



Zone d'aménagement concerté de l'ESPACE LEBON à PEYMEINADE (06)



Dossier de création

I. Rapport de présentation

II. Plan de situation

III. Plan du périmètre

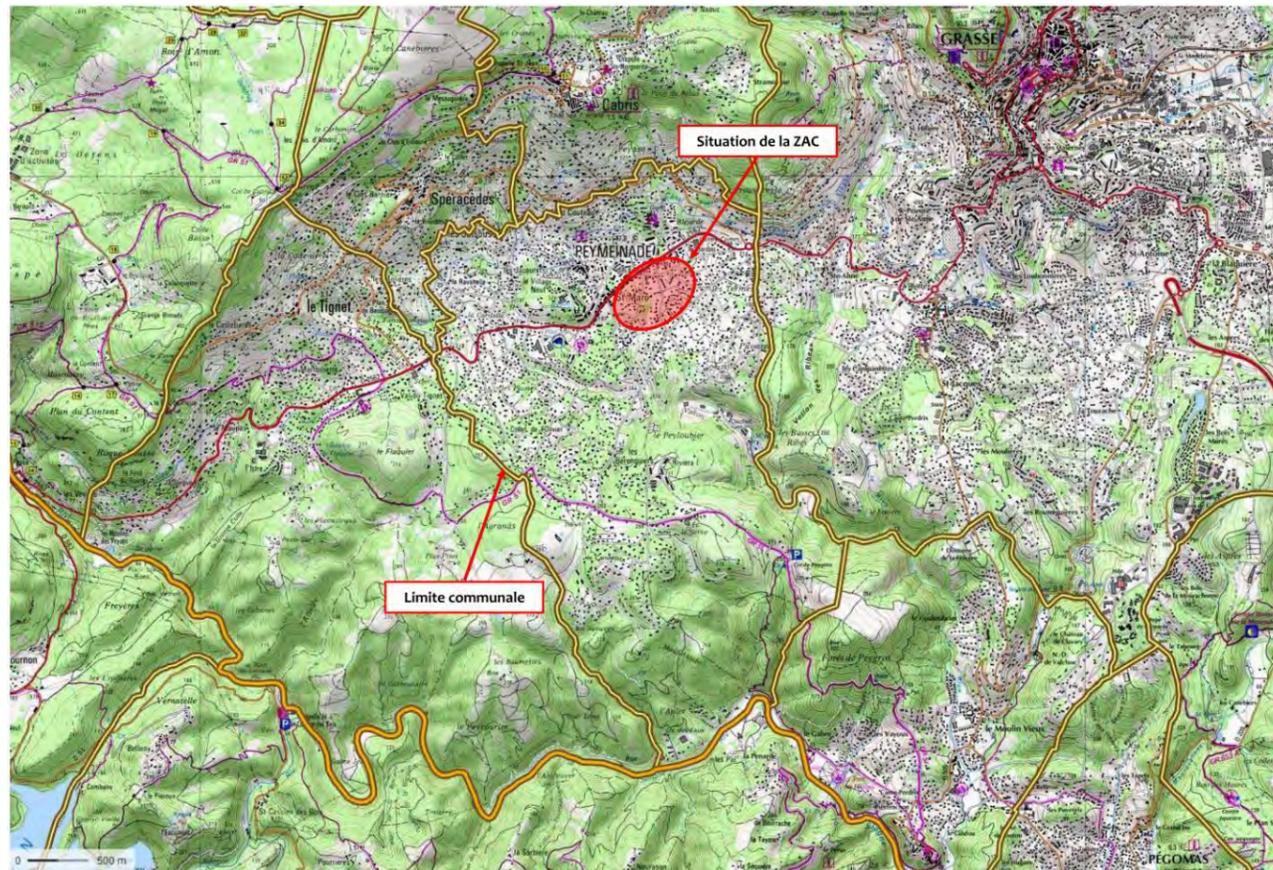
IV. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	3
1.1. LOCALISATION DU SITE.....	3
1.2. UN PROJET EMERGEANT D'UNE LONGUE REFLEXION ET QUI S'INSCRIT DANS UNE STRATEGIE GLOBALE POUR LE FUTUR DU CENTRE-VILLE DE PEYMEINADE.....	3
1.2.1. <i>Un projet étudié depuis 2009</i>	3
1.2.2. <i>Un projet qui s'inscrit dans une recomposition du centre-ville</i>	3
1.3. UN SITE STRATEGIQUE POUR LA COMMUNE	4
1.4. UN PROJET URBAIN DURABLE	4
2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	5
2.1. MILIEU NATUREL.....	5
2.1.1. <i>Milieu physique</i>	5
2.1.2. <i>Milieu biologique</i>	6
2.2. MILIEU HUMAIN.....	14
2.2.1. <i>Données socio-économiques</i>	14
2.2.2. <i>Analyse urbaine</i>	19
2.2.3. <i>Équipements</i>	22
2.2.4. <i>Pratiques locales</i>	23
2.2.5. <i>Réseaux</i>	23
2.2.6. <i>Structure foncière</i>	24
2.2.7. <i>Desserte de la zone d'étude et trafics</i>	24
2.2.8. <i>Patrimoine culturel</i>	27
2.2.9. <i>Documents d'urbanisme et contraintes réglementaires</i>	28
2.2.10. <i>Ambiance sonore</i>	32
2.2.11. <i>Qualité de l'air</i>	32
2.2.12. <i>Pollution des sols</i>	33
2.2.13. <i>Déchets</i>	33
2.2.14. <i>Énergies présentes sur le territoire</i>	33
2.3. PAYSAGE	34
3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE.....	37
3.1. INTENTIONS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT	37
3.2. PRINCIPES DE COMPOSITION	37
3.3. INSERTION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET	38
3.4. APPROCHE TECHNIQUE	39
3.4.1. <i>Gestion des eaux pluviales</i>	39
3.4.2. <i>Évacuation des eaux usées</i>	39
3.4.3. <i>Alimentation en eau potable</i>	40
3.4.4. <i>Alimentation électrique</i>	40
3.4.5. <i>Réseau télécom</i>	41
4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	42
4.1. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR	42
4.1.1. <i>Documents d'orientations supracommunales</i>	42
4.1.2. <i>Le futur Plan Local d'Urbanisme de Peymeinade</i>	42
4.2. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT	43

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1.1. LOCALISATION DU SITE

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 Boutiny qui traverse le territoire d'Est en Ouest. Il présente une superficie de 2 ha environ.



1.2. UN PROJET EMERGEANT D'UNE LONGUE REFLEXION ET QUI S'INSCRIT DANS UNE STRATEGIE GLOBALE POUR LE FUTUR DU CENTRE-VILLE DE PEYMEINADE

1.2.1. UN PROJET ETUDIE DEPUIS 2008

La démarche de projet sur le centre-ville s'inscrit dans la durée avec notamment une action continue, depuis de nombreuses années, de maîtrise foncière par la commune. La ville dispose ainsi aujourd'hui de tenements fonciers exceptionnels et stratégiquement situés au cœur de la commune.

Le projet découle également d'une réflexion qui s'est affinée au long des démarches et études suivantes :

- Décembre 2008 : lancement de l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU), qui a été arrêté le 5 octobre 2016, et qui a permis de travailler sur les besoins en logements, activités et équipements de la commune tout en ciblant les sites de développement stratégiques.
- Février 2011 : signature, entre la commune et l'Etablissement public foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur (EPF PACA), d'une Convention Opérationnelle en phase Anticipation/Impulsion Foncière. L'objet de cette convention est de mettre en place une mission de veille foncière sur le site de projet.
- Mars 2011 : finalisation d'une étude d'organisation du futur centre-ville qui a abouti à une esquisse d'aménagement à préciser et compléter, et qui a permis de penser le centre-ville dans son ensemble, du vieux-village au Nord au site de projet au Sud. Cette première étude a également permis de définir les grandes composantes programmatiques du projet.
- Février 2013 : finalisation d'une étude pré-opérationnelle qui a permis de juger de l'opportunité de l'opération sur le site de projet, de déterminer son contenu de principe et de définir les principales exigences qualitatives et quantitatives auxquelles elle devra répondre.

Aujourd'hui et depuis novembre 2013, la commune est accompagnée par une équipe d'assistance à maîtrise d'ouvrage composée de spécialistes expérimentés et présentant les compétences nécessaires à la bonne conduite de ce type d'opération (urbaniste, paysagiste, environnementaliste, ingénieur VRD). Elle a ainsi pour but d'assister la commune dans la concrétisation du projet.

1.2.2. UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UNE RECOMPOSITION DU CŒUR DE VILLE

Le projet, 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 carence 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 carence de la commune),
- De nouveaux espaces publics et culturels.

Le site de projet s'inscrit dans cette démarche de part son positionnement géographique en accroche directe avec le cœur de ville. Il deviendra à terme une extension du centre-ville et de sa centralité.

Le projet prévu au centre-ville de Peymeinade est ainsi réfléchi depuis de nombreuses années et s'intègre dans une réflexion globale sur l'avenir du centre-ville et de la commune.

1.3. UN SITE STRATEGIQUE POUR LA COMMUNE

Le site de projet est stratégique pour le développement de la commune du fait de :

- Sa situation en connexion directe du centre-ville ;
- Son potentiel d'aménagement et de création de logements, de locaux d'activités et d'équipements publics ;
- Son importance pour remplir les objectifs de développement économique de la commune ;
- La logique de développement durable dans laquelle le projet s'inscrit (cf. paragraphe suivant) ;
- Son opérationnalité facilitée par la grande maîtrise foncière publique ;
- L'importance qu'il revêt pour les habitants (le parking Lebon actuel étant un espace de rencontre et de stationnement prisé par les peymeinadois) ;
- Son faible impact sur le milieu environnant.

Ainsi le projet sur ce site permettra 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 logement 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.

1.4. 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...).

De plus, le projet, dans ses caractéristiques propres, présente des principes d'aménagement mis en exergue pour la réalisation d'écoquartiers :

- Projet en 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.
- Réflexion sur les usages et la gestion futurs : les modes de déplacements internes au quartier et en connexion avec le milieu urbain, les espaces publics, le stationnement, la vie de quartier, les espaces verts, les covisibilités, etc.
- Lutte contre l'étalement urbain : le site de projet relève d'une logique d'aménagement d'une vaste dent creuse qui n'étend pas l'espace urbain de la commune.
- Mixité sociale et fonctionnelle : le programme prévoit des logements libres, des logements sociaux, des locaux d'activités et des équipements publics.
- Qualité urbaine et architecturale : une attention portée à la composition d'ensemble du futur quartier facilitant son fonctionnement et les usages des habitants et mettant en valeur des axes forts (comme la perspective paysagère vers le Sud de la commune), et une recherche de qualité architecturale inscrite au PLU et qui sera développée au moment des projets de construction.
- Développement économique : programmation de locaux d'activités commerciales et de services.
- Développement des modes doux de déplacement : du fait de sa situation, le quartier est en connexion avec les services de transport en commun de la commune et incite aux déplacements à pieds ou à vélo.
- Gestion des déchets et gestion de l'eau : organisation du projet de façon à faciliter sa gestion urbaine (déchets, entretien espaces publics...) et réflexion sur les modes de gestion des eaux pluviales et de l'assainissement.
- Prise en compte des enjeux écologiques : réalisation en 2016 d'une étude faune-flore spécifique au site et évaluation environnementale globale du PLU.

Ainsi, sans viser une labellisation, le projet présente « naturellement » un caractère de futur quartier durable.

2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1. MILIEU NATUREL

2.1.1. MILIEU PHYSIQUE

A. Climatologie

La commune de Peymeinade et l'ensemble du bassin versant de la Siagne sont soumis à un climat méditerranéen provençal avec des influences ligures (plus humide et plus chaud), qui se caractérise par de fréquentes sécheresses estivales et la possibilité de violentes averses. Les caractéristiques physiques de la région méditerranéenne (entre mer et montagne) associées à la circulation générale des masses atmosphériques sont à l'origine de situations météorologiques spécifiques génératrices de champs pluvieux à très fort potentiel de précipitation. Ces épisodes pluvieux peuvent provoquer des périodes de crues pour les fleuves côtiers méditerranéens. Ils se manifestent une fois tous les 3 à 5 ans. Ces pluies de courte durée sont rarement supérieures à une journée, souvent associées à des orages et sont abondantes (en moyenne plus de 950 mm/an - données Météo France). Les précipitations les plus fortes se produisent en novembre et en mars.

Face aux récents changements climatiques, on observe sur le territoire du pays quelques conséquences plus ou moins visibles telles que l'augmentation des risques d'inondation par des précipitations plus intenses et imprévisibles, la hausse des températures, la multiplication des périodes de sécheresse, de canicule et de pics de pollution, etc.

B. Topographie

La commune est constituée, au centre et au Nord, d'une cuvette dissymétrique, centrée sur le vallon de la Frayère dont l'orientation est Est-Ouest. Cette cuvette culmine au Nord de la côte à plus de 300 mètres. Au Sud, elle est constituée de plusieurs collines arrondies : le Peylobier (242,6 m) et le Candéou (308,6 m). L'altitude maximale de la commune est de 320 m en limite Nord-Est, en direction de Cabris. L'altitude minimale correspond au lit de la Siagne soit une altitude de 20 m.

Plus précisément, le site de projet est quant à lui concerné par une topographie en pente générale descendante vers le Sud-est ; l'ancien site de camping est installé dans la pente par un système de terrasses. On note ensuite ligne topographique orientée Nord-ouest / Sud-est qui partage le site en deux pentes douces. Le site, à l'exception de l'ancien camping, prend ainsi la forme générale d'un dôme.

C. Géologie

La composition géologique de la commune de Peymeinade se compose de trois types de formation :

- Les terrains quaternaires sont constitués de : Eboulis, Alluvions récentes et colluvions ;
- Les terrains secondaires et sédimentaires sont constitués de Trias composé de : Keuper, Muschelkalk supérieur, Muschelkalk calcaire, Muschelkalk inférieur, Trias inférieur ;
- Les roches métamorphiques sont constituées de Gneiss leptynitiques.

D. Hydrologie

La Siagne, important cours d'eau du département, matérialise la limite du côté Sud de la commune sur 1 km. Elle est enrichie par plusieurs ruisseaux affluents, dont le principal coupe par un travers Ouest-Est le territoire : le vallon de la Frayère. Ce dernier forme la limite Est sur 1,5 km, limite prolongée de 700 m Nord-Sud par un petit affluent issu de Picourenc.

Les quelques ruisseaux issus des coteaux Nord sont tous affluents du vallon de la Frayère : le premier descend de Peyasq à Bléjarde et St Marc ; un second des Jaisous à la Ravanelle rejoint le ruisseau issu de la Cardelle à l'Ouest du collège, constituant le haut du vallon.

Le site de projet ne comprend pas de cours d'eau. Le milieu aquatique le plus proche est celui du vallon de la Frayère qui passe à l'Est.

E. Occupation du sol

Le site est essentiellement occupé par un espace de stationnement de 175 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.

F. Risques majeurs

a. Risque feux de forêt

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques « Incendies de Forêt » (PPRIF). Le périmètre du PPR d'Incendie de forêt prescrit sur la commune concerne l'ensemble du territoire peymeinadois. La détermination du niveau d'aléa a permis l'élaboration d'un zonage :

- La zone rouge (R) de risque fort concerne les secteurs très exposés qui correspondent au massif boisé du Tanneron et au vallon de la Frayère,
- La zone bleue (B) concerne plusieurs secteurs ayant des niveaux d'exposition à des risques moyens, modérés à faibles dans les quartiers de la Montfaraude, du Candéou, de l'Apier, les Saouves, le Gabre et les coteaux Nord de la commune en bordure de Cabris,
- La zone blanche dont l'exposition à des risques est très faible. Elle correspond au secteur du village et aux quartiers Nord de la commune densément urbanisés de part et d'autre de la RD 2562.

Le site de projet est situé dans la zone blanche.

b. Risque inondation

Pour Peymeinade, l'atlas des zones inondables (AZI) ne relève pas d'aléa inondation important pouvant justifier l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Inondation.

c. Risque mouvement de terrain

Les mouvements de terrains sont classés en 5 catégories : glissement, éboulement, coulée, effondrement et érosion des berges. La commune est concernée par 10 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour « inondations et coulées de boue »

d. Risque sismique

L'ensemble du département des Alpes Maritimes est concerné par l'aléa de sismicité. La commune de Peymeinade est ainsi soumise au risque sismique défini par la zone 3 qui se caractérise par une sismicité modérée et nécessite l'application de règles de construction parasismique.

e. Retrait et gonflement des argiles

En ce qui concerne la présence d'argiles, la majeure partie de la zone urbanisée de Peymeinade et le site de projet sont compris dans une zone d'aléa moyen.

f. Transport de matières dangereuses

La commune est traversée par 2 canalisations de gaz naturel reliant Saint-Cézaire à Cannes et passant au Sud du territoire communal, sans impact pour le site de projet : la première d'un diamètre de 250 mm et d'une longueur de 2353 m ; la deuxième d'un diamètre de 80 mm et d'une longueur de 32 m.

