

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

**Pétitionnaire et Maître d'ouvrage: Commune de
Peymeinade**

**Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité
Publique et parcellaire conjointe concernant
l'aménagement de la voie de bouclage de Montfaraude sur
la commune de Peymeinade inscrite au Plan de Prévention
des Risques Incendie de Forêt**

DOCUMENT 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Enquête publique du lundi 30 Mai 2022
au mardi 14 juin 2022 inclus**

Destinataires :

- Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

Table des matières

1. Cadre Général de l'enquête.....	4
1.1. Prescription de l'enquête.....	4
1.2. Emplacement du projet.....	6
1.3. Vue aérienne du projet.....	7
1. 4. Situation des parcelles.....	9
2. Raison du choix du projet.....	9
2.1. Présentation du Projet retenu.....	11
2.2. Projet et contexte réglementaire.....	12
2.3. Avantages et inconvénients du projet retenu.....	13
2.4. Nuisances et mesures prises pour éviter, réduire ou si nécessaire compenser ces nuisances. .	16
2.4.1. Nuisances entraînées par les travaux et les mesures associées.....	16
2.4.2. Nuisances en phase d'exploitation et mesures associées.....	17
2.5. Aménagements de la voie.....	17
2.5.1. Détails des travaux.....	17
2.5.2. Appréciation sommaire des dépenses.....	18
3. Organisation de l'enquête publique.....	18
3 .1. Prise de contact avec la préfecture.....	18
3.2. Visite sur site.....	19
3.3. Déroulement de l'enquête publique.....	20
3.4. Clôture de l'enquête publique.....	20
4. Constat et avis du commissaire enquêteur.....	20
4.1. Constat et avis sur la publicité de l'enquête publique conjointe.....	20
4. 2. Constat et avis sur le dossier de l'enquête publique préalable à la D.U.P.....	21
4.3. Constat et avis sur le dossier d'enquête parcellaire.....	22
5. Observation du Public : Présentation des dires relatifs à la D.U.P.....	23
5. 1. Nombre de dires concernant l'enquête D.U.P.....	24
5.2. Contenu des dires de l'enquête D.U.P.....	24
5.2.1. Analyse des dires.....	29
5.2.1.1. Dires favorables à la D.U.P.....	29
5.2.1.2. Dires défavorables à la D.U.P.....	29
5.3. Arguments contre la D.U.P. et réponses de la mairie:.....	31
6. Observations concernant l'enquête parcellaire.....	35

6.1. Réponse au formulaire envoyé par la municipalité.....35
6.2. Contenu des dires concernant l'enquête parcellaire.....35
6.3. Réponses de la mairie aux dires concernant l'état des parcelles.....40

1. Cadre Général de l'enquête

1.1. Prescription de l'enquête

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice du 15/04/2022, j'ai été désignée, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) du projet d'aménagement d'une voie de bouclage de Montfaraude sur la commune de Peymeinade inscrite au Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt et parcellaire conjointe.

Monsieur le préfet des Alpes-Maritimes par arrêté en date du 25 avril 2022,

- 1) Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L1 et L110-1 sur les conditions d'intervention de la déclaration d'utilité publique, R111-1, R112-1 à R112-27 sur le déroulement de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, L131-1, R131-3 à R131-10 sur l'enquête parcellaire, L311-1 à L311-3, R311-1 et R311-2 sur la procédure de notification ;
- 2) Vu la délibération du conseil municipal n°2021-050 du 7 février 2021, autorisant le maire à solliciter du préfet des Alpes-Maritimes, l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, relative à l'aménagement d'une voie de bouclage inscrite au Plan de Prévention des Risques incendie de Forêts dans le secteur de Montfaraude ;
- 3) Vu le courrier en date du 22 juillet 2021 par lequel le maire de Peymeinade sollicite le préfet des Alpes-Maritimes en vue de l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sur la commune de Peymeinade ;
- 4) Vu les dossiers d'enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire déposés en préfecture, par la commune le 2 août 2021, actualisés après instruction ;
- 5) Vu le plan et l'état parcellaire ;

6) Vu la décision de la présidente du Tribunal Administratif de Nice N° 22000009/06 en date du 15 avril 2022 désignant un commissaire enquêteur ;

Sur proposition de Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture des Alpes-Maritimes,

A prescrit :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) du projet d'aménagement de la voie de bouclage de Montfaraude inscrite au P.P.R.I.F. (Volume 1).

- une enquête parcellaire conjointe relative à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de cette opération (volume 2).

L'article 4 désigne Marie-Claude Chamboredon commissaire enquêteur pour diligenter ces enquêtes.

L'article 5 porte sur les dates de début et fin de ladite enquête, l'article 7 sur les dates de permanence du commissaire enquêteur.

Les articles 8 et 9 concernent les formalités de fin d'enquête et la mise à disposition du rapport et des conclusions pour l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. Les articles 10 et 11 sont consacrés à l'enquête parcellaire : notification de l'ouverture de l'enquête et formalité de fin d'enquête.

Les articles suivants sont communs aux 2 enquêtes.

Ce rapport regroupe l'ensemble des informations et des analyses concernant les 2 enquêtes conjointes. Toutefois, les sous-dossiers dédiés à chaque enquête sont présentés séparément ainsi que les observations réparties dans deux registres différents :

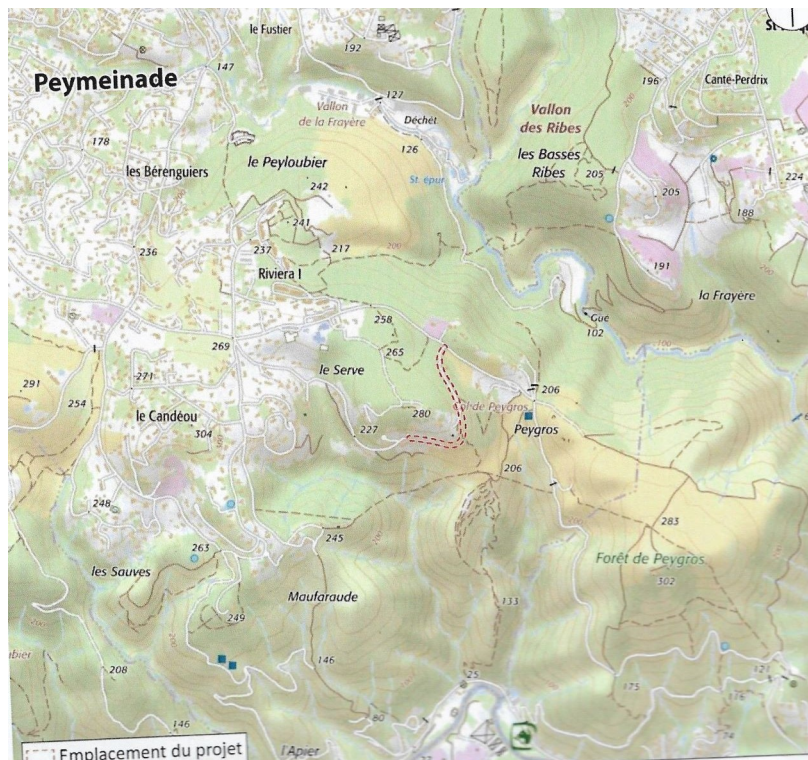
- Registre A pour la D.U.P.

- Registre B pour l'enquête parcellaire

1.2. Emplacement du projet

L'opération, objet de l'enquête préalable à la D.U.P., concerne l'aménagement dans le secteur de Montfaraude (commune de Peymeinade) d'une voie de bouclage dont la réalisation est inscrite au Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt.

Le secteur de l'opération se situe au Sud-Est du territoire communal de Peymeinade, à l'interface entre un quartier d'habitations diffuses et le massif forestier du Tanneron.



Le secteur concerné est desservi par deux voies :

- la voie desservant le Domaine de Montfaraude (lotissement) au Sud-Ouest, dans le prolongement du Chemin de Montfaraude,

- un chemin de terre raccordé sur l'Avenue de Peyros au Nord-Est, desservant une habitation isolée dénommée « Maison des Infirmières ».

Les deux voies sont sans issues, et la partie Sud-Ouest n'est pas accessible en raison de la discontinuité de voirie dans ce secteur. Le linéaire concerné par l'enquête publique se trouve au Sud-Est du territoire communal. Selon le plan de zonage du P.P.R.I.F., le secteur du projet est classé majoritairement en zone R (danger fort). Le lotissement de Montfaraude se situe en zone BO (danger modéré) correspondant à un secteur à enjeux défendables.

