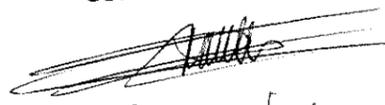


Synthèse des avis reçus dans le cadre de la consultation officielle des personnes publiques associées (PPA)

Date d'écriture de l'avis	Personne publique associée	Teneur du dire	Réponse
26/06/20	Chambre de Commerce et d'Industrie	<p>Avis défavorable.</p> <p>Identification environ 50 entreprises en zone inondable. Certaines connaissant une évolution négative par rapport au PPRI approuvé. Référence à la zone d'activité de la plaine et du Bastidon, Chemin de la Levade et Chemin de Saint Georges impactés par la PPRI. Ainsi que certaines parcelles classées en aléa fort.</p> <p>Demandent que les parcelles classées en ZPPU de la care des enjeux dans la ZAE de la plaine, des Bastidons et des Prés neufs soient classées en AZU.</p> <p>Souhaiteraient également que le zonage soit harmonisé en supprimant les pastilles rouges sur certaines parcelles (Notamment sur la parcelle Cannes Technique Diesel ZAE de la Plaine).</p> <p>Autres points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'interdiction de reconstruire un bien détruit par l'effet d'une crue en B1 est contraignante pour les activités; - idem pour l'interdiction de tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés en B1. <p>Les remarques portent aussi sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de stationnement collective et l'emprise au sol en B1; - l'extension des ERP (établissements recevant du public) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie et la diminution globale de la vulnérabilité structurelle en B1; - l'extension des bâtiments quel que soit l'emprise au sol initiale en B1 et R1; - le parking silo et la dérogation de l'obligation de création d'aire de stationnement dans le PLU en B1; - l'interdiction du stationnement des véhicules en R1. 	<p>Concernant l'analyse des 50 entreprises situées en zone inondable, il convient de rappeler que le PPR ne crée pas un risque d'inondation. Le PPR est un document qui retranscrit le risque d'inondation existant en cas de crues. Le principe du PPR est de déterminer les mesures de préventions afin de préserver les vies humaines, réduire la vulnérabilité et faciliter la gestion de crise et le retour à la normale après une crue.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques d'inondation, il est indispensable de préserver des champs d'expansion de crues. Afin de parvenir à cet objectif, les terrains classés en zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) situés en zones inondables d'aléa faible à fort se verront appliquer un principe général d'inconstructibilité sauf exceptions.</p> <p>Lors de la phase d'élaboration des cartes, les projets en cours ou avancés ont été recensés afin de ne pas interrompre une dynamique ou un projet initié. Il n'est cependant pas prévu de préciser des secteurs à potentialité future en les classant en autres zones urbaines (AZU) au cas où des projets verraient le jour. Il n'apparaît donc pas souhaitable, en l'état, de classer davantage de parcelles sur ce secteur en AZU afin de préserver les champs d'expansion des crues encore existants. Par conséquent, il y a lieu d'orienter toute nouvelle urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés (dits « autres zones urbanisées », AZU).</p> <p>Il est important de préciser que le zonage tel que présenté aujourd'hui a déjà fait l'objet d'un lissage.</p> <p>Autres points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'interdiction de reconstruire un bien détruit par l'effet d'une crue est un principe général d'interdiction réservé à des cas extrêmes, soit un bâtiment qui n'a plus de toit et dont au moins un mur porteur s'est écroulé du fait des dégâts causés par la crue, comme précisé dans le lexique du règlement. Un bâtiment qui nécessiterait la réparation de dégâts, autres que ceux cités ci-dessus, n'est pas considéré comme un bâtiment détruit. - Si les matériaux sont arrimés ou stockés au-dessus de la cote de référence +20 cm, ils ne sont pas susceptibles d'être emportés et sont donc autorisés. - Le stationnement des véhicules en zone inondable constitue un risque d'embâcles aggravant le phénomène d'inondation par emportement des véhicules, mais aussi un risque pour la sécurité des personnes et un coût des dommages aux biens important. La surélévation des véhicules est donc une nécessité. Toutefois, des souplesses ont été apportées par rapport au PPRI en vigueur : les aires de moins de 10 véhicules ne doivent pas nécessairement s'implanter à la cote de référence +20 cm, l'emprise au sol peut être ramenée à 50 % en cas de transparence hydraulique. Les parkings intégrés au bâtiment sont autorisés. Des solutions innovantes sont à développer (transparence hydraulique), mais aussi organisationnelles (mutualisation des parkings, notamment silos). - Les ERP cités sont particulièrement vulnérables eu égard au nombre de personnes pouvant être admises, soit plus de 300 personnes. La réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité est ainsi imposée dans le cadre des mesures obligatoires aux constructions existantes. Il ne s'agit que d'un rappel dans les règles relatives à l'extension de ces établissements. - La règle de limitation de l'emprise au sol est là pour permettre à l'eau de circuler, c'est une règle générale. Celle-ci a toutefois été assouplie pour les démolitions-reconstructions ce qui permet de ne pas trop réduire l'emprise au sol existante tout en reconstruisant un bâtiment totalement hors d'eau. - La dérogation liée au parking silo ne relève pas directement du PPRI et devra faire l'objet de discussion avec la collectivité en charge du PLU. - Comme dans le PPRI en vigueur, le stationnement est interdit en zone rouge car particulièrement vulnérable (risque d'embâcles aggravant le phénomène d'inondation par emportement des véhicules, risque pour la sécurité des personnes, coût des dommages aux biens important).
30/03/20	SDIS	<p>Réserves sans avis</p> <p>Dans les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.</p> <p>Souhaiteraient que les prescriptions soient plus détaillées, notamment pour l'évacuation des déchets pouvant constituer des embâcles.</p> <p>Souhaiteraient qu'ils soit spécifié le type de déchets, matériaux, quantités...</p> <p>De la même manière, souhaiteraient que soient définies les caractéristiques afférentes à une zone de refuge.</p>	<p>Il n'apparaît pas souhaitable de faire une liste des types de déchets pouvant faire embâcle. Cela reviendrait à faire une liste qui ne pourra pas être exhaustive. Par ailleurs, selon le contexte, il est impossible de définir la quantité pouvant faire embâcle.</p> <p>La notion de « Adapté au risque et à la configuration des lieux » permet à chaque établissement de s'adapter. Il appartient aux établissements de faire un diagnostic de vulnérabilité pour définir ces zones refuges.</p> <p>Vouloir établir des règles standards serait contre productif car cela risquerait d'imposer des aménagements qui ne sont pas nécessairement possibles d'un établissement à un autre, voire inadaptés.</p>

