



Les Pins Escarabins (1) La Pare (3) Orange (5) Maures et Adrets (7)
La Pinède (2) chemin de la Montagne (4) ZAC Espace Lebon (6) Village Neuf (8)



TRIBUNE POLITIQUE

LES ÉLUS DE L'OPPOSITION - UNION POUR PEYMEINADE

Texte non remis.

L'INFO DU MAIRE

Ville de Peymeinade



Octobre 2022 n°2



ÉDITO



Chères Peymeinadoises, chers Peymeinadois,

Voici le deuxième numéro de l'Info du Maire. Je rappelle que ce type de publication, qui vient en complément du magazine Le Fil de l'Info, a pour but de faire un zoom, à un moment donné, sur un sujet clé de la ville.

Cette fois-ci, le projecteur est mis sur la maîtrise de l'urbanisation.

Des interprétations hasardeuses et des déclarations fausses ou tronquées ont été rapportées en ville, dans les médias et sur les réseaux sociaux.

Dernièrement, une manifestation appelant à « stopper la bétonisation » a été organisée en ville par une association.

Face à ce type de slogan, il apparaît nécessaire de préciser que gérer une ville ne relève pas du « y a qu'à, faut qu'on » ou du « quand on veut, on peut ».

La réalité est bien plus complexe. Il ne faut pas laisser croire que l'on peut tout stopper du jour au lendemain.

Il est bon de rappeler que les constructions en cours sont la conséquence du Plan Local d'Urbanisme (PLU) mis en place en 2017 par la municipalité précédente.

Dans l'urgence, pour limiter l'impact, nous avons d'abord corrigé certaines dispositions par une modification du PLU avant de lancer, dès 2023, le processus de révision beaucoup plus lourd.

En attendant, le PLU actuel est opposable et les refus de permis ne peuvent être prononcés qu'avec des motifs sérieux compatibles avec celui-ci.

Nous avons néanmoins réussi à éviter la construction de 240 logements, par la voie de la négociation et lorsque cela n'a pas été possible, en acceptant de subir des procédures judiciaires après avoir mesuré nos chances de succès.

Aussi, pour faciliter la compréhension de la situation, vous trouverez, dans cette publication, une mise en perspective des actions menées au fil des mois, depuis plus de deux ans.

En effet, il est fondamental de prendre en compte l'historique, les urgences à court terme, les contraintes liées au PLU en vigueur et à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui impose 25% de logements sociaux, sans oublier les risques de recours juridiques.

Dans ce document particulièrement dense, vous avez accès à tous les éléments factuels permettant d'appréhender les difficultés rencontrées à chaque étape et les moyens utilisés pour pouvoir les surmonter.

Prenez le temps de le lire et faites-vous votre propre opinion loin des raccourcis hâtifs qui font fi des contraintes, des réglementations et des procédures.

L'objectif de ce fascicule est de vous informer le plus clairement possible et, je l'espère, vous convaincre que les bons leviers pour maîtriser l'urbanisation de la commune sont activés et que l'approche que nous avons adoptée va bien dans le sens de l'intérêt général.

Je vous souhaite une bonne lecture.

Naturellement vôtre,
Philippe Sainte-Rose Fanchine

QUELS LEVIERS POUR MAITRISER L'URBANISATION ?

Il est impossible de stopper brutalement l'urbanisation d'une ville. Il faut prendre en compte les conséquences des choix antérieurs, s'adapter aux contraintes et se fixer des objectifs à moyen et long terme. Des outils réglementaires encadrent les projets de renouvellement urbain et donnent la parole aux citoyens à travers les enquêtes publiques. Pour aller plus loin dans la concertation, nous avons décidé de créer un Comité Consultatif «Aménagement et Urbanisme».

2019

Près de 500 logements autorisés ou engagés par l'ancien maire

- **Permis délivrés** : les Maures et Adrets ⁽⁷⁾ (29 logements), Pins Escarabins ⁽¹⁾ (76 logements), la Pinède ⁽²⁾ (56 logements), la Pare ⁽³⁾ (31 logements).
- **Permis délivré et objet d'un recours** : Orange ⁽⁵⁾ (55 logements).
- **ZAC Espace Lebon** ⁽⁶⁾ : contrat de concession avec la SAGEM (220 logements).

Les contraintes en début de mandat

- **La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)** : elle impose 25 % de logements sociaux ; il en manquait environ 680 en 2019.
- **Le Programme Local de l'Habitat prévoyant 340 logements pour 2020-2022** : on en compte actuellement seulement 177.
- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) voté en 2017 pour 11 000 habitants à 10 ans**, intégrant un objectif de construction de logements sociaux.
- **Environ 200 demandes** d'attribution de logements sociaux.
- **Une importante pression immobilière** : les demandes de divisions parcellaires se multiplient au regard des possibilités offertes par le PLU approuvé.

