



**MAIRIE DE PEYMEINADE**

**EXTRAIT**  
**du registre des délibérations du Conseil Municipal**  
**Séance du 28 septembre 2022**

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	29

**OBJET : Aménagement du centre-ville – ZAC « Espace Lebon » - Engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) conjointe à une procédure de cessibilité en vue de l'acquisition des terrains situés dans le périmètre de l'opération**

Le Conseil Municipal de la commune de Peymeinade, dûment convoqué le 21 septembre 2022, s'est réuni le mercredi 28 septembre 2022 en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire.

**PRÉSENTS :** M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - Mme Catherine SEGUIN - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE - M. Michel DISSAUX - Mme Aleth CORCIN - M. Pierre FAURET - Mme Andrée MARCKERT - M. Jean-Luc FRANCOIS - Mme Huguette LACROIX - Mme Evelyne HIRELLE - M. Christian PERTICI - M. Emmanuel REDA - M. Gilles CHIAPELLI - M. Christian LEBÈGUE - Mme Odile DESPLANQUES - Mme Fabienne WALLON - Mme Nathalie SAGOLS - M. Pierre-François DERACHE - Mme Clarisse PIERRE - Mme Sophie PERCHERON - M. Joseph MATTIOLI - M. Eric VIDAL - M. Didier MOUTTÉ - Mme Audrey MOUTTÉ.

**ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR :** M. Jean-Michel BATTESTI - M. Yann GAMAIN - Mme Laetitia INNOCENTI - Mme Patricia DI SANTO.

**POUVOIRS DE :** M. Jean-Michel BATTESTI à Mme Andrée MARCKERT - M. Yann GAMAIN à Mme Catherine LE ROLLE - Mme Laetitia INNOCENTI à M. Pierre-François DERACHE - Mme Patricia DI SANTO à M. Joseph MATTIOLI.

**SECRETARE DE SÉANCE :** M. Pierre-François DERACHE

**RAPPORTEUR : Jean-Luc FRANÇOIS**

### **SYNTHESE**

Par délibérations n°2019-032 et n°2019-033 en date du 20 juin 2019, le Conseil Municipal approuvait le dossier de réalisation et le programme des équipements public de la ZAC « Espace Lebon ».

Afin de mener à bien ce projet d'aménagement, il est nécessaire que soit maîtrisé l'ensemble des parcelles comprises dans le périmètre de la ZAC. La commune détient actuellement 94% du foncier.

La procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a vocation à assurer la faisabilité de l'opération dans le cas où les négociations amiables avec les propriétaires privés n'aboutiraient pas.

Par délibération n°2021-10 du 10 mars 2021, le Conseil Municipal a autorisé l'engagement de la procédure d'expropriation et la saisine du Préfet d'un dossier de demande de DUP valant arrêté de cessibilité. Or, pour permettre à la SAGEM, désormais autorité expropriante, d'engager les démarches nécessaires à l'acquisition du foncier par voie d'expropriation, la Commune doit délibérer au vu de l'avis du Domaine.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal d'abroger la délibération n°2021-010 en date du 10 mars 2021, d'autoriser la SAGEM à engager la procédure conjointe de Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC « Espace Lebon » et de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, d'autoriser la SAGEM à solliciter Monsieur le Préfet en vue de l'ouverture de l'enquête publique conjointe à ces deux procédures et de valider le dossier de demande de DUP valant arrêté de cessibilité vu l'avis des Domaines et le coût global de l'opération.

**Vu** la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001, dite loi MURCEF, et notamment l'article 23,

**Vu** le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2121-29 et L.2241-1, ainsi que les articles L1311-9, L1311-10 et L1311-12,

**Vu** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.110-1, L.121-1 et suivants, L.132-1, R.121-1 et suivants et L.131-1 et suivants, R.131-1 et suivants,

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.300-1, L.300-4, L.300-5 et suivants,

**Vu** la délibération n°160623-03 en date du 23 juin 2016 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation dans le cadre du projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC),

**Vu** l'arrêté n°AE-F09317P0040 de l'autorité environnementale, en date du 22 mars 2017, portant décision de dispense d'étude d'impact à la suite d'un examen au cas par cas,

**Vu** la délibération n° 2017-021 en date du 30 mars 2017 approuvant le bilan de concertation publique,

**Vu** la délibération n°2017-022 en date du 30 mars 2017 portant approbation du dossier de création de la ZAC et décision de création de la ZAC « Espace Lebon »,

**Vu** la délibération n°2018-005 en date du 21 février 2018 portant sur le choix du concessionnaire (la SAGEM) chargé de l'aménagement de la ZAC « Espace Lebon » et approuvant le traité de concession,

**Vu** la délibération n°2019-032 en date du 20 juin 2019 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC « Espace Lebon »,

**Vu** la délibération n°2019-033 en date du 20 juin 2019 portant approbation du programme d'équipement public de la ZAC « Espace Lebon »,

Vu la délibération n°2021-010 en date du 10 mars 2021 portant sur l'engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) conjointe à une procédure de cessibilité des terrains en vue de l'acquisition des terrains,

Vu délibération n°2022-063 du 28 septembre 2022 portant sur l'avenant n°1 du traité de concession

Vu l'avis du directeur des services fiscaux dit avis des Domaines, du 17 mai 2022, portant Estimation Sommaire Globale du montant d'acquisition des parcelles privées nécessaires à l'opération.

**Monsieur Jean-Luc FRANÇOIS expose au Conseil Municipal :**

**Considérant** que, conformément au traité de concession et en application de la délibération n°2021-010 en date du 10 mars 2021, l'aménageur a préparé le dossier d'enquête conjointe préalable à la DUP et a présenté le dossier en Préfecture,

**Considérant** que les services préfectoraux ont précisé, qu'en application du Code général des collectivités territoriales, les projets comprenant des acquisitions poursuivies par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique devaient être précédés d'une demande d'avis du service des Domaines sur laquelle les collectivités délibèrent,

**Considérant** que la délibération n°2021-010 en date du 10 mars 2021 ne faisait pas référence à l'avis du service des Domaines,

**Considérant** dès lors que ladite délibération doit être abrogée et qu'il est nécessaire que le Conseil Municipal délibère à nouveau,

**Considérant** que par un traité de concession d'aménagement en date du 30 mai 2018, la commune de Peymeinade a confié à la SAGEM la réalisation de la ZAC « Espace Lebon »,

**Considérant** que cette opération est fondée sur les principes d'aménagement et objectifs suivants :

- Retrouver une véritable centralité pour le centre-ville en conservant l'esprit « village » de Peymeinade ;
- Répondre à la demande de logement pour tous ;
- Favoriser le développement des activités commerciales et de services ;
- Offrir des lieux de rencontres avec des espaces publics accessibles à tous ;
- Améliorer les conditions de stationnement en centre-ville

**Considérant** que le programme global des constructions figurant dans le dossier de réalisation de la ZAC a été revu à la baisse et que la réalisation porte à présent sur environ 180-190 logements maximum dont la surface de plancher se répartit de la manière suivante :

- environ 42% de logements libres (accession)
- environ 20% de logements maitrisés (accession)
- environ 38% de logements locatifs sociaux (comprenant une résidence seniors)

**Considérant** que le programme des équipements publics dernièrement modifié prévoit désormais :

- des équipements publics d'infrastructure internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation du quartier dont les équipements principaux sont :
  - un parking public de 180 places
  - une place arborée
  - trois parcs d'environ 6300 m<sup>2</sup> au total.
- des équipements publics de superstructure répondant aux besoins de l'opération d'aménagement du quartier qui sont :
  - la construction de locaux de services publics (environ 500 m<sup>2</sup>).

**Considérant** que pour mener à bien ce projet d'aménagement, présentant un caractère d'intérêt général, il est nécessaire de disposer d'une maîtrise complète du foncier composant le périmètre de la ZAC,

**Considérant** que la commune est propriétaire de la quasi-totalité du foncier inclus dans le périmètre de la ZAC (94%) et que le reste appartient à quelques propriétaires privés,

**Considérant** que l'acquisition des parcelles restantes est nécessaire pour la concrétisation du projet (desserte de l'opération, stationnement et partie d'un parc public) et pour conserver audit projet un caractère d'opération d'ensemble cohérente,

**Considérant** que la SAGEM, concessionnaire de la ZAC, a pour mission de se rendre propriétaire des terrains restants à acquérir, que des premiers contacts avec les propriétaires privés ont été pris dans le courant de l'année 2018, qu'une acquisition amiable a eu lieu en 2021 et que les autres négociations sont toujours en cours à ce jour,

**Considérant** cependant que ces démarches amiables restent pour l'instant infructueuses et que l'intervention d'un arrêté de DUP de l'opération et d'un arrêté de cessibilité des parcelles à acquérir permettrait d'assurer la faisabilité de l'opération dans le cas où ces négociations avec les propriétaires privés n'aboutiraient pas,

**Considérant** qu'en application de l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'expropriant peut solliciter l'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la DUP et l'ouverture d'une enquête parcellaire lorsqu'il est en mesure, avant la Déclaration d'Utilité Publique, de déterminer les parcelles à exproprier, de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires,

**Considérant** que ces éléments sont d'ores et déjà connus et que l'engagement d'une procédure d'expropriation n'empêche en rien la poursuite de la négociation amiable avec les propriétaires, tant qu'une ordonnance d'expropriation n'est pas encore intervenue,

**Considérant** l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme selon lequel : « *Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation* ».

**Considérant** que par délibération n°2022-063 du 28 septembre 2022, portant sur l'avenant n°1 du traité de concession, le Conseil Municipal a décidé de confier à la SAGEM, aménageur, la procédure d'expropriation qu'elle mènera en son nom en qualité d'autorité expropriante,

**Considérant** de ce fait que la SAGEM pourra :

- saisir directement Monsieur le Préfet d'une demande d'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la DUP de l'opération de ZAC et à la déclaration de cessibilité des parcelles nécessaires,
- solliciter directement le prononcé de ces arrêtés à son profit,
- saisir directement le juge de l'expropriation durant la phase judiciaire (afin d'obtenir ordonnances d'expropriation et jugements en fixation des indemnités d'expropriation),

**Considérant** cependant que l'article 23 de la loi dite MURCEF indique que : « *III.- Les personnes mentionnées au I [collectivités locales et sociétés d'économie mixte notamment] délibèrent au vu de l'avis du directeur des services fiscaux. Lorsque le consultant est un concessionnaire, la délibération est prise par l'organe délibérant du concédant.* »,

**Considérant** que la SAGEM possède la qualité de concessionnaire et que sa décision d'engager les acquisitions immobilières nécessaires à la réalisation de la ZAC doit être éclairée par l'avis du Domaine et prise par l'organe délibérant de la collectivité concédante, autrement dit par le Conseil Municipal,

**Considérant** que l'avis du Domaine estime à 183.370 € indemnité de emploi comprise, la dépense d'acquisition du foncier nécessaire et que le dossier de DUP élaboré par la SAGEM a majoré ce montant à 214.000 € afin de tenir compte des imprévus et aléas de négociation pouvant survenir,

C'est pourquoi il est proposé au Conseil Municipal d'abroger la délibération n°2021-010 en date du 10 mars 2021, d'autoriser la SAGEM à engager la procédure conjointe de déclaration d'utilité publique de la ZAC « Espace Lebon » et de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, d'autoriser la SAGEM à solliciter Monsieur le Préfet en vue de l'ouverture de l'enquête publique conjointe à ces deux procédures et de valider le dossier de demande de DUP valant arrêté de cessibilité constitué par la SAGEM vu l'avis des Domaines et le coût global de l'opération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- **D'ABROGER** la délibération n°2021-010 en date du 10 mars 2021,
- **D'AUTORISER** la SAGEM à engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique de l'opération de la ZAC "Espace Lebon" et de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération,
- **D'AUTORISER** la SAGEM, concessionnaire de la ZAC « Espace Lebon » à solliciter Monsieur le Préfet en vue de l'ouverture de l'enquête publique conjointe à ces deux procédures (enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération),
- **DE VALIDER** le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique valant arrêté de cessibilité constitué par la SAGEM et annexé à la présente délibération, vu notamment le montant des acquisitions foncières, l'avis des Domaines et le coût global de l'opération,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires et notamment à signer tout document et acte nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**VOTE :**

**POUR : 23**

M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - Mme Catherine SEGUIN -  
M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE (2) - M. Michel DISSAUX -  
Mme Aleth CORCIN - M. Pierre FAURET- Mme Andrée MARCKERT (2) -  
M. Jean-Luc FRANÇOIS - Mme Huguette LACROIX - Mme Evelyne HIRELLE -  
M. Christian PERTICI - M. Emmanuel REDA - M. Gilles CHIAPPELLI - M. Christian  
LEBÈGUE - Mme Odile DESPLANQUES - Mme Fabienne WALLON - Mme Nathalie  
SAGOLS - M. Pierre-François DERACHE (2) - Mme Clarisse PIERRE.

**CONTRE : 6**

Mme Sophie PERCHERON - M. Joseph MATTIOLI (2) - M. Eric VIDAL -  
M. Didier MOUTTÉ - Mme Audrey MOUTTÉ.

Fait en séance, les jour, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents.

Peymeinade, le 28 septembre 2022

Le Maire,  
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE

Le Secrétaire de séance,  
Pierre-François DERACHE



Accusé de réception en préfecture  
006-21060053-2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022



# **ZAC ESPACE LEBON – PEYMEINADE (06530)**

## **Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

## **Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC Lebon à Peymeinade et parcellaire en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à sa réalisation**

Conformément à l'article R 131-4 du code de l'expropriation, l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire sont menées conjointement.

Aussi, le présent dossier porte sur une enquête publique unique regroupant l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

### **COMPOSITION DU PRESENT DOSSIER :**

**A – Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique** portant sur le périmètre du projet de la ZAC LEBON composé de :

1. Une notice explicative ;
2. Le plan de situation ;
3. Le plan général des travaux ;
4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
5. L'appréciation sommaire des dépenses ;
6. Annexes :

-Annexe 1 : Avis de l'Autorité Environnementale et Etude faunistique et floristique du 22 mars 2017

-Annexe 2 : Délibération du conseil municipal n°2017-022 du 30 mars 2017 approuvant la création de la ZAC –

- Annexe 3 : Courrier de notification du 22 juin 2018 désignant la Sagem en qualité de concessionnaire de l'aménagement de la ZAC par délibération du conseil municipal n°2018-005 du 27 février 2018 et son avenant en date du.....

-Annexe 4 : Délibération du conseil municipal n°2019-32 du 20 juin 2019 approuvant le dossier de réalisation modifié de la ZAC

-Annexe 5 : Délibération du conseil municipal n°2019-33 du 20 juin 2019 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC

-Annexe 6 : Délibération du conseil municipal n°..... du..... décidant d'engager la procédure d'expropriation d'utilité publique ainsi que le montant des acquisitions à réaliser

### **B – Dossier d'enquête parcellaire**

1. un plan parcellaire des terrains concernés ;
2. un état parcellaire indiquant la liste des propriétaires établi à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022

Accusé de réception  
005-21060053-2022-926-D11-2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022



# **ZAC ESPACE LEBON – PEYMEINADE**

## **Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

### **I. NOTICE DUP**

Accusé de réception en préfecture  
006-21060953-20220928-DEL2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022

PEYMEINADE – ZAC ESPACE LEBON

DOSSIER D'ENQUETE  
PREALABLE A LA DUP

NOTICE EXPLICATIVE

W&A WILMOTTE & ASSOCIÉS ARCHITECTES



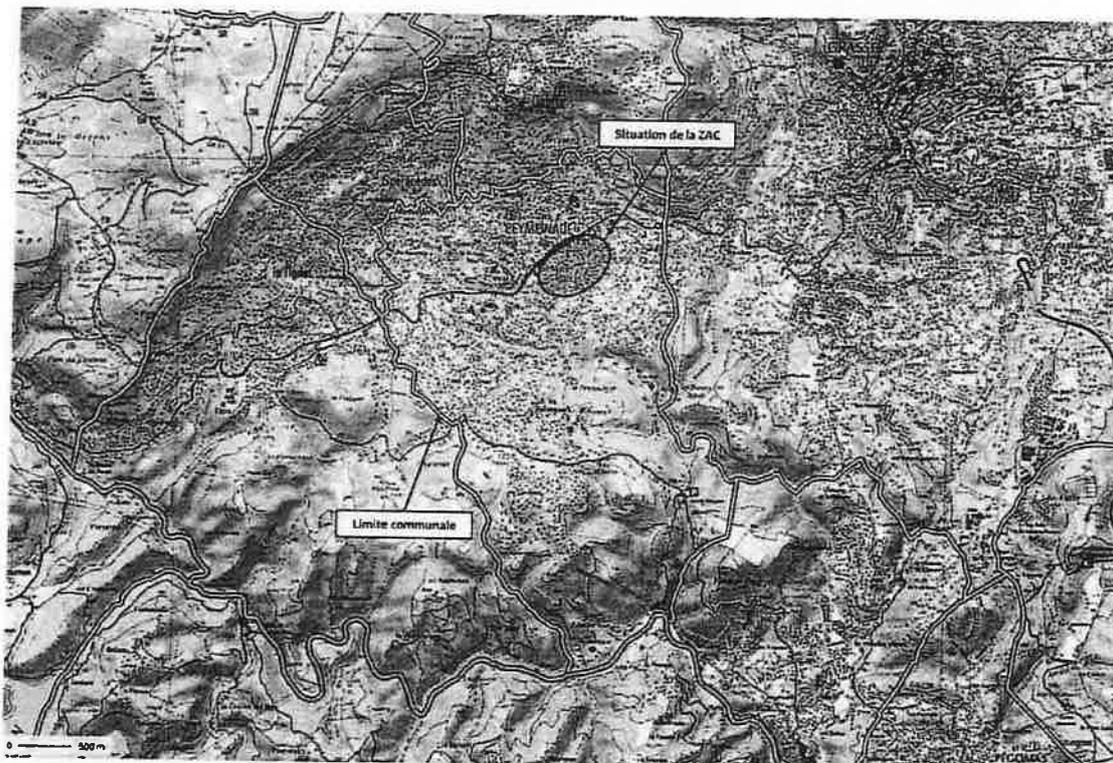
## SOMMAIRE

1. Objet de l'opération – indication de l'insertion de l'enquête publique dans la procédure administrative relative à l'opération .....	3
2. Composition du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (d.u.p) .....	6
3. Mention des textes régissant l'enquête publique .....	7
4. Organisation et déroulement de l'enquête .....	8
5. Programme prévisionnel de l'opération .....	10
6. Raisons pour lesquelles le projet soumis à enquête est retenu .....	12
6.1 - les enjeux du projet .....	12
6.2 - les objectifs et les orientations d'aménagement du projet .....	12
7. Définition du périmètre de d.u.p .....	19
8. Le site et son environnement .....	20
9. Le site et son état foncier .....	23
10. Justifications du caractère d'utilité publique de l'opération .....	23
11. Mesures prises pour limiter les effets de la procédure d'expropriation .....	34
12. Annexes .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

# 1. OBJET DE L'OPERATION – INDICATION DE L'INSERTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE À L'OPÉRATION

Le site de projet est situé au cœur de l'espace urbanisé de Peymeinade, en centre-ville. Il s'étend au Sud de l'avenue de Boutiny qui traverse le territoire d'Est en Ouest. Il présente une superficie de 2 ha environ.

L'opération, du fait de son ampleur et de sa situation, renvoie nécessairement à la vision de l'évolution de la commune et de son centre-ville pour les 20 prochaines années.



A l'échelle de la commune, via le travail sur le PLU, des besoins en accueil de population, et donc de logements et d'activités, ont été définis. De plus, la commune est actuellement en situation de déficit de logements sociaux. Le site de projet centre-ville est le secteur majeur de réponse à ces besoins sous maîtrise d'ouvrage publique.

A l'échelle du centre-ville, une dynamique de restructuration est en réflexion et imbrique plusieurs projets qui permettent :

- Une requalification des espaces publics,
- Une optimisation des parkings en centre-ville,
- Une amélioration des liaisons piétonnes,
- La construction de nouveaux logements (dont une part de logements sociaux contribuant à la résorption de la situation de déficit de la commune),
- De nouveaux espaces publics et culturels.

Le site de projet s'inscrit dans cette démarche. Son positionnement géographique en accroche directe sur l'artère centrale de l'avenue de Boutiny permettra de réaliser à terme une extension du centre-

ville en poursuivant les objectifs suivants :

- Créer avec un véritable « cœur de ville » en complément de l'aménagement de la place du Centenaire,
- Retrouver une véritable centralité pour le centre-ville en conservant l'esprit « village » de Peymeinade ;
- Répondre à la demande en logement pour tous ;
- Favoriser le développement des activités commerciales et de services ;
- Retrouver des lieux de rencontres avec des espaces publics accessibles à tous ;
- Assurer les conditions de stationnement en centre-ville

L'opération s'intègre dans une réflexion globale sur l'avenir du centre-ville et de la commune réfléchie depuis de nombreuses années :

- Depuis 2008, la commune travaille sur la notion de développer son centre-ville comme site de développement stratégique, à travers son PLU et les premières acquisitions foncières sur le secteur,
- En 2013, une étude de pré-opérationnelle est finalisée qui pose les grands principes de l'aménagement,
- Le dossier de création de la ZAC est approuvé en Conseil Municipal en date du 30 mars 2017,
- Le choix du Concessionnaire, la SAGEM, est approuvé en Conseil Municipal en date du 27 février 2018,
- Le dossier de réalisation de la ZAC et du programme des équipements publics sont approuvés en Conseil Municipal en date du 20 juin 2019,

Dans ce cadre, l'opération nécessite l'acquisition de terrains nécessitant la mise en place d'une procédure de déclaration d'utilité publique (D.U.P.).

Depuis plusieurs années, une procédure de négociations du foncier à l'amiable a été lancée permettant l'acquisition de près de 94% du parcellaire. Cependant, au cas où un accord amiable ne pourrait intervenir sur les dernières parcelles à acquérir, une procédure d'expropriation doit pouvoir être mise en œuvre. C'est pourquoi il est nécessaire que les acquisitions ainsi que les travaux d'aménagement de ce projet soient au préalable déclaré d'utilité publique.

La DUP intervient à la suite d'une enquête publique préalable, si le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente. Elle résulte d'un arrêté pris par le préfet, qui est en charge de la procédure de DUP pour justifier l'expropriation de certains biens et droits réels immobiliers.

Conformément à l'avenant n°1 du traité de concession en date du .....approuvé par délibération du... la SAGEM, aménageur est bénéficiaire de l'expropriation et est chargée de mener toutes les démarches relatives à cette procédure.

La procédure d'expropriation se déroule en deux phases.

Tout d'abord, la phase administrative, qui est constituée d'une enquête conjointe valant enquête publique (volet utilité publique) et enquête parcellaire (cessibilité des biens susceptibles d'être expropriés).

Ensuite, la phase judiciaire qui est constituée de la phase d'expropriation à proprement parler (ordonnance d'expropriation, fixation des indemnités, etc.).

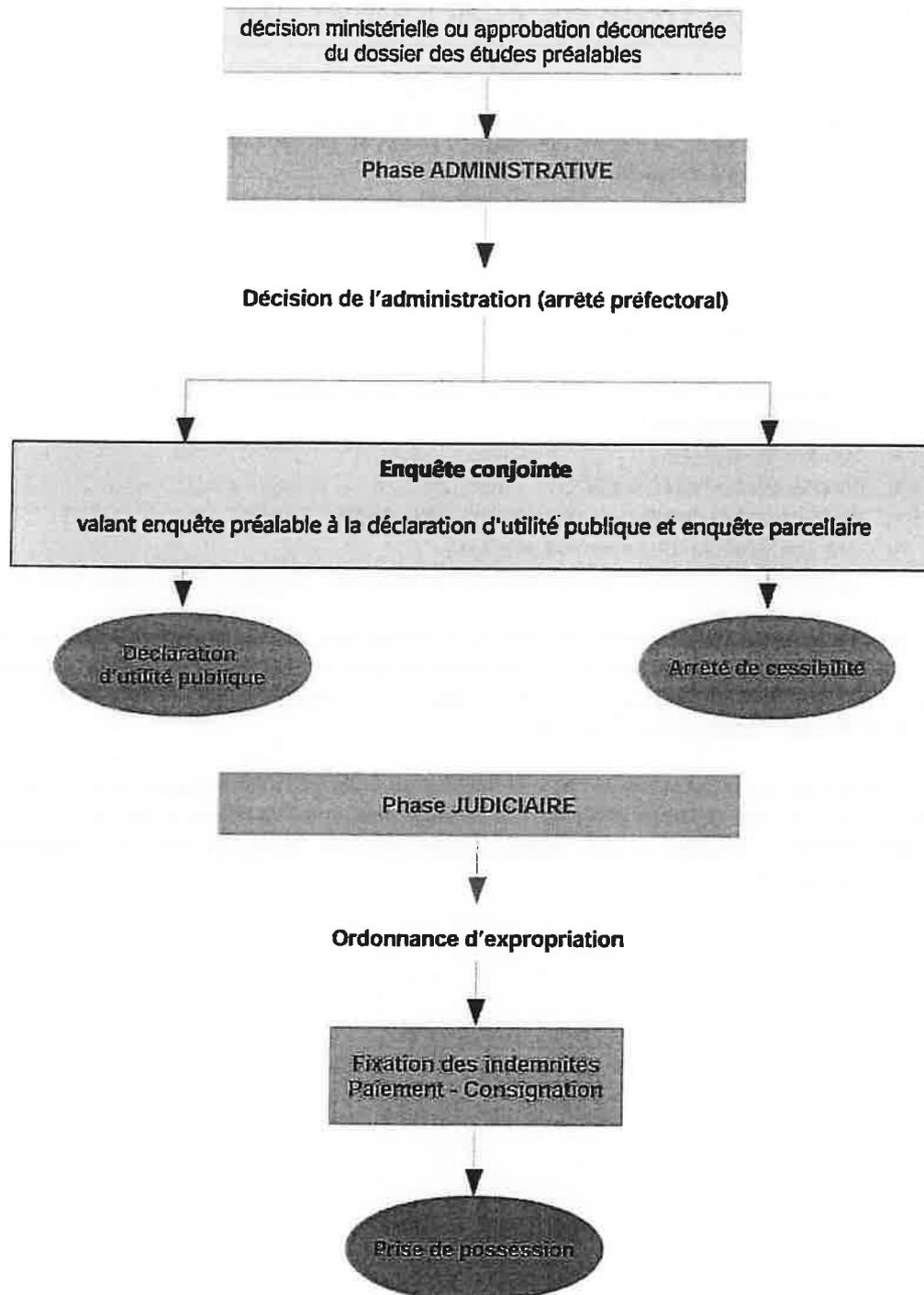


Schéma simplifié des différentes phases de la procédure d'expropriation

## **2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (D.U.P)**

---

La commune de Peymeinade, a confié à la SAGEM la procédure d'expropriation par avenant au traité de concession approuvé par délibération du conseil municipal du .....

Afin de mener l'opération, la SAGEM doit saisir le préfet en vue d'obtenir la DUP du projet et donc, l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP.

Dans ce cadre, elle doit déposer un dossier composé des pièces prévues à l'article R 112-4 du Code de l'Expropriation.

Ainsi, lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de travaux ou d'ouvrages, le dossier mis à l'enquête comprend :

- La délibération municipale décidant d'engager la procédure (cf annexe1)
- Une notice explicative ;
- Un plan de situation ;
- Un plan général des travaux ;
- Les caractéristiques des ouvrages les plus importants ;
- Une appréciation sommaire des dépenses ;
- La décision de l'Autorité environnementale dispensant d'étude d'impact (cf annexe 2).

En effet, concernant l'appréciation des impacts du projet, celui-ci s'inscrit dans la procédure de « cas par cas ». La demande a été formulée auprès de l'Autorité Environnementale, laquelle a abouti, le 22 mars 2017, à la décision de ne pas soumettre le projet à une étude d'impact (Arrêté AE-F09317P0040 portant décision d'examen au cas par cas)

Conformément aux dispositions de l'article R 112-6 du Code de l'Expropriation, la notice explicative indique en particulier « l'objet de l'opération, les raisons pour lesquelles parmi les partis envisagés, le projet soumis à enquête a été retenu, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement.>>».

### **3. MENTION DES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE**

Depuis le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011, les enquêtes publiques sont regroupées en deux catégories :

- A finalité environnementale, régie par les articles L 123-1 et suivants du Code de l'Environnement (opérations susceptibles d'affecter l'environnement) ;
- Expropriation pour cause d'utilité publique en application de l'article L 110-2 du Code de l'Expropriation (procédure de droit commun).

Le projet n'étant pas soumis à étude d'impact en vertu de la décision de l'autorité environnementale en date du 22 mars 2017, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, objet du présent dossier, est organisée en vertu de l'article L110-2 et dans les formes prévues par les articles R 111-2 à 4, R 111- 6 à 9 et R 112-1 à 27 du Code l'Expropriation. Elle sera conjointe à l'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions de l'article R.112-1 du Code de l'expropriation, l'enquête publique est ouverte et organisée par le Préfet de Département. Ce dernier saisit le Tribunal administratif aux fins de désignation du Commissaire-enquêteur.

