

Fanny AZAN-BRULHET
20 avenue Maréchal Joffre
06480 – La Colle-sur-Loup
Courriel : fannybrulhet@yahoo.fr
Tel : 06.81.77.02.36

La Colle-sur-Loup, le 27 juillet 2021

A l'attention de Madame Isabelle RODRIGUEZ,
Responsable du Service de l'Urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES

Vous avez déposé un dossier demandant l'ouverture d'une enquête publique portant sur une modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet.

Le Tribunal Administratif de Nice m'a saisi en qualité de Commissaire Enquêtrice inscrite sur la liste départementale des Commissaires Enquêteurs arrêtée par le Président du Tribunal Administratif de Nice le 15 décembre 2015, réactualisée en 2019. J'ai été désignée en qualité de Commissaire Enquêtrice, par le Président du Tribunal Administratif de Nice, le 03 juin 2021 pour une enquête allant du mardi 29 juin 2021 au vendredi 23 juillet 2021.

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au Service de l'Urbanisme de la commune de Villeneuve Loubet – 2 avenue des Rives – 06161 Villeneuve Loubet - aux jours et heures d'ouverture (8h30-12h00 et 13h30-17h00) du mardi 29 juin 2021 au vendredi 23 juillet 2021 inclus. Chaque administré a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête, ou me transmettre leur courrier pendant cette même période.

De plus pendant cette période, les intéressés ont aussi eu la possibilité de me faire parvenir leurs observations par lettre adressée à mon attention, par voies électroniques à l'adresse mail suivante : urbanisme@mairie-villeneuve-loubet.fr

Les administrés ont également eu la possibilité de me faire parvenir leurs observations oralement au cours de mes permanences les mardi 29 juin 2021, mardi 6 juillet 2021, et mardi 20 juillet 2021 de 9h à 12h.

Durant l'enquête, 19 personnes ont été consignées sur le registre. En outre, 28 documents ont été joints au registre d'enquête.

.....

Je vous rends destinataire de l'ensemble des observations et courriers recueillis sur le registre d'enquête. Les sollicitations ont été classées par thématiques tout en prenant en compte que des mêmes personnes ont déposé plusieurs courriers.

- **E28 : création d'un parking paysagé**

Courriers recueillis :

1. 09-07-2021 - Monsieur Yann LORION & Madame Nastaran GHADIMI
Madame AZAN-BRULHET,

Suite à votre demande, nous souhaitons mettre par écrit les points les plus importants de notre réunion du 06/07/2021 à 09:00h à l'Urbanisme de Villeneuve- Loubet. Nous sommes les propriétaires du bien situé au 24 Allée Saint Andrieu à Villeneuve-Loubet. Depuis 2016, nous avons investi dans l'achat et la restauration de cette ancienne maison abandonnée dans un quartier de villas individuelles en zone verte. Nous y avons déménagé de la Suisse en 2018.

Cependant, notre beau quartier entouré de bois a changé : dans le but de créer davantage de logements, plusieurs projets immobiliers ont été planifiés et réalisés autour de notre maison. En conséquence de quoi nous nous retrouvons entourés de béton. Bien que les nouveaux bâtiments n'aient été achevés qu'au cours des deux dernières années, ou que d'autres soient encore en cours de construction, il y a déjà un manque de places de stationnement : un signe de mauvaise planification ! De fait, dans le contexte actuel, la modification n°5 du PLU prévoit que deux terrains privés (AN 21 + AN 22 - le mien et celui de mon voisin M. Maillard) seront dédiés à des parkings (E.28) sur une surface totale de 3610m². Alors que les promoteurs optimisent leurs profits en construisant à R+3, nous trouvons injustifié de non seulement prendre sur nous la dévaluation de nos propriétés mais également, avec la nouvelle modification n°5 du PLU, de se retrouver dans l'impossibilité de vendre nos propriétés pour une valeur décente. Il est difficilement acceptable en tant que propriétaires loyaux de devoir payer pour des erreurs que nous n'avons pas commises et dont nous ne portons pas la responsabilité, ceci alors même que tous ces projets de construction du quartier n'ont été approuvés que récemment sans questionnement manifeste sur le problème des parkings. De surcroît, le choix du site E.28 pour solutionner ce problème nous semble hautement arbitraire : nous ne sommes pas dans une zone commerciale ou de loisirs ce qui rend la surface totale soumise à la contrainte (3610m²) disproportionnée. Nous n'avons jamais reçu le moindre préavis sur les intentions des différentes parties alors que l'occasion s'est présentée à maintes reprises. Ces dernières années ont vu se nouer des liens avec le Service Travaux qui entre autres est souvent venu sur notre propriété pour faire des études liées aux travaux d'amélioration sur la Montée Saint Andrieu.

D'autre part, avec nos voisins (parcelles AN 21,22,23,24), nous avons signé une promesse de vente avec un promoteur de la région en avril 2021. Ce fut l'occasion d'être conseillés par le service Urbanisme sur la situation de la construction. Même lorsque nous avons demandé directement si des modifications étaient prévues pour les lots AN 21, 22,23, 24, cette information d'importance capitale pour notre projet nous a été occultée. Nous nous demandons en conséquence de ce constat, de supprimer cette réservation E.28 proposée dans le PLU. La Montée Saint Andrieu est encore en pleine phase de planification et des places de parking pourraient y être spécifiquement incluses sur la rue. En outre, il existe d'autres zones vers le rond-point qui ne sont actuellement ni développées ni utilisées, ainsi qu'une zone non constructible qui pourrait éventuellement être ré-zonée sans conséquences aucune pour les parties engagées. Nous croyons fermement en l'existence d'un compromis qui satisferait toutes les parties, que ne conduirait pas à la ruine financière des acteurs les plus fragiles impliqués - en l'occurrence des familles comme la nôtre - et qui ne léserait pas non plus la mairie, notre communauté ou les promoteurs immobiliers. Le projet envisagé avec le promoteur sur nos parcelles avant qu'il y ait un emplacement réservé aurait permis de créer des logements de qualité qu'en R+1 ainsi que 30% de logements sociaux, dont la ville a grandement besoin. Nous vous remercions infiniment de prendre nos préoccupations au sérieux,

de comprendre la détresse dans laquelle nous nous trouvons et nous espérons que vous pourrez nous aider à rassembler tout le monde pour travailler ensemble à une issue positive.

Porteur de cet espoir, nous vous prions, Madame la commissaire d'enquêteur, d'agréer nos salutations les plus sincères,

2. 17-07-2021 - Monsieur Raymond MAILLARD & Madame Chantal KOSINSKI

Madame AZAN-BRULHET,

Suite à notre entretien mardi 6 juillet 2021 à 10h30 nous vous envoyons ce courrier pour vous faire part de notre désarroi et appuyer le mail de Mr Yann LORION notre voisin situé AN 21 qui explique nos problèmes communs concernant nos parcelles destinées à la construction de parkings. Nous sommes propriétaires du bien situé AN 22, 48 allée Saint Andrieu à Villeneuve Loubet nous habitons cette maison depuis 1989 soit plus de 30 ans mais nous voyant entourés aussi rapidement par tant de béton nous nous sommes résignés à partir malgré notre immense peine, nous voulions vieillir dans notre maison. Comme vous l'a dit Mr LORION et nous-mêmes, nous avons signé avec nos voisins terrains AN 23 et AN 24 une promesse de vente avec un promoteur en avril 2021 à l'issue de laquelle nous pouvions espérer vendre notre bien à un prix nous permettant de nous reloger décentement. Comprenant La Mairie de construire des logements sociaux et autres dont elle a tant besoin nous ne comprenons pas cette réservation E28 frappant subitement notre terrain et celui de Mr LORION alors que certaines zones alentour conviendraient. Nous sommes très affectés par cette modification N°5 du PLU qui remet en cause le projet de notre promoteur avec qui nous acceptions ce changement de vie, mais nous avons maintenant devant nous, à notre âge, un avenir angoissant, c'est la double peine. Comptant sur votre aide afin de trouver des solutions et nous redonner un peu d'espoir veuillez agréer Madame la Commissaire Enquêteur nos remerciements anticipés et nos sincères salutations.