De plus, le caractère d'axe structurant de la RD 2562 (avenue Boutiny) en fait un axe de transport de matières dangereuses selon les normes et autorisations en vigueur.

g. Risque rupture de barrage

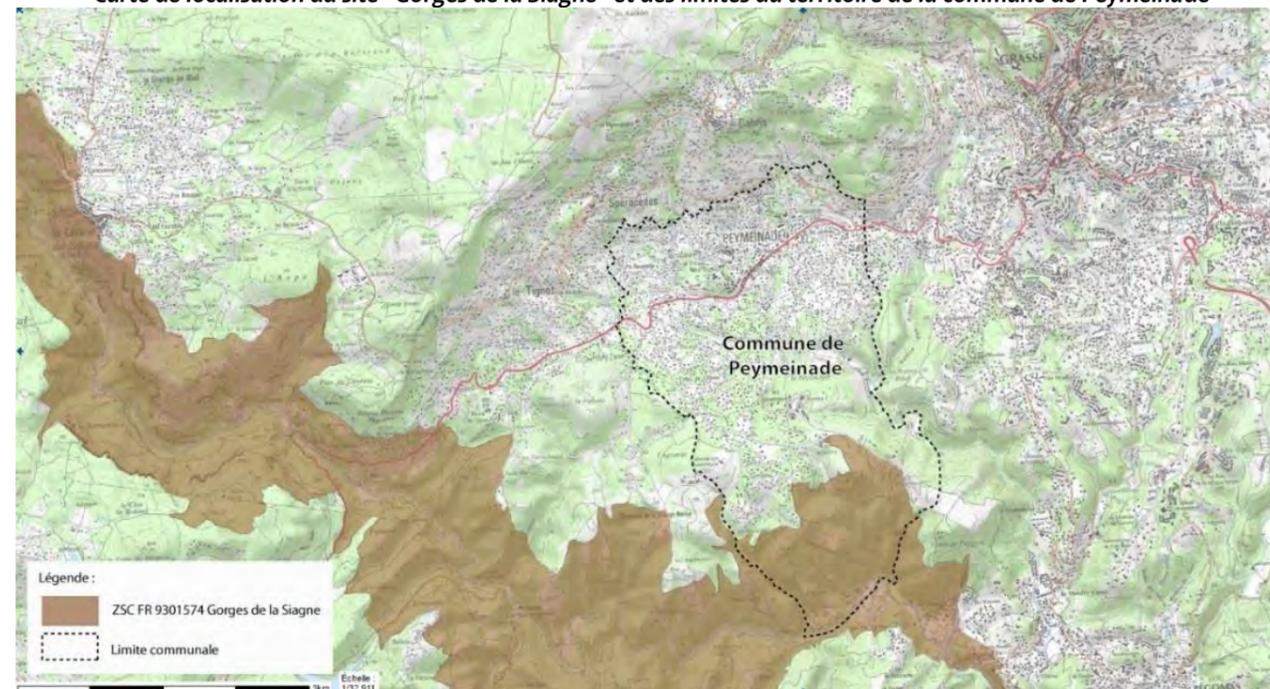
En cas de rupture, le barrage hydraulique de Saint-Cassien, situé à proximité du département des Alpes-Maritimes mais dans le Var, menacerait les communes de la vallée de la Siagne (cet ouvrage fait l'objet d'un Plan Particulier d'intervention signé par le Préfet des Alpes-Maritimes).

2.1.2. MILIEU BIOLOGIQUE

A. Situation par rapport aux périmètres à statut

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.

Carte de localisation du site "Gorges de la Siagne" et des limites du territoire de la commune de Peymeinade



B. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

a. Contextualisation des enjeux

Le territoire de Peymeinade s'inscrit dans le secteur géographique de la « zone littorale » caractérisée par une forte urbanisation concomitante à un processus de déprise agricole prononcé. Dans cette zone, la matrice paysagère est nettement anthropisée en partie Nord du territoire peymeinadois, et les espaces naturels sont souvent étendus au Sud du territoire communal, parfois un peu enclavés. Le degré d'anthropisation rend difficiles les échanges, alors même que la zone littorale constitue un carrefour biogéographique de haute valeur écologique, entre les domaines ibéro- et liguro-provençal.

Les grandes continuités de la région PACA ont été rattachées à 5 grands ensembles (5 sous-trames) : milieux forestiers, milieux semi-ouverts, milieux ouverts, zones humides et eaux courantes. Les grands types de continuités sont souvent imbriqués, mais il est possible d'en dégager les grandes caractéristiques à l'échelle régionale :

Les continuités forestières (Forêts de conifères, forêts de feuillus, forêts mélangées) qui constituent l'ensemble écologique le plus vaste de la région. Pour Peymeinade : les forêts collinaires situées au Sud-est de la commune appartiennent au réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux forestiers, en continuité

avec les autres réservoirs forestiers de la région.

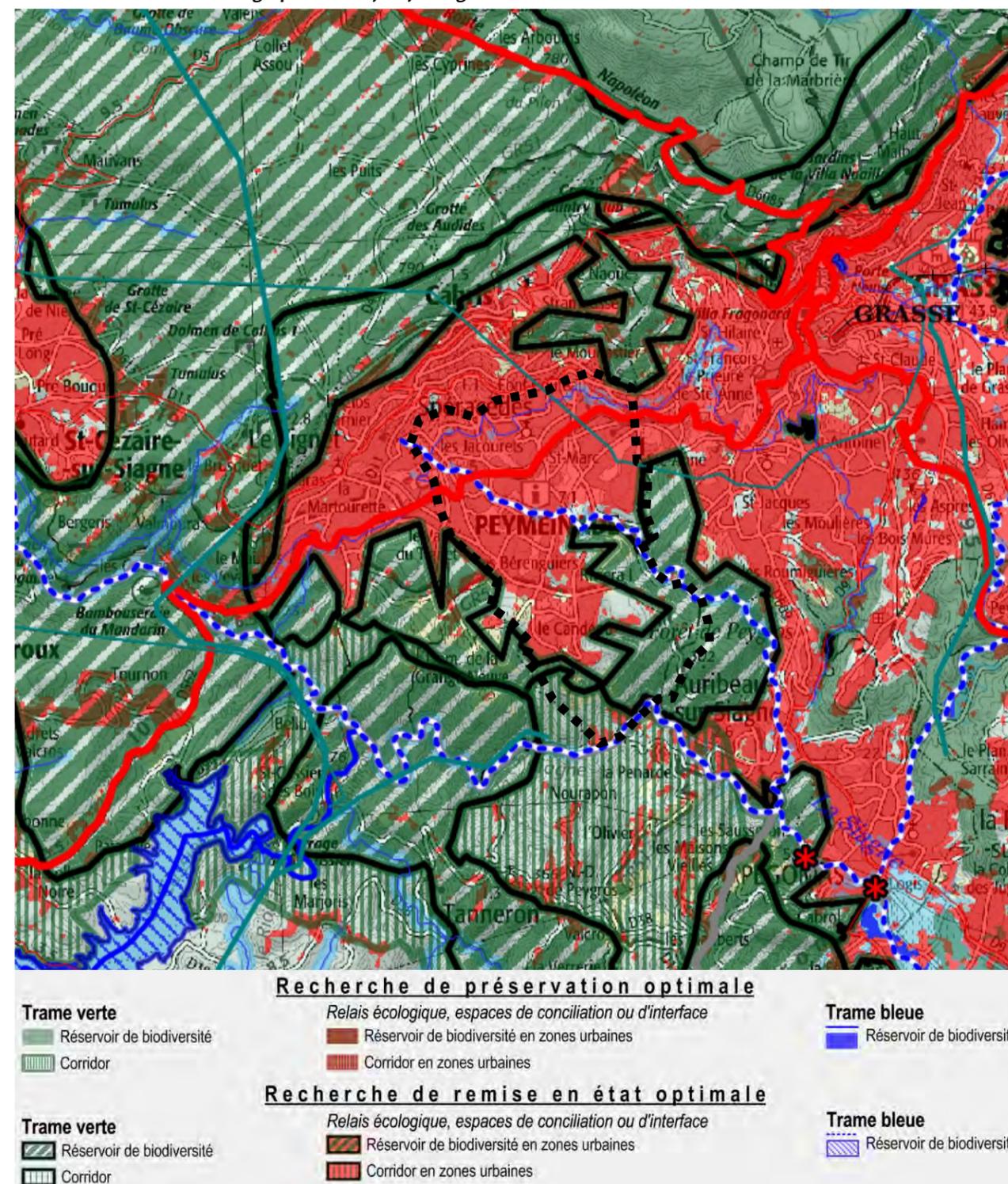
Les continuités des milieux semi-ouverts (Garrigue, landes, landes subalpines, maquis). Pour Peymeinade : aucune continuité de ce type n'a été cartographiée sur le territoire communal.

Les continuités des milieux ouverts (Pelouses et pâturages naturels, plages, dunes, sable, prairies, roches nues, végétation clairsemée). Pour Peymeinade : aucune continuité de ce type n'a été cartographiée sur le territoire communal.

Les continuités écologiques aquatiques (Zones humides et eaux courantes). Pour Peymeinade : le cours d'eau de la Siagne au Sud appartient à la sous-trame des eaux courantes. La fonctionnalité écologique de ce cours d'eau est considérée comme dégradée, notamment en raison de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement, une remise en état du réservoir biologique est préconisée par le schéma. Le Riou, un autre cours d'eau qui traverse la commune du Nord-ouest au Sud-est, est identifié comme eau courante.

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

Cartographie des objectifs assignés aux éléments de la Trame Verte et Bleue



Source : extrait du SRCE PACA Secteur du pays Grassois

C. Enjeux et fonctionnalités écologiques

Une étude faune-flore a été réalisée en amont de la création de la ZAC. Les données et informations décrites dans ce chapitre sont issues de cette étude.

a. Méthodologie

Définition de l'aire d'étude / Zone prospectée

Pour la flore, l'aire d'étude est constituée de l'aire d'emprise du 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.

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 : DREAL PACA, LPO, Naturalia (base de données professionnelle), Observatoire naturaliste des écosystèmes européens, SILENE.

Stratégie / Méthode d'inventaires des espèces ciblées

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.

Validation 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.

b. 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 migrants 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.

c. Les habitats naturels

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).

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

Intitulé habitats	Code EUNIS	Code EUR ¹	Zone humide (Arrêté juin 2008) ²	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

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

d. Les peuplements floristiques

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.

Analyse des potentialités floristiques du site d'après la bibliographie

Nom	Source	Informations bibliographiques	Validité de la donnée	Niveau d'enjeu régional
Alpiste aquatique <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
Anémone couronnée <i>Anemone coronaria</i>				Modéré
Barbon double <i>Andropogon distachyos</i>				Modéré
Laïche à style bulbiforme <i>Carex oedipostyla</i>				Modéré
Ophrys de Provence <i>Ophrys provincialis</i>	Siflore (FCBN)	-	Données postérieures à l'an 2000, taxon observé sur les communes limitrophes.	Modéré

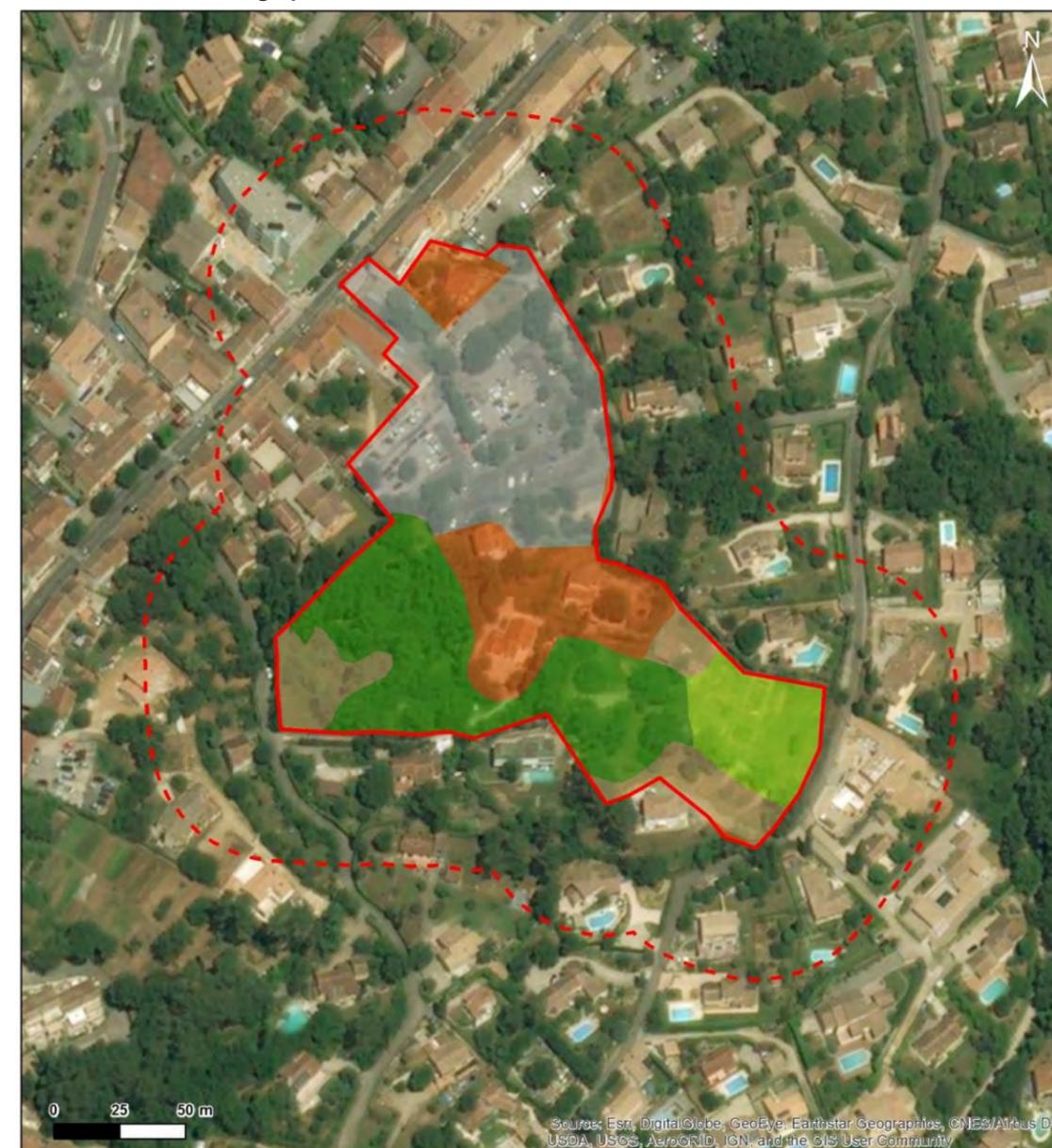
L'inventaire floristique ne met en évidence la présence d'aucune espèce patrimoniale ou remarquable.

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.

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.

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



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 : SCAN25®
CG 06, DREAL PACA
Naturalia Date: 02/02/2017,
Cartographe : Maxime Hébert

NATURALIA
CONSULTEUR EN AMÉNAGEMENT

e. Les peuplements faunistiques

Les invertébrés

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.

Analyse des potentialités entomologiques du site d'après la bibliographie

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

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 *Biopanes meridionalis*, *Calathus fuscipes* ou encore *Amara aenea*.

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.

Les amphibiens

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.

Analyse des potentialités batrachologiques du site d'après la bibliographie

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

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.

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.

Les reptiles

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.

Analyse des potentialités herpétologiques du site d'après la bibliographie

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

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.

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

Les oiseaux

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.

Analyse des potentialités ornithologiques du site d'après la bibliographie

Nom	Source	Informations bibliographiques	Validité de la donnée	Niveau d'enjeu régional
Huppe fasciée <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
Petit-duc Scops <i>Otus scops</i>	Faune PACA, SILENE	Espèce mentionnée dans le centre-ville de la commune de Peymeinade.	Données récentes et valides	Assez fort

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 contacter 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.

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.

Petit-duc scops - <i>Otus scops</i>		Protection nationale			
	Description	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.			
	Ecologie	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.			
	Répartition	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.			
	Dynamique Menaces	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

Les mammifères

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 dans le tableau ci-après.

