



**MAIRIE DE PEYMEINADE**

**EXTRAIT  
du registre des délibérations du Conseil Municipal  
Séance du 9 mars 2022**

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

**OBJET : Approbation de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

Le Conseil Municipal de la commune de Peymeinade, dûment convoqué le 2 mars 2022, s'est réuni le mercredi 9 mars 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 - M. Jean-Luc FRANÇOIS - Mme Huguette LACROIX - Mme Evelyne HIRELLE - M. Christian PERTICI - M. Emmanuel REDA - M. Gilles CHIAPELLI - M. Christian LEBÈGUE - Mme Fabienne WALLON - Mme Nathalie SAGOLS - M. Yann GAMAIN - M. Pierre-François DERACHE - Mme Laetitia INNOCENTI - Mme Clarisse PIERRE - Mme Sophie PERCHERON - Mme Patricia DI SANTO - M. Joseph MATTIOLI - M. Eric VIDAL - M. Didier MOUTTÉ - Mme Audrey MOUTTÉ.

**ABSENTS EXCUSÉS AVEC POUVOIR :** Mme Andrée MARCKERT - M. Jean-Michel BATTESTI - Mme Odile DESPLANQUES.

**POUVOIR DE :** Mme Andrée MARCKERT à Mme Aleth CORCIN - M. Jean-Michel BATTESTI à M. Pierre FAURET - Mme Odile DESPLANQUES à M. Gilles CHIAPELLI.

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

**DOMAINE / THEME : URBANISME / PLU**

**RAPPORTEUR : Jean-Luc FRANÇOIS**

### SYNTHESE

Afin de maîtriser le développement de l'urbanisation sur le territoire communal d'une part et de renforcer la préservation du patrimoine et des paysages d'autre part, une modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite par arrêté municipal n°AR2019-10 en date du 02 mai 2019.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, cette procédure a fait l'objet d'une consultation des Personnes Publiques Associées et d'une enquête publique avant l'approbation du dossier de modification. A l'issue de cette démarche et suite aux observations émises, le dossier a pu être ajusté.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU.

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L153-37, L153-40 et L153-41 à L153-44,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2017-064 en date du 14 décembre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2021-075 en date du 20 octobre 2021 tirant le bilan de la mise à disposition du public et approuvant le dossier de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

**Vu** l'arrêté municipal n°AR2019-10 du 02 mai 2019 prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLU,

**Vu** les avis des Personnes Publiques Associées,

**Vu** la séance de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 17 juin 2021 examinant le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU et son avis,

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 03 décembre 2021 accessibles en mairie de Peymeinade et sur son site internet,

**Vu** le procès-verbal de la séance de la CDPENAF du 15 février 2022 prenant acte des propositions de la Commune cohérentes avec son avis initial,

**Vu** le projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

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

**Considérant** que, conformément à l'arrêté n°AR2019-10 du 02 mai 2019, la modification de droit commun n°1 envisagée du Plan Local d'Urbanisme a pour objet :

- **Maintien du caractère villageois :**

- Maîtrise de la croissance démographique de la Commune avec une limitation renforcée des divisions parcellaires en application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme,
- Définition de Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- .../...

- **Préservation des paysages et patrimoine :**

- Ajustement de la réglementation en vue de renforcer la préservation des lignes de restanques (visibilité, intégrité et esthétique paysagères),
- Précisions sur la définition de la trame verte et bleue (régime Espace Boisé Classé)
- Disposition pour la couverture des toitures par des panneaux photovoltaïques et solaires, Précisions sur les aspects architecturaux (génoises, toitures)
- .../...

**Équipements et ouvrages publics :**

- Instauration d'emplacements réservés pour de futurs équipements publics,

- **Divers :**

- Rectification d'erreurs matérielles ou besoin de mises à jour

**Considérant** que le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU a fait l'objet de plusieurs avis de Personnes Publiques Associées ainsi que de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF),

**Considérant** qu'aucun avis n'a été émis par l'Autorité environnementale,

**Considérant** que l'enquête publique s'est tenue du 04 octobre au 05 novembre 2021 et que le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions,

**Considérant** que la liste des modifications apportées au projet de modification de droit commun du PLU pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, des conclusions du commissaire enquêteur, des avis des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF figure en annexe de la présente délibération,

**Considérant** que le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU tel que présenté, après ajustement, est prêt à être approuvé,

C'est pourquoi il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de modification de droit commun n°1 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- **D'APPROUVER** le dossier modification de droit commun n°1 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération,
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage dans un journal du département,
- **DE DIRE** que la présente délibération, accompagnée de l'annexe des modifications apportées et du dossier de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme sera transmise au Préfet des Alpes-Maritimes,
- **DE DIRE** que la présente délibération sera exécutoire à la date la plus tardive entre sa réception en Préfecture et l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (affichage en mairie et insertion dans la presse d'un avis d'information).

**VOTE :**

**POUR : 23**

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

**ABSTENTIONS : 6**

Mme Sophie PERCHERON - Mme Patricia DI SANTO - M. Joseph MATTIOLI -  
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 9 mars 2022

Le Maire,  
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE



2022

COMMUNE DE  
PEYMEINADE (ALPES-  
MARITIMES)  
  
MODIFICATION DE DROIT  
COMMUN N°1 DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME

DEL2022-005-A - modifications apportées PLU

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20220309-DEL2022-005-DE  
Date de télétransmission : 15/03/2022  
Date de réception préfecture : 15/03/2022

# **[ANNEXE DES MODIFICATIONS APPORTEES SUITE AUX AVIS DES PPA, DES AUTORITES SPECIFIQUES, AUX OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES]**

## TABLE DES MATIERES

**CHAPITRE .1 : MEMOIRE DE REPOSE SUITE AUX REMARQUES DES PPA SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU ..... 8**

