

Dossier Approbation

Prise en compte des remarques suite à l'Enquête Publique

❖ Observations de la population

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires
1	M. BARBERIS	Passage de zone agricole en zone urbaine avec servitude de mixité sociale de 50%.	Parcelles ayant un potentiel agricole. Le passage de zone agricole en zone urbaine constitue une ouverture à l'urbanisation et implique un passage en CDPENAF.
2	M. PIERRON	Souhaite connaître le passage exact du sentier piétonnier reliant le Bd de la Mourachonne à l'espace végétalisé le long de la Mourachonne.	Projet d'intérêt général pour la réalisation d'une liaison sécurisée. M. PIERRON sera associé à la concertation sur le projet d'OAP concernant ce point spécifique.
3	SCI COTE SUD IMMOBILIER	S'oppose au classement en zone naturelle de la ZAC de l'Aiglon.	La DTA des Alpes-Maritimes identifie la ZAC de l'Aiglon en espace naturel. Les parcelles sont situées en dehors des parties actuellement urbanisées du RNU.
4	M. LEYRELOUP	Passage de zone naturelle en zone agricole pour l'activité de gardiennage de vieux chevaux.	La parcelle est située majoritairement en zone rouge, aléa fort du PPRif donc inconstructible (sauf rares exceptions). Ces terrains ne sont pas à proximité direct d'une zone agricole et la parcelle doit présenter des caractéristiques (présence d'une activité agricole, potentiel agronomique...) de nature à justifier ce choix. La zone naturelle autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires
5	M. SENDRA	Passage de la zone naturelle en zone U3.	Le passage de zone naturelle en zone urbaine constitue une ouverture à l'urbanisation et implique un nouveau passage en CDPENAF.
6	M. GLAROS et M. JOB	Demande de réduire la distance des limites séparatives de la zone U4 : passage à 5 m au lieu de 10 m.	L'article 4 du règlement de la zone U4 a été modifié : la distance aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 7,5 m.
7	M. BEDU	Demande que la surface minimale pour obtenir un permis de construire passe à 1 000 m ² .	Contrairement au POS qui est caduc, aucune surface minimale n'est imposée dans le PLU.
8	M. BEDU	Suggère de créer des logements ou une EPHAD avec quelques commerces de proximité sur le site de la carrière MUL.	La carrière MUL est située en dehors des parties actuellement urbanisées du RNU. En date du 25.08.2017, les services de l'Etat ont émis un avis défavorable pour la création d'une zone urbaine avec un périmètre de projet d'aménagement global (PAPAG). Le Préfet a demandé le classement de ce site en zone naturelle au regard des objectifs de consommation d'espaces et de l'étalement urbain mais également des risques naturels. La CDPENAF a émis un avis défavorable pour l'ouverture à l'urbanisation de ce site en date du 31.08.2017 dans l'attente d'études complémentaires, compte-tenu des enjeux existants en matière de risques et d'environnement.
9	M. GIOVANNINI	Demande de réduire la distance des limites séparatives de la zone U4 : passage à 7,5 m au lieu de 10 m. Le social s'applique-t-il à l'individuel ?	L'article 4 du règlement de la zone U4 a été modifié : la distance aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 7,5 m. Pour les périmètres de mixité sociale délimités sur le plan de zonage du PLU (L151-15 du CU), la servitude ne s'applique qu'en cas de réalisation d'un programme de constructions ou d'aménagements à destination d'habitat de plus de 4 logements ou de plus de 400 m ² de surface de plancher.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires
10	M. SOALHAT	Souhaite réaliser une construction.	La parcelle est située en zone rouge, aléa fort du PPRif donc inconstructible.
11	M. et Mme BAUQUIN	Conteste un permis de construire d'une parcelle voisine.	Ce n'est pas du ressort du PLU.
12	M. CLERICALI et M. CARBONE	Passage de zone naturelle en zone U3.	Les parcelles sont situées en zone rouge, aléa fort du PPRif donc inconstructibles.
13	M. CARBONE	Passage de zone naturelle en zone U3.	Les parcelles sont situées en zone rouge, aléa fort du PPRif donc inconstructibles.