Analyse des potentialités mammalogiques du site d'après la bibliographie

Nom	Source	Informations bibliographiques	Validité de la donnée	Niveau d'enjeu régional
Grand rhinolophe	GCP	Une population exploite les Gorges de la Siagne	Données récentes et valides	Assez fort
Rhinolophe euryale	GCP	Une colonie est présente dans un aven sur la commune de Montauroux	Données récentes et valides	Fort
Murin de Capaccini	GCP	Une colonie majeure de reproduction est installée à St-Césaire sur Siagne (Grotte aux guanos)	Données récentes et valides	Fort
Minioptère de Schreibers	GCP	Une colonie majeure de reproduction est installée à St-Césaire sur Siagne (Grotte aux guanos)	Données récentes et valides	Fort
Grand/Petit murin	GCP	Une colonie majeure de reproduction est installée à St-Césaire sur Siagne (Grotte aux guanos)	Données récentes et valides	Fort
Petit rhinolophe	GCP	Plusieurs noyaux de population subsistent localement	Données récentes et valides	Assez fort
Murin à oreilles échancrées	GCP / Naturalia	Plusieurs données attestent de la bonne répartition locale de cette espèce	Données récentes et valides	Assez fort

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.

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).

Localisation des enjeux faunistiques au sein de l'aire d'étude



Légende

Aire d'étude principale
 Habitat de reproduction du Petit duc scops
 Aire d'étude élargie

Source :
Naturalia
Date : 08/09/2016,
Cartographe : Maxime Hébert



f. Bilan des enjeux écologiques

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.

Enjeux concernant la flore

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

Enjeux concernant la faune

Taxons		Statut de protection / patrimonial	Niveau d'enjeu régional	Niveau d'enjeu local
Amphibiens	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
Reptiles	Tarente de Maurétanie	Protection nationale	Faible	Faible
	Cortèges d'espèces communes anthropophiles	Protection nationale LC	Faible	Faible
Avifaune	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)

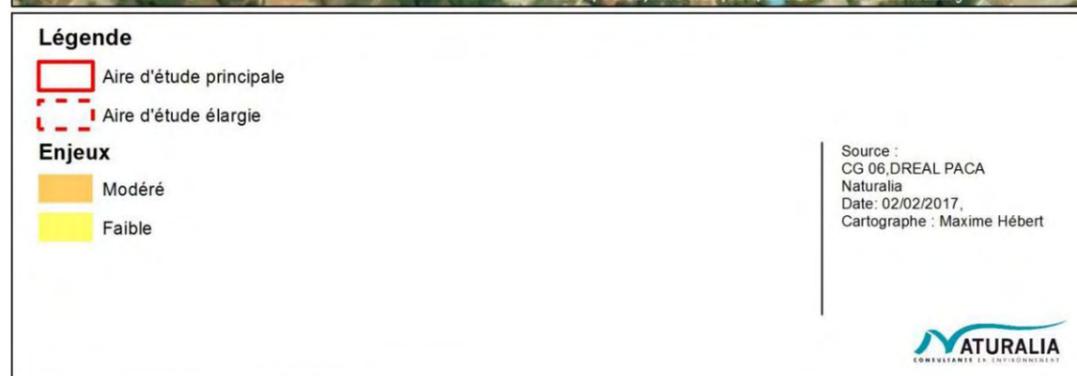
Tableau 11 : Synthèse des enjeux faunistiques au sein de l'aire d'étude

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

Faible
 Modéré
 Assez fort
 Fort
 Très fort

Chemin : N:\PROFES\01\2017\ETUDES\Marne de Peyrache\Bataey V\EN\SIG\B\DFaune.mxd

Localisation et hiérarchisation des enjeux écologiques au sein de l'aire d'étude



Chemin: N:\PROFESSIONNEL\2017\ETUDES\Maire de Peymeinade\Boulevard VNE\SIG\MXD\Enjeux.mxd

2.2. MILIEU HUMAIN

2.2.1. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

A. Démographie et ménages

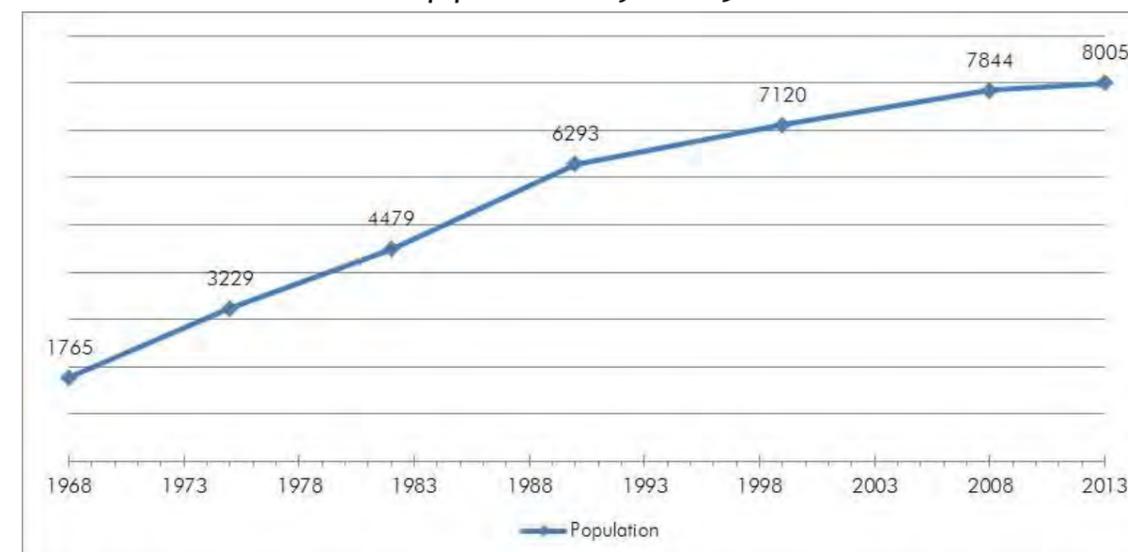
Entre la fin du 19e et le début du 20e siècle, la population de Peymeinade a oscillé entre 476 (en 1881) et 545 (en 1911) habitants selon les périodes. À partir de 1926, la population a commencé à augmenter progressivement pour atteindre 818 habitants en 1954. Depuis, le nombre de Peymeinadois ne cesse de croître de manière très significative, il est au dernier recensement INSEE de 2013 de 8 005 habitants.

Cette croissance s'est faite en plusieurs phases :

- Entre 1968 et 1975, période durant laquelle la croissance du nombre d'habitants a été la plus importante puisqu'il a augmenté de plus de 83%, passant de 1 765 à 3 229 Peymeinadois sur la commune.
- Celles au cours desquelles la croissance s'est située aux alentours de 40% d'augmentation, à savoir entre 1962 et 1968 et entre 1975 et 1990.
- Plus récemment, entre 1990 et 2008, le développement démographique a été moindre du fait d'un ralentissement du rythme de constructions sur le territoire : entre 1990 et 1999, les chiffres de l'INSEE indiquent une augmentation de population de seulement 13%. Entre 1999 et 2008, cette croissance se situe à 10% d'augmentation.

Les derniers chiffres de la population de Peymeinade montrent que la commune a atteint un palier établi autour de 8 000 habitants.

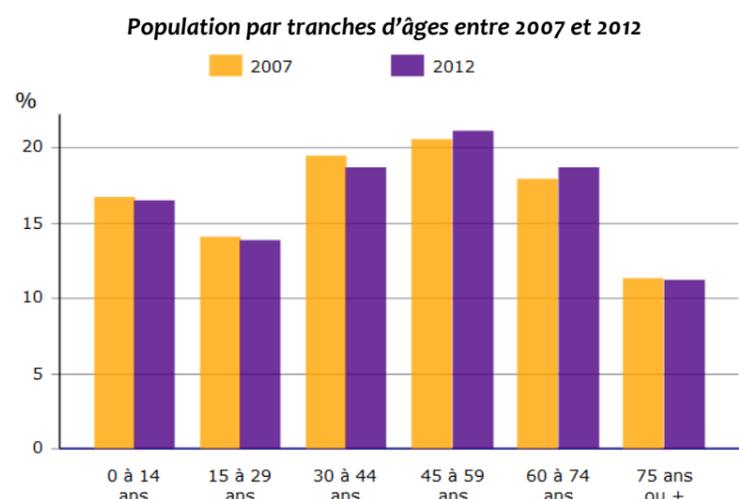
Evolution de la population entre 1968 et 2013 sur la commune



Par ailleurs, la population est caractérisée par une part comparable de jeunes de moins de 30 ans et de personnes âgées de plus de 60 ans (environ 30%) et un peu plus de la moitié (53,6%) des habitants a entre 15 et 60 ans. Plus précisément, les « 15-29 ans » sont les moins bien représentés dans la population Peymeinadoise (13,8%), tranche d'âge dans laquelle un grand nombre de personnes quitte le territoire pour suivre des études

et/ou fonder un foyer ailleurs que sur la commune.

De plus, on constate que 21% des habitants ont entre 45 et 59 ans et que cette population a augmenté entre 2007 et 2012. Cette tranche d'âge correspond à une population en activité arrivant en fin de carrière et dont les revenus sont suffisants pour pouvoir s'installer sur la commune. Cette catégorie de la population est la seule, avec les plus de 60 ans, à avoir connu une augmentation entre 2007 et 2012.



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

En 2013, la commune de Peymeinade compte 3589 ménages contre 3434 en 2008 soit une augmentation de 4,5% en 5 ans. En parallèle, on constate depuis de nombreuses années une tendance à la diminution de la taille des ménages. En 2013, le nombre d'occupants par résidence principale est de 2,2 personnes ; il stagne depuis 1999 et était de 2,9 en 1968.

À l'échelle des Alpes-Maritimes, ce nombre est de 2,1 en 2013 et suit la même dynamique de diminution (il était de 2,7 en 1968).

Ce phénomène de décohabitation des ménages se retrouve à l'échelle nationale et est lié à des dynamiques de modification générale de la société. Par exemple : l'augmentation du nombre de divorces, l'allongement du temps des études, l'augmentation de l'âge de formation des couples, le fait que les femmes ont des enfants plus tard, l'allongement de l'espérance de vie, etc.

Parmi les foyers peymeinadois, les ménages¹ d'une seule personne représentent 31% (1113 ménages) et 66,8% sont des ménages avec famille (2398 foyers). Le pourcentage des ménages d'une personne a augmenté entre 2008 et 2013 de 2 points, tandis que celui des ménages avec famille a perdu 1,8 points.

L'augmentation des foyers d'une personne est le résultat du phénomène de décohabitation évoqué précédemment. Plus précisément, on constate que les foyers de femmes seules sont les plus nombreux.

La commune semble suivre la tendance départementale au niveau de l'évolution des foyers familiaux dont le pourcentage a perdu 1,3 point. Dans le détail, on constate qu'à Peymeinade les couples sans ou avec enfant(s) ont diminué tandis que les familles monoparentales ont augmenté (un lien entre ces deux phénomènes est envisageable dans le contexte sociétal actuel).

¹ Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée soit d'un couple (formé de deux personnes de sexe différent, mariées ou non), avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ; soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

Ménages selon leur composition

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2013	%	2008	%	2013	2008
Ensemble	3 589	100,0	3 434	100,0	8 001	7 824
Ménages d'une personne	1 113	31,0	997	29,0	1 113	997
<i>hommes seuls</i>	399	11,1	395	11,5	399	395
<i>femmes seules</i>	714	19,9	602	17,5	714	602
Autres ménages sans famille	79	2,2	80	2,3	162	164
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	2 398	66,8	2 357	68,6	6 726	6 664
<i>un couple sans enfant</i>	1 068	29,8	1 101	32,1	2 171	2 237
<i>un couple avec enfant(s)</i>	1 000	27,8	973	28,3	3 713	3 701
<i>une famille monoparentale</i>	330	9,2	283	8,2	842	726

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.

En 2013, la moitié (50,2%) des familles est composée de couples sans enfant. Les couples avec enfants sont 24% à avoir 1 enfant, 20,1% à avoir 2 enfants et 5,7% à avoir 3 enfants ou plus. Le nombre de couples avec 1 enfant a augmenté entre 2008 et 2013.

Ainsi, l'évolution de la structure de la population peymeinadoise, notamment vis-à-vis de la diminution de la taille des ménages, devrait induire une demande en logements de moyenne à petite taille (T2-T3) tant pour répondre au taux d'occupation moyen qu'à la hausse du coût de la vie (loyers et accession à prix plus abordables).

Cependant, en raison des phénomènes de familles recomposées et de desserrement familial la demande est plus complexe. Certaines personnes vivent seule une partie du temps mais accueillent leurs enfants une autre partie du temps. Ainsi, il apparaît que le besoin exprimé sur la commune correspond davantage à une demande T3 et T4 à destination des familles.

B. Habitat

La commune de Peymeinade connaît entre 1968 et 2013, au même titre que la population, une forte croissance du nombre de logements (+440%) atteignant ainsi un ensemble de 4381 logements en 2013 répartis comme suit :

- 3585 résidences principales, soit 81,8% du parc total ;
- 380 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 8,7% ;
- 416 logements vacants, soit 9,5%.

L'évolution du parc de logements sur la commune est marquée par :

- Une explosion du nombre de constructions entre 1968 et 1982. À cette période 121 logements étaient achevés chaque année sur le territoire (en moyenne).
- Un ralentissement de ce développement entre 1982 et 1990. Cependant, le rythme des constructions a été maintenu à 101 logements achevés par an.
- Plus récemment, depuis 1990, la création de logements est relativement calme avec une moyenne de 53 constructions par an entre 1990 et 1999, 41 entre 1999 et 2008, et 47 entre 2008 et 2013.

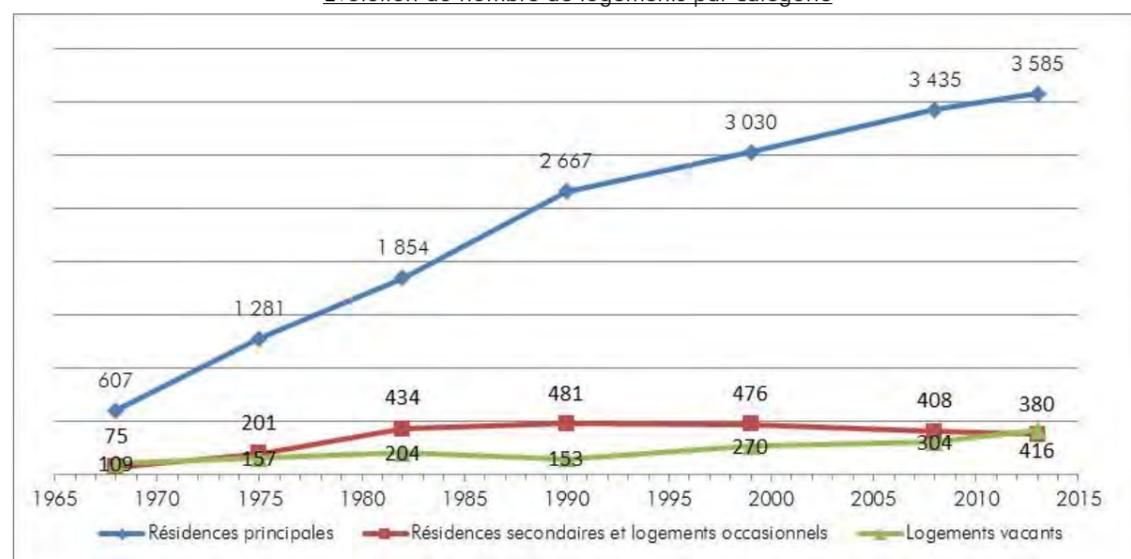
Le parc est dominé par les maisons qui représentent 68,3% contre 31,5% pour les appartements. Le Pays de Grasse connaît une logique similaire mais moins disproportionnée (55,5% de maisons pour 44% d'appartements), tandis que la situation est inversée au niveau départemental (24,4% de maisons pour 74,7% d'appartements). Cette différence vient de la concentration plus importante de logements collectifs à Grasse et sur le littoral.

L'évolution du parc selon les 3 catégories de logements montre que ce sont les résidences principales qui ont fortement augmenté depuis 1968. Les résidences secondaires et les logements vacants restent à des niveaux relativement stables. Il apparaît que le manque de disponibilité foncière pour de nouvelles constructions sur le territoire, et plus généralement sur la Côte d'Azur, a engendré un effort d'économie d'espace via la réalisation de logements collectifs au cours de ces dernières décennies. Dans un même temps, les résidences secondaires, qui ont connu une apogée en 1982 avec l'essor des nouvelles constructions, sont depuis reconverties pour partie en résidences principales (attractivité des populations actives et des retraités).