Déjà 240 logements bloqués par la nouvelle équipe municipale

- **Espace Lebon** ⁽⁶⁾ ramené à 180 logements après négociations : 40 logements supprimés.
- **Permis « Orange »** ⁽⁵⁾ annulé : 55 logements supprimés.
- **Permis sur terrain à l'ouest du Village Neuf** ⁽⁸⁾ refusé : 95 logements supprimés.
- **Divers refus** : permis d'aménager refusé chemin du Candéou (20 maisons), chemin des Cerisiers (4 maisons), permis de construire angle Jaïsous/Pins Escarabins (3 maisons au lieu de 6).
- **Projet du chemin de la Montagne** ⁽⁴⁾ réduit : 28 logements au lieu de 55 (50 % de moins).
- **Valorisation des logements vacants** : actions en direction des propriétaires de logements vacants afin de les inviter à les faire rénover grâce aux dispositifs d'aide à la pierre.

L'exemple du chemin de la Montagne

Ce terrain a malencontreusement été ouvert à l'urbanisation malgré son environnement, les problématiques de stationnement et de circulation. Ce choix a été fait en 2017 lors de la mise en place du PLU où il est classé en zone de mixité sociale UMB3 (en bleu sur la carte du PLU consultable sur le site de la ville) et non en UDa (en rose au Nord), quasi inconstructible. Lors de l'enquête publique en 2017, aucune remarque n'a été formulée. Cette zone impose 100 % de logements sociaux, une emprise au sol minimale de 45 % et une hauteur minimale de 9 m. **Dans ce contexte, un premier permis de 55 logements avait été refusé et a entraîné une procédure judiciaire très risquée. Le projet actuel porte sur un nombre de logements 2 fois moins important. Cet exemple illustre bien les contraintes qui s'imposent du fait du contenu du PLU actuel et la nécessité de le réviser.**

20 % de logements en moins à l'Espace Lebon

« Comme nous nous y étions engagés, nous avons renégoциé le programme de l'Espace Lebon avec l'aménageur SAGEM malgré un contexte juridique contraint par le traité de concession signé par la municipalité précédente en 2018. Cette négociation s'est engagée après consultations de juristes et d'avocats spécialisés qui ont attiré notre attention sur les conséquences financières énormes (se chiffrant en millions d'euros) qui découleraient d'une résiliation. Les marges de négociation étaient, selon eux, de l'ordre de 10 %. La Sagem a heureusement fait preuve d'un réel sens du dialogue et nous avons pu réduire de 20 % le nombre de logements, ce qui représente 40 logements en moins et 4000 m² d'espaces verts en plus ».

Jean-Luc François,
Adjoint délégué à l'aménagement et urbanisme

2021

Priorité donnée aux logements en centre-ville (zéro artificialisation des sols), sociaux ou intermédiaires pour les Peymeinadois.

Négociation avec les opérateurs et refus des permis quand un moyen juridique existe.

Approbation de la modification simplifiée du PLU consacrant les nouveaux principes d'aménagement de la ZAC Espace Lebon (moins de logements, 3 fois plus d'espaces verts).

2022

Approbation de la modification de droit commun du PLU : limitation des divisions parcellaires et blocage de 2 grands terrains de 2 hectares chacun pour 5 ans (à l'ouest du Village Neuf et aux Termes).

Lancement du Comité Consultatif «Aménagement et Urbanisme» : composé de 16 membres (dont 10 non élus) et ouvert aux associations, il permettra de concerter la population dans le cadre de la révision du PLU à venir. Le Comité Consultatif commencera son travail par l'examen des 2 périmètres d'attente cités plus haut au Village neuf et avenue des Termes.

Si vous êtes intéressé, contactez la direction Aménagement et Urbanisme, par courrier ou par mail à urbanisme@peymeinade.fr.

2023

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Pourquoi ? La révision constitue l'outil le plus adapté pour maîtriser le développement de l'urbanisation et fixer les objectifs à moyen terme.

Objectif 1 : mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) voté en 2021 par les 2 Communautés d'Agglomérations du Pays de Grasse et de Lérins ; limiter la progression démographique à 0,3 % par an (soit 10 fois moins que le rythme prévu actuellement) et réfléchir au périmètre des zones urbaines actuelles et à leur réglementation.

Objectif 2 : intégrer les objectifs fixés par la loi « climat et résilience » votée en août 2021, tendant à atteindre progressivement « zéro artificialisation nette ».

Objectif 3 : dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial, identifier de nouveaux terrains ayant un potentiel agricole.

Objectif 4 : sauvegarder des espaces de nature, en particulier en entrée de ville (face à Intermarché).

Lancement d'une étude pré-opérationnelle visant à favoriser la rénovation des 300 logements de Rivierazur. Ces immeubles existants ne comptabilisent en effet qu'une quarantaine de logements sociaux appartenant à Erilia, alors que de fait, ils sont occupés par des locataires qui répondraient pour beaucoup aux critères des logements sociaux s'ils pouvaient être conventionnés à l'occasion d'une rénovation incontestablement nécessaire.

Transformation des logements communaux existants en logements sociaux pour éviter d'en construire de nouveaux (exemple : ancien presbytère).

Les propriétaires qui souhaitent suivre l'exemple de la commune et transformer leur logement vacant en logement social peuvent se renseigner auprès de la direction Aménagement et Urbanisme.