14	M. DURANDO	Passage de zone agricole en zone U2.	Le Préfet a émis un avis défavorable en date du 25.08.2017 au regard des garanties insuffisantes apportées sur la préservation des terres naturelles et agricoles. De plus, la CDPENAF a également émis un avis défavorable pour l'ouverture à l'urbanisation de ce site en date du 31.08.2017 au regard du potentiel agricole de la zone qu'il convient de préserver.
15	M. BACCHETTI	Passage de zone naturelle en zone U2.	La parcelle est située en dehors des parties actuellement urbanisées du RNU. Un EBC est également présent sur la parcelle. Un classement en zone urbaine constitue une ouverture à l'urbanisation et donc implique un nouveau passage en CDPENAF.
16	Mme DELPIPPO	Passage de zone naturelle en zone U3.	La parcelle est située en zone rouge, aléa fort du PPRif donc inconstructible.
17	Mme CHARUEL	Rendre constructible les parcelles par la suppression de l'élément de paysage. Retirer l'emplacement réservé n°13, portant sur l'élargissement d'une voie.	L'élément de paysage a été modifié (cf avant/après ci-dessous). L'emplacement réservé n°13 est maintenu pour l'intérêt général de ce projet.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires
18	M. WOZNINSKI	Demande que sa parcelle ne soit pas prise en compte dans le périmètre de l'OAP du Logis.	Cette demande sera étudiée lors d'une révision du projet de PLU.
19	SCI SAINT-GEORGES	Passage de zone naturelle en zone urbaine.	La carrière MUL est située en dehors des parties actuellement urbanisées du RNU. En date du 25.08.2017, les services de l'Etat ont émis un avis défavorable pour la création d'une zone urbaine avec un périmètre de projet d'aménagement global (PAPAG). Le Préfet a demandé le classement de ce site en zone naturelle au regard des objectifs de consommation d'espaces et de l'étalement urbain mais également des risques naturels. La CDPENAF a émis un avis défavorable pour l'ouverture à l'urbanisation de ce site en date du 31.08.2017 dans l'attente d'études complémentaires, compte-tenu des enjeux existants en matière de risques et d'environnement.
20	M. TROUCHE	Passage de zone naturelle en zone U3.	Le passage de zone naturelle en zone urbaine constitue une ouverture à l'urbanisation et implique un nouveau passage en CDPENAF.
21	M. CARAVECCHIA	Passage de zone naturelle en zone U3.	La parcelle est située en grande partie en zone rouge, aléa fort du PPRI donc inconstructible. L'autre partie du terrain est en zone blanche du PPRI et est située en dehors des parties actuellement urbanisées du RNU. Au regard de la proximité de cette parcelle avec la Siagne et du risque inondation, le classement en zone naturelle permet l'expansion de la Siagne en cas de crue.
22	Mme JOURNO-JOUAULT	Passage de zone naturelle en zone U2.	Le passage de zone naturelle en zone urbaine constitue de l'ouverture à l'urbanisation et implique un nouveau passage en CDPENAF.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires
23	Mme BELLE - Collectif de propriétaires	Passage de zone naturelle en zone U4.	Le passage de zone naturelle en zone urbaine constitue une ouverture à l'urbanisation et implique un nouveau passage en CDPENAF. Une partie des terrains est située en dehors des parties actuellement urbanisées du RNU et classée en EBC. En zone naturelle, les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont possibles.
24	M. BERTIN et M. TESSIER	Passage de zone naturelle en zone U3.	La parcelle est située en zone rouge, aléa fort du PPRif donc inconstructible.
25	M. BERTIN	Passage de zone naturelle en zone U3.	La parcelle est située en zone rouge, aléa fort du PPRif donc inconstructible.
26	Consorts ABELLO	Passage de zone U4 en zone U3. Demande de réduire la distance des limites séparatives de la zone U4 : passage à 5 m au lieu de 10 m. Demande la suppression de l'emplacement réservé n°40 sur sa partie comprise sur le chemin privé se terminant en cul de sac.	Au regard des caractéristiques actuelles de la zone U4, les parcelles en question sont maintenues en zone U4. L'article 4 du règlement de la zone U4 a été modifié : la distance aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 7,5 m. L'emplacement réservé n°40 est maintenu.
27	M. et Mme GREFF	Demande une modification de l'élément de paysage. Demande de réduire la distance des limites séparatives de la zone U4.	L'élément de paysage a été modifié (cf avant/après ci-dessous). L'article 4 du règlement de la zone U4 a été modifié : la distance aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 7,5 m.