1.3. Vue aérienne du projet

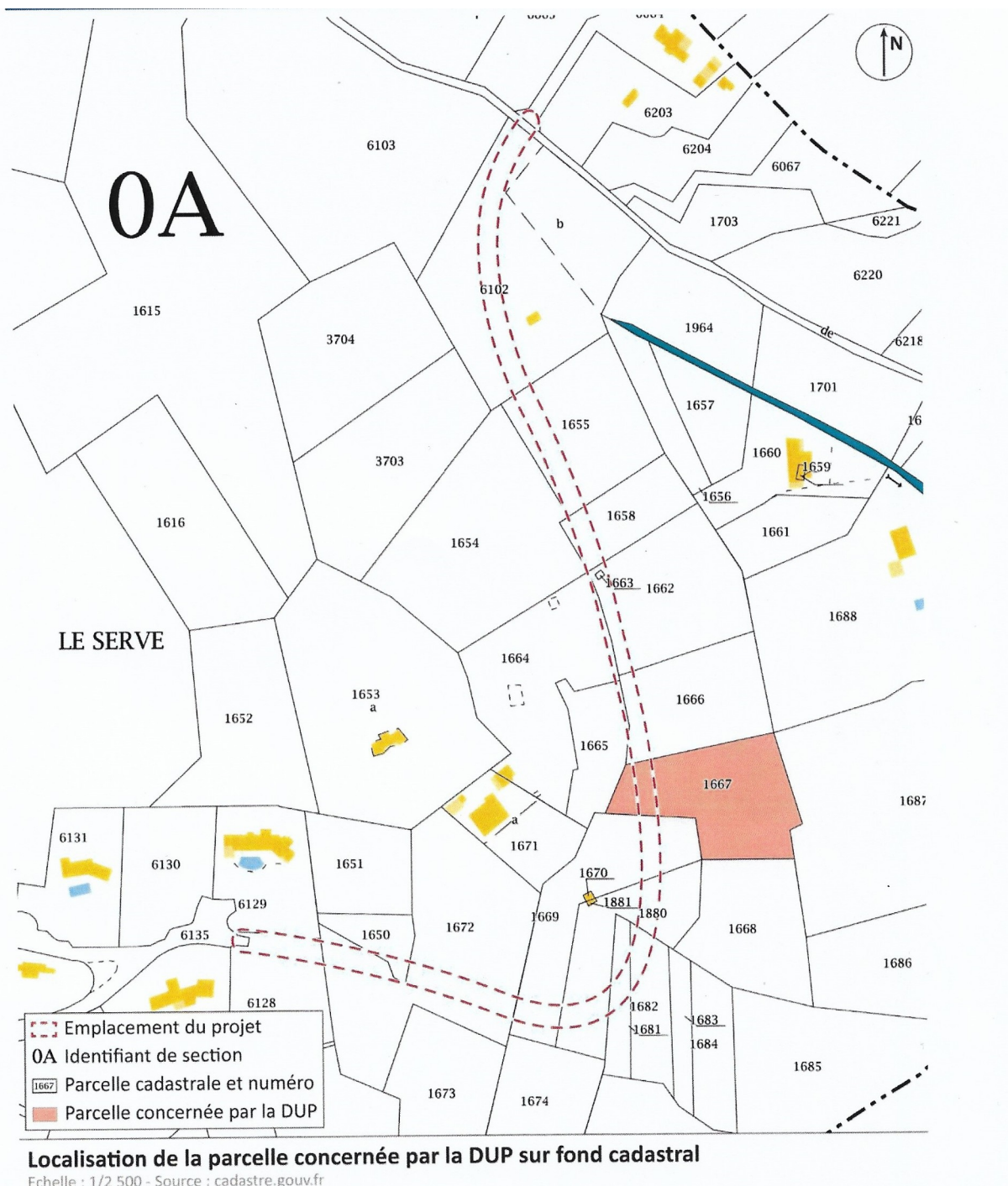


Le secteur, de par la configuration de l'urbanisation et des voies, comporte deux problématiques capitales au regard du risque d'incendie de forêt :

- la non- accessibilité de la partie Sud-Ouest de la zone du projet aux véhicules d'entretien et de lutte contre les incendies de forêt, due à la discontinuité de voirie, entravant la défense des personnes, des biens et du massif boisé dans ce secteur,
- l'absence de possibilité d'évacuation des habitants, dans le cas où un incendie de forêt viendrait obstruer l'une des deux voies sans issue.

L'aménagement d'une voie de bouclage, s'appuyant dans sa partie Nord sur le chemin de terre existant sur environ 300 m et consistant en une voie nouvelle dans sa partie Sud sur environ 325 m, permettrait de répondre à ces deux problématiques.

1. 4. Situation des parcelles



2. Raison du choix du projet

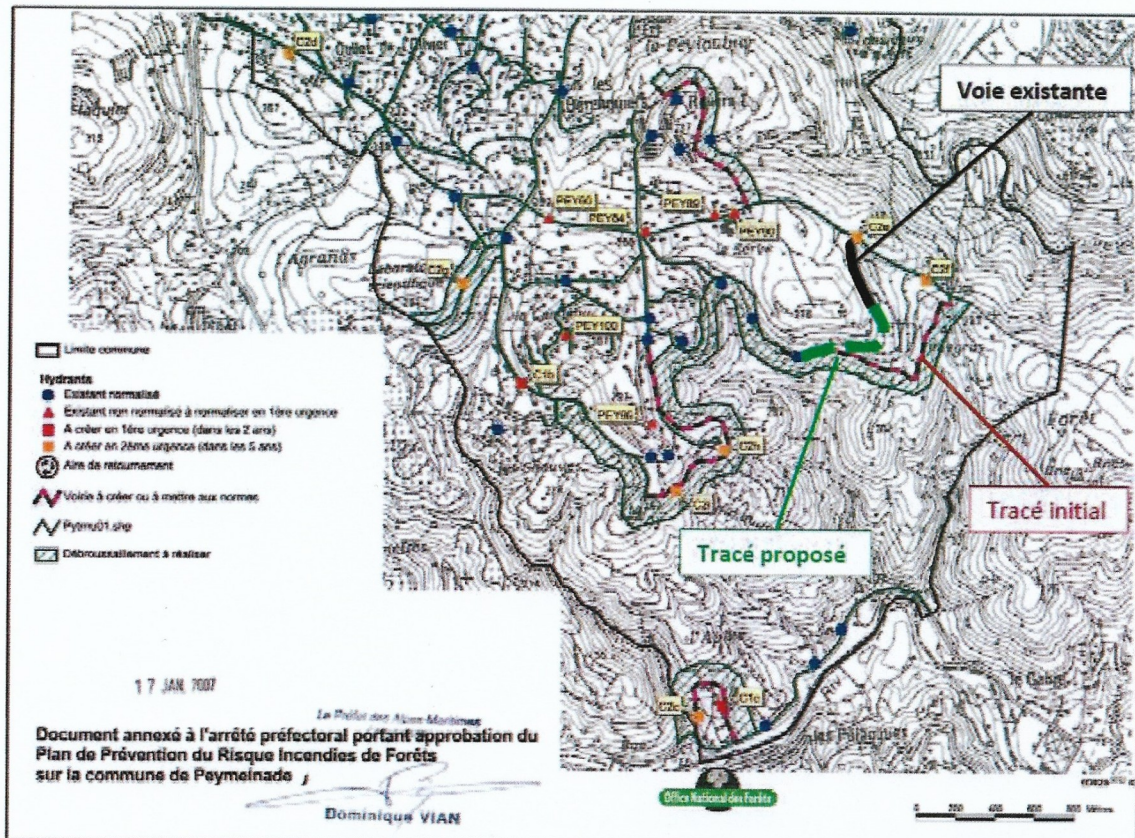
La réalisation de la voie de bouclage est inscrite au P.P.R.I.F.de Peymeinade, approuvé par arrêté préfectoral n° 2007-28 du 17 janvier 2007, et modifié le 3 mai 2011 et le 27 juin 2018. Le P.P.R.I.F. indique que la voie de bouclage doit

assurer la liaison entre le chemin de Montfaraude et l'avenue de Peyros. Un tracé est prescrit sur la carte des travaux à réaliser.

La commune a étudié plusieurs options avec le concours d'un géomètre, des services du S.D.I.S. (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et du service Eau et risques de la D.D.T.M. des Alpes-Maritimes. Au terme de ces études, la commune a souhaité modifier à la marge le tracé prescrit sur la carte des travaux à réaliser du P.P.R.I.F.

Le nouveau tracé proposé par la commune garantit une plus faible déclivité que le tracé initial (pente maximum de 5%) et s'appuie dans la moitié Nord sur une piste existante desservant une maison individuelle depuis l'avenue de Peyros. La longueur de la voie à créer est réduite et donc impacte moins le sol et le milieu naturel.

Il présente aussi l'avantage de toucher un nombre réduit de propriétés foncières. 5 propriétés privées sont concernées et l'adhésion a été obtenue auprès de 4 des propriétaires.



Extrait de la carte des travaux à réaliser du PPRIF de Peymeinade, représentant le tracé initial et le nouveau tracé proposé par la commune (source : Commune de Peymeinade)

2.1. Présentation du Projet retenu.

Le compte-rendu de la D.D.T.M. indique « Les études menées par la commune dans le cadre de la réalisation de cette piste proposent un tracé qui diffère légèrement de celui de la carte des travaux prescrits du P.P.R.I.F. approuvé. Toutefois la finalité de protection et d'intervention étant assurée par cette voie, le projet tel que présenté répond à l'objectif du plan ».

Par conséquent, le tracé modifié a été retenu.

La voie de bouclage projetée sera fermée à la circulation par des barrières, ne permettant l'accès qu'aux pompiers, aux services communaux et aux propriétaires concernés.