L'évolution de la répartition des catégories de logements en pourcentage montre une certaine fluctuation entre 1968 et 1990. Depuis, la situation est plus stable. Les résidences secondaires restent sous la barre des 500 unités et représentent depuis 1999 environ un peu plus de 10% du parc. Concernant les logements vacants, on note tout de même une augmentation entre 2008 et 2013.

La situation peymenadoise se distingue de celles du Pays de Grasse et des Alpes-Maritimes concernant le pourcentage de résidences secondaires. En 2013, celui-ci atteint 11,2% au niveau intercommunal (plus élevé que pour la commune) et 23,2% pour le département (largement supérieur au pourcentage communal).

Évolution du nombre de logements par catégorie



Concernant le confort des logements, le nombre de pièces par résidence principale s'élève en 2013 à 3,8 pièces en moyenne. Il est équivalent au niveau intercommunal (3,7 pièces en moyenne) et supérieur au niveau départemental (3,1).

Au cours des dernières années, on assiste simultanément à :

- Une stagnation à un fort pourcentage de la part de logements composés de 5 pièces et plus : 32,1% en 2008 contre 31,3% en 2013, majoritaires sur le territoire ;

- Une baisse ou une stagnation des logements de 4 pièces et moins. Parmi ceux-ci, les 4 pièces constituent néanmoins 25,9% du parc de résidences principales.

La tendance générale s'oriente ainsi vers les très grands logements.

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2013	%	2008	%
Ensemble	3 585	100,0	3 435	100,0
1 pièce	299	8,4	272	7,9
2 pièces	454	12,7	384	11,2
3 pièces	783	21,8	721	21,0
4 pièces	927	25,9	956	27,8
5 pièces ou plus	1 122	31,3	1 102	32,1

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Au 1er janvier 2015, la commune disposait de 302 logements locatifs sociaux (LLS) sur son territoire, ce qui représente 7,8% des 3895 résidences principales.

Ces 302 logements sont répartis en 8 ensembles :

- Le Domaine des Gabres : 104 logements
- La Villa Blanche : 28 logements
- Les Agaves : 31 logements
- Les Moulières : 31 logements
- Le Peyloubier : 28 logements
- Les Vieilles : 40 logements
- Rivierazur : 40 logements
- Villa Amandine : 21 logements

Deux projets sont en préparation le long de l'avenue Boutiny :

- Ilot Funel : programme de 55 logements dont 31 en logements locatifs sociaux (permis de construire délivré)
- Ilot Boutiny Nord : programme de 55 logements dont 22 logements locatifs sociaux

C. Contexte économique territorial

a. Population active et emplois

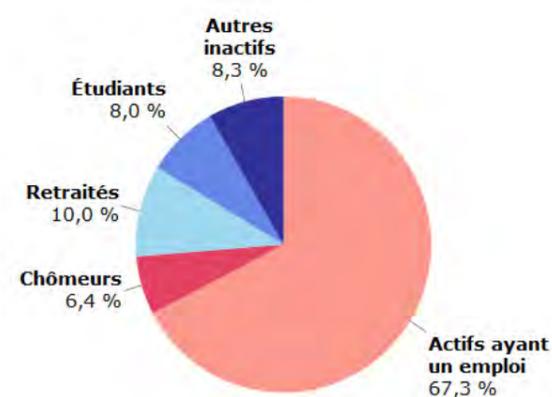
La population des 15-64 ans est composée de 4 854 personnes en 2012 dont :

- Une part d'actifs en augmentation entre 2007 (71,2%) et 2012 (73,7%) du fait de l'augmentation des actifs ayant un emploi. Ceux-ci représentent 67,3% en 2012 contre 64,5% en 2007. À l'inverse, la part de chômeurs (actifs sans emplois) sur la commune a diminué de 0,3 point sur la même période.
- Une part de personnes inactives en diminution en 2012 (26,3%) par rapport à 2007 (28,8%). On compte parmi les inactifs : les retraités et préretraités ; les étudiants, élèves, stagiaires et apprentis ; les autres inactifs à savoir, les femmes au foyer, les personnes sans emploi, etc.

Répartition de la population active (15-64 ans) en 2012

	2012	2007
Ensemble	4 854	4 716
Actifs en %	73,7	71,2
actifs ayant un emploi en %	67,3	64,5
chômeurs en %	6,4	6,7
Inactifs en %	26,3	28,8
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,0	9,4
retraités ou préretraités en %	10,0	9,5
autres inactifs en %	8,3	9,9

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.



b. Taux d'activité et taux de chômage

Avec un taux d'activité (rapport actifs/population en âge de travailler totale) de 73,7% et un taux d'emplois (le rapport actifs ayant un emploi/population en âge de travailler totale) de 67,3% en 2012, Peymeinade présente une situation équivalente à celles des Alpes-Maritimes et de la CAPG. À noter cependant que ces caractéristiques sont plus élevées pour la communauté d'agglomération qui est portée par Grasse.

Le taux de chômage (rapport chômeurs/population active totale) s'établit à 8,8% en 2012 ; il a diminué depuis 2007 où il atteignait 9,3%. Il est inférieur aux taux de la CAPG (11,3%) et du département (12,6%).

c. Les principaux secteurs d'activités et d'emploi

Les catégories socio-professionnelles comptent sur la commune une majorité d'employés (27,2%) et de professions intermédiaires (26,4%). Ensuite, 18,3% des emplois sont occupés par des cadres et professions intellectuelles supérieures, 17,8% par des ouvriers et 9,5% par des « artisans, commerçants et chefs d'entreprises ». Le nombre d'emplois d'agriculteurs exploitants n'atteint que 0,6% des emplois Peymeinadois.

La situation peymeinadoise diffère notamment de celles de la CAPG et des Alpes-Maritimes pour ses proportions plus élevées de professions intermédiaires et de cadres et professions intellectuelles supérieures. Cela peut s'expliquer par la nécessité d'avoir une situation financière relativement aisée pour résider dans la commune (prix de l'immobilier, nécessité d'entretenir une ou deux voitures, etc.).

Entre 2007 et 2012, on constate les évolutions suivantes pour la commune (en nombre) :

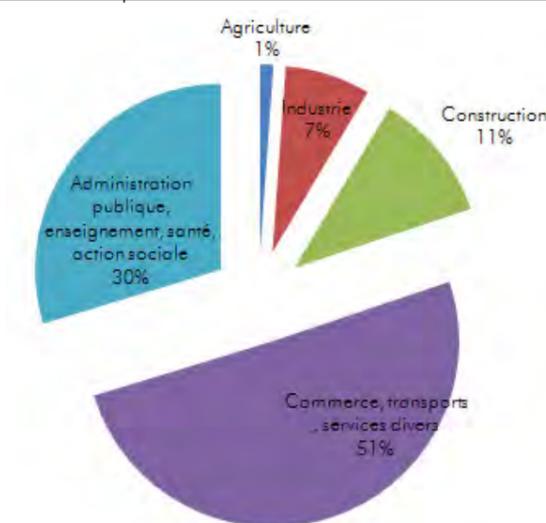
- Une stagnation des ouvriers et des « artisans, commerçants et chefs d'entreprises » ;
- Une diminution des employés ;
- Des augmentations importantes des cadres et professions intellectuelles supérieures (de 541 à 641 personnes) et des professions intermédiaires (de 709 à 923).

Peymeinade compte 1462 emplois. Les secteurs d'activités relèvent du secteur tertiaire pour plus de 81% des emplois : 51% des emplois concernent les secteurs du commerce, des transports et des services divers ; 30% relèvent de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.

Les secteurs de la construction et de l'industrie représentent des parts non négligeables en termes d'emplois : 11% pour le premier et 7% pour le second.

L'agriculture, quant à elle, constitue un secteur quasi absent du paysage économique et en diminution : 5 exploitations agricoles étaient recensées en 2010, contre 7 en 2000 (données Recensement Général Agricole 2010, voir paragraphe dédié à l'agriculture).

Répartition des emplois selon les secteurs d'activités sur la commune



Source : INSEE 2012

g. Agriculture

Les cultures sont à l'origine de la création de Peymeinade qui n'est plus aujourd'hui une commune agricole. Il persiste néanmoins, dans le paysage, au cœur des coteaux Nord, des parcelles complantées d'oliviers attestant de l'oléiculture passée. De manière générale entre les deux derniers recensements agricoles (en 2000 et 2010), on constate un déclin de l'agriculture peymeinadoise. Plus précisément :

- Le nombre de chefs d'exploitations a baissé entre 2000 et 2010, et on constate également un vieillissement de cette population. Le renouvellement de la profession semble être une difficulté.
- En 2010, on ne compte plus de salariés permanents dans les exploitations, ils étaient 4 en 2000. En parallèle, on note que les conjoints aident un peu plus au travail agricole.
- Au niveau des cultures et de l'orientation technico-économique, on constate une baisse de la diversité d'activité des exploitations.
- Peymeinade ne possède pas une identité agricole forte sur un type d'agriculture.

Tableau de synthèse des données issues du recensement général agricole 2010

En 2011, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes recense 5 agriculteurs sur le territoire peymeinadois dont un pour lequel les terrains exploités se situent à Peymeinade mais le siège d'exploitation se trouve sur une commune voisine. Leurs activités relèvent :

- De l'horticulture et de la production de plantes en pot (3),
- Du maraîchage (fruits et légumes) et de la production de champignons de Paris (1),
- De l'élevage Caprin (viande et lait) (3 membres d'une même famille) et Canin (1).

Enfin, la commune est concernée par trois appellations contrôlées, notamment oléicoles, et par quatre indications géographiques protégées :

- L'AOP² « Olive de Nice » - zone côtière
- L'AOC « Pâte d'olive de Nice » - zone côtière
- L'AOP « Huile d'olive de Nice », lié à la production et à la typicité du Cailletier (variété d'olives cultivée dans les Alpes Maritimes, aussi connue sous le nom de « niçoise »)
- L'IGP³ « Agneau de Sisteron » (aucune exploitation sur le territoire)
- L'IGP « Miel de Provence » (aucune exploitation sur le territoire)
- L'IGP « Alpes Maritimes » (vins blanc, rouge et rosé) (aucune exploitation sur le territoire)
- L'IGP « Méditerranée » (vins blanc, rouge et rosé) (aucune exploitation sur le territoire)

Le site de projet n'accueille pas d'activité agricole.

2.2.2. ANALYSE URBAINE

A. Développement de la commune de Peymeinade

Ce qui suit est un commentaire des cartes d'urbanisation historique présentées en pages suivantes.

L'urbanisation de Peymeinade s'est fortement accrue au 18^e siècle et cela jusqu'au 19^e siècle.

Au début du 19^e siècle, existaient le « hameau » de Peymeinade et les hameaux des Jaïsous, des Jacourets et de la Prouveresse. Le territoire était parsemé de quelques bâtis dans les écarts.

Au cours de la seconde partie du 19^e siècle, le développement du quartier Saint-Marc est bien amorcé. À la fin du siècle, dans ce dernier, traversé par la route départementale n°9, est réalisée l'actuelle place Catany, à la suite d'un plan d'alignement de la voie.

Au cours la fin de la fin du 19^e siècle et du début du siècle suivant, la jeune commune se développe et se dote d'une nouvelle école le long de l'avenue Joseph Cauvin, au Sud du village, mais est également traversée par le chemin de fer inauguré en 1890, longeant la RD 2562 et coupant la commune d'Ouest en Est.

Dans la première moitié du 20^e siècle, le village et les hameaux continuent à se développer. Sur l'ensemble du territoire, des constructions nouvelles ont été bâties le long des axes de circulation principaux (chemin des Termes, chemin du Candéou et avenue de Peygros) générant une première étape d'urbanisation. Le quartier de Saint Marc continue à se développer vers l'Ouest.

Le chemin vicinal ordinaire n°6 (actuelle avenue des Jaïsous) a permis de désenclaver les hameaux des Jaïsous et des Jacourets. Le quartier de la Prouveresse est également relié à la RD 2562 par les RD 113/13 (boulevard des Cinq Communes-Avenue de Prouveresse) et à la commune de Grasse par la RD 13. Le Nord de la commune (au Nord de la RD 2562) se trouve être la partie concentrant une urbanisation plus importante, tandis que le Sud, malgré une augmentation du bâti, maintient des caractéristiques agricoles et naturelles (mamelons boisés, lignes de crêtes, etc.).

La commune a connu le plus gros de son développement au cours de la seconde moitié du 20^e siècle, et en particulier au cours des trois dernières décennies. Le quartier Saint-Marc a poursuivi son développement le long de la RD 2562 et de manière plus dense au Nord de cet axe.

L'espace entre le village et ce quartier s'est progressivement rempli d'équipements publics et d'habitations.

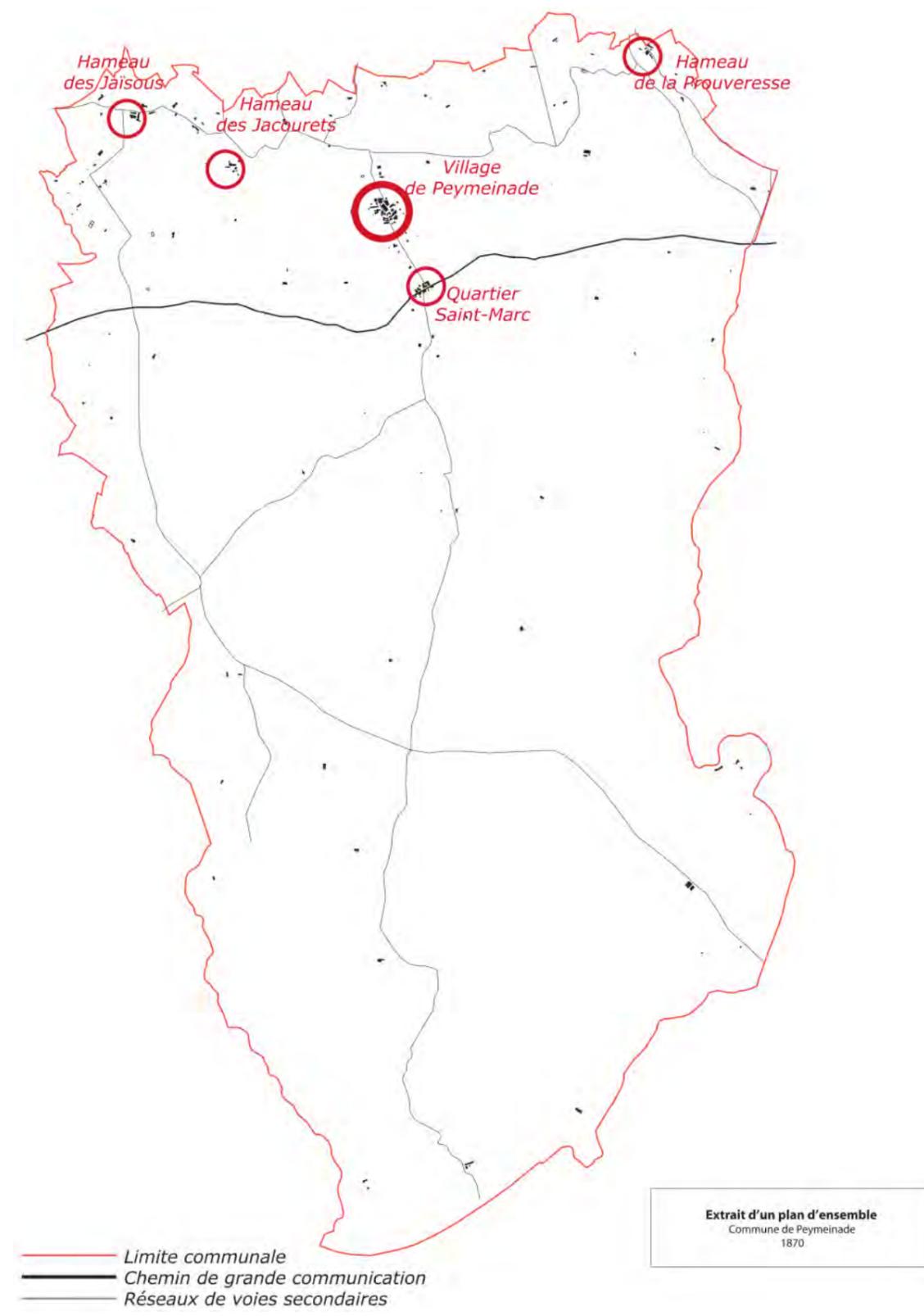
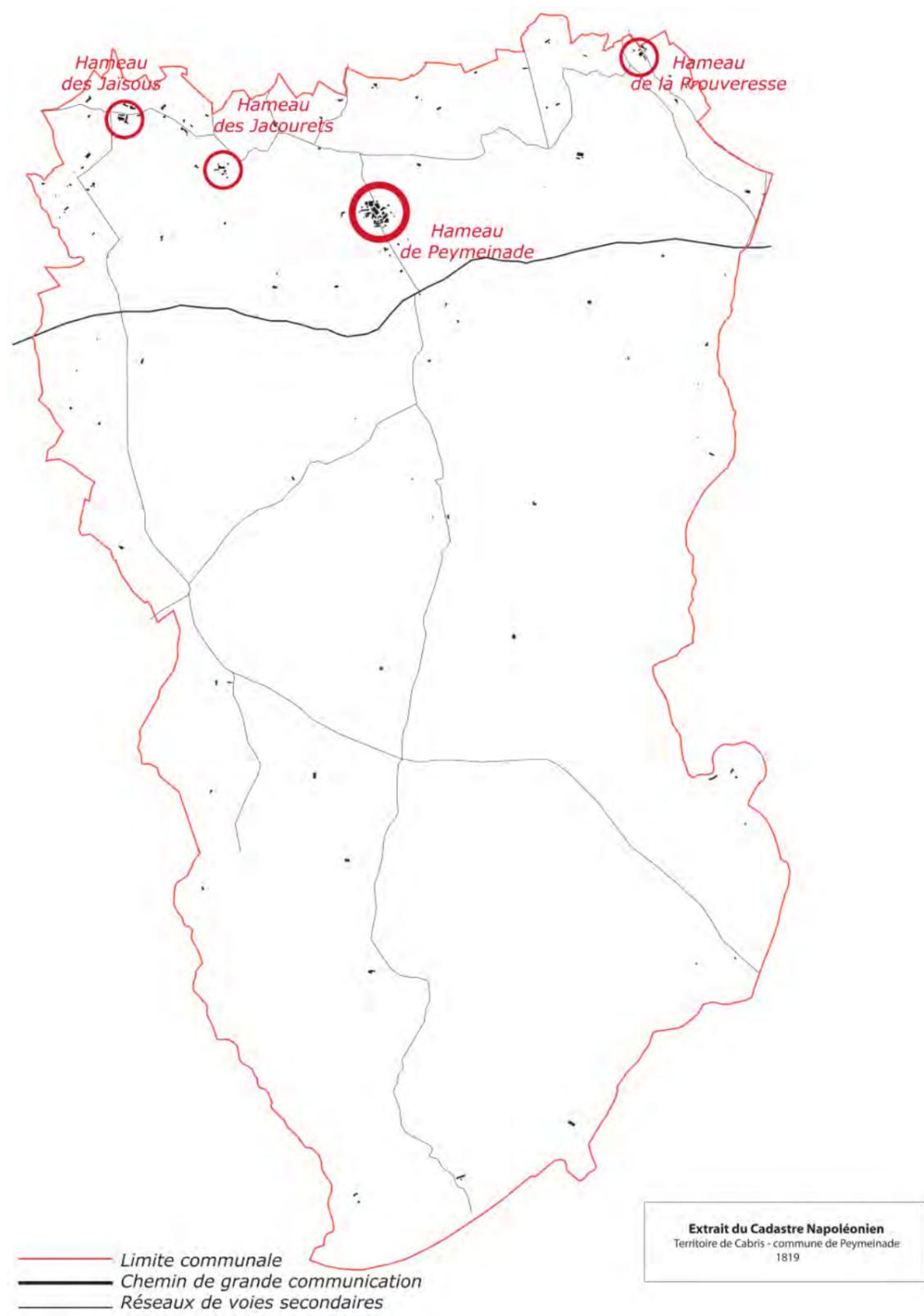
L'agglomération s'est épaissie d'Est en Ouest, au Nord de l'avenue de Boutiny. Les quartiers de la Bléjarde, des Moulières, du Village Neuf, des Bastides de Saint-Marc et de la Cardelle se sont alors densifiés (habitat collectif et mitoyen majoritairement).