28	M. MARCHISIO	Passage de zone agricole en zone urbaine.	Parcelles ayant un potentiel agricole. Le passage de zone agricole en zone urbaine constitue une ouverture à l'urbanisation et implique un passage en CDPENAF.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires
29	SOCIETE JEAN GAZIGNAIRE	Demande de modification du PPRI pour la création d'un parking.	Ce n'est pas du ressort du PLU. Toutefois, l'emplacement réservé n°49 est supprimé pour permettre un éventuel projet de parking en collaboration avec les services de l'Etat (cf avant/après ci-dessous).
30	M. GARINO	Demande de modification du PPRif et passage de zone naturelle en zone urbaine.	Ce n'est pas du ressort du PLU. Les parcelles sont situées en zone rouge, aléa fort du PPRif donc inconstructibles.
31	COTE SUD IMMOBILIER	Cf requête n°3 ZAC de l'Aiglon	
32	SAS JEAN GAZIGNAIRE	Demande d'agrandissement de la zone U2	Le passage de zone naturelle en zone urbaine constitue de l'ouverture à l'urbanisation et implique un nouveau passage en CDPENAF.
33	ASSOCIATION DEFENSE SITE DE PEGOMAS	Demande de classer le site de la carrière MUL en zone AU.	La carrière MUL est située en dehors des parties actuellement urbanisées du RNU. En date du 25.08.2017, les services de l'Etat ont émis un avis défavorable pour la création d'une zone urbaine avec un périmètre de projet d'aménagement global (PAPAG). Le Préfet a demandé le classement de ce site en zone naturelle au regard des objectifs de consommation d'espaces et de l'étalement urbain mais également des risques naturels. La CDPENAF a émis un avis défavorable pour l'ouverture à l'urbanisation de ce site en date du 31.08.2017 dans l'attente d'études complémentaires, compte-tenu des enjeux existants en matière de risques et d'environnement.
34	Consorts DIET	Demande la suppression des emplacements réservés n°12 et 44.	La commune souhaite maintenir ces deux emplacements réservés afin de permettre une liaison sécurisée pour les piétons, c'est un projet d'intérêt général.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires
35	Mme PROST-TOURNIER	Demande de réduire la distance des limites séparatives de la zone U4 : passage de 10 m à 5 m. Demande de réduire la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (20 m dans le projet de PLU arrêté).	L'article 4 du règlement de la zone U4 a été modifié : la distance aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 7,5 m et la distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 15 m.
36	M. REYNAUD	Demande de réduire la distance des limites séparatives de la zone U4 : passage de 10 m à 5 m. Demande de réduire la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (20 m dans le projet de PLU arrêté).	L'article 4 du règlement de la zone U4 a été modifié : la distance aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 7,5 m et la distance séparant deux constructions édifiées sur une même propriété doit être au moins égale à 15 m.
37	M. MARCOUX-STOCKMAN	Conteste l'OAP du Château : souhaite la réalisation d'un jardin à la place d'un immeuble.	L'OAP du Château est maintenue. Elle permet d'apporter une réponse aux besoins en logements sur le territoire. Un jardin public et des espaces végétalisés ont été intégrés au futur projet.
38	ASSOCIATION ADRIEN	Demande le déplacement de la servitude n°8 au regard du projet envisagé sur le terrain actuel : projet de centre dédiés aux enfants malades et leurs parents. Les logements créés ne rentrent pas dans le quota des logements locatif sociaux.	Au regard du projet d'intérêt général, la servitude de mixité sociale a été transférée sur les terrains du Bastidon (cf avant/après ci-dessous). Le nombre de logements locatifs sociaux reste ainsi inchangé.
39	M. MARCOULT	Demande de réduire la distance des limites séparatives de la zone U4 : passage de 10 m à 5 m.	L'article 4 du règlement de la zone U4 a été modifié : la distance aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 7,5 m.
40	ANONYME	Demande de réduire la distance des limites séparatives de la zone U4 : passage de 10 m à 5m.	L'article 4 du règlement de la zone U4 a été modifié : la distance aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 7,5 m.

Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires
41	M. PERIN	Inscrire dans la liste des éléments remarquables de la commune le bâtiment de l'octroi.	Il ne s'agit pas d'un bâtiment de 1683.
42	M. FAGOT	<p>Demande si les terrains de l'emplacement réservé pour l'accueil des gens du voyage et de la SMS n°7 ont été vendus à la Mairie.</p> <p>Conteste l'emplacement réservé pour l'aire d'accueil des gens du voyage au regard des risques et nuisances.</p> <p>Conteste la SMS n°7 au regard des nuisances sonores, des risques naturels et des déplacements.</p>	<p>Ce n'est pas du ressort du PLU.</p> <p>L'emplacement réservé pour l'aire d'accueil des gens du voyage et la SMS n°7 sont maintenus.</p> <p>Les projets seront réalisés dans le respect de l'environnement.</p> <p>Des études complémentaires seront menées afin de définir des principes d'aménagement qui prendront en compte les risques et les nuisances.</p>
43	Mme GIMBERT	Passage de zone agricole en zone urbaine.	Parcelle ayant un potentiel agricole. Le passage de zone agricole en zone urbaine constitue de l'ouverture à l'urbanisation et implique un nouveau passage en CDPENAF.
44	Mme BIANCHI – GAF LE PETIT CAMPEDIEU	Passage de zone naturelle et agricole en zone agricole protégée pour des parcelles agricoles sur lesquelles sont implantées des cultures de plantes à parfum.	Les parcelles ont été classées en zone Ap (cf avant/après ci-dessous).
45	M. CHAUVE	Cf requête n°38	
46	Mme BERNEZ ROMAND (pour Mme BARAULT)	Passage de zone naturelle en zone urbaine.	<p>Le passage de zone naturelle en zone urbaine constitue de l'ouverture à l'urbanisation et implique un nouveau passage en CDPENAF.</p> <p>Les terrains sont également situés en dehors des parties actuellement urbanisées du RNU.</p>
47	M. DECOMBIS	Conteste le cheminement piéton à créer de l'OAP du Château.	Les modes de représentation utilisés dans les OAP sont schématiques. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération. La problématique des cheminements piétons sera élaborée en concertation avec les riverains.