Elle mesurera au total 625 m de long sur une emprise de 4 m de large entre la voirie du Domaine de Montfaraude et l'Avenue de Peyros :

- Chemin de terre existant sur 300 m dans sa partie Nord-Est

- Piste nouvelle en terre sur 325 m dans sa partie Sud-Ouest, avec des enrochements et des murs de soutènement afin de gérer la déclivité du terrain et limiter son emprise au sol.

2.2. Projet et contexte réglementaire

Le projet de voie de bouclage dans le secteur de Montfaraude est compatible avec les directives, schémas et plans qui s'appliquent à ce secteur.

Il est en effet compatible avec :

- la D.T.A. qui permet dans les espaces naturels délimitant des secteurs urbanisés, la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics d'intérêt général catégorie dans laquelle le projet s'inscrit, à condition de respecter la qualité environnementale de ces espaces. Or, la piste nouvelle sera réalisée pour moitié sur des restanques en sols nus, limitant ainsi au maximum l'impact sur les boisements.

- Le S.C.O.T. Ouest des Alpes-Maritimes couvre, en outre, la commune. Le projet ne remet en cause aucun des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable en particulier ceux listant les actions à réaliser et correspondant au présent projet :

* Protéger les espaces naturels et forestiers,

* Maîtriser et réduire les risques naturels.

- Le P.L.U. La création de voies ne fait pas partie des occupations du sol réglementées par le P.L.U. L'emprise de la voie projetée n'est concernée par aucun espace boisé classé ou emplacement réservé.

- Les Servitudes d'Utilité Publique : le projet est concerné par 3 servitudes,

* une relative à la présence d'une conduite d'eau potable sous la voie de desserte du Domaine de Montfaraude à l'extrémité Sud-Ouest de la voie projetée,

* la deuxième relative aux relations aériennes concernant l'ensemble du territoire communal,

* la troisième liée à la couverture par un Plan de Prévention Risques naturels, ici le P.P.R.I.F.

Le projet n'empêche aucunement l'accès à la conduite d'eau potable par le gestionnaire du réseau. La servitude sur les relations aériennes n'oppose aucune contrainte au projet. Enfin, le projet participe à la mise en œuvre de la dernière servitude.

2.3. Avantages et inconvénients du projet retenu

Le principal avantage attendu du projet est la protection du quartier d'habitations diffuses et de la frange Nord de l'espace boisé adossé au massif forestier du Tanneron contre le risque d'incendie de forêt, particulièrement fort au droit du linéaire d'implantation de la future voie de bouclage.

Le projet aura des incidences limitées sur l'environnement au regard de la nature des aménagements prévus et du contexte dans lequel il s'inscrit.

Le tableau ci-après regroupe les incidences positives et négatives sur l'environnement du projet retenu.

Légende :

--	-	0	+	++
Incidence négative		Incidence neutre	Incidence positive	

		Synthèse des enjeux		Description de l'incidence
Contexte humain		<p>Quartier d'habitations diffuses comprenant quelques maisons individuelles et comptant une trentaine d'habitants, fortement exposé au risque d'incendie de forêt.</p> <p>Absence voie sur environ 325 mètres de long, empêchant l'accès aux véhicules d'entretien et de défense contre les incendies sur cette section.</p>	++	<p>Projet permettant l'accès aux pompiers sur la section de 325 m actuellement non accessible, renforçant significativement la défense des personnes et des biens contre le risque d'incendie de forêt dans ce secteur.</p> <p>Impact négligeable en phase chantier en raison de la faible densité de population et de l'écartement relatif des habitations.</p>
Foncier		Une parcelle privée partiellement concernée par la procédure d'expropriation.	--	Atteinte au droit de jouissance des propriétaires de la parcelle. Terrain ne comportant aucun bâti et ne présentant aucun signe d'occupation humaine.
Milieu physique	Climat	Absence d'enjeu à cette échelle.	0	Absence d'impact.
	Air	Absence d'enjeu à cette échelle.	0	Absence d'impact.
	Sol	<p>Terrain en dénivelé transversal important, partiellement aménagé en restanques, avec une pente longitudinale modérée.</p> <p>Partie nord occupée par le chemin existant. Partie sud-est occupée par un espace boisé et partie sud-ouest occupée par des sols nus sur les restanques.</p>	0	<p>Aménagement prenant en compte la topographie spécifique du site, avec murs de soutènement et enrochements permettant de limiter l'emprise de la voie au sol.</p> <p>Piste en pleine terre, pas d'imperméabilisation supplémentaire.</p>
	Eau	<p>Présence d'un cours d'eau à 200 m au sud rejoignant la Siagne à 1 km en aval du projet.</p> <p>Présence de deux nappes souterraines affleurantes.</p>	0	<p>Absence d'impact sur les eaux superficielles et souterraines.</p> <p>Piste en pleine terre, pas d'imperméabilisation supplémentaire.</p>

		Synthèse des enjeux		Description de l'incidence
Risques naturels	Risque d'incendie de forêt	Risque fort d'incendie de forêt, traduit dans le PPRIF de la commune de Peymeinade par un classement en zone R, sauf au droit du Domaine de Montfaraude au sud-ouest Absence de voie de protection contre le risque d'incendie à l'interface entre une zone d'urbanisation diffuse et le massif forestier, sur un linéaire d'environ 325 m.	++	Projet permettant l'accès aux pompiers sur toute la continuité de l'interface entre la zone d'urbanisation diffuse et l'espace boisé, renforçant significativement la défense des personnes, des biens et de la forêt contre le risque d'incendie.
	Risque de mouvement de terrain	Présence d'une pente significative transversalement à la voie projetée, aménagée partiellement en restanques. Risque de mouvement de terrain potentiel.	0	Le projet prend en compte le risque de mouvement de terrain : la voie sera aménagée suivant le plus possible la topographie du site, des murs de soutènement et des enrochements seront réalisés afin de stabiliser le terrain.
Patrimoine naturel	Protections et inventaires	Linéaire étudié situé au sein du site Natura 2000 Directive Habitats FR9301574 « Gorges de la Siagne ».	0	La piste, en pleine terre sur une emprise de 4 m de large et fermée à la circulation au public, n'aura pas d'impact significatif sur le site Natura 2000.
	Continuités écologiques	Linéaire étudié situé en limite d'un espace naturel identifié comme réservoir de biodiversité par le SRCE PACA.	0	La piste viendra s'implanter en lisière de l'espace naturel identifié comme réservoir de biodiversité et n'aura pas d'impact significatif sur ce dernier.
	Enjeux locaux	Le linéaire étudié est situé en lisière du massif forestier du Tanneron. Les emprises de la voie projetée sont composées du chemin existant dans la partie nord, d'un espace boisé dans la partie sud-est et de sols nus sur les restanques dans la partie sud-est.	-	La piste sera aménagée en pleine terre sur des emprises majoritairement nues, hormis dans la partie sud-est où elle traversera un espace boisé et nécessitera un défrichage. Des individus floristiques ou faunistiques à enjeu pourront être impactés. Des mesures seront prises pour réduire ces impacts au début du chantier (cf. page suivante).
			+	La voie de bouclage permettra par ailleurs d'améliorer la protection du massif forestier contre le risque d'incendie.
	Protections patrimoniales	Zone de projet concernée par aucune protection patrimoniale.	0	Absence d'impact.

		Synthèse des enjeux	Description de l'incidence
Paysage	Paysage local	Linéaire étudié situé à l'interface entre une zone d'urbanisation diffuse et un espace boisé du massif du Tanneron, sur le versant sud d'une colline aménagée en terrasses.	0 Création de la voie à la limite entre la zone d'urbanisation diffuse et l'espace boisé et n'aura pas d'impact significatif sur ce dernier. Elle fera l'objet d'une intégration soignée dans le paysage de versant collinaire avec la mise en œuvre de murs de soutènement et d'enrochements. Une attention particulière sera réservée au traitement des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) pour éviter un impact paysager dans le grand paysage : un travail fin sera réaliser sur les grands arbres pour ne pas créer de « tâches vides » dans le massif boisé tout en respectant les contraintes exercées par l'arrêté préfectoral 2014-452 du 10 juin 2014 portant réglementation permanent du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans les Alpes-Maritimes.

2.4. Nuisances et mesures prises pour éviter, réduire ou si nécessaire compenser ces nuisances

2.4.1. Nuisances entraînées par les travaux et les mesures associées

Le maître d'ouvrage intégrera à son marché de travaux toutes les prestations permettant d'assurer le maintien des fonctions urbaines dans des conditions satisfaisantes. En particulier il prendra les engagements suivants :

- Organiser et sécuriser le chantier et ses abords ;
- Former le personnel de chantier ;
- Limiter les risques sur la santé du personnel ;
- Limiter les pollutions du milieu environnant ;
- Informer et prendre en compte les remarques des riverains ;
- Limiter les nuisances causées aux riverains (bruit, qualité de l'air notamment) ;

- Réduire, réutiliser et recycler les déchets ;
- Préserver le patrimoine naturel.

