

43/ Mme. COINDREAU et M. MOREL – 408 route de Grasse
Observation identique à celle portant le n° 37.

Avis de la Commune : maintien de l'EVP.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que la Commune.

44/ Mme Marie-Eve PIO-GALEY – 530 -1 chemin du Riou : expose que la moitié de sa propriété AZ 28-27 en zone UDb est frappée par un espace vert protégé, alors qu'il n'y aurait aucune plantation à cet endroit, et demande la suppression de cette servitude.

Avis de la Commune : cet EVP fait partie d'un ensemble avec les parcelles limitrophes et protège d'une augmentation de nombre de logements en cul de sac.

Avis du Commissaire Enquêteur : effectivement, il convient de limiter l'urbanisation sur la Commune, surtout dans les voies en impasse.

45/M. BOVIS – en complément du dire n° 10, ne comprend pas pourquoi sa parcelle est en « bleu », alors qu'elle est protégée par un mur de 1,80 m de haut.

Avis de la Commune : même avis que pour l'observation n° 10.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

46/ M. Jean-Louis NALDI – 397 -1 route de Grasse : conteste l'instauration d'une « zone inondable » sur sa propriété qui n'a jamais été sinistrée depuis 1954.

Avis de la Commune : même avis que pour le dire précédent.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis identique au précédent dire.

47/ M. et Mme. GANDOLFO – 468 chemin de la Brague : demandent la réduction de l'espace vert protégé sur leur propriété qui a été divisée en 3 lots.

Avis de la Commune : même avis que pour le dire 18 : modification de l'EVP comme proposé sur le plan.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette solution.

48/ M. Jérémy ISOARDO – 195b, chemin des Collines : proteste contre l'inscription d'un espace vert protégé sur le bas de la parcelle AN 187 pour laquelle une procédure de désenclavement est en cours et expose qu'il n'y a que 3 arbres sur l'E.V.P.

Avis de la Commune : Accord de principe sur la modification proposée sur plan, mais l'E.V.P. sera concentré en partie haute du terrain et redescendra en limite avec la propriété OURMAN dans une bande de 5 m en ménageant une sortie possible sans E.V.P. sur la partie basse du terrain ISOARDO.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette solution de compromis, préférable à une suppression de l'E.V.P.

49/ M. Denis ZUNINO – 237-7 Chemin des Colles : demande que la parcelle AT 74 passe de zone A en secteur UDb, car les serres qui s'y trouvent se sont effondrées et il ne bénéficie que d'une faible retraite.

Avis de la Commune : maintenir le zonage A et mettre en cohérence la parcelle citée dans le dire n° 82 ;

Avis du Commissaire Enquêteur : si je comprends bien les raisons financières qui poussent à demander une constructibilité, il n'est pas possible de créer un précédent qui aboutirait à un grignotage progressif des zones agricoles.

50/M. et Mme. DINI – 376, route de Grasse : trouvent excessif d'avoir classé les abords de la route de Grasse en secteur UBm, alors que cette route est déjà très fréquentée, souhaitent que l'emprise au sol soit ramenée de 50 % à 40 % et même 30 % et demandent que dans le secteur UBa du Pré du Lac la hauteur de 12 m soit diminuée pour éviter une densification excessive.

Avis de la Commune : supprimer la zone UBm en côté droit en allant vers Grasse et rajouter des EVP. Idem pour les dire 86, 87, 123 et 124. Retour en secteur UDa.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette proposition qui devrait contribuer à limiter la croissance du trafic sur la route de Grasse.

51/ M. et Mme. PEREME – 766 – 5 Chemin du Camp de Tende : sollicitent que leur propriété, avec une partie en zone N et une partie en zone A, soit entièrement classée en zone N afin de pouvoir construire une piscine.

Avis de la Commune : ne pas retoucher le zonage, car les piscines seront autorisées en zone A pour les propriétés bâties avec un permis régulier.

Avis du Commissaire Enquêteur : cette solution est préférable à un changement de zonage ponctuel.

52/ Sté PALONIAM : souhaite construire sur le terrain cadastré AX 26 un ensemble de 15 logements, soit 9 logements sociaux PLS et 6 villas groupées en secteur UDb. Ceci nécessiterait plusieurs modifications du règlement (emprise au sol portée à 20 %, hauteur 8,50 m au lieu de 7 m, normes de stationnement différentes).

Avis de la Commune : vu la situation du terrain en bas de la Commune inscrit en zone UDb, il n'est pas possible de créer ne sous-zone dans les quartiers urbains à forte densité.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur le statu quo ; on ne peut pas modifier le zonage pour un seul projet, si intéressant soit-il. C'est plutôt au requérant à s'adapter au zonage, afin de ne pas densifier le secteur.

53/ Association « Sauvons Châteauneuf » - salue l'abandon de projets d'urbanisation excessifs prévus dans les anciens PLU et demande seulement que les parcelles du quartier de St. Jeume, notamment la n° 26, soient toutes classées en secteur UDb, car l'emprise au sol moyenne du bâti existant est d'environ 11 % et il ne serait pas cohérent qu'une partie de ce quartier soit en Uda (avec emprise au sol de 15 %).

Avis de la Commune : classer la parcelle 27 en zone A, les autres parcelles restent en UDA – suppression du T.C. boisé sur la parcelle 27. Idem pour les dires 38 et 102. Voir complément après le dire 150.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette forme de compromis qui évite de chambouler tout le zonage du quartier St. Jeume.

54/ M. LEFRANQ – demeurant à Opio : conteste le classement en zone N de la parcelle AW 80 qui est entourée de propriétés bâties situées en secteur UDb et propose deux solutions :

- suppression de cette zone N,
- classer une partie seulement de la parcelle précitée, selon plan annexé.

Enfin, si ces deux propositions n'étaient pas retenues, cet administré demande que la limite de la zone N soit légèrement déplacée d'après un plan de géomètre.

Avis de la Commune : à deux reprises, la Ville a modifié le zonage dans un sens plus favorable, mais il n'est pas possible d'aller au-delà et il convient de maintenir le zonage.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur ce maintien, car on ne peut indéfiniment réduire les limites des zones N.

55/ Maître SAPIRA pour la propriété du 684 chemin de la Brague : expose que la parcelle AY 41 est située en partie en zone A, en partie en zone N, conteste tout caractère agricole à la propriété et propose de classer les abords des deux habitations et de la piscine en secteur UDb pour permettre des aménagements limités, ainsi que de modifier l'article DG3, 39 qui définit les zones agricoles. En contrepartie, un corridor écologique, selon plan annexé, serait accepté.

Avis de la Commune : lors de l'acquisition du terrain, les propriétaires avaient été informés du classement en zone agricole dans le PLU de 2011 et avaient néanmoins obtenu un permis pour agrandir la maison et un deuxième permis pour une deuxième villa. Une modification ne pourrait être que restreinte.

Avis du Commissaire Enquêteur : la modification devra se limiter à mettre la partie haute en zone N, mais avec un EVP, le reste en zone A comme les parcelles limitrophes (recommandation n° 5).

56/ M. Jérémie ISOARDO – 195 b, chemin des Collines : en complément de l'observation n° 48, propose un projet de construction avec un espace vert protégé, représentant près de 35 % de la surface du terrain.

Avis de la Commune : même avis que pour le dire 48.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

57/ M. et Mme. DUTTO – 195 chemin de Clermont : sont propriétaires des parcelles BI 2 et 10, partagée entre les secteurs UDb et UZb et demandent qu'elles soient entièrement classées en UDb, la partie en UZb n'étant pas exploitable (recul de 15 m à l'axe de la RD7).

Avis de la Commune : accord pour modifier la limite entre UZb et UDb (voir croquis) et rajouter un EVP sur la limite bordant les immeubles TOSELLO en laissant une bande de 4 m pour création d'une voie privée.

Avis du Commissaire Enquêteur : il faudrait que l'EVP ne permette pas la construction de trois maisons, comme projeté pour les requérants. Avis favorable sous cette condition.

58/ Mme. Michèle MOUTON : indique que les parcelles BK 1, 2, 3 et 111 sont partiellement constructibles, mais à l'endroit le moins intéressant, et sollicite le classement de l'ensemble en zone urbaine ou, à défaut, de reporter plus au Nord la limite de la partie constructible.

Avis de la Commune : même avis que pour le dire 40 : maintien du zonage, en raison d'un avis défavorable du Préfet.

Avis du Commissaire Enquêteur : il n'est bien sûr pas possible de revenir sur le zonage, mais il serait envisageable de reporter légèrement la limite de la zone UDb, comme l'a proposé Mme. MOUTON (recommandation n° 6).

59/ M. André CAROSI : ne formule pas d'observation pour l'instant, intervenant pour une association de Bar-sur-Loup.

Avis de la Commune : néant.

Avis du Commissaire Enquêteur : néant.

60/ M. G. STISKIN – 397 – 1 route de Grasse : sur la parcelle AR 34 demande de pouvoir construire deux maison à la place du bâti agricole et sur les parcelles BI 21 et 103 la possibilité d'agrandir les deux bâtiments existants et de créer une piscine.

Avis de la Commune : le zonage ne sera pas modifié, étant précisé que la parcelle précitée est en zone UBm, avec un potentiel important. Les deux autres parcelles en zone A peuvent recevoir une piscine et l'extension du bâti est possible.

Avis du Commissaire Enquêteur : dans ces conditions, il est tout à fait inutile de changer le zonage.

61/ M. MOURARD : signale l'incohérence entre les dispositions de l'article DG7 qui parle d'un plan de prévention inondation et l'information donnée par la mairie qui indique qu'il n'existe pas de plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Avis de la Commune : même avis que pour les dires identiques tels que le n° 41 (M. FRANZELLA).

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

62/ M. STEPHAN : acquaculteur, souhaite que les serres de type « tunnel » (démontables) ne soient pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

Avis de la Commune : accord pour que ces serres ne rentrent pas dans ce calcul, à condition qu'il n'y ait aucune structure en béton, et pour les autoriser en secteur Ao.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable, car il s'agit de structures démontables, de plus en plus utilisées en agriculture.