vu le 05-02-2021

Olivier FERNANDEZ
Commissaire Enquêteur



Document de 3 pages

30/06/20	Chambre d'Agriculture	<p>Avis défavorable</p> <p>Regrettent en R2, que l'extension des locaux d'hébergement (logement de fonction pour l'exploitant ou les saisonniers, bâtiments agro-touristiques), de stockage (entrepôts, hangars) et d'activités agricoles (points de vente) soit distinguée de « l'extension des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ».</p> <p>Est évoqué la possibilité de passer d'une surface de 15m² à 25m² dans les locaux d'hébergement.</p> <p>souhaiteraient voir apparaître en R2 la possibilité de réaliser des remblais, destinés à éloigner le risque d'inondation du matériel, des engins et espèces nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>déplorent que la zone R1 n'autorise pas l'accueil du public lorsque celui-ci n'est pas déjà prévu dans le bâtiment objet de l'extension. L'extension des locaux d'hébergement ainsi que des locaux d'activités est, en effet, limitée mais autorisée en zone R1.</p> <p>Même question concernant la constructions nouvelles ex-nihilo (point de vente) en zone rouge R3.</p>	<p>A noter que la chambre d'agriculture a donné un avis favorable aux porter à connaissance d'inondations des communes de Biot et Vallauris dont les règlements sont identiques à celui de la commune de Pegomas.</p> <p>Le règle générale reste applicable à tous les types de constructions ou d'extensions : "L'emprise au sol" totale des constructions et exhaussements de sol sur la partie inondable de l'unité foncière support du projet est limitée : elle doit être inférieure ou égale à 30 % de cette surface inondable".</p> <p>notion de constructions et d'installations nécessaires à l'activité agricole ne distingue pas la sous-destination (hébergement, stockage ou activité). On considère que les constructions sont autorisées dans la limite des 30 % si il est démontré la nécessité liée à l'exploitation agricole.</p> <p>Les remblais sont interdits sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité). Le stockage de matériel doit s'opérer dans une construction agricole prévue à cet effet, situé au dessus de la cote de référence + 20 cm.</p> <p>Il est à rappeler que les zones rouges correspondent aux zones où s'applique un principe général d'inconstructibilité.</p> <p>De ce fait, la création de constructions nouvelles pour l'accueil du public en zone rouge R1 ou R3 (Aléa fort) tendrait à ajouter un risque et à mettre en danger des personnes. Cela irait à l'encontre du principe du PPR qui est de déterminer les mesures de prévention afin notamment de préserver les vies humaines.</p>
26/06/20	SMIAGE	Avis favorable	-
22/10/20	SCOT Ouest	<p>Avis Favorable avec réserves</p> <p>Avis commun pour les six communes suivantes : Cannes, Le Cannet, Mougins, Pégomas, La-Roquette-sur-Siagne et Mandelieu-la-Napoule, dont les PPRI sont en cours d'élaboration.</p> <p>Souhaiteraient que la vallée de la Siagne, et plus récisément la zone d'activité de la plaine sur la commune de La-Roquette-sur-Siagne soit classée en ESR pour bénéficier de dispositions spécifiques plus souples.</p> <p>Observation portant sur le site "Gazignaire" sur le commune de Pégomas. Souhaiteraient que l'intégralité des parcelles de ce site soient classées en AZU dans la carte des enjeux pour le maintien de l'activité et la reprise des accès pour des raisons de sécurité.</p> <p>Observation concernant la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue sur les zones bleues B1.</p> <p>Souhaiteraient qu'il soit possible de construire dans les "dents creuses" en zone R3.</p> <p>Demandent à ce qu'il soit rappelé dans les PPR l'obligation d'entretien des vallons, cours d'eau et canaux, édictée par l'article L 215-14 du code de l'environnement.