Concernant l'impact potentiel sur les individus floristiques ou faunistiques au sein de l'espace boisé dans la partie Sud-Est, plusieurs mesures sont préconisées au début du chantier :

- Passage d'un écologue sur site afin de s'assurer de l'absence d'enjeu écologique significatif. Ce passage qui prendra la forme d'un pré-diagnostic dans un premier temps interviendra avant le début des travaux afin d'identifier les espèces à enjeux (espèces protégées et d'intérêt communautaire), de s'assurer de l'absence d'impact sur ces espèces et de préciser les mesures d'évitement et de réduction voire de compensation à mettre en œuvre. La D.R.E.A.L. et la D.D.T.M. seront destinataires du rapport de pré-diagnostic et de ses préconisations avant le début des travaux ;
- Strict balisage des emprises de chantier sur une largeur de 4 m maximum ;
- Mise en défens des espèces végétales protégées présentes ;
- Implantation de la base de vie en dehors des zones à enjeux écologiques potentiels ;
- Adaptation du calendrier de chantier à l'écologie des espèces à enjeux identifiés ;
- Maintien des résidus d'abattage sur place durant trois jours après la coupe, afin de permettre aux individus, en particulier les insectes de s'échapper.

2.4.2. Nuisances en phase d'exploitation et mesures associées

La principale nuisance qu'implique le projet est l'atteinte du droit de jouissance des occupants. La dépossession de la parcelle sera indemnisée sur la base de l'estimation de France Domaines. Aucun bâti ne sera touché.

2.5. Aménagements de la voie

2.5.1. Détails des travaux

La voie de bouclage projetée mesurera au total 625 m de long sur une emprise de 4 m de large entre la voirie du Domaine de Montfaraude et l'Avenue de Peygros. Elle s'appuiera sur le chemin en terre existant dans la partie Nord sur une longueur de 300m. La nouvelle voie aménagée dans la partie Sud consistera en une piste en terre de 325 m de long.

Sur la section nouvellement créée, des enrochements et des murs de soutènement seront réalisés afin de gérer la pente, conforter la voie et limiter son emprise au sol.

Les accès Est et Ouest de la voie de bouclage seront fermés à la circulation par des barrières. La voie ne sera ainsi accessible qu'aux pompiers, aux services communaux et aux propriétaires concernés.

2.5.2. Appréciation sommaire des dépenses

En dehors des frais de publication, les servitudes amiables établies n'ont donné lieu à aucune rétribution, qu'elle soit à l'instauration de la servitude ou annuelle.

L'estimation des dépenses est la suivante :

Travaux	280 000€ TTC
Acquisitions foncières	1 700€
Dépenses totales	284 700€ TTC

Le financement de l'opération est assuré par la commune.

3. Organisation de l'enquête publique

3.1. Prise de contact avec la préfecture

Le 29 avril 2022, je me suis rendue à la préfecture pour récupérer le dossier de l'enquête publique et parapher le registre A consacré à la procédure préalable à la D.U.P. Le second registre étant signé par le maire de Peymeinade.

Les dates de permanences retenues ont été les suivantes :

- Lundi 30 mai de 9H 30 à 12H
- Mardi 7 juin de 15H à 18H
- Lundi 13 juin de 9H30 à 12H

Ensuite, j'ai pris rendez-vous avec monsieur Benjamin Tchobanian du service Aménagement et Urbanisme de Peymeinade.

3.2. Visite sur site

Le 12 mai 2022, nous avons discuté avec Monsieur Tchobanian du projet, des raisons de la modification du tracé. Monsieur Tchobanian m'a précisé que la visite d'un écologue avait été prévue suite à une préconisation de la préfecture.

Puis, les points abordés ont plus particulièrement portés sur :

- L'affichage en mairie,
- La publicité dans des journaux locaux,
- Les relations avec les propriétaires des terrains concernés.

Une visite sur le site a eu lieu : après avoir roulé sur une route cahoteuse se terminant en piste et entourée d'une forêt relativement dense, nous nous sommes arrêtés près d'une maison (dite des infirmières). Monsieur Tchobanian m'a montré sur le plan, le point de départ de la piste, terrain pour le moment inaccessible, vu la densité de la végétation. Nous avons repris la voiture pour atteindre l'endroit où la piste aboutira et nous nous sommes arrêtés devant la porte fermée du lotissement de Montfaraude.

Monsieur Tchobanian a insisté sur la nécessité pour les secours incendie de ne pas se trouver face à deux culs de sac qui peuvent s'avérer dangereux en cas de départ de feu à proximité sans aucune solution de repli. L'aménagement de la piste forestière rendra l'intervention des pompiers plus aisée et facilitera l'évacuation des habitants, si besoin est.

3.3. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans un bureau de la mairie de Peymeinade à côté du service de la Direction de l'Aménagement et Urbanisme.

Le dossier de l'enquête publique était disponible à l'accueil. Les personnes pouvaient s'installer dans une grande salle de réunion pour écrire leurs observations.

3.4. Clôture de l'enquête publique

L'enquête s'est terminée le 14 juin 2022 comme prévu. J'ai laissé sur place le dossier afin que le maire puisse clôturer l'enquête publique. J'ai récupéré l'ensemble des documents le jeudi 16 juin 2022.

4. Constat et avis du commissaire enquêteur

4.1. Constat et avis sur la publicité de l'enquête publique conjointe

Elle a été faite, le 13 mai 2022 dans deux journaux : « Tribune Bulletin Côte d'Azur » et « Nice-matin ». Le 3/6/2022, une nouvelle parution a eu lieu dans les mêmes publications.

Une affiche a été apposée sur la porte de la mairie de Peymeinade.

Les personnes concernées par l'expropriation envisagée ont été informées par lettre recommandée avec accusé de réception datée du 12/5/2022. Un

formulaire à compléter était joint à cet envoi conformément à l'article R 131-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Monsieur Renaud RUFFIOT a répondu en complétant le formulaire le 28/05/2022, Madame Mylène RUFFIOT épouse MARCEL le 29/05, Madame Anne RUFFIOT et Monsieur Louis RUFFIOT le 30/5/2022. Madame Marie Eve Weygan a répondu le 31/05/2022.

La publicité de l'enquête a été faite conformément aux prescriptions légales.

4. 2. Constat et avis sur le dossier de l'enquête publique préalable à la D.U.P.

Le dossier d'enquête était constitué de 2 dossiers séparés : le premier concernait le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique, le deuxième rassemblait les documents concernant l'enquête parcellaire.

Une chemise intitulée « enquête publique » a été rajoutée avec la photocopie des avis d'enquête publiés dans les journaux, l'arrêté de l'enquête publique, les fiches de renseignements des propriétaires faisant l'objet de l'expropriation et le certificat d'affichage.

Le dossier d'enquête préalable à la D.U.P. comportait 5 pièces :

- Notice explicative
- Plan de situation
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses

La notice explicative (25 pages) présentait l'objet et le contexte de l'opération en montrant, avec des cartes, l'emplacement du projet, la topographie du lieu, et le classement du site en zones de danger moyen ou fort dans le Plan de Prévention Incendie de Forêt.

Les enjeux de la création de cette voie, justifiant la déclaration d'utilité publique du projet, étaient développés. Les différents schémas, directives, plans et programmes concernant la zone (D.T.A., S.C.O.T., P.L.U., P.A.D.D., S.U.P., P.P.R.) étaient déclinés et la conformité du projet avec ces derniers

était soulignée. L'inscription de cette voie de bouclage au P.P.R.I.F. de Peymeinade était rappelée.

Le contexte réglementaire était indiqué, les avantages et inconvénients du projet listés en tenant compte des incidences diverses (Contexte Humain, Environnement, Foncier, Paysage, Risques Naturels).

Le document précisait aussi, les nuisances possibles pendant les travaux et les mesures associées ainsi que les nuisances en phase d'exploitation (essentiellement atteinte au droit de jouissance des occupants, avec indemnisation de la parcelle cédée).

La présentation du projet avec la modification intervenue dans le tracé de la piste en raison de la déclivité du terrain était claire et précise.

Des informations juridiques et administratives complétaient le document et reprenaient l'objectif des enquêtes.

La notice permettait une bonne compréhension du projet, de ses répercussions.

Le plan général des travaux offrait une délimitation nette de l'implantation de ceux-ci.

Les caractéristiques principales des ouvrages étaient décrites succinctement : il s'agit essentiellement d' enrochements et de murs de soutènement réalisés pour gérer la pente, conforter le voie et limiter son emprise sur sol. De fait, la compréhension des travaux nécessaires était aisée.

L'appréciation sommaire des dépenses ne nécessitait pas un développement important.

4.3. Constat et avis sur le dossier d'enquête parcellaire

Le plan parcellaire montrait bien la situation de la parcelle concernée par l'enquête qui est coupée dans la partie Nord Ouest par le tracé de la piste envisagée.

L'état parcellaire répertoriait l'ensemble des propriétaires de parcelles sur lesquelles la piste va être créée, en différenciant, celles concernées par une servitude de passage ne faisant pas l'objet d'une acquisition, de la parcelle numérotée 1667, objet de l'enquête publique.

Dans l'état parcellaire, 5 propriétaires de cette parcelle sont mentionnés:

- Madame Anne RUFFIOT,
- Monsieur Gilles RUFFIOT,
- Monsieur Renaud RUFFIOT,
- Madame Mylène MARCELLE,
- Madame Marie-Eyves Weygan,

et une usufruitière Madame Suzanne, Emilienne ARHANT.

Le dossier comportait de même tous les documents prescrits pour les enquêtes parcellaires.