63/ M. Pierrick ALBERT : sollicite sur la parcelle AD 72 (4, chemin du Caroubier) le déplacement de l'espace vert protégé suivant plan annexé, pour la création d'une annexe de 40 m².

Avis de la Commune : maintien du zonage en l'état, pour ne pas casser la continuité de l'EVP avec la parcelle contiguë à l'Est.

Avis du Commissaire Enquêteur : favorable à ce maintien, d'autant plus qu'il faut limiter la densification en zone pavillonnaire et, si possible, maintenir la continuité des espaces verts.

64/ M. Lucas TURBET – DELOF : intervenant pour le compte de la chambre d'agriculture, propose d'autoriser en secteur Ao les serres de type tunnel, étant donné qu'elles sont démontables.

Avis de la Commune : avis favorable comme pour le dire 62 de M. STEPHAN.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

65/ M. Philippe PETSITIS – 174, chemin de l'Adret : s'oppose aux droits à bâtir qui seraient accordés sur une propriété située chemin de Vence et qui permettrait de créer 80 logements, avec une hauteur de 12 m, alors que la circulation sur cette voie est difficile et qu'un programme de 54 logements devrait être lancé à proximité. Demande enfin l'instauration d'une servitude de vue.

Avis de la Commune : accord pour passer en UDa les propriétés ISNARD, KERBIGUET et SABLAYROLLES, en mettant un EVP le long du chemin de Vence et du RP de Pré du Lac, sur une bande de 10 m. Voir complément après le dire 150.

Avis du Commissaire Enquêteur : ceci supposera de supprimer la SMS 1, ce qui est regrettable, mais les questions susvisées ont été soulevées dans quatre autres observations et il ne serait pas souhaitable de laisser les choses en l'état, surtout avec une voie de desserte insuffisante.

66/ Mme. Catherine CHAINET – 174, chemin de l'Adret : formule une requête identique à celle portant le n° 65.

Avis de la Commune : même avis que pour le dire précédent. Voir complément après le dire 150.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

67/ M. et Mme. NIGON – 359, chemin de l'Hubac : contestent que sur la parcelle AC 135 un espace vert protégé représente 45 % de la superficie totale de 2500 m² et proposent de le réduire de deux façons différentes suivant un plan annexé.

Avis de la Commune : maintenir en l'état, car une modification d'EVP permettrait une autre construction. De plus, les lotisseurs n'ont pas demandé à modifier cet EVP.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur le statu quo, toujours ne pas densifier la Commune à l'excès.

68/ Mrs. Jean-Louis NALDI et Richard BOVIS : contestent l'inscription sur le PLU des zones d'expansion des crues de la Brague et de ses affluents, ajoutent que leurs parcelles AR 46, 47, 7 et 49 n'ont jamais été inondées et concluent qu'il n'existe pas de PPRI sur la Commune.

Avis de la Commune : identique à celui émis pour les dires sur le même thème, notamment les numéros 41 et 61.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

69/ M. Olivier ORLANDO – 260, chemin de la Grande Fontaine

- propriétaire des parcelles AL 20, 21, 24, 82, propose d'étendre la zone NH sur les parcelles 20, 16, 17 et 21 voisines sur lesquelles existe un petit édifice,
- suggère aussi de classer les parcelles 15 et 39 très boisées en zone N plutôt qu'en A, avec un EBC.

Avis de la Commune : on ne peut passer la parcelle de N en Nh, cette zone concernant les propriétés déjà bâties et la parcelle AN 21 ne comporte qu'un petit cabanon. Par contre, la parcelle 39 peut être transférée de A en N, la 15 restant en A.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette proposition qui ne porte pas atteinte à l'environnement.

70/ M. Pierre CRESP pour la famille GARDET : expose que cette famille, propriétaire des parcelles BE 30 et 31 (346, chemin des Picholines), ne devraient pas être concernées par la zone d'expansion des crues de la Brague, car il n'existe pas de PPRI sur la commune et ce qui rend inopposables les articles DG6 et 7 du règlement.

Avis de la Commune : même avis que pour les dires identiques, en particulier le n° 68.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

71/ S.C.I. de la Chapelle : confirme le rapport remis ce jour par M. BANI et demande que le secteur Ao ne soit pas maintenu sur les parcelles BK 24 et BL 52, car il est incompatible avec le SCOT, la chambre d'agriculture étant également défavorable. De plus, le règlement serait déconnecté des besoins des activités agricoles.

Avis de la Commune : maintien du zonage Ao, la S.C.I. ne demandant d'ailleurs pas un reclassement dans une zone spécifique.

Avis du Commissaire Enquêteur : le SCOT n'a pas grand-chose à voir avec cette demande, mais la ville pourrait éventuellement demander un avis à la Chambre d'Agriculture sur ce dossier particulier. En attendant, je suis d'accord pour le maintien du zonage.

72/ Les Ecuries de la FOUAN : exposent que seules leurs parcelles AL 38 et 39 sont en zone A et demandent que la parcelle AL 15 contiguë soit rattachée à cette zone, afin de développer leur activité agricole.

Avis de la Commune : à noter que le dire 69 demande à l'inverse le classement de la parcelle en zone N. Remettre la parcelle AL 39 en zone N.

Avis du Commissaire Enquêteur : face à ces deux demandes contradictoires, la Commune devrait fournir une motivation plus argumentée de son avis (recommandation n° 7).

73/ M. et Mme. MUSSO – 456, chemin des Picholines : informent que la parcelle n° 29 ne peut se trouver en zone inondable, car il n'existe pas de PPRI sur Châteauneuf.

Avis de la Commune : même avis que pour les dires similaires, notamment les n° 68 et 70.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

74/ M. VERGONI – 370 chemin de la Brague : dépose ce jour deux dossiers concernant des EVP.

Avis de la Commune : néant.

Avis du Commissaire Enquêteur : néant.

75/ M. LARDE – POLLES – 20 route de Nice : souhaite que soient autorisées des façades en bois sur la route de Nice.

Avis de la Commune : cette demande vise à régulariser une infraction, étant précisé que les commerçants sur le même côté ont déposé des dossiers en règle.

Avis du Commissaire Enquêteur : d'une façon générale, je ne suis pas favorable à toute modification permettant de régulariser une infraction. Ceci étant, je constate que l'article DP – U4 n'interdit que les imitations de matériaux, telles que faux bois. Cette question est en dehors du champ de l'enquête et ne nécessite pas un amendement au PLU.

76/ Mme. Virginie CHABERT – 395 chemin de l'Adret : formule plusieurs remarques ou critiques :

- passer le terrain de la servitude de mixité sociale (SMS) n° 1 du secteur UBa en UBb et ajouter une servitude de vue, d'autant plus que les règles du PLU permettraient de construire beaucoup plus que 20 logements,
- prendre en compte le permis accordé pour 52 logements dont 13 sociaux, non comptabilisé dans le PLU et ainsi mieux répartir les SMS,
- porter à 2 places de parking par logement les obligations à la charge des constructeurs.
- ramener de 35 à 30 % le pourcentage de logements sociaux imposé,
- dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), limiter les hauteurs à 9 m et l'emprise au sol à 30 ou 40 % (R + 3 pour les seuls terrains en pente),
- autoriser les annexes de type chalet en bois qui sont fréquemment implantés sans autorisation,
- pour éviter une urbanisation excessive et préserver la qualité de vie, limiter les hauteurs à R + 2.

Avis de la Commune : la question de la limitation des hauteurs a été soulevée à plusieurs reprises et fait l'objet d'un avis général après le dire 150. En ce qui concerne le secteur UBm au nord de la RD7, accord pour le passer en Uda avec EVP sur les grandes parcelles. Les autres remarques n'ont pas fait l'objet d'un avis.

Avis du Commissaire Enquêteur : l'avis sur les hauteurs figure après le dire 150. Avis favorable pour passer le secteur UBm en Uda. Les autres observations, dont certains sont intéressantes, ne pourraient être retenues sans porter atteinte à l'économie générale du PLU, d'autant plus que des modifications assez nombreuses ont reçu un avis favorable. Par ailleurs, Mme. CHABERT, en tant que conseillère municipale, avait tout le loisir d'exposer sa position lors de la procédure de révision.

77/ M. Gilles BANI : développe les arguments figurant dans le dire n° 71 : le secteur Ao sur les parcelles BK 24 et BL 52 serait propice au maraîchage selon la Chambre d'Agriculture et non à l'oléiculture, il empièterait même parfois sur des espaces boisés classés. De plus, l'interdiction des clôtures et la limitation à une seule construction de 30 m² rendraient impossible une activité oléicole rentable.

Avis de la Commune : maintenir la zone Ao, mais supprimer l'EBC dans les zones A et Ao, étant précisé qu'il n'existe pas dans la loi un principe de cohérence entre rapport de présentation, règlement et zonage et l'avis négatif de la Chambre d'Agriculture concernait la précédente enquête publique.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur ces modifications qui permettront de mieux exploiter le terrain. Par ailleurs, il serait bon d'autoriser des constructions annexes nécessitées par l'activité oléicole (recommandation n° 8).

78/ M. Gilbert VERGONI – 370 chemin de la Brague : expose que ses terrains cadastrés AZ 49 et 50 pour 4800 m² sont concernés par un EVP de 3400 m², alors que 10 % seulement sont plantés d'oliviers et propose que l'EVP soit limité au sud des parcelles (plan joint), afin de pouvoir installer au nord une serre, une aire de compostage et du stockage de bois.

Avis de la Commune : maintien du zonage sans modification.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que la Commune.

79/ M. VERGONI et famille – s'élèvent contre le projet d'EVP de 1550 m² sur la parcelle AX 54 de 1600 m², soit un pourcentage excessif de 95 % et proposent de réduire cette protection à 40 %, comme sur le terrain voisin.