1.	Réponses aux avis émis par la CDPENAF.....	8
2.	Réponses aux avis émis par les Personnes Publiques Associées.....	11
2.1.	Réponses à l'avis de la DDTM .....	11
2.2.	Réponses à l'avis du département .....	24
2.3.	Réponses à l'avis de la chambre d'agriculture.....	24
2.4.	Réponses à l'avis de la CCI.....	25
3.	Avis émis par les PPA ne nécessitant pas de réponses.....	19

**CHAPITRE .2 : MEMOIRE DE REPOSE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE 26**

1.	Réponses aux observations liées au projet de l'enquête publique concernant la modification n°1 du PLU	20
1.1.	Observation n°R1 .....	20
1.2.	Observations N° R3 et R4.....	20
1.3.	Observations N° R5, M11 et C5 .....	26
1.4.	Observation N° R6.....	21
1.5.	Observation N° R7 .....	21
1.6.	Observation N° R8.....	22
1.7.	Observation N° R9.....	22
1.8.	Observation N° R10.....	22
1.9.	Observation N° R11.....	22

1.10.	Observation N° R12.....	26
1.11.	Observations N° R15 et C7.....	27
1.12.	Observation N° R17.....	23
1.13.	Observation N° R18.....	23
1.14.	Observations N° R19 et M28.....	24
1.15.	Observations N° R20 et M22.....	24
1.16.	Observation N° R21 et C1.....	24
1.17.	Observation N° R22.....	24
1.18.	Observation N° R23.....	25
1.19.	Observations N° R24, M3 et M30.....	25
1.20.	Observation N° R25.....	27
1.21.	Observation N° R26.....	25
1.22.	Observations N° R28 et M37.....	26
1.23.	Observation N° R31.....	26
1.24.	Observation N° R32.....	26
1.25.	Observations N° M1 et M35.....	27
1.26.	Observation N° M2.....	27
1.27.	Observation N° M7.....	27
1.28.	Observation N° M8.....	27
1.29.	Observation N° M10.....	27
1.30.	Observations N° M12, M13 et M19.....	28
1.31.	Observations N° M14 et C3.....	28
1.32.	Observation N° M15.....	28

1.33.	Observation N° M16.....	29
1.34.	Observation N° M18.....	29
1.35.	Observation N° M20.....	29
1.36.	Observation N° M21.....	29
1.37.	Observation N° M23.....	30
1.38.	Observation N° M25.....	30
1.39.	Observation N° M26.....	30
1.40.	Observation N° M27.....	28
1.41.	Observation N° M29.....	31
1.42.	Observations N° M31 et C6.....	32
1.43.	Observation N° M32.....	32
1.44.	Observation N° M33.....	32
1.45.	Observation N° M34.....	32
1.46.	Observation N° M36.....	33
1.47.	Observation N° M38.....	33
1.48.	Observation N° C4.....	33
2.	Réponses aux observations dont l'objet ne concerne pas l'enquête publique .....	34
2.1.	Observation N° R2.....	34
2.2.	Observation N° R13.....	34
2.3.	Observation N° R14.....	34
2.4.	Observation N° R16.....	34
2.5.	Observation N° R27.....	34
2.6.	Observation N° R29.....	35



2.7.	Observation N° R30.....	35
2.8.	Observation N° R33.....	35
2.9.	Observation N° M4.....	35
2.10.	Observation N° M5.....	28
2.11.	Observation N° M6.....	36
2.12.	Observations N° M9 et C2.....	36
2.13.	Observation N° M17.....	36
2.14.	Observation N° M24.....	36



## PREAMBULE

Cette note a vocation à préciser les modifications apportées au projet de modification de droit commun n°1 portée à l'enquête publique, suite aux avis émis par les personnes publiques associées, par les autorités spécifiques, et à l'enquête publique.

Si certains points ou remarques déposés ne sont pas ici l'objet d'une réponse c'est que la Commune n'a pas souhaité apporter de réponse positive ou que la réponse ne nécessitait pas de modification du document.

Pour connaître les motifs de refus, se reporter au « MEMOIRE DE REPOSE AUX AVIS DES PPA, DES AUTORITES SPECIFIQUES ET AUX OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE », produit lors de l'enquête publique en réponse au PV de synthèse de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Si une modification est réalisée dans le règlement écrit, le zonage, ou les annexes, le point a également été modifié dans le rapport de présentation (notamment dans les justifications) en cohérence et ce même si cela n'est pas précisé dans la suite de la présente note.

De plus, il est à noter que la modification simplifiée n°1 du PLU ayant été approuvée le 21 octobre 2021, les éléments modifiés ont été intégrés au présent document.

L'ensemble des recommandations émises par le commissaire enquêteur ont été prises en compte à l'exception de la recommandation n°5 ne relevant pas du PLU (amélioration de signalisation).

## CHAPITRE .1 : MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX REMARQUES DES PPA SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU

### 1. MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'AVIS DE LA CDPENAF

I/ Au titre de l'art. L.122-1-1 du code rural et de la pêche maritime relatif aux espaces naturels agricoles et forestiers	Arguments juridiques et réglem. entraînant modification	Appréciations subjectives entraînant modification	Modifications apportées
Création d'une zone agricole Avis favorable		Propose de reclasser également les parcelles cultivées AA 43 et 44 afin de constituer un ensemble cohérent et continu.	Le <b>zonage</b> a été modifié. La commune a procédé au reclassement des parcelles AA43 et AA44 en zone agricole.
Création d'une zone naturelle Avis favorable		Propose d'étendre la zone N en y incluant a minima, les parcelles AH 49, 52, 53p, 55, 56, 65, 66 afin, comme pour la zone agricole, de constituer un ensemble cohérent	Le <b>zonage</b> est modifié. La commune a répondu favorablement sur le principe de constituer un ensemble cohérent sur la nouvelle zone N créée. Néanmoins la parcelle AH 49 n'a pas été reclassée en N car celle-ci est déjà bâtie. De plus, une bande en UC a été maintenue le long du chemin Font Couteou depuis la parcelle AH 52 jusqu'à la parcelle AH n°66.
II/ Au titre de l'Art. L. 151-12 du code de l'urbanisme concernant les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'extensions ou annexes en zones	Arguments juridiques et réglem. entraînant modification	Appréciations subjectives entraînant modification	Modifications apportées