3. 22/07/2021-Pitch Promotion – Construire l'avenir ensemble

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous vous remercions pour votre accueil lors de notre rendez-vous du mardi 20 juillet 2021. Comme convenu avec vous, dans le cadre de l'enquête publique, nous vous faisons part de notre réflexion concernant l'emplacement réservé numéro 28 figurant au plan de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme. Nous comprenons bien la situation actuelle concernant le stationnement dans ce quartier résidentiel. Nous souhaitons vous faire part de nos propositions pour trouver ensemble la meilleure solution pour la commune comme pour les propriétaires de terrains concernés.

- *Nous proposons la réalisation de parkings supplémentaires en extérieur en élargissant la voie départementale. Ces parkings seront en connexion directe avec les résidences déjà livrées.*
- *Aussi, il pourrait être envisagé la réalisation de ce « parking paysager » sur une parcelle plus éloignée de l'espace vert protégé dans le but de maintenir un environnement naturel qualitatif perceptible depuis la route départementale.*
- *Enfin, nous pourrions intégrer des stationnements dans notre résidence, permettant ainsi la réalisation du parking objet du ER28. Nous répondrons ainsi à l'objet de cet emplacement réservé. Ces parkings seront réalisés au sous-sol de notre résidence, dans une poche dédiée. Cette intégration en sous-sol permettrait de valoriser de manière importante la conservation des espaces verts. Les jardins ainsi créés en limite de l'espace vert protégé maintiendraient une cohérence naturelle sur le périmètre. Avec ce montage, la commune n'aurait pas à se porter acquéreur des fonciers et une vente des parkings déjà réalisés pourrait être envisagée.*

Nous savons que vous êtes toujours à la recherche de la meilleure qualité de vie pour les résidents actuels et futurs du quartier Saint Andrieu. Nous vous proposons de participer avec vous dans le cadre de l'élaboration d'un projet à l'intégration de l'emplacement réservé dans une future résidence. Nous espérons que vous comprenez notre démarche qui est proactive pour avoir ensemble la meilleure réponse.

Enfin, nous tenons à vous remercier pour la qualité de votre écoute et de nos échanges avec une grande franchise partagée.

Michel DEOUX et Thomas DEFRASNE

4. 22/07/2021-Monsieur LECOMPTE

Madame,

Suite à notre visite du 20 juillet 2021 à 9 heures à l'urbanisme de Villeneuve-Loubet, je me permets de vous écrire afin de vous exposer nos doléances. En effet, nous sommes propriétaires depuis juillet 2004 de notre maison. A notre arrivée, nous avons été conquis par la propriété qui était au milieu de zones vertes. Je comprends que la ville étant carencée au niveau des logements que le quartier est changé. Cependant trop c'est trop, nous avons maintenant un bâtiment de 4 étages devant nos fenêtres alors que c'était une zone verte qui a été détachée et un énorme bâtiment ainsi qu'un bâtiment de logements sociaux, nous rendent la vie insupportable. Je ne comprends pas que l'on ait laissé construire 4 résidences sans parking, nous sommes enclavés au milieu des immeubles rendant l'accès à nos propriétés difficiles.

C'est pour cette raison que nous avons décidé avec nos voisins de vendre à un promoteur immobilier nos propriétés AN 21, AN 22, AN 23 et AN 24. Je ne comprends pas que la ville ai décidé de faire des propriétés AN 21 et AN 22 des parkings car ce n'est pas de notre faute si les promoteurs des résidences avoisinantes aient préféré construire des appartements plutôt que des emplacements de stationnement. Il est inconcevable que les propriétés de Monsieur LORION et Monsieur MAILLARD soient transformées en parkings alors que la commune doit encore construire pour ne pas avoir de pénalités.

Le fait est qu'il existe des solutions autres que de « sacrifier » ces deux maisons pour des erreurs de promoteurs avides.

Je vous propose de mettre la montée Saint Andrieu en sens unique montant car la route est très large et de mettre des stationnements des deux côtés, cela permettrait en plus de ralentir les véhicules qui prennent cette voie pour un circuit automobile tout en permettant de rejoindre soit le village à droite soit à gauche pour la RN7 par l'avenue de la Bermone, de nombreux accidents ont eu lieu sur cette route puisque des barrières de sécurité ont été installées récemment.

De plus, il y a de nombreux espaces en face des constructions PROMOGIN (qui sont des parkings sauvages) ainsi que tout autour du rondpoint mitoyen qui pourraient convenir sans gêner aucun riverain.

Je vous demanderai donc de bien vouloir prendre en compte mes doléances ainsi que celles de mes voisins afin de pouvoir vivre en harmonie, et que personne ne soit lésés par ces décisions qui nous semblent trop radicales et injustes pour Monsieur LORION et MAILLARD. Il me semblerait juste d'adopter une autre position afin d'être équitable pour la ville et les citoyens.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. En l'attente, je vous prie de croire Madame le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma haute considération.

5. 23/07/2021-Madame GHADIMI

Je m'appelle Madame GHADIMI, et je suis la conjointe de Monsieur LRION, le propriétaire du bien, situé 24 allée Saint Andrieu à Villeneuve Loubet et je vous remercie encore une fois pour nous avoir accueillis le 6/07/2021 à 9h dans les bureaux de l'Urbanisme de Villeneuve-Loubet. Entre-temps, vous avez également eu l'occasion d'écouter nos voisins sur le sujet de projet de modification n°5 du PLU avec un emplacement réservé prévu sur notre terrain et celui de Monsieur MAILLARD, propriétaire du bien à côté de nous.

Aujourd'hui, les enquêtes publiques se terminent et j'aime bien prendre cette dernière occasion de vous écrire.

Comme vous l'avez vu, nous sommes tous des familles qui travaillent dur et qui ont réalisé leurs rêves de posséder leur propre maison dans un quartier tranquille entouré de bois. Au cours des deux dernières années, nous avons tous dû faire face à la transformation du quartier en raison du développement de grands projets immobiliers en R+3 autour de nous. Bien entendu, nous n'avons pas le droit que tout reste inchangé, nous n'avons pas le droit d'avoir une vue, un quartier tranquille, des forêts autour de nous ou quoi que ce soit d'autre. Mais compte tenu de la grande perte de valeur de nous propriétaires provoqués par les immenses changements suite ces grands projets immobiliers autour de nous, nous avons décidé tous ensemble que notre vie ici ne serait plus celle à laquelle nous aspirions et qu'il serait préférable de partir d'ici. Connaissant la grande pénurie de logements à Villeneuve Loubet, nous avons décidé ensemble de vendre à un promoteur local qui selon le PLU actuel peut réaliser des appartements de haute gamme en

R+1 ainsi que 30% de logements sociaux, dont la ville a grande besoin. Cette décision a été difficile pour nous tous, sachant que nos maisons seront démolies, mais nous étions tous conscients que c'était la seule option pour nous de compenser la lourde perte de valeur que nos maisons subiraient – aucun particulier n'aurait encore payé la valeur réelle de nos propriétés, qui sont clôturées par de grands immeubles de grande hauteur. En avril 2021 on a signé une Promesse de vente avec Pitch Promotion.

Lors de plusieurs consultations avec l'Urbanisme nous n'avons été informés d'aucun obstacle au projet de construction. Enfin, ce n'est que le 30/06/2021 que nous avons appris par le panneau d'affichage public les modifications prévues dans le PLU, qui envisage un emplacement réservé sur notre terrain et celui de notre voisin direct, M.MAILLARD, une surface totale de 3610m² - une décision pour résoudre un problème des stationnements dans notre quartier, un problème qui semble être apparu soudainement : bien que les projets de construction actuellement réalisés aient été approuvés et réalisés au cours des deux dernières années ou que d'autres soient encore en cours de construction, il y a déjà un manque de places de stationnement. Cela indique que les règles actuelles du PLU sur le nombre minimum de places de stationnement ne soient pas suffisantes. Ne parlons pas du fait qu'avec une simple décision comme le changement du PLU on joue si facilement avec le destin des citoyens et que l'on leur cache des décisions cruciales pour leur vie. Mais avec l'emplacement réservé prévu, notre projet de vente échoue et avec lui notre seule chance de compensation financière de cette misère – tandis que les promoteurs maximisent toutefois leurs profits en construisant à R+3 sans aucune conséquence pour leurs erreurs de planification.