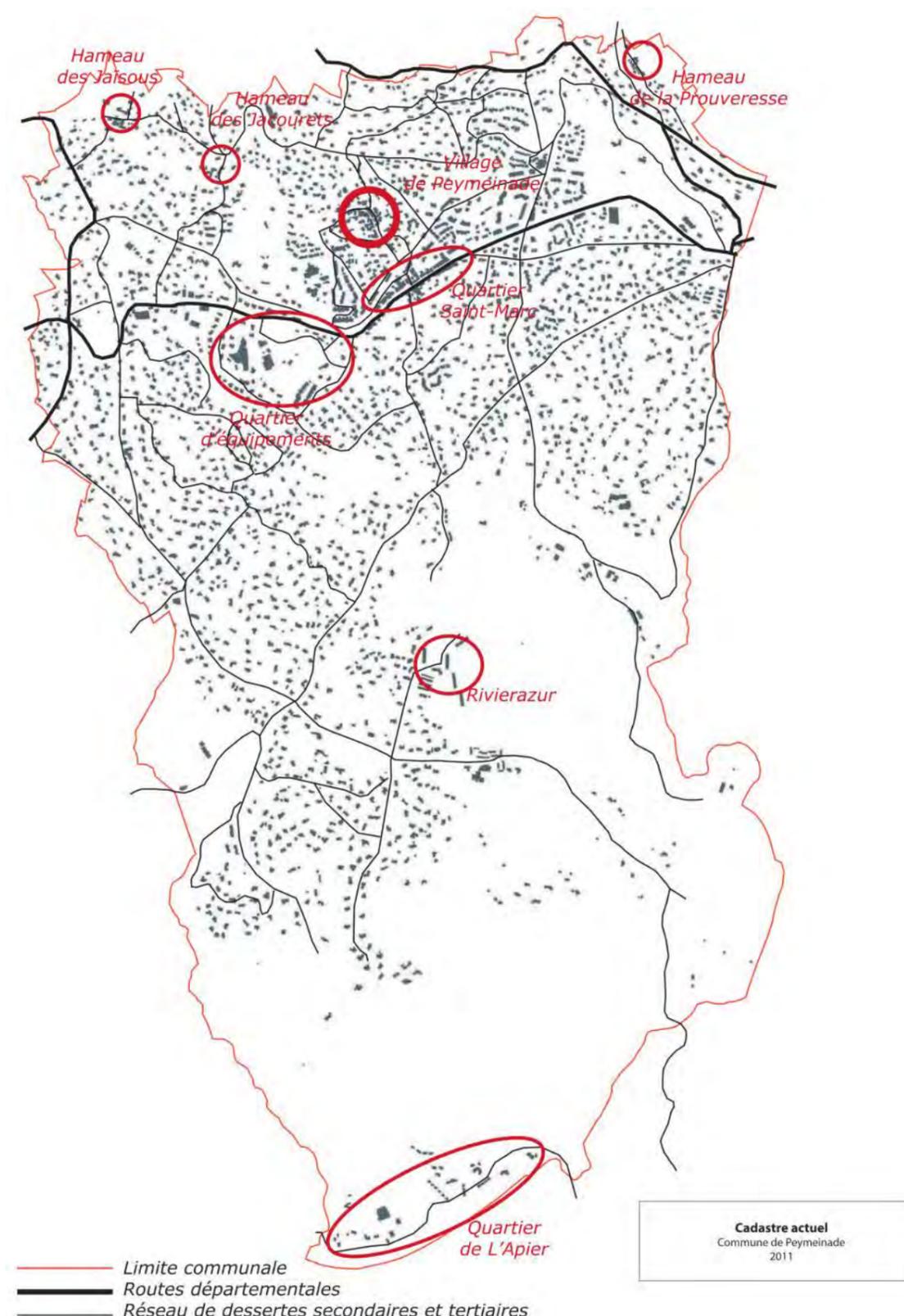
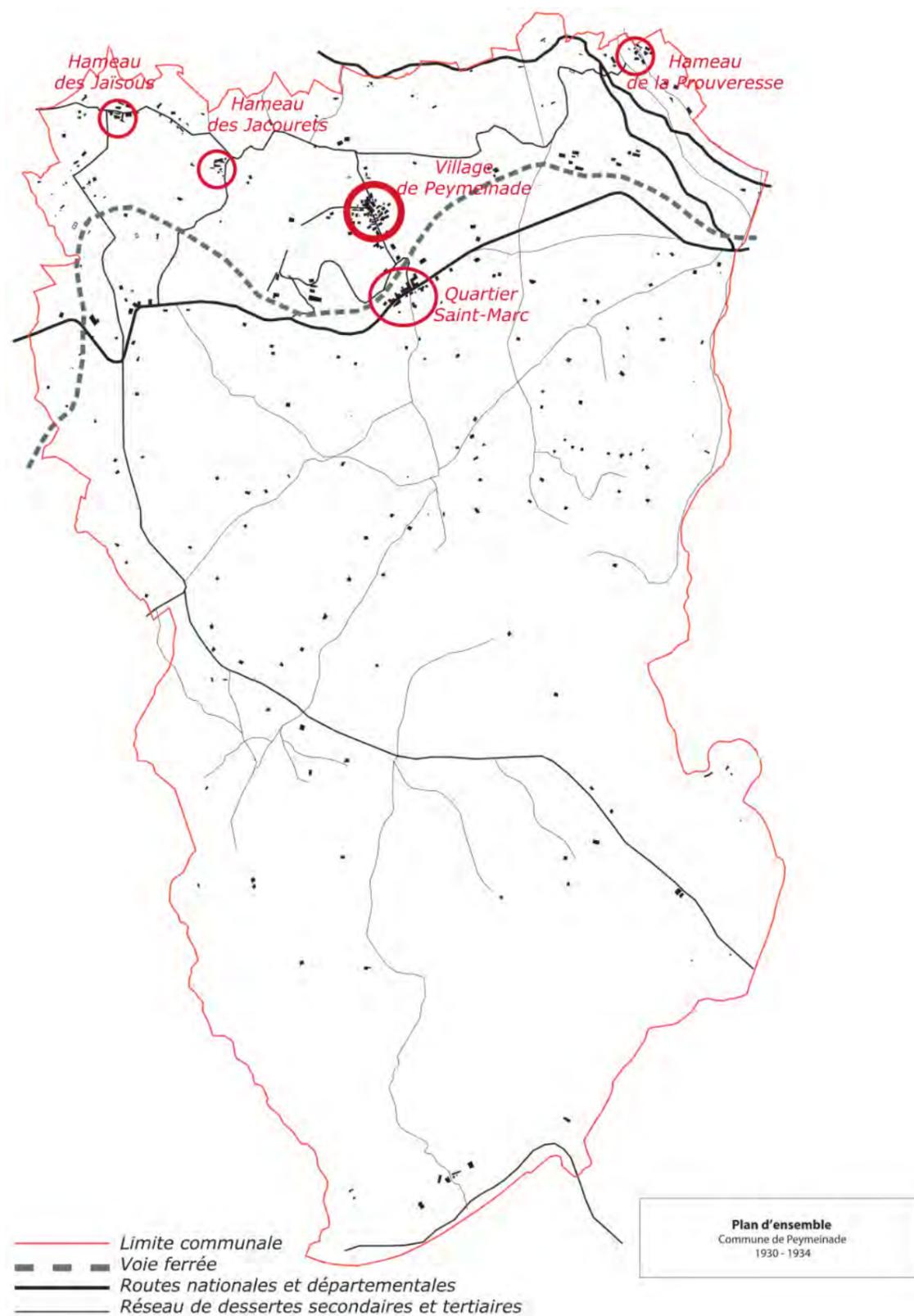
L'ensemble des coteaux Nord a été progressivement occupé par de l'habitat individuel pavillonnaire ne laissant aujourd'hui que quelques espaces non bâtis résiduels (oliveraies, espaces accidentés, fonds de vallons). Au Sud de la RD 2562, les quartiers des Plaines, du Collet de l'Olivier, du Candéou, des Saouves des Bérenguier, le quartier au Sud de Saint Marc, Les Termes, Le Fustier et le mamelon du Picourenc sont également fortement mités par une urbanisation diffuse résidentielle et par des équipements (écoles, complexe sportif, collège, déchetterie, etc.).

L'extrémité Sud de la commune (quartier de L'Apier), accessible seulement depuis la commune de Auribeau-sur-Siagne, a connu au même titre que le reste du territoire une urbanisation importante et l'installation d'une usine de traitement des eaux. En effet, au début du 20^e siècle, ce quartier ne comptait que quelques bâtis, aujourd'hui, il recense près d'une trentaine de résidences.

Peymeinade est passée d'un territoire quasiment inoccupé au XV^e siècle à une commune dont l'urbanisation recouvre près de 67,79 % du territoire (cf. zones urbaines U et NB au titre du POS en vigueur en 2011).

² AOP : appellation d'origine protégée
³ IGP : indication géographique protégée





B. Le site de projet

Le site de projet se présente comme « l'arrière-cour » de la départementale, calme et apaisée. La végétation y est très présente et donne au site des allures de **parc urbain**, d'ailleurs actuellement utilisé comme aire de détente/jeux informelle. Le dénivelé qui marque cet espace lui offre un potentiel d'**aménagement en plateforme ou belvédère ouvrant sur le paysage**.

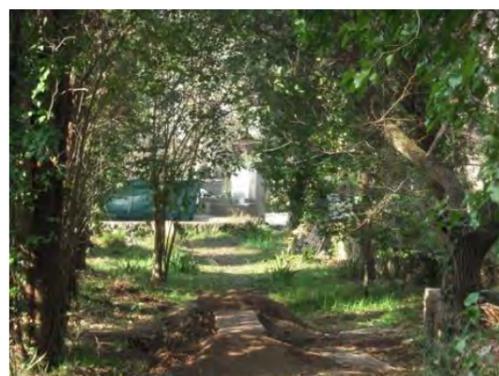
Les tènements fonciers appartenant à la commune donnent au site une importance particulière pour le projet urbain.

Le parking Lebon tient une place majeure dans les usages des peymeinadois. Elle va au-delà de la simple fonction d'aire de stationnement. Même s'il représente le principal lieu de stationnement, sa fonction est plus complexe. **C'est un espace de rencontre** pour les personnes qui l'utilisent ou tout simplement le traversent.

Cet usage s'explique par :

- La gratuité du parking,
- La présence du panneau d'affichage (information sur la vie communale),
- La maison des associations,
- Une ambiance plutôt agréable rendue par la présence végétale.

L'ancien terrain de camping représente un espace descendant vers le chemin de Saint-Marc en une série de terrasses. Il est aujourd'hui occupé par des jardins familiaux.



Espace végétalisé



Ancien terrain de camping



Affichage municipal

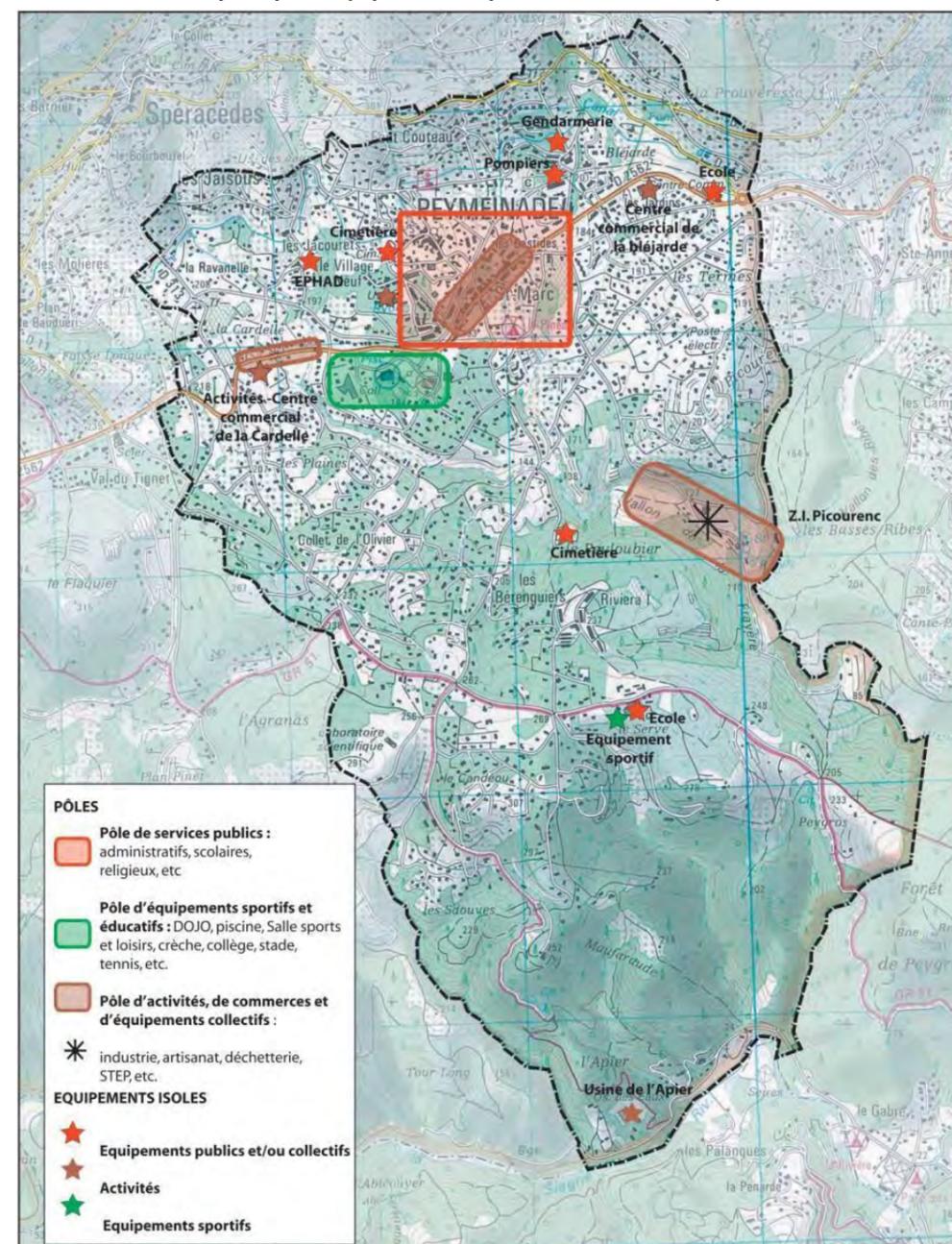


Parking Lebon

2.2.3. ÉQUIPEMENTS

La commune dispose sur son territoire de nombreux équipements et services destinés à la population Peymeinadoise.