Avis de la Commune : maintien du zonage sans modification.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable de principe pour ce maintien de zonage ; toutefois, je remarque que l'EVP est très important et pourrait être un peu réduit (recommandation n° 9).

80/ M. Bernard FAYN – 397-9 route de Grasse : expose que sa parcelle AR 28 de 2547 m² est classée en zone inondable, alors qu'elle est sur un mamelon et n'a jamais été sinistrée et souhaite qu'une rectification soit faite et que les droits à bâtir soient ainsi augmentés.

Avis de la Commune : même avis que pour les dires identiques, tels que le n° 73.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

81/ M. et Mme. PROVILLARD – 626-3, chemin du Ranch : sollicitent que soit revu le tracé de la zone « bleue » qui s'étend sur les $\frac{3}{4}$ de leur terrain qui est très au-dessus des chemins du Ranch et du Vignal.

Avis de la Commune : même avis que pour les dires identiques, tels que le n° 73.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

82/ M. Alexandre ZUNINO – 237-4, chemin des Colles : projette de créer des chambres d'hôtes afin de rentabiliser sa future exploitation agricole sur la parcelle AT 73, ce qui nécessiterait de réduire de 2720 à 1500 m² la partie classée en zone A et d'augmenter dans les mêmes proportions la partie en UDb.

Avis de la Commune : accord pour modifier la limite entre zones A et UDb en fonction du croquis proposé.

Avis du Commissaire Enquêteur : le projet est assez séduisant, mais je m'interroge sur la rentabilité d'un terrain agricole de 1500 m² pour lequel M. ZUNINO ne fournit pas de précision sur le type de culture envisagé. La solution serait évidemment de racheter les parcelles de son oncle, M. Denis ZUNINO (dire n° 49) qui veut cesser son exploitation. Dans l'état, j'invite la Commune à revoir sa position (recommandation n° 10).

83/ M. Michel GARDET : confirme qu'il a déposé une demande de suppression de 2 E.V.P. sur la parcelle AY 3.

Avis de la Commune : accord pour déplacer l'EVP le long de la route sur le terrain en contrebas de la propriété.

Avis du Commissaire Enquêteur : ce dire porté sur le registre ne comporte pas de plan annexé et je ne peux donc pas me prononcer sur la demande.

84/ Mme. Virginie CHABERT : complète son observation n° 76 en demandant de supprimer l'obligation d'un logement social à partir de 3 constructions qui s'appliquerait même aux villas individuelles.

Avis de la Commune : pas d'avis sur cette question.

Avis du Commissaire Enquêteur : effectivement, cette proposition mériterait d'être prise en compte.

85/ M. GARDET – 782, chemin des Colles : en complément du dire n° 83, demande de supprimer les 2 EVP qui frappent la parcelle AY3, car ils correspondraient en fait, d'une part à des arbres sur le domaine public, d'autre part à une haie avec quelques arbres dépérissants.

Avis de la Commune : accord déjà formulé à propos du dire n° 83 : valider la demande de modification de l'EVP.

Avis du Commissaire Enquêteur : le dossier fourni est cette fois assez consistant et permet de donner un avis favorable sur la position de la Commune.

86/ M. et Mme. MORETTI – 258/15, route de Grasse : résidant sur la parcelle 47 en zone Uda, soulignent que la route de Grasse est de plus en plus fréquentée, mais n'a pas été élargie et est donc devenue dangereuse et estiment donc que les terrains en bordure de route devraient passer de UBm en Uda, afin de limiter leur urbanisation.

Avis de la Commune : même avis que pour les dire identiques : supprimer la zone UBm côté droit en allant vers Grasse, mais rajouter de l'EVP sur les grandes parcelles. Le quartier passera en Uda jusque à la RD7.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

87/ M. Christian FARALDI – 258-3, route de Grasse : comme dans l'observation n° 86, demande de revoir le zonage en bordure de la route de Grasse pour le passer d'UBm en Uda, la voie étant très dangereuse (2 morts récemment).

Avis de la Commune : même avis que pour le dire précédent.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

88/ Mme. et MM. CHARTON, LAY et GUIBERT – 180 chemin du Ranch : pour préserver le caractère agricole de la Commune demandent de :

- conserver en zone A le terrain à côté du tennis du Vignal prévu en UZI avec une forte densité,
- remettre en A les terrains passés en UDb (selon plan joint) pour éviter une trop forte densification,
- rectifier le tracé de la zone inondable pour coller à la réalité des crues (plan joint),
- transférer de N en A deux parcelles, selon plan annexé, afin d'y développer l'agriculture (arbres fruitiers, maraîchage, ruches).

Avis de la Commune : favorable au classement de la propriété en zone A, selon croquis et à la modification de zonage dans le quartier, selon le croquis proposé. Même avis que précédemment sur la zone inondable.

Avis du Commissaire Enquêteur : il serait difficile de s'opposer à ces requêtes, puisqu'elles visent à protéger l'environnement du quartier.

89/ M. Charles FRANZELLA – 10 chemin des Roures : sollicite la suppression de la zone d'expansion des crues, en l'absence de PPRI, et le rattachement de sa propriété au secteur UDb, car elle ne fait pas partie du golf classé en Ng.

Avis de la Commune : accord pour repasser le terrain en UDb, l'autre question ayant déjà été soulevée et réglée.

Avis du Commissaire Enquêteur : il paraît normal de changer le zonage, la propriété n'appartenant pas au golf et n'ayant pas vocation à accueillir cette activité.

90/ Mme. PINETON DE CHAMBRUN – 870, chemin de St. Jeanne : propriétaire des parcelles AI 67 et 76 pour 11.380 m², constate une extension de l'EVP prévu au PLU précédent, ce qui empêcherait une division de la propriété pour y créer une résidence hôtelière ou pour séniors, alors que la Commune serait favorable à ces projets.

Cette dame sollicite la suppression de cette extension d'EVP et le classement du terrain en UDa pour pouvoir disposer d'une emprise au sol de 0,15 selon plans annexés.

Avis de la Commune : cette propriété a un intérêt paysager important et un classement particulier en Uda pour un bâtiment de 40 logements créerait une enclave dans le quartier UDb difficile à justifier.

En conclusion, avis favorable pour supprimer l'EVP uniquement le long de la route.

Avis du Commissaire Enquêteur : il serait effectivement dommage d'urbaniser une si belle propriété. Je suis entièrement d'accord pour limiter la réduction d'EVP à ce qui est proposé par la Ville.

91/ M. André COSTANTINI, architecte : confirme l'étude de faisabilité sur la propriété PINETON DE CHAMBRUN, sur laquelle d'une part la bâtisse actuelle de 300 m² de planchers pourrait être agrandie, d'autre part à l'ouest une résidence de 2500 m² de planchers, soit l'équivalent de 40 logements.

Avis de la Commune : même avis que pour le dire précédent : supprimer l'EVP le long de la route.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable dans la mesure où cette suppression n'entraînera pas une densification significative.

91/ M. Jean-Noël GEORGES : propose de remplacer le parking du centre ville, dans la zone commerciale, par une place provençale et de le déplacer vers la parcelle UBa.

Avis de la Commune : idée intéressante, d'autant plus que des places de parking ont été réalisées en périphérie.

Avis du Commissaire Enquêteur : cette question est en dehors du cadre de l'enquête.

93/ M. D. PASQUIER : estime aberrant d'autoriser un immeuble de 80 logements et 12 m de haut qui serait desservi par une voie étroite, le chemin de Vence et pense qu'il faudrait trouver un autre site pour l'extension de la Commune.

Avis de la Commune : le projet est en zone urbaine et est déjà autorisé. Voir complément après le dire 150.

Avis du Commissaire Enquêteur : ce dire ne concerne plus l'enquête publique.

94/ Dire anonyme (signature illisible) : s'élève également contre la possibilité de construire de 80 à 100 logements de 12 m de haut et desservis par le chemin de Vence qui débouche sur le giratoire du Pré du Lac.

Avis de la Commune : même avis que pour le dire précédent.

Avis du Commissaire Enquêteur : en dehors de l'enquête.

95/ Mme. MARTEL et M. ESTEPA : propriétaires de la parcelle AR 90, 354 chemin du Camp de Tende, en zone UBm, souhaitent que l'EVP soit ramené à 13 m de la limite de propriété côté nord afin de correspondre au boisement existant.

Avis de la Commune : pas de modification de l'EVP. La division de la parcelle est récente et ne figure pas sur le plan de zonage.

Avis du Commissaire Enquêteur : même position que la Commune, les administrés ne fournissant aucun élément concret à l'appui de leur observation.

96/ Mme. Liliane PAPILLON – 365 route de Gourdon : souhaite que les parcelles 31 et 63 passent de Uda en zone agricole afin de restaurer l'olivieraie et de cultiver des plantes à parfum ou bien des légumes. Il serait nécessaire de réduire la surface des EVP pour permettre la construction d'un hangar nécessaire à cette exploitation.

Avis de la Commune : valider la demande et supprimer l'EVP.

Avis du Commissaire Enquêteur : aucune objection sur cet avis qui va dans le sens des objectifs de la Commune.

97/ M. Geraint GRAVILLE – 1400, chemin des Colles : expose que sur le terrain cadastré AY 17 il a déposé une demande de permis de construire le 26 avril, n'ayant pu le faire depuis 2013, en raison d'un contentieux avec des voisins, et sollicite une réduction de l'EVP qui empêcherait de construire la villa projetée.

Avis de la Commune : valider la demande en fonction du croquis proposé.

Avis du Commissaire Enquêteur : vu le contexte particulier de cette affaire, avis favorable sur la modification sollicitée.

98/ M. Erwann LE NEGRATTE – 1084, chemin du Camp de Tende : sollicite que les parcelles BH 19 et 23 passent de zone N en zone A et que soit supprimé un EBC afin d'étendre son exploitation oléicole.

Avis de la Commune : valider la demande, étant précisé qu'il n'existe pas d'EBC sur le terrain.