## 4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

---

La présente enquête porte sur l'utilité publique du projet de réalisation de la ZAC Lebon à Peymeinade. Il est accompagné du dossier d'état parcellaire.

L'enquête publique préalable à la D.U.P est effectuée dans les conditions prévues aux articles R111-6 à 9 et R 112-1 à 27 du Code de l'Expropriation.

Rappelons que l'enquête préalable à la D.U.P. vise à :

- Préciser au public le projet avec les conditions de son intégration dans le milieu d'accueil ;
- Permettre au plus grand nombre possible de personnes de faire part de leurs observations et d'exprimer leur avis sur le projet ;
- Apporter des éléments d'information qui pourraient être mal connus et qui seront utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique du projet ;
- Associer, grâce à cette enquête, les citoyens à la décision administrative.

A l'issue de la procédure, l'opération sera déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, les coûts financiers et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente. L'organisation et le déroulement de l'enquête s'effectuent de la manière suivante :

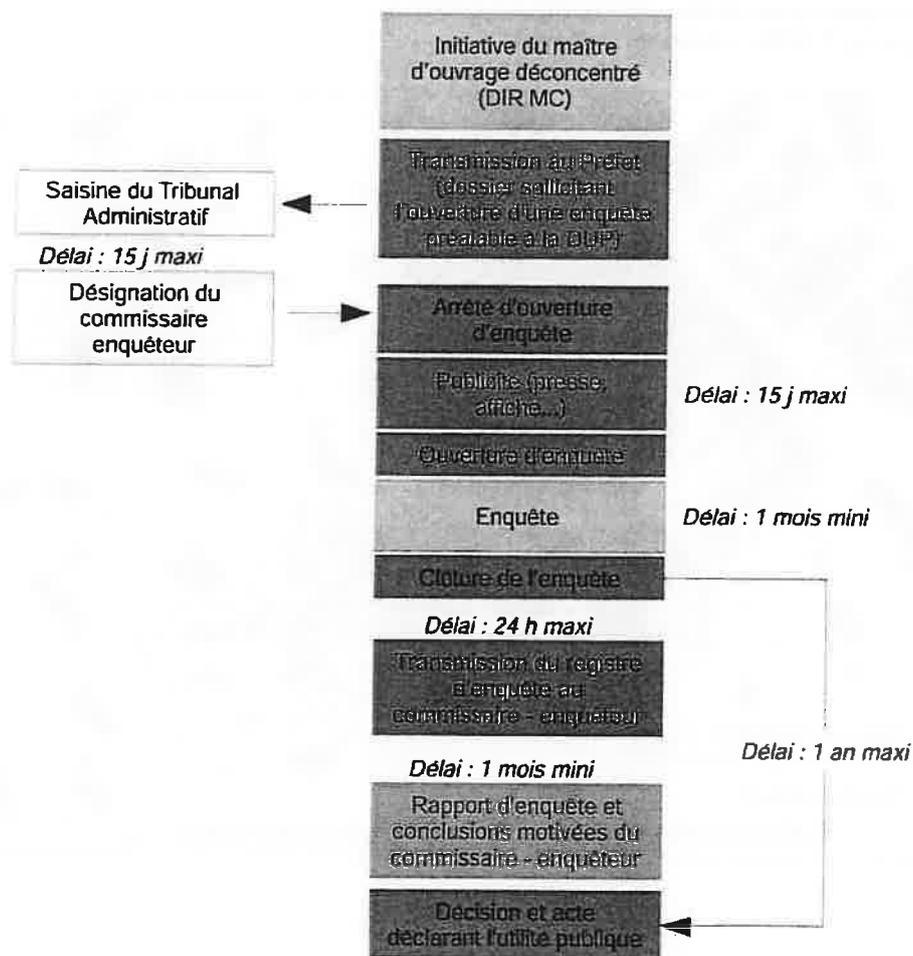
- Désignation sous 15 jours du commissaire-enquêteur (ou d'une commission d'enquête) par le Président du Tribunal Administratif (T.A.) en application de l'article R123-5 du Code de l'Environnement ;
- Vérification par le commissaire-enquêteur ou par le président de la commission d'enquête de l'absence de lacunes sérieuses et significatives dans le dossier soumis à enquête publique. Le cas échéant, il en informe le maître d'ouvrage et le tribunal administratif ;
- Organisation de l'enquête par le préfet, après consultation du commissaire-enquêteur ou du président de la commission d'enquête, par arrêté préfectoral précisant conformément à l'article R112-12 du Code de l'Expropriation :
  - ◆ L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours, ni excéder deux mois, sauf prorogation d'un maximum de quinze jours décidés par le commissaire-enquêteur.
  - ◆ Les heures et lieux où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet.
  - ◆ Le lieu où siègera le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête ;
  - ◆ Eventuellement l'adresse d'un site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées ;
- Publication de l'avis d'enquête organisée par le préfet : en application de l'article R112-14, l'avis informant le public de l'ouverture de l'enquête est publié dans deux journaux locaux diffusés dans le département :
  - ◆ Huit jours au moins avant le début de l'enquête ;
  - ◆ Et rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci ;Cet avis est également rendu public par le Maire qui doit certifier de son accomplissement, par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés sur le territoire de la commune concerné par l'opération ;
- Réalisation de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à 15 jours (R112-12) :
  - ◆ Pendant la durée de l'enquête, les observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;
- Clôture de l'enquête :

- ◆ Effectuée par le préfet conformément à l'article R112-18, à l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu au R112-12 ;
- ◆ Elaboration du rapport d'enquête : en application de l'article R112-19, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée. Il adresse ensuite son rapport au Préfet, qui lui-même en adresse un exemplaire au Maire de la Commune. Les personnes intéressées peuvent obtenir communication du rapport et des conclusions en s'adressant au Préfet dans les conditions prévues à l'article R. 112-24 du code de l'expropriation.

Les opérations de clôture prévues aux articles R112-18 et R112-19 sont terminées dans un délai d'un mois à compter de la date d'expiration du délai d'enquête ;

- En application de l'article L121-2, l'acte déclarant l'utilité publique intervient au plus tard un an après la clôture de l'enquête publique. Cet acte précise également le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Il ne peut excéder cinq ans si la déclaration d'utilité publique n'est pas prononcée par décret en Conseil d'Etat, ou être prorogé pour une nouvelle durée de cinq ans.

Le schéma ci-dessous récapitule le déroulement de la procédure d'enquête publique.

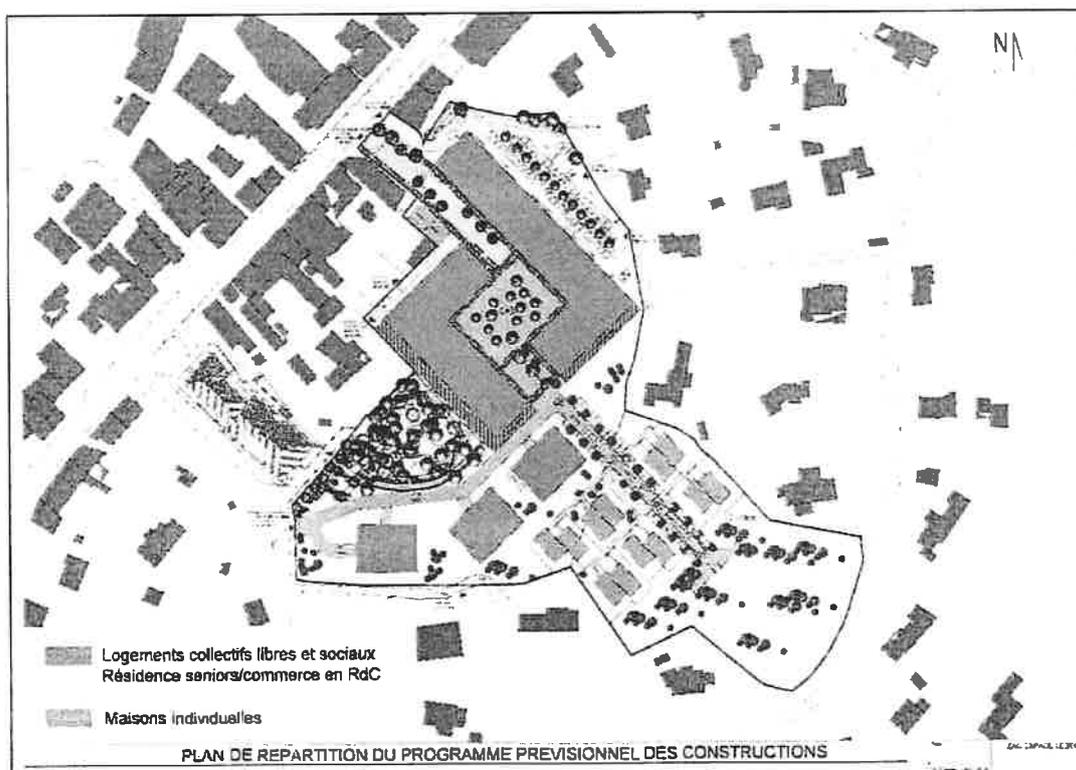


## 5. PROGRAMME PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Le projet poursuit l'objectif de créer un véritable quartier animé avec des logements, des activités économiques, des services, des espaces publics, tel que décrit dans les chapitres suivants de cette notice.

L'opération comporte :

- 184 logements dont :
  - 64 logements seront des logements locatifs sociaux intégrant des logements locatifs familiaux ainsi que des logements locatifs seniors,
  - 39 logements en accession maîtrisée,
  - 69 logements en accession libre ;
  - 12 logements individuels intermédiaires en partie Sud (maisons de ville)
- Environ 1 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à des activités économiques (commerces, services à la personne) installées en rez-de-chaussée ;
- Environ 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à des locaux de services publics et inclus dans le programme des équipements publics ;
- Une place ouverte sur le Sud accompagnée d'un parking gratuit d'environ 180 places en souterrain et en aérien,
- Environ 6 000m<sup>2</sup> d'espaces paysagers



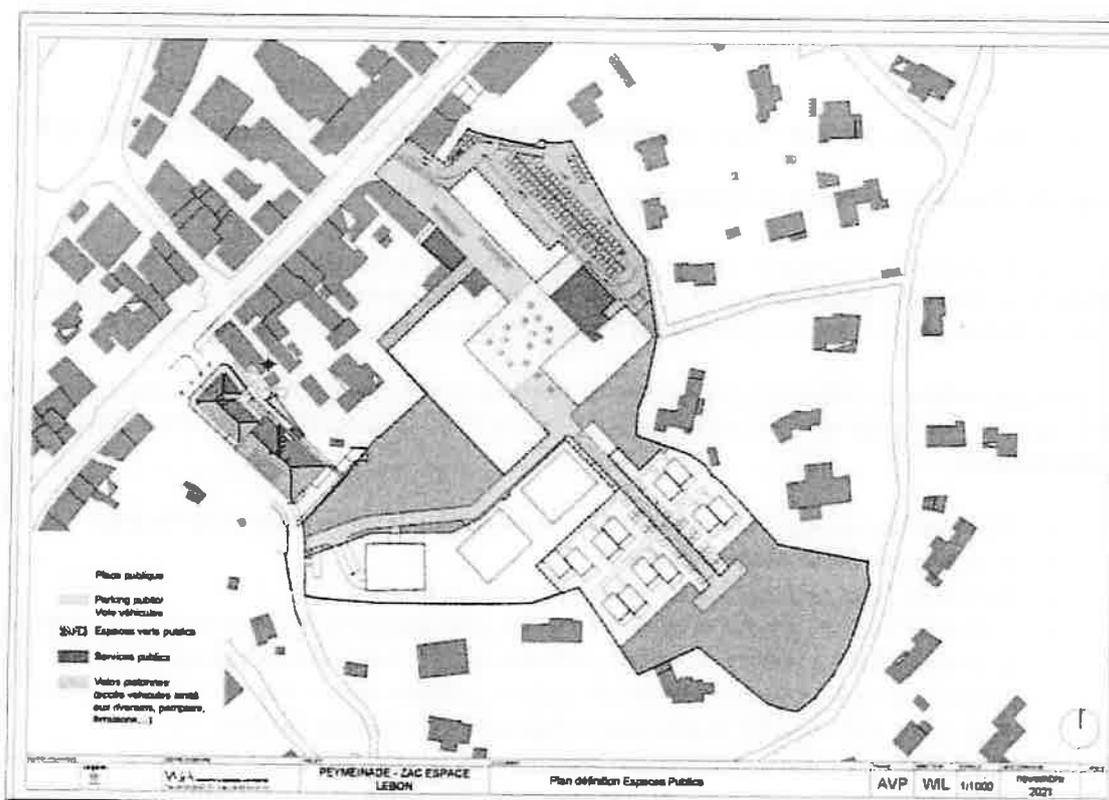
La réalisation de ce programme s'appuie sur la réalisation d'un programme d'équipements publics qui comprend :

- Les équipements publics d'infrastructure internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation du quartier. (Réseau viaire, espace public, assainissement, réseaux divers, espaces verts, parking public, etc.)
- Les équipements publics de superstructure répondant aux besoins de l'opération d'aménagement du quartier. (Services publics.)

La viabilisation des espaces publics sera réalisée selon le phasage opérationnel déterminé par la SAGEM en sa qualité d'aménageur du projet.

Le présent dossier de réalisation présente l'ensemble des équipements publics d'infrastructure permettant la viabilisation du secteur.

Ils concernent la démolition de constructions existantes et la construction de bâtiments nouveaux, la restructuration de l'espace public par la création d'espaces verts ainsi que des travaux sur l'ensemble des réseaux pour la viabilité du projet à savoir : réseaux de voirie, télécommunication, électricité Moyenne Tension (M.T.) et Basse Tension (B.T.), gaz, assainissement, eau potable, eaux pluviales et stationnement.



Les travaux de viabilisation pour l'ensemble des réseaux de l'opération feront l'objet de conventions techniques et commerciales avec l'ensemble des intervenants concessionnaires ou fermiers des différents réseaux. Ces conventions préciseront la nature, objets et répartitions techniques et financières des travaux à réaliser et nécessaires à l'alimentation ou évacuation de celle-ci.

## **6. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET SOUMIS A ENQUETE EST RETENU**

---

### **6.1 - LES ENJEUX DU PROJET**

L'aménagement de l'Espace Lebon vise les objectifs suivants :

- Proposer l'offre de logements neufs sur la Commune, dans un projet cohérent et global ;
- Maîtriser le développement urbain en développant une centralité et dynamisant l'activité ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant l'offre de logements ;
- Favoriser les déplacements doux;
- Développer des lieux de rencontres avec des espaces publics accessibles à tous en complémentarité des lieux publics existant ;
- Intégrer une démarche environnementale et paysagère prenant appui sur la création de trois Parcs/espaces verts publics et d'espaces végétalisés.

L'aménagement de ce secteur intégrera une mixité des fonctions au sein de la zone ; il donnera à la commune une forme urbaine plus équilibrée et plus riche et permettra une gestion maîtrisée des déplacements.

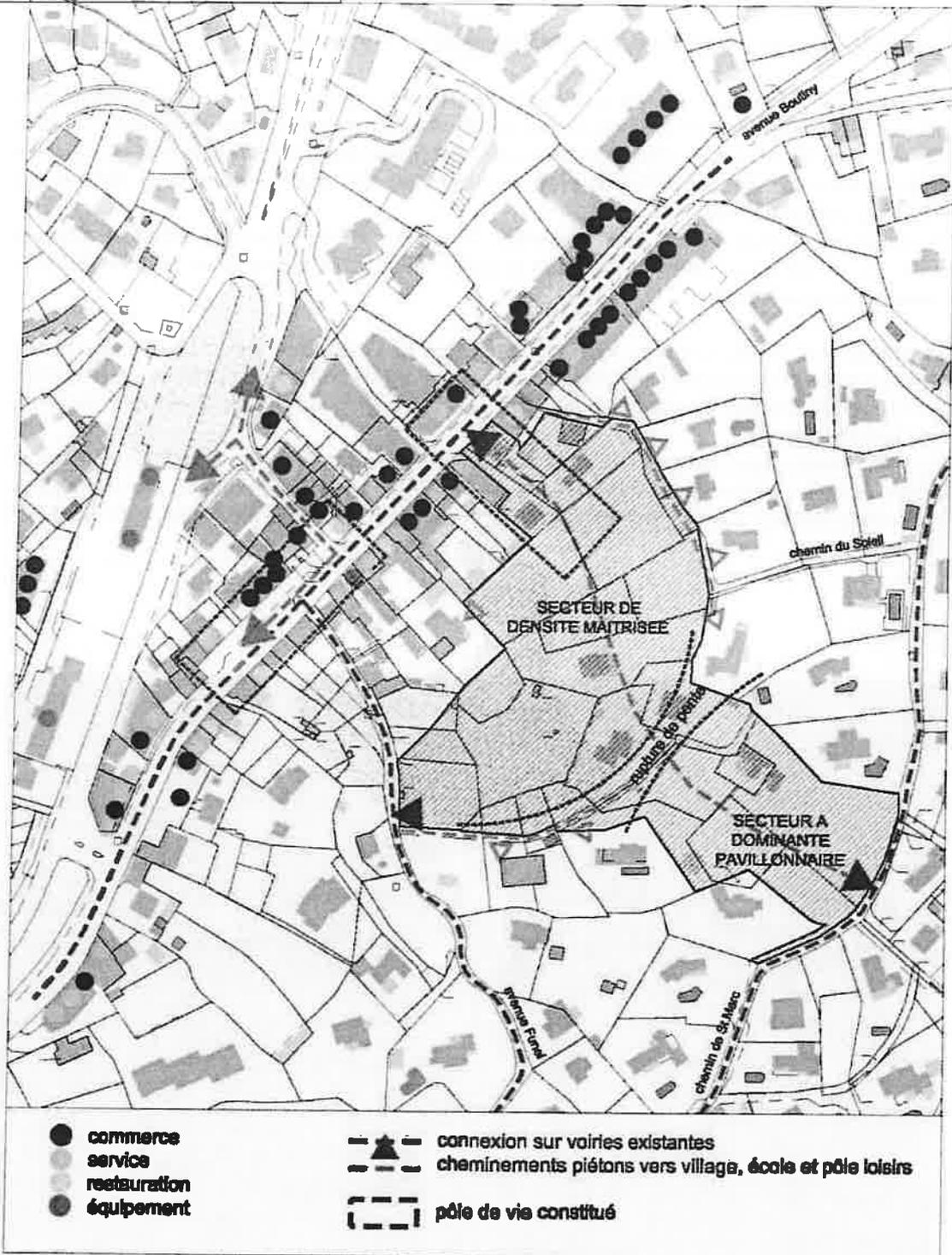
### **6.2 - LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU PROJET**

#### **UN SITE STRATEGIQUE POUR LA COMMUNE**

Le site de projet est stratégique pour le développement de la commune. Limitrophe à l'avenue de Boutiny et donc connecté directement au centre-ville existant, il remplit toutes les conditions pour un projet d'aménagement majeur qui vise à conforter et redynamiser une centralité qui peine à exister.

Cette carte reflète les différents enjeux identifiés lors de la phase du diagnostic. Ils sont complétés par les objectifs d'aménagement du secteur présents dans le PADD communal et l'OAP n°1 et peuvent se résumer ainsi :

- Mettre en œuvre une greffe urbaine assurant la continuité entre l'avenue de Boutiny
- et les espaces pavillonnaires alentours,
- Donner de l'épaisseur au tissu linéaire de l'avenue de Boutiny
- Définir un maillage d'espaces publics cohérent pour assurer le fonctionnement commercial (continuité des flux piétons, accroche sur l'avenue), et le bien vivre du nouveau quartier,
- Programmer une offre commerciale attractive et complémentaire des commerces existants,
- Projeter un parking public d'une capacité équivalente au parking existant,
- Mettre en valeur les espaces boisés : Affirmer les espaces verts existants et les conforter comme « coupure verte » entre le haut du site plus dense et le bas composé d'un habitat individuel et individuel groupé,
- Respecter les gabarits bâtis alentours,
- Permettre une liaison piétonne entre les tissus pavillonnaires au sud et l'avenue de Boutiny et au-delà vers le centre ancien et les grands équipements communaux,
- Eviter l'enclavement des villas périphériques en respectant les chemins internes au périmètre,



## UN PROJET URBAIN INSCRIT DANS SON ENVIRONNEMENT PAYSAGER

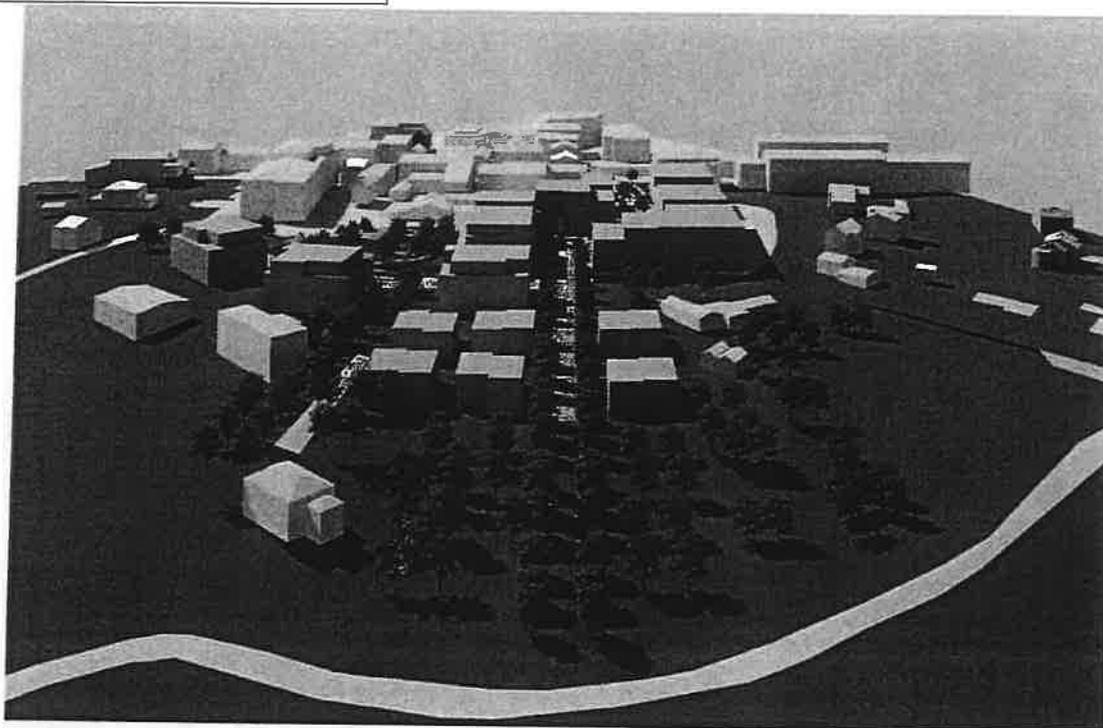
La mise en œuvre du confortement de la centralité existante s'appuie sur une réflexion urbaine dont l'un des objectifs est de mettre en œuvre une greffe villageoise assurant la continuité entre l'avenue de Boutiny et les espaces pavillonnaires alentours. Le maillage des espaces publics projetés répond à cette volonté de relier les différents pôles du village par des cheminements doux adaptés aux différents usages du projet.

Le projet relève d'une logique d'aménagement d'une vaste dent-creuse qui n'étend pas l'espace urbain de la commune, luttant ainsi contre la notion d'étalement urbain et de consommation de nouveaux espaces naturels.

La composition se structure donc autour de deux axes de vision important : la perception depuis l'avenue de Boutiny et la vue vers le grand paysage au Sud-est et s'articule autour d'une place centrale, qui reprend la structure en plateforme du terrain existant tout en préservant un axe de perspective vers le grand paysage.

Le projet ménage donc une transition douce entre le gabarit des quartiers pavillonnaires et le centre urbain, portant une attention particulière à la qualité urbaine et architecturale et à la composition d'ensemble du futur quartier facilitant son fonctionnement et les usages des habitants et des futurs résidents.





La place du végétal dans le projet est enfin importante avec la création de trois parcs/espaces verts publics et de nombreux espaces paysagers autour des espaces publics et des jardins privés.

#### **DES DEPLACEMENTS ADAPTES AUX ENJEUX DU TERRITOIRE**

Le schéma de circulation automobile mis en place privilégie une desserte du site par sa périphérie en excluant tout transit par le cœur du projet. Chaque secteur est desservi à partir d'une voie existante :

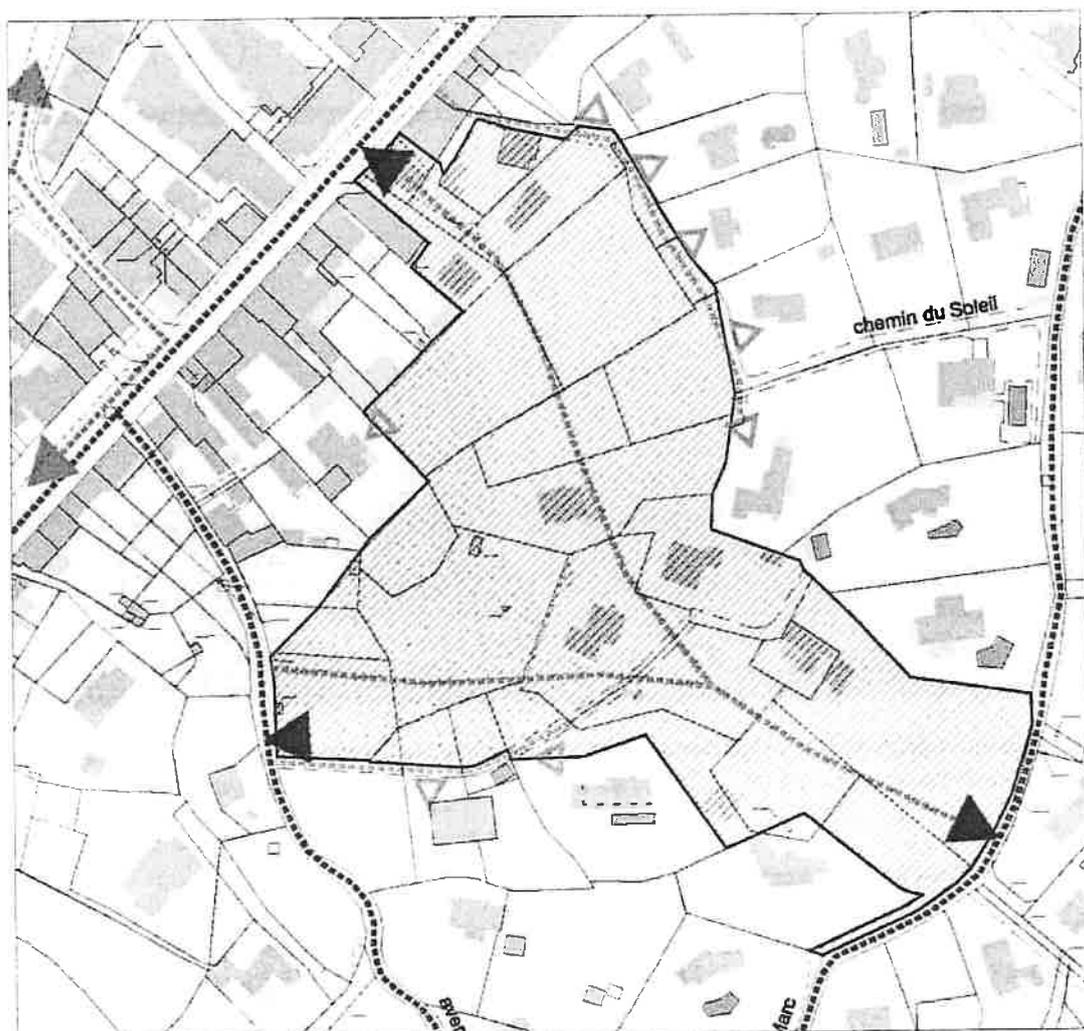
- L'avenue de Boutiny pour le parking central,
- L'avenue Funel pour le secteur Ouest,

Ces accès permettent la desserte des principaux parkings, qu'ils soient privés ou public, ce dernier disposant d'une capacité équivalente au parking existant.

Seuls des accès utilitaires sont possibles en cœur d'îlot, services de secours, déménagements ou véhicules utilitaires pour l'animation des espaces publics.

La réflexion s'est portée sur les usages et la gestion future des modes de déplacements internes au quartier et en connexion avec le milieu urbain, les espaces publics, le stationnement pour proposer une vie de quartier agréable et conviviale.

Ainsi, les circulations douces et notamment piétonnes sont privilégiées, permettant une connexion des quartiers alentours avec les services de transport en commun de la commune et inciter par la même occasion aux déplacements à pieds ou à vélo.