Entre-temps, nous avons également parlé directement à l'adjoint à l'urbanisme M. PIACENTINO. Afin de résoudre le problème de stationnement dans le quartier, il est ouvert à un parking souterrain sur lequel seraient construits des logements. Nous avons suivi cette proposition avec espoir, et consulté un avocat spécialisé dans le droit de la construction. Malheureusement, une fois qu'un emplacement réservé est défini pour un parking paysager, aucun autre usage ne peut être construit sur ce terrain.

Bien sûr, nous sommes conscients de la complexité de la situation : la ville doit créer des logements, et pour cela, il faut aussi disposer de places de stationnement. La ville doit bien sûr protéger le bien commun de ses citoyens, mais aussi garder à l'esprit les intérêts des individus. Un emplacement réservé dans le PLU ne résoudra pas le problème dans son ensemble, mais seulement un parmi d'autres. Si notre ville s'efforce réellement de trouver une solution globale, celle-ci ne peut être garantie que si l'emplacement réservé est annulé et si nous, en tant que propriétaires, disposons, avec le promoteur et l'urbanisme, des libertés légales tant pour réaliser des places de stationnement que pour créer des logements pour la collectivité, et nous protéger de la ruine financière. Par ailleurs, la modification du PLU n'a pas augmenté le nombre minimal de places de stationnement pour les nouvelles constructions. Ce problème se reproduira donc dans tous les projets futurs. Madame l'enquêteur, je vous demande, dans votre rôle d'observateurs indépendants, de reconnaître impartialement ces doléances et de prendre la défense des citoyens loyaux que nous sommes. Votre objection décide de notre avenir. Nous sommes ouverts et engagés à mettre en œuvre des solutions conjointes avec la ville et un promoteur. Toutefois, nous ne pouvons le faire que s'il n'y a pas de restrictions en vertu du droit de la construction. Nous avons confiance en votre décision d'annuler l'emplacement réservé pour le bien de tous. Je vous remercie infiniment de prendre nos préoccupations au sérieux, de comprendre la détresse dans laquelle nous nous trouvons et j'espère que vous pourrez nous aider à rassembler tout le monde pour travailler ensemble à une issue positive.

6. 23/07/2021-Madame et Monsieur LECOMPTE

Suite à notre visite du 20 juillet 2021 à 9h à l'urbanisme de Villeneuve Loubet, je me permets de vous écrire afin de vous exposer nos doléances. En effet, nous sommes propriétaires depuis juillet 2004 de notre maison. A notre arrivée, nous avons été conquis par la propriété qui était au milieu de zones vertes. Je comprends que la ville étant carencée au niveau des logements que le quartier est changé. Cependant trop c'est trop, nous avons maintenant un bâtiment de 4 étages devant nos fenêtres alors que c'était une zone verte qui a été détachée et un énorme bâtiment ainsi qu'un bâtiment de logements sociaux, nous rendent la vie insupportable.

Je ne comprends pas que l'on ai laissé construire 4 résidences sans parking, nous sommes enclavés au milieu

des immeubles rendant l'accès à nos propriétés difficiles. C'est pour cette raison que nous avons décidé avec nos voisins de vendre à un promoteur immobilier nos propriétés AN21, 22, 23 et 24. Je ne comprends pas que la ville ai décidé de faire des propriétés AN21 et 22 des parkings car ce n'est pas de notre faute si les promoteurs des résidences avoisinantes aient préféré construire des appartements plutôt que des emplacements de stationnement. Il est inconcevable que les propriétés de Monsieur LORION et Monsieur MAILLARD soient transformées en parkings alors que commune doit encore construire pour ne pas avoir de pénalités. Le fait est qu'il existe des solutions autres que de « sacrifier » ces deux maisons pour des erreurs de promoteurs avides.

Je vous propose de mettre la montée Saint Andrieu en sens unique montant car la route est très large et de mettre des stationnements des deux côtés, cela permettrait en plus de ralentir les véhicules qui prennent cette voie pour un circuit automobile tout en permettant de rejoindre soit le village à droite soit à gauche pour la RN7 par l'avenue de la Bermone, de nombreux accidents ont eu lieu sur cette route puisque des barrières de sécurité ont été installées récemment. De plus il y a de nombreux espaces en face des constructions PROMOGIM ainsi que tout autour du rondpoint mitoyen qui pourraient convenir sans gêner aucun riverain ? je vous demanderai donc de bien vouloir prendre en compte mes doléances ainsi que celles de mes voisins afin de pouvoir vivre en harmonie, et que personne ne soit lésés par ces décisions qui nous semblent trop radicales et injustes pour Monsieur LORION et MAILLARD. Il me semblerait juste d'adopter une autre position afin d'être équitable pour la ville et les citoyens.

7. 23/07/2021-Maitre Brynjols BLAIS

Madame le Commissaire Enquêteur,

J'interviens auprès de vous dans le cadre de l'affaire citée en référence en ma qualité de Conseil de Monsieur Yann LORION et Madame GHADIMI.

Par arrêté n°2021-089 en date du 9 juin 2021, Monsieur le Maire de Villeneuve Loubet a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°5 du PLU approuvé le 26 septembre 2013, modifié le 17 mars 2015, le 11 février 2016, le 30 juin 2016 et le 25 septembre 2018.

Mes clients, propriétaires d'une parcelle cadastrée AN21, sise 24 allée Saint Andrieu, vous ont rencontré lors de cette enquête publique le 6 juillet 2021 à 9h. lors de cet échange, il a été évoqué la création de deux emplacements réservés sur les parcelles cadastrées AN21 et 22 dans le cadre de la modification n°5 du PLU actuel. Or, après consultation de l'actuel PLU, il apparaît que ces deux parcelles sont classées en zone UC : zone urbaine de moyenne densité, et qu'il n'existe actuellement sur celle-ci aucun emplacement réservé s'opposant à toute construction.

Dans le cadre de la modification n°5, la commune n'a pas modifié le zonage UC de cette parcelle, mais a cependant intégralement grevé celle-ci d'un emplacement réservé E28 pour la réalisation d'un parking paysager.

Il n'existe pourtant aucun commerce ni aucun équipement dans cette zone qui justifierait de la volonté politique de réaliser un parking dans cette zone. De même, les constructions alentours qui sont en cours de réalisation respectent scrupuleusement la réglementation en matière de stationnement, puisque les permis de construire ont tous été délivrés suite à l'adoption du PLU actuellement en vigueur, après sa modification n°4 en date du 29 septembre 2018. La commune a donc déjà pu parfaitement imposer ses obligations en matière de stationnement, sans qu'il ne soit nécessaire de venir anéantir le droit à construire sur la parcelle de mes clients. La seule explication à cet emplacement réservé semble donc être dans l'opposition à la réalisation d'une opération immobilière avec le promoteur choisi par mes clients, ce qui s'apparenterait à un véritable détournement de procédure.

Pour rappel, lors de l'acquisition de leur villa par mes clients en 2016, il n'existait autour de celle-ci aucune construction d'ampleur. Ces derniers ont réalisé d'importants travaux afin de réhabiliter cette villa qui tombait en ruine, et dont la valeur est aujourd'hui particulièrement élevée.

Puis, très récemment et depuis l'année 2018, plusieurs permis de construire autorisant la construction de bâtiments en R+3 ont été délivrés par la commune sur les parcelles alentours. En raison de l'édification de ces immeubles autour de leur propriété, l'environnement et le cadre de vie de mes clients s'est fortement

dégradé, de sorte que leur choix se porte aujourd'hui à la revente de leur propriété, afin de permettre à tout promoteur de suivre le choix de la commune d'urbaniser cette zone, suivant ainsi la nécessité de favoriser l'urbanisation du tissu urbain. Ainsi, après avoir conclu avec un promoteur un accord relatif à la vente de leur propriété pour y ériger un immeuble plus conforme au bâti environnant, mes clients se sont rapprochés des élus et du service de l'urbanisme afin de s'assurer qu'il n'existait aucun projet d'urbanisme concernant leur propriété.