Avis du Commissaire Enquêteur : d'accord pour favoriser l'activité agricole.

99/ M. et Mme. SARFATI – CARLIER – 931, chemin des Colles : proposent de déplacer l'EVP sur leur terrain, selon plan joint, afin de permettre de créer une deuxième habitation pour un de leurs enfants, en tenant compte ainsi de la topographie pentue du terrain.

Avis de la Commune : accord sur la demande en fonction du croquis proposé.

Avis du Commissaire Enquêteur : avec cet accord, on va aboutir à une densification du secteur.

Avis réservé pour ce qui me concerne et question à revoir (recommandation n° 11).

100/ M. Bernard FAYN – 397/9, route de Grasse : confirme l'observation n° 80 et demande que soit rectifiée la zone d'expansion des crues sur sa parcelle AR2 sur laquelle il ne pourrait plus construire que 50 m², soulignant que depuis 34 ans le terrain n'a jamais été inondé, étant située sur un mamelon.

Avis de la Commune : même avis que précédemment en ce qui concerne la zone inondable, notamment le dire n° 89. Par contre, avis défavorable pour modifier l'emprise au sol qui est en cohérence avec la densité du quartier.

Avis du Commissaire Enquêteur : il ne faut pas modifier l'emprise au sol. Même avis que précédemment sur la zone d'expansion des crues.

101/ Absolute Architecture : sollicite des modifications sur les parcelles BA 20 à 22 au 100, chemin du Vignal, à cheval sur deux zones :

- agrandir la partie en UDb de 416 m² pour mieux gérer la zone d'épandage et agrandir en contrepartie la zone N de 436 m²,
- modifier le tracé des EVP pour limiter l'impact des voies de circulation, valoriser ces espaces et faciliter leur entretien.

Avis de la Commune : ces propositions sont cohérentes et reçoivent un avis favorable.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable, ces mesures n'ayant qu'une faible incidence.

102/ M. Alain CHABRIER – 1055, chemin de St. Jaume : proteste contre le classement en Uda des parcelles AI 26 et 27 sur le chemin de St. Jaume qui font partie du bois de St. Jaume et considère qu'elles devraient être intégrées à une zone A ou N, afin de protéger l'environnement sauvage de ce quartier.

Avis de la Commune : classer la parcelle AI 27 en zone A, les autres parcelles restant en Uda.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur cette modification qui diminue légèrement la densité.

103/ LLC Associés :

- interviennent pour le compte des propriétaires de la parcelle AH 20, quartier ST Jaume (bois de l'Hubac), pour 69.400 m², figurant autrefois la zone N, avec en partie un EBC, et qui devrait maintenant passer en zone A,
- estiment ce classement illégal, la Commune n'ayant pas démontré la présence d'une activité agricole ou le potentiel agricole des terres,
- proposent qu'au moins une partie de la propriété soit classée en AU, en raison de sa proximité avec des zones urbaines et en correspondance avec les objectifs du SCOT de produire des logements locatifs.

Avis de la Commune : le dire est contradictoire, car il estime le réseau routier insuffisant, ce qui empêcherait un classement en zone U. La parcelle doit rester en zone A, conformément à l'avis de la CDPENAF.

Avis du Commissaire Enquêteur : se conformer à l'avis de cette commission.

104/ M. Jacques BOUIX : s'oppose à 3 points du projet de PLU :

- le classement en UBa du contrebas du chemin de Vence, avec des hauteurs de 12 m et donc une forte densité,
- une extension du réseau d'assainissement sur le chemin de l'Adret ne semble pas prévue,
- l'élargissement à 6 m de ce chemin serait dangereux (forte pente) et devrait se faire en prenant 1,50 m de chaque côté.

Avis de la Commune : passer en Uda les propriétés ISNARD, KERBIGUET et SABLAYROLLES, avec un EVP le long du chemin de Vence et du RP de Pré du Lac sur une bande de 10 m (idem avis 66, 107, 138, 140).

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment, en regrettant la suppression probable de la SMS 1.

105/ M. et Mme. COPPIETERS – 164, chemin de Picholines : demandent de suivre l'avis du Préfet et de la CDPENAF, à savoir :

- passer leur terrain d'UDb en zone A,
- reclasser le terrain actuellement en UZI en zone A,
- garder en zone A les parcelles passées en UDb selon plan joint,

Avis de la Commune : favorable au classement de la propriété en zone A, selon croquis et à la modification du zonage dans le quartier (voir croquis). Même avis que précédemment pour la zone inondable.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur ces mutations qui vont permettre de se mettre en conformité avec les critiques du Préfet.

106/ M. COPPIETERS et Mme. PERCY : pétition signée par de nombreuses personnes et relatives aux questions soulevées dans l'observation précédente.

Avis de la Commune : même avis que précédemment.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que ci-dessus.

107/ Mmes. C. et E. JOLY – 93, route de Gourdon : souhaitent deux modifications :

- que le terrain au sud passe d'UBa en UBb,
- que les constructions en UBb aient des marges de recul de 6 m quand elles sont limitrophes à des zones autres que UB (marge égale à H/2 avec 6 m minimum).

Avis de la Commune : voir après le dire 150.

Avis du Commissaire Enquêteur : voir ci-après.

108/ M. et Mme. PUECHLONG – 52, traverse de St. Jaume : contestent l'EVP qui frappe leur terrain et qui ne présente aucun intérêt, d'autant plus que l'E.R. CV 08 prévoit d'élargir la voie à 7 m et que cet espace est traversé par une ligne électrique.

Avis de la Commune : supprimer l'EVP et revenir à l'EVP précédent (carte du 4 février 2016).

Avis du Commissaire Enquêteur : pas d'objection.

109/ M. et Mme. SANDER – 960/3, route de Valbonne : sollicitent le déclassement de 1000 m² en EBC pour les rattacher au secteur UDb, en proposant une compensation partielle à ce déclassement.

Avis de la Commune : favorable avec EVP et modifier la zone en cohérence avec la modification chez M. VERAN (dire 4).

Avis du Commissaire Enquêteur : avis réservé sur la suppression de l'EBC, même s'il y aura compensation avec EVP, question à réexaminer (recommandation n° 12).

110/ M. Guillaume MAURIN – 639-4, chemin des Groules : a obtenu un certificat d'urbanisme permettant une nouvelle construction au sud de son terrain, alors qu'un EVP recouvre maintenant les $\frac{3}{4}$ de la parcelle AO26, et demande sa suppression.

Avis de la Commune : accord sur la modification proposée sur croquis, maintenir une bande d'EVP de 10 m de long de la limite contiguë à la zone Ao pour assurer une continuité de l'EVP avec les alentours.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable, un EVP trop important ne permettant pas de construire une habitation.

111/ M. et Mme. LEMAITRE – 625, chemin de St. Jaume :

- contestent l'emprise au de 10 % et l'EVP de 50 % sur la parcelle A15 et rappellent que lors de l'enquête précédente il avait été admis que ce pourcentage ne devrait pas dépasser 33 %,
- signalent que les piscines ne devraient pas se trouver dans des EVP ou des EBC et que des propriétés voisines locales ne comportent pas d'EVP,

- plus précisément estiment que le rapport de présentation ne justifie pas la division par 3,5 du coefficient d'emprise au sol entre la zone UD et le secteur UDb, rendant cette division illégale, d'autant plus que 90 % des propriétés du secteur dépassent largement une emprise au sol de 10 %,
- demandent finalement que l'emprise au sol soit portée à 20 % en UDb.

Avis de la Commune : le règlement ne peut être modifié pour cette parcelle, d'autant plus que l'emprise au sol a toujours été de 10 % et non pas de 35 %.

Avis du Commissaire Enquêteur : une emprise au sol plus importante favoriserait une densification du secteur, ce qui irait à l'encontre des objectifs de la révision.

112/ M. et Mme. TALMONT DE L'ARMEE : pour agrandir leur maison et créer une piscine sur la parcelle AW 59, sollicitent un agrandissement du secteur UDb, tout en conservant l'EBC prévu.

Avis de la Commune : valider la proposition figurant sur un extrait cadastral.

Avis du Commissaire Enquêteur : ce dire porté sur le registre ne comporte aucun plan en annexe, je ne peux donc émettre un avis circonstancié. Je pense que d'une manière générale, il faudrait inscrire dans la Constitution le droit pour tout propriétaire d'agrandir son habitation et de créer une piscine ! Tant pis si cela contribuera à augmenter la consommation en eau potable !

113/ M. et Mme. PITARQUE : sur la parcelle BB n° 31 de 7000 m² demandent qu'une partie au niveau de la maison passe en UDb pour utiliser un COS résiduel.

Avis de la Commune : modifier l'EBC pour détourner la construction existante de cet EBC.

Avis du Commissaire Enquêteur : pas d'avis en l'absence de tout plan annexé.

114 – Maître AONZO : expose que sa cliente, Mme. AUBERT est propriétaire des parcelles AI 26 et 27, situées en Uda et que l'association « Sauvons Châteauneuf » a réclamé leur intégration en secteur UDb, ce qui est contesté, car le coefficient d'emprise au sol (CES) de 18 % correspond à la morphologie de la zone, qui est la partie la plus urbanisée et la mieux équipée par rapport au secteur UDb.

Avis de la Commune : le terrain reste en Uda, sauf pour la parcelle AI 27 à passer en zone A, avec suppression de l'EBC.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable, comme pour les dires précédents, n° 38 et 53.

115 – Maître AONZO : intervient pour M. et Mme. AUBERT, propriétaires de la parcelle AI 37 pour 16481 m² sur laquelle un permis de construire pour 126 logements avait été délivré en 2014, permis annulé à la suite de l'annulation du précédent PLU. Sur le projet actuel, le terrain est passé en zone A pour sa partie nord, le reste est situé en Ube, mais recouvert par l'E.R. COM 9 pour équipements publics, ce qui paraît incohérent par rapport aux dispositions antérieures et contraire à l'objectif de réaliser de nouveaux logements, notamment sociaux, alors que la vocation agricole de la parcelle n'est pas démontrée et que le niveau d'équipement de la commune apparaît insuffisant.