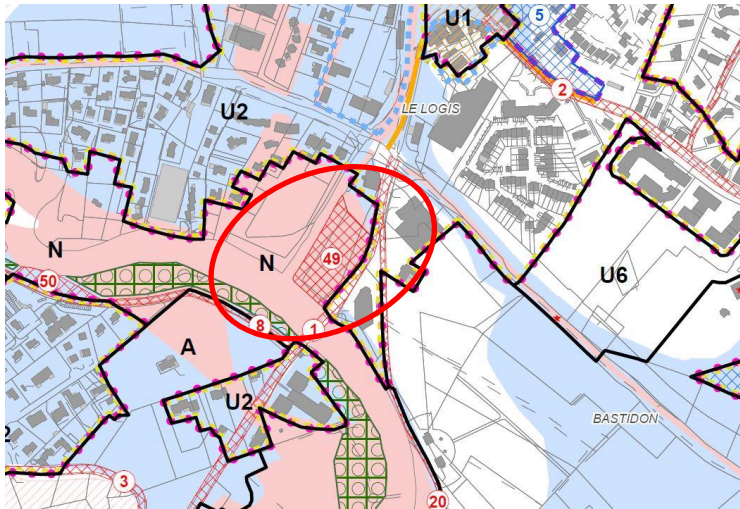
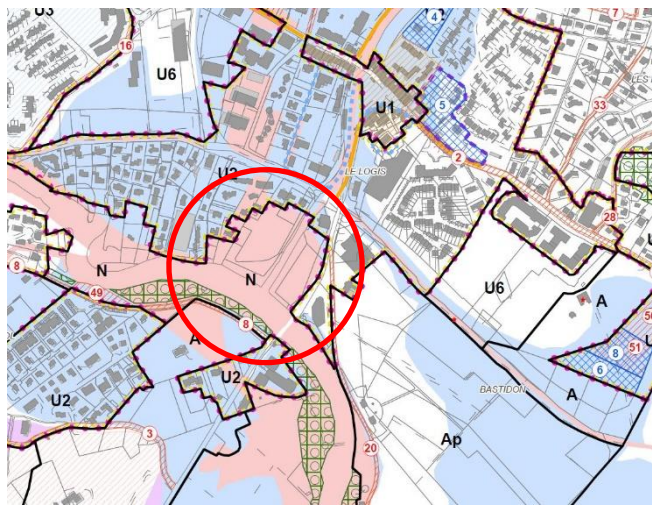
Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires
48	Mme SORDELLO épouse PAIX	Demande la modification de l'OAP du Logis.	Cette demande sera étudiée lors d'une révision du projet de PLU.
49	M. GIRARDOT	Demande la modification de l'OAP du Château et du calcul de la hauteur.	Maintien de l'OAP du Château.
50	M. GIRARDOT	Demande la modification du calcul de la hauteur.	Maintien du calcul de la hauteur dans un objectif de cohérence et d'harmonie des éléments bâtis et d'insertion dans le paysage.
51	M. GIRARDOT (pour M. GARINO)	Cf requête n°30	
52	M. DANGER	Passage de zone naturelle en zone urbaine.	Les parcelles sont situées en zone rouge, aléa fort du PPRif donc inconstructibles.
53	Mme SOALHAT	Demande de constructibilité	La parcelle est située en zone rouge, aléa fort du PPRif donc inconstructible.
54	M. GILLES	Souhaite réaliser une extension du logement de l'exploitant agricole et construire un hangar agricole	Ce n'est pas du ressort du PLU.
55	Mme PROST-TOURNIER	Demande de réduire la distance des limites séparatives de la zone U4 : passage de 10 m à 5 m. Demande de revoir la règle de la distance séparant un mur de soutènement d'un bâtiment.	L'article 4 du règlement de la zone U4 a été modifié : la distance aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 7,5 m. Maintien de la règle à 5 m pour les murs de soutènement.
56	COLLECTIF RIVERINS DES MOULIERES	Conteste la servitude de mixité sociale n°1a.	La servitude mixité sociale n°1a est maintenue. Elle permet de répondre aux besoins en logements et une mise en compatibilité avec le PLH de la CAPG.