Lors du mois d'avril 2021, soit il y a seulement 3 mois, il leur a été garanti que ces parcelles resteraient libres de toute réglementation coercitive, et un dossier de permis de construire a été évoqué en rendez-vous avec les services de l'urbanisme. Cependant, mes clients ont découvert après ouverture de l'enquête publique en juin 2021, soit moins de 2 mois après, que leur parcelle ferait l'objet de la :

- Création d'emplacement réservé E28
- Création d'espaces protégés diffus sur leur parcelle

Un tel changement de règle est parfaitement incompréhensible pour mes clients, bien que la création d'espaces verts ne leur pose pas de difficulté particulière. Un important sentiment de trahison politique demeure donc.

En effet, ce n'est qu'après avoir été informés par mes clients de leur souhait de vendre leur parcelle que les services municipaux ont grevé cette parcelle d'un emplacement réservé, en la rendant de fait parfaitement inconstructible. Cela s'apparente à un véritable détournement de procédure.

Au surplus, ces servitudes sont parfaitement injustifiées, ne font l'objet d'aucune motivation, elles ne sauraient donc être maintenues dans le cadre du projet de modification 5 du PLU. Mes clients entendent donc vous présenter les observations suivantes afin de vous démontrer l'erreur manifeste d'appréciation commise par les pouvoirs politiques, laquelle emportera nécessairement un avis défavorable de votre part relatif à cet emplacement réservé E28.

A. Sur l'absence totale de motivation de la création de l'emplacement réservé E28

Le rapport de présentation est parfaitement muet en ce qui concerne la création de cet emplacement réservé. Cet emplacement est simplement et uniquement évoqué en page 64 du rapport de présentation sans aucune mention ni motivation, et est reproduit ci-après :

Dessin.

Au surplus, aucun autre document dans le dossier soumis à enquête publique ne motive la création de cet emplacement réservé. D'autre part, la délibération du Conseil Municipal en date du 10 juillet 2021 prescrivant la procédure de modification n°5 du PLU ne contient pas non plus de motivation ou d'éléments d'explication relatifs à la création de cet emplacement réservé E28. Au regard de cette absence de motivation, je vous saurais gré de bien vouloir présenter un avis particulièrement défavorable relatif à l'établissement de cet emplacement réservé E28.

B. Sur l'absence de réflexion et de concertation relative à la création de l'emplacement réservé E28

Pour rappel, mes clients se sont rapprochés d'un Promoteur afin d'envisager une opération immobilière nécessitant une autorisation d'urbanisme. Dans ce cadre, ils ont questionné les services de l'urbanisme à compter du début de l'année 2021. Il leur a alors confirmé que cette parcelle n'était grevée d'aucune servitude et que les règles d'urbanisme n'étaient pas destinées à être modifiées à court ou moyen terme. Une demande de permis de construire a donc été évoquée en avril 2021. A cette date, aucun emplacement réservé n'était envisagé sur cette parcelle, sans quoi tout dépôt de dossier de permis de construire aurait été voué à l'échec. Le Promoteur retenu n'aurait donc pas engagé d'importants frais d'Architecte et de Conseils juridiques s'il avait été informé d'un hypothétique emplacement réservé venant grever cette parcelle. Cependant, dans le cadre de la présente enquête publique, au mois de juin 2021, tous ont eu la désagréable information en découvrant la création d'un emplacement réservé, nullement motivé, ne correspondant à aucun besoin public, et semblant simplement avoir été créé afin d'empêcher ce projet immobilier. Au surplus, la numérotation de cet emplacement réserve E28 démontre également que celui-ci n'était nullement envisagé, le numéro 28 correspondant à la dernière opération envisagée parmi les emplacements réservés cité dans les documents de l'enquête publique. Ce n'est donc qu'avec la volonté de nuire au projet proposé, sans aucune concertation,

et au moment du dépôt des documents soumis à enquête publique, que cet emplacement réservé a été créé. Cette absence de concertation, cette absence de réflexion générale, la création de cet emplacement réservé dans le plus grand empressement et le total défaut d'intérêt général lié à celui-ci feront que vous ne pourrez que vous opposer au maintien de l'emplacement réservé E28.

C. Sur le caractère démesuré de la superficie des emplacements réservés E28

De manière incompréhensible, la superficie retenue pour l'emprise de cet emplacement réservé est de 3610m², soit la totalité de la surface des deux parcelles contiguës cadastrées AN21 et 22, tel que cela ressort du tableau des nouveaux emplacements réservés :

Dessin.

Il n'existe cependant autour de ces parcelles aucun aménagement d'intérêt collectif, aucun commerce, aucune zone de jonction avec d'éventuelles lignes de transport en commun, aucun accès à la plage, aucun intérêt touristique, ni même aucun immeuble de taille conséquente pouvant justifier de la nécessité d'envisager la création d'un parc de stationnement d'une taille même raisonnable. Au surplus, comme l'indique le règlement de PLU de la zone UC, sont strictement interdits dans cette zone les constructions à usage industriel ou d'entrepôt commercial, les garages collectifs de caravanes, les parcs résidentiels de loisir et implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes. Le fait d'envisager la création d'un parc de stationnement dans cette zone est parfaitement incompréhensible. Enfin, il est également évident que les règles les plus récentes de stationnement ont toutes nécessairement été respectées lors de la construction des nouveaux immeubles, ces immeubles ayant été autorisés sous l'égide du PLU modifié en septembre 2018, lesquelles règles n'étant pas modifiées dans la modification 5. Cela démontre bien que ces règles de stationnement sont considérées comme étant suffisantes par les services d'aménagement de l'espace, et qu'il n'est nullement besoin de venir implanter un parc de stationnement au sein de cette zone. Encore plus incroyable, alors même que cet emplacement réservé ne saurait trouver aucune motivation, ce qui choque particulièrement est le caractère disproportionné de sa superficie. En effet, celle-ci est de 3610m², soit plus que le total de l'ensemble des autres emplacements réservés relatifs au stationnement sur le territoire de la commune.

Or les autres emplacements réservés de la commune à usage de stationnement ont les superficies suivantes :

- E2 n'a qu'une superficie de 570m²
- E16 fait 1920m²
- E17 fait 681m²

La superficie totale de l'ensemble de ces emplacements réservés relatifs au stationnement n'est donc que de 3171m², soit moins que le seul emplacement réservé E28 querellé !

Le juge administratif a déjà eu l'occasion de se prononcer sur la légalité d'un emplacement réservé de taille disproportionnée, en considérant qu'était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation la création d'un emplacement réservé d'une superficie non négligeable, sans justification par la commune de son parti d'aménagement et notamment de ses besoins constitue une erreur d'appréciation. La superficie retenue pour le seul parc de stationnement est proche de celle de la jurisprudence suscitée, ce qui démontre que la commune a bien commis une erreur manifeste d'appréciation en retenant une superficie aussi étendue. Au regard de ce caractère disproportionné, je vous saurais donc gré de bien vouloir émettre un avis défavorable à la création de cet emplacement réservé E28 et vous opposer au maintien de celui-ci.

Enfin, je vous rappelle que le projet envisagé par mes clients avec le promoteur sur ces parcelles aurait permis à la commune de remplir un triple objectif :

- Permettre la création de nouveaux logements de qualité, composés uniquement de R+1
- Permettre la réalisation de 30% de logements sociaux, la commune étant largement carencée sur ce point
- Compenser une dent creuse composée uniquement de villas au sein de nouveaux ensembles immobiliers en permettant l'installation de nouvelles familles sur le territoire de la commune.

Dès lors, au regard des développements qui précèdent, des pièces du dossier d'enquête publique, du maintien des règles de stationnement de la zone UC, du caractère public et privé que présentait le projet de mes clients, ainsi que de l'absence totale de motivation politique et d'intérêt général de l'emplacement réservé E28 envisagé, je vous saurais gré de bien vouloir émettre un avis défavorable au maintien de cet emplacement réservé E28 et de vous opposer à sa création.

- V23 : Elargissement du chemin du Figournas à 6.5m d'emprise, dont 3.25m depuis l'axe côté Villeneuve Loubet

Courriers recueillis :

8. 21/07/2021-Madame MICHE

Bonjour Monsieur,

Je m'oppose à l'élargissement du chemin du Figournas car cela apporterait beaucoup de bruit et de nuisances. Il y aura des eaux de ruissellement compte tenu de la pente et de plus, le chemin est sans issue... Villeneuve-Loubet est une vallée verte et il faut protéger les terres agricoles pour avoir une production de proximité. Avec mes remerciements et mes salutations distinguées.