Il est donc demandé que le terrain soit entièrement reclassé en zone urbaine.

Avis de la Commune : sur le secteur Ube, accord pour permettre des habitations de type « public » et d'intérêt collectif (logements sociaux, maisons de retraite, ...), les autres constructions à usage d'habitation étant interdites.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis défavorable pour le changement de zonage sollicité, mais avis favorable sur la proposition de la Commune.

116/ M. Jean-Eric AUBERT : critique l'emplacement de l'E.R. COM 7 (bassin de rétention) situé sur sa propriété cadastrée AD 120. Ce bassin de rétention devrait se trouver plus en amont pour récupérer des eaux provenant des MOUSQUETTES et d'une parcelle destinée à être urbanisée (C.E.S. de 0,50). De plus, ce bassin entraînerait la destruction d'un site remarquable (ancien moulin à huile, chemin de vallons empierrés).

Avis de la Commune : prévoir un bassin paysager permettant de ne pas modifier l'impact visuel du terrain et de maintenir le patrimoine existant.

Avis du Commissaire Enquêteur : tout à fait favorable à cette solution qui ménage le paysage.

117/ Mme. Denise MEDINA – 36, chemin du Pilon : expose que le PLU prévoit une zone dense UBa au Pré du Lac, ce qui va engorger encore plus le carrefour giratoire du quartier et propose de limiter la densification du secteur et de prévoir une aire de détente ouverte au public.

Avis de la Commune : même avis que pour le dire n° 104 (M. BOUIX). Voir complément après le dire 150.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

118/ M. et Mme. ROLANDO – 216/9 Traverse de St. Jaume : proposent de déplacer l'EVP sur leur terrain pour pouvoir y créer une piscine.

Avis de la Commune : accord pour un déplacement à superficie égale et en dehors des voies privées existantes.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable, à condition que la superficie d'EVP soit au moins équivalente.

119/ Mme. MAJRI et M. CHAOUCH – 829 route d'Opio : estiment que les parcelles AD 136 et 143 ne devraient plus se trouver en partie en zone N avec une servitude d'EBC et seraient à rattacher entièrement au secteur Uda, car la DTA, le SCOT et le rapport de présentation du PLU parlent d'espaces à dominante urbaine et ne prévoient aucune mesure particulière de protection des espaces naturels, d'autant plus que le terrain visé n'est pas boisé et constitue un jardin avec pelouse.

Avis de la Commune : la réglementation proposée en zone N permettra l'implantation d'une piscine. Maintenir le zonage.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que la Commune.

120/ Mme. Virginie CHABERT : indique que ce dire annule et remplace le précédent (n° 76), s'inquiète de la SMS 1 située près d'accès routiers saturés, sur des beaux terrains en restanques, et propose :

- d'instituer une servitude de vue pour les propriétés situées derrière,
- passer d'UBa à UBb le terrain d'assiette.

D'une façon générale, les règles du PLU sont trop permissives et permettraient de construire beaucoup plus que ce qui est prévu dans le tableau des SMS. Il faudrait donc revoir les règles (baisse des hauteurs et des densités).

Sur le terrain de la SMS 2 un permis a été accordé pour 52 logements, dont 13 sociaux, soit plus que prévu dans le tableau des SMS. Il est proposé de supprimer la SMS 1 ou de la déplacer, selon plan joint.

Il faudrait aussi augmenter les normes en matière de places de stationnement (au moins 2 places par logement), préciser la répartition des logements sociaux entre PLUS, PLAI, PLS, ramener le pourcentage de 35 % à 30 % et supprimer l'obligation de logements sociaux à partir de trois constructions sur une parcelle.

Dans l'OAP, il conviendrait de limiter les hauteurs à 7 m, sauf pour les terrains en pente et de réduire l'emprise au sol à 40 % ou 30 %, afin d'éviter une densification excessive.

Mme. CHABERT s'interroge aussi sur le parking CASA (pôle multimodal) et celui de la Place des Pins, souhaite qu'un commerce de proximité prenne le relais de l'Intermarché bientôt démoli, et que l'on prenne garde au classement des quartiers en zone UB qui dans l'avenir vont se densifier.

Enfin, le centre équestre sur la route d'Opio devrait rester en N et non pas en A et il serait bon d'autoriser les annexes de type chalets en bois, fréquemment implantés sans autorisation.

Avis de la Commune : la question de la limitation des hauteurs a été soulevée à plusieurs reprises et fait l'objet d'un avis général après le dire 150. En ce qui concerne le secteur UBm au nord de la RD7, accord pour le passer en Uda avec EVP sur les grandes parcelles. Les autres remarques n'ont pas fait l'objet d'un avis.

Avis du Commissaire Enquêteur : l'avis sur les hauteurs figure après le dire 150. Avis favorable pour passer le secteur UBm en Uda. Les autres observations, dont certains sont intéressantes, ne pourraient être retenues sans porter atteinte à l'économie générale du PLU, d'autant plus que des modifications assez nombreuses ont reçu un avis favorable. Par ailleurs, Mme. CHABERT en tant que conseillère municipale, avait tout le loisir d'exposer sa position lors de la procédure de révision.

121/ M. et Mme. MOREEL – 211, Font de l'Ormeau : demandent que les parcelles D 2134 à 2137, D 732 et 731, BD 11 et 46 classées en zone A repassent en zone UD, comme cela était le cas auparavant.

Avis de la Commune : la totalité du quartier est classé A, N ou Nh et ces personnes ont construit avant le PLU DE 2011. Maintien du zonage prévu.

Avis du Commissaire Enquêteur : défavorable à la demande, car on ne peut faire une exception au zonage pour un cas particulier, d'autant plus qu'il existe déjà une habitation.

122/ Association LOUP RAVI sise à Bar sur Loup : s'inquiète des conséquences du développement du plateau de la Sarrée et du Pré du Lac en matière de circulation, notamment sur les routes départementales, malgré l'existence d'emplacements réservés qui ne sont pas mis en œuvre.

Avis de la Commune : pas d'avis particulier.

Avis du Commissaire Enquêteur : ce dire ne rentre pas dans le cadre de l'enquête.

123/ M. GREEN et Mme MACLEOD – 258-1, route de Grasse : propriétaires de la parcelle AP41, redoutent que leur quartier classé en UBm connaisse une densification excessive et souhaitent qu'on passe en Uda pour garder son aspect résidentiel.

Avis de la Commune : même avis que pour les dires 86 et 87.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

124/ M. Christian FARALDI – 258-3 route de Grasse : propriétaire de la parcelle AP 43 en Uda, demande que tous les terrains voisins en bordure de la route de Grasse classées en UBm passent en Uda, afin notamment de ne pas augmenter le trafic sur la route départementale.

Avis de la Commune : même avis que ci-dessus.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

125/ Mme. Marie-Christine GOZZERINO – 195, chemin de la Treille : propriétaire des parcelles BK 105, 107 et 108, situées en partie en UDb, en partie en A, avec un EVP sur la partie constructible, projette d'édifier deux habitations pour ses enfants et propose pour ce faire de réduire et modifier le tracé de cet EVP.

Avis de la Commune : maintien du zonage, mais accord pour modifier l'EVP comme proposé sur croquis.

Avis du Commissaire Enquêteur : l'EVP serait sensiblement réduit et la parcelle densifiée davantage. Je conseille de revoir cet accord (recommandation n° 13).

126/ S.C.I Les PLATRIERES : propriétaire des parcelles BA 17, 38,40 et 41 d'environ 4 ha, s'élève contre le classement de la propriété en N et contre les dispositions du plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) qui ont décelé des risques de glissement d'effondrement de terrain, l'existence de ces risques étant infirmée par un rapport d'expertise.

La S.C.I. conteste aussi l'inscription d'un EBC, car il n'existe que quelques arbres sans intérêt et revendique une constructibilité au moins partielle, le reste pouvant être classé en A.

Avis de la Commune : le classement résulte des zones de risques et de l'EBC. Maintien du zonage actuel.

Avis du Commissaire Enquêteur : le zonage paraît justifié et la SCI n'apporte aucun élément de preuve contraire. En ce qui concerne les risques, il convient de demander éventuellement une révision du PPRMT.

127/ M. et Mme. CHAPELLE : propriétaires des parcelles BD8 à 10 et 12, s'étonnent qu'elles ne soient plus constructibles en étant passées en zone A et demandent qu'elles soient classées en UD pour permettre de réaliser un projet de logements sociaux.

Il est également sollicité le classement en Nh du Logis des Ormeaux (BD5, 65, chemin de la ROUREE) et des parcelles environnantes.

Avis de la Commune : il existe une cohérence agricole dans ce secteur qui assure sa protection, d'autant plus que des propositions ont été faites pour son exploitation, d'où le maintien du zonage.

Avis du Commissaire Enquêteur : on ne peut pas construire des logements sociaux en zone A. Entièrement d'accord avec la Commune.

128/ Mme. HOYON (AD 132) et M. et Mme. DEPETRIS (AD 129) : déposent un rapport d'expertise pour que soit mis en œuvre le drainage des eaux pluviales au droit de l'exutoire de la R.D. 2085 et l'aménagement d'un collecteur pluvial au quartier de la FOUAN.

Avis de la Commune : prévoir un bassin paysager pour ne pas modifier l'impact visuel du terrain et maintenir le patrimoine existant. Réactualiser l'étude du Cabinet CHAMPAGNE par le nouveau gestionnaire GEMAPI.

Avis du Commissaire Enquêteur : question importante, mais en dehors de l'enquête.

129/ M. et Mme. LEBAS, chemin des Colles : souhaitent que la parcelle AX 32 passe de N en Ao, mais demandent que le règlement autorise le raccordement au réseau électrique indispensable pour une exploitation oléicole.