<p><b>naturelles, agricoles ou forestières</b></p> <p>Pour les dispositions relatives à la zone naturelle Avis défavorable</p>	<p>Conformément à l'article L151-12 du CU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La distinction faite entre les « annexes pour activités de sports et loisirs/loisirs/logements et hébergement » doit être supprimée dans la mesure où il s'agit d'année aux bâtiments existants ;</li> <li>- Le terme construction doit être remplacé par les notions de « bâtiments d'habitation existants » ;</li> <li>- Le règlement doit préciser pour les annexes la zone d'implantation maximale (distance avec le bâtiment d'habitation existant) excepté pour les piscines (le règlement actuel le prévoit déjà) et la hauteur.</li> <li>- La référence aux tennis doit être supprimée.</li> </ul>		<p>La commune a procédé aux modifications citées.</p> <p>Le <b>règlement</b> de la zone N a été modifié pour tenir compte de ces ajustements.</p> <p>Concernant les annexes, les règles ont été modifiées pour qu'elles soient implantées à un maximum de 20 mètres par rapport au bâtiment d'habitation existant et la hauteur a été limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.</p>
--	---	--	---

<p>Pour les dispositions relatives à la zone agricole</p> <p>Avis favorables avec recommandations</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans l'article 5-A du règlement de la zone A, le terme annexe « des bâtiments d'habitations existants » doit être ajouté ;</li> <li>- Cette modification dans la rédaction du règlement de la zone A pourra être l'occasion de reprendre l'article 3-A dont les dispositions concernant les équipements d'intérêts collectifs et de services publics ne sont pas conformes au code de l'urbanisme dans son article L151-12. Il conviendra de reprendre la rédaction que celle proposée pour la zone naturelle pour ce type d'installations ;</li> <li>- La hauteur devra être spécifiée dans le règlement pour les annexes et les extensions.</li> </ul>	<p><b>Le règlement</b> des zones A et N a été modifié.</p> <p>La commune est venue rajouter dans l'article 5-A « des bâtiments d'habitations existants ».</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées en zones agricoles, naturelles et forestières conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les termes de cet article ont été repris et ont remplacé les dispositions relatives aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics dans les articles 3-A et 3-N.</p> <p>La règle suivante a été ajoutée « Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».</p> <p>La hauteur maximale pour les extensions a été spécifiée et celle-ci a été limitée à la hauteur de construction d'habitation existante.</p> <p>La hauteur maximale des annexes a été spécifiée et limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.</p> <p>L'emprise au sol des annexes liées aux habitations a également été limitée à 20m<sup>2</sup> dans les zones A et N.</p>
---	---	--

## 2. MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

### 2.1. MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'AVIS DE LA DDTM

1/ Sur la modification des documents graphiques du règlement	Arguments juridiques et réglem. entrainant modification	Appréciations subjectives entrainant modification	Modifications apportées
Création de servitudes d'attente de projet (SAP)	<p>Le rapport de présentation n'aborde pas les motivations ayant entraîné la commune à vouloir mettre en place ces SAP. Il convient donc de compléter ce rapport et d'apporter les justifications nécessaires.</p> <p>Concernant le secteur situé avenue des Termes, la mise en vigueur d'une SAP bloquera pendant 5 ans la création de 85 logements dont 34 LLS. Il conviendra de justifier que l'instauration de cette SAP n'est pas de nature à compromettre la réalisation du PADD et du projet de territoire qui affiche à l'horizon 2026, la production d'environ 1400 logements en lien avec obligations réglementaires de création de logements sociaux.</p>		<p><b>Le rapport de présentation</b> a été modifié pour intégrer les justifications suivantes (qui répondent également à la <u>recommandation n°1 du commissaire enquêteur</u>) :</p> <p>La commune a souhaité mettre en place ces SAP pour les raisons suivantes :</p> <p>Les deux PAPAG couvrent des terrains de grande superficie qui constituent des réserves foncières stratégiques. Il apparaît donc utile que la Commune puisse produire une réflexion globale sur leurs aménagements. Ils sont desservis dans les 2 cas, par des infrastructures routières de faible gabarit, comportant des tronçons où les véhicules ne se peuvent se croiser. Ils comportent en outre tous deux des parities arborées présentant un intérêt paysager. Ces contraintes devront être prises en compte dans cette réflexion d'ensemble.</p> <p><u>Terrains de la zone UB (village neuf)</u> : l'intérêt stratégique de ces terrains réside essentiellement dans leur proximité du centre-ville. L'orientation qui pourra être donnée prendra en compte un développement en harmonie avec le tissu urbain villageois, une offre orientée vers une population souhaitant disposer de services de proximité (personnes âgées par exemple, petite enfance, etc.) et une préservation renforcée du caractère paysager.</p>

Il sera par ailleurs nécessaire de favoriser les modes de déplacement doux qui desserviront ces terrains et de limiter les apports de trafic automobile supplémentaire. Au-delà de ces aspects, la réflexion globale souhaitée à travers le PAPAG portera sur la définition d'un schéma de circulation adapté aux contraintes du site. Afin d'envisager un aménagement cohérent sur le périmètre élargi du centre-ville, il sera nécessaire que l'orientation donnée à ces terrains soit complémentaire du programme d'aménagement définitif de la ZAC Espace Lebon, véritable projet structurant de la commune dont la mise en œuvre effective est prévue pour 2022.