9. 22/07/2021-Monsieur Olivier DOUSSAN

Bonjour Madame, Monsieur,

Nous souhaitons rajouter que nous nous sommes aperçus que sur le plan cadastral présenté à la mairie il y a d'autres erreurs que celle que nous avons noté sur le cahier d'observations :

- *Le périmètre en rouge constructible inclut les parcelles 56 et 59 sur lesquelles est bâtie la maison de Monsieur DENEUX (PC remontant à 2014). Sur plusieurs zones apparaissant en vert sont construites des maisons depuis plusieurs années. Ces erreurs peuvent fausser le jugement du citoyen et du commissaire enquêteur et nous voudrions savoir si une nouvelle enquête sera diligentée. Si notre cité est bien une ville verte, la zone des Hameaux du Soleil n'est pas la mieux lotie bien qu'une des plus habitées. Nous vous remercions de prendre en compte ces observations. Meilleures salutations, DOUSSAN Olivier et Hélène*

10. 22/07/2021-Monsieur Alexandre NIQUIN

Madame, Monsieur,

Suite au projet d'élargissement du chemin du Figournas qui est dans la modification n° du PLU, je souhaite faire part de mes observations. En effet, cela risque d'augmenter la circulation de véhicules autour de cette zone que j'emprunte souvent. De plus, la zone étant déjà très urbanisée d'éventuelles nouvelles constructions auraient un impact négatif sur l'environnement, le ruissellement des eaux pluviales et d'autres contraintes liées à l'augmentation du nombre d'habitants. Je vous prie de prendre en considération mes observations, vous souhaitant bonne réception. Meilleures salutations.

Alexandre NIQUIN

11. 22/07/2021-Monsieur et Madame DOUSSAN

Monsieur le Maire,

Nous nous sommes rendus hier 20 juillet au service urbanisme de la mairie de Villeneuve Loubet pour l'enquête publique sur la modification no5 du PLU concernant l'élargissement du chemin du Figournas

Nous nous permettons de joindre la photo du plan qui nous a été présenté.

Nous avons constaté avec étonnement que le plan cadastral n'était pas actualisé :

Les parcelles 54 et 87 au-dessus de notre maison sont présentées en zone verte alors que 2 villas sont construites depuis plus de 5 ans (permis de construire demandés en 2012).

Nous l'avons signalé aux commissaires enquêteurs qui nous ont dit que le plan cadastral était actualisé une fois par an. Manifestement ce n'est pas le cas.

Nous venons de nous apercevoir qu'il y a d'autres erreurs :

La zone encadrée de rouge montrée non construite enclave les parcelles 56 et 59 sur lesquelles est construite une maison (PC demandé en 2014) qui appartient à Monsieur Deneux.

D'autres zones vertes apparaissent sur lesquelles des maisons sont érigées depuis des années, est-ce normal ? Nous pensons que cela peut fausser le jugement des commissaires enquêteurs quant aux zones vertes et aux problèmes de ruissellement. De plus, ils n'étaient pas au courant que le chemin du Figournas est sans issue vers le bas, ne connaissant pas le quartier. Comme nous l'avons porté sur le cahier d'observation, nous sommes opposés à cet élargissement et aux conséquences futures. En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ce courriel, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

12. 22/07/2021-Madame MICHE

Bonjour Monsieur Le Maire,

Suite à l'enquête public. Je vous demande d'annuler l'élargissement du chemin du Figournas, sachant qu'il est sans issue... En cas de construction il y aurait beaucoup de bruit et de nuisances. Il y a plusieurs erreurs sur le plan cadastral qui n'est pas à jour. Aussi je demande à l'enquêteur de renoncer pour toutes ces raisons aux projets futurs.

Avec mes remerciements et mes cordiales salutations,

13. 23/07/2021-Monsieur DOUSSAN

A l'attention de Madame Fanny Azan, Commissaire Enquêteur.

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous revenons vers vous car nous avons plusieurs points à vous signaler concernant le plan cadastral présenté à la Mairie de Villeneuve Loubet et qui ne correspond pas au plan cadastral du service de la documentation nationale du cadastre, dont nous vous joignons une copie. Voici nos observations : la parcelle 96 est construite et nous ne comprenons pas qu'elle soit englobée dans le PMS A30. Il y a au minimum 4 parcelles construites, les parcelles 17 (agrandissement), 55, 53, 87, 96, 97 qui sont construites certaines avec piscine, ce qui augmente la densification de la zone, donc la circulation, le problème de l'évacuation des eaux, le problème environnemental... aucune zone verte n'est indiquée. Donc pour nous, le citoyen qui ne connaît pas le secteur concerné ne peut pas donner un avis. Nous renouvelons notre opposition à ce projet et nous vous demandons de tenir compte de nos observations. Nous sommes propriétaires de la parcelle 54.

14. 23/07/2021-Monsieur GUERIN

A l'attention de Madame la Commissaire Enquêteur,

En complément de mes observations écrites antérieures, je souhaite par la présente m'associer aux observations de Monsieur et Madame DOUSSAN, concernant le flou et les contradictions existant entre les données cadastrales et les caractéristiques réglementaires du zonage du secteur UD du Figournas : PMS et EVP. Il serait nécessaire de clarifier cette situation dans le strict respect de la loi et de l'égalité des administrés. Je vous remercie de bien vouloir y inviter les services de la commune.

15. 23/07/2021-Madame DUCLOT-CLEMENT

Monsieur le Maire,

J'ai été avertie par ma mère, Madame MESMIN-MEILLEURAT Joëlle d'une enquête publique concernant la zone UD de la commune et de travaux de construction à venir sur ce secteur. Même si je ne réside pas à Villeneuve Loubet, étant domiciliée sur la commune de Vence, j'interviens dans ce courrier en tant que nu-propriétaire des parcelles n°93-95-89 et 90, situées sur la route de la Colle. Après avoir consulté des documents en Mairie, j'ai pu constater de nombreuses incorrections dans le plan mis à notre disposition. Ces incorrections, sauf erreur de ma part dans la compréhension des documents car je ne suis pas professionnelle du secteur, omettent de nombreuses constructions et piscines. Or, le quartier est d'ores et déjà bien construit ; ces omissions, si l'on prend en considération le coefficient de zone verte, ce qui est je crois une obligation, pourraient justifier des projets de construction encore plus importants. C'est pourquoi, je souhaite que le plan proposé en Mairie soit revu et prenne en compte la situation réelle des terrains concernés.

Je vous renvoie au courrier de Madame MESMIN-MEILLEURAT qui fait la liste des éléments qui nous considérons comme erronés. En outre, je tiens à vous signaler mon désaccord concernant l'élargissement du chemin du Figournas et les projets d'urbanisation attenants. En effet et comme mentionné plus avant, ce quartier que j'ai connu « campagnard », s'urbanise, selon moi, à outrance. Les projets envisagés me semblent disproportionnés par rapport à la configuration actuelle. De plus, la quiétude appréciée de ce quartier se trouvera menacée par l'augmentation de la circulation, induisant pollution de l'air et nuisances sonores. Dans la même perspective, à une période où la transition écologique est une donnée majeure à la fois sociétale et politique, il me semble urgent de ménager des espaces verts et de limiter l'urbanisation galopante que connaît notre région. Les pluies diluviennes et l'absence cruelle de surface d'absorption provoquent des dégâts que vous n'ignorez pas et qui nous menacent de plus en plus. Il est désormais indéniable que le réchauffement climatique trouve l'une de ses sources dans la sururbanisation et ses conséquences. Il serait bon, pour notre commune et ses voisines, de penser à l'avenir et de laisser un peu de place aux terrains « vierges », ou tout du moins, d'exiger que les coefficients d'espaces verts soient respectés à minima...

C'est pourquoi, au terme de ce courrier, je demande que le plan soit corrigé par les services concernés et de prendre en considération les éléments réels d'urbanisation in situ. Je souhaite également que les projets de construction du quartier soient réexaminés et de nouveau soumis à une enquête publique, après que les corrections aient été faites. Enfin, j'aimerais que Villeneuve Loubet soit à la hauteur de son appellation « cœur nature de la Côte d'Azur ».