Avis de la Commune : prévoir la possibilité en Ao d'installer des panneaux photovoltaïques pour alimenter les batteries du matériel agricole. Pas de modification du zonage. Détacher une parcelle nécessite le dépôt d'un dossier d'urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur : la solution adoptée est préférable à la création d'un réseau électrique. Accord sur le zonage existant.

130/ M. André OURMAN -501, chemin de la Treille (AN 127-128) : se félicite de l'EVP prévu sur la parcelle voisine AN 187 et propose de prolonger cette protection sur sa propriété, selon plan joint.

Avis de la Commune : rajouter comme proposé un EVP, dans la continuité de celui à modifier chez M. ISOARDO (dires 48 et 56).

Avis du Commissaire Enquêteur : félicitations pour cette initiative désintéressée. C'est une demande malheureusement trop rare !

131/ M.F. WEBER – 219, chemin de l'Adret : s'inquiète des logements projetés en bas du chemin de Vence qui vont provoquer des embouteillages, notamment au rond-point, et propose de déplacer ces logements et, par ailleurs d'élargir le chemin de l'Adret de 1,50 m de chaque côté.

Avis de la Commune : même avis que pour les direx identiques, tels que les n° 66 et 107.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

132/ M. Thierry ERARIO : confirme le dépôt d'un courrier de son avocat, Maître EGLIE-RICHTER, relatif au terrain sis 281-2, chemin des Colles.

Avis de la Commune : voir dire 137.

Avis du Commissaire Enquêteur : néant.

133/ M. ROBIGO : confirme le dépôt d'une requête pour la SNC Le Moulin pour extension de bâtiments en zone NH.

Avis de la Commune : voir dire 139.

Avis du Commissaire Enquêteur : néant.

134/ M. et Mme. JAUFFRED – 820 chemin des Colles : propriétaires des parcelles 2403 et 2405 classées en Ao, demandent qu'elles passent en partie en zone A, en partie en UDb (autour de la maison existante) pour permettre de créer une piscine et sollicitent également que la parcelle 2406 de Mme. Nathalie VERGONI, passe de Ao en UDb.

Avis de la Commune : modifier l'EVP selon croquis. En limite de zonage, classement en UDb en bordure de voie.

Avis du Commissaire Enquêteur : le dire ne comporte pas de croquis et la création d'une piscine ne mérite guère un changement de zone. Avis réservé plus question à revoir (recommandation n° 14).

135/ M. Bernard DESPAIRES : souhaite qu'un chemin public permette d'accéder à la forêt domaniale depuis le chemin de St. Jeume.

Avis de la Commune : la plupart des sentiers sont privés, mais un chemin communal existe au milieu du chemin de St. Jeume.

Avis du Commissaire Enquêteur : en dehors du cadre de l'enquête.

136/ M. Michel MAZE : déplore que son terrain AB 65 situé au 728, chemin des LUCIOLES, lieu-dit L'ADRET, soit inconstructible, alors qu'il a autrefois payé des droits de succession sur la base d'un terrain constructible, et propose deux solutions pour en classer une partie en UDb avec déplacement de l'espace boisé.

Avis de la Commune : maintenir les limites des zones UDb et N, mais supprimer une partie de l'EVP en UDb.

Avis du Commissaire Enquêteur : accord sur cette formule qui évite un changement de zonage. Ceci fait apparaître que le terrain est en partie constructible, contrairement à ce que prétend M. MAZE.

137/ Maître EGLIE-RICHTER : expose que M. et Mme. ERARIO sont propriétaires des parcelles AT 75 et 120 au 281-2 chemin des Colles, partagées entre les zones Uda et A, sollicite que la limite entre ces deux zones soit déplacée de quelques mètres, pour terminer une terrasse et implanter une piscine, et conteste tout caractère agricole à la partie de terrain en zone A qui ne comporte que quelques oliviers.

Avis de la Commune : cette demande a été prise en compte dans le nouveau zonage et il appartient au géomètre de retracer la limite une fois le PLU approuvé. Maintien du zonage prévu.

Avis du Commissaire Enquêteur : accord sur le statu quo.

138/ M. et Mme. SABLAYROLLES – 16, chemin du PILON : formulent plusieurs remarques :

- le règlement ne mentionne pas le stationnement des véhicules à 4 roues,
- sur le chemin de Vence, il conviendrait d'harmoniser les hauteurs à 6 m, certains secteurs pouvant aller jusqu'à 9 m, d'autres jusqu'à 12 m.
- la règle de hauteur frontale peut être contournée et il faudrait définir la distance à respecter entre construction et mur de soutènement,
- les zones UA, UD, UM et UZ doivent être mieux protégées en limite des zones UB, par un recul d'au moins 5 m,
- la règle des murs de soutènement limités à 1,50 m devrait être assouplie, notamment en bordure des voies publiques,
- dans les périmètres de mixité sociale, il faudrait porter de 3 à 9 le nombre de logements devant réserver 30 % de logements sociaux,
- dans le règlement, il serait bon d'indiquer que la hauteur de l'existant n'entre pas dans le calcul de la hauteur frontale.

Avis de la Commune : l'erreur sur le règlement sera rectifiée, la notion de hauteur frontale a été mal comprise, il peut être imposé un recul de 5 m quand le terrain en zone UB est contigu à une parcelle en UD. Pour le reste, accord pour passer la propriété en Uda, comme prévu dans les dire 66 et 107.

Avis du Commissaire Enquêteur : je partage l'opinion de la Commune sur les trois premiers points. Même avis que précédemment pour le dernier.

139/ S.C.I. LE MOULIN – chemin du Moulin : est propriétaire de la parcelle AO 65 pour 21809 m² avec les bâtis existants en NH, le reste en Ao, et souhaite régulariser toutes les constructions anciennes qui dépassent de 85 m² les 250 m² autorisés par le règlement en NH.

Avis de la Commune : modifier les limites entre Ao et UDb au profit de cette dernière pour régulariser le bâti, mais en y ajoutant un EVP (voir croquis).

Avis du Commissaire Enquêteur : il vaut encore mieux changer légèrement le zonage que de modifier le règlement qui donnerait à tous des droits à bâtir en A ou N.

140/ Mme. MEDINA – 36, chemin du Pilon : dépose un additif à son dire : pense qu'élargir de 3 à 6 m le chemin de l'Adret serait difficile et onéreux et propose de créer seulement quelques aires de croisement et en haut une aire de retournement.

Avis de la Commune : question d'ordre général.

Avis du Commissaire Enquêteur : hors enquête publique.

141/ COFIMO : envisage de construire sur la parcelle AC 86, montée du Village, située dans l'OAP, à l'endroit où est prévue la SMS n° 4 et demande la suppression de l'EVP qui serait contradictoire avec l'application de cette OAP.

Avis de la Commune : corriger l'erreur sur les plans.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable.

142/ Mme. Corine BRUN – 405, chemin de l'Adret : possède 2 parcelles et remarque sur la plus grande qu'il est prévu de façon erronée un EVP et demande confirmation que la petite parcelle est bien en Uda.

Avis de la Commune : maintien du zonage pour éviter une éventuelle densification. C'est à un géomètre de préciser le zonage sur la parcelle susvisée.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur ce maintien.

143/ Mme. Corine BRUN : attire l'attention sur la SMS 1 du Pré du Lac où la hauteur peut atteindre 12 m, ce qui risque de dénaturer l'aspect du village et engendrer des difficultés de circulation.

Avis de la Commune : ne pas modifier le zonage.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que la Commune, d'autant plus que dans l'avenir, il sera obligatoire de construire des logements sociaux.

144/ M. Cyril AILLAUD : a déjà sollicité (dire n° 2) que le terrain du 770 en zone N, route d'Opio devienne constructible, mais en cas de refus accepterait que la parcelle soit classée en zone A.

Avis de la Commune : il serait possible de passer le terrain en A.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis défavorable sur cette demande ; il serait ridicule de créer une zone A isolée, sur une seule parcelle. Je maintiens mon avis initial sur le dire n° 2 pour un zonage UDb.

145/ M. et Mme. LEMAITRE – 625, chemin de St. Jaume : abandonnent les observations précédentes sur les erreurs cartographiques du PLU (piscines, cabanons, ...) mais confirment que le tracé des EVP leur paraît arbitraire, la parcelle AI 88 étant la seule à ne pas être frappée par cette servitude, alors qu'elle comporte des oliviers et maintiennent les autres remarques précédemment formulées.

Avis de la Commune : voir après le dire 150.

Avis du Commissaire Enquêteur : hors enquête, M. le MAIRE accepte qu'un EVP institué sur son terrain, afin que la municipalité ne puisse être accusée de favoritisme.

146/ M. Heath GRAY – 2000, chemin des Pèlerins : a déposé un permis de construire et s'oppose à l'EVP qui frapperait une partie du terrain qui ne serait pas boisée ni remarquable et propose que cette servitude soit déplacée.

Avis de la Commune : ayant obtenu une D.P. pour division en vue de construire, modifier l'EVP pour maintenir la validité de cette déclaration préalable (D.P.).

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable pour maintenir les droits acquis de cette personne.

147/ M. Jean-Pierre DAEDEN – 2001, chemin des Pèlerins : refuse que le tennis du Vignal s'agrandisse sur le terrain mitoyen qui devrait être classé en zone A, mais s'oppose à ce qu'une partie de sa parcelle passe en A, comme demandé par un voisin.

Avis de la Commune : en relation avec les dires 88, 105 et 106 et vu l'avis défavorable du Préfet, classer la propriété en A (voir croquis) et modifier le zonage du quartier en ce sens (croquis).

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur ces classements en zone A, en cohérence avec l'un des objectifs de la révision.

148/ M. Yael BERGERON – 677, route de Grasse : proteste contre la zone d'expansion des crues qui recouvre sa parcelle qui n'a jamais été inondée et demande que la sécurité pour les piétons et les enfants soit améliorée sur la route de Grasse.

Avis de la Commune : même avis que sur les dires identiques, notamment les n° 100, 89.