Terrains de l'avenue des Termes (zone UMd) : Ce terrain ne se situe pas en centre-ville et son urbanisation excessive ne serait pas compatible avec le tissu environnant et surtout avec la sécurité des usagers de l'avenue des Termes, qui ne dispose d'aucune circulation piétonne. Il conviendra donc de prendre en compte ces contraintes afin de ne pas aggraver la situation. L'orientation qui pourra lui être donnée devra donc privilégier un habitat individuel, prioritairement à vocation sociale et pourra intégrer le développement d'activités agricoles.

Le choix de la mise en place d'un PAPAG au regard de la configuration du site et de son accès est d'autant plus indispensable que l'EPF PACA, sollicité en 2019 dans le cadre d'une éventuelle préemption avait émis un avis défavorable à la suite d'une étude de faisabilité. Cet avis négatif précisait qu'au vu de la capacité d'accueil possible de cette zone « L'accessibilité par l'avenue des Termes d'une largeur de 6,50 m et ensuite par un chemin privé de 4,50 m ne permettra pas de desservir dans des conditions favorables la parcelle... »



La mise en œuvre d'une SAP située avenue des Termes ne compromettra pas la réalisation du PADD. Les modifications proposées le sont par référence aux objectifs énoncés dans le PADD et le rapport de présentation :

Orientation 2 : Organiser un développement urbain structuré au cœur de ville et des quartiers plus fonctionnels

Dans le PADD, la commune a affiché sa volonté de créer un véritable centre-ville animé. Cela passe notamment par la réalisation de logements (dont LLS). La commune doit s'assurer que toutes les conditions sont réunies pour se conformer à l'orientation n°2 du PADD. La mise en place d'un PAPAG sur le secteur de l'avenue pourra, entre autres, permettre d'atteindre cet objectif. Il convient dès lors de focaliser dans un premier temps l'effort de production de logements sur le secteur du centre-ville.

Orientation 3 : Maîtriser le développement démographique :

La pression immobilière actuelle montre que cette orientation doit être renforcée.

La production de 1400 logements mentionnée dans le PADD ne constitue en aucun cas un objectif mais bel et bien un plafond maximum de logements que la commune ne souhaite pas atteindre. C'est pour cette raison que le PADD précise qu'il faut limiter la création de logements.

L'horizon 2026 mentionné dans le courrier de la DDTM fait référence uniquement à la projection du nombre d'habitats estimé sur la base de données INSEE pour le zonage d'assainissement en préparation.

Orientation 4 : Faciliter les mobilités internes :

Le PAPAG avenue des Termes est située en zone UC du PLU. Cette zone est desservie par des voies étroites, sinueuses et pentues qui ne peuvent admettre un

			<p>accroissement du trafic dans des conditions de sécurité satisfaisantes. L'adaptation des infrastructures existantes envisagée dans le PADD intègre les contraintes juridiques (maîtrise foncière des emprises), techniques (topographie), et budgétaires.</p> <p>Par conséquent, cela nécessite d'établir une programmation et une coordination dans la réalisation des différentes opérations de logements, pour faciliter les mobilités internes dans des conditions satisfaisantes et limiter la saturation de certains axes tels l'avenue des Termes.</p> <p>En complément de ces éléments, le chapitre II 2.3 du rapport de présentation précise que la commune dispose d'« un réseau inadapté, saturé et incomplet », des voies secondaires « peu lisibles et manquant de hiérarchie » et souligne la problématique du réseau viciaire.</p> <p>Comme indiqué plus haut, cet inconvénient ne pourra être compensé dans un délai satisfaisant par des requalifications de voirie pour des raisons juridiques, techniques et budgétaires.</p>
Mise en place d'un cône de vue		Les prescriptions correspondant à cette protection sont imprécises (hauteur maximale, etc.) : il conviendra donc de préciser les règles relatives à la mise en place de ces cônes de vue.	Le <b>règlement</b> a été modifié. La commune a donné une suite favorable à la demande de la DDTM et est venue préciser que seules les constructions de plain-pied limitées à 5m à l'égout sont autorisées dans ces cônes de vues.
Reclassement des parcelles UDA en A		Il serait utile d'intégrer à ce reclassement, les parcelles cadastrées AA 43 et 44, afin de former un ensemble cohérent et continu.	Le <b>zonage</b> a été modifié. La commune a accepté de procéder au reclassement des parcelles AA43 et AA44 en zone agricole également recommandé par l'avis de la CDPENAF.
Reclassement de parcelles situées à		Après analyse des fonciers concernés, il serait intéressant	Le <b>zonage</b> est modifié. La commune a répondu favorablement sur le principe de constituer un