Principes des connexions

### **UNE GESTION DES DECHETS ET DES EAUX PLUVIALES RAISONNEE**

La gestion des déchets et de l'eau ont fait l'objet d'une organisation du projet de façon à faciliter sa gestion urbaine. Les zones de dépôt des déchets sont prévues à proximité des axes principaux de collecte des ordures ménagères et sont conditionnées pour le tri conformément aux dispositions arrêtées par l'organisme gestionnaire. Cela permet d'éviter aux véhicules de collecte de pénétrer au cœur du quartier, sources de nuisances et d'insécurité.

Les eaux pluviales quant à elles sont recoltées, épurées et stockées dans 2 bassins de rétention avant rejet dans le réseau public ou réutilisation pour l'arrosage des jardins. L'ensemble du projet dispose donc d'une gestion complète de ses eaux de pluies améliorant ainsi l'état existant où les eaux de pluies ruisselaient sur les zones imperméabilisées dans mode de récupération.

## UN PROJET URBAIN DURABLE

L'intervention sur le centre de la commune s'inscrit naturellement dans une démarche d'aménagement durable (densification du centre-ville, modes doux, économie, vie sociale, gestion des eaux, de l'énergie, orientation des bâtiments...).

A ce sujet, la municipalité a décidé d'inscrire le projet de ZAC dans une démarche de labélisation QDM « Quartiers Durables Méditerranée »

L'objectif est de déterminer le niveau d'ambition du projet ainsi que les moyens de l'atteindre au travers d'un référentiel qui s'appuie sur 300 critères répartis en huit thématiques :

- Contexte et territoire du projet
- Mobilité
- Energie
- Eau
- Matériaux et gestion des déchets
- Qualité de vie et santé
- Social et économie
- Gestion de projet

Le niveau de labellisation atteint témoigne de la volonté communale d'accélérer la transition écologique de son territoire



Principe de l'aménagement de la place centrale

Le projet présente des principes d'aménagement mis en exergue suivants :

- Adéquation avec les enjeux du territoire : réalisation de logements dont des logements sociaux, accueil des personnes âgées en résidence seniors, développement économique, restructuration du parking Lebon, constitution d'une véritable centralité pour le centre-ville,

etc.

- Mixité sociale et fonctionnelle : le programme prévoit des logements libres, des logements sociaux, des locaux d'activités et des équipements publics.
- Création d'espaces et jardins publics favorisant la rencontre et le mieux vivre ensemble et mettre en valeur les espaces boisés,
- Affirmer les espaces verts existants et les conforter comme « coupure verte » entre le haut du site plus dense et le bas composé d'un habitat individuel et individuel groupé,
- Prise en compte des enjeux écologiques : réalisation en 2016 d'une étude faune-flore spécifique au site et évaluation environnementale globale du PLU (annexe n°2).

## **7. DEFINITION DU PERIMETRE DE D.U.P**

---

Le périmètre de la DUP est identique à celui de la ZAC LEBON, tel qu'il apparaît au dossier de création de la ZAC approuvé le 30 mars 2017, dans la mesure où l'utilité publique s'apprécie de manière globale, au regard du projet dans son ensemble.

Il convient néanmoins de mentionner qu'il ne sera pas nécessaire de recourir à l'expropriation pour la majeure partie des biens et terrains compris dans le périmètre de DUP pour les raisons suivantes :

- Certains de ces terrains n'ont en effet pas vocation à être expropriés puisqu'ils ont été acquis préalablement par la Commune et selon leur nature, font partie de son domaine public ou privé.

Seules 6% environ des surfaces parcellaires situées dans le périmètre de la DUP font l'objet d'une expropriation potentielle.

Le contexte foncier du projet est décrit au paragraphe 9.

## 8. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

---

### SITUATION DU PROJET

Le site est essentiellement occupé par un espace de stationnement de 178 places (parking Lebon), de plusieurs maisons individuelles avec un espace vert (propriétés communales), d'un ancien terrain de camping et d'un ancien jardin d'agrément en friche.



Il est en grande partie imperméabilisé hormis un petit secteur situé à l'ouest du périmètre porteur d'une végétation arborée. Cet espace est identifié pour recevoir un des futurs parcs publics.

Aucune zone de risque majeur n'est identifiée sur le périmètre de la ZAC. Comme toute la commune de Peymeinade, il est soumis au risque sismique défini par la zone 3 qui se caractérise par une sismicité modérée et nécessite l'application de règles de construction parasismique.

### ENVIRONNEMENT DU SITE DE LA ZAC

Sur le plan de l'environnement urbain, le fonctionnement du quartier est simple et basé sur l'unique voie structurante qui traverse le site : l'avenue Boutiny. Elle est support d'une activité économique certaine essentiellement basée sur une succession de commerces et de services qui occupent tous les rez de chaussée des immeubles.

Ils renforcent une morphologie urbaine linéaire mettant en avant la présence de la voiture et une occupation piétonne limitée aux simples trottoirs.

Le constat peut être fait que l'urbanisme proposé ne répond plus à la demande. Le manque d'espaces publics dédiés aux piétons est perceptible et nécessite d'abandonner cette organisation linéaire au profit d'une densité urbaine plus large organisée autour d'espaces de convivialité structurants.

La ZAC est prévue pour répondre à ce dysfonctionnement.

Au-delà des espaces publics majeurs générés par le projet, elle propose un nouveau maillage de chemins mettant en relation les voies périphériques jusqu'à présent isolées.

Elle apporte également des réponses à une complémentarité d'équipements publics manquant ou dysfonctionnant au niveau du quartier pour une meilleure harmonie d'ensemble.

Sur le plan de l'environnement naturel, Le site de projet est situé à 1,7 km du périmètre à statut le plus proche qui est la Zone de conservation spéciale (ZSC) « Gorges de la Siagne » FR9301574.

Le site de projet étant situé au cœur de la zone urbaine, n'est pas concerné par le corridor écologique identifié par le SRCE.

Une étude faune-flore a été réalisée en amont de la création de la ZAC. Cette étude a dressé un bilan des enjeux faunistiques et floristiques qui se sont avérés sans objet sur l'aire d'étude.

La cartographie dressée identifie simplement la zone existante boisée comme porteuse d'un intérêt modéré. Celle-ci sera prise en compte et entrera dans la composition d'ensemble sous la forme d'un vaste parc public ou d'une zone jardinée.

C'est pour ces raisons que la DREAL, dans sa réponse au cas par cas, a jugé qu'une étude d'impact n'était pas nécessaire.

### Carte des enjeux faunistiques et floristiques



#### Légende

 Aire d'étude principale

 Aire d'étude élargie

#### Enjeux

 Modéré

 Faible

Source  
CG 06, DREAL PACA  
Naturalia  
Date: 02/02/2017,  
Cartographe : Maxime Hébert



## **9. LE SITE ET SON ETAT FONCIER**

---

Le périmètre de la DUP délimite une emprise d'une superficie cadastrale de 22 746 m<sup>2</sup>. Cette zone intercepte, outre le domaine public principalement lié à des propriétés communales, des propriétés privées.

7 parcelles restent encore à acquérir, représentant une superficie de 1 247 m<sup>2</sup>, soit environ 5.5% de l'emprise globale.

Ces parcelles sont primordiales dans la concrétisation du projet. Elles occupent des situations stratégiques liées à la desserte de l'opération, au stationnement et à la constitution d'un des parcs publics.

A noter que deux servitudes de passage sont également concernées par les négociations foncières et le dossier d'état parcellaire à savoir :

-La parcelle AR n°181 appartenant à la commune est grevée d'une servitude de passage au profit de la parcelle AR n°204, appartenant à Mr Guastavi Laurent.

-La parcelle AR n°290 appartenant à la commune est grevée d'une servitude de passage au profit de la parcelle AR n°291, appartenant à Madame BOUGE.

Le périmètre de la DUP porte sur l'intégralité du périmètre de la ZAC, et par conséquent sur l'ensemble des parcelles qui y sont comprises.

L'ensemble de ces parcelles encore à acquérir sont répertoriées dans le dossier d'état parcellaire joint au présent dossier.

## **10. JUSTIFICATIONS DU CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION**

---

### **LA NECESSITE DU PROJET**

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, approuvé le 14 décembre 2017, la Commune de Peymeinade a mené une réflexion globale sur le développement et l'aménagement de son centre bourg.

Il vient s'inscrire dans le développement communal et affiche clairement son positionnement qui vise à définir un véritable cœur de village, en rupture avec la morphologie urbaine actuelle qui s'apparente encore à un « village rue » le long de l'avenue Boutiny.

Les récents développements urbains ont cherché à ressouder cette artère avec le village historique au nord.

Seul le pôle des équipements publics, sportifs s'est réellement développé au sud de l'avenue. Il en découle un relatif fractionnement des affectations du centre-ville que l'avenue de Boutiny ne parvient pas à ressouder.

Le nouvel espace Lebon est l'occasion de redonner une lecture en profondeur et une épaisseur à cet urbanisme linéaire, en privilégiant une trame d'espaces publics fédératrice en complémentarité de l'avenue Boutiny, et en programmant des densités maîtrisées qui permettraient de répondre aux objectifs inscrits dans le PADD communal.

## CREER UN COEUR DE VILLE, VERITABLE CENTRE DE VIE

- Affirmer un vrai cœur de ville animé en rupture avec l'urbanisme linéaire hérité du passé, en s'appuyant sur les centralités de l'espace Lebon, de l'avenue de Boutiny et de la place du Centenaire ;
- Requalifier le tissu urbain par la création de nouveaux espaces publics apportant la respiration, la variété et l'intimité qui lui font aujourd'hui défaut.
- Assurer la réalisation de programmes de logements mixtes répondant aux différents besoins et revenus des habitants : taille, location, accession...

## ASSURER L'ARTICULATION ENTRE LES DIFFERENTS QUARTIERS ET LE COEUR DE VILLE

- Recomposer l'armature urbaine dans le sens du renforcement des fonctionnalités, de l'image et de l'attractivité de la ville ;
- Favoriser la cohérence et la complémentarité des différents pôles existants ou à créer :
  - ◆ Le cœur de ville réaménagé
  - ◆ Les hameaux et vieux village
  - ◆ Les pôles commerciaux et de services de proximité : La Blejarde, à l'Est et la Cardelle, à l'Ouest ;
  - ◆ Un pôle de mixité sociale en entrée Ouest (le Pin d'Escarabin) ;
  - ◆ Un pôle d'habitat restructuré en lieu de vie au Peyloubier ;

Ces objectifs positionnent le développement communal sur une nouvelle dynamique qui vise à structurer l'urbanisation future de la commune autour d'un véritable pôle de vie. Celui-ci devra en posséder les caractéristiques urbaines, architecturales et économiques, mais devra également composer avec les enjeux environnementaux et paysagers identifiés.

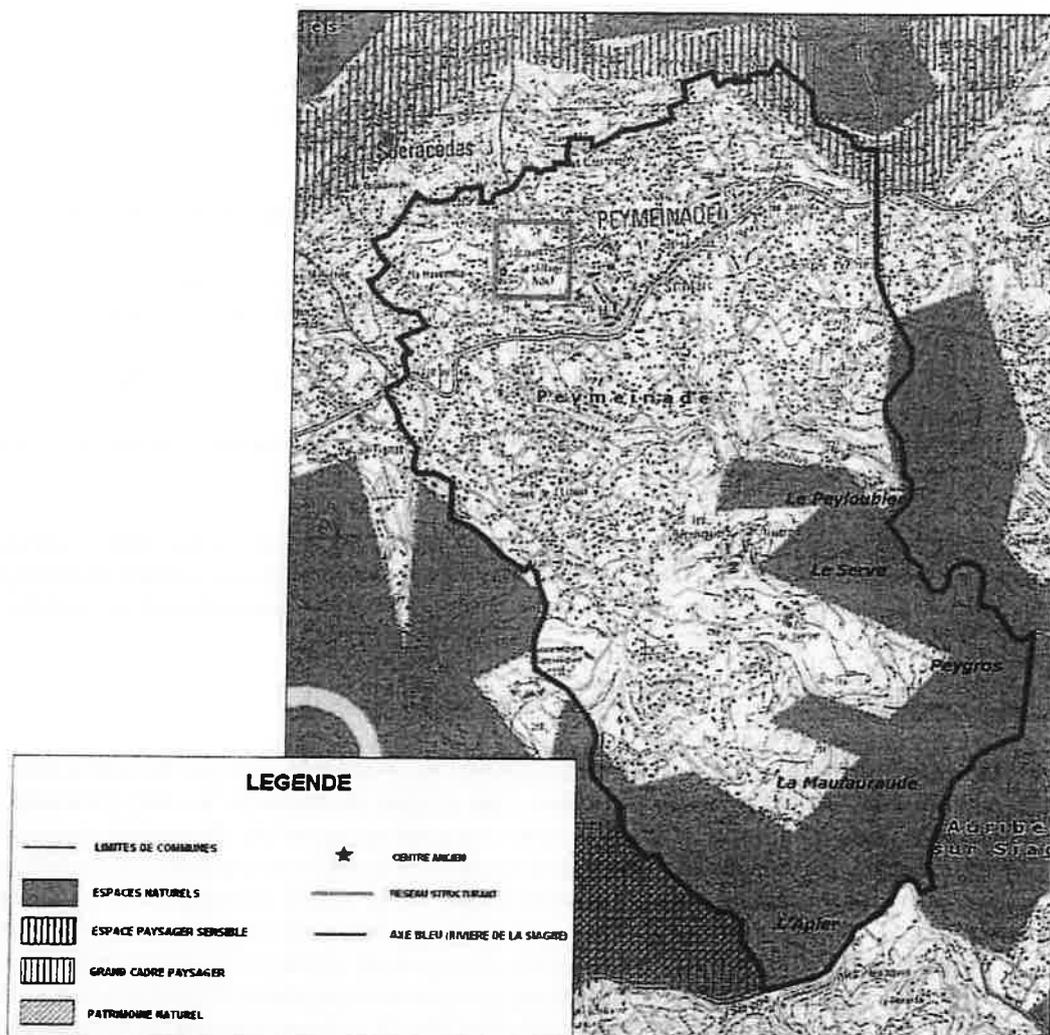
### LA COMPATIBILITE DU PROJET

Les Zones d'Aménagement Concerté constituent des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. Ce sont des instruments permettant aux collectivités territoriales de mettre en œuvre ou de faire mettre en œuvre leur politique d'urbanisme dans les quartiers nouveaux ou anciens. Elles ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services ou d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Selon les dispositions des articles L.142-1 et suivants et R.142-1, et celles des articles L.152-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ces opérations d'aménagement doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale, et doivent être conformes au règlement et aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

L'ensemble des documents supra communaux s'appliquant sur Peymeinade ont été listés dans le cadre du dossier de création et de son enquête publique. Les principales justifications sont rappelées ci-dessous.

### COMPATIBILITE AVEC LA DTA



La DTA des Alpes Maritimes a été approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003. La DTA des Alpes- Maritimes a été la première approuvée en France.

Les objectifs généraux relatifs à ce document visent à conforter le positionnement des Alpes Maritimes en matière de transport, de tourisme et de pôle d'excellence (enseignement, recherche et développement des hautes technologies). Ils visent également à valoriser et préserver les qualités environnementales des territoires ainsi qu'à gérer l'espace de manière économe.

Dans la DTA, la commune de Peymeinade appartient à l'entité territoriale nommée « Bande Côtière » et est située dans le Moyen Pays hors zone montagne.

La DTA identifie Peymeinade comme centre secondaire (cf. carte page ci-après), remplissant une fonction de service de proximité, en appui du pôle principal de Grasse. Le territoire communal est également couvert d'espaces naturels que la directive définit comme « territoires à protéger ».

La DTA identifie des orientations et des modalités d'applications des lois Littoral et Montagne. Peymeinade n'est pas concernée par ces lois ; cependant, la commune est classée par la DTA dans la zone de « Bande Côtière », et au sein de cette zone dans le secteur du « Moyen Pays ». La DTA définit

deux orientations générales :

**1. Orientation de protection des principaux espaces naturels, agricoles et forestiers.** En dehors de leur intérêt propre, productif, écologique ou récréatif, ces espaces jouent un rôle essentiel dans l'urbanisation de la Bande Côtière puisqu'ils en constituent le grand cadre paysager et la structure verte interne. Ils définissent, par ailleurs, les limites de "l'étalement urbain".

**2. Orientation de renforcement de l'espace urbain et de sa structure polycentrique qui s'appuiera sur :**

- Le confortement et la requalification des centres -principaux et secondaires- afin d'offrir aux habitants, des services et des équipements à une échelle géographique, intercommunale ou locale, appropriée ;
- La restructuration de quartiers partiellement urbanisés en cohérence avec les projets de transport en commun et les orientations en matière d'habitat ;
- L'organisation des secteurs d'habitat diffus où l'accueil d'une part importante des nouveaux habitants doit s'effectuer en préservant le cadre de vie.

La DTA décline ces orientations sur une cartographie à l'échelle de la Bande Côtière (page ci-après). Des cartes de déclinaison de la DTA produites par la DDTM 06 (pages ci-après) permettent de préciser la situation de Peymeinade au regard des orientations. Les éléments cartographiés sont les suivants :

### **1. Les protections.**

Elles concernent :

- Les espaces naturels et forestiers qui traduisent les principaux objectifs de protection et définissent la limite de l'étalement urbain. Ces espaces ne recevront aucune urbanisation nouvelle. Ils peuvent, le cas échéant, accueillir des aménagements liés à leur gestion pastorale ou forestière ou à leur mise en valeur pour le tourisme et les loisirs ainsi que des infrastructures et équipements d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces. Parmi ces espaces, des secteurs ont une forte valeur patrimoniale. Ces secteurs sont identifiés dans les chapitres suivants pour les communes du littoral et la Frange sud de la zone Montagne. En ce qui concerne les communes qui ne sont pas soumises à l'application de la "loi littoral" et de la "loi montagne", il s'agit des sites liés aux milieux connexes de la Siagne, aux secteurs andésitiques du Terme Blanc, aux basses gorges du Loup, aux plateaux de la Grande Corniche et à la Tête de Chien. La carte n° 1 : "la Bande Côtière" localise les principaux espaces naturels et forestiers. Leur délimitation sera précisée dans les documents d'urbanisme intercommunaux ou communaux.
  - Pour Peymeinade, les secteurs situés au Sud du territoire tels que les secteurs l'Apier, Montfaraude, Peygros, le Serve et Peyloubier sont identifiés comme des espaces naturels et forestiers (cf. carte d'interprétation de la DTA par la DDTM).
- Les espaces agricoles identifiés par des symboles, dont les dimensions indiquent les ordres de grandeur des surfaces qui doivent être affectées aux activités agricoles dans les secteurs concernés (superficie minimum de 10 à 20 hectares, de 20 à 50 hectares et supérieure à 50 hectares). Lorsque ces symboles sont situés dans des espaces naturels à forte valeur patrimoniale, les constructions ou installations indispensables pour assurer la gestion agricole, doivent tenir compte de cette valeur.
- Les fleuves et rivières ("axes bleus») dont les fonctions de relations paysagères entre le Littoral et le Moyen-Pays et de supports privilégiés pour les loisirs des habitants doivent être

renforcées.

- La Siagne, en limite administrative Sud de Peymeinade, est identifiée comme « Axe bleu » par la carte d'interprétation de la DTA par la DDTM.
- Les espaces paysagers sensibles urbanisés, en général, de façon peu dense qui tiennent une place importante dans la perception du paysage. Leurs caractéristiques spécifiques à dominante végétale, faible hauteur des constructions, doivent être précisées et prises en compte dans les documents d'urbanisme. Sur le littoral, ces espaces englobent également des sites fortement urbanisés, d'intérêt patrimonial, désignés en tant que « espaces urbanisés sensibles » dont les modalités de protection sont mentionnées dans le chapitre suivant.
- Pour Peymeinade, le secteur au Sud de la Prouveresse, en limite avec Cabris, est identifié comme un « espace paysager sensible » par la carte d'interprétation de la DTA par la DDTM.
- Les centres anciens, vieilles villes et vieux villages, qui doivent être préservés, avec leurs abords, en tant qu'éléments essentiels du patrimoine bâti et de l'identité de la Côte d'Azur.

## 2. L'armature urbaine.

Elle est identifiée par :

- Les centres principaux des villes de plus de 20 000 habitants, dont les fonctions de service à la population doivent être renforcées tout en favorisant la mixité et la desserte par les transports en commun, et les centres secondaires qui remplissent une fonction de service de proximité.
  - Peymeinade est identifiée comme un « Centre secondaire ».
- Les secteurs stratégiques : à ce titre sont identifiés, la basse vallée du Var ainsi que le parc d'activités de Sophia-Antipolis et ses extensions. Les orientations pour ces deux secteurs sont décrites dans un autre chapitre de la DTA.
- Les espaces-enjeux : secteurs de structuration ou de restructuration qui représentent les principaux lieux où un développement peut être organisé en cohérence avec les objectifs retenus en matière de transports, d'habitat, d'activités et d'équipements de superstructures. Ces lieux sont, pour l'essentiel, situés dans l'armature urbaine principale que constitue l'agglomération littorale, dans les secteurs stratégiques de Sophia-Antipolis et de la vallée du Var ainsi que dans les deux axes desservis par des transports en commun, de Cannes-Grasse et de la vallée du Paillon au nord-est de Nice. Dans ces axes, des projets d'ensemble devraient permettre d'améliorer la qualité du cadre de vie et d'exploiter au mieux le potentiel de développement. Seuls les principaux secteurs de structuration ou de restructuration figurent sur la carte : d'autres secteurs pourront être identifiés par les collectivités locales dans les documents d'urbanisme, afin de répondre, notamment, aux orientations définies pour le Moyen-Pays.
- Les équipements universitaires sont localisés à Nice, dans le parc d'activités de Sophia-Antipolis ainsi qu'à Antibes, Cannes, Grasse, Menton et Villefranche-sur-Mer.

## 3. Les principales infrastructures

Dans la carte hors texte n° 1 : "La Bande Côtière", sont localisés les aéroports, ports de commerce, voies ferrées ainsi que les lignes projetées pour les transports en commun en site propre.

En matière de routes, sont représentés : l'autoroute A8, son doublement dans la section de contournement de Nice, le principe d'une liaison Est-Ouest entre Nice et le nord d'Antibes ainsi que les principales pénétrantes et voies existantes et en projet, qui assurent une fonction structurante à l'échelle de l'agglomération.

Comme cela est indiqué en introduction de la directive, en matière de projet de lignes de transport en commun et de routes, c'est le principe de liaison qui doit être pris en considération : le tracé de ces infrastructures sera précisé, soit dans le cadre des documents de planification et d'urbanisme, soit dans le cadre des procédures propres à leur réalisation.

Par ailleurs, d'autres infrastructures, compatibles avec les orientations de la DTA et relevant de la compétence des collectivités locales pourront, évidemment, figurer dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU).

- Pour Peymeinade, la RD2562 est repérée comme « Voie principale ».

Spécifiquement au secteur du « Moyen Pays », la DTA indique que les communes de ce territoire, bien qu'atteintes par la « périurbanisation », ont conservé une grande valeur paysagère et offrent un cadre de vie recherché. Ainsi, les orientations pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

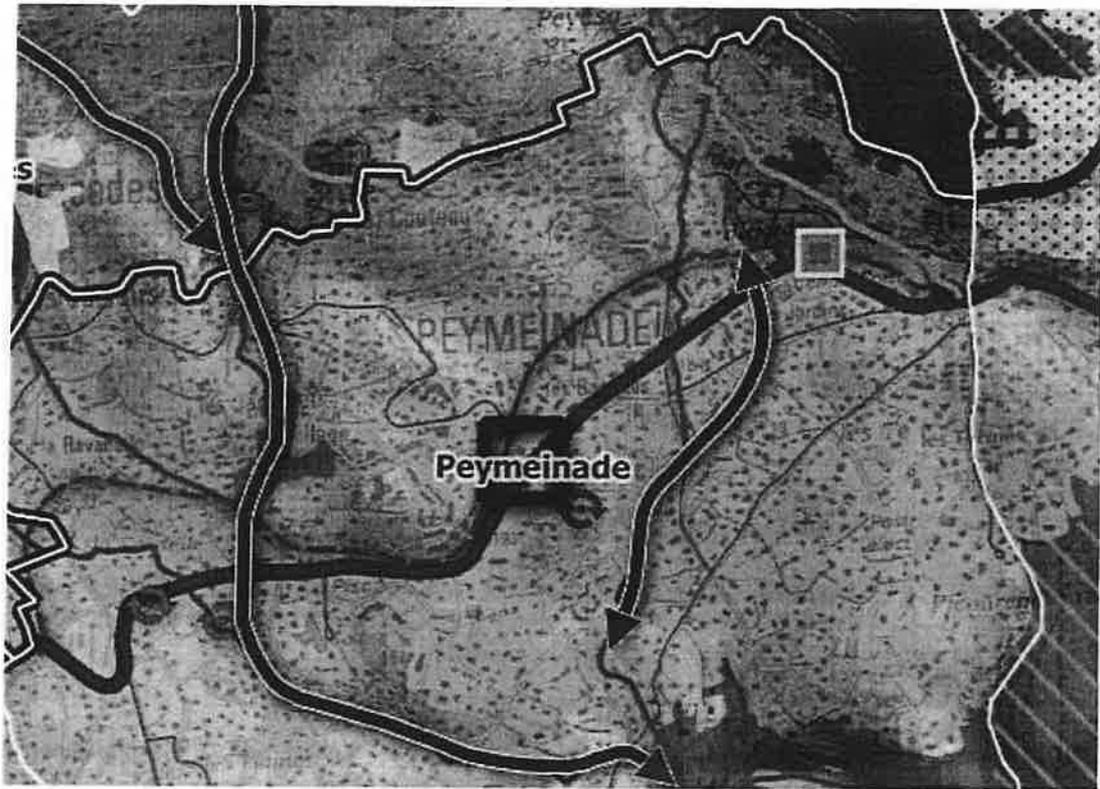
- La structure polycentrique : le renforcement des centres - notamment les centres principaux et secondaires identifiés dans la carte hors texte n° 1 - et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports.
- La mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestière, agricole, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.
  - Au niveau de Peymeinade, le Sud de la commune est identifié comme « Zone à haut risque d'incendies de forêt » par la carte d'interprétation de la DTA par la DDTM (cf. ci-après).

La DTA ajoute que ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine -il ne doit pas devenir la « banlieue » des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie.

#### COMPATIBILITE AVEC LE SCOT OUEST

Le SCOT'OUEST a été approuvé en date du 20 mai 2021, prend en charge la justification de sa compatibilité avec les dispositions du SRADDET de la Région Sud PACA.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique qui permet de mettre en cohérence, dans une perspective de développement durable, les politiques sectorielles d'un bassin de vie en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, de développement économique, d'équipements commerciaux et de préservation de l'environnement à l'horizon 15-20 ans.



Le projet de confortement du centre urbain de Peymeinade répond pleinement à cet objectif, d'affirmer d'une part le centre urbain comme pôle de centralité et d'autre part de justifier les principes du renouvellement urbain inscrit dans le document.

#### COMPATIBILITE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Un programme local de l'habitat est en cours d'élaboration pour le territoire de la CAPG. La procédure a été lancée par délibération du Conseil communautaire en date du 10 janvier 2014. Le PLH a été arrêté le 7 avril 2017 pour une période d'action de 6 ans de 2017 à 2023.

Le PLU de Peymeinade prend en compte les objectifs de développement du PLH et la ZAC Espace Lebon conforte ceux-ci.

#### COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)

Le PDU applicable au territoire de Peymeinade a été prévu pour la période 2009-2016. Il a été mis en révision en mi-2015

Les principaux enjeux identifiés sur l'ensemble du périmètre de transports urbains du réseau SILLAGES sont :

- De favoriser l'accessibilité du territoire et plus particulièrement le réseau viaire à l'Ouest du périmètre qui est insuffisant, notamment sur les communes de Peymeinade, du Tignet, etc. Ce déséquilibre constitue une entrave au développement harmonieux et cohérent de ce secteur;
- De développer l'offre ferroviaire comme complément au réseau de bus, renforcer la cadence du TER Cannes-Grasse et mettre en valeur les gares de Grasse et Mouans-Sartoux ;
- D'organiser et poursuivre le développement de la multimodalité afin de proposer une offre complète de transport (TER/car/bus/TCSP/marche à pied ou cycle) en favorisant le développement des modes doux (mise en place de pédibus, pistes cyclables, etc.) ;
- De mettre en adéquation la politique urbanistique avec les déplacements et de structurer le

réseau de TC avec plus de lisibilité de l'offre, de maîtriser l'espace public par une politique cohérente du stationnement (gestion des capacités, favoriser la rotation des véhicules, etc.) et de livraison des marchandises.