Avis du Commissaire Enquêteur : même avis que précédemment.

149/ Mme. Marina SAINT LEGER – 329, chemin du Moulin : félicite la municipalité de protéger les espaces naturels et agricoles, souhaite qu'elle facilite l'installation de nouveaux agriculteurs et propose que les parcelles voisines n° 56, 65 et 66 passent en zone A.

Avis de la Commune : ne classer en zone A que la parcelle 56 appartenant à cette personne.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable sur ce classement.

150/ AFPJR : cette association dispose d'un bail emphytéotique sur les parcelles AR 62, BE 48 et 49, situées en partie en Ube, en A et N et sollicite une augmentation de la surface en Ube, pour réaliser des travaux d'aménagement nécessaires à son activité.

Avis de la Commune : avis favorable sur cette requête, la modification étant limitée.

Avis du Commissaire Enquêteur : avis favorable, cette association poursuivant des buts d'intérêt général.

*A noter que M. le MAIRE demande hors enquête à ce qu'un EVP soit rajouté sur sa propriété, le long de la voie départementale et sur la limite Est du terrain, en maintenant l'accès en dehors de cet EVP.

Le Commissaire Enquêteur ne peut que donner un avis favorable de principe, bien que l'enquête soit close.

*Par ailleurs, afin de répondre éventuellement aux critiques concernant les hauteurs en UBa et UBb, M. le MAIRE propose de ne créer qu'une seule zone UB avec une hauteur de 9 m, avec en compensation la possibilité de créer des logements sociaux en Ube et d'inclure dans cette dernière le terrain communal du MAZET.

Avis du Commissaire Enquêteur : les parcelles en UBb verraient leur hauteur passer de 7 à 9 m, ce qui soulèverait certainement des contestations. De toute manière, cette modification importante, ajoutée à toutes celles ayant reçu un avis favorable, porterait atteinte à l'économie générale du PLU, d'autant que les zones UB, même de superficie réduite, sont des quartiers centraux et stratégiques où se concentre la plus grande partie de l'activité commerciale.

Par contre, je ne verrais pas d'inconvénient à autoriser des logements sociaux en Ube, mais non pas à passer le terrain du MAZET dans ce secteur.

Fait et clos à Comnes
le 9 juillet 2018

par

Robert VENTURINI
Commissaire-Enquêteur

R. Venturini

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE CHATEAUNEUF

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Commissaire Enquêteur : Robert VENTURINI

PARTIE 2 : AVIS ET CONCLUSION

Après étude du projet de PLU révisé de Châteauneuf, avoir examiné les avis et contre-propositions, ainsi que l'avis de la Commune sur les observations des administrés, avoir enfin étudié l'avis des personnes publiques associées à la procédure de révision, les avis et la conclusion du Commissaire-Enquêteur vont être exclusivement par le souci de l'intérêt général, tout en restant dans les limites de la réglementation, complétée par la jurisprudence administrative. C'est pourquoi, un certain nombre de recommandations ont été ou vont être formulées.

Il convient maintenant d'examiner les différents éléments du projet de PLU qui, en raison des exigences sans cesse croissantes de la réglementation, comporte 551 pages, plus de nombreux plans, alors que la Commune n'a guère plus de 3000 habitants.

I – RAPPORT DE PRESENTATION

C'est un élément essentiel du projet de PLU, tant par son volume (278 pages), que par les justifications et explications qu'il apporte aux autres documents, notamment le règlement et les plans de zonage. Les différentes parties du rapport vont donc être analysées et faire l'objet d'un avis.

PARTIE 1 : PREAMBULE

Ce préambule décrit tout d'abord le contexte communal et intercommunal : à 475 m d'altitude, Châteauneuf s'est développé dans le cadre de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA) qui compte 176.000 habitants, regroupe 24 Communes et connaît une croissance démographique régulière.

Après avoir expliqué en quoi consiste un PLU et décrit les étapes de sa révision, le préambule énumère les documents avec lesquels le PLU doit être compatible :

- directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes,
- schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération Sophia-Antipolis,

- programme local de l'habitat (PLH),
- schéma de développement et d'urbanisme commercial de la CASA,
- plan de déplacement urbain (PDU),
- schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- plans de prévention des risques : incendies de forêts (PPRIF) et mouvements de terrains (PPRMT).

Ce préambule aborde ensuite les plans et programmes que le PLU doit prendre en compte, ainsi que ceux qu'il doit prendre en considération.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Ce préambule n'appelle pas d'observation particulière, à part une remarque sur un plan purement matériel : le rapport de présentation est relié dans un format « à l'italienne » qui rend sa manipulation difficile.

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC

La population a plus que doublé en 30 ans et atteint 3154 habitants, mais est relativement âgée et vieillissante. L'habitat s'est aussi développé, avec plus de 20 % de résidences secondaires et peu de logements vacants, ainsi qu'une forte proportion d'habitat individuel. Le parc locatif social, à ce jour insuffisant, devra être développé.

L'économie est à dominante tertiaire, mais avec peu d'emplois, et les surfaces agricoles ont beaucoup diminué depuis 1970.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Ce diagnostic, bien qu'assez bref, met en exergue les principales difficultés que rencontre la Commune, ce qui l'a conduite à tenter de préserver les espaces agricoles et les commerces de proximité, développer la zone d'activité existante et diversifier l'activité commerciale. Avis favorable.

PARTIE 3 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Après avoir décrit le milieu physique (climat, géologie, relief, hydrographie, occupation des sols), le rapport comporte un chapitre sur la biodiversité, la trame verte et bleue qui conclut sur la nécessité de restaurer ou de préserver les corridors écologiques, ainsi que les milieux humides.

Le chapitre suivant décrit le paysage et le patrimoine bâti et non bâti qui sont d'une grande richesse et qu'il convient de préserver. Le chapitre 4 analyse les ressources en eau et les risques afférents à la Brague. L'on aborde ensuite les risques naturels recensés, les nuisances et pollutions, les objectifs énergétiques, enfin le site susceptible d'être touché par la mise en œuvre du PLU : le secteur du Pré du Lac.

Avis du Commissaire-Enquêteur : avis favorable sur cette description complète de l'état de l'environnement.

PARTIE 4 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- le chapitre 1 traite des déplacements et des transports, des équipements et services publics, ainsi que de la communication numérique,
- le chapitre 2 est relatif au foncier, à la constructibilité et leurs évolutions qui se sont faites au détriment des espaces naturels et agrestes, puis il est procédé à une analyse des capacités foncières résiduelles, enfin à une étude sur la densification et la mutation des espaces bâtis.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Avis favorable sur ce diagnostic, en signalant une mise à jour à opérer p 134 : la ligne ferroviaire Cannes-Grasse a été mise en service il y a plusieurs années.

PARTIE 5 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

- le chapitre 1 décrit les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), le chapitre 2 les motifs de délimitation des zones et des dispositions réglementaires, le chapitre 3 justifie la compatibilité avec les plans et programmes supra-communaux,

- il convient de noter que par rapport au PLU de 2016, la superficie des zones U augmente très légèrement, de même que celle des zones A, au détriment des zones N, mais là aussi avec une différence minime. Enfin, la surface d'espaces boisés classés est pratiquement inchangée.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Avis favorable sur cette partie du rapport. A noter qu'à la page 169 il est question de la « loi littoral » et de la « Charte du Parc de Port Cros » et il conviendra de supprimer ces références sans rapport avec Châteauneuf. De même à la page 232 il est mentionné le PLH du Pays de Grasse et à la page 234 le PDU du même pays, alors que Châteauneuf fait partie de la CASA et non pas de l'agglomération de Grasse.

PARTIE 6 : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

- le chapitre 1 justifie le scénario retenu en matière de transports, d'eau, et d'énergie,
- le chapitre 2 traite de l'intégration des enjeux environnementaux dans le PADD,
- le chapitre 3 comporte une évaluation environnementale qui décrit notamment les quelques transferts de parcelles entre zones et leurs incidences. Il mentionne que les espaces boisés classés ont été maintenus, sauf dans quelques cas au profit de zones agricoles, ce qui correspond d'ailleurs au vœu de la Chambre d'Agriculture.

Enfin, il a été mise en place une trame verte qui comprend les espaces agricoles et naturels et une trame bleue le long de la Brague et de ses affluents.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Avis favorable sur cette partie, le bilan environnemental étant nettement positif et étant conforme aux grands objectifs de la révision, en particulier avec la volonté de redonner une place importante à l'agriculture.

Je crois utile de mentionner que la loi de 2010 portant engagement national pour l'environnement stipule qu'il faut engager des mesures pour limiter les effets de la lumière artificielle sur les personnes et sur l'environnement. Même si les décrets d'application de cette loi n'ont pas encore été promulgués, il serait bon de réfléchir à cette question et de moduler la puissance de l'éclairage public, ce qui permettrait également une économie d'énergie.

II – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Après une présentation du projet communal, les perspectives d'évolution démographique font apparaître qu'en 2030 au plus tard, la population devrait dépasser le seuil des 3500 habitants, ce qui entraînera l'application de la loi SRU et l'obligation de respecter un quota de logements sociaux.

Le PADD expose ensuite les orientations et actions à mettre en œuvre :

- axe 1 : assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie,
- axe 2 : renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la Commune,
- axe 3 : protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Avis favorable sur ce document exhaustif tout en étant synthétique, avec seulement une remarque concernant les pages 14 et 15 où il est indiqué qu'il faut « maîtriser l'urbanisation dans les espaces agricoles ». Il conviendra de rectifier cette phrase, les zones agricoles n'ayant pas vocation à être urbanisées.

Enfin, il existe quelques discordances entre la cartographie du PADD et les plans de zonage, alors que le PADD n'a nullement besoin d'être trop précis. La Commune s'est heureusement engagée envers le Préfet à harmoniser les deux documents.

III – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Ces orientations édictent des règles qui s'ajoutent à celles du règlement, afin d'encadrer l'aménagement de secteurs considérés comme stratégiques.