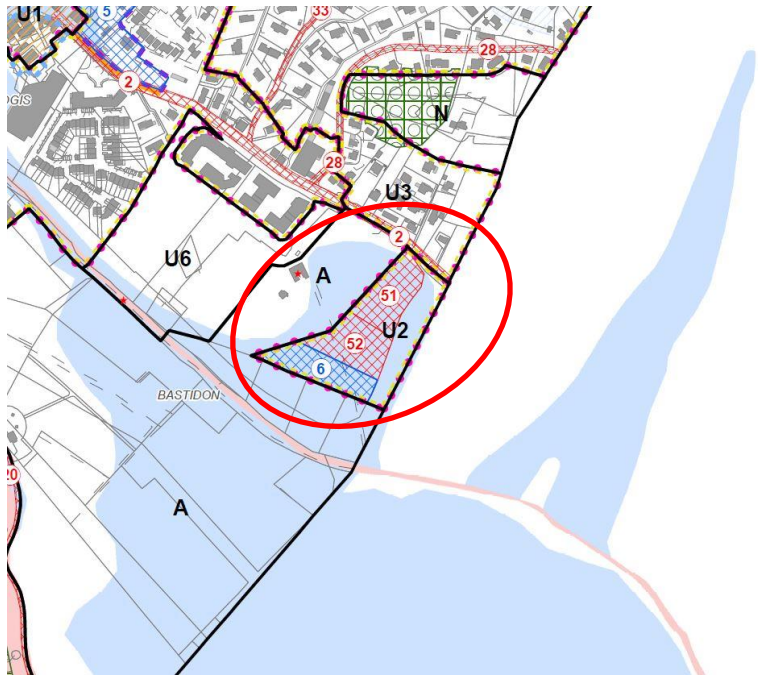
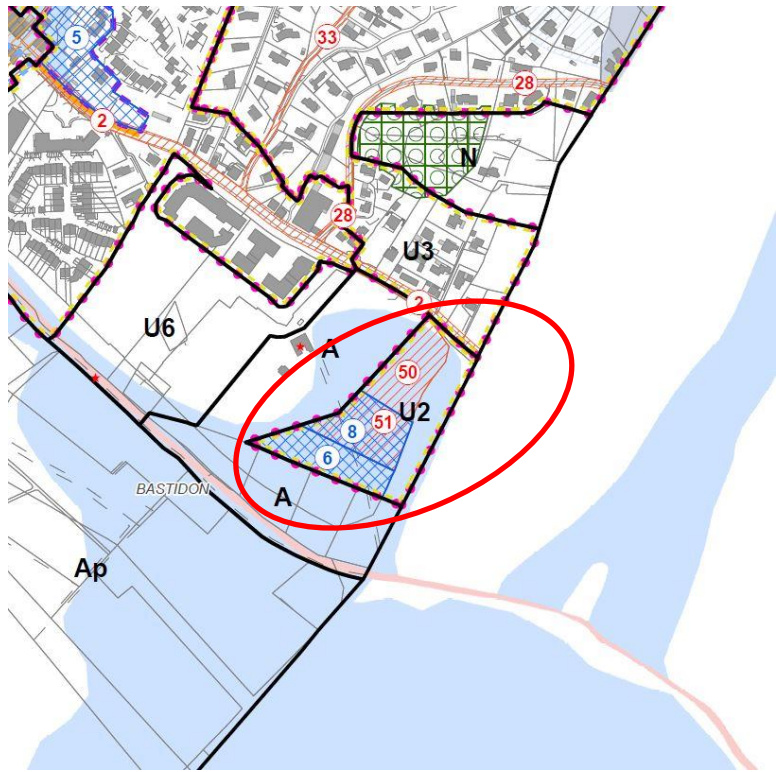
Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires
57	SCI SAINT GEORGES	Passage de zone agricole en zone urbaine.	Le Préfet a émis un avis défavorable en date du 25.08.2017 au regard des garanties insuffisantes apportées sur la préservation des terres naturelles et agricoles. De plus, la CDPENAF a également émis un avis défavorable pour l'ouverture à l'urbanisation de ce site en date du 31.08.2017 au regard du potentiel agricole de la zone qu'il convient de préserver.
58	M. CHARPENTIER	Demande de réduire la distance des limites séparatives de la zone U4 : passage de 10 m à 6 m.	L'article 4 du règlement de la zone U4 a été modifié : la distance aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 7,5 m.
59	M. SCHRAPP	Demande de fixer un pourcentage d'espaces verts par rapport à la superficie de l'unité foncière hors voies d'accès. Demande de passer le pourcentage d'agrandissement en zone naturelle de 20 % à 30 %. Rectifier dans les dispositions générales du règlement du PLU l'erreur dans la définition de la surface de plancher.	Cette modification de règlement nécessite un passage en CDPENAF. La définition de la surface de plancher a été modifiée.
60	M. BRUN	Demande des précisions sur la définition de l'emprise au sol notamment : <ul style="list-style-type: none"> - La dimension d'une surélévation significative ; - Les dimensions pour des fondations profondes. 	Des précisions ont été apportées pour la dimension d'une surélévation significative. Les fondations profondes renvoient à tout affouillement de sol réalisé alors qu'il n'était pas nécessaire à l'ouvrage initialement prévu.