Les actions mises en place par le PDU s'articulent autour de six axes :

- Axe 1 : DEVELOPPER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET L'INTERMODALITE
- Axe 2 : MODES DOUX : ORGANISER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS DE PROXIMITE
- Axe 3 : ACCOMPAGNER LES CHANGEMENTS DE COMPORTEMENT DANS LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS
- Axe 4 : TRANSPORT MARCHANDISES : CONSTRUIRE LES BASES D'UNE APPROCHE GLOBALE HOMOGENE
- Axe 5 : PLANIFICATION DU TERRITOIRE : INTEGRER LES POLITIQUES D'URBANISME ET TRANSPORT SUR LE LONG TERME
- Axe 6 : SUIVRE LE PDU, EVALUER LES IMPACTS, AJUSTER LA POLITIQUE TRANSPORTS

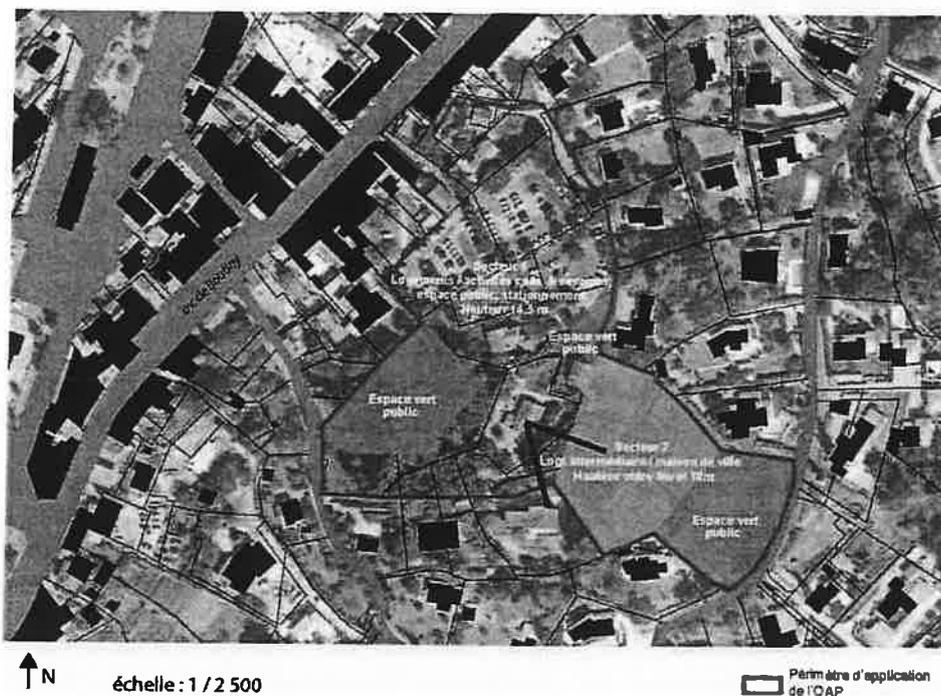
#### COMPATIBILITE AVEC LE PADD DU PLU

Le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1, approuvée en Conseil Municipal en date du 20 octobre 2021, qui intègre les dernières modifications du projet d'aménagement. Les orientations communales identifiées dans le PADD sont reprises ci-dessus :

- Promouvoir un développement économique créateur d'emplois
- Organiser un développement urbain structuré autour du cœur de ville et des quartiers plus fonctionnels
- Maîtriser le développement démographique et l'offre en logements pour tous, en favorisant la mixité sociale
- Faciliter les mobilités et l'accès à l'échelle communale et intercommunale
- Veiller à la modération de la consommation d'espaces naturels et limiter l'étalement urbain
- Préserver et mettre en valeur le bâti ancien et les paysages
- Intégrer l'environnement et l'écologie dans l'aménagement urbain

Elles visent entre autres à créer une centralité, véritable centre de vie et à assurer l'articulation entre ce cœur de ville et les quartiers avoisinants.

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - Secteur centre-ville



La ZAC répond naturellement à ces enjeux, en renforçant le maillage des espaces publics, en créant des connexions avec les quartiers alentours, en renforçant l'accueil d'une population nouvelle, en boostant l'offre commerciale, en valorisant le cadre de vie des habitants grâce à la mise en valeur d'un patrimoine environnemental.

### L'EFFECTIVITE DU PROJET

La procédure de DUP doit être sollicitée pour permettre la mise en œuvre d'un projet réel et effectif.

La Zone d'Aménagement Concerté de L'Espace LEBON a été créée par délibération du Conseil municipal de Peymeinade en date du 30 mars 2017.

Ce même Conseil a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC en date du 20 juin 2019.

Entre temps, la DREAL saisie dans le cadre du « cas par cas » a estimé que l'étude d'impact n'était pas nécessaire en date du 22 mars 2017.

De plus, la Commune a fait appel à l'aménageur SAGEM pour l'assister dans les démarches de négociations et d'acquisitions foncières au sein du périmètre de la ZAC. Hormis les 8 parcelles identifiées ci-dessus, l'ensemble des parcelles ont d'ores-et-déjà été acquises par voie amiable par la commune, dans le but de permettre la mise en œuvre de ce projet d'aménagement.

### L'UTILITE PUBLIQUE DE LA ZAC ESPACE LEBON

Une opération peut être déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente.

## LE COUT DE L'OPERATION

Ainsi que cela est exposé au chapitre 9 « L'état foncier du site » du présent document, les terrains non maîtrisés, et pour lesquels les négociations (lorsqu'elles ont pu avoir lieu) n'ont à ce jour pas abouti à un accord authentique, représentent une superficie totale de 1 247m<sup>2</sup>, soit environ 5.5% du périmètre de la ZAC.

Sont considérés comme non maîtrisés les terrains n'appartenant pas à une collectivité publique et ceux pour lesquels le processus de négociations amiables engagé avec leurs propriétaires n'a pu, à ce jour, aboutir à la signature d'un acte authentique de vente ou d'une promesse de vente. En effet, certains terrains (4) ont fait l'objet d'un accord simple, sans pour autant aboutir à la signature d'un acte authentique. Ces terrains sont donc à ce jour considérés comme non maîtrisés.

Au total, le coût des acquisitions foncières nécessaires à la totalité de l'opération est estimé à environ 3 766 525 € hors taxes, soit environ 40 % des dépenses totales liées à la ZAC, estimé à environ 9 309 334 €HT (travaux, études, frais, acquisitions).

Concernant le coût financier global, l'opération permettra de financer l'ensemble des équipements publics nécessaires à la zone, en prenant en charge notamment le coût des espaces publics créés (nouvelles voies, espaces verts, etc.) et le coût des réseaux techniques nécessaires à la desserte et à la viabilisation de la zone (assainissement eaux pluviales et eaux usées, eau potable, électricité, etc.).

En termes de coût environnemental, le projet de ZAC a pour objet la réalisation d'un quartier d'environ 200 logements, ce qui a notamment pour conséquence l'imperméabilisation d'une partie des sols sur le secteur. D'une manière générale, une attention particulière a été portée sur le volet qualitatif du projet, afin d'en limiter au maximum les atteintes à l'environnement.

La voiture y est absente et un effort particulier a été réalisé sur les espaces publics et leur verdissement, en particulier avec la création de plusieurs espaces verts/parcs publics.

## LES INTERETS DE L'OPERATION

Au regard de l'évolution de la population constatée dans les études du PLU, il est important que la municipalité favorise le développement du parc locatif, notamment social. Cette politique de développement de l'offre locative doit être accompagnée d'actions en faveur d'une offre en accession à la propriété en direction des jeunes ménages.

Le programme de la ZAC prévoit la réalisation d'environ 44% de logements en accession libre, 21% en accession à prix maîtrisés et environ 35% % de logements à vocation sociale. Ainsi, c'est près plus de la moitié du programme de la ZAC qui est à destination des ménages à petits revenus et des jeunes ménages ou des personnes âgées.

Le programme de constructions sera réalisé sous forme de petits immeubles collectifs ou villas groupées ; il permettra ainsi de diversifier le parc de logements dans la Commune et de favoriser en ce sens la mixité sociale.

L'opération va également permettre à la Commune :

- D'améliorer les conditions de déplacements sur son territoire en proposant la création d'un maillage de liaisons douces et de venelles visant à faciliter le recours aux modes de déplacements dits « doux » (marche à pied, vélo), et en définissant un plan de circulation efficace et hiérarchisé, permettant de diffuser de manière plus fluide et sécurisée les flux automobiles sur les voies environnantes.
- De valoriser et renforcer la trame paysagère et naturelle du secteur, en conservant les zones vertes existantes et en les requalifiant en trois espaces verts/parcs publics au sein de la zone, et en prévoyant une diversité de petits espaces participant à la vie et à la qualité du quartier (espaces de convivialité, jardins...).
- D'inscrire son développement urbain dans une démarche labellisé Quartiers Durables Méditerranéens », en intégrant les ouvrages de gestion des eaux pluviales à la trame

paysagère, en favorisant un processus de maîtrise énergétique et environnementale tout au long du projet (énergie renouvelable des constructions, point de regroupement des ordures ménagères, etc.).

L'opération d'aménagement du quartier LEBON va ainsi permettre à la Commune d'offrir un cadre de vie valorisé, qualitatif et convivial à ses habitants, actuels et futurs, et de résoudre les problématiques de fractionnement des affectations présentées ci-dessus.

#### LES INCONVENIENTS DE L'OPERATION

La réalisation d'un projet de cette envergure génère inévitablement des désordres qu'il conviendra d'atténuer.

- L'imperméabilisation des sols, si elle préserve de grands espaces dédiés aux futurs parcs, sera malgré tout effective. On peut néanmoins constater que la situation actuelle est loin d'être satisfaisante (eaux de ruissellement non collectées et non traitées...). Le projet quant à lui met en place les dispositions environnementales adéquates (bassins de rétention, traitement des eaux des parkings...).
- Le projet nécessite l'acquisition d'un foncier qui n'est à ce jour pas totalement maîtrisé. La réalisation du projet ne peut faire l'impasse sur ces quelques parcelles qui empêcheraient la mise en œuvre de certains accès et parkings. Si l'atteinte à la propriété privée est effective, elle doit être mise en parallèle avec l'intérêt public de la future opération. La localisation des parcelles figure dans le chapitre 9.
- Le nombre de logements programmé va entraîner l'apport des véhicules nouveaux et accroître la circulation. Une étude de circulation a été menée qui montre la compatibilité du projet avec les voiries et réseaux existants.

La Zone d'Aménagement Concerté de l'espace LEBON, portée par la Commune de Peymeinade, revêt un caractère d'utilité publique compte tenu des intérêts qu'elle représente.

## **11. MESURES PRISES POUR LIMITER LES EFFETS DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION**

---

Pour l'ensemble des terrains concernés par l'aménagement, la démarche d'acquisition du foncier est basée sur un processus de négociation à l'amiable initié en février 2016 et toujours en cours. Toutefois, le recours à la procédure d'expropriation ne peut être exclu. Il convient néanmoins de rappeler que l'acte par lequel est prononcée la D.U.P est le moyen par lequel la puissance publique déclare que la réalisation de l'aménagement présente un intérêt suffisant pour justifier l'expropriation certains biens et droits réels immobiliers.

Cette déclaration seule ne crée toutefois pas de droit au profit de la puissance publique.

La procédure d'expropriation, dont la D.U.P est un préalable nécessaire, ne pourra être mis en œuvre pour garantir les acquisitions, et s'il y a lieu les évictions, qu'à compter de la prononciation par le juge de l'ordonnance d'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles par l'arrêté de cessibilité.

Il convient de rappeler que même après l'intervention de l'acte déclaratif de D.U.P. des acquisitions amiables peuvent toujours intervenir.

Le maître d'ouvrage, lorsqu'il sera bénéficiaire de la D.U.P. recherchera prioritairement ces accords amiables. Il ne procédera aux acquisitions foncières par voie d'expropriation que dans l'hypothèse où aucun accord amiable ne pourra être trouvé qui mettrait en péril son projet d'aménagement.

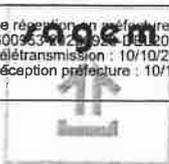
La commune de Peymeinade a acquis à l'amiable 94% du foncier compris dans le périmètre de la ZAC « Espace Lebon » depuis 1993 et ce jusqu'en 2016.

La SAGEM, concessionnaire de l'aménagement depuis 2018, a pris les premiers contacts avec les propriétaires privés représentant les 6% restant dans le courant de l'année 2018. Une acquisition a été réalisée par la SAGEM à l'amiable courant 2021. Les autres négociations sont encore en cours.

Les acquisitions amiables de la commune de Peymeinade depuis plus de 25 ans, montrent qu'elle a repoussé le plus longtemps possible le recours à la procédure de DUP.

\*\*\*\*

Accusé de réception en préfecture  
006-210600634200954-DE-2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022

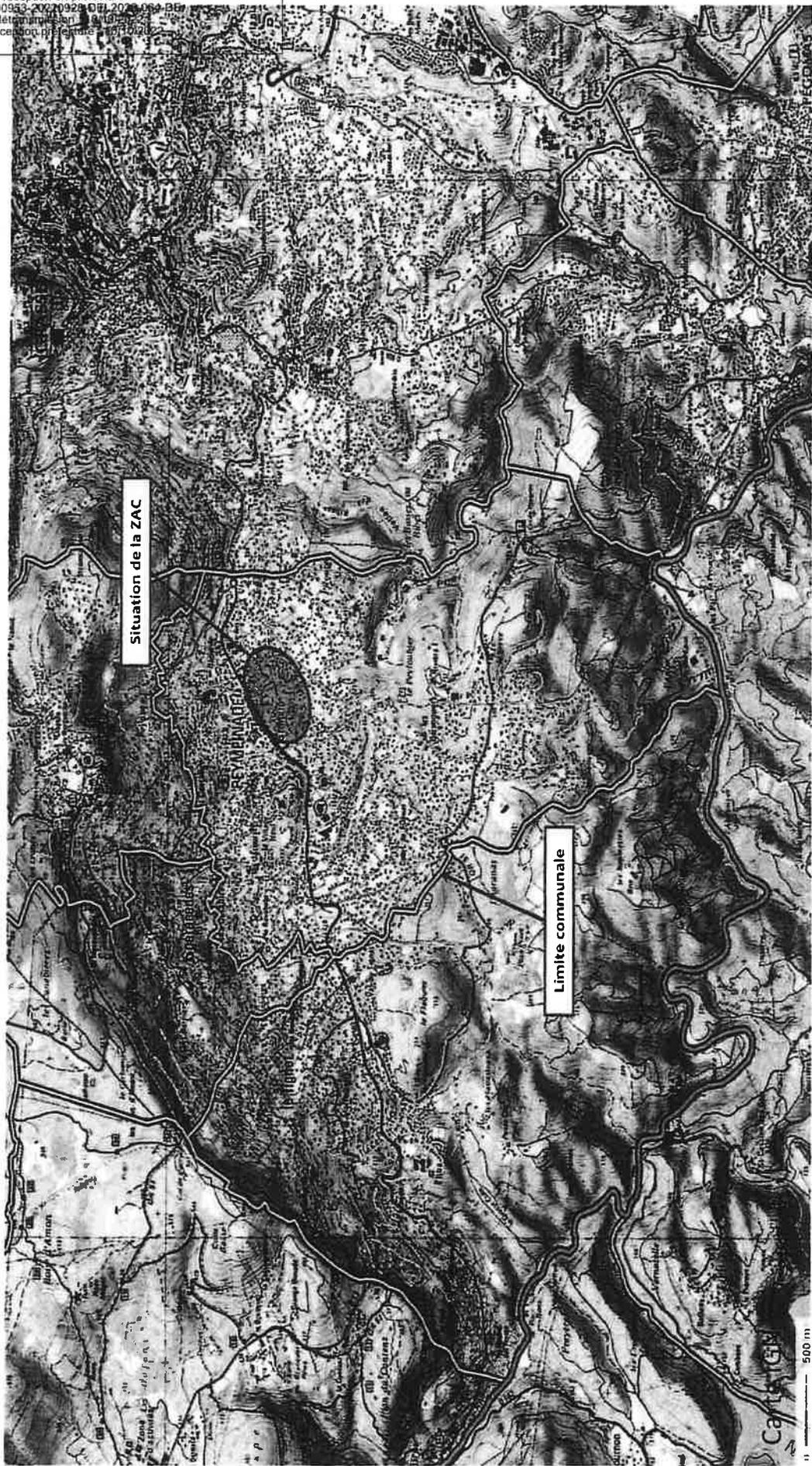


**ZAC ESPACE LEBON – PEYMEINADE**

**Dossier d'enquête préalable à la Déclaration  
d'Utilité Publique**

**II. PLAN DE SITUATION**

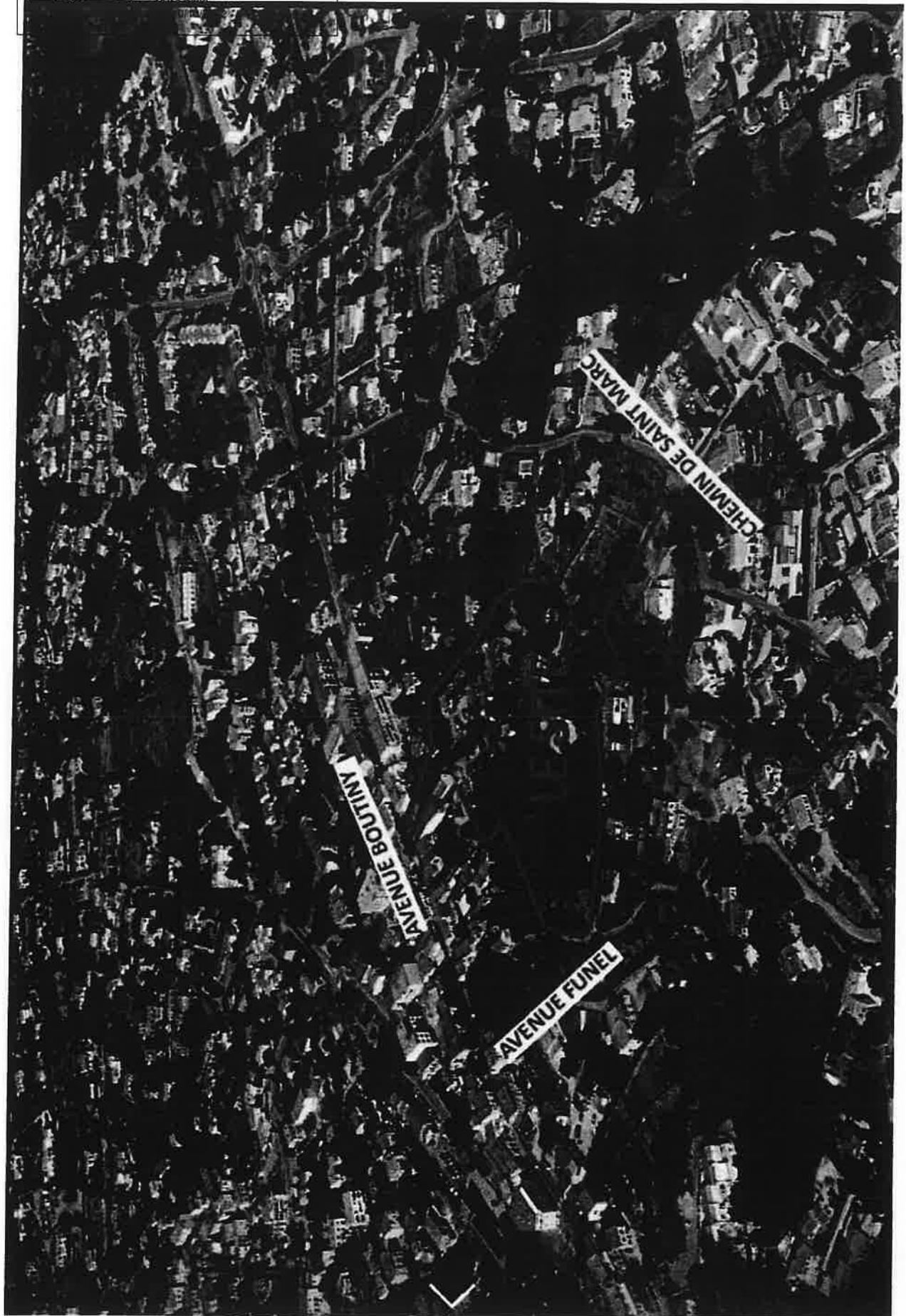
Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20220928-DRI-2022-034-BF  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception en préfecture : 10/10/2022



Situation de la ZAC

Limite communale

500 m



Département de réception en préfecture  
**ALPES MARITIMES** 20220928-DEL2022-064-DE  
 Date de télétransmission : 10/10/2022  
 Date de réception préfecture : 10/10/2022  
 Commune :  
**PEYMEINADE**

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

**PLAN PARCELLAIRE**

N° du dossier  
**18-11953**

**ZAC DE L'ESPACE LEBON**

Parties restant à acquérir par la commune de PEYMEINADE, AE n° 269 : 05a15ca, AE n° 262p : 92 ca, AE n° 478p : 3ca, AR n° 187 : 01a48ca, AR n° 188 : 01a70ca, AR n° 173p : 44ca, AR n° 174p : 1a99ca et AR n° 175p : 2a24ca.



**Echelle: 1 / 1000<sup>e</sup>**

■ Périmètre de la ZAC de L'Espace LEBON comprenant les parcelles privées cadastrées (liseré extérieur) :

- Section AR : n° 161 (26a02ca), n° 180 (03a08ca), n° 181 (12a97ca), n° 182 (10a08ca), n° 183 (14a40ca), n° 184 (17a11ca), n° 185 (07a75ca), n° 186 (08a77ca), n° 187 (01a48ca), n° 188 (01a70ca), n° 290 (09a85ca), n° 295 (08a95ca) et comprenant également des parties des parcelles n° 173p (44ca), n° 174p (01a99ca), n° 175p (02a24ca), n° 293p (6a51ca);  
 - Section AE : n° 264 (07ca), n° 266 (02ca), n° 267 (13ca), n° 268 (19a76ca), n° 269 (05a15ca), n° 274 (15a70ca), n° 275 (16a88ca), n° 276 (08a12ca), n° 277 (02a05ca), n° 278 (96ca), n° 293 (36ca), n° 418 (01a75ca), n° 419 (15ca), n° 422 (04a29ca), n° 477 (04a18ca), n° 537 (03a06ca) n° 540 (09a57ca) et comprenant une partie de la parcelle n° 262p (92ca) et une partie de la parcelle n° 4782p (3ca)

Le tout pour une superficie cadastrale de 02ha27a49ca.  
 Le tout pour une superficie apparente de 02ha27a37ca.

Section : AR  
 Feuille : 000 AR 01

Echelle d'origine : 1/1000  
 Echelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 12/02/2019  
 (fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Servitude de passage piétonnière existante sur la parcelle AR n° 181 au profit de la parcelle AR n° 204, Superficie : 56 m<sup>2</sup>.



Accusé de réception en préfecture  
006-210800553-2022-0928-DEL2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022



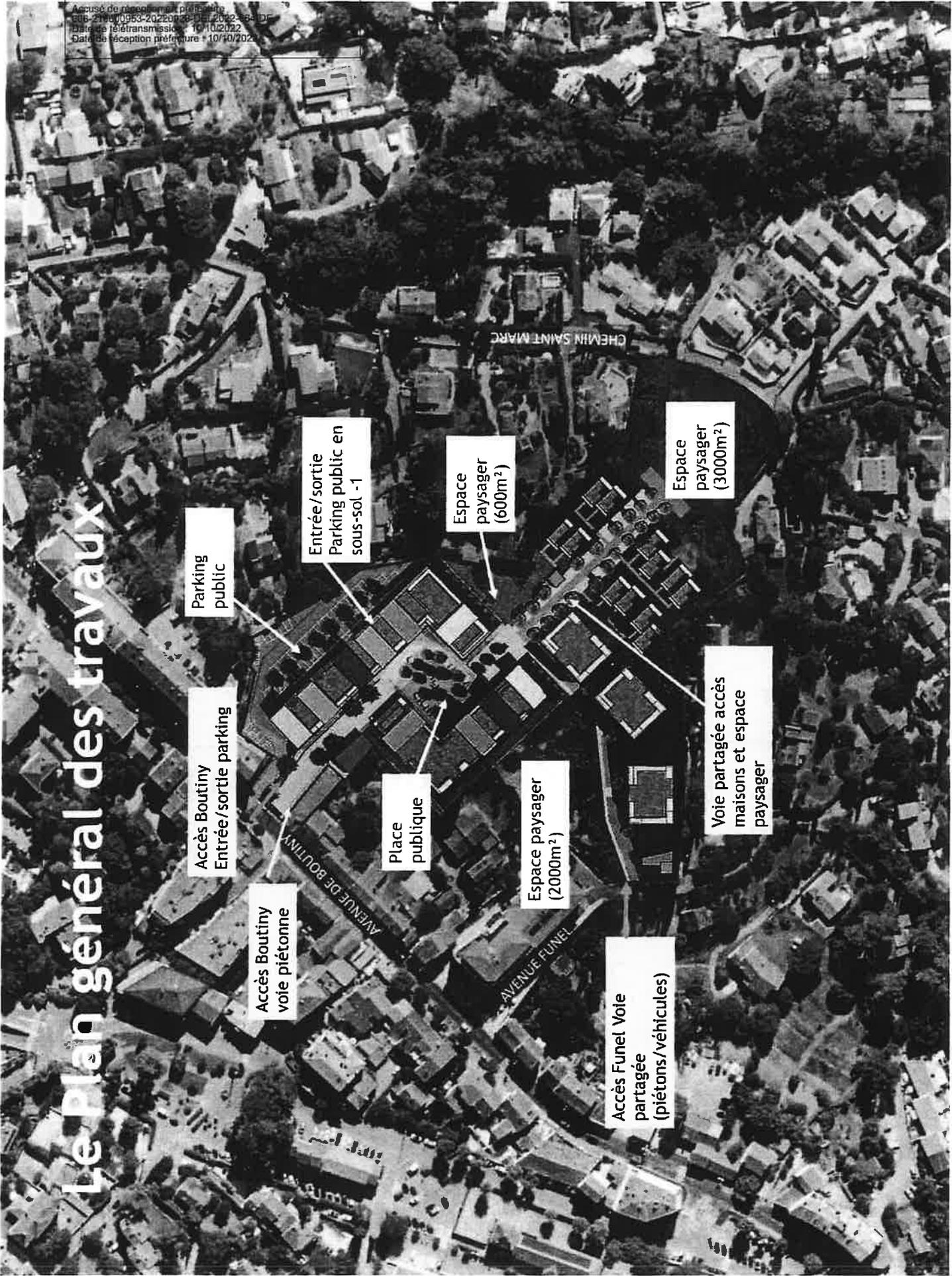
**ZAC ESPACE LEBON – PEYMEINADE**

**Dossier d'enquête préalable à la Déclaration  
d'Utilité Publique**

**III. PLANS GENERAUX DE TRAVAUX**

Accusé de réception préfeture  
B06-21960953-20220930-D1-2022-364-D1  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfeture : 10/10/2022

# Le Plan général des travaux



Parking public

Entrée/sortie Parking public en sous-sol -1

Espace paysager (600m<sup>2</sup>)

Espace paysager (3000m<sup>2</sup>)

Accès Boutigny Entrée/sortie parking

Place publique

Voie partagée accès maisons et espace paysager

Accès Boutigny voie piétonne

Espace paysager (2000m<sup>2</sup>)

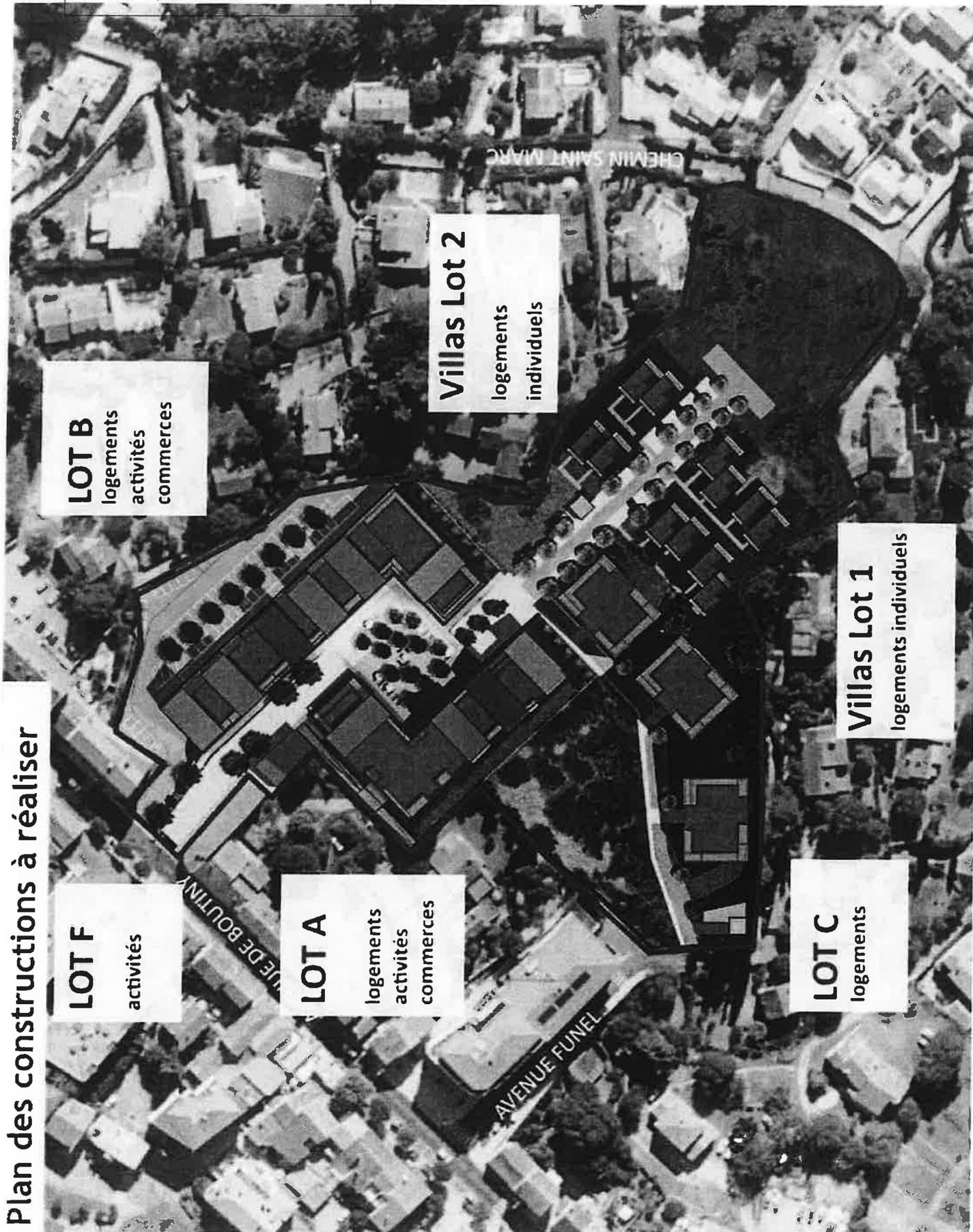
Accès Funel Voie partagée (piétons/véhicules)