Il existe deux OAP dans le PLU :

- le pôle central du Pré du Lac,
- le vieux village.

Avis du Commissaire-Enquêteur :

Avis favorable, en soulignant aussi une discordance entre un projet de stationnement au sud-est du Pré du Lac et l'objectif de préservation du secteur dans le rapport de présentation.

IV – REGLEMENT

A/ Dispositions générales :

Le titre de l'article DG6 parle des secteurs d' « d'extension » de la Brague, alors qu'il s'agit d' « d'expansion » de ce fleuve. De toute manière, les articles DG 6 et DG7 ne devraient plus se trouver dans le règlement, mais dans une annexe, comme l'a reconnu la Commune à la suite des nombreuses critiques des administrés. Ceci mis à part, avis favorable sur les dispositions générales, en rappelant l'accord donné sur la règlementation des clôtures (dire n° 39).

B/ Dispositions relatives aux zones urbaines :

Certaines de ces dispositions ont fait l'objet de remarques des administrés, en particulier les normes de stationnement, objet fréquent de polémiques.

Ces normes apparaissent néanmoins équilibrées dans la mesure où la place de l'automobile ne devra plus être prépondérante.

1 – **Zone UA** : comprend des dispositions très précises pour protéger le centre historique tout en permettant éventuellement des constructions nouvelles ou des reconstructions. Avis favorable.

2 – **Zone UB** : correspond aux secteurs d'habitat collectif et d'équipements publics et en partie à l'OAP du centre ville.

La question la plus controversée est celles des hauteurs, en particulier en UBa où elle peut atteindre 12 m, soit 4 niveaux. J'avoue être perplexe devant ces contestations à l'égard des hauteurs que l'on retrouve d'ailleurs dans d'autres communes.

Pourtant une hauteur de 12 m n'a rien de choquant dans un quartier de centre ville, c'est même une faible hauteur.

Néanmoins, M. le MAIRE a proposé d'uniformiser à 9 m les hauteurs en UBa, UBb et Ube. J'ai déjà donné un avis défavorable sur cette proposition et je le maintiens sous forme de réserve n° 1. Je donne donc un avis favorable sur le règlement de la zone UB tel qu'il a été rédigé, en rappelant que je ne verrais pas d'inconvénient à autoriser des logements sociaux en Ube.

3 – **Zone UD** : correspond aux secteurs pavillonnaires majoritaires dans les zones urbaines. Le règlement correspondant n'a pas fait l'objet d'observations, à part une personne voulant dans certains cas limiter la hauteur à 3 m. En conclusion, avis favorable sur ce règlement.

4 – **Zone UZ** : recouvre les trois secteurs voués aux activités économiques et a fait l'objet de deux conseils de la Chambre de Commerce et d'Industrie qui pourront être pris en compte par la Commune. Avis favorable sur ce règlement.

C/ Dispositions relatives aux zones agricoles :

Quelques observations ont porté sur le règlement et les services de l'Etat ont demandé trois modifications, de même que la Chambre d'Agriculture.

Je renouvelle ma recommandation n° 8 d'autoriser des constructions annexes en secteur Ao. Je pense aussi qu'il faut autoriser les serres tunnels démontables. Ceci mis à part, je donne un avis favorable sur ce règlement.

D/ Dispositions relatives aux zones naturelles :

Ces dispositions n'ont pratiquement pas fait l'objet d'observations. Avis favorable.

V – ZONAGE

A/ Zones U :

Ce zonage a fait l'objet de diverses contestations, dont certaines ont été acceptées par la Commune, notamment pour le secteur UBm, au nord de la RD7, à passer en Uda.

Par ailleurs, la Commune envisage hors enquête de passer le terrain communal du MAZET en UBe (avec hauteur de 12 m).

Cette proposition n'ayant pas été soumise à enquête, elle ne peut recevoir un avis favorable, d'autant plus que cette parcelle est actuellement en N (réserve n° 2).

Avis favorable sur le zonage modifié comme ci-dessus.

B/ Zones A :

Le classement en zone A a été fréquemment contesté, mais n'a heureusement été que très peu modifié.

Je rappelle seulement mes recommandations relatives aux dire n° 40, 55, 58, 82 et donne un avis favorable sur le zonage A à retoucher légèrement.

C/ Zones N :

Là aussi, des remarques fréquentes ont été recueillies lors de l'enquête.

J'ai été amené à faire une recommandation relative au dire n° 2 et plusieurs modifications ont été acceptées.

Je donne donc un avis favorable sur le zonage N à modifier légèrement.

D/ Espaces verts Protégés (EVP) :

Ce sont les dispositions qui ont fait l'objet des observations les plus fréquentes.

Un peu plus de la moitié ont reçu un accueil favorable, mais j'ai deux fois opposé un avis contraire. La plupart du temps, c'est le tracé des EVP qui sera modifié, dans quelques cas il y aura suppression.

Je dois reconnaître que l'institution de cette servitude ne s'est pas toujours faite de façon rigoureuse, d'où des nombreuses remarques.

Je peux donc maintenant donner un avis favorable sur les EVP ainsi amendés, avec les recommandations n° 9, 11, 13 et 14.

E/ Espaces boisés classés (EBC) :

Ils ont soulevé peu de contestations et une modification ou suppression n'a été acceptée que 3 fois en faveur de l'agriculture, ce qui va d'ailleurs dans le sens de l'une des remarques de la Chambre d'Agriculture.

Avis favorable sur les EBC, avec une recommandation concernant la suppression de cette protection sur la propriété SANDER (dire 109).

F/ Zones d'expansion des crues : en accord avec la Commune, ce zonage et son règlement sont à revoir entièrement et à insérer dans une annexe.

VI – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (E.R.) ET SERVITUDES D'URBANISME (SMS)

La Commune a donné son accord pour supprimer l'ER COM4. L'accord donné sur le dire n° 65 devrait entraîner la suppression de la servitude de mixité sociale n° 1 et il serait bon de trouver une solution de remplacement, peut-être avec l'autorisation des logements sociaux en Ube.

Avis favorable sur cette liste, en conseillant à la Commune de mettre en œuvre les élargissements de voirie lorsque des permis de construire sont délivrés pour des logements collectifs.

VII – ANNEXES

Ces documents techniques n'appellent pas de remarques particulières et ont seulement fait l'objet de demandes de modification ou de mises à jour de la part du Préfet.

-ooOoo-

Avant de conclure, je dois exprimer ma surprise devant l'avis défavorable exprimé par le Préfet, alors que ses services ont participé aux réunions d'association avec les autres personnes publiques. L'on ne voit pas bien à quoi servent ces réunions si c'est pour aboutir à un avis défavorable après l'arrêt du projet de PLU.

CONCLUSION

Le projet de PLU révisé de Châteauneuf, même s'il présente fatalement quelques imperfections, souvent de détail, réussit bien à encadrer le développement de la Commune, tant en essayant de satisfaire les besoins en matière de logement social.

Ce projet réussit à concilier la protection de l'environnement et la relance de l'agriculture, ce qui d'ailleurs contribue à préserver le paysage traditionnel de la Commune, autrefois presque entièrement rurale.

Bien entendu le développement des activités économiques, notamment commerciales, n'a pas été oublié et devrait accompagner l'augmentation maîtrisée de la population.

Ces objectifs sont en harmonie avec ceux de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes.

Si quelques discordances ont été relevées par le Préfet entre le PLU et le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA, la Commune en a pris bonne note (lettre de M. le MAIRE du 18 Avril 2018).

Enfin, le projet de PLU est compatible avec les autres plans et programmes imposés par la réglementation et a pris en compte les plans et programmes en matière d'environnement.

EN CONCLUSION

VU les observations du public,

VU l'examen des différents pièces composant le projet de PLU révisé,

VU l'avis favorable des personnes publiques associées, sauf l'Etat,

VU l'avis défavorable du Préfet,

VU la lettre de M. le MAIRE en date du 18 Avril 2018 prenant bonne note des remarques et critiques du Préfet,

le Commissaire-Enquêteur donne un avis **FAVORABLE** sur le projet de plan local révisé de la Commune de Châteauneuf, sous les deux réserves suivantes :

1 - ne pas uniformiser à 9 m les hauteurs en secteurs UBa, UBb et UBe,

2 - ne pas transférer le terrain communal du MAZET en secteur UBe,

et avec les 14 recommandations suivantes :

1 - rattacher la propriété AILLAUD à la zone Uda (dires 2 et 144),

2 - vérifier la zone de débordement de la Brague sur la propriété GARINO (dire 35),

3 - revoir l'avis favorable sur la hauteur de 3 m dans les Hauts de St. JEAUME (dire 39),

4 - prévoir un accès sur le terrain GOZZERINO (dire 40),

5 - limiter la modification de zonage sur la propriété représentée par Maître SAPIRA (dire 55),

6 - reporter légèrement vers le nord la limite de la zone UDb sur la propriété MOUTON (dire 58),

7 - revoir l'avis confus sur les Ecuries de la FOUAN (dire 72),

8 - autoriser les constructions annexes en secteur Ao (dire 77),

9 - réduire légèrement l'espace vert protégé sur la parcelle VERGONI (dire 79),

10 - revoir les limites entre zones A et UDb sur la propriété ZUNINO (dire 82),

11 - réexaminer l'avis favorable sur l'espace vert protégé de la propriété SARFATI-CARLIER (dire 99),

12 - revoir la suppression de l'espace boisé classé sur la parcelle SANDER (dire 109),

13 - revoir la réduction de l'espace vert protégé sur la propriété de M.C. GOZZERINO (dire 125),

14 - réexaminer les modifications de zonage et d'espace vert protégé sur le terrain JAUFFRED (dire 134).

Fait à CANNES, le 9 juillet 2018

et signé par

Robert VENTURINI
Commissaire-Enquêteur

Page 13 sur 13

Enquête Publique

N° E 18000013/06

R. Venturini