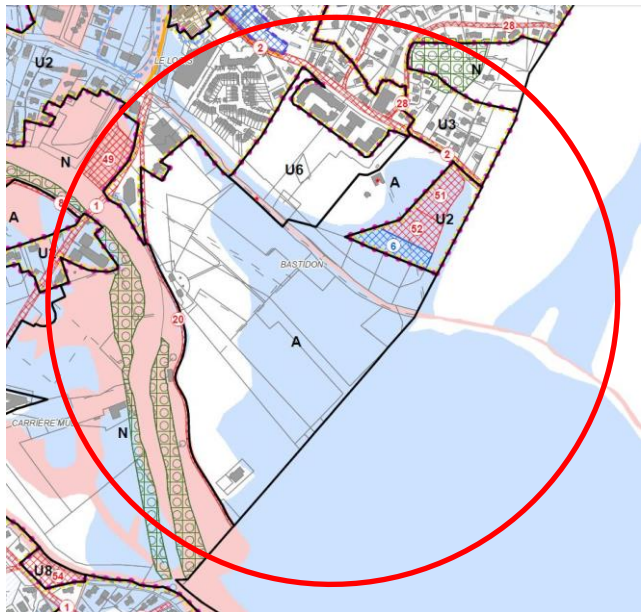
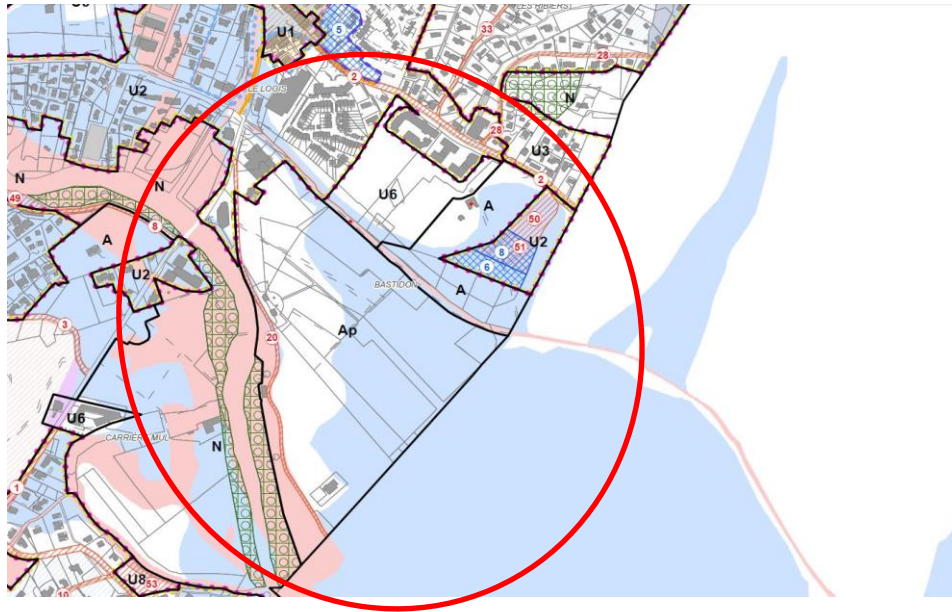
Numéro requête	Requérant	Demandes	Commentaires
61	Mme FERRERO	<p>Plusieurs observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU a été réalisé en l'absence de SCoT et sur un PDU en cours de révision ; - La carte du bruit n'est pas à jour ; - Le couloir aérien (trajectoire NO) est-il anticipé dans le projet de PLU ? - Quelle sont les actions envisagées pour répondre aux objectifs du PPA ? - Qu'en est-il du projet Algora ? - Quelles sont les actions envisagées pour répondre à la problématique des déchets ? - Le PLU doit orienter le développement urbain en dehors des zones inondables. - Le PLU doit être visionnaire en matière de stationnement. - Le PLU se doit de conserver les parcelles cultivées. - Quelle est la raison du choix de la parcelle pour la future école ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Le SCoT est en cours d'élaboration. Dès l'approbation du SCoT et de la révision du PDU, le PLU devra si nécessaire être rendu compatible avec ces documents supra-communaux. - La carte du bruit a été mise à jour. - Il faut se référer aux servitudes d'utilité publique. - Le projet de PLU comporte une évaluation environnementale qui détaille les incidences du projet de PLU ainsi que les mesures compensatoires. - Le projet Algora n'est pas du ressort du PLU. La carrière MUL est classée en zone naturelle au regard des avis défavorable des services de l'Etat et de la CDPENAF. - La problématique des déchets est du ressort de l'intercommunalité. - Le projet de PLU tient compte des plans de préventions des risques et fixe des préconisations. Le PLU renvoie également aux règlements des PPR approuvés. - Le PLU tient compte de la problématique du stationnement traduit par des emplacements réservés et des règles fixées dans le règlement du PLU. - Les parcelles cultivées sont préservées et inscrites en zone agricole. Le règlement de la zone naturelle permet également le développement de l'activité agricole. - Pour la future école, peu de terrains sont facilement accessibles, assez grands pour accueillir un tel projet et situés hors PPR.