CHEMIN SAINT MARC

AVENUE DE BOUTIGNY

AVENUE FUNEL

# Plan des constructions à réaliser



**LOT B**  
logements  
activités  
commerces

**Villas Lot 2**  
logements  
individuels

**Villas Lot 1**  
logements individuels

**LOT F**  
activités

**LOT A**  
logements  
activités  
commerces

**LOT C**  
logements

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022

Accusé de réception  
006-21060053-2022-0000-2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022



## **ZAC ESPACE LEBON – PEYMEINADE**

### **Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

#### **IV. CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTES**

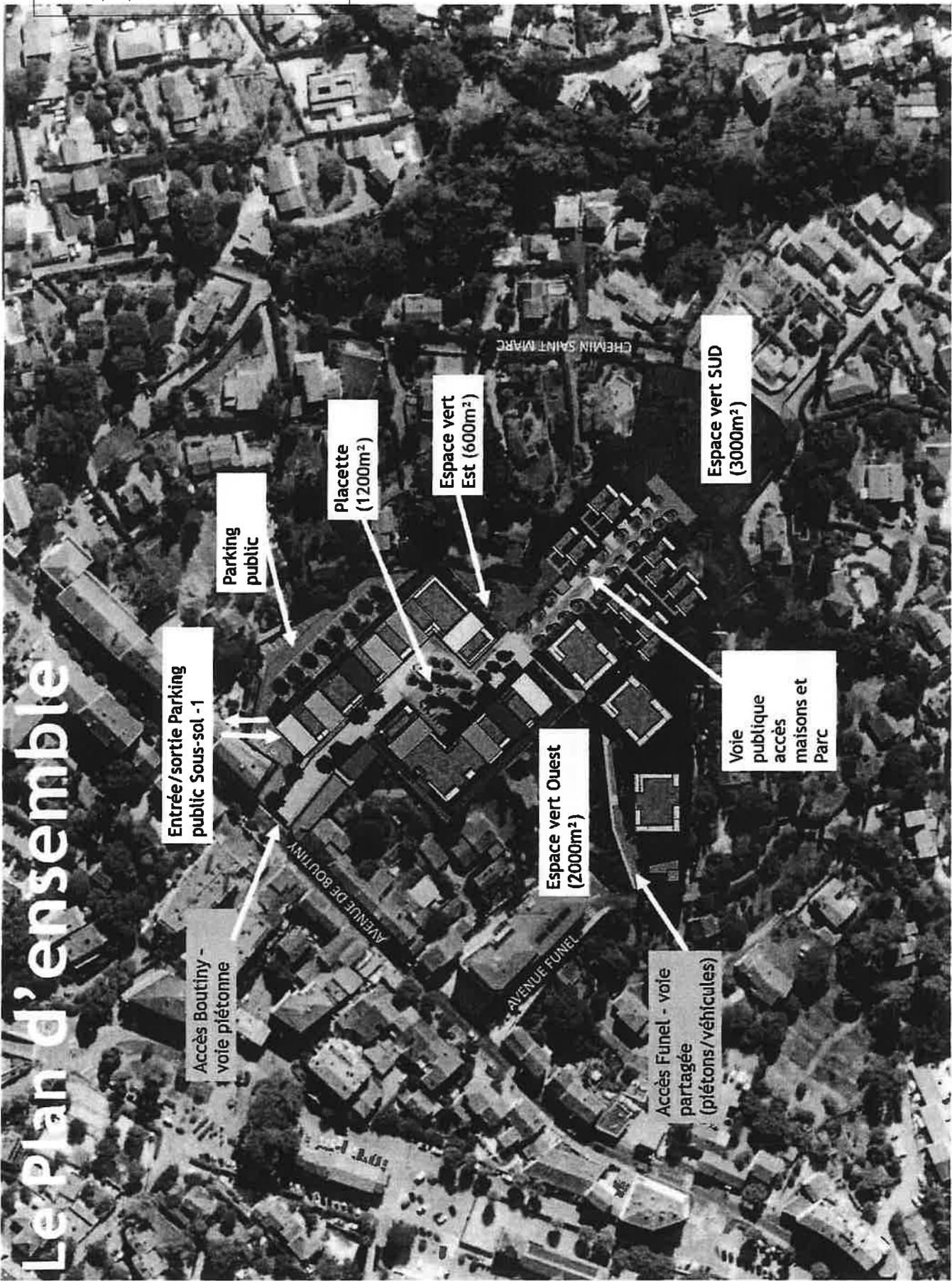
**ZAC ESPACE LEBON**  
**Dossier d'enquête publique Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

**4-**  
**Les caractéristiques des  
ouvrages les plus importants**

## **LES TRAVAUX D'AMENAGEMENT A REALISER DANS LE CADRE DE LA ZAC:**

Le Programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC est le suivant:

- 1- La place publique et les équipements publics de voiries nécessaires à la desserte et à la viabilisation du quartier :  
Voie piétonnes et voie partagées
- 2- Les travaux de création de l'ensemble des réseaux pour la viabilité du projet à savoir : télécommunication, électricité  
Moyenne Tension (M.T.) et Basse Tension (B.T.), assainissement, eau potable et eaux pluviales.
- 3- Un parking public dont une partie en surface et une partie en sous-sol d'environ 180 places
- 4- Trois espaces verts d'une surface d'environ 6 000m<sup>2</sup>



# Le Plan d'ensemble

Entrée/sortie Parking public Sous-sol -1

Parking public

Placette (1200m<sup>2</sup>)

Espace vert Est (600m<sup>2</sup>)

Espace vert Ouest (2000m<sup>2</sup>)

Espace vert SUD (3000m<sup>2</sup>)

Voie publique accès maisons et Parc

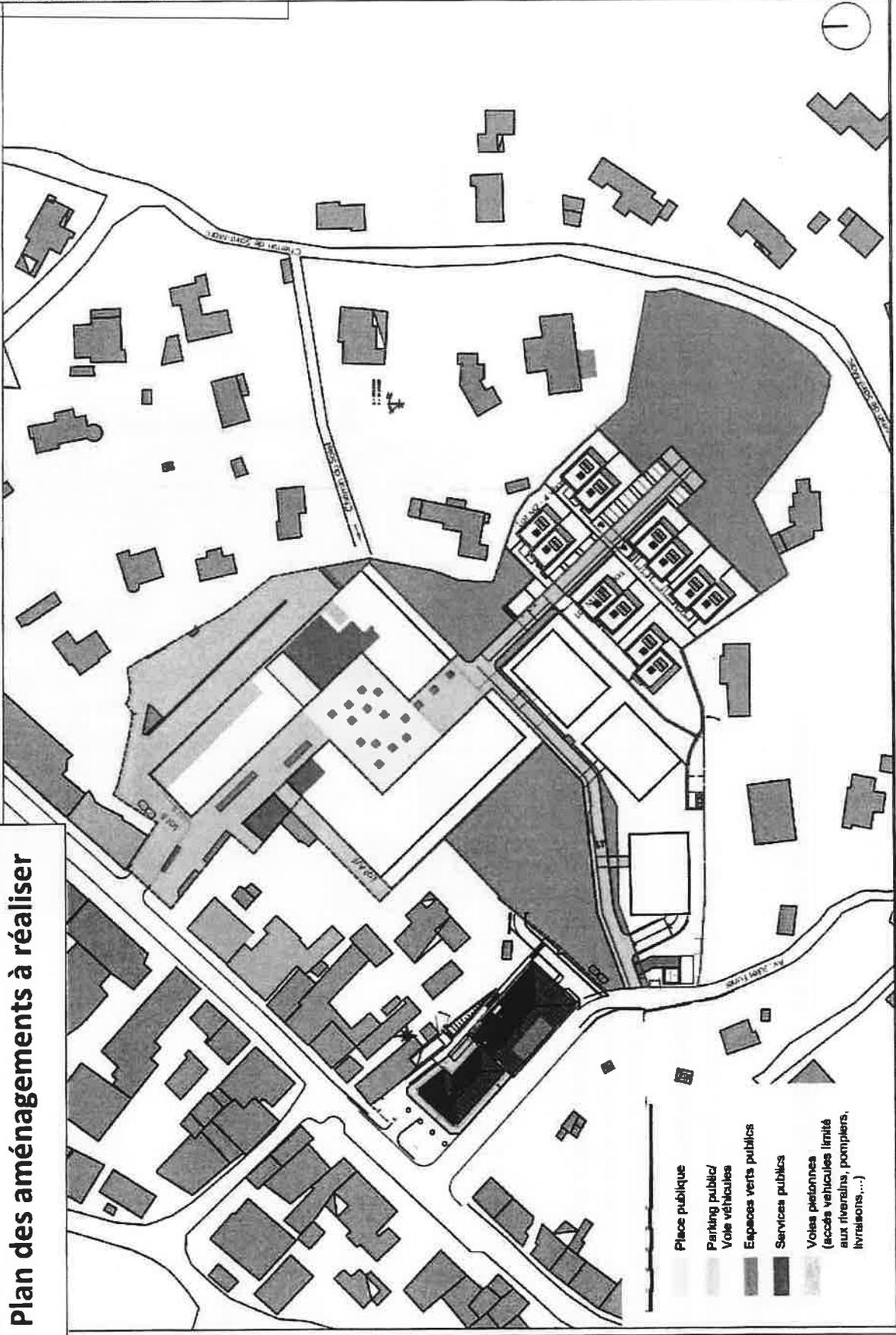
Accès Funel - voie partagée (piétons/véhicules)

Accès Boutiny - voie piétonne

CHEMIN SAINT MARC

AVENUE DE BOUTINY

AVENUE FUNEL



**Plan des aménagements à réaliser**

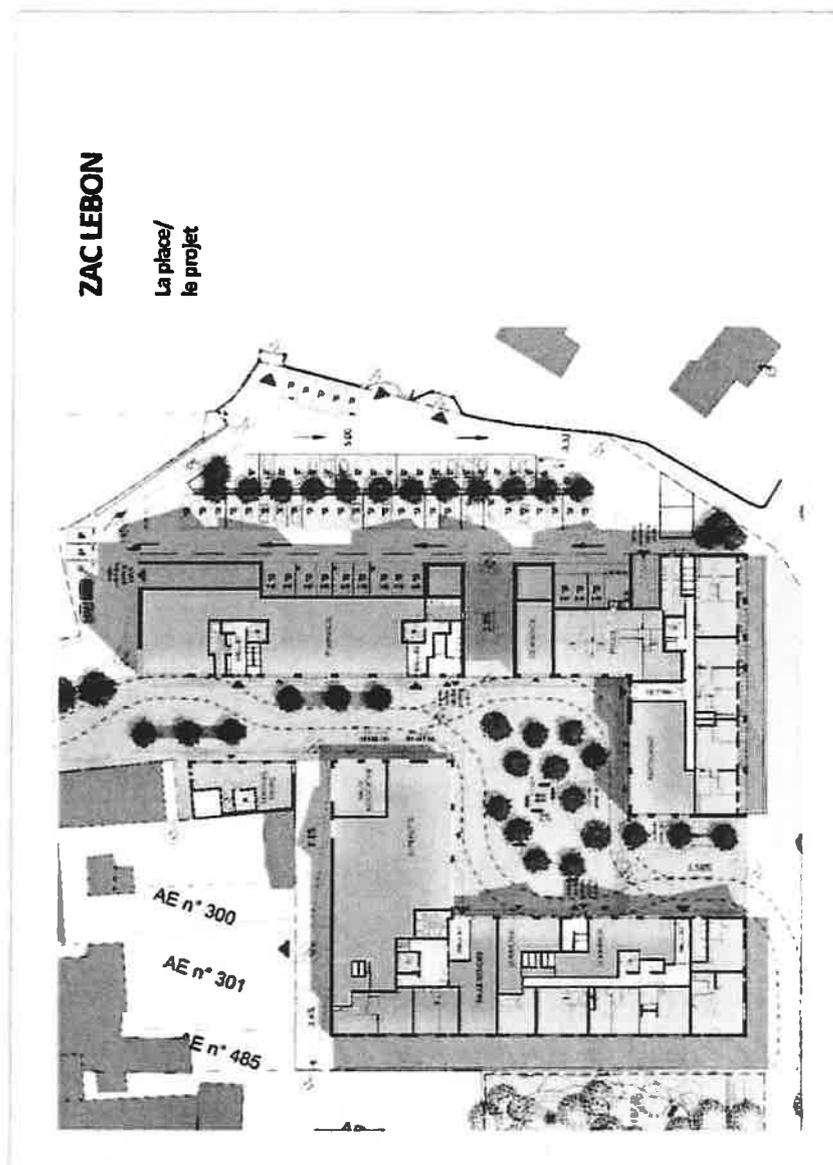
- Place publique
- Parking public/  
Voie véhicules
- Espaces verts publics
- Services publics
- Voies piétonnes  
(accès véhiculaires limité  
aux riverains, pompiers,  
livraisons...)

## 1- LA PLACE PUBLIQUE ET LES VOIES DE CIRCULATIONS

### La PLACE CENTRALE:

La nouvelle place publique vient conforter l'avenue de Boutigny pour devenir l'aménagement référent du projet. C'est le cœur de ville qui se renforce et offre aux nouveaux habitants toutes les caractéristiques d'un centre-ville dynamique.

Bordée de commerces, elle conforte le pôle commercial de Peymeinade et offre par la modularité de ses aménagements, des possibilités multiples d'animation et d'attractions diverses (marché, espace de convivialité, jeux, évènementiel...). Elle permet l'accès aux différents logements situés à l'étage, garantissant une animation permanente.

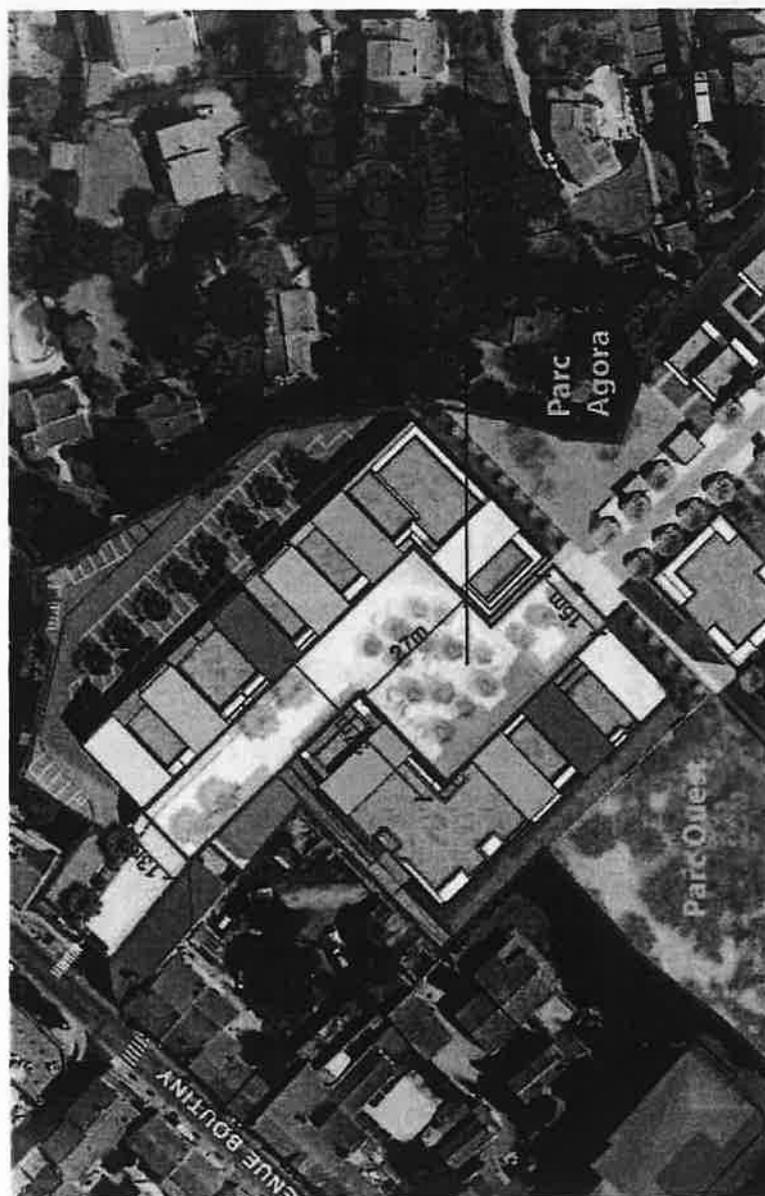


| Extrait AVP Agence Wilmotte - Juin 2021 :

La place publique, de la même manière que les trois espaces verts qui seront décrits plus après, a fait l'objet d'ateliers de concertation organisés avec les habitants.

A l'issue de cette démarche participative, les grands principes d'aménagement retenus sont une place avec un revêtement en dallage couleur pierre agrémentée de trois/quatre arbres ainsi que du mobilier urbain avec l'aménagement de larges assises, de l'éclairage de mise en valeur etc...

Ses dimensions sont de 37mètres x 27 mètres. Les études sont en cours.



## Les VOIES ET CIRCULATIONS DE LA ZAC :

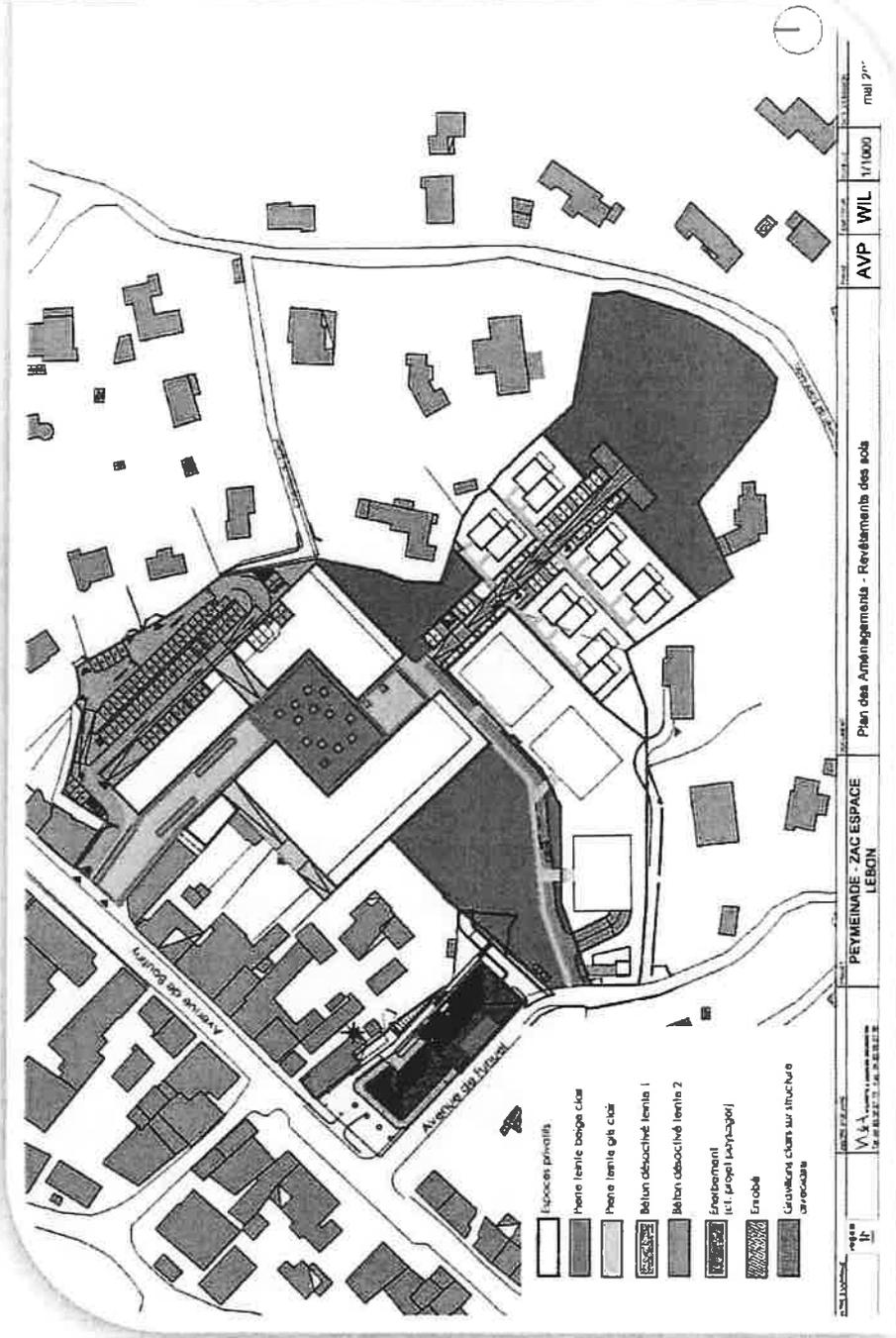
Les voies créées à l'occasion de la ZAC sont pour l'essentiel des voies piétonnes. Elles permettent toutefois des accès riverains et exceptionnels (déménagement, accès secours, livraisons...) mais en aucun cas une circulation régulière, hormis la desserte des villas.

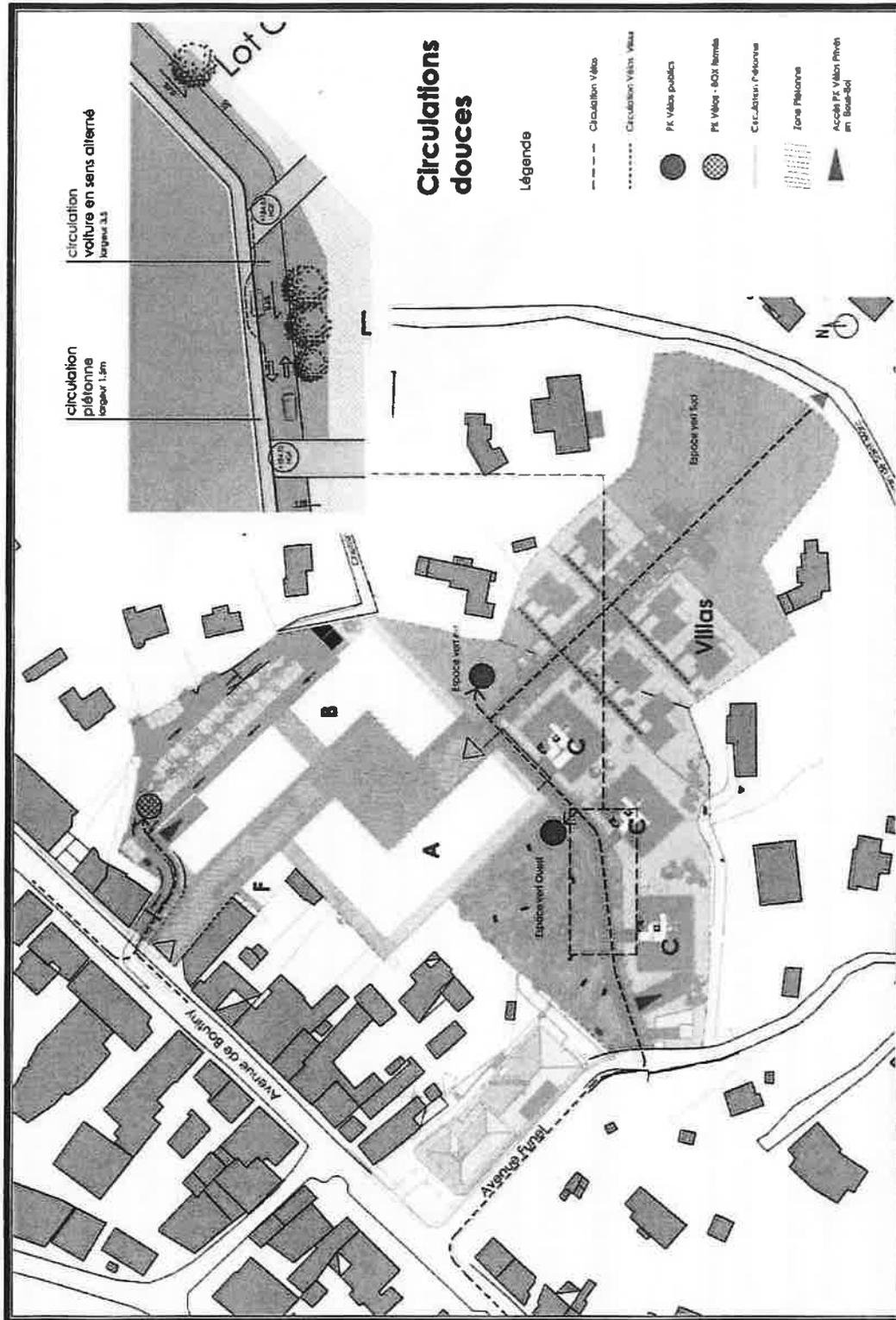
La ZAC est en grande partie un espace dédié aux piétons où les seuls accès autorisés en permanence se situent au niveau des entrées des parkings publics et privés du programme. Ces derniers sont situés à proximité de l'avenue Boutiny pour l'accès au parking public, et le long de l'avenue Funel pour le parking privé.

Les voiries usuelles de la partie Nord seront de type TC2 en enrobé noir ou dallage.

Les voiries usuelles de la partie Sud seront de type TCO en béton désactivé ocre.

Les axes Nord/Sud et Est/Ouest de la zone Nord seront revêtus de dallage en pierre ou en béton désactivé ocre.





## 2- LES RESEAUX

Les réseaux de la future ZAC Lebon seront en général enfouis, ils auront 3 types de cheminements :

- Cheminement enfouis sur dalle de parking cela concerne les réseaux non gravitaires tels que télécommunication, électricité éclairage, eau potable du secteur 1 (zone Nord).
- Cheminement mixte sous dalle et enfouis sur dalle de parking cela concerne les réseaux gravitaires tels que eaux usées et eaux pluviales du secteur 1 (zone Nord).
- Cheminement enfouis en pleine terre cela concerne tous les réseaux du secteur 2 (zone Sud).

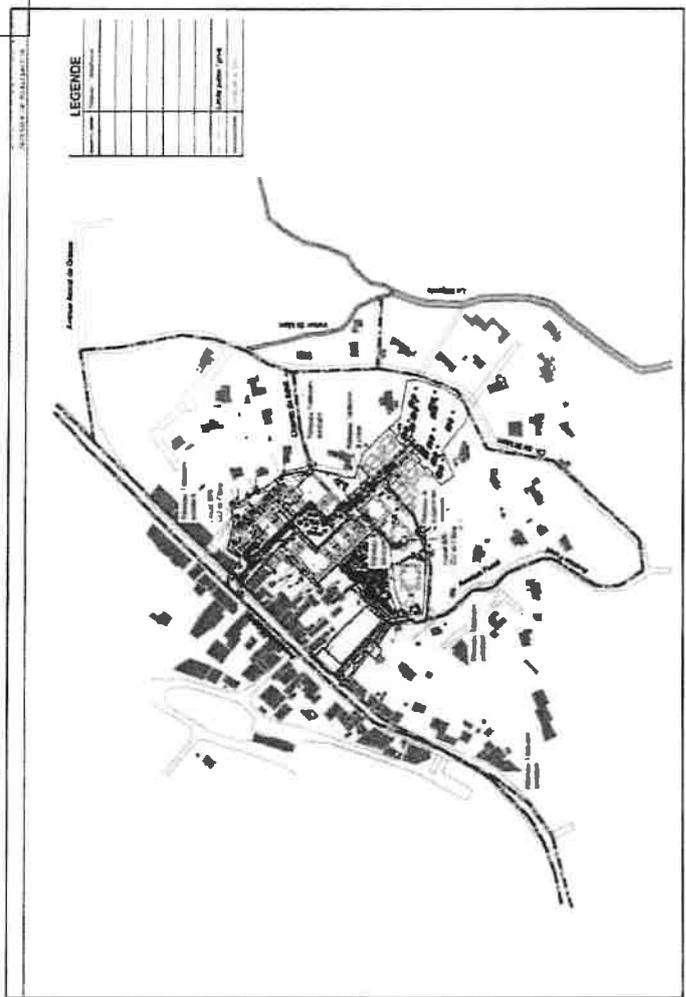
### RESEAUX TELECOM

La zone de la future ZAC Lebon est bien desservie par le réseau de télécommunication. Le réseau principal est situé sous l'avenue de Boutiny.