En vous remerciant pour l'attention que vous aurez portée à cette lettre, je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

16. 23/07/2021-Madame O'SULLIVAN

Je soussignée Madame/Monsieur SPATAFORA, née le 04 novembre 1955 à Nice demeurant au 70 avenue de la Colle – 06800 – Cagnes sur Mer.

Par la présente, nous sommes opposés au projet de l'élargissement du chemin du Figournas qui aurait pour conséquences :

- Dégradation du paysage, moins d'espace vert, augmentation du trafic routier qui est à saturation avec l'achèvement du centre commercial Polygone.
- L'axe routier Grange Rimade, avenue de la Colle, direction Colle sur Loup à partir de 8h est déjà à saturation, difficile de sortie des impasses pour rejoindre l'axe principal. Plusieurs accidents ont été répertoriés dans cet axe routier où la vitesse de circulation n'est pas respectée et les riverains ne se sentent pas en sécurité et d'une nuisance sonore, mal desservi concernant le transport public.

17. 23/07/2021- Madame MEILLEURAT

Monsieur le Maire, Monsieur LUCA,

Je suis la fille de Madame MESMIN-MEILLEURAT et la petite sœur de Madame DUCLOT-CLEMENT, je vous conseille de lire leurs lettres avant la mienne car elles décriront mieux la situation que moi. Je vais également tenter de ne pas utiliser les mêmes arguments... mais je suis entièrement d'accord avec l'ensemble de leurs ce qu'elles ont pu écrire. J'ai donc grandis à 200m des parcelles et de la route concernée. Je suis nu propriétaire des parcelles 57, 58, 89 et 90. Je ne vis plus à Villeneuve Loubet mais j'y retournerais certainement un nous, ne serais ce que pour les études de ma fille qui a actuellement 6 ans. Toutefois je descends régulièrement chez mes parents, passer quelques jours dans cette ville que j'affectionne réellement. Outre l'intérêt personnel que je peux avoir à ces constructions, je trouve que ce projet va à l'encontre de la principale préoccupation que l'on devrait avoir actuellement : à savoir la protection de l'environnement.

Je suis consciente de n'être certainement pas assez sur place pour juger de l'utilité de tels travaux, mais est ce que l'on ne devrait pas essayer de préserver le peu de nature restant ? ces habitations vont détruire des espaces verts. Des espaces agricoles qui oui, permettraient de nourrir vos habitants avec des productions locales. Ce qui est indispensable aujourd'hui. Pensons à nos enfants, en essayant de préserver le peu

de nature qui reste. La Côte d'Azur n'est-elle pas assez développée à votre goût ? La route nécessitera de gros travaux, ayant un impact carbone monstrueux que nous ne pouvons plus nous permettre d'émettre. Et ce pour notre petit confort afin que l'on passe 5 minutes de moins dans les embouteillages ? est-on obligé de continuer sur cette voie du confort à tout prix ? Ne devriez-vous pas, sur ces terrains agricoles, et je sais qu'il en reste peu aux alentours, créer une initiative écologique et citoyenne ? des jardins partagés, un potager bio pour l'école municipale, un jardin botanique... il me semble que les idées ne manqueraient pas. Je pense que ce terrain sera plein plus mis en valeur ainsi, pour l'éducation de nos enfants et la protection de notre environnement. Pour conclure j'aurais aimé que la route du Figournas ne soit pas prolongée et que ces terrains restent ce qu'ils sont : une zone agricole, un puit de verdure au milieu de la ville.

18. 23/07/2021-Madame VANDEN BORRE

Je viens, par la présente, dire mon incompréhension et ma désapprobation à l'élargissement du Chemin du Figournas et des aménagements qui s'en suivront. On nous dit de consommer sain, au plus près de chez nous et de favoriser notre agriculture et nos agriculteurs. Et là, ce projet va totalement à l'encontre de ce discours sans parler des nuisances qu'il va engendrer. Ce qui est verdure et culture va disparaître au profit du béton et de la circulation. Ne pouvons-nous pas garder et préserver ce que nous avons la grande chance d'avoir ?

19. 23/07/2021- Madame AMENDOLA

*Bonjour,
Vous trouverez ci-après mes observations concernant la modification n°5 du PLU de la commune de Villeneuve Loubet. Cela concerne le projet d'élargissement du chemin du Figournas. Elargir ce chemin va accroître la circulation dans ce secteur et certainement engendrer des nuisances comme des constructions supplémentaires et des problèmes liés à l'écoulement des eaux. Pour une commune comme Villeneuve Loubet dans laquelle je réside, je pense qu'il est nécessaire de maintenir les espaces verts en nombre et de ne pas agrandir les routes dans ce secteur.*

20. 22/07/2021-Madame MESMIN épouse MEILLEURAT

*Monsieur le Maire
Je viens d'être informée, tardivement, de l'enquête concernant, le projet de modification du PLU sur la zone UD de Villeneuve Loubet. Des amis ont été reçus par le Commissaire Enquêteur en présence d'une autre personne ? ils ont eu l'obligeance de me faire part de ce nouveau projet et de faire une photo du plan cadastral joint au dossier d'enquête publique. Je porte à votre attention que le plan cadastral ne correspond pas au plan cadastral du Ministère. Sur le plan de l'enquête publique, la partie quadrillée de rouge ne correspond pas à la réalité des terrains et des différents permis de construire accordés depuis plusieurs années. Je précise les anomalies sur le plan de l'enquête publique :*

- *La propriété de M et Mme DENEUX sur les parcelles 92 et 94 n'est pas dessinée*
- *Les parcelles 93 et 95 n'apparaissent pas sur le plan de l'enquête*
- *Les parcelles 96 et 97 sur lesquelles est construite la maison et la piscine de Mme SUE apparaissent inoccupées alors qu'elles sont dans la zone encadrée en pointillés rouges*
- *Toujours à l'intérieur de la zone en pointillés rouges, je remarque qu'un morceau de terrain appartenant à ma parcelle 90 a été attribuée à la parcelle 19*

*La parcelle 89 qui est une « cour commune » entre la 90 et la 88 n'est pas indiquée
En ce qui concerne les « zones vertes », elles fourmillent de façon surprenante.
Les parcelles 55 et 53 appartenant à M et Mme JASQUOT, la parcelle 87 sont non seulement portées en zone verte, mais les constructions et surfaces des piscines, terrasses, sont en zone verte... c'est une aberration. La parcelle 91 est en zone verte alors que la terrasse attenante à la maison la couvre partiellement. Sur la parcelle 48 appartenant à M.ATTIA, je ne vois pas la piscine alors que celle-ci a une trentaine d'années. Je peux déduire de tout cela que la surface des parcelles dites à construire avec 30% de logements*

sociaux ne reflète pas du tout la réalité. Je peux déduire que les zones vertes exigées pour ces terrains seront inférieures à ce qu'elles devraient être si l'on tient compte des autres zones vertes erronées. Cette lecture du plan cadastral étant la mienne, je peux supposer qu'il y ait d'autres oublis. Je m'interroge sur le fait qu'une ouverture d'enquête publique ait lieu sur la base d'un plan cadastral truffé d'oublis, dans le but d'une modification de PLU importante et impliquant la transformation d'un quartier résidentiel et agréable. Je peux m'interroger aussi sur le but véritable de cette modification. J'ai toujours été contre une correspondance entre le chemin du Figournas et l'avenue Antony Fabre, d'autant plus que cette liaison existe déjà avec la bretelle droite du même chemin. Mes raisons sont celle évoquées ci-dessous. Je trouve très regrettable que les enquêtes publiques aient souvent lieu pendant des périodes estivales ou autres de vacances. En conséquence, je m'oppose à ce plan cadastral. Je souhaite qu'il soit revu justement et soumis à une nouvelle enquête publique après correction. De plus, je ne souhaite pas l'élargissement du chemin du Figournas : cela augmentera la circulation, les bruits, la pollution olfactive et lumineuse, le danger pour nos enfants et petits-enfants, car maintenant déjà, la vitesse des utilisateurs n'est pas ce qu'elle devrait être. Les parcelles sont pratiquement toutes construites... les terrains seront, de fait, amputés de surfaces actuellement végétalisées. La faune et la flore seront mises en danger : il s'agit, pour moi, à l'heure actuelle de lutter, autant que faire se peut contre le réchauffement climatique d'une façon concrète. Lors des fortes pluies, l'écoulement des eaux est déjà important. Le chemin du Figournas est transformé en torrent, les champs sont plus ou moins sous l'eau... qu'en adviendra-t-il ? que de travaux à envisager ! les eaux pluviales arrivent dans le vallon jouxtant plusieurs propriétés et rejoignent l'avenue Antony Fabre... l'écoulement des eaux usées est inquiétant aussi : cela entraînera de gros travaux également car ces eaux usées passent sous le réseau des eaux pluviales avec des regards de temps en temps. Quel est le diamètre des tuyaux ? ces terrains, je les connais depuis toujours. Il serait extrêmement souhaitable que ce terrain reste un terrain agricole dans le cadre de l'indépendance alimentaire que vous préconisez et que vos administrés souhaitent.