</p>	<p>Les services de l'état prennent note que le SCOT souhaiterait la mise en œuvre de mesures favorisant la dynamique de renouvellement de la zone d'activité de la plaine de la Siagne.</p> <p>Le projet de règlement permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'envisager un renouvellement important à l'échelle de la parcelle par le biais de mesures incitatives encadrant les opérations de démolition reconstruction. - d'envisager une approche globale de la réduction de la vulnérabilité pour un projet d'ensemble au moyen d'un ESR. <p>Un ESR peut être créé à tout moment après approbation du PPR par l'établissement d'un projet porté par la collectivité et acté par les services de l'état par une modification du PPR. A ce stade, aucun projet d'une maturité suffisante n'a été proposé par les collectivités en charge de l'aménagement sur ce secteur.</p> <p>Le service instructeur du PPR de Pégomas se réserve la possibilité de prendre en compte le périmètre du projet de reconversion du site de Gazignaire. Cela pourrait se traduire par un élargissement mesuré du secteur classé en AZU strictement proportionné au périmètre du projet. Le porteur de projet est invité à préciser le périmètre de son projet, notamment par la remise d'une étude de conception, lors de l'enquête publique.</p> <p>la matérialisation des secteurs en centre urbain (CU), autres zones urbanisées (AZU) ou zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) sur la carte des enjeux correspond à la projection photographique du contexte urbain ou naturel dans l'état actuel.</p> <p>Dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques d'inondation, il est indispensable de préserver des champs d'expansion de crues. Pour parvenir à cet objectif, les terrains classés en zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) situés en zones inondables d'aléa faible à fort se verront appliquer un principe général d'inconstructibilité sauf exceptions.</p> <p>L'objet de la phase d'association a été de recenser les projets en cours ou avancés afin de ne pas interrompre une dynamique ou un projet initié. Il n'est cependant pas prévu de préciser des secteurs à potentialité future en les classant en autres zones urbaines (AZU) au cas où des projets verraient le jour. Il n'apparaît donc pas souhaitable, en l'état, de classer davantage de parcelles sur ce secteur en AZU afin de préserver les champs d'expansion des crues encore existants.</p> <p>Concernant la notion de reconstruction de biens détruits par une crue, il est important de préciser que l'interdiction de reconstruire un bien détruit par l'effet d'une crue est un principe général d'interdiction réservé à des cas extrêmes, soit un bâtiment qui n'a plus de toit et dont au moins un mur porteur s'est écroulé du fait des dégâts causés par la crue, comme précisé dans le lexique du règlement. Un bâtiment qui nécessiterait la réparation de dégâts, autres que ceux cités ci-dessus, n'est pas considéré comme un bâtiment détruit.</p> <p>Les zones R3, bien que situées en centre urbain restent des secteurs d'aléas forts. Il est à rappeler que les zones rouges correspondent aux zones où s'appliquent un principe général d'inconstructibilité. De ce fait, la création de constructions nouvelles tendrait à ajouter un risque et à mettre en danger des personnes. Cela irait à l'encontre du principe du PPR qui est de déterminer les mesures de prévention afin notamment de préserver les vies humaines.</p> <p>Concernant l'entretien des berges, l'obligation édictée à l'article L215-14 du code de l'environnement se suffit à elle même. Il n'apparaît pas opportun de préciser cette information dans le règlement.</p>