Les réseaux existants de raccordements en téléphone des bâtiments à démolir situés en zone Nord et au centre de la future ZAC Lebon seront désaccouplés et démantelés. Le réseau de télécommunication de la future ZAC Lebon pourra être déployé à partir du Nord en souterrain depuis le réseau existant cheminant sous l'avenue de Boutiny.

Le réseau aérien existant de transit en téléphone traversant la future ZAC Lebon en zone Ouest sera enfoui sous l'emprise la future ZAC Lebon ou démantelé suivant les recommandations de Orange.

Le raccordement de la fibre sur Peymeinade n'est pas encore programmé. Les réseaux envisagés seront compatibles avec la fibre optique. Un local SRI cuivre et fibre optique sera réalisé dans le parking public













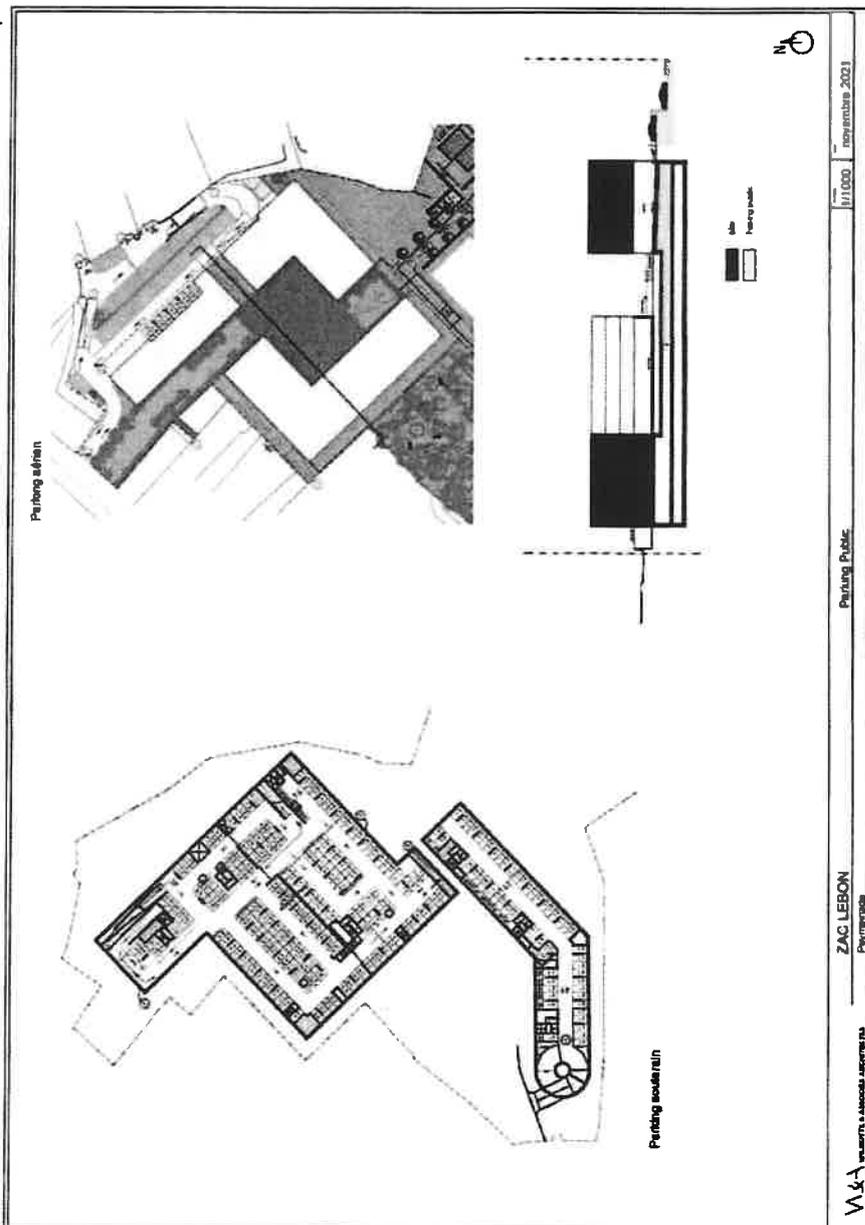
### 3- LE PARKING PUBLIC

Le parking public sera décomposé en deux zones connectées à l'avenue Boutiny :

- Un parc aérien d'environ 60 places qui sera relié à la placette publique de la ZAC et aux commerces par un passage sous porche sous l'un des bâtiments.

Les voiries d'accès et le parking aérien de la partie Nord seront de type TC2 en enrobé noir et en gravillons sur dalles alvéolaires. Il permettra également la desserte des villas situées à l'est de la ZAC en se connectant sur le chemin du Soleil.

- Un parking enterré d'environ 120 places. Ce parking aura une gestion communale autonome, dissocié du parking privé des logements.



## LES ESPACES VERTS :

La ZAC prend en compte la valeur paysagère du site et propose des aménagements susceptibles de renforcer l'intégration des futurs bâtiments dans une trame verte en lien avec l'environnement proche du projet. La conception de ces espaces paysagers a fait l'objet d'une concertation auprès des habitants.

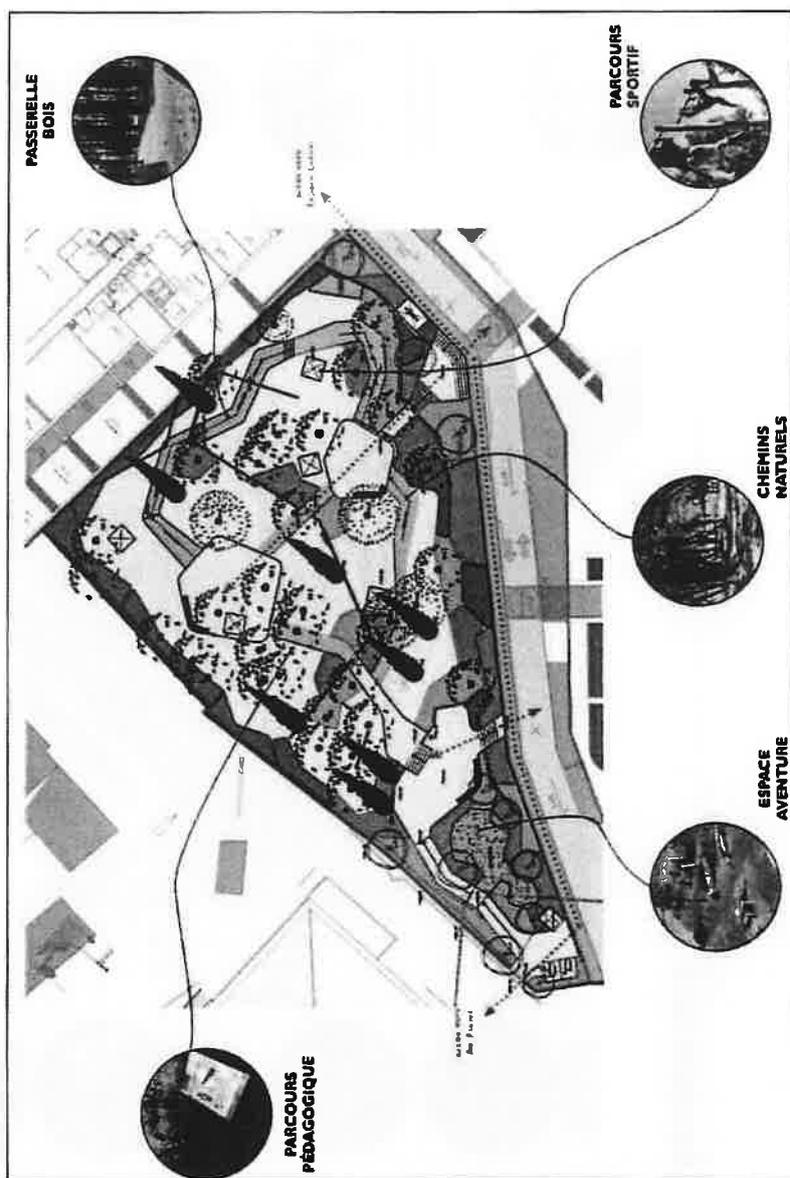
Ils se composent :

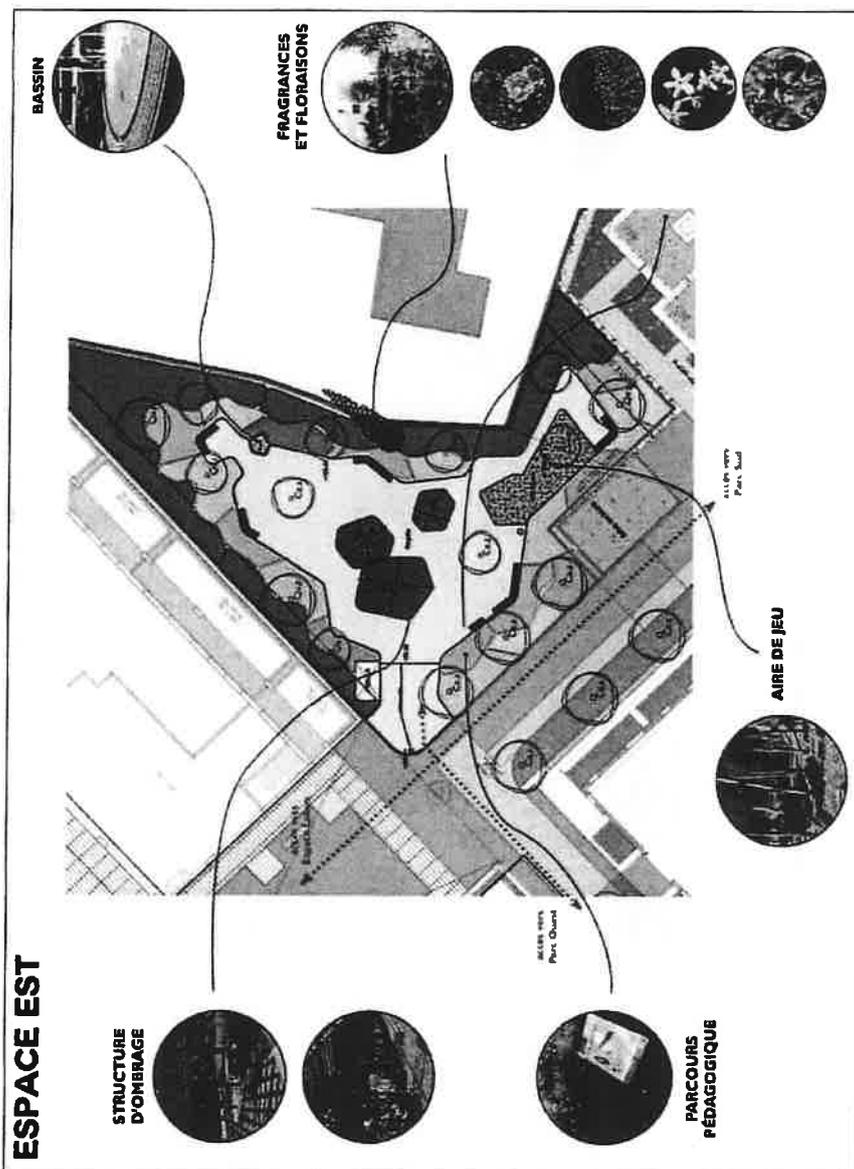
- **Des aménagements paysagers** avec les plantations pour l'animation des rues, cheminements piétonniers, parking public extérieure etc...

- **D'un premier espace paysager existant** situé à l'Ouest du projet qui sera restructuré sur 2 000m<sup>2</sup>.

Il sera ouvert sur les rues internes de la ZAC et participera à la qualité de logements qui le jouxent. Dans la mesure du possible les plantations existantes seront conservées. Les plantations seront peu consommatrice d'eau potable.

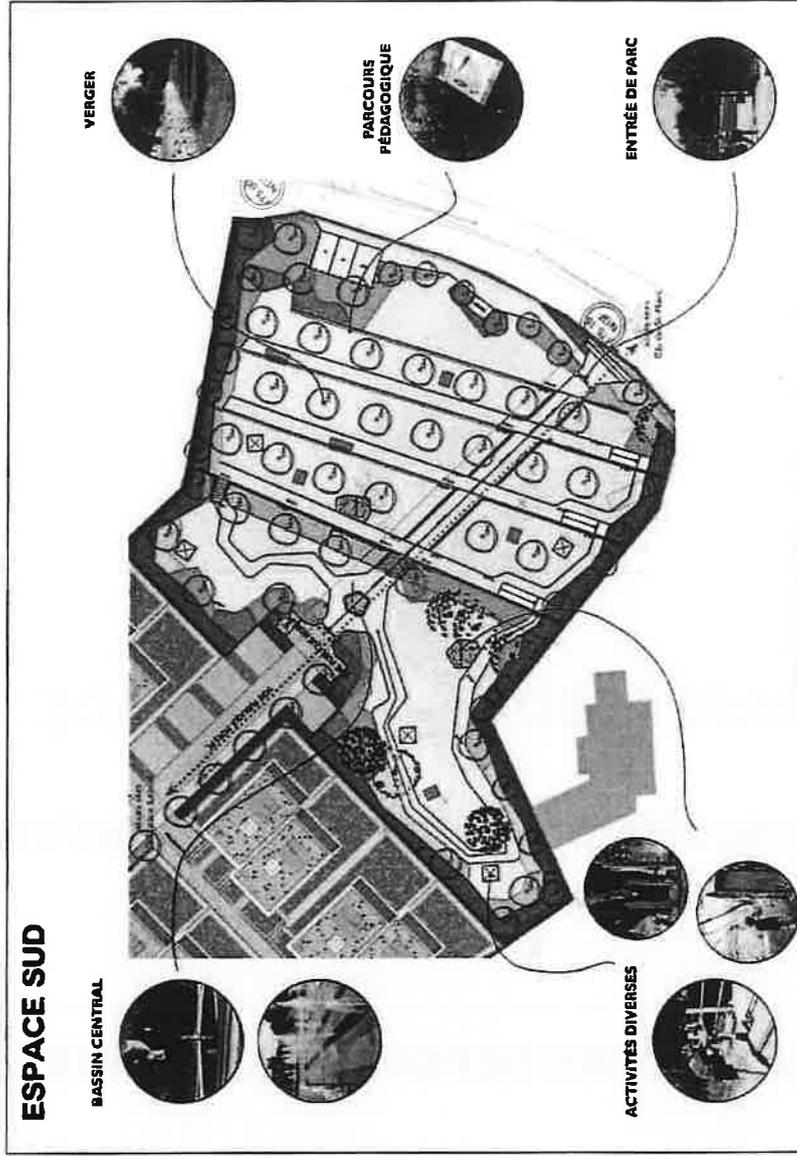
L'objectif a été d'allier le côté nature et le côté ludique, en intégrant un espace d'aventure pour les plus jeunes (des petits plateaux et passerelles qui passent entre les arbres), un parcours sportif (quelques agrès) et un espace pédagogique pour sensibiliser à la biodiversité. Les chemins seront stabilisés et les restanques existantes restaurées.





- D'un second espace paysager à l'est du projet d'environ 600 m<sup>2</sup> permettant d'assurer des liens avec les espaces bâtis ou paysagers limitrophes -

L'idée est de faire de ce petit parc (600m<sup>2</sup>) un endroit plus calme et entouré d'un écran de végétation avec une aire de jeux pour petits et des pergolas bois. Le sol est traité en stabilisé.



- D'un troisième espace paysager au Sud de plus de 3 000 m<sup>2</sup>.

Situé en partie sud, il permet d'assurer une liaison douce avec le quartier pavillonnaire limitrophe et la parfaite intégration du projet dans son contexte urbain.

L'idée directrice a été de conserver le côté nature tout en l'organisant un peu (reprendre les restanques, des cheminements structurés, créer des alignements d'arbres d'essences méditerranéennes...) et en mettant en évidence l'axe Nord-Sud

Il est constitué de cheminement en stabilisé, d'un parcours sportif agrémenté d'une fontaine ainsi que des espaces de détente avec assises et quelques jeux pour enfants.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600750-19-10-2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022



## **ZAC ESPACE LEBON – PEYMEINADE**

### **Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

#### **V. APPRECIATION DES DEPENSES SOMMAIRES**

## APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

La commune de Peymeinade a acquis à l'amiable 94% du foncier compris dans le périmètre de la ZAC « Espace Lebon » depuis 1993 et ce jusqu'en 2016.

Les acquisitions amiables de la commune de Peymeinade depuis plus de 25 ans, montrent qu'elle a repoussé le plus longtemps possible le recours à la procédure de DUP.

La SAGEM, concessionnaire de l'aménagement depuis 2018, a pris les premiers contacts courant de la même année, avec les propriétaires privés représentant les 6% restant du foncier nécessaire à la réalisation de la ZAC.

Pour information, une acquisition amiable de la parcelle cadastrée AR n°187 a eu lieu en 2021.

Le montant du solde des acquisitions s'élève à : 214 000 € en ce non compris les frais d'acquisition.

### Bilan prévisionnel global des dépenses de la ZAC :

<b>CHARGES</b>	<b>COUT en € HT</b>
<b>TOTAL FONCIER</b>	<b>2 398 358 €</b>
<i>Acquisition du foncier Ville</i>	<i>2 000 000 €</i>
<i>Acquisitions des fonciers privés</i>	<i>219 000 €</i>
<i>Frais d'acquisition</i>	<i>179 358 €</i>
<b>Dation en paiement</b>	<b>1 368 167€</b>
<b>ETUDES ET FRAIS</b>	<b>1 566 884 €</b>
<b>TRAVAUX</b>	<b>3 975 925€</b>
<b>COUT OPERATION</b>	<b>9 309 334 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-00160929-DE-2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022



## **ZAC ESPACE LEBON – PEYMEINADE**

### **Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

#### **VI. ANNEXES**

##### **Délibérations**

### 3. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE



PRÉFET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Arrêté n° AE-F09317P0040 du 22/03/2017

Portant décision d'examen au cas par cas

en application de l'article R122-3 du code de l'environnement

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 et R122-3 ;

Vu l'arrêté du ministre de l'énergie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°F093-2016-04-14-001 du 14/04/16 portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09317P0040, relative à la réalisation d'un projet d'aménagement du cœur de la ville (Espace Lebon) : réalisation de logements sociaux, de locaux d'activités et de parcs à espaces publics sur la commune de Peymeinade (06), déposée par la Commune de PEYMEINADE, reçue le 14/02/2017 et considérée complète le 27/02/2017 ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé en date du 27/02/2017 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39 du tableau annexé de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste au confortement du cœur de ville par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté ;

Considérant que ce projet a pour objectif :

- de créer un nouveau quartier en centre ville,
- de retrouver une véritable centralité de la commune,
- de répondre à la demande en logements,
- de favoriser le développement des activités commerciales et de services,
- d'aménager des espaces publics,
- d'améliorer le stationnement en centre ville ;

Considérant la localisation du projet en zone urbaine dans un secteur ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière ;

Considérant que le projet n'abat aucun périmètre de protection réglementaire ou contractuel et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique ;

Considérant que le pétitionnaire a fait réaliser une étude écologique qui n'a pas permis d'identifier d'enjeu de conservation notable ;

Accusé de réception en préfecture  
006-21060953-20220928-DPEL2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022

Considérant que le pétitionnaire s'engage à mettre en place des mesures d'améliorations pour garantir la préservation des espèces faunistiques :

- conservation de la zone boisée adiacente favorable au petit Duc Scops
- limitation des emprises du chantier ou zones de dépôt, afin d'éviter tout débordement dans les habitats périphériques sensibles,
- adaptations de la date des travaux afin d'éviter la période de reproduction des oiseaux et reptiles communs protégés (juin à fin juillet),
- conservations des espaces non imperméabilisés,
- adaptation des futurs éclairages de façon à éviter toute nuisance visuelle aux chauves-souris,
- végétalisation du futur bassin de rétention ;

Considérant que le pétitionnaire a pris en compte, dans son rapport de présentation, la desserte de la zone d'étude et trafic qui conclut que : " le site du projet est ainsi bien connecté au réseau communal et départemental, même si son urbanisation va impliquer l'adaptation des accès ".

Considérant les impacts du projet sur l'environnement, en phase travaux et d'exploitation qui ne sont pas de nature à remettre en cause l'état de l'environnement ;

Arrête :

#### Article 1

Le projet d'aménagement du cœur de la ville (Espace Lebon) : réalisation de logements sociaux, de locaux d'activités et d'équipements espaces publics situés sur la commune de Peymeinade (06) n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

#### Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

#### Article 3

Le présent arrêté est publié sur le site Internet de la préfecture de région. La présente décision est notifiée à la Commune de PEYMEINADE.

Fait à Marseille, le 22/03/2017.

Pour le préfet de région et par délégation,  
Pour le directeur et par délégation,  
L'adjointe à la chef d'unité évaluation environnementale

Delphine MARIELLE

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20220928-DEL2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022

2017

# OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR BOUTINY SUD (CENTRE-VILLE)

Ref : PA160106-ABN1

EXPERTISE FAUNE FLORE

*Pour le compte de :*  
**Ville de Peymeinade**



AGENCE PACA  
Site Agroparc  
Rue Lawrence Durrell BP 31 285  
84 911 AVIGNON Cedex 9

**NATURALIA**  
CONSULTANTS EN ENVIRONNEMENT

[www.naturalia-environnement.fr](http://www.naturalia-environnement.fr)

Accusé de réception en préfecture  
006-21060953-20220928-DEL2022-064-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2022  
Date de réception préfecture : 10/10/2022

# OPERATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR BOUTINY SUD (CENTRE-VILLE)

## EXPERTISE FAUNE FLORE

Rapport remis-le :	2 février 2017
Pétitionnaire :	Ville de Peymeinade 11 Bd Général de Gaulle BP 51 - 06530 PEYMEINADE
Coordination :	Aude BUFFIER-NAVARRÉ
Chargés d'études :	Robin PRUNIER – Botaniste Sylvain FADDA – Entomologiste Jean-Charles DELATTRE – Ornithologue Lénaïc ROUSSEL - Mammalogue
Rédaction	Aude BUFFIER-NAVARRÉ - Ecologue Chargés d'études listés ci-dessus Fabien MIGNET - Herpétologue Mathieu FAURE – Mammalogue
Cartographie	Olivier MAILLARD

### Suivi des modifications :

31.10.2016	Première diffusion état initial écologique	ABN
20.01.2017	Pré-évaluation des impacts et mesures en faveur du milieu naturel	ABN

## SOMMAIRE

<b>1. Introduction .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Eléments de présentation du projet .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1. Objectifs du projet .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2. Planning prévisionnel.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Méthodologie.....</b>	<b>8</b>
<b>3.1. Définition de l'aire d'étude / Zone prospectée.....</b>	<b>8</b>
<b>3.2. Les phases d'étude.....</b>	<b>10</b>
3.2.1 Recueil bibliographique / Consultation de personnes ressources .....	10
3.2.2 Stratégie / Méthode d'inventaires des espèces ciblées .....	10
<b>3.3. Analyse des impacts et proposition de mesures.....</b>	<b>13</b>
<b>4. Bilan des protections et documents d'alerte.....</b>	<b>15</b>
<b>5. Etat initial écologique de l'aire d'étude.....</b>	<b>17</b>
<b>5.1. Fonctionnalités écologiques.....</b>	<b>17</b>
5.1.1 Considérations générales .....	17
5.1.2 Analyse macroscopique.....	17
5.1.3 Considération eco-paysagère locale .....	18
<b>5.2. Les habitats naturels .....</b>	<b>20</b>
5.2.1 Généralités sur les habitats .....	20
5.2.2 Les habitats d'intérêt patrimonial .....	20
<b>5.3. Les peuplements floristiques .....</b>	<b>22</b>
5.3.1 Généralités sur les cortèges et les grands types d'habitats.....	22
5.3.2 Résultats et validation de terrain .....	22
5.3.3 Les espèces végétales d'intérêt patrimonial et réglementaire .....	22
<b>5.4. Les peuplements faunistiques.....</b>	<b>24</b>
5.4.1 Les Invertébrés .....	24
5.4.2 Les Amphibiens .....	24
5.4.3 Les Reptiles .....	25
5.4.4 Les Oiseaux.....	26
5.4.5 Les Mammifères .....	27
<b>5.5. Bilan des enjeux écologiques.....</b>	<b>30</b>
5.5.1 Enjeux concernant les habitats naturels / zones humides .....	30

5.5.1	Enjeux concernant la flore .....	30
5.5.2	Enjeux concernant la faune .....	30
<b>6.</b>	<b>Evaluation des sensibilités écologiques.....</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>Préconisations .....</b>	<b>33</b>

## Table des illustrations

Figure 1 :	Schéma d'orientation de la ZAC "Espace Lebon" .....	7
Figure 2 :	Localisation de l'aire d'étude .....	9
Figure 3 :	Localisation des périmètres d'intérêt écologique à proximité de l'aire d'étude .....	16
Figure 4 :	Patrimoine écologique et historique de la commune de Peymeinade (Extrait du PADD, 2012).....	18
Figure 5 :	Localisation de l'aire d'étude vis-à-vis des composantes du SRCE PACA .....	19
Figure 6 :	Illustration des habitats en présence .....	21
Figure 7 :	Cartographie des habitats naturels dominants au sein de l'aire d'étude .....	23
Figure 8 :	Localisation des enjeux faunistiques au sein de l'aire d'étude .....	29
Figure 9 :	Localisation et hiérarchisation des enjeux écologique au sein de l'aire d'étude.....	31
Figure 10 :	Préconisations relatives à l'éclairage (Source : LPO, adapté par Naturalia) .....	33
Tableau 1 :	Structures et personnes ressources .....	10
Tableau 2 :	Calendrier des prospections .....	11
Tableau 3 :	Récapitulatif des périmètres d'inventaires et de protection qui se trouvent à proximité de l'aire d'étude .....	15
Tableau 4 :	Occupation du sol dans l'aire d'étude et surfaces associées .....	20
Tableau 5 :	Analyse des potentialités floristiques du site d'après la bibliographie .....	22
Tableau 6 :	Analyse des potentialités entomologiques du site d'après la bibliographie .....	24
Tableau 7 :	Analyse des potentialités batrachologiques du site d'après la bibliographie .....	24
Tableau 8 :	Analyse des potentialités herpétologiques du site d'après la bibliographie .....	25
Tableau 9 :	Analyse des potentialités ornithologiques du site d'après la bibliographie .....	26
Tableau 10 :	Analyse des potentialités mammalogiques du site d'après la bibliographie .....	28
Tableau 11 :	Synthèse des enjeux faunistiques au sein de l'aire d'étude .....	30
Tableau 12 :	Synthèse des sensibilités vis-à-vis de la faune .....	32

## 1. INTRODUCTION

---

La commune de Peymeinade située à 10 km de Grasse compte 8 141 habitants (au 1<sup>er</sup> janvier 2015 - source INSEE). Elle couvre près de 985 hectares et s'étend depuis les piémonts de Cabris, au Nord, jusqu'à la rivière de la Siagne, au Sud. Elle représente 2 % du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et concentre 16,5 % de la population communautaire.

La commune de Peymeinade a pour projet de réaliser une opération d'aménagement qui se situe au Sud de son centre actuel sur une surface de 2 hectares. Dans le cadre de ce projet, la commune souhaite connaître la sensibilité naturelle sur le site. Dans le cadre de ce projet, NATURALIA s'est vue confier la réalisation de l'expertise faune flore.

Le but de l'expertise faune-flore est de choisir la solution qui concilie le mieux l'opportunité du projet avec la préservation de l'environnement. Conformément à la circulaire d'application n° 93-73 du 27 septembre 1993, elle se base sur l'analyse de l'état initial comprenant des investigations de terrain intégrant les milieux naturels, la faune et la flore, en plus de la consultation de données bibliographiques.

Cette étude doit également apprécier les potentialités d'accueil du site vis-à-vis d'une espèce ou d'un groupe biologique particulier et établir la sensibilité écologique de l'aire d'étude par rapport au projet.

Le présent rapport vise à mettre en évidence les impacts prévisibles du projet d'aménagement du secteur Boutiny Sud. Cette étude réglementaire correspond donc à l'expertise des milieux naturels, de la faune et de la flore dans le cadre de l'étude d'impact sur l'environnement afin de déterminer les modalités de réalisation de ces projets dans le souci du moindre impact environnemental. Cette prestation est régie par le Code de l'Environnement (Articles R122-1 à R122-16).