21. 20/07/2021-Monsieur et Madame DOUSSAN

Quel est le but de l'élargissement du chemin du Figournas ? à notre connaissance le chemin est sans issue. Comment se fait-il que deux villas au-dessus de la nôtre n'apparaissent pas sur le plan et que la zone de ces deux maisons est en vert alors que ces maisons sont construites depuis 2014/2015 ? ce qui nous paraît « trompeur » pour toute personne ne connaissant la zone. De plus, nous ne savons pas quelle est la position de la colle sur loup, puisque la route apparemment appartient aux deux commune. Nous nous opposons formellement à ce projet qui va augmenter de façon très importante la circulation, les nuisances et que le terrain, le propriétaire M.SUE. Ne serait-il pas plus judicieux de donner à un agriculteur la possibilité de cultiver ? l'association terres de liens rachète en PACA des parcelles. Nous voulons comme les pouvoirs publics le souhaitent favoriser l'agriculture de proximité. Merci pour prendre en compte notre souhait ? notre maison perdra certainement de la valeur, nous sommes propriétaires depuis 24 ans et dans la commune depuis 40 ans. Nous aimons beaucoup notre commune.

22. 23/07/2021-Monsieur CHAPPUIS

Je souhaitais vous faire part de mes observations sur le dossier de modification 5 du PLU de la commune de Villeneuve Loubet concernant le projet d'élargissement du Chemin du Figournas. Je me sens concerné par cette modification habitant non loin de ce chemin et me rendant fréquemment sur cette commune. Je trouve qu'agrandir ce chemin ne va faire qu'accroître la circulation dans cette zone, ce qui ne me semble pas nécessaire. Ensuite, agrandir le chemin ne va faire qu'accroître la circulation dans cette zone, ce qui ne me semble pas nécessaire. Ensuite, agrandir le chemin va sûrement amener de nouvelles constructions dans le secteur. Cet endroit est un endroit qui dispose encre de quelques espaces verts qu'il serait souhaitable que la ville de Villeneuve Loubet conserve. La ville de Villeneuve Loubet dispose du label ville nature et je pense qu'agrandir les axes dans ce secteur va à l'encontre des objectifs environnementaux de la ville. Je suis ainsi opposé à l'agrandissement de ce chemin.

23. 23/07/2021-Monsieur LEJAN

Je vous écris la présente concernant la modification 5 du PLU de la commune de Villeneuve Loubet. Vous trouverez ci-après mes observations et mon opposition à ce projet. J'ai appris que la ville de Villeneuve Loubet avait pour projet l'élargissement du chemin du Figournas. Il me semble que ce n'est pas à l'image de Villeneuve Loubet d'agrandir ses rues dans des quartiers résidentiels. Cela va accroître le passage dans un secteur relativement calme. Par la suite, cela amènera certainement davantage d'habitation alors que ce quartier est déjà fortement urbanisé, sans parler de l'impact que cela pourra causer à l'environnement.

Dires sur le registre

24. 12/07/2021-Madame HOUZELLE

Nous ne sommes pas d'accord avec l'accessibilité aux toitures pour les raisons suivantes :

- *Ne pas augmenter nos charges de copropriété, déjà trop importantes*
- *Générer plus de nuisances : insécurité, bruit, agitation, propreté, non-respect de la tranquillité générale*

Le tout afin de préserver un cadre de vie sécurité ; verdoyant et donc agréable pour tout le monde.

-E26 & E8 : Création d'un parking public & création d'une voie de 14m d'emprise comprenant la réalisation d'espaces publics paysagers le long du boulevard de la batterie.

Courriers recueillis :

25. 20-07-2021 – Monsieur Jacques TEBOUL

Madame,

Je suis propriétaire des parcelles à Villeneuve-Loubet cadastrées :

AT100 Marina – 00ha23a79ca

AT101 Marina - 00ha07a35ca

AT3 Marina – 00ha23a96ca

AT4 Marina – 00ha09a52ca

AT5 Marina – 00ha08a67ca

AT9 Marina – 00ha34a55ca

Total surface: 04ha07a84ca

Ces parcelles actuellement constructibles sont visées par votre modification de PLU pour laquelle une enquête a été ouverte.

Je fais opposition à la modification du PLU concernant mes parcelles. Je tiens à vous rappeler que le terrain est loué depuis 30 ans, à un concessionnaire de bateaux, la délibération municipale a omis de rappeler que l'ancienne mairie dont le maire était Monsieur CAMOU avec la participation de Monsieur IPPOLITO qui faisait partie du conseil municipal, avait déjà organisé une stratégie pour rendre le terrain inconstructible. A la suite de cette décision, la cour d'appel a rendu un arrêt qui a sanctionné un des frères IPPOLITO qui faisait partie du conseil municipal et l'autre frère qui se trouvait au tribunal de commerce, ont organisé un complot en vue de me soumettre à une liquidation judiciaire pour me spolier de mes biens.

Je vous remets l'arrêt de la cour d'appel d'Aix en Provence pour vous démontrer le montage frauduleux qu'avait organisé l'ancienne mairie. A la suite de cet arrêt le préfet avait compris qu'il y avait un détournement, et a immédiatement abrogé la demande d'expropriation ainsi que la déclaration d'utilité publique d'un projet d'aménagement d'un parking communal. Je vous remets un jugement du tribunal administratif de Nice ou la requête de la commune de Villeneuve Loubet a été rejetée, copie de la décision du préfet annexée. Nous avons déposé le 11/06/2009 des conclusions pour excès de pouvoir, copie annexée, ce qui a amené le tribunal à annuler la demande de la mairie de projet de parking et d'expropriation par la suite. Ensuite, la mairie avait trouvé une autre stratégie pour récupérer le terrain à vile prix, ils ont ensuite trouvé une parade pour dire que les voies mulésiennes appartenaient à la mairie. Nous avons obtenu encore une fois le rejet de la requête de la commune de Villeneuve Loubet, copie annexée de l'ordonnance du 17/10/2008. Toutes ces procédures ont été initiées par l'ancien Maire Monsieur CAMOU qui n'en était pas à sa première tentative en vue de me détournée les droits à

bâtir du terrain. En annexe, en date du 18/03/2010, les conclusions de la mairie de Villeneuve Loubet et l'arrêt du 22/01/10. Le préfet a abrogé l'arrêté préfectoral du 12/01/2009 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement d'un parking communal. Je vous remets un jugement du tribunal administratif de Nice ou la requête de la commune de Villeneuve Loubet a été rejetée, copie de la décision du préfet annexée. Nous avons déposé le 11/06/2009 des conclusions pour excès de pouvoir, copie annexée, ce qui a amené le tribunal à annuler la demande de la mairie de projet de parking et d'expropriation par la suite. Ensuite la mairie avait trouvé une autre stratégie pour récupérer le terrain à vil prix, ils ont ensuite trouvé une parade pour dire que les voies mulésiennes appartenaient à la mairie. Nous avons obtenu encore une fois le rejet de la requête de la commune de Villeneuve Loubet, copie annexée de l'ordonnance du 17/10/2008. Toutes ces procédures ont été initiées par l'ancien Maire Monsieur CAMOU qui n'en était pas à sa première tentative en vue de me détourner les droits à bâtir du terrain. En annexe en date du 18/03/2010, les conclusions de la mairie de Villeneuve Loubet et l'arrêt du 22/01/2010. Le préfet a abrogé l'arrêté préfectoral du 12/01/2009 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement d'un parking communal. Une plainte pénale avait déjà été enregistrée pour abus de pouvoir et tentative d'extorsion de biens. Donc Madame, soit la mairie n'est pas informée des procédures qui avaient été engagées illégalement par Monsieur CAMOU, ancien Maire de Villeneuve Loubet et par l'ancien service d'urbanisme, et je ne crois pas que la nouvelle mairie, donc le maire Monsieur Lionel LUCA souhaite aller dans le même sens.