27/08/20	Commune de La Roquettes-sur-Siagne	<p>La commune souhaite que la parcelle AS113 soit déclassée en zone bleue compte tenu qu'un permis de construire mis en oeuvre fin juillet 2020 a été accordé.</p> <p>Souhaite également que les parcelles AC122,123 et 19 soient harmonisées et classées en zone bleue.</p> <p>Précisent que les cotes sont difficilement lisibles sur la carte de zonage.</p> <p>Souhaiteraient que le règlement précise que toute autorisation d'occupation du sol doit être accompagnée d'un plan de géomètre faisant apparaître les cotes du terrain naturel.</p> <p>Précisent que la définition de l'emprise au sol est différente de celle de l'urbanisme.</p>	<p>Concernant la parcelle AS113, cette dernière n'existe pas sur le site du cadastre. La commune devra préciser le site exacte en apportant des éléments durant l'enquête publique. Il est à préciser qu'en juillet 2020, le projet de PPRi était déjà porté à connaissance. Le permis de construire n'aurait donc pas du être accordé dans ces conditions si il ne respectait pas le porter à connaissance d'inondation qui situait la parcelle en zone rouge. Sans éléments complémentaires, il n'est pas possible de déclasser cette parcelle.</p> <p>Concernant les parcelles AC 122,123 et 19, lors de la phase d'élaboration des cartes, les projets en cours ou avancés ont été recensés afin de ne pas interrompre une dynamique ou un projet initié. Il n'est pas prévu de préciser des secteurs à potentialité future en les classant en autres zones urbaines (AZU) au cas où des projets verraient le jour.</p> <p>Un maillage important de cotes de références a été retenu pour les projets de PPR afin de garantir une meilleure précision. Les cotes sont parfaitement lisibles sur les plans numérisés.</p> <p>Le définition de l'emprise au sol et terme de risque correspond à celle établie en urbanisme à laquelle il convient d'ajouter tous les aménagements faisant obstacle à l'écoulement des eaux de crues. Il est normal que cette définition ne soit pas totalement similaire puisque l'enjeux est différent.</p>
19/10/20	CAPG	<p>Avis favorable sous réserve</p> <p>Souhaiteraient que la zone d'activité de la plaine fasse l'objet d'un ESR pour permettre au secteur de bénéficier de dispositions plus souples sous réserve d'une diminution globale de la vulnérabilité sur un projet d'ensemble.</p> <p>Observation concernant la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue sur les zones bleues B1.</p> <p>Souhaiteraient que soit détaillée la fréquence et la dimension des orifices dans la notions de création d'ouverture au bas des murs de clôtures.</p> <p>Demandent à ce qu'il soit rappelé dans les PPR l'obligation d'entretien des vallons, cours d'eau et canaux, édictée par l'article L 215-14 du code de l'environnement.</p>	<p>Les services de l'état prennent note que La CAPG souhaiterait la mise en œuvre de mesures favorisant la dynamique de renouvellement de la zone d'activité de la plaine de la Siagne. Le projet de règlement permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'envisager un renouvellement important à l'échelle de la parcelle par le biais de mesures incitatives encadrant les opérations de démolition reconstruction. - d'envisager une approche globale de la réduction de la vulnérabilité pour un projet d'ensemble au moyen d'un ESR. <p>Un ESR peut être créé à tout moment après approbation du PPR par l'établissement d'un projet porté par la collectivité et acté par les services de l'état par une modification du PPR. A ce stade, aucun projet d'une maturité suffisante n'a été proposé par les collectivités en charge de l'aménagement sur ce secteur.</p> <p>Concernant la notion de reconstruction de biens détruits par une crue, il est important de préciser que l'interdiction de reconstruire un bien détruit par l'effet d'une crue est un principe général d'interdiction réservé à des cas extrêmes, soit un bâtiment qui n'a plus de toit et dont au moins un mur porteur s'est écroulé du fait des dégâts causés par la crue, comme précisé dans le lexique du règlement. Un bâtiment qui nécessiterait la réparation de dégâts, autres que ceux cités ci-dessus, n'est pas considéré comme un bâtiment détruit.</p> <p>Concernant la fréquence et la dimension des orifices au bas des murs de clôtures, il est préférable que ces données soient calculées au cas par cas par les porteurs de projets.</p> <p>Concernant l'entretien des berges, l'obligation édictée à l'article L215-14 du code de l'environnement se suffit à elle même. Cependant, il pourra être envisagé de préciser cette information dans le règlement.</p>