5. Observation du Public : Présentation des dires relatifs à la D.U.P.

Personne n'est venue lors de ma première permanence. Cependant, avant le début de l'enquête, une propriétaire en indivision Madame MARCEL s'était manifestée, en demandant à voir le dossier. Elle souhaitait, en outre, me joindre par téléphone. Comme Madame MARCEL n'habite pas le département, elle a été orientée, pour consulter le dossier, vers le site indiqué sur l'affiche de l'enquête publique. Vérification faite, ce site ne concernait que la publication du rapport final : aussi, le dossier a été publié sur le site de la mairie de Peymeinade. Les propriétaires en ont été avisés.

Lors de ma deuxième permanence le 7 juin 2021, j'ai récupéré 2 courriels reçus le jour même : tous deux étaient favorables à la Déclaration d'Utilité Publique. J'ai, de plus, réceptionné 1 courriel de Madame MARCEL Mylène concernant l'enquête parcellaire et plus particulièrement le montant de l'indemnisation.

J'ai eu également, un entretien téléphonique avec Mme MARCEL Mylène.

Le 8 juin 2022 Madame Marie SCHWEITZER DELEM a noté une observation sur le registre A. Elle a écrit une autre observation lors de sa venue à ma permanence du 13 juin. Ce jour-là j'ai reçu 4 autres personnes qui toutes ont inscrit des observations sur le registre A, excepté Monsieur et Madame AUBRY qui suite à notre entretien ont envoyé un courriel l'après-midi.

Madame MARCEL m'a de nouveau téléphoné.

Madame Marie SCHWEITZER DELEM a souhaité m'emmener voir dans le domaine de Montfaraude l'arrivée de la piste prévue. Lors de ma visite avec Monsieur Tchaubanian nous nous étions arrêtés devant l'entrée du domaine fermé par un portail électrique.

J'ai accepté et ainsi j'ai pu mieux appréhender le tracé de la future piste qui partant de la maison « des infirmières » débouchera en contre bas de la villa de madame SCHWEITZER DELEM rejoignant ainsi la route qui dessert le domaine (et donne elle-même sur le chemin de Montfaraude ouvert à tous). J'ai vu que cette piste se terminait en plein milieu du lotissement de Montfaraude d'où la crainte de certains habitants d'un va et vient important. Néanmoins, il est évident que cette voie de bouclage permettra une circulation plus facile pour tous les véhicules de secours entre les habitations du domaine et la maison « des infirmières ».

5. 1. Nombre de dires concernant l'enquête D.U.P.

4 dires ont été écrits sur le registre concernant la déclaration d'utilité publique, 2 émanent de la même personne. 7 dires ont été envoyés par courriel.

Au total, l'enquête a fait l'objet de 11 observations et 10 personnes se sont exprimées sur ce sujet.

5.2. Contenu des dires de l'enquête D.U.P.

Seuls les dires concernant cette première enquête sont présentés ici. Les autres sont répertoriés dans la partie concernant l'enquête parcellaire.

La référence de chaque dire indique le registre auquel ce dire est destiné (ici, A) et son ordre d'arrivée en comptant séparément les dires concernant l'enquête D.U.P., et ceux renvoyant l'enquête parcellaire. Le fait que l'observation soit écrite sur le registre ou le courriel n'a pas été retenu comme élément de classement car il ne constitue pas, pour moi, un élément discriminant.

Les dires sont les suivants :

A1 : A l'attention du commissaire enquêteur

Madame,

je suis très favorable à la réalisation de la voie de bouclage de Montfaraude. Cette voie est demandée par les services incendie depuis 2007 (PPRIF) afin de protéger les habitations existantes et futures et aussi les pompiers en cas d'intervention.

Cordialement, Laurent Mainelli

A2 : Monsieur le commissaire enquêteur,

La voie de bouclage objet de l'enquête publique visée en objet répond à un impératif de sécurité pour le quartier de Montfaraude.

En effet en cas d'incendie cette voie va permettre aux habitants de ce quartier ainsi qu'aux services de défense incendie, de disposer d'une possibilité de sortie dans le sens opposé aux vents dominants de Nord Ouest. Ce quartier ainsi désenclavé ne sera plus un cul de sac pouvant devenir un piège mortel.

Entièrement favorable à cette initiative de la municipalité de Peymeinade.

Propriétaire dans le domaine de Montfaraude.Société LMB RUIBET Jean Toche

A3 : Madame la commissaire enquêteuse,

Représentant la SCI Montfaraude, résidant 11 chemin de Montfaraude à Peymeinade et ayant cédé le droit de passage pour l'aménagement de la voie de bouclage inscrit au PPRIF, je confirme être tout à fait favorable à la réalisation de ces travaux afin que soit assurée la sécurité des riverains ainsi que la préservation de la forêt, en permettant aux services de sécurité contre les incendies de travailler dans de bonnes conditions et en sécurité.

Je vous prie de croire madame le commissaire enquêtrice en l'assurance de mes sentiments les meilleurs. Daniel Goyer

A4 : 8/06/2022 DFCI uniquement accessible aux POMPIERS et non aux propriétaires des terrains ouverts grâce à cette DFCI. Marie Schweitzer Delem

A5 : Bonjour Madame la commissaire enquêtrice,

Tout d'abord merci pour l'étude et la réalisation des dossiers sur l'enquête publique de la voie du bouclage du domaine de Montfaraude auxquels je suis favorable.

Je suis propriétaire d'un terrain sur le domaine et j'ai vraiment très hâte de voir la situation s'améliorer afin de pouvoir profiter de mon bien dont on m'a enlevé le droit de construire depuis 22 ans.

Veillez croire en mes sincères salutations, Philippe Pesci

A6 : Bonjour

Je tiens à faire part de mon avis très favorable à Madame la commissaire enquêtrice, au sujet de la DUP de Montfaraude, relative à la voie de bouclage du domaine de Montfaraude. Cordialement André Libres

A7 : Je confirme que la piste envisagée n'est pas appropriée à ce jour, au vu de la situation du domaine. Pour rappel le feu de 1986 a débuté dans le Tanneron et la piste envisagée ne servirait à rien (Mistral, vent du littoral...) Par ailleurs, faune importante, espèces protégées, tortues d'Hermann, Chevreuils..)

Impact sur le domaine « négatif » dévalorisant ce domaine. Tout particulièrement défavorable à ce projet. M. Dauria

A8 : 13/06/2022

Comment pouvez-vous m'expliquer envoyer une DFCI sur une route en pleine forêt d'où va arriver le feu (comme en 1986 venant de Tanneron et Auribeau) en fonction des vents thermiques qui viennent de la mer (effet thermique) orientation Sud et du Mistral qui vient de l'Ouest ?

Comment les pompiers acceptent-ils un tel PPRIF ? Je suis allée voir cette sortie, en pleine forêt non débroussaillée sur toute sa longueur, DFCI qui

demande un respect précis du débroussaillage, alors que le domaine n'arrive pas à faire respecter ces fameuses règles, et en particulier, par les personnes qui sont pour la DFCI ?...

La mairie promet des choses qu'elle ne respecte pas elle-même..

De plus, il y a une faune très importante : biches, grenouilles et tortues et chevreuils.

Coût important dans le budget communal qui a déjà du mal à boucler..

Plutôt que faire cette DFCI, merci de refaire la route du chemin de Montfaraude et de prévoir des élargissements de voie, et faire des ronds-points.

Cette DFCI va permettre une construction de différents projets qui va occasionner des dégradations dans la route et un va et vient important.

L'accès à tous les piétons, mobylettes, scooters et voitures même si interdit. Voir la DFCI de Peygros...

Un grand merci Madame la commissaire enquêteur pour toutes ces explications judicieuses, mais je reste sur ma position.

Domage de dépenser l'argent du contribuable à des endroits non nécessaires .Marie Schweitzer Delem

A9 : Je souhaite que ce chemin soit réalisé rapidement afin que nous sortions de l'interdiction de construire en sortant de la zone rouge. Claude Pesci

A 10 : Madame la Commissaire,

suite à notre entrevue de ce matin, nous vous confirmons par écrit que nous avons bien pris connaissance du projet de piste DFCI et que nous souhaitons porter à votre connaissances les conséquences directes et indirectes de la création de cette piste.

En créant cette piste, la fréquentation du massif forestier concerné augmentera et le risque d'incendie avec. De plus, il y a un risque important que la présence humaine porte préjudice à la faune sauvage. En effet, la population de tortues des Maures reste stable, mais son habitat est fragile et doit être protégé.

Cette piste devrait donc pouvoir être assortie d'un portail avec clé pompier et de clôtures afin qu'elle ne puisse constituer un sentier de promenade.

Après création de cette piste, les terrains seraient mieux protégés des incendies, mais pas de l'avidité destructrice des promoteurs sur cette zone naturelle privilégiée.

Le secteur Montfaraude pourrait sortir de zone rouge après révision du zonage PPRIF pour redevenir constructible, et c'est bien ça la principale inquiétude des habitants du Domaine de Montfaraude.

En effet le promoteur de l'époque est toujours actif, utilise systématiquement des méthodes à la limite de la légalité et la loi ne nous protège pas contre ses projets lucratifs.