Ainsi, dans un premier temps, un état initial faunistique et floristique a été réalisé et caractérisé :

- les habitats naturels ;
- les cortèges et les enjeux floristiques ;
- les cortèges et les enjeux faunistiques.

Dans un second temps, l'estimation des impacts relatifs au projet est effectuée (durée, nature, etc.). La hiérarchisation des enjeux est également réalisée.

Dans un troisième temps sont élaborées les diverses mesures permettant de supprimer, réduire, compenser ou atténuer les impacts attendus du projet sur le milieu naturel.

## 2. ELEMENTS DE PRESENTATION DU PROJET

Les éléments sont issus du formulaire CERFA n°14734\*02 établi en novembre 2016 dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté de l'espace Lebon/ Boutiny Sud à Peymeinade.

### 2.1. OBJECTIFS DU PROJET

Le projet d'Aménagement de la ZAC Boutiny Sud prévoit de :

- Créer un nouveau quartier en centre-ville dans le respect des principes du développement durable et des impératifs législatifs ;
- Retrouver une véritable centralité pour le centre-ville ;
- Répondre à la demande en logements pour tous ;
- Favoriser le développement des activités commerciales et de services ;
- Retrouver des lieux de rencontres avec des espaces publics accessibles à tous ;
- Améliorer les conditions de stationnement en centre-ville.

Ainsi la ZAC Boutiny sud comportera : des ensembles de bâtiments de logements avec en rez-de-chaussée des commerces, un parking en surface avec un demi-niveau enterré, des locaux (déchets, vélo) et des espaces extérieurs.

### 2.2. PLANNING PREVISIONNEL

- 2017-2018 : Approbation des dossiers de création et de réalisation de ZAC, consultation et choix des opérateurs immobiliers
- 2019 : début des travaux
- 2020 : première livraison des constructions

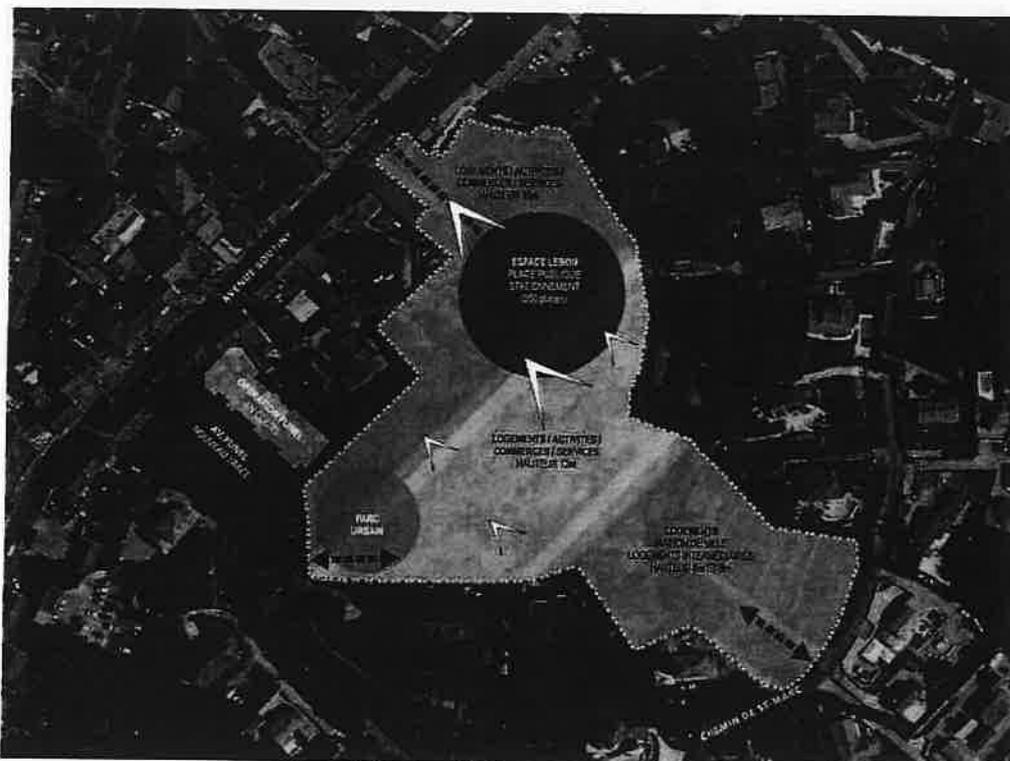


Figure 1 : Schéma d'orientation de la ZAC "Espace Lebon"

### 3. METHODOLOGIE

---

#### 3.1. DEFINITION DE L'AIRE D'ETUDE / ZONE PROSPECTEE

Pour la flore, l'aire d'étude est constituée de l'aire d'emprise définie par le porteur de projet.

Pour la faune, l'aire d'étude inclut l'aire projetée et la périphérie immédiate. Cette démarche permet d'aborder avec rigueur les peuplements au sein de la zone d'emprise mais également aux abords ainsi que les liens fonctionnels qui peuvent exister entre ces espaces et le site. Certaines espèces en effet ont une partie de leur cycle biologique qui se déroule dans des biotopes différents. Il convient donc d'évaluer aussi ces connexions et les axes de déplacement empruntés pour des mouvements locaux mais aussi plus largement à l'échelle de quelques centaines de mètres autour du site.

L'analyse des sensibilités nécessite une prise en compte à deux échelles de réflexion :

- la zone d'étude première qui correspond à la surface d'implantation potentielle de l'aménagement urbain ;
- l'aire d'influence élargie qui inclut les espaces de fonctionnalités, déplacements... applicables à des espèces à large rayon d'action (oiseaux, chiroptères,...) soit quelques dizaines de mètres autour de l'aire d'implantation potentielle.

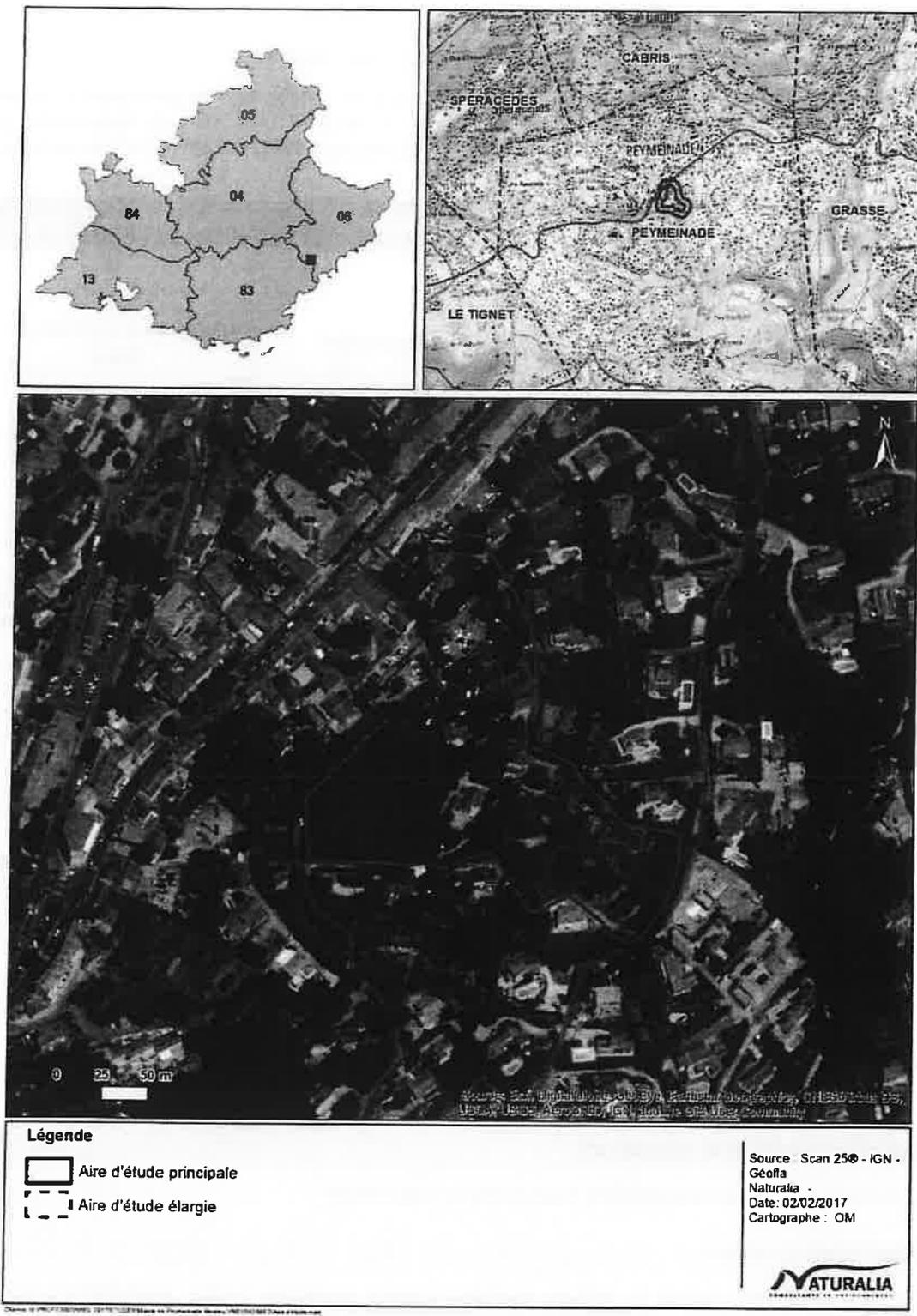


Figure 2 : Localisation de l'aire d'étude

## 3.2. LES PHASES D'ETUDE

### 3.2.1 RECUEIL BIBLIOGRAPHIQUE / CONSULTATION DE PERSONNES RESSOURCES

En amont des visites de terrain, une recherche bibliographique a été réalisée dans les publications et revues naturalistes locales et régionales pour recueillir l'information existante sur cette partie du département. La bibliographie a été appuyée par une phase de consultation, auprès des associations locales et des personnes ressources suivantes :

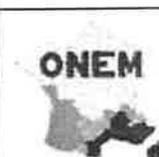
Structure	Logo	Consultation	Résultat de la demande
DREAL PACA		Carte d'alerte chiroptère	Cartographie communale par espèce
LPO-PACA		Base de données en ligne Faune-PACA : <a href="http://www.faune-paca.org">www.faune-paca.org</a>	Données ornithologiques, batrachologiques, herpétologiques et entomologiques
NATURALIA		Base de données professionnelle	Liste et statut d'espèce élaborée au cours d'études antérieures sur le secteur
OnEm (Observatoire Naturaliste des Ecosystèmes Méditerranéens)		base de données en ligne <a href="http://www.onem-france.org">http://www.onem-france.org</a> (en particulier Atlas chiroptères du midi méditerranéen)	Connaissances de la répartition locale de certaines espèces patrimoniales.
SILENE		CBNMP (Conservatoire Botanique National Méditerranéen de Porquerolles) via base de données en ligne flore <a href="http://flore.silene.eu">http://flore.silene.eu</a>	Listes d'espèces patrimoniales à proximité de la zone d'étude.
		Base de Données Silène Faune <a href="http://faune.silene.eu/">http://faune.silene.eu/</a>	Liste d'espèce faune par commune

Tableau 1 : Structures et personnes ressources

### 3.2.2 STRATEGIE / METHODE D'INVENTAIRES DES ESPECES CIBLEES

#### 3.2.2.1 Choix des groupes taxonomiques étudiés

#### **CONCERNANT LA FLORE ET LES HABITATS :**

L'ensemble de la flore et de la végétation a été étudiée sur l'aire d'étude.

#### **CONCERNANT LA FAUNE :**

L'étude s'est focalisée sur tous les vertébrés supérieurs (oiseaux, amphibiens, reptiles, mammifères terrestres dont les chiroptères) et les invertébrés protégés parmi les coléoptères, les orthoptères et les lépidoptères.

### 3.2.2.2 Validations de terrain

Suite à ce travail de dégrossissement, des visites de terrain floristique et faunistique ont été réalisées durant les mois de mars à juillet 2016, lors de conditions météorologiques acceptables pour l'observation de l'ensemble des groupes biologiques ciblés.

Compartiment biologique	Méthodologie	Intervenants Dates de passage
<b>Flore/habitats naturels</b>	La prise en compte des habitats naturels et de la flore a consisté en : - Une analyse bibliographique - La lecture des habitats et rattachement aux groupements de référence (Classification EUNIS / Cahiers des habitats naturels Natura 2000) - Recherche d'espèces floristiques patrimoniales	Robin Prunier  13 avril 2016 7 juillet 2016
<b>Invertébrés</b>	- Identification à vue ou après captures des individus adultes pour les Lépidoptères, Coléoptères, Odonates. - Recherche de chenilles et de plantes-hôte pour les Lépidoptères - Recherche de traces d'émergences d'adultes sur bois mort (coléoptères saproxylophages, dont le Grand Capricorne)	Jean-Charles DELATTRE Sylvain FADDA  17 mars 2016 14 juin 2016
<b>Amphibiens / Reptiles</b>	- Une analyse bibliographique ; - Recherche d'habitats (terrestre et aquatique) favorables aux espèces (mare, fossés...) ; - Recherche des gîtes potentiels ; - Prospections ciblées à la recherche des espèces nocturnes	
<b>Oiseaux</b>	- Une analyse bibliographique ; - L'observation des espèces présentes, - La recherche des arbres « remarquables » pouvant abriter des oiseaux. - La recherche des espèces à enjeux et patrimoniales.	
<b>Mammifères (hors chiroptères)</b>	- Une analyse bibliographique ; - La recherche d'individus ; - La recherche d'indices de présence d'individus (féces, restes de repas, lieux de passage, traces...).	
<b>Chiroptères</b>	- Une analyse bibliographique ; - La recherche de gîtes potentiels (arbres, bâtis). - Observations crépusculaires	

Tableau 2 : Calendrier des prospections

### 3.2.2.3 Critères d'évaluation

Deux types d'enjeux sont nécessaires à l'appréhension de la qualité des espèces : le niveau d'enjeu intrinsèque et le niveau d'enjeu local.

➤ **Le niveau d'enjeu intrinsèque :**

Il s'agit du niveau d'enjeu propre à l'espèce en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce niveau d'enjeu se base sur des critères caractérisant l'enjeu de conservation (Rareté/Etat de conservation).

L'évaluation floristique se fait à dire d'expert. Néanmoins, de façon à rendre cette évaluation la plus objective possible, plusieurs critères déterminants sont croisés afin d'aboutir à une grille de comparaison des niveaux d'enjeu. Les critères sélectionnés sont fréquemment utilisés dans la majorité des études d'évaluation des impacts et des incidences. Ils sont dépendants des connaissances scientifiques actuelles et sont susceptibles d'évoluer avec le temps :

- La chorologie des espèces : l'espèce sera jugée selon sa répartition actuelle allant d'une répartition large (cosmopolite) à une répartition très localisée (endémique stricte).
- La répartition de l'espèce aux niveaux national et local (souvent régional) : une même espèce aura un poids différent dans l'évaluation selon qu'elle ait une distribution morcelée, une limite d'aire de répartition ou un isolat.
- L'abondance des stations au niveau local : il est nécessaire de savoir si l'espèce bénéficie localement d'autres stations pour son maintien.
- L'état de conservation des stations impactées : il faut pouvoir mesurer l'état de conservation intrinsèque de la population afin de mesurer sa capacité à se maintenir sur le site.
- Les tailles de population : un estimatif des populations en jeu doit être établi pour mesurer le niveau de l'impact sur l'espèce au niveau local voire national. Cette taille de population doit être ramenée à la démographie de chaque espèce.
- La dynamique évolutive de l'espèce : les espèces sont en évolution dynamique constante, certaines peuvent profiter de conditions climatiques avantageuses, de mutations génétiques les favorisant. A l'inverse, certaines sont particulièrement sensibles aux facteurs anthropiques et sont en pleine régression. Cette évolution doit être prise en compte car elle peut modifier fortement les enjeux identifiés.

Dans le cas des habitats, les critères ci-dessus sont également utilisés de la même façon mais en prenant des unités de mesure différentes (notamment la surface). Néanmoins, l'avancée des connaissances est beaucoup plus lacunaire dans ce domaine et certains critères ne peuvent donc pas être appréciés.

Pour la faune, la valeur patrimoniale d'une espèce est basée sur une somme de critères qui prennent en compte aussi bien le statut réglementaire que le statut conservatoire.

- les espèces inscrites sur les listes de protection européennes, nationales ou régionales ;
- les espèces menacées inscrites sur les listes rouges européennes, nationales ou régionales et autres documents d'alerte ;
- les espèces endémiques, rares ou menacées à l'échelle du département du Var (83) ;
- les espèces en limite d'aire de répartition ;
- certaines espèces bio-indicatrices, à savoir des espèces typiques de biotopes particuliers et qui sont souvent caractéristiques d'habitats patrimoniaux et en bon état de conservation.

L'évaluation et la hiérarchisation des enjeux conduit à déterminer plusieurs **niveaux d'enjeux** pour les espèces et les habitats. Cette évaluation concerne les espèces à un moment de leur cycle biologique. Il n'y a pas de hiérarchisation des espèces au sein des différentes classes d'enjeux :

#### **Espèces ou habitats à enjeu « Très fort » :**

Espèces ou habitats bénéficiant majoritairement de statuts de protection élevés, généralement inscrits sur les documents d'alerte. Il s'agit aussi des espèces pour lesquelles l'aire d'étude représente un refuge à l'échelle européenne, nationale et/ou régionale pour leur conservation. Cela se traduit essentiellement par de forts effectifs, une distribution très limitée, au regard des populations régionales et nationales. Cette responsabilité s'exprime également en matière d'aire géographique cohérente : les espèces qui en sont endémiques sont concernées, tout comme les espèces à forts enjeux de conservation.

#### **Espèces ou habitats à enjeu « Fort » :**

Espèces ou habitats bénéficiant pour la plupart de statuts de protection élevés, généralement inscrits sur les documents d'alertes. Ce sont des espèces à répartition européenne, nationale ou méditerranéenne relativement vaste mais qui, pour certaines d'entre elles, restent localisées dans l'aire biogéographique concernée. Dans ce contexte, l'aire d'étude abrite une part importante des effectifs ou assure un rôle important à un moment du cycle biologique, y compris comme sites d'alimentation d'espèces se reproduisant à l'extérieur de l'aire d'étude.

Sont également concernées des espèces en limite d'aire de répartition dans des milieux originaux au sein de l'aire biogéographique concernée qui abrite une part significative des stations et/ou des populations de cette aire biogéographique.

#### **Espèces ou habitats à enjeu « Assez Fort » :**

Ce niveau d'enjeu est considéré pour les espèces :

- dont l'aire d'occurrence peut être vaste (biome méditerranéen, européen,...) mais l'aire d'occupation est limitée et justifie dans la globalité d'une relative précarité des populations régionales. Au sein de la région considérée ou sur le territoire national, l'espèce est mentionnée dans les documents d'alerte (s'ils existent) en catégorie « Vulnérable » ou « Quasi menacée ».
- dont la région considérée abrite une part notable : 10-25% de l'effectif national (nombre de couples nicheurs, d'hivernants, de migrateurs ou de stations)
- en limite d'aire de répartition dans des milieux originaux au sein de l'aire biogéographique
- indicatrices d'habitats dont la typicité ou l'originalité structurelle est remarquable.

#### **Espèces/habitats à enjeu « Modéré » :**

Espèces dont la conservation peut être plus ou moins menacée à l'échelle nationale ou régionale. L'aire biogéographique ne joue pas toutefois de rôle de refuge prépondérant en matière de conservation des populations nationales ou régionales. Les espèces considérées dans cette catégorie sont généralement indicatrices de milieux en bon état de conservation.

#### **Espèces/habitats à enjeu « Faible » :**

Espèces éventuellement protégées mais non menacées à l'échelle nationale, ni régionale, ni au niveau local. Ces espèces sont en général ubiquistes et possèdent une bonne adaptabilité à des perturbations éventuelles de leur environnement.

#### **Il n'y a pas de classe « d'enjeu nul ».**

La nature « ordinaire » regroupe des espèces communes sans enjeu de conservation au niveau local. Ces espèces et leurs habitats sont intégrés dans les réflexions menées sur les habitats des espèces de plus grand enjeu.

#### **> Le niveau d'enjeu local :**

Il s'agit d'une pondération du niveau d'enjeu intrinsèque au regard de la situation de l'espèce dans l'aire d'étude. Les notions de statut biologique, d'abondance, ou de naturalité des habitats y sont appréciées à l'échelle de l'aire d'étude.

### **3.3. ANALYSE DES IMPACTS ET PROPOSITION DE MESURES**

Les impacts sont hiérarchisés en fonction d'éléments juridiques (protection ...), de conservation de l'espèce, de sa sensibilité, sa vulnérabilité et de sa situation locale qui sont définis précédemment. Ils sont évalués selon les méthodes exposées dans les documents suivants :

- Association Française des ingénieurs écologues, 1996 – Les méthodes d'évaluation des impacts sur les milieux, 117 p.
- DIREN MIDI-PYRENEES & BIOTOPE, 2002 – Guide de la prise en compte des milieux naturels dans les études d'impact, 76 p.
- DIREN PACA, 2009. Les mesures compensatoires pour la biodiversité, Principes et projet de mise en œuvre en Région PACA, 55p.

Pour chaque espèce et habitat d'intérêt patrimonial et réglementaire contacté dans l'aire d'étude et susceptible d'être impacté par le projet photovoltaïque, un tableau d'analyse des impacts synthétise :

- l'état de conservation de l'espèce ou de l'habitat ;
- la fréquentation et l'usage du périmètre étudié par l'espèce ;
- le niveau d'enjeu écologique (critères patrimoniaux et biogéographiques) ;

- la résilience de l'espèce ou de l'habitat à une perturbation (en fonction de retour d'expérience, de publications spécialisées et du dire d'expert) ;
- la nature de l'impact :
  - o les impacts retenus sont de plusieurs ordres ; par exemple : la destruction d'individus, la destruction ou la dégradation d'habitats d'espèces, la perturbation de l'espèce ;
  - o l'analyse des impacts est éclairée par un 4<sup>ème</sup> niveau d'analyse qui correspond aux fonctionnalités écologiques atteintes. L'évaluation de la dégradation des fonctionnalités écologiques se base sur les niveaux de détérioration de l'habitat, enrichi des données sur la répartition spatio-temporelle des espèces et de leur comportement face à une modification de l'environnement. Parmi les impacts aux fonctionnalités écologiques on peut notamment citer l'altération des corridors écologiques, l'altération d'habitat refuge, la modification des conditions édaphiques et la modification des attributs des espèces écologiques.
- le type d'impact :
  - o les impacts directs sont essentiellement liés aux travaux touchant directement les habitats, espèces ou habitats d'espèces ;
  - o les impacts indirects ne résultent pas directement des travaux mais ont des conséquences sur les habitats, espèces ou habitats d'espèces et peuvent apparaître dans un délai plus ou moins long.
- la durée de l'impact :
  - o impacts permanents liés à la phase de travaux, d'entretien et de fonctionnement du programme d'aménagement dont les effets sont irréversibles ;
  - o impacts temporaires : il s'agit généralement d'atteintes liées aux travaux ou à la phase de démarrage de l'activité, à condition qu'elles soient réversibles (bruit, poussières, installations provisoires, ...). Passage d'engins ou des ouvriers, création de piste d'accès pour le chantier ou de zones de dépôt temporaire de matériaux.

Des propositions de mesures d'atténuation, visant à supprimer ou réduire les impacts du projet sont formulées. La persistance d'impacts résiduels estimés, après mise en œuvre des mesures d'atténuation, conduit à l'étude de mesures compensatoires.

Le travail sur les mesures d'atténuation (suppression et réduction) et de compensation est effectué en fonction des impacts identifiés. Un chiffrage des mesures proposées est également estimé.

#### 4. BILAN DES PROTECTIONS ET DOCUMENTS D'ALERTE

Le tableau ci-après récapitule les périmètres d'intérêt écologique qui se trouvent à proximité de l'aire d'étude.

Statut du périmètre	Dénomination	Superficie (ha)	Code	Distance à l'aire d'étude (m)
<b>Zones humides</b>	La Siagne	247,11	06CEN103	69,03
	Le canal de la Siagne	37,29	06CEN204	436,47
	Domaine de la Grange Neuve	1,21	06CEN071	2434,81
	Mare Le Tignet - 1	0,06	06CEN266	2618,33
	Mares à Isoètes de Peymeinade	7,71	06CEN274	2737,34
	Mares à Isoètes d'Auribeau	0,62	06CEN269	2839,92
<b>ZNIEFF terrestres de type I</b>	Massif de Biot	75,08	06100157	3201,48
	Basses Gorges du Loup	396,78	83100162	3236,88
<b>ZNIEFF terrestres de type II</b>	Forêts de Peygros et de Pégomas	690,61	06105100	2095,77
	Bois de Callians et de Saint-Cassien-des-Bois	1256,91	83148100	3817,49
<b>Parc Naturel Régional</b>	Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur	89339,39	FR8000049	797,94
<b>Natura 2000</b>	ZSC Gorges de la Siagne	4925,68	FR9301574	1659,29

Tableau 3 : Récapitulatif des périmètres d'inventaires et de protection qui se trouvent à proximité de l'aire d'étude

L'aire d'étude ne recoupe aucun périmètre d'intérêt écologique (documents d'alerte), mais se situe toutefois à moins de 2km du site Natura 2000 le plus proche.

Compte tenu de cette distance, la réalisation d'une évaluation des incidences Natura 2000 apparaît nécessaire. Néanmoins au regard des caractéristiques de l'aire d'étude, cette dernière pourra prendre une forme simplifiée (sous réserve de l'avis de l'Autorité Environnementale).

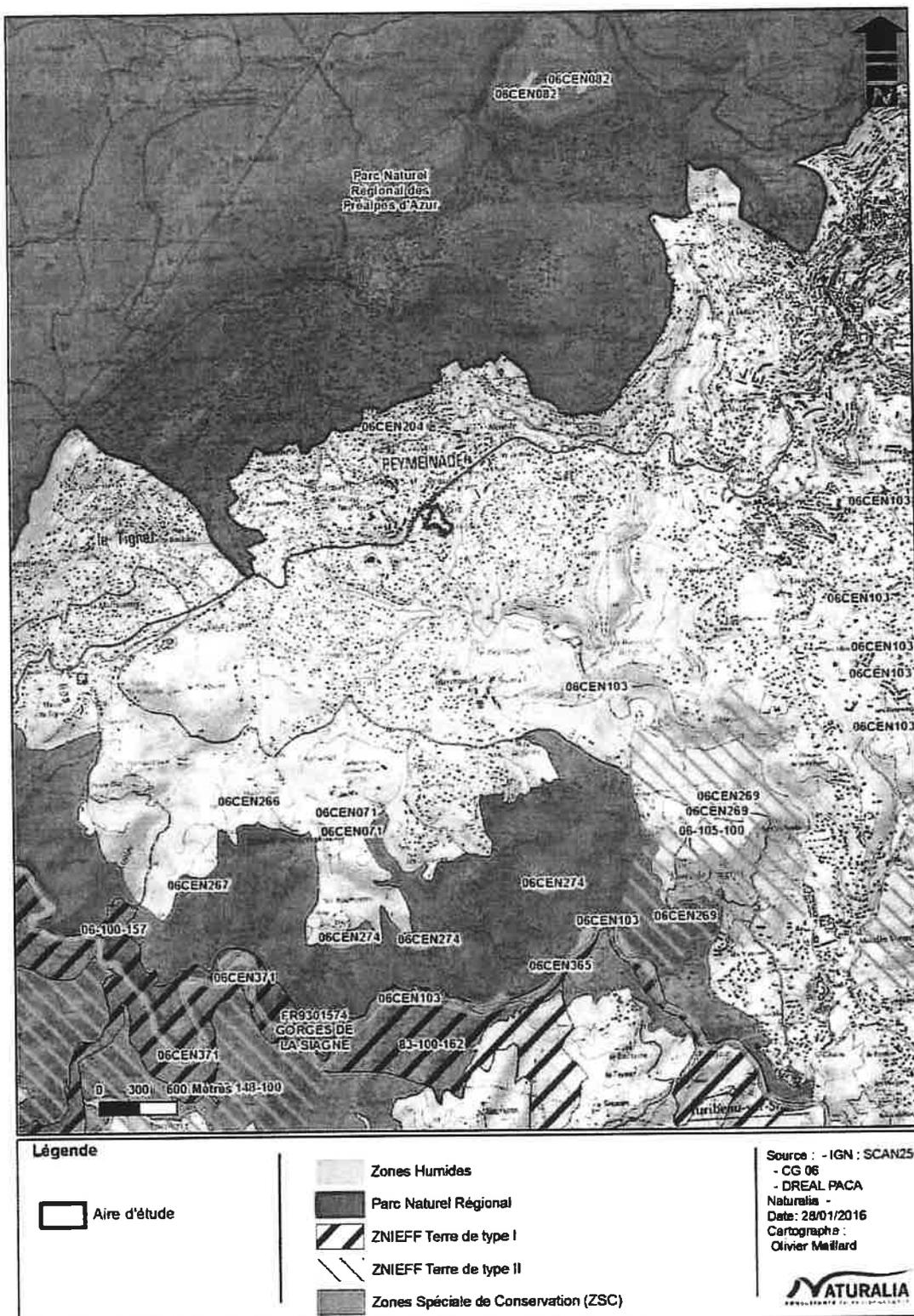


Figure 3 : Localisation des périmètres d'intérêt écologique à proximité de l'aire d'étude

## **5. ETAT INITIAL ECOLOGIQUE DE L'AIRE D'ETUDE**

### **5.1. FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES**

#### **5.1.1 CONSIDERATIONS GENERALES**

La conservation des populations sur le long terme nécessite, dans l'idéal, que chaque individu puisse se déplacer et/ ou se maintenir au sein de son biotope de prédilection. Ce besoin vital est lié à la reproduction, à l'alimentation, la migration, la colonisation de nouveaux territoires par de jeunes individus... Or, l'aménagement, les infrastructures, les ouvrages hydrauliques, l'urbanisation, l'agriculture intensive constituent un nombre croissant de barrières écologiques. Ces aménagements engendrent des points de conflits (existants ou potentiels), des déséquilibres écologiques locaux, des fragmentations et peuvent également favoriser le développement de certaines espèces envahissantes.