l'arrière du centre technique municipal		<p>d'intégrer à ce reclassement les parcelles cadastrées AH. 49, 52, 53p. 55, 56, 65, 66, afin de former un ensemble cohérent et continu.</p> <p>De plus, même si le règlement de la zone N autorise les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, hors habitations, compatibles avec le règlement du PPRIF, au regard de l'occupation des sols actuelle, un zonage agricole serait plus justifié.</p> <p>Sur ce point, le rapport de présentation devra apporter des compléments concernant l'objectif de ce reclassement, au regard de l'occupation actuelle des sols qui justifierait plutôt un reclassement en zone agricole.</p>	<p>ensemble cohérent sur la nouvelle zone N créée également recommandé par l'avis de la CDPENAF.</p> <p>Néanmoins la parcelle AH 49 n'a pas été reclassée en N car celle-ci est déjà bâtie. De plus, une bande en UIC a été maintenue le long du chemin Font Coutebou depuis la parcelle AH 52 jusqu'à la parcelle AH n°66.</p> <p><b>Le rapport de présentation</b> a été modifié pour apporter les justifications suivantes :</p> <p>La commune a souhaité classer ce secteur en zone naturelle et non en zone agricole dans la mesure où aucun projet agricole n'y est envisagé à ce jour. Bien que non opposée à un tel projet, la commune adaptera le document d'urbanisme si une proposition sérieuse et précise lui était soumise.</p>
<b>2/ modification des dispositions générales du règlement écrit</b>	<b>Arguments juridiques et réglementaires entraînant modification</b>	<b>Appréciations subjectives entraînant modification</b>	<b>Modifications apportées</b>
Protection relative aux cônes de vue		Il conviendra de préciser les règles relatives à la mise en place de ce/e protection	Le <b>règlement</b> a été modifié. La commune a donné une suite favorable à la demande de la DDTM et est venue préciser que seules constructions de plain-pied limitées à 5m à l'égout sont autorisées dans ces cônes de vues.
Ajout d'une règle sur les adaptations techniques	L'ajout d'une possibilité de construction d'équipements d'intérêts		La commune a répondu favorablement à la demande de la DDTM également recommandée par la CDPENAF.

	collectifs et de services publics en zone A et N devra être suivi par une correction de l'article 3.A du règlement écrit. En effet, le terme «compatible avec la zone agricole » n'est pas suffisant. Il conviendra de reprendre les termes de l'article L.151-11 du CU.		Les termes de l'article L151-11 ont été repris et remplacent les dispositions relatives aux équipements d'intérêts collectifs et de services publics dans les articles 3-A et 3-N.  La règle suivante a donc été ajoutée « Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».
Création d'une partie desserte par les réseaux		L'ajout d'une interdiction de tout branchement aux réseaux d'assainissement et électricité autre que pour une construction existante ou autorisée peut compromettre certaines activités agricoles ou forestières ne nécessitant pas forcément une construction.  Il conviendra d'ajouter à cette prescription la précision suivante: « sauf pour les besoins d'une activité agricole ou forestière sans être assortis d'un bâtiment. »	La commune a apporté cette modification au <b>règlement</b> conformément aux recommandations de la DDTM.
Ajout d'une interdiction d'antennes	Le PLU ne peut interdire de manière générale la pose d'antennes individuelles sur des bâtiments sauf pour des motifs architecturaux (PSMV notamment) ou lorsque celle-ci sont soumises à déclaration		Cet article du <b>règlement</b> a été modifié comme suit « Sur les bâtiments de plus de trois logements, la mutualisation d'antennes est recommandée ».

3/ modifications apportées aux zones du PLU	préalable de par leurs dimensions conséquentes. L'article R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme fixe les conditions relatives à ces antennes.	Arguments juridiques et réglem. entraînant modification	Appréciations subjectives entraînant modification	Modifications apportées
Evolution de certaines règles et leur incidence sur la constructibilité des zones concernées		<p>Il convient donc d'apporter des compléments au rapport de présentation afin d'une part de quantifier la perte de constructibilité sur la commune, notamment en logements sociaux et d'autre part de justifier des éventuelles compensations possibles sur le territoire communal pour l'ensemble des points de modification suivants du dossier:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'ajustement de la dérogation donnée aux logements sociaux et intermédiaires permettant une bonification de la hauteur de 9 à 12 m en zone UB (p.37 du RP) au bénéfice des nouvelles constructions comportant au moins 50 % de LLS.</li> <li>• l'ajustement des retraits des constructions par rapport aux limites séparatives</li> </ul>	<p>Le <b>rapport de présentation</b> a été modifié au regard des éléments ci-après :</p> <p>Il est proposé de limiter les divisions parcellaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En ajustant les critères de constructibilité (CES, surfaces perméables minimum, distances aux limites)</li> <li>• En interdisant les servitudes de cour commune,</li> <li>• En imposant les critères de constructibilité à l'intérieur de chaque lot créé d'une division ultérieure dans le cadre d'un projet global.</li> <li>• En prenant en compte de façon plus exigeante les aspects de sécurité liés aux accès et aux dessertes par les voies publiques.</li> </ul> <p>Il est aussi proposé de conditionner la hauteur des bâtiments en zone UB, majorée dans le cas de logements sociaux, à une continuité avec le bâti avoisinant, et ce afin de préserver l'aspect villageois en centre-ville, comme cela est prévu dans le PADD. Ces dispositions ont été prises et seront maintenues face au constat suivant : L'application du PLU a facilité de façon excessive la division parcellaire dans des conditions qui pourraient</p>	

l'augmentation des marges de recul en zone UC et UD (p.38 du RP) par une augmentation des marges de recul de 7 à 9m en zone UC et de 10 à 12m en zone UD.

- les modifications des règles sur les espaces perméables (p.41 du RP) qui visent à augmenter le pourcentage d'espaces perméables sur l'unité foncière en zone UD, Uda et UC.

En outre, il convient d'apporter les justifications permettant de démontrer que ces évolutions ne sont pas de nature à compromettre la réalisation du PADD et du projet de territoire qui affiche à l'horizon 2026 la production d'environ 1400 logements, en lien avec les obligations réglementaires de création de logements sociaux.

conduire à ne pas parvenir à plafonner la population de Peymeinade dans les limites prévues dans le PADD. Le maintien du plafond de population fixé est impératif compte-tenu de la saturation de la route départementale desservant la commune.