❖ **Modifications de zonage**

N° requête	Modifications	
	Avant	Après
Requêtes n°17 et 27 + Recommandation du CE		

N° requête	Modifications	
	Avant	Après
Requêtes n°29 et 32 + Recommandation du CE		

N° requête	Modifications	
	Avant	Après
Requêtes n°38 et 45 + Recommandation du CE		

N° requête	Modifications	
	Avant	Après
Requête 44		

❖ Recommandations du commissaire enquêteur

Demandes	Commentaires
Modifier le règlement du PLU pour ramener la distance aux limites séparatives de 10 m à 7,50 m et si possible à 7 m.	L'article 4 du règlement de la zone U4 a été modifié : la distance aux limites séparatives ne doit pas être inférieure à 7,5 m.
Favoriser les demandes des requêtes n°6, 38 et 45.	Requête n°6 : l'obtention des autorisations administratives n'est pas du ressort du PLU. Requêtes n°38 et 45 : la servitude de mixité sociale n°8 a été transférée sur le terrain du Bastidon sans modification du nombre de logements locatifs sociaux (cf avant/après).
Fournir un complément d'étude pour : <ul style="list-style-type: none"> - La requête n°5 ; - La requête n°15 ; - Les requêtes 17 et 27 ; - La requête 18 ; - La requête 20 ; - La requête 22 ; - Les requêtes 29 et 32 ; - La requête 43 ; - La requête 47 ; - Les requêtes 18 et 48 ; - La requête 54. 	<ul style="list-style-type: none"> - Requête n°5 : Le passage de zone naturelle en zone urbaine constitue de l'ouverture à l'urbanisation et implique un nouveau passage en CDPENAF. - Requête n°15 : La parcelle est située en dehors des parties actuellement urbanisées du RNU. Un EBC est également présent sur la parcelle. Un classement en zone urbaine constitue une ouverture à l'urbanisation et donc implique un passage en CDPENAF. - Requête 17 et 27 : l'élément de paysage a été modifié (cf avant/après ci-dessus). - Requête 18 : la requête sera étudiée lors d'une révision du PLU au regard de l'avancée du PLU. - Requête 20 : Le passage de zone naturelle en zone urbaine constitue de l'ouverture à l'urbanisation et implique un nouveau passage en CDPENAF. - Requête 22 : Le passage de zone naturelle en zone urbaine constitue de l'ouverture à l'urbanisation et implique un nouveau passage en CDPENAF. - Requêtes 29 et 32 : La modification du PPRi n'est pas du ressort du PLU. Toutefois la suppression de l'emplacement réservé 49 a été pris en compte pour permettre un éventuel projet en collaboration avec les services de l'Etat. - Requête 43 : Parcelle ayant un potentiel agricole. - Requête 47 : La problématique des cheminements piétons sera élaborée en concertation avec les riverains. - Requêtes 18/48 : La modification de l'OAP du Logis sera envisagée lors d'une révision du projet de PLU. - Requête 54 : Les autorisations d'urbanisme ne sont pas du ressort du PLU.
Réaliser un zonage pluvial	En date du 31 janvier 2019, la commune a délibéré pour prescrire l'élaboration du zonage pluvial. Cette délibération figure en annexe du dossier de PLU.