Les principaux équipements et pôles d'activités sur Peymeinade



Source fond : IGN Top 25 - 3543 ET

a. Enseignement et petite enfance

Les équipements scolaires présents sur le territoire communal se composent de trois groupes scolaires.

- Le groupe Fragonard – Mirabeau se compose de deux écoles élémentaires pouvant accueillir 107 élèves pour le premier et 99 pour le second, mais également d'une école maternelle de 134 places.
- Le deuxième groupe Frédéric Mistral se constitue d'une école maternelle de 54 places et d'une école élémentaire de 98 élèves.
- Le troisième groupe scolaire Saint Exupéry, accueille 70 élèves au sein de l'école maternelle et 129 dans l'école primaire.

Les équipements scolaires présents sur le territoire communal accueillent 30 classes réparties de la manière suivante :

- L'école maternelle Fragonard accueille 5 classes. L'école élémentaire Fragonard Mirabeau composée de 2 bâtiments accueille 9 classes.
- Les écoles de Saint-Exupéry accueillent 4 classes au sein de l'école maternelle et 6 classes au sein de l'école élémentaire.
- L'école primaire Mistral accueille 2 classes au sein de l'école maternelle et 4 classes au sein de l'école élémentaire.

La commune dispose également d'un collège, Paul Arène, de 655 élèves (23 classes).

En l'absence de lycée et d'établissements supérieurs sur la commune, ces enseignements sont dispensés dans des établissements sur les communes de Grasse, Cannes, Sophia-Antipolis ou Nice.

On recense sur le territoire communal deux crèches collectives, gérées par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, accueillant pour La Poussinière 44 enfants et pour la Villa Daudet 19. La population Peymeinadoise peut bénéficier d'un relais local des assistantes maternelles dépendant du Département.

b. Equipements de santé

La commune dispose d'un accès aux soins relativement complet avec de nombreuses professions médicales et paramédicales représentées : dentistes, infirmiers, kinésithérapeutes-ostéopathes, laboratoires d'analyse, pharmacies, médecins généralistes, ophtalmologiste, orthophonistes, psychiatres et vétérinaire.

L'accès aux services et aux soins hospitaliers n'est pas disponible sur la commune. Néanmoins, le centre hospitalier de Grasse est l'établissement de soins le plus proche (à moins de 10km).

c. Services et équipements funéraires

La commune recense sur son territoire deux cimetières (dans les quartiers dits du village et les Bérengiers).

d. Culture, sports et loisirs

La commune recense sur son territoire un important complexe sportif regroupant diverses activités telles que les arts martiaux, la danse, le badminton, le football, le basket, le tennis, le judo, le karaté, la gymnastique, le volley-ball ou le handball. La commune dispose également de deux équipements culturels : une salle des fêtes dans le quartier Saint Marc et une bibliothèque installée dans l'ancienne mairie, ceux-ci étant sous dimensionnés.

La commune recense de nombreuses associations offrant à la population une multitude d'activités.

De plus, la commune porte une ambition culturelle forte qui se traduit notamment par un projet de salle de spectacle en cours d'élaboration.

2.2.4. PRATIQUES LOCALES

Les usages et pratiques actuels du site sont les suivants :

- Stationnement sur le parking Lebon qui présente une grande capacité à l'échelle du centre-ville et qui est gratuit ;
- Rencontre, échanges entre les usagers du parking Lebon qui constitue un espace d'interactions sociales nombreuses ;
- Utilisation de l'espace vert en friche comme espace informel de respiration, de promenade, à l'écart du milieu urbain.

2.2.5. RESEAUX

A. Réseaux secs

a. Electricité et éclairage public

La zone d'étude est desservie par plusieurs postes de transformation situés en périphérie. Le secteur Sud est alimenté à partir du poste de l'avenue Funel. Il dessert un réseau basse tension qui alimente l'ensemble du secteur sud. Le secteur Nord est alimenté par un poste situé dans le centre ancien.

Un réseau souterrain chemine sous l'avenue Boutiny et sous le chemin Saint-Marc entre la rue de l'Amiral et le chemin du soleil. Le réseau du chemin Saint-Marc est aérien entre le chemin du Soleil et l'entrée de l'ancien camping.

Les postes périphériques interviennent peu dans l'alimentation du secteur d'étude.

L'éclairage public ne couvre pas l'intégralité du site, mais uniquement le parking, la rue Saint-Marc et l'avenue Funel. L'éclairage est vétuste. Leur point de raccordement est le poste de transformation le plus proche.

b. Gaz

Des conduites de gaz passent le long de l'avenue Boutiny et de l'avenue Funle. Cependant, elles ne sont pas suffisamment bien dimensionnées pour accepter un projet de densification sur le site de projet. Un renforcement ou la création d'une canalisation est à envisager.

c. Télécom

La zone d'étude est bien desservie par le réseau télécom. Le réseau principal est situé sous l'avenue Boutiny. Toutefois, il s'agit de réseau aérien bien souvent en accroche sur le réseau électrique. Avec ce dernier, le réseau télécom forme une toile d'araignée nuisible dans le paysage. Le réseau télécom devra donc être déposé et enfouis lors de l'aménagement de la zone.

B. Réseaux humides

a. Eau potable

Le réseau d'eau potable est de la compétence du Service des Eaux du Canal de Belletrud. Le site de projet est desservi :

- Au Nord par deux réseaux en fonte ductile Ø150 et Ø100 sous les trottoirs de l'avenue Boutiny ;
- Au Nord-est, à l'Est et au Sud par un réseau en fonte ductile Ø100 sous le chemin de Saint-Marc et le chemin de Soleil ;
- A l'Ouest par un réseau récent en fonte ductile Ø100 sous le début de l'avenue Funel, puis une canalisation en fonte grise Ø60.

La zone est totalement couverte au niveau incendie grâce à la présence de plusieurs poteaux.

b. Eaux usées

Les eaux usées sont de la compétence du Service des Eaux du Canal de Belletrud.

La capacité résiduelle de la STEP de Picourenc est de l'ordre de 5000 éq.hab, ce qui est suffisant pour réaliser le projet.

Le réseau de transfert principal est situé sous le vallon « Saint-Marc » au Sud du site de projet (PVC Ø200). Les collecteurs desservent parfaitement le site.

Le site de projet est desservi :

- Par un réseau PVC Ø200 sous le chemin du soleil puis un tronçon Ø125 avant de se raccorder à la canalisation du vallon (goulet d'étranglement).
- Par un réseau au Sud sous le chemin Saint-Marc (Ciment Ø160) en mauvais état. La pente sous le lotissement est faible.
- Par un réseau sous l'avenue Funel (Amiante Ø160) en mauvais état.

Le site souffre ainsi de l'ancienneté des canalisations. Des travaux de réfection sont à envisager si ces réseaux servent de points d'évacuation. A l'Est, le réseau peut être potentiellement contraint par un goulet d'étranglement. Le nombre de raccordement va être déterminant pour la réfection ou non de ce réseau

c. Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de compétence communale.

Les eaux de ruissellement s'orientent naturellement vers le vallon de La Frayère qui est l'exutoire de la zone. La zone est très peu assainie au niveau des eaux pluviales. Un réseau primaire existe à l'Est du parking Lebon et se rejette dans un réseau souterrain sous le chemin du soleil qui s'évacue probablement dans le fossé du chemin de Saint-Marc.

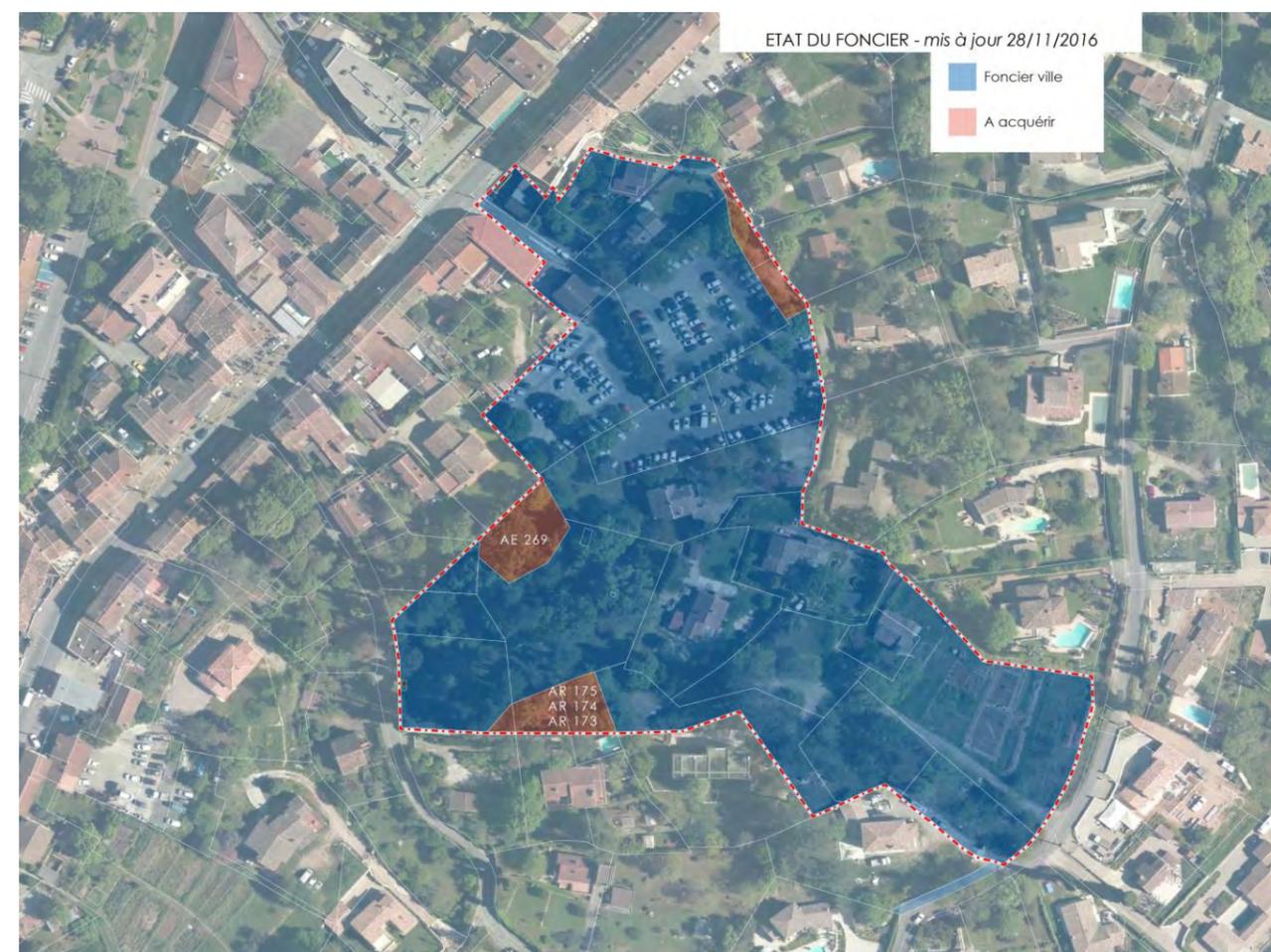
Au Nord, un réseau existe sous l'avenue Boutiny. Il n'est pas utilisable car situé en surélévation par rapport à la zone.

Il n'y a pas de réseau à l'Ouest au niveau de l'avenue Funel.

La densification de la zone va impliquer une imperméabilisation plus importante ce qui va poser la question du stockage des eaux pluviales.

2.2.6. STRUCTURE FONCIERE

La maîtrise foncière publique de l'assiette du projet est quasiment complète. La carte suivante synthétise la situation :



2.2.7. DESSERTE DE LA ZONE D'ETUDE ET TRAFICS

La commune de Peymeinade se situe à « équi-temporalité » des agglomérations de Nice et de Draguignan, avec une heure de trajet. Elle se situe à 10 mn de Grasse, à 30 mn de Cannes mais également du bassin d'emplois de Sophia-Antipolis (hors heure de pointe).

A. Grands axes de communication

Peymeinade se trouve à environ 30 minutes de route de l'autoroute A8 et 10 minutes de Grasse et de gare ferroviaire.

B. Desserte en transports en commun

En termes de mobilité, la forte polarisation de Grasse mais également de Sophia-Antipolis comme générateurs de déplacements (emplois, services, équipements, commerces et administration) entraîne de nombreux

échanges. Un réseau de transports urbains dessert un secteur allant de Cannes à Saint Auban. Ce réseau, mis en place en 2006 en gestion par SILLAGES, dispose de nombreuses lignes desservant la majorité des communes des intercommunalités associées.



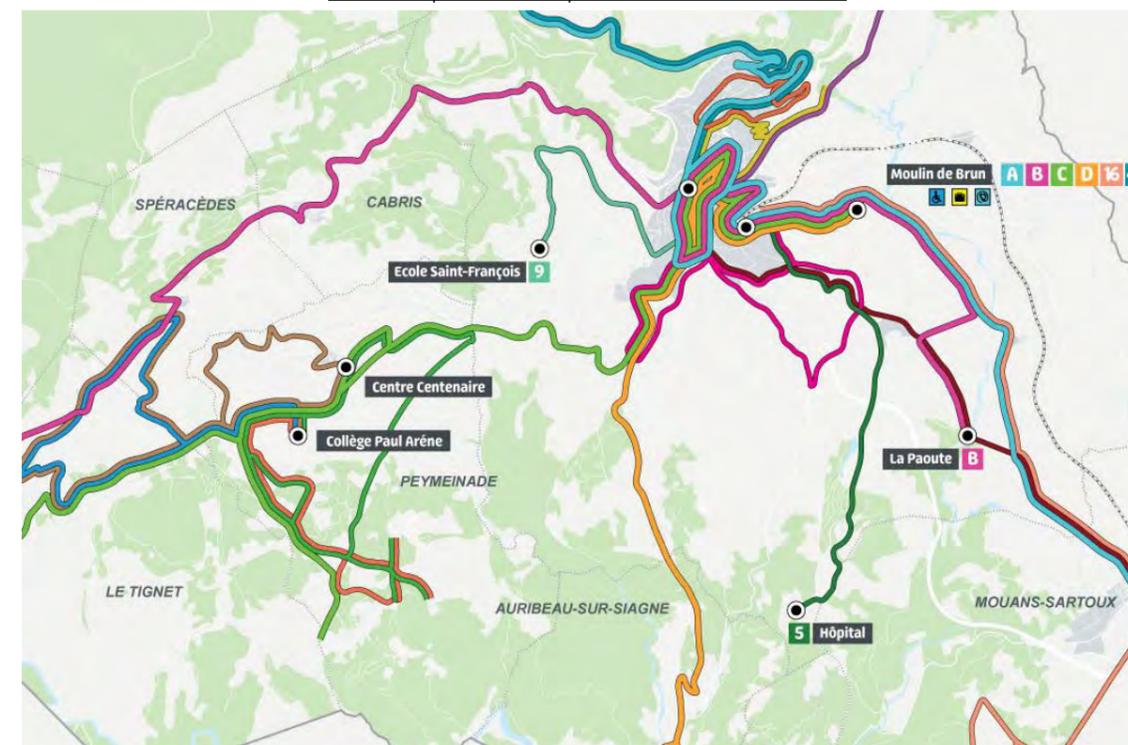
Source : Observatoire des déplacements des Alpes Maritimes – tableau de bord – données 2009 - ADAAM

Organisé par SILLAGES, syndicat mixte - autorité organisatrice des transports, le réseau de transport en commun offre à la commune de Peymeinade les lignes suivantes :

- Ligne B : La Paoute - Moulin de Brun - Gares - Le Thouron M.I.P - Cabris Centre - Spéracèdes Mairie - Saint-cezaire Centre
- Ligne C : Moulin de Brun - Gares - Les Casernes - La Halte - Peymeinade Centre Boutiny - Mossello - Pont de siagne
- Ligne 11 : Collège Paul Arène - Peymeinade Centre Centenaire - Avenue des Termes - St Exupéry - Les Murêts - Collège Paul Arène - Peymeinade Centre Centenaire
- Ligne 12 : Collège Paul Arène - Les Termes - Les Murêts - St Exupéry - Collège Paul Arène
- Ligne 13 : Collège Paul Arène - Peymeinade Centre Centenaire - Les Jaisous - Mossello > Domaine de l'Istre - Spéracèdes Mairie - Collège Paul Arène - Peymeinade Centre Centenaire
- Ligne 14 : Collège Paul Arène - Peymeinade Centre Centenaire - Les Jaisous - Mossello - Domaine de l'Istre - Spéracèdes Mairie - Les Hautes de la frayère - Collège Paul Arène - Peymeinade Centre Centenaire
- Ligne 16s (scolaire) : Cabris - Spéracèdes - Le Tignet - Saint Cézaire - Saint Vallier - Collège Simon Wiesenthal
- Ligne 19s (scolaire) : Pont de Siagne - Domaine de l'Istre - Mossello - Collège Paul Arène
- Ligne 301 (à la demande) : Peymeinade Centre/Les Termes/Candéou/Peygros/Collège Paul Arène/Peymeinade
- Ligne 302 (à la demande) : Peymeinade Centre/Les Jaisous/La Scierie/Spéracèdes/Voie Romaine/Domaine de l'Istre/Collège Paul Arène/Peymeinade Centre
- Ligne 307 (à la demande) : Cabris / Spéracèdes / Peymeinade

Sur la commune, le réseau ne dessert que la partie Nord du territoire. La fréquence de passage est faible au regard de la population résidente.