Le rapport de présentation du PLU initial fixe ce plafond à 11 000 habitants et prévoit la construction de 1 400 logements supplémentaires sur une dizaine d'années. Avec une hypothèse de 2,3 habitants/logement, chiffre retenu dans le PLH de l'agglomération, cela conduit à un surplus de 3 220 habitants. La population actuelle étant de l'ordre de 8 200 habitants en 2017, le plafond de 11 000 habitants serait dépassé.

En outre depuis l'approbation du PLU, le SCoT Ouest des AM a été adopté. Il fixe une progression démographique de 0,27%/an jusqu'en 2040. Sur 10 ans, cela représente pour Peymeinade (8300 habitants en 2018) une hausse de 224 habitants sur 10 ans. De même, le SCoT fixe un objectif de réalisation de 20 750 logements pour son territoire, dont la population est de 258 299 habitants en 2018. La population de Peymeinade représente 0,32% du territoire du SCOT, ce qui correspond à 666 logements, soit moins de la moitié des 1400 logements prévus au PLU.

Les deux premières années d'application du PLU montrent un doublement du nombre de permis délivrés pour des maisons individuelles, résultant de la multiplication des divisions parcellaires en zones UC et UD.

Parallèlement en conformité avec le PLH et les contraintes fixées par la loi SRU en terme de logements sociaux, plusieurs programmes de logements collectifs ont été autorisés et d'autres sont soit en cours d'instruction soit objet de refus qui amèneront sans doute les demandeurs à redéposer des demandes répondant aux motifs de refus.

Le PLH retient d'ailleurs comme point de vigilance le risque de saturation des espaces induit par le redécoupage parcellaire.

Dans ce contexte, il apparaît que le nombre de 1 400 logements sera atteint voire dépassé. Le non-respect d'un plafond de 11 000 habitants, déjà prévisible, est donc probable.

La production de 1400 logements mentionnée dans le PADD ne constitue en aucun cas un objectif mais est bien un plafond maximum de logements que la commune ne souhaite pas atteindre. C'est pour cette raison que le PADD précise qu'il faut limiter la création de logements.

Les modifications proposées n'affectent pas les objectifs de production de logements sociaux :

- Les limitations des divisions parcellaires sont sans incidence sur la production de logements sociaux car elles concernent les zones UC et UD et essentiellement des parcelles sur lesquelles les divisions parcellaires se traduisent par des projets de 2 maisons, et donc sans obligation de réalisation de logements sociaux (obligatoire à partir de 3 logements).
- De même la limitation de hauteur en zone UB concerne peu de parcelles et son incidence sur la construction de logements sociaux est négligeable.
- Le tableau ci-après liste les programmes récemment livrés, en cours ou prévus dans une échéance de moins de 10 ans, et confirme que les objectifs sont maintenus malgré le PAPAG en

zone UMd (ne bloquant que pour une durée maximale de 5 ans la réalisation de logements sociaux, ceci n'étant donc pas définitif).

- La modification du règlement des zones UMd proposée dans une observation au commissaire enquêteur pourra être prise en considération. En permettant de prendre en compte non seulement les logements locatifs sociaux mais aussi les logements en accession sociale (type PLSA), cela permettra de prévoir 100 % de logements sociaux en zone UMe, soit 43 logements sociaux supplémentaires, et 28 en zone UMb3 soit 3 supplémentaires. Ces 46 logements compensent donc ceux de la zone UMd. Il y a par conséquent une hausse sensible de la programmation de logements sociaux sur la commune pour les prochaines années (cf. présentation des programmes dans la partie précédente présentant les modifications apportées au règlement).
- Le rythme actuel de productions de logements sociaux est conforme aux prévisions : 345 au total au 01/01/2020, 399 au 01/01/2021 (+44). En 2021, livraison de 56 LLS aux Pins Scarabins et 31 à la Pare (+87). En 2022/2023, prévision = UMd1, Green Cottage, imp Boufiny, Hab Humanisme (+60), en 2024, prévision Lebon, Rivierazur, UMb3 (+ 100). On peut donc prévoir 646 logements sociaux fin 2024.



Opération	Zone PLU	Nb logements minimum PLU	Nb logements réalisés/prévus	Observations
Terrain Orange	UMb	36	36	
Rés. La Pinède	UMb1	55	56	livré 2020
Les Pins				
Escarabins	UMb2	60	60	livré 2021
Lebon	UMa	97	65	voir modification simplifiée : SDP LLS identique
Chemin de la Montagne	/1AU			Augmentation capacité avec modification PLU
Rés La Pure	UMb3	25	28	livraison prévue fin 2021
les Termes	UMc	31	31	PAPAG 5 ans max
Chemin Maures Adrets	UMd	34	0	
	UMd1	29	29	livraison prévue 2023
lot Boutigny Nord	UMe	22	65	Augmentation capacité avec modification PLU
Rés. La Closerie	UB	-	13	Nouveau projet PC accordé 2021
Rés Green Cottage	UC	-	18	Nouveau projet PC accordé 2021
Imp. Boutigny	UB	-	18	Nouveau projet PC accordé 2021
Habitat et Humanisme	UAg	-	1	Nouveau projet réhabilitation prévue 2022
Ex- Rivierazur	UBa		17	Nouveau projet PC accordé 2021
		389	437	

Réglementation en zone naturelle

Les évolutions du règlement ne sont pas conformes au code de l'urbanisme en l'état des rédactions proposées. Conformément à l'article L.151-12 du CU :

- La distinction faite entre les « annexes pour activités de sports et loisirs / logements et hébergement » doit être

L'ensemble de ces remarques a été repris par la CDPENAF.

Cet avis a été traité dans la partie précédente du présent document.

La commune a répondu favorablement à l'ensemble de ces remarques et procédé aux modifications demandées.