Malheureusement, les faits des 25 dernières années nous l'ont déjà montré à plusieurs reprises et il nous annonce régulièrement qu'il souhaite nous spolier de nos biens.

Cela augure donc des batailles juridiques futures dont la mairie doit être avisée officiellement afin que nul ne puisse arguer, à l'avenir, de n'en avoir pas été averti.

Si la piste est créée et que la zone sort de la zone rouge incendie, nous ne pourrons alors plus compter que sur la vigilance des services concernés pour nous protéger, car nous sommes en position de craindre bien plus le promoteur qu'un éventuel incendie.

Cordialement M et Mme Aubry, Domaine de Montfaraude, Peymeinade

A 11 : Bonjour

je me suis rendu à la mairie de Peymeinade cet après-midi pour m'informer sur le projet de piste DFCI au domaine de Montfaraude.

En créant cette piste, la fréquentation du passage augmentera et par conséquence augmentera le risque d'incendie.

L'accès de cette piste ne devrait être accessible que par les habitants du domaine et les pompiers.

De ce fait il faut un portail avec clef pompier et des clôtures afin que cette piste ne puisse servir de sentier de promenade.

Après la création de cette piste, les parcelles seront mieux protégées des incendies. Cependant le lotissement de Montfaraude pourrait sortir de zone rouge, après révision du zonage PPRIF, pour redevenir constructible et ainsi ouvrir la porte à des constructions non compatibles avec le domaine actuel.

Cordialement François Bezat, 11 chemin de Montfaraude, Peymeinade

5.2.1. Analyse des dires

5.2.1.1. Dires favorables à la D.U.P.

Nombre dires	Numéro du dire	Arguments
3	A1, A2, A3	Sécurité. Fin de cul de sac pouvant devenir un piège mortel. Préservation riverains et forêts
2	A5, A9	Possibilité de construire. Fin zone rouge
1	A6	Aucun

6 dires sont favorables au projet. Un ne présente pas d'argument (A 6) les autres s'appuient sur la sécurité induite grâce au projet. 2 notent l'impact de l'aménagement de la voie pour rendre les parcelles constructibles.

5.2.1.2. Dires défavorables à la D.U.P.

1 dire (A4) ne donne aucun avis mais il émane d'une personne qui à travers une autre observation a montré qu'elle était défavorable à la D.U.P

Les arguments contre la D.U.P. sont les suivants :

Nombre de dires	N° des dires	Arguments
2	A7, A8	Contre PPRIF : Ce plan n'est pas adapté à la situation (ex : incendie de 1986).
3	A7, A8, A10	Faune protégée menacée par cette piste.
2	A10, A11	Plus de fréquentation, plus de risque d'incendie.
4	A7 A8, A10, A11	Effet négatif sur le domaine. Contre la construction de maisons que permettra ce projet, dégradation et va et vient, contre l'avidité du promoteur . Plus à craindre d'un promoteur que d'un incendie
1	A8	Actuellement non-respect du débroussaillage, la création de DFCl demande le respect du débroussaillage
1	A8	Dépense non nécessaire.
1	A8	Piste va être utilisée par les piétons, les scooters même si elle est interdite

Des propositions sont émises :

N°	Thème proposition	Proposition
A8	Voirie	Refaire la route du chemin de Montfaraude, prévoir élargissement de voie, faire des ronds- points
A8	Débroussaillage	Demander aux colotis de débroussailler
A5, A10, A11	Limitier accès à la piste	Assortir la création de la piste de l'interdiction accès aux riverains, portail avec clef pompier et clôtures afin qu'elle ne puisse constituer un sentier de promenade.

A la fin de l'enquête publique, j'ai envoyé un courriel au service de l'aménagement et de l'urbanisme de la ville de Peymeinade, en récapitulant les principaux arguments et les questions présents dans les différents dires. Les éléments de ce courriel concernent à la fois l'enquête préalable à la D.U.P. et

l'enquête parcellaire. **J'ai retranscrit ci-dessous uniquement les objections relatives à la D.U.P. ainsi que les réponses apportées par la mairie.**

5.3. Arguments contre la D.U.P. et réponses de la mairie:

Avant même de reprendre les interrogations et les craintes du public, il m'a semblé important de préciser dans mon courriel que l'argumentaire pour ou contre l'aménagement de cette piste porte non seulement sur l'utilité de l'opération envisagée, *le P.P.R.I.F. est approuvé (sauf dans 2 dire)*, mais sur ses conséquences en ce qui concerne la possibilité ou non de construire. Les personnes qui ont un projet de construction, se sont exprimées pour la D.U.P. , d'autres redoutent cette perspective. Aussi Il est nécessaire de clarifier la situation de ces parcelles (domaine de Montfaraude) après la création de cette voie de bouclage.

De même, il convient de clarifier l'usage de la piste et de préciser les mesures prises pour restreindre son usage permettant ainsi de respecter la faune, la flore et les propriétaires voisins.

Les arguments contre l'aménagement de la voie de bouclage, et les réponses de la ville à ces derniers sont les suivants :

1) Le PPRIF n'est pas adapté à la situation : la piste ne servirait en rien en cas d'incendie à cause, en particulier, de l'orientation des vents. Rappel de l'incendie de 1986. *Quel enseignement peut-on tirer de cet incendie ? Intérêt du PPRIF.*

Réponse de la mairie :

L'incendie de 1986, particulièrement violent, avait ravagé plus de 440 ha de forêt. Il s'était dirigé depuis la commune du Tanneron vers le massif de Peygros et Montfaraude poussé par les vents réguliers dans ce secteur. Les autorités avaient alors décidé d'engager l'élaboration de plusieurs PPRIF dans le pays grassois pour éviter toute nouvelle catastrophe de ce type.

Le PPRIF prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 juin 1997 a fait l'objet d'une enquête publique du 19 juin au 19 juillet 2006. Le principe de la voie de bouclage dans le secteur de Montfaraude n'a pas été remis en cause.

L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur l'opportunité de cette voie de bouclage mais de sa mise en œuvre. Néanmoins, la voie de bouclage comme définie dans le PPRIF a pour objectif d'améliorer l'accès et le passage des secours et de permettre toute évacuation simultanée des personnes menacées depuis/vers le chemin de Montfaraude et depuis/vers L'avenue de Peygros. Il s'agit donc d'un ouvrage en faveur de la sécurité publique.

Pour mémoire, le PPRIF constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au document d'urbanisme.

2) La piste menace des espèces protégées en particulier, des tortues. Une faune nombreuse et diversifiée sera perturbée.

Il faut noter que des mesures sont proposées (voir notice de présentation) le passage après les travaux d'un écologue est-il suffisant ?

Réponse de la mairie :

Comme le précise la notice, les terrains d'assiette du projet sont situés au sein du périmètre du site Natura 2000 Directive Habitats FR9301574 « Gorges de la Siagne ». Le projet n'entre dans aucune catégorie de la liste nationale des documents et manifestations soumis à évaluation des incidences Natura 2000 et ne fait pas non plus partie des projets soumis à évaluation des incidences Natura 2000.

Afin de s'assurer de la bonne préservation de la faune et de la flore, la commune a intégré les conseils et prescriptions émis par les services de la DDTM en vue de leur mise en œuvre.

A supposer qu'il y ait des tortues, il ne faut pas confondre une piste destinée aux services de secours avec une route ouverte à la circulation et un trafic de véhicules régulier. La création d'une piste ne devrait donc pas les perturber. En outre, en cas d'incendie, cette piste permettant une intervention plus rapide des pompiers assurera une protection accrue du massif et par conséquent de l'habitat d'éventuelles tortues.

3) Le débroussaillage n'est actuellement pas respecté, il ne le sera pas plus avec l'aménagement de la voie de bouclage. *Que faire pour que le débroussaillage soit respecté ?*

Réponse de la mairie:

Actuellement les obligations légales de débroussaillage (OLD) incombent aux propriétaires de terrains bâtis en zone urbaine de se défendre contre le risque incendie. Il s'agit de leur responsabilité. La police municipale effectue des contrôles réguliers avant chaque période rouge (fin juin > septembre) pour s'assurer du respect des OLD. Des mises en demeure sont ensuite adressées aux propriétaires n'ayant pas effectué les travaux de débroussaillage suivis d'amende si nécessaire. Le débroussaillage peut être mis d'office à la charge du propriétaire contrevenant.

Dans le cadre de la réalisation de la voie de bouclage, la commune aura l'obligation de créer et d'entretenir une bande débroussaillée de 50 m de profondeur côté espace naturel longeant la future voie. Ces travaux à la charge de la commune seront réalisés chaque année pour assurer le rôle de barrière contre la propagation des incendies.

4) Même si le passage de la piste est réservée aux pompiers et aux riverains, des piétons, des scooters et même des voitures l'emprunteront (Voir DFCI de Peyros). Plus de passage donc en fait plus de risques d'incendie, plus de perturbation pour la faune . *Comment limiter les passages ?*

Réponse de la mairie:

La voie de bouclage n'a pas vocation à devenir un sentier de randonnées ou de passage. Des barrières seront implantées à chaque extrémité de la piste pour éviter tout passage de véhicule non autorisé, comme c'est déjà le cas pour la piste Chemin du Tanneron. Seuls les services de secours, les services communaux et les propriétaires des terrains traversés par la voie de bouclage pourront bénéficier d'un accès.