Donc Madame, je fais opposition au changement de destination du PLU concernant mes parcelles. Entre temps, j'ai eu une réunion positive avec le service urbanisme de la mairie annexe, à la demande de Monsieur le Maire, avec Monsieur PIACENTINO et Madame RODRIGUEZ, nous avons eu une discussion sereine et productive, sur le besoin en parking, réclamé par la copropriété Marina Baie des Anges. Monsieur PIACENTINO et Madame RODRIGUEZ m'ont précisé que la copropriété de Marina a un besoin urgent de parking, et m'ont conseillé de faire déposer par un architecte une demande de permis de construire, qui pourra être intégrée dans le cadre du site de Marina.

Je soutiens qu'il faut inclure pour la quantité de parking l'ancien permis que la mairie avait déjà accordé de 16000m² de tréfonds, copie annexée, que je soumettrai aux architectes, je demanderai au promoteur de se rapprocher de Monsieur CABANE, architecte, qui a déjà proposé à vos services un projet allant dans le sens de la commune.

Donc Madame, je vais faire préparer un projet par un architecte.

Nous sommes entièrement d'accords en plus de ce projet, et j'ajoute comme cela était exprimé en public à l'époque, et devant Madame DAVID et Monsieur Richard CAMOU, ils de me demandent de confirmer mon accord sur la cession de la parcelle de terrain nécessaire à la liaison avenue de la batterie, avenue Jean-Yves COUSTEAU suivant le plan, qui débloquerait utilement la circulation dans ce secteur, cette clause sera prévue dans le dépôt du Permis de Construire. Je vous confirme que cette clause sera prévue dans le dépôt du permis de construire et que cette bande de terrain de 750m² sera cédée à la mairie. Madame, je vous remercie de prendre en considération mon opposition pure et simple sur le changement de destination de mes parcelles, et d'enregistrer les pièces que je vous remets et de rappeler que nous nous sommes rapprochés de la mairie, pour leur donner satisfaction sur la construction de parkings. Madame, je vous rappelle pour information que par un arrêt de la cour d'appel d'Aix en Provence de 2008, que mon terrain, a été évalué à plus de 10 000 000 d'euros. En ce qui concerne le locataire, la société Harris Yachting nouvelle, est un parc à bateau donc le chiffre d'affaires est très important et il a un bail depuis 30 ans. Je fais le maximum pour aider Monsieur le Maire, Lionel LUCA, à construire un projet avec énormément de parkings mais il ne faut pas que ce soit à mon détriment, et celui du locataire. Madame, je rappelle que je ferai le maximum avec le promoteur pour aider le service d'urbanisme ainsi que Monsieur le Maire Lionel LUCA, pour que le promoteur dépose le maximum de parkings sous terrains, ainsi que de prévoir dans ce projet des logements sociaux.

Madame, je vous prie de bien vouloir prendre en considération mon opposition, et veuillez recevoir Madame l'expression de mes salutations distinguées.

26. 22/07/2021-Monsieur TREILLET
Monsieur le Maire,

*Dans le cadre de l'enquête publique du PLU modificatif n°5, nous vous sollicitons pour que des précisions soient apportées concernant la notion de « groupe d'habitations ». Cette notion impactant directement notre projet Greenwood pour lequel nous prévoyons de déposer un PCM prochainement.
Vous remerciant pour votre réponse, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.*

27. 23/07/2021-HARIS YACHTING

Suite à l'enquête publique du 29/06/2021 concernant la modification n°5 du PLU de la commune, je vous remercie de m'avoir reçu le 20/07/2021 à 11h30 et d'être à l'écoute de mes observations.

Comme vous le savez, la société Haris Yachting exploite deux terrains, respectivement la parcelle C n°2743 lot de copropriété numéro 12 correspondant à 21000/100000 millièmes du Ducal, d'une contenance cadastrale d'environ 3338m², dénommé « Petit Terrain » (référéncé E8/C) et les parcelles 2740, 2741 et 2742 d'une contenance cadastrale 4799m², dénommée « grand terrain » (référéncé E26/C – création d'un parking public). Ces baux commerciaux, signés les 17/08/1989 et 30/01/1990, sont régis par les articles 8 et suivants, du décret daté du 30/09/1953, qui prévoit expressément la durée de renouvellement et le droit à une indemnité d'éviction, sachant que nous payons des loyers très conséquents. L'activité principale qu'exerce la société Haris Yachting étant la commercialisation et le stockage, nous tenons à vous rappeler qu'elle s'intègre parfaitement dans l'esprit de la Marina et ce depuis 1970. Cette activité sert à de nombreux Marinlens ainsi qu'à l'arrivée de nombreux plaisanciers qu'ils soient français ou étrangers. Cet apport bénéficie à l'ensemble des commerces de la Marina. En outre, elle n'est ni bruyante, ni polluante. L'ensemble des travaux étant déportés sur le chantier naval BLEUMER. La décision de supprimer ces parcs d'environ 120 bateaux, obligerai à déplacer l'ensemble de la flotte sur un site de proximité avec toutes les conséquences techniques et financières. Le transport des bateaux se fait par remorque hydraulique dont le tirant d'air peut atteindre les hauteurs de 18m et une largeur d'environ 4m50. Sachant que certains navires ne pourront difficilement retourner à l'eau par les voies de circulation routière réduites depuis quelques années. De plus, certains navires sont entachés de problèmes administratifs.

-E16 : Création d'un parc de stationnement pour l'accès au bord de mer

28. 20/07/2021-Madame SOUY

Après avoir pris connaissance du dossier de modification 5 du PLU visant à autoriser la création d'un parc de stationnement pour l'accès au bord de mer (E16).

En qualité de résidente de la commune, je m'oppose à ce projet, et vous demande de bien vouloir revenir sur cette décision afin de l'annuler. En effet, propriétaire du terrain situé au 2 avenue du Loup depuis 1994 et, est ma résidence principale. Aussi, je compte sur votre compréhension pour faire le nécessaire en vue d'annuler ce projet en conséquence. Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

.....

Comme le prévoit la procédure, je vous remercie de répondre aux questions posées ci-dessous (synthétisant les demandes du public ainsi que mes interrogations) :

- ER28 : pouvez-vous m'indiquer le nombre de places de stationnement que vous souhaitez implanter ? pourquoi avoir choisi ces deux parcelles ? ces places de stationnement seront dédiées à quelle population et pourquoi? est-il possible de rendre cet emplacement réservé moins important afin de permettre aux administrés de réaménager cet espace et de construire de petits bâtiments ?
- ER24 : Pourquoi implanter l'emplacement réserve E24 a cet endroit ? Pourquoi ne pas

avoir choisi une parcelle vide, plane et plus grande ? quels seront les véhicules qui seront garés sur place ? et combien y en aurait-il ?

- V23 : quel est l'objet de l'élargissement du chemin du Figournas ? La Colle-sur-Loup a-t-elle aussi penser élargir sa voie ? et pourquoi puisque nous sommes dans une voie sans issue ?
- E26 & E8 : pouvez-vous préciser l'objet de ces deux emplacements ? Manque-t-il des places de stationnement ? et pour quelle population ?
- E16 : pouvez-vous préciser l'objet de ces deux emplacements ? Manque-t-il des places de stationnement ? et pour quelle population ?
- Plan cadastral : pouvez-vous me préciser que le projet de PLU et le plan Cadastral n'ont pas de liens directs entre eux ? aussi, pouvez-vous aussi me préciser que vous demanderez la mise à jour du plan cadastral cette année ?

Comme le prévoit la procédure, je vous remets le présent procès-verbal de synthèse et vous informe que vous disposez, à réception de ce courrier, d'un délai de quinze jours pour me produire un mémoire en réponse si vous le souhaitez. Vous pouvez aussi, si vous le souhaitez, me transmettre toute étude, réponse ou document complémentaire pouvant impacter cette enquête.

Fait à La Colle-sur-Loup, le 27 juillet 2021

Fanny AZAN-BRULHET