	<p>supprimée dans la mesure où il s'agit d'annexes aux bâtiments d'habitation existants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le terme construction doit être remplacé par les notions de « bâtiments d'habitation existants. »</li> <li>Le règlement doit préciser pour les annexes la zone d'implantation maximale (distance avec le bâtiment d'habitation existant) excepté pour les piscines (le règlement actuel le prévoit déjà) et leur hauteur.</li> <li>La référence aux tennis doit être supprimée.</li> </ul>		
<p><b>4/ Modifications des annexes servitudes d'utilité publique</b></p> <p>Mise à jour des annexes des SUP</p>	<p><b>Arguments juridiques et réglem. entraînant modification</b></p>	<p><b>Appréciations subjectives entraînant modification</b></p> <p>Cette modification pourra être l'occasion de mettre à jour l'annexe SUP de manière plus générale. En effet, certaines fiches SUP (I3, I4 et PM1) ont été actualisées et devront être annexées au PLU.</p>	<p><b>Modifications apportées</b></p> <p>Les annexes ont été modifiées de la manière suivante :</p> <p>Les fiches des SUP I3, I4 et PM1 ont été actualisées et sont annexées au PLU, elles remplacent les fiches anciennement annexées.</p> <p>Le plan général des SUP a été corrigé et actualisé en fonction des données transmises.</p>

		<p>De plus, le plan général des SUP devra être corrigé afin de notamment prendre en compte les évolutions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les SUP 14 ont fait l'objet d'une actualisation : le poste de transformation « PEYMEINADE » devra être ajouté au plan ;</li> <li>• le plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF) a été modifié par arrêté préfectoral du 27 juin 2018 : cette modification n'a pas été prise en compte dans le PLU en vigueur. Il conviendra donc d'annexer au PLU le dossier complet du PPRIF modifié en tant que servitude de type PM1 ;</li> <li>• des modifications mineures à intégrer en légende du plan SUP sont aussi à prendre en compte. Pour ce faire, un tableau récapitulatif des servitudes d'utilité publique grevant le territoire de votre commune vous est transmis ce jour.</li> </ul>	
<p><b>5/ Observations diverses</b></p> <p>Retrait-gonflement des argiles</p>	<p><b>Arguments juridiques et réglem. entraînant modification</b></p>	<p><b>Appréciations subjectives entraînant modification</b></p> <p>Une nouvelle réglementation nationale sur le retrait-gonflement des argiles a été mise en place en 2020. Cette</p>	<p><b>Modifications apportées</b></p> <p>Ces informations ont été ajoutées aux annexes.</p>

			procédure serait l'occasion de son intégration dans le PLU de Peymeinade.	
<b>2.2. MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'AVIS DU DEPARTEMENT</b>				
	Arguments juridiques et réglem. entraînant modification	Appréciations subjectives entraînant modification	Modifications apportées	
Intégration du stationnement 2 roues au règlement		Le département suggère également l'intégration de la normalisation du stationnement des deux roues dans les lieux privés et publics dans le règlement.	Le <b>règlement</b> a été modifié sur ce point.  La normalisation des places a été ajoutée comme suit dans les dispositions générales : Pour les stationnements publics, il convient de se référer à la norme Française NF P91-100 établie en mai 1994.  Pour les parcs de stationnement à usage privatif, il convient de se référer à la norme Française NF P91-120 établie en avril 1996. En plus, les chapitres 6 propres à chaque zone, sont à prendre en compte.	

**2.3. MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE**

	Arguments juridiques et réglem. entraînant modification	Appréciations subjectives entraînant modification	Modifications apportées
Interdiction panneaux solaires au sol sur des zones présentant un		La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a délibéré en défaveur des installations photovoltaïques au sol dans les	La commune a intégré ces précisions en recommandation dans le <b>règlement</b> de la zone A et N comme suit : Conformément à la délibération n°2018/SE10/12 du 30 octobre 2018 de la Chambre d'agriculture des

potentiel agricole et/pastoral.		zones agricoles et naturelles à potentiel agricole et/ou pastoral.	Alpes-Maritimes, les installations photovoltaïques au sol ne sont pas recommandées sur des terres de valeur agronomique et/ou pastorale portant préjudice aux espaces et activités agricoles. Si elles sont autorisées, elles devront être entourées d'une haie vive de même hauteur.
---------------------------------	--	--	---

#### 2.4. MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'AVIS DE LA CCI

	Arguments juridiques et réglem. entraînant modification	Appréciations subjectives entraînant modification	Modifications apportées
		<p>La CCI émet un avis défavorable en évoquant les nombreuses évolutions réglementaires dans la zone d'activités économiques de Picourenc, notant que l'un des objectifs était de réduire le caractère nuisant de la zone.</p> <p>Les remarques portent sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'interdiction des ICPE,</li> <li>- la réglementation gabaritaire,</li> <li>- deux erreurs matérielles.</li> </ul>	Les erreurs matérielles seront corrigées dans le rapport de présentation.

## CHAPITRE .2 : MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1.1. OBSERVATIONS N° R5, M11 ET C5

Monsieur et Madame POMPONIO sont venus recueillir des informations en vue de déposer des observations ultérieurement.

Dans leur observation déposée par courriel le 01/11/2021, la famille POMPONIO sollicite l'intégration de l'article L151-28 du code de l'urbanisme relatif au bonus de constructibilité dans le PLU pour les constructions à énergie positive.

Dans le courrier adressé, Monsieur et Madame POMPONIO adressent des documents complémentaires à leur demande.

#### Modifications apportées :

A été ajouté dans le **règlement** des zones UC et UD : « Pour tout projet comprenant a minima, une habitation, les constructions à énergie positive reconnues par des labels identifiés, bénéficier d'une emprise au sol maximale majorée de 5%. Les autres règles de la zone demeurent toutefois applicables. »

### 1.2. OBSERVATION N° R12, M7, M10 ET M16

Monsieur BORRINI estime qu'il y a une « erreur » sur la distance minimum entre deux constructions en zone UC et UD, ramenée respectivement de 14 et 20 mètres à 10 mètres.