Au-delà de ces bénéficiaires, les pouvoirs de police du maire pourront s'appliquer sur ces pistes en cas de besoin.

5) La piste va rendre constructible des parcelles qui actuellement ne le sont pas, et ceci provoquera une nuisance aux habitants déjà installés.

6) *Crainte d'un promoteur peu scrupuleux et de nombreux procès à venir*

Réponse de la mairie :

La création de la voie de bouclage représente avant tout une sécurisation des biens et des personnes face au risque incendie. Le domaine de Montfaraude à l'extrémité Ouest de la future voie de bouclage dont la constructibilité avaient été figée lors de la prescription du PPRIF en 1997 est actuellement situé en zone UD du PLU et Bo du PPRIF.

D'éventuelles constructions ne pourront être envisagées qu'à condition de respecter :

- d'une part les prescriptions du PPRIF avec la réalisation de la voie de bouclage de Montfaraude, objet de la présent enquête publique et à la charge de la commune mais également avec la création d'une voie périmétrale entre le massif et les constructions (voir règlement zone B0 du PPRIF).
- D'autre part de respecter les dispositions de la zone UD du PLU, zone de densité très faible assorties des prescriptions de la zone NATURA 2000.

Le PLU a été modifié et a restreint les possibilités de construction. Il n'y a pas de possibilités de construction à grande échelle mais uniquement éventuellement de quelques maisons individuelles sur des lots encore non bâtis.

Il est important de préciser que les terrains traversés par la future voie de bouclage ne seront en aucun cas rendus constructibles. Cela irait à l'encontre de la protection des biens et personnes prescrits par le PPRIF. C'est pour cette raison qu'ils sont en zone rouge du PPRIF et zone N du PPRIF. Aucune construction ni habitation n'est possible.

Le public de plus a émis des propositions :

1) La DFCI devrait être ouverte uniquement aux pompiers et non pas aux riverains (trop de passage). Cette piste devrait donc pouvoir être assortie d'un

portail avec clé pompier et de clôtures afin qu'elle ne puisse constituer un sentier de promenade.

Réponse de la mairie :

Des barrières aux extrémités de la piste sont déjà prévues avec accès limité (cf supra). Les clôtures ne pourront être implantées car constitueraient une gêne pour l'intervention des pompiers dans la lutte contre les feux.

2) Dépense chère pour un budget communal en difficulté: il vaudrait mieux améliorer la route du chemin de Montfaraude, prévoir des élargissements de voies, des ronds-points.

La mairie n'a pas répondu sur ce dernier point.

6. Observations concernant l'enquête parcellaire

6.1. Réponse au formulaire envoyé par la municipalité

Outre les documents renvoyés complétés, un acte de décès de Monsieur Gilles RUFFIOT le 17 juin 2019 a été envoyé par son fils et héritier RUFFIOT Louis.

Le décès de Madame Suzanne Émilienne ARHANT modifie aussi l'état des parcelles elle est, en effet inscrite comme usufruitière dans ce document.

Une copie de l'acte notarial daté du 17 juin 1970 concernant l'achat des parcelles par Monsieur André, Marcel, Georges RUFFIOT, ainsi qu'une copie de l'acte notarial du 6 avril 1998 indiquant la donation de ces parcelles a été jointe.

6.2. Contenu des dires concernant l'enquête parcellaire

4 courriels concernent l'enquête parcellaire. Ils ont été classés dans le registre B. De plus, j'ai reçu 2 coups de fils. Courriels et coups de fils proviennent de la même personne propriétaire en indivision de la parcelle concernée par l'enquête publique.

Les courriels envoyés comportent plusieurs documents, certains se recoupant j'ai choisi, afin d'en faciliter la lecture, d'effectuer une synthèse des informations contenus dans ces observations, tout en mettant en annexe l'ensemble des écrits reçus afin de pouvoir si reporter, si besoin est.

B1 (7 juin 2022): Madame MARCEL donne des informations touchant aux propriétaires : Décès de Madame Suzanne ARHANT usufruitière.

Elle développe par ailleurs les arguments suivants concernant l'expropriation envisagée :

- 1) Aucun accord amiable n'a été recherché par la commune.
- 2) Si la piste est construite, il est prévu que seuls les riverains pourront effectivement l'utiliser : comme les propriétaires de la parcelle n° 1667 objet d'expropriation souhaiterait éventuellement vendre leur parcelle voisine n° 1668 , il serait souhaitable de permettre aux nouveaux propriétaires d'accéder à cette piste, autrement le terrain serait enclavé. (L'hypothèse de Madame MARCEL est qu'un jour ces parcelles deviennent constructibles, elles l'étaient en 1960) D'où : demande de garanties de passage sur la piste.
- 3) Souhait de vendre l'ensemble des parcelles à la commune, le fait de couper un terrain en 2 par la création de la piste va diminuer l'intérêt et donc la valeur de son bien.
- 4) Cette opération d'intérêt public va, en fait, aussi favoriser des intérêts privés (ceux qui pourront construire) tandis qu'elle nuira aux intérêts des propriétaires de la parcelle expropriée.
- 5) La piste va être un équipement urbain et à ce titre l'indemnisation ne peut être celle retenue.

De plus, les chiffres concernant l'emprise de la route sont contradictoires : quelle sera la largeur réelle de la piste ?

L'observation 1 est accompagnée des documents suivants :

- photocopie de la lettre de la mairie du 12/05/2022 avertissant Madame Mylène Marcel de la mise en place de l'enquête publique .

- lettre (30/01/2017) à la mairie de Mylène MARCEL en réponse à une lettre de la mairie du 3/01/2017 . Dans cette lettre Madame MARCEL rappelle les divers courriers échangés avec la mairie. Si elle comprend l'importance du PPRIF, elle précise toutefois qu'il ne lui paraît pas logique pour privilégier l'intérêt général de porter atteinte à l'intérêt privé. Aussi, elle s'étonne que l'acte notarial envoyé par la mairie ne prévoit pas d'indemnité pour une servitude publique qui habituellement fait l'objet d'un dédommagement. De plus, cet acte notarial lui paraît incomplet, et elle voudrait avec sa famille être accompagnée d'un notaire pour comprendre exactement la portée de cet acte. Elle relève , en outre, l'absence de garantie quant au devenir de cette servitude et à la possibilité de faire traverser cette voie d'accès au cas où le terrain serait constructible. Elle regrette le manque d'information sur le PPRIF malgré ses demandes. Enfin, elle fait part de la procédure de mandataire judiciaire pour Gilles RUFFIOT son frère, et termine sa lettre en se disant ouverte à un terrain d'entente, prête à vendre le terrain qui auparavant était constructible.

- lettre (27/05/2019) de Madame MARCEL qui répond à la lettre de la mairie datée du 5/02/2019 qui faisait suite, elle-même, au courrier précédent de Madame MARCEL (daté du 2/02/2017). Dans son courrier, Madame MARCEL est étonnée de la lenteur de la mise en place du PPRIF ; elle souligne que l'éloignement et l'indivision concernant ses parcelles rendent la situation plus difficile ; elle réitère son souhait de sortir de cette situation par la vente de ses terrains. Elle veut un accord de passage d'une route sur le terrain avec garantie pour que ce passage ne fasse pas obstacle à une future vente des parcelles : elle précise qu'actuellement sa propriété n'est pas enclavée puisqu'en fait un chemin non référencé sur le cadastre coupe la partie Ouest du terrain : la voie de bouclage de Montfaraude constituerait une deuxième route. Elle indique qu'elle a été contactée par Messieurs TOCHE et RAYSSAC du lotissement de Montfaraude pour l'achat d'une partie de terrain car la constructivité de leur propre propriété dépend de la création de cette voie, ce qui l'amène par ailleurs à s'interroger sur le fait qu'un projet d'intérêt général puisse servir des intérêts privés. Sa proposition de vente est restée sans réponse. Elle aimerait le conseil d'un notaire car il lui est difficile d'évaluer les conséquences de cette servitude sur son terrain.

Enfin le dernier document est le document notarial proposé à sa signature comportant la servitude

B2 (9 juin 2022): envoi de documents par rapport aux besoins de servitudes

- lettre indiquant que dans le plan général des travaux envoyé en pièce jointe et se trouvant dans le dossier de l'enquête préalable à la D.U.P., le chemin d'accès à la parcelle n°1667 (objet en partie d'expropriation) est visible au départ de la piste, il traverse la bordure Ouest de la parcelle et rejoint la parcelle n° 1671 (Maison des infirmières). Ce chemin n'est pas noté sur le cadastre, il s'agit selon Madame MARCEL d'une servitude d'usage jamais remise en question. Ainsi, il existera avec la voie de bouclage 2 routes limitant la jouissance de cette partie du terrain.

La voie de bouclage constituera une sorte de barrière étanche empêchant l'accès à la partie Est de la parcelle 1667. Il est important de légaliser sur le registre des hypothèques l'accès à la totalité de la parcelle 1667 :

- par une autorisation d'utilisation de la voie de bouclage au même titre que les autres riverains

- par une servitude de passage sur cette partie de la voie de bouclage qui traverse le terrain. Madame MARCEL veut étendre cette servitude de passage aux propriétaires de la parcelle 1668 qui pourrait être vendue indépendamment de la parcelle voisine.