Extrait du plan de transport en commun SILLAGES



C. Desserte routière rapprochée

a. Réseau routier

Le réseau primaire sur la commune est peu dense. Il se compose de :

- La route départementale n°2562 (Réseau Départemental structurant de catégorie 1) nommée Route de Draguignan sur la moitié Ouest de la commune (de la limite communale jusqu'au centre-ville), et Avenue de Boutiny sur la partie Est de la commune, à savoir du centre-ville jusqu'au rond-point de la Liberté. Elle constitue la voie structurante de la commune de Peymeinade. Au fil du temps et de l'évolution urbaine, la vocation de cette voie de communication a profondément changé. Quasi unique au début du XIXème siècle pour se déplacer sur le territoire, elle est devenue un axe de transit routier majeur au cours du XXème siècle.
- Aujourd'hui elle remplit deux fonctions : assurer le transit routier et desservir la ville en tant que boulevard urbain. Or, l'organisation et l'aménagement de la voie et de ses abords ne permettent pas d'affirmer ce rôle d'axe urbain dont le poids est essentiel dans la qualité de vie communale : largeur de voies, sécurisation des piétons et des accès, circulation des vélos, rythmique, etc.
- De fait, cette voie est le lieu d'une circulation soutenue quasi permanente liée à la densité du trafic routier qu'elle accueille et aux livraisons en centre-ville. La moyenne journalière de véhicules est d'environ 7961 véhicules chaque jour² entre Le Tignet et Peymeinade et en moyenne 20 154 véhicules par jour² entre Peymeinade et Grasse.
- Cette voie est classée comme voie urbaine bruyante par arrêté préfectoral n°2014-33 du 19 mars 2014 induisant une zone « tampon » réglementée.

- La route départementale n°13 ou Boulevard des Cinq Communes qui relie Spéracèdes au giratoire Liberté par les piémonts de Cabris (Réseau Départemental de desserte de catégorie 3). Elle dessert un secteur Nord-Est de la commune uniquement. La RD13 accueille chaque jour en moyenne 5237 véhicules par jour. Ce trafic rejoint celui de la RD 2562 en direction de Grasse.
- La route départementale n°113 dont le rôle principal est de connecter la RD 2562 à la RD 13 sur la partie Est de la commune.

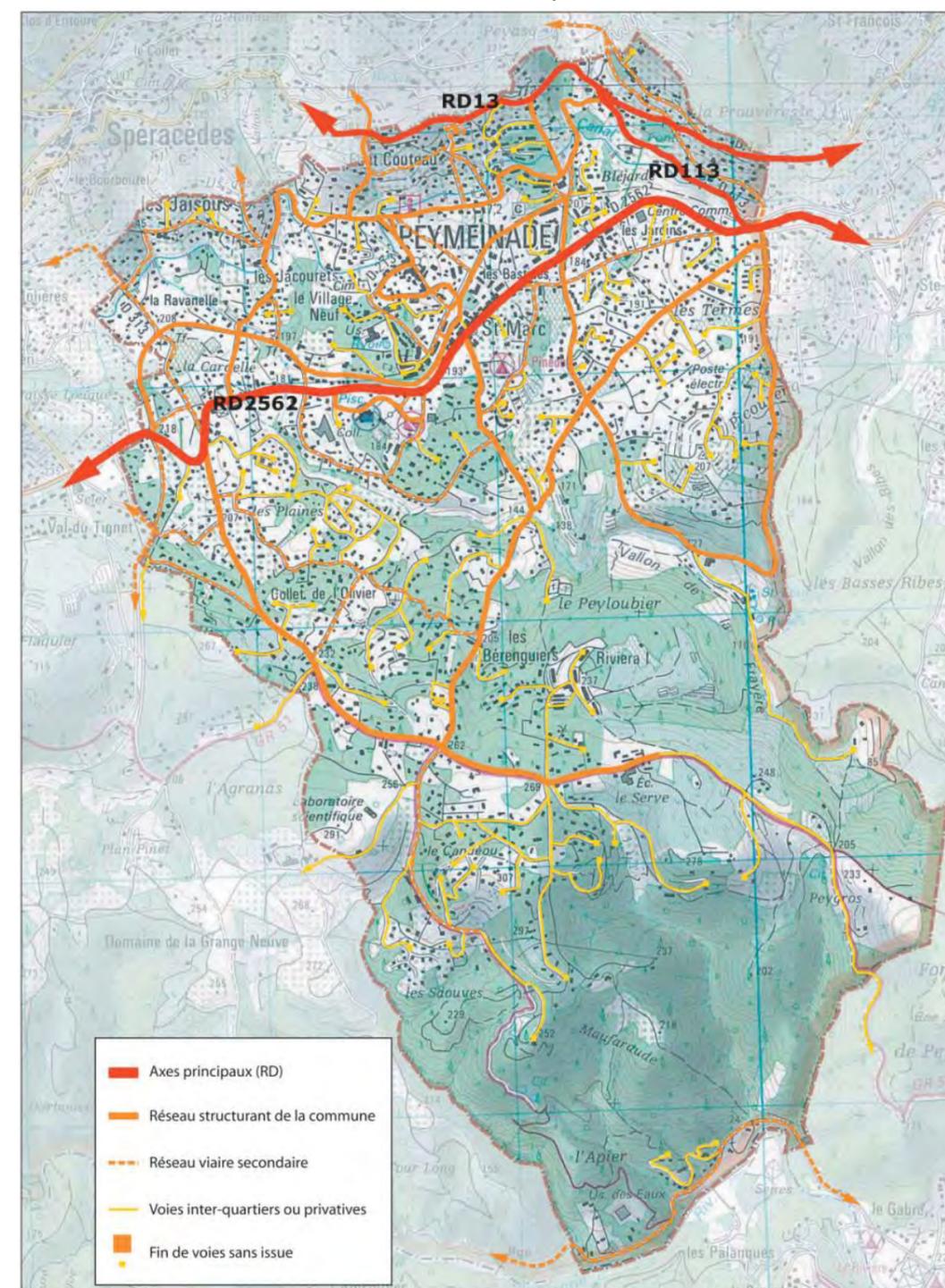
Le site de projet, situé en centre-ville, s'inscrit dans ce contexte. Plus précisément, il est connecté à l'avenue Boutiny par deux voies : l'avenue de Funel qui poursuit vers le Sud du territoire communal et par la voie d'accès au parking Lebon.

Le chemin de Saint-Marc borde le site en limite Sud-est, tandis que le chemin du Soleil longe sa limite Nord-est.

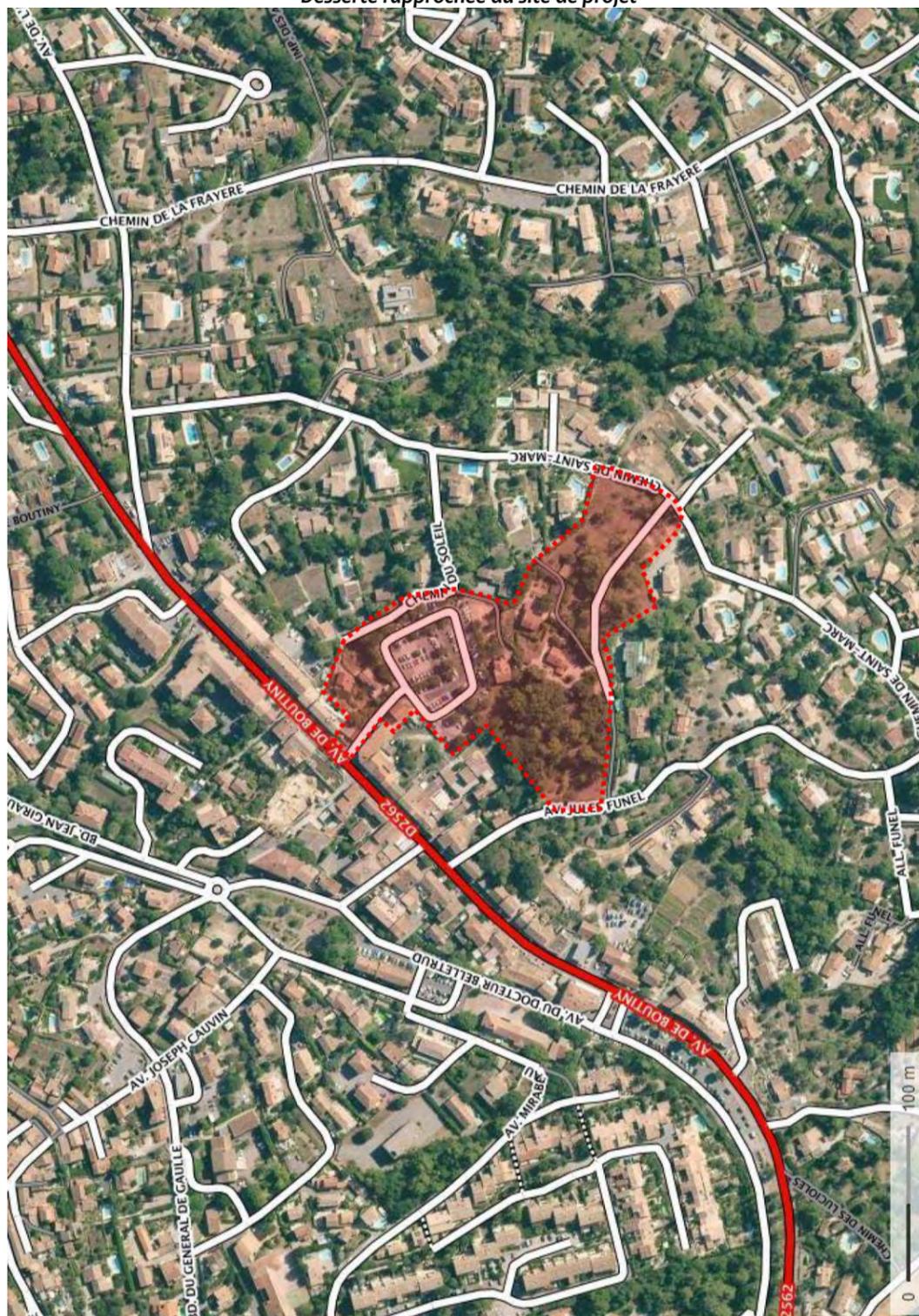
En interne au site, on note la voie de desserte du parking Lebon et une voie située à la limite des terrains de l'ancien camping qui sert aujourd'hui à desservir les habitations existantes.

Le site de projet est ainsi bien connecté au réseau communal et départemental, même si son urbanisation va impliquer l'adaptation des voies d'accès.

Le réseau viaire sur Peymeinade



Desserte rapprochée du site de projet



b. Stationnement public

Le centre-ville de Peymeinade compte de nombreux espaces de stationnement, tous gratuits. Ils sont principalement concentrés à proximité de l'avenue de Boutiny ainsi qu'au Sud du village ancien, aux abords de la mairie. On recense cinq espaces de stationnement hors parkings des groupes scolaires, du complexe sportif, de La Poste, La Cardelle et des rues.

Lieu	Précision emplacement	Nbre de places
Parking Lebon		174
Parking des Anciens Combattants d'AFN	Boulevard De Gaulle à côté de la mairie	22
Parking Emmanuel Bovis	angle Bd De Gaulle/ Av. J. Cauvin	18
Place du Centenaire	Avenue du Dr Belletrud/Rue Mirabeau	63
Parking Mairie		18
Parking complexe sportif	Chemin du Stade	130
Parking Mistral	au-dessus de l'école	30
Parking St Exupéry	au droit du skate park	23
Parking Fragonard	terrain communal face au n°17, chemin du clos	25
Parking St Marc	entre la Route de Draguignan et l'Avenue du Dr Belletrud	63
Parking du Gymnase		70
Parking Salle DAUDET		26
Avenue de Boutiny	places PMR et livraison	4
Avenue Frédéric Mistral	stationnement longitudinal	13
Chemin du Stade	création de stationnement dans le projet de rénovation du complexe sportif (156 places)	
Total places de stationnement		579

Le site de projet comprend le parking Lebon qui joue un rôle important dans l'accès au centre-ville de Peymeinade et à ses commerces. C'est le parking public et gratuit le plus important du centre-ville avec ses 174 places.

D. Desserte deux roues et piétons

L'avenue Boutiny comprend des trottoirs adaptés aux piétons mais pas de piste cyclable. En l'état actuel, les voies internes au site de projet sont moins fréquentées et les véhicules y circulent au pas ; elles se prêtent bien à un partage de la voirie avec les modes doux de déplacement.

2.2.8. PATRIMOINE CULTUREL

Aucun élément patrimonial, ni aucun site archéologique n'est répertorié sur le site d'étude.

2.2.9. DOCUMENTS D'URBANISME ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

A. La Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes (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 (cf. ci-après).**

→ Les espaces paysagers sensibles urbanisés, en général, de façon peu dense qui tiennent une place importante dans la perception du paysage. Leurs caractéristiques spécifiques : 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 (cf. ci-après).**

→ 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 de transport

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).