Monsieur BORRINI ajoute que cette évolution est en contradiction avec l'objectif annoncé de limitation des divisions parcellaires.

Monsieur Pierre VALET demande le maintien voire l'augmentation des distances entre deux constructions en zone UC et UD.

Monsieur Thierry MAILLOUX demande le maintien voire l'augmentation des distances entre deux constructions en zone UC et UD.

Madame Marie VALET, au nom de l'association « Adepte Nature » dont elle est co-présidente, déplore les conséquences négatives des lois SRU et ALUR pour la commune de Peymeinade. Elle critique ou s'inquiète de l'évolution de la volumétrie en zone UC et UD en matière de distance,

#### Modifications apportées :

Le **règlement** a été modifié. Il s'agit d'une erreur matérielle qui a été corrigée. La distance de 10 mètres entre deux constructions sur une même unité foncière correspond à la zone UB. Les distances de 14 m et 20 m correspondaient aux zones UC et UD lorsque les distances les limites séparatives étaient respectivement de 7 m et 10 m. Dans le projet de modification, ces distances sont désormais 9 m et 12 m. Par conséquent, les entre deux constructions sur une même unité foncière seront alors respectivement de 18 m et 24 m entre zone UC et UD.

### 1.3. OBSERVATIONS N° R15, C7 ET M19

Monsieur BONNIN, au nom de l'association AR26 Belletrud présente des remarques sur le PAPAG mitoyen du village neuf, pages 12 et 13 du rapport de présentation. Les remarques portent sur :

- la trame bleue figurant à l'intérieur du périmètre,
- le chemin privé du 26 avenue de Belletrud,
- le seuil maximal de constructibilité,
- la demande de permis de construire déposée par la société Marignan Côte d'Azur pour laquelle il émet un avis négatif.

#### Modifications apportées :

##### Le règlement et le zonage ont été modifiés afin de :

- Préciser que le seuil maximal de constructions autorisées est en surface de plancher et non emprise au sol ;
- Rajouter conformément à l'article R151-32 sur les plans de zonage (dans la légende) la surface à partir de laquelle les constructions où installations sont interdites et de la date à laquelle la servitude sera levée.

### 1.4. OBSERVATION N° R25

Monsieur et Madame CHAIX déposent un dossier concernant les parcelles AN 3, 190 et 191. Ils souhaitent que les refus concernant la division en deux soient levés, invoquant des erreurs de la part d'ENEDIS concernant le chemin d'accès qui est en réalité privé.

Ils demandent par ailleurs que ces parcelles ne soient pas classées en tant qu'éléments paysagers patrimoniaux et remarquables dans le PLU modifié.

Monsieur et Madame CHAIX indiquent par ailleurs que le litige entre eux-mêmes et la commune de Peymeinade fait l'objet d'une procédure auprès du Tribunal Administratif.

#### Modifications apportées :

Le zonage a été modifié afin de suivre la recommandation n°4 du commissaire-enquêteur entraînée par l'observation R25, le classement des éléments paysagers a été retiré pour la parcelle AN n°3.

### 1.5. OBSERVATION N° M27 ET M29

Madame Nathalie KUROTCHKA suggère notamment la modification suivante :

- le classement en patrimoine remarquable de l'ancienne gare,

Monsieur Nicolas BRUN ainsi que les dirigeants de l'association « Peymeinade Authentique et Préservée » évoquent notamment :

- l'ancienne gare qui devrait être inscrite dans les bâtiments patrimoniaux à protéger,

#### *Modifications apportées*

**Le zonage et règlement** ont été modifiés afin d'intégrer l'ancienne gare aux éléments du patrimoine remarquable figurant du PLU.

### 1.6. OBSERVATION N° M5

Madame Marguerite BORSOTTO souhaite une modification du règlement pour la zone UM concernant la mixité sociale.

#### *Modifications apportées*

**Le règlement** a été modifié afin d'ajuster la répartition des logements sociaux pour les zones UMe et UMb3. Cela répond également à la recommandation n°2 du commissaire enquêteur permettant de compenser la mise en attente (pour 5 ans maximum) de la réalisation des logements en zone UMd avec la mise en place du PAPAG.



## CHAPITRE .3 : CORRECTIONS D'ERREURS MATERIELLES

### 1. CORRECTION ERREUR N°1

Le paragraphe 2 de la disposition 4.2 Limitation renforcée des divisions parcellaires du règlement écrit en page 16 était rédigée ainsi :

*« La présente disposition prévoit que dans les zones UC et UC, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme précité ne s'appliquent pas. Pour les zones UC et UD, et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.»*

Dans ce paragraphe, la zone UC était mentionnée 2 fois. Il s'agit là d'une erreur matérielle qui est corrigée comme cela avait été retranscrit dans le rapport de présentation, comme suit : « La présente disposition prévoit que dans les zones UC et UD pour toutes les occupations [...] ».

### 2. CORRECTION ERREUR N°2

Les dispositions 2-UZ destinations de constructions interdites, concernant les installations classées en page 83 du règlement écrit étaient rédigées ainsi :

*« Les installations classées soumises à autorisation enregistrements ou à déclaration exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier, d'une façon générale tout établissement présentant pour le voisinage une incommodité ou une nuisance sonore ou olfactive, ou susceptible, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; ».*

Une virgule et un « à » ont été intégrés à la suite de « à autorisation » pour faciliter la lecture comme suit : « Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrements ou à déclaration [...] »

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20220309-DEL2022-005-DE  
Date de télétransmission : 15/03/2022  
Date de réception préfecture : 15/03/2022