Dans ce contexte la préservation des continuités écologiques, désignant les espaces ou réseaux d'espaces réunissant les conditions de déplacement d'une ou plusieurs espèces, apparaît essentielle. Ces éléments sont ceux qui, de par leur structure linéaire et continue (tels que les rivières avec leurs berges ou les systèmes traditionnels de délimitation des champs) ou leur rôle de relais (tels que les étangs ou les petits bois), sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvages.

#### **5.1.2 ANALYSE MACROSCOPIQUE**

Les grandes continuités de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur ont été rattachées à 5 grands ensembles (5 sous-trames) : milieux forestiers, milieux semi-ouverts, milieux ouverts, zones humides et eaux courantes. A ces 5 sous-trames, s'ajoute une composante spécifique littorale.

La commune de Peymeinade jouxte l'entité remarquable « Maures, Tanneron, Estérel » mais appartient à celle moins préservée du « Littoral Côte d'Azur ». Cette dernière est en effet fragmentée par un réseau dense d'infrastructures autoroutières et routières et subit une forte pression de l'urbanisation. Elle comporte néanmoins un certain nombre de réservoirs de biodiversité axés sur les fleuves côtiers et zones humides et présentent encore des massifs boisés remarquables, comme c'est le cas sur Peymeinade.

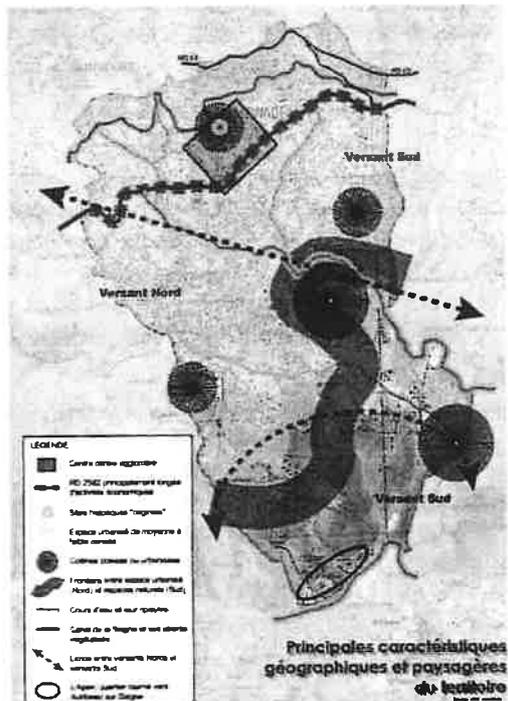


Figure 4 : Patrimoine écologique et historique de la commune de Peymeinade (Extrait du PADD 2012)

A l'ouest, les Gorges de la Siagne constituent une entité paysagère originale, dont les expositions sont variées, offrant une vallée encaissée fraîche et ombragée. Ces conditions abiotiques sont propices au développement d'une biodiversité particulière. La commune est ainsi traversée par divers affluents de la Siagne, dont le vallon de la Frayère. Ce cours d'eau présente de denses fourrés arbustifs sur ses coteaux, marquant le processus à l'œuvre de fermeture des garrigues. Ce vallon et ses milieux associés dont notamment les ripisylves sont reconnus comme corridors à remettre en bon état dans le SRCE PACA (FR93RL770).

De plus, au sud le principal réservoir communal « Basse Provence Calcaire » (FR93RS1769) se compose d'habitats forestiers dont notamment le massif de Peygros à remettre en bon état. Ces collines boisées sont entrecoupées de nombreux petits vallons, formant un relief morcelé entre Peymeinade, le Lac de Saint-Cassien et Pégomas. La dynamique du Pin d'Alep mène à coloniser de nombreux espaces naturels péri-urbains, dont certains ont été touchés par des incendies durant les dernières décennies. Cette tendance tend à remplacer les peuplements de Chêne vert, bien que ce dernier parvienne à se maintenir dans les pinèdes lâches, comme notamment dans le vallon des Ribes.

### 5.1.3 CONSIDERATION ECO-PAYSAGERE LOCALE

Malgré les multiples réservoirs de biodiversité identifiés sur et aux abords immédiats du territoire communal, aucun de ces réservoirs ou corridor ne concerne la zone d'étude qui est intégralement comprise au sein du continuum urbain, limitant de fait les échanges fonctionnels. La trame urbaine dans laquelle s'inscrit Peymeinade se caractérise en effet par une densité du bâti variable, étendue jusqu'à Grasse, prédominée par les quartiers résidentiels et se composant aussi dans une moindre mesure de zones d'activités.

L'aire d'étude s'inscrit ainsi au sein du centre urbain de Peymeinade et en bordure du principal axe viaire (RD2562) reliant la commune de Grasse. L'aire d'étude correspond à une dent-creuse du tissu urbain, jouant un rôle écologique propre aux parcs citadins et aux espaces verts, assurant le maintien d'une biodiversité ordinaire en ville, jouant dès lors un rôle fonctionnel limité étant donné le contexte.



Figure 5 : Localisation de l'aire d'étude vis-à-vis des composantes du SRCE PACA

## 5.2. LES HABITATS NATURELS

### 5.2.1 GENERALITES SUR LES HABITATS

L'aire d'étude s'inscrit dans un contexte bioclimatique propre à l'étage mésoméditerranéen. La saison estivale est marquée par de fortes chaleurs et un déficit de précipitations. Les forêts de Chêne représentent l'écosystème climacique, soit l'état d'équilibre vers lequel tendent spontanément à évoluer la plupart des formations naturelles, en absence d'influence humaine.

La ville de Peymeinade prend place sur un substrat géologique assez hétérogène composé d'argiles rouges, de gypses et de dolomies, tandis que le massif calcaire de Saint-Valleé-deThiey forme un plateau surélevé qui encadre le nord de la commune (BRGM, 1998). A ce niveau, l'altitude passe brusquement de 300 à 600 m entre le centre bourg et le lieu-dit des Canebières au départ du plateau. Des forêts à Chêne pubescent sont en place plus en amont, formant la limite inférieure de l'étage supraméditerranéen aux alentours de 700 m d'altitude.

Les habitats en présences sur la zone d'étude sont propres à la trame urbaine.

Certains éléments marquent un certain niveau de naturalité, composés en partie d'une végétation spontanée susceptible d'héberger une faune patrimoniale.

Le parc boisé présente un sous-bois clair entretenu, des bois morts et quelques individus de Chêne pubescent assez matures. Bien que de petite taille, cet espace remplit une fonction de refuge et d'alimentation pour la faune ordinaire (invertébrés et oiseaux notamment).

Les friches herbacées et les pelouses subnitrophiles offrent un groupement assez riche en espèces annuelles, constituant un habitat favorable pour le développement d'un cortège d'insectes (papillons, scarabées, criquets, sauterelles...). La présence de grands arbres au contact de parcelles ouvertes herbacées constitue un terrain de chasse pour de nombreux organismes insectivores (avifaune commune notamment).

Intitulé habitats	Code EUNIS	Code EUR <sup>1</sup>	Zone humide (Arrêté juin 2008) <sup>2</sup>	Enjeu régional
Friches et pelouses subnitrophiles des terrains anthropiques délaissés	E5.12	NC	Absente	Faible
Jardins ornementaux	I2.21	NC		Faible
Jardins potagers	I2.22	NC		Faible
Parc arboré entretenu	I2.23	NC		Faible
Bâti résidentiel	J2.1	NC		Faible
Surfaces imperméabilisées des routes, places et parcs de stationnement	J4	NC		Nul

Tableau 4 : Occupation du sol dans l'aire d'étude et surfaces associées

### 5.2.2 LES HABITATS D'INTERET PATRIMONIAL

Aucun habitat d'intérêt patrimonial n'est présent au sein de l'aire d'étude.

<sup>1</sup> Cahier d'habitats

<sup>2</sup> En ce qui concerne les habitats, figurent dans l'arrêté national les mentions H ou p. La mention « H » signifie que cet habitat, ainsi que, le cas échéant, tous les habitats des niveaux hiérarchiques inférieurs en termes de phytosociologie, sont caractéristiques de zones humides. Ils apparaissent alors dans le tableau ci-dessus comme zone humide « avérée ».



*Palcuses subnitrófilas*



*Friche herbacée*



*Parc arboré entretenu*



*Parc arboré entretenu*



*Jardin potager*



*Friche nitrófila aux abords des culturas*

**Figure 6 : Illustration des habitats en présence**

### 5.3. LES PEUPELEMENTS FLORISTIQUES

#### 5.3.1 GENERALITES SUR LES CORTEGES ET LES GRANDS TYPES D'HABITATS

La consultation de la base de données SILENE permet de dresser l'état des connaissances sur la flore patrimoniale du secteur géographique d'intérêt. Seules les espèces potentiellement présentes sur site sont ici mentionnées, au vu des configurations mésologiques offertes. Les données considérées sont valides et récentes, soit des observations validées par le CBN méditerranéen de Porquerolles, effectuées sur la commune de Peymeinade après l'an 2000. Enfin, seuls les taxons relevant d'un enjeu de conservation régional supérieur ou égal au niveau modéré sont cités ici.

Nom	Source	Informations bibliographiques	Validité de la donnée	Niveau d'enjeu régional
<b>Alpiste aquatique</b> <i>Phalaris aquatica</i>	SILENE (CBN med)	Observés par Henri Michaud en 2007 sur la commune de Peymeinade.	Données postérieures à l'an 2000, observations faites sur le territoire communal.	Modéré
<b>Anémone couronnée</b> <i>Anemone coronaria</i>				Modéré
<b>Barbon double</b> <i>Andropogon distachyos</i>				Modéré
<b>Laïche à style bulbiforme</b> <i>Carex oedipostyla</i>				Modéré
<b>Ophrys de Provence</b> <i>Ophrys provincialis</i>	Siflore (FCBN)	-	Données postérieures à l'an 2000, taxon observé sur les communes limitrophes.	Modéré

Tableau 5 : Analyse des potentialités floristiques du site d'après la bibliographie

#### 5.3.2 RESULTATS ET VALIDATION DE TERRAIN

L'inventaire floristique ne met en évidence la présence d'aucune espèce patrimoniale ou remarquable.

Notons la présence de nombreuses essences horticoles plantées (Tulipes, Lis blanc, Anémone des jardins...).

En sus de la végétation anthropophile, le parc boisé présente aussi un cortège appauvri propres aux formations naturelles de garrigues ou de chênaies. Ainsi, différentes espèces indigènes se développent spontanément en situation de « sous-bois » : *Arum italicum*, *Jasminum fruticans*, *Lamium maculatum*, *Laurus nobilis*, *Pistacia lentiscus*, *Viburnum tinus*... Ce groupement demeure peu abondant, peu représentatif et mal structuré au sein du site.

#### 5.3.3 LES ESPECES VEGETALES D'INTERET PATRIMONIAL ET REGLEMENTAIRE

Aucune espèce à enjeu n'a été mise en évidence lors des visites sur site, ni aucune autre potentialité n'est attendue concernant la flore patrimoniale.



**Légende**

- Aire d'étude principale
- Aire d'étude élargie

**Habitats naturels**

- Bâti résidentiel (EUNIS : J2.1 / EUR : NC) et jardins ornementaux (EUNIS : I2.21 / EUR : NC)
- Surfaces imperméabilisées des routes, places et parcs de stationnement (EUNIS : J4 / EUR : NC)
- Friches et pelouses subnitrophiles des terrains anthropiques délaissés (EUNIS : E5.12 / EUR : NC)
- Jardins potagers (EUNIS : I2.22 / EUR : NC)
- Parc arboré entretenu (EUNIS : I2.23 / EUR : NC)

Source : IGN : SCAN250  
 CG 08, DREAL PACA  
 Naturalia Date: 02/02/2017,  
 Cartographe : Maxime Hébert



Figure 7 : Cartographie des habitats naturels dominants au sein de l'aire d'étude

## 5.4. LES PEUPELEMENTS FAUNISTIQUES

### 5.4.1 LES INVERTEBRES

#### 5.4.1.1 Généralités sur les peuplements et habitats d'espèce

De nombreuses données entomologiques sont disponibles sur la commune de Peymeinade. Toutefois, aucune espèce à enjeu notable n'y est connue. En élargissant la recherche aux communes voisines, une seule espèce protégée référencée pourrait se retrouver au sein de l'aire d'étude et de ses habitats.

Espèce	Source	Croisement information bibliographique / aire d'étude	Niveau d'enjeu régional
<b>Grand Capricorne</b> <i>Cerambyx cerdo</i>	SILENE Faune	Connu de Saint-Cézaire-sur-Siagne. Liés aux grands chênes	<b>Faible</b>

Tableau 6 : Analyse des potentialités entomologiques du site d'après la bibliographie

Le cortège entomologique observé se révèle très pauvre et peu diversifié. Seules sont présentes des espèces ubiquistes et anthropophiles fréquentant les jardins présents au sein de l'aire d'étude.

Ainsi, on retrouve principalement des Lépidoptères communs tels que l'Azuré commun (*Polyommatus icarus*), la Mélitée orangée (*Melitaea didyma*), Piéride de la rave (*Pieris rapae*) ou le Myrtil (*Maniola jurtina*). On retrouve par ailleurs quelques Coléoptères terricoles fréquents à proximité des habitations comme *Bioplanes meridionalis*, *Calathus fuscipes* ou encore *Amara aenea*.



Eléments du cortège entomologique : le Myrtil, la Piéride de la rave et l'Azuré commun (Photos : S. Faada / Naturalia)

#### 5.4.1.2 Les espèces d'intérêt patrimonial et réglementaire

Aucune espèce à enjeu n'a été observée ou n'est considérée comme potentielle au sein de l'aire d'étude. Notamment, aucun chêne notable pouvant héberger le Grand capricorne n'a été observé.

### 5.4.2 LES AMPHIBIENS

#### 5.4.2.1 Généralités sur les peuplements et habitats d'espèce

Les informations bibliographiques disponibles pour la commune de Peymeinade concernent seulement des espèces communes, bien répandues en région PACA. Aucune espèce à enjeu n'est mentionnée au sein de la zone d'étude ou à proximité.

Nom	Source	Informations bibliographiques	Validité de la donnée	Niveau d'enjeu régional
<b>Crapaud commun</b> <i>Bufo bufo</i>	Faune PACA	Mentionné au sein de la commune	Données récentes et valides	<b>Faible</b>
<b>Rainette méridionale</b> <i>Hyla meridionalis</i>	Faune PACA	Mentionné au sein de la commune	Données récentes et valides	<b>Faible</b>

Tableau 7 : Analyse des potentialités batrachologiques du site d'après la bibliographie

La zone d'étude n'offre que très peu de milieux favorables pour les amphibiens. Les habitats aquatiques, même temporaires, pouvant servir de zones de reproduction sont absents. Seules des espèces en phase terrestre sont dès lors attendues. Lors des inventaires, un individu de Crapaud commun a été trouvé mort sur une route. La

Rainette méridionale est également présente à la faveur des jardins et des parcs des habitations. Cette espèce peut en effet se contenter, dans certains contextes, d'habitats très artificialisés.

#### 5.4.2.2 Les espèces d'intérêt patrimonial et réglementaire

Aucune espèce à enjeu, ni aucune zone de reproduction n'a été contactée au sein du site d'étude. Seules deux espèces communes protégées ont été contactées.

### 5.4.3 LES REPTILES

#### 5.4.3.1 Généralités sur les peuplements et habitats d'espèce

Peu d'informations bibliographiques sont disponibles sur la commune de Peymeinade en ce qui concerne le cortège herpétologique. Les quelques données récoltées font état de la présence d'espèces généralistes, occupant des habitats peu singuliers. Le tableau ci-dessous reprend les différents taxons potentiels au sein de l'aire d'étude.

Nom	Source	Informations bibliographiques	Validité de la donnée	Niveau d'enjeu régional
<b>Lézard des murailles</b> <i>Podarcis muralis</i>	Faune PACA	Mentionné au sein de la commune	Données récentes et valides	<b>Faible</b>
<b>Tarente de Maurétanie</b> <i>Tarentola mauritanica</i>	Faune PACA	Mentionné au sein de la commune	Données récentes et valides	<b>Faible</b>

Tableau 8 : Analyse des potentialités herpétologiques du site d'après la bibliographie

L'aire d'étude offre des habitats partiellement remaniés dans un contexte urbain assez dense. Les différents milieux rencontrés sont attractifs pour des espèces anthropophiles, qui possèdent une large valence écologique. Lors des inventaires, le Lézard des murailles a été contacté en de nombreux lieux de la zone d'étude. Cette espèce exploite les zones de lisières, le couvert herbacé, le bâti et les amas de matériaux hétéroclites.

Un autre taxon commun, la Tarente de Maurétanie, a été observé lors des prospections crépusculaires. Ce petit gecko, principalement nocturne, est étroitement lié à l'homme et se retrouve très fréquemment à proximité des habitations. De nombreux individus ont pu être contactés, sur l'ensemble du site.

Les investigations de terrain n'ont pas permis d'identifier d'habitats plus singuliers pouvant convenir à des espèces patrimoniales ou à enjeu.

#### 5.4.3.2 Les espèces d'intérêt patrimonial et réglementaire

Aucune espèce à enjeu n'a été identifiée dans la zone d'étude. Seules deux espèces communes protégées sont présentes.

## 5.4.4 LES OISEAUX

### 5.4.4.1 Généralités sur les peuplements et habitats d'espèce

Le recueil bibliographique effectué sur la commune de Peymeinade permet de dresser une liste des espèces à enjeu avérées sur le territoire communal et potentielles dans l'aire d'étude.

Nom	Source	Informations bibliographiques	Validité de la donnée	Niveau d'enjeu régional
<b>Huppe fasciée</b> <i>Upupa epops</i>	Faune PACA	Espèce mentionnée sur la commune, à proximité de la zone d'étude (lieu-dit « les Jacourets »).	Données récentes et valides	Modéré
<b>Petit-duc Scops</b> <i>Otus scops</i>	Faune PACA, SILENE	Espèce mentionnée dans le centre-ville de la commune de Peymeinade.	Données récentes et valides	Assez fort

Tableau 9 : Analyse des potentialités ornithologiques du site d'après la bibliographie

La zone d'étude correspond à une « dent creuse » au sein d'un secteur urbanisé et résidentiel de la commune de Peymeinade. Les différents milieux rencontrés sont composés de parcs et jardins (boisements et zones arbustives) et de secteurs imperméabilisés (parking, voiries).

Dans ce contexte très remanié, le cortège avifaunistique est constitué d'espèces généralistes et ubiquistes, capables d'évoluer dans une large gamme d'habitats. Les inventaires ont permis de constater des taxons comme le Pinson des arbres, la Mésange bleue, la Sittelle torchepot, le Rougegorge familier, la Fauvette à tête noire, le Grimpereau des jardins et le Merle noir. Ces espèces se retrouvent dans toutes les strates de végétation, et se reproduisent au sein de l'aire d'étude.



Zone de jardin et habitat du Petit-duc scops dans la zone d'étude (photos sur site - J.C. Delattre/Naturalia)

Concernant les espèces à enjeu, seul le Petit-duc scops a été observé dans la zone d'étude. Ce petit rapace nocturne, bien répandu en région PACA, occupe les zones boisées comme les parcs et les jardins. Il se reproduit dans des cavités naturelles et recherche donc les arbres sénescents. Un chanteur a été entendu dans le boisement de pins, au sud du parking inclus dans le site.

#### 5.4.4.2 Les espèces d'intérêt patrimonial et réglementaire

Concernant les espèces à enjeu, seul le Petit-duc scops a été contacté au sein de la zone d'étude.

Petit-duc scops - <i>Otus scops</i>		Protection nationale			
	<b>Description</b>	Ce hibou de petite taille s'entend essentiellement dans les pays du pourtour méditerranéen. L'Espagne, l'Italie, la Turquie, les pays des Balkans et plus loin la Russie sont les bastions de l'espèce.			
	<b>Ecologie</b>	Cette espèce affectionne les milieux ouverts et semi-ouverts dotés d'arbres épars. Sa bonne plasticité écologique lui permet d'occuper indifféremment les lisières forestières donnant sur des espaces agricoles, des jardins ou encore des espaces verts en contexte urbain. L'espèce se reproduit dans des loges de pics ou dans des cavités naturelles.			
	<b>Répartition</b>	En France c'est dans les départements proches de la Méditerranée qu'il est le plus répandu même s'il occupe en moindres densités les deux-tiers sud du pays. En PACA, l'espèce est présente dans tous les départements depuis le niveau de la mer (Iles d'Hyères) jusqu'à 1 200 m d'altitude dans les Alpes et se laisse entendre aussi bien en garrigue que dans les villages et agglomérations.			
	<b>Dynamique Menaces</b>	La déprise agricole, l'utilisation abondante d'insecticides contribuent à affecter la distribution de l'espèce tant au niveau national que régional. L'espèce tend à disparaître de nombreux villages et campagnes de l'arrière-pays provençal.			
Enjeu régional	Critères stationnels				Enjeu sur l'aire d'étude
	Localisation	Représentativité	Habitat	Statut biologique	
Modéré	Zones boisées (parcs) le long du parking inclus dans la zone d'étude.	1 chanteur	Zones semi-ouvertes, parcs et jardins.	Reproduction probable	Modéré

#### 5.4.5 LES MAMMIFERES

##### 5.4.5.1 Généralités sur les peuplements et habitats d'espèce

En ce qui concerne les mammifères terrestres non volants, aucune espèce d'intérêt patrimonial n'est à signaler, d'autant plus en contexte urbanisé. Seul l'Écureuil roux ainsi que le Hérisson d'Europe (enjeu régional faible) sont connus sur la commune de Peymeinade. Concernant les chiroptères, la commune même de Peymeinade n'est concernée par aucune donnée particulière. Néanmoins, immédiatement à l'ouest, se trouve la Siagne et ses Gorges. Il s'agit d'un des secteurs les plus riches de PACA sur le plan chiroptérologique. De nombreuses espèces rares exploitent les cavités naturelles au sein de ces formations calcaires. Les données les plus pertinentes sont détaillées ci-dessous :

Nom	Source	Informations bibliographiques	Validité de la donnée	Niveau d'enjeu régional
<b>Grand rhinolophe</b>	GCP	Une population exploite les Gorges de la Siagne	Données récentes et valides	Assez fort
<b>Rhinolophe euryale</b>	GCP	Une colonie est présente dans un aven sur la commune de Montauroux	Données récentes et valides	Faible
<b>Murin de Capaccini</b>	GCP	Une colonie majeure de reproduction est installée à St-Césaire sur Siagne (Grotte aux guanos)	Données récentes et valides	Faible
<b>Minioptère</b>	GCP	Une colonie majeure de reproduction est	Données récentes	Faible

Nom	Source	Informations bibliographiques	Validité de la donnée	Niveau d'enjeu régional
<b>de Schreibers</b>		installée à St-Césaire sur Siagne (Grotte aux guanos)	et valides	
<b>Grand/Petit murin</b>	GCP	Une colonie majeure de reproduction est installée à St-Césaire sur Siagne (Grotte aux guanos)	Données récentes et valides	Fort
<b>Petit rhinolophe</b>	GCP	Plusieurs noyaux de population subsistent localement	Données récentes et valides	Assez fort
<b>Murin à oreilles échancrées</b>	GCP / Naturalia	Plusieurs données attestent de la bonne répartition locale de cette espèce	Données récentes et valides	Assez fort

Tableau 10 : Analyse des potentialités mammalogiques du site d'après la bibliographie

En ce qui concerne les inventaires de terrain au sujet des mammifères non volants, en l'absence d'habitat aquatique, aucune potentialité n'est à retenir vis-à-vis des espèces semi-aquatiques telles que le Campagnol amphibie. De plus, au regard de l'environnement urbain relativement dense tout autour de la zone d'étude, seules des espèces communes et susceptibles de fréquenter une large gamme d'habitats sont attendues. C'est le cas de la Fouine ou bien de certains rongeurs communs à l'image du Mulot sylvestre (espèce commune sans implication réglementaire). Le Hérisson d'Europe ainsi que l'Écureuil roux (espèces protégées) n'ont pas été observés mais leur présence en déplacement ou alimentation n'est pas à exclure au niveau de bosquet et alignement d'arbres relictuels.

En ce qui concerne les chiroptères, les prospections se sont attachées à mettre en exergue les gîtes ou potentialités de gîte. En l'absence de cavité naturelle ou artificielle (grotte ou ancienne galerie minière) seuls les arbres à cavités ou bien les bâtiments abandonnés ont pu représenter un éventuel intérêt. Néanmoins, aucun arbre mature et composé de cavité n'a été identifié dans le cadre de ces relevés. Ce constat est également valable au sujet du patrimoine bâti. Aucun bâtiment désaffecté et suffisamment volumineux n'est présent au sein de la zone d'étude. En somme, aucun gîte avéré ou potentiel n'a été identifié.

Au regard de l'environnement immédiat (tissu urbain), en l'absence d'élément fonctionnel (corridors), en l'absence d'habitat de chasse attractif, seul un cortège d'espèces communes est attendu dans ce type de configuration. En effet, seules des espèces susceptibles d'exploiter une large gamme d'habitats à l'image du groupe des Pipistrelles (Kuhl, commune, pygmée) du Vespère de Savi voir du Molosse de Cestoni affectionnent ces configurations. Le site ne présente pas d'intérêt vis-à-vis du cortège d'espèces patrimoniales et rares qui exploitent notamment les gorges de la Siagne.

#### 5.4.5.2 Les espèces d'intérêt patrimonial et réglementaire

Aucune espèce patrimoniale n'a été identifiée dans le cadre de cet état initial. Seules des espèces communes et sans réel enjeu de conservation sont attendues en vol (transit et chasse).



## 5.5. BILAN DES ENJEUX ECOLOGIQUES

### 5.5.1 ENJEUX CONCERNANT LES HABITATS NATURELS / ZONES HUMIDES

Du point de vue de la valeur patrimoniale intrinsèque des habitats naturels en présence, aucun élément remarquable n'est à souligner.

### 5.5.1 ENJEUX CONCERNANT LA FLORE

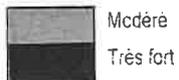
Aucun enjeu floristique n'a été mis en évidence ni n'est attendu au sein de l'aire d'étude.

### 5.5.2 ENJEUX CONCERNANT LA FAUNE

Taxons		Statut de protection / patrimonial	Niveau d'enjeu régional	Niveau d'enjeu local
<b>Amphibiens</b>	Cortège d'espèces communes anthropophiles (Crapaud commun, Rainette méridionale)	Protection nationale LC	Faible	Faible
	Lézard des murailles	Protection nationale Annexe IV de la Directive « Habitats »	Faible	Faible
<b>Reptiles</b>	Tarente de Maurétanie	Protection nationale	Faible	Faible
<b>Avifaune</b>	Cortèges d'espèces communes anthropophiles	Protection nationale LC	Faible	Faible
	Petit duc scops	Protection nationale	Assez fort	Modéré
	Cortège de chiroptères communs (Pipistrelle commune, etc.)	Protection nationale, Annexe IV de la Directive « Habitats », LC (Liste Rouge Nationale)	Faible	Faible (absence de gîte, potentiel en chasse et transit)

Tableau 11 : Synthèse des enjeux faunistiques au sein de l'aire d'étude

Légende : Liste rouge nationale LC = Préoccupation mineure ; DD = Données insuffisantes ; VU = Vulnérable





**Légende**

 Aire d'étude principale

 Aire d'étude élargie

**Enjeux**

 Modéré

 Faible

Source :  
CG 06, DREAL PACA  
Naturalia  
Date: 02/02/2017,  
Cartographe : Maxime Hébert



Figure 9 : Localisation et hiérarchisation des enjeux écologique au sein de l'aire d'étude