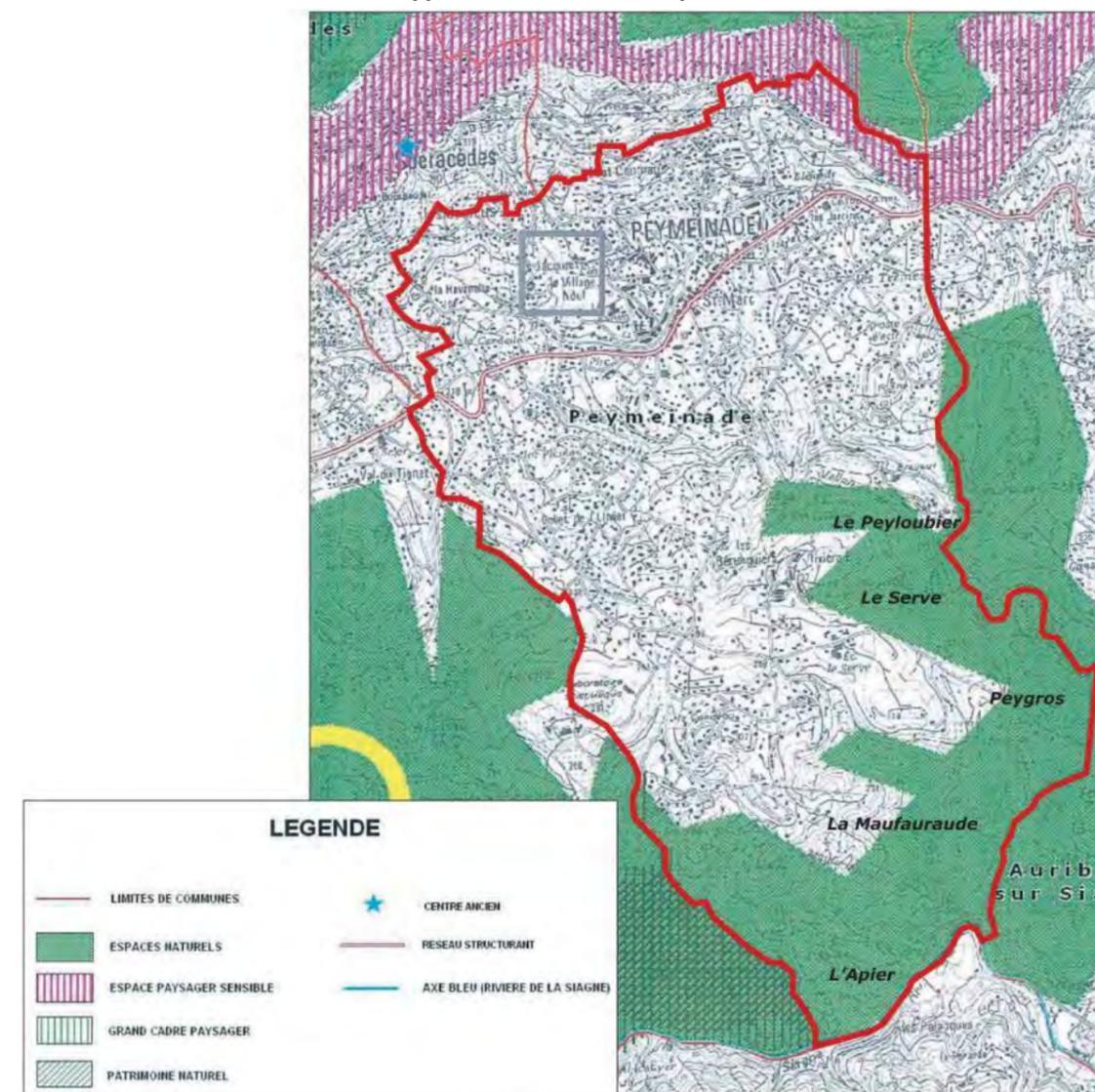
➤ **Pour Peymeinade, la RD2562 est repérée comme « Voie principale ».**

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 identifiée 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.

Carte d'application de la DTA des Alpes Maritimes



Source : PAC/DDTM 06

B. Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Le périmètre du SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes a été arrêté par le préfet le 23 mai 2007. La carte ci-dessous représente ce périmètre. À noter que depuis le 1^{er} janvier 2014, les communes de Aiglun et Sallagriffon ont rejoint la CC des Alpes d'Azur ; Aiglun ne fait donc plus partie du périmètre du SCoT.

Le SCoT concerne 28 communes, allant du bassin de vie Cannes-Grasse jusqu'au haut-pays, soit un territoire de quelques 60 000 hectares et près de 250 500 habitants. Son élaboration a été prescrite en novembre 2008. Le syndicat mixte du SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes est le maître d'ouvrage de cette procédure (chargé de l'élaboration du SCoT, de son approbation, ainsi que de son suivi et de sa révision).

Le syndicat mixte du SCoT'OUEST fait suite au Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation (SIEP) de l'agglomération Cannes-Grasse-Antibes.

Le périmètre du SCoT'OUEST a été sélectionné par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable parmi 12 SCoT expérimentaux en raison de la prise en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement. Cette sélection émane plus particulièrement du fait que le territoire réunit plusieurs entités géographiques majeures : le littoral, la montagne, les milieux urbains, périurbains et ruraux.

La procédure d'élaboration du SCoT est en cours avec la définition du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) et du DOO (document d'orientations et d'objectifs).

C. 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 devrait être approuvé à la fin de l'année 2016 pour une période d'action de 6 ans de 2017 à 2023.

D. Plan de déplacements 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

E. Le Plan d'Occupation des Sols de Peymeinade

L'urbanisme de Peymeinade est actuellement réglementé par un POS mais une procédure d'élaboration d'un PLU est en cours (cf. titre suivant).

Dans le POS, le site de projet n'est pas identifié comme tel mais les parcelles sont classées en zones UC et UD d'habitat diffus.

F. Le futur Plan Local d'Urbanisme de Peymeinade

Le PLU de Peymeinade a été arrêté le 5 octobre 2016. Il classe le site de projet en zone à urbaniser 1AU encadrée par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1.

a. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD du PLU arrêté comprend 7 orientations générales :

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

Le projet communal d'aménagement et de développement durables vise à conforter le rôle de Peymeinade en tant que pôle structurant du moyen-pays grassois. Pour ce faire, la commune s'appuiera notamment sur l'aménagement d'un cœur de ville fédérateur et attractif.

Combinant logements, activités et équipements publics, cet aménagement aura un rayonnement supracommunal.

Ce projet fondamental pour la commune participera à répondre aux enjeux intéressant l'ensemble du territoire communal, dont le renforcement du tissu économique, la diversification de l'offre en logement et la valorisation du cadre de vie et du patrimoine (bâti et non bâti).

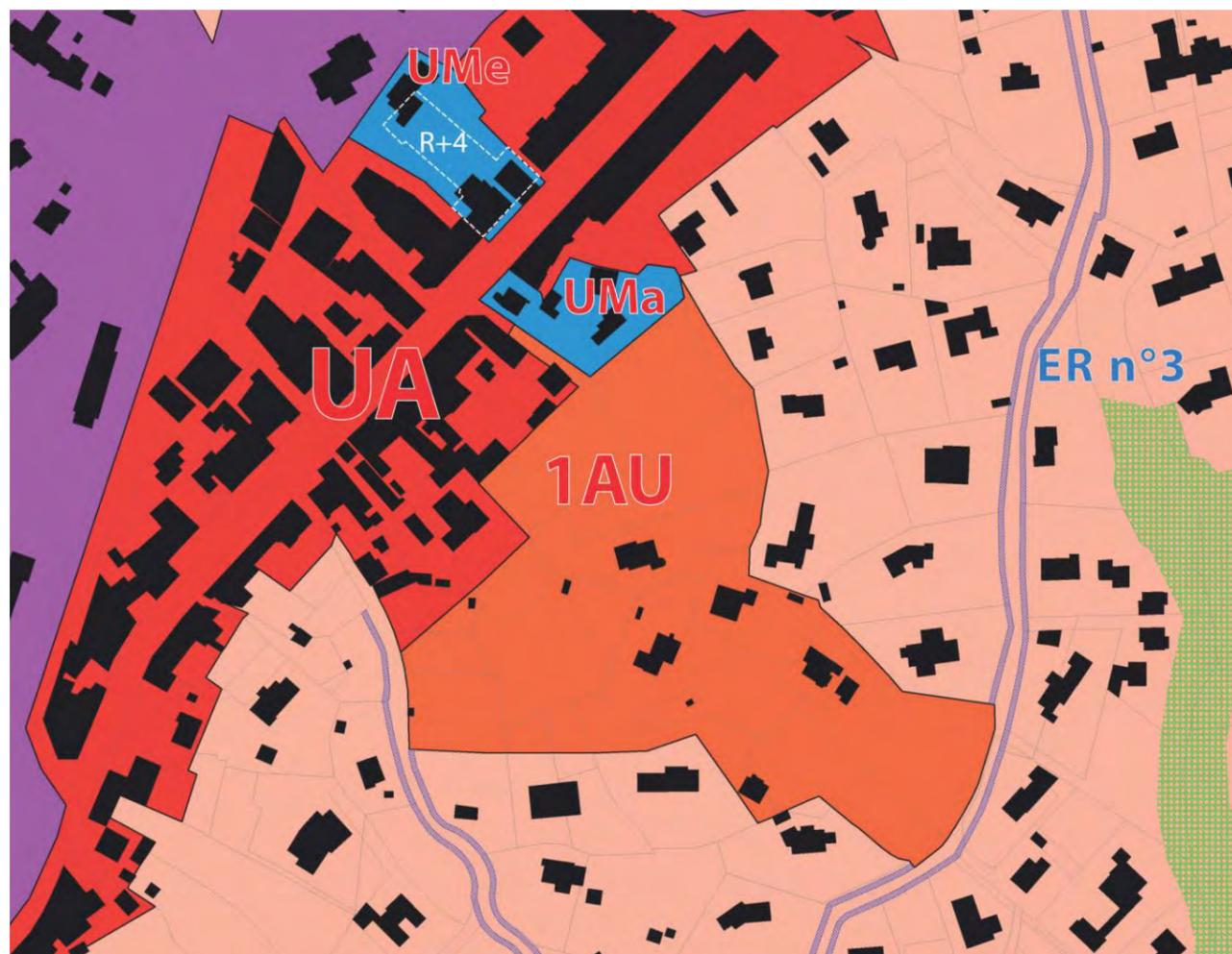
b. Le zonage, le règlement et l'OAP n°1

Le projet d'aménagement du centre-ville fait l'objet d'un encadrement réglementaire à travers le PLU. En partie Nord du périmètre de ZAC, le zonage et le règlement UMa imposent la réalisation d'un programme de

logements composé à 100% de logements sociaux répartis en 30% de PLAI et 70% de PLUS.

Pour le reste du périmètre de ZAC, le zonage et le règlement 1AU précise :

- Les constructions autorisées (habitat et activités ou équipements liés) ;
- L'objectif de réalisation de logements sociaux à atteindre ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères à respecter ;
- Les besoins en stationnements voitures et vélos ;
- Les conditions de desserte par la voirie publique et les réseaux techniques.
- Extrait du zonage du PLU



De plus, la zone 1AU est encadrée par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1. Celle-ci retranscrit réglementairement les principes généraux d'aménagement poursuivis par la commune :

« L'espace Lebon et ses abords constituent le cœur du projet de requalification du centre-ville. L'aménagement de cet espace s'inscrit ainsi dans un projet plus global s'étendant jusqu'au vieux village au Nord.

L'espace Lebon réaménagé doit constituer un espace public central et fédérateur en lien avec le reste du centre-ville et les quartiers alentours.

Des maillages piétons sont ainsi créés au sein et depuis ce nouveau quartier.

L'organisation de l'espace Lebon permet d'offrir des logements de qualité exposés au Sud et profitant de vues sur le grand paysage.

La composition urbaine des bâtiments ainsi que les commerces et services en rez-de-chaussée s'organisent autour d'un nouvel espace public.

L'aménagement du secteur de l'ancien camping par des maisons de ville permet d'ouvrir une nouvelle connexion avec le chemin de St Marc et une bonne insertion de ce nouveau bâti.

La zone de stationnement actuelle est augmentée. Elle est rationalisée sur le niveau en surface sous lequel est ajouté un 1/2 niveau partiel.

Au-delà du périmètre de l'OAP, l'avenue de Boutiny est requalifiée et apaisée entre les carrefours avec l'avenue Funel et l'impasse Lebon.

Ces derniers sont recomposés afin d'amplifier l'espace public et rendre plus lisible et accessible le cœur du projet.

L'espace Lebon est structuré par des constructions qualitatives abritant logements, activités et services en rez-de-chaussée.

La partie Sud de l'espace Lebon reste ouverte afin d'accentuer la notion d'espace et offrir une transition agréable avec les villas existantes.

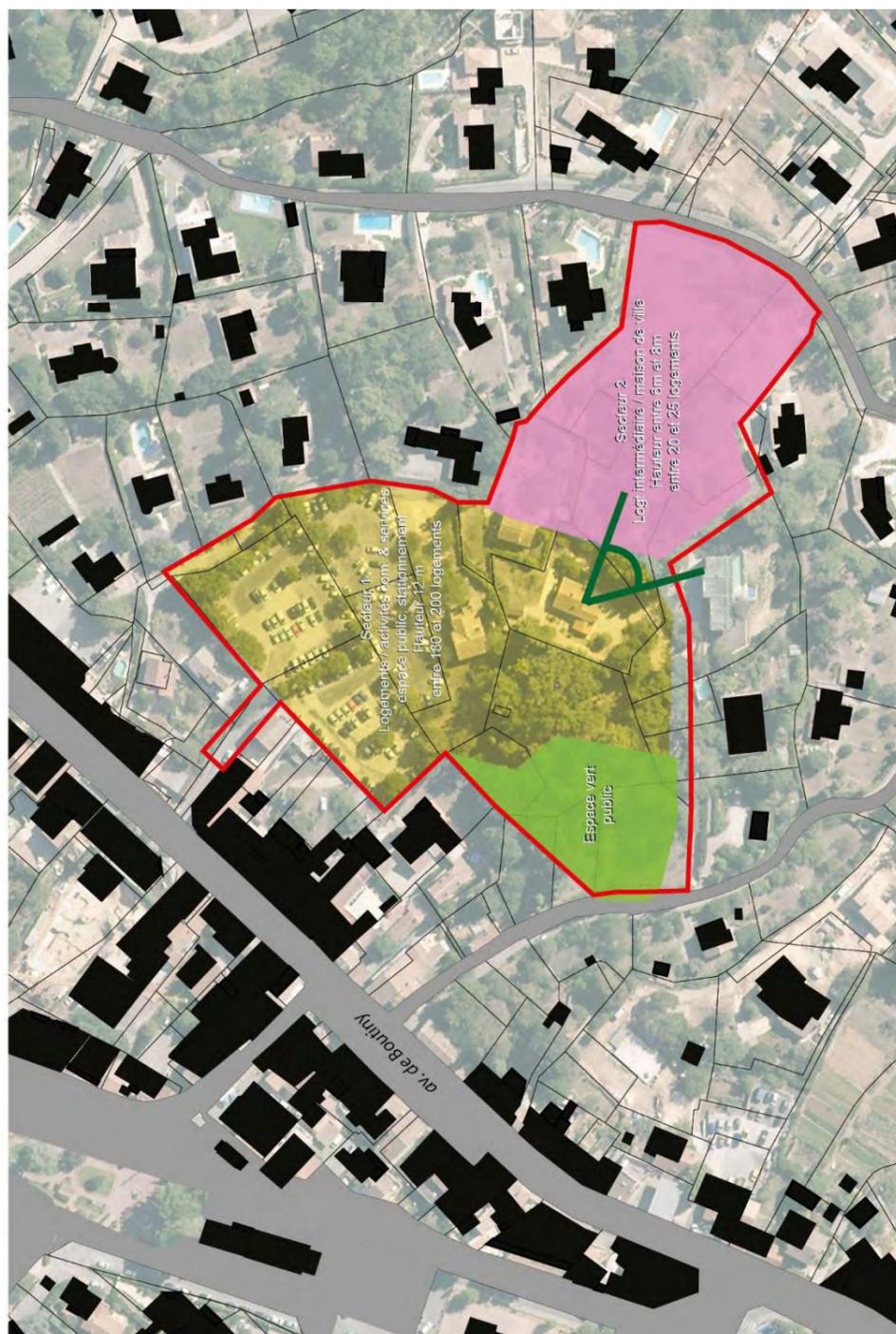
Un parc urbain est prévu dans la partie Sud afin de valoriser la qualité du site existante, d'offrir un nouvel espace public aux habitants et de créer un environnement de qualité pour les futures constructions tout en étant directement relié au centre-ville de Peymeinade. »

Elle définit également les objectifs programmatiques attendus sur la zone :

« L'opération comporte :

- Entre 200 et 220 logements dont :
 - Secteur 1 :
 - Environ 60 logements en résidence seniors ;
 - Au moins 30% des logements seront des logements locatifs sociaux. Des logements intermédiaires (accession aidée) seront également inclus ;
 - 40% au plus seront des logements en accession libre.
 - Secteur 2 :
 - Environ 20-25 logements individuels intermédiaires en partie Sud (maisons de ville) ;
- Des locaux pour équipements et services publics de l'ordre de 500 m² de surface de plancher (police municipale, associations, office de tourisme) ;
- Des locaux d'activité commerciale et de services situés en rez-de-chaussée pour une surface de plancher estimée à environ 2000 m². Des services à la personne (santé, professions libérales, etc.) pourront compléter l'offre.
- Une place ouverte sur le Sud accompagnée d'un parking gratuit de 200 places dont environ 80 places semi-enterrées ou en souterrain, le reste en aérien. Une zone de livraison sera également créée. »

Orientation d'aménagement et de programmation du PLU



Périmètre d'application de l'OAP

échelle : 1 / 2 500



2.2.10. AMBIANCE SONORE