B3 (10 juin 2022): Courriel indiquant l'envoi de l'ensemble des courriers échangés avec la mairie, montrant selon Madame MARCEL, l'absence de recherche d'accord amiable de la part de la mairie, ce qui constitue un préjudice, car la loi n'a pas été respectée. Ses terrains redeviendront un jour constructibles (maisons alentours, canalisation à proximité, bientôt existence d'une route goudronnée).

- lettre (14 septembre 2016) de la mairie demandant la validation sur le projet d'acte pour la constitution de la servitude à créer dite « avec travaux, et le plan de ladite servitude ». Le projet de servitude et le plan des travaux sont joints à la lettre.

- lettre (5 octobre 2016) de Madame MARCEL à la mairie, refusant le projet de servitude.

- lettre (3 janvier 2017) de la mairie faisant part de son étonnement quant au refus de servitude et précisant les conséquences de cette décision (lettre envoyée à Madame MARCEL, Madame WEYLAND, Madame RUFFIOT Anne). La photocopie d'un mail datant du 26 septembre 2013 de Monsieur RUFFIOT Renaud donnant son accord pour le passage de la piste DFCI et la réponse au mail par la mairie rappelant que la commune n'envisage pas de contrepartie financière à cette servitude complètent cet envoi.

- lettre (30 janvier 2017) de Madame MARCEL à la mairie. Demande d'indemnité pour la servitude et d'accompagnement d'un notaire pour comprendre la portée de cet acte. Madame MARCEL indique que 2 appels téléphoniques sont restés sans réponse et qu'elle n'a eu accès au P.P.R.I.F. que récemment. Elle signale que son neveu est sous tutelle et donne le nom de la mandataire s'en occupant. Elle est toujours ouverte à toute discussion.

- lettre de la mairie (5 janvier 2019) soulignant l'acceptation de la servitude de passage par les autres propriétaires des parcelles concernées par la voie de bouclage. De plus, l'intérêt de cette piste dans la lutte contre les feux de forêt est rappelé. La mairie refuse d'acheter la totalité du terrain, car la réalisation du projet nécessite uniquement 102 m². En cas d'absence d'accord, une expropriation aura lieu et le juge calculera la valeur de la propriété en fonction de l'estimation proposée par France Domaine (entre 6 et 8€ le m² dans ce secteur).

- lettre de Madame MARCEL à la mairie (le 27 mai 2019) déjà envoyée dans l'observation précédente.

B4 (14 juin 2022): Madame MARCEL indique qu'elle est d'accord pour un processus de vente amiable. S'il s'agit de vente ou d'expropriation l'acte notarié doit obligatoirement comporter une servitude au bénéfice de l'ensemble des 2 parcelles. Si la parcelle 1668 est un jour vendue indépendamment de la parcelle 1667, les propriétaires de cette parcelle 1668 ne seront pas considérés comme riverains de la voie de bouclage et ne bénéficieront pas d'un droit de passage sur cette voie de bouclage.

Outre, une précision apportée sur les propriétaires et l'usufruitière de la parcelle, les courriels et les échanges qui ont eu lieu avec Madame MARCEL concernant à la fois l'emprise de l'expropriation, les nuisances causées par celle-ci et le souhait d'une indemnisation basée sur d'autres critères que ceux retenus par la mairie.

Même si beaucoup de ses arguments ne sont pas directement liés à la phase administrative de l'expropriation mais à la phase judiciaire, il m'est apparu important de les restituer et de voir comment y répondre afin que Madame Marcel voit son point de vue pris en compte : d'autant plus, qu'elle dénonce, dans tous ces écrits ainsi que lors de nos entretiens téléphoniques, l'absence de réponse et de considération portées à ses propos de la part de la mairie.

Aussi, j'ai envoyé un courriel au service de l'aménagement et de l'urbanisme de la municipalité de la ville de Peymeinade, en récapitulant les principaux arguments et les questions présents dans les différents dires. **Les éléments de ce courriel concernant uniquement l'enquête parcellaire ainsi que les réponses apportées par la municipalité sont retranscrits ci-dessous .**

6.3. Réponses de la mairie aux dires concernant l'état des parcelles

1) Aucun accord amiable n'a été recherché par la commune.

Réponse de la mairie :

Par courriel en date du 26/09/2013, les conjoints RUFFIOT ont fait part à la commune de l'accord de l'ensemble des propriétaires de la parcelle A n°1667 pour la constitution d'une servitude de passage suivi de la transmission du titre de propriété au notaire. Cet engagement a été remis en cause ce qui a donné suite à plusieurs discussions.

Un rendez-vous téléphonique s'est tenu le 26/06/2019 avec l'un des membres de la famille au cours duquel la commune a été informée qu'en 1969 les terrains avaient été acquis pour la somme de 65 000 F. Les conjoints RUFFIOT souhaitaient les vendre pour 80 000 €.

Les terrains en question ont une contenance de près de 6500m² en zone naturelle du document d'urbanisme et en zone rouge du PPRIF. Pour assurer la réalisation de la voie de bouclage, la commune de Peymeinade n'a besoin que d'environ 200 m², soit 3,50% de l'unité foncière.

La commune n'a pas pu donner suite à cette proposition pour 2 raisons :

- Elle ne disposait pas de la ressource financière nécessaire,
- Elle ne pouvait dépenser les deniers publics pour un bien dont elle n'avait pas l'utilité dans sa globalité et dont l'estimation des Domaines était nettement inférieure.

2) Si la piste est construite, il est prévu que seuls les riverains pourront effectivement l'utiliser : comme les propriétaires de la parcelle n° 1667 objet d'expropriation souhaiterait éventuellement vendre leur parcelle voisine n° 1668, il serait souhaitable de permettre aux nouveaux propriétaires d'accéder à cette piste, autrement le terrain serait enclavé. L'hypothèse de Madame MARCEL est qu'un jour ces parcelles deviennent constructibles (elles l'étaient en 1960) D'où : demande de garanties de passage sur la piste.

Réponse de la mairie :

Les parcelles A n°1667 et A n°1668 ont été classées en zone naturelle en 1983 lors de l'élaboration du Plan d'Occupation des Sols et maintenues en zone naturelle dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017. Elles sont classées en zone rouge au PPRIF depuis 2007 et sont intégrées dans le périmètre NATURA 2000. Il s'agit plusieurs contraintes réglementaires allant dans le sens de la préservation des espaces et des personnes et écartant toute possibilité de constructibilité.

Dans le cadre de la réalisation de la voie de bouclage, une servitude de passage depuis celle-ci vers la parcelle A n°1668 pourra être envisagée. Elle devra être à l'initiative des consorts RUFFIOT. En effet, la procédure de DUP ne porte que sur une partie de la parcelle A n°1667 (228 m²). Les consorts RUFFIOT resteront propriétaires du reste de la parcelle et pourront de ce fait constituer une servitude de passage sur la parcelle résiduelle leur appartenant (fonds servant) au profit de la parcelle limitrophe A n°1668 (fond dominant).

3) Souhait de vendre l'ensemble des parcelles à la commune, le fait de couper un terrain en 2 par la création de la piste va diminuer l'intérêt et donc la valeur de son bien.

Réponse de la mairie :

Voir réponse 1

4) Cette opération d'intérêt public va, en fait, aussi favoriser des intérêts privés (ceux qui pourront construire) tandis qu'elle nuira aux intérêts des propriétaires de la parcelle expropriée.

Réponse de la mairie :

Comme expliqué plus haut, le premier objectif de cette voie de bouclage imposée par le PPRIF est la sécurisation des personnes et des biens ainsi que la défense du massif forestier.

Les terrains actuels qui sont concernés par la voie de bouclage sont des terrains excentrés et non bâtis. Pour la propriété RUFFIOT, la piste n'impactera que 3,50 % de leur propriété. La commune assurera l'entretien permanent du terrain dans une bande de 50m.

5) La piste va être un équipement urbain et à ce titre l'indemnisation ne peut être celle d'un terrain en zone naturelle.

Réponse de la mairie :

La piste constitue un aménagement en zone naturelle en vue de la protection d'un massif forestier (zone N du PLU). A ce titre, il ne constitue pas un équipement urbain. En cas d'indemnisation, la commune se réfère à l'estimation des services des Domaines.

6) De plus, les chiffres concernant l'emprise de la route sont contradictoires : quelle sera la largeur réelle de la piste ?

Réponse de la mairie :

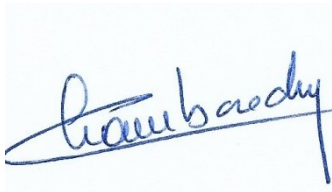
La piste aura une largeur de 4 m pour la circulation des véhicules de secours. La largeur globale de l'ouvrage (voie + soutènement) sera d'environ 8 mètres.

Suite à l'étude et à l'analyse du dossier, des observations du public et des réponses de la mairie, j'ai rédigé les documents suivants :

- 1) Conclusions motivées relatives à la D.U.P.
- 2) Conclusions motivées relatives à l'enquête parcellaire.

Fait à Nice le 11 Juillet 2022

Marie-Claude Chamboredon



Commissaire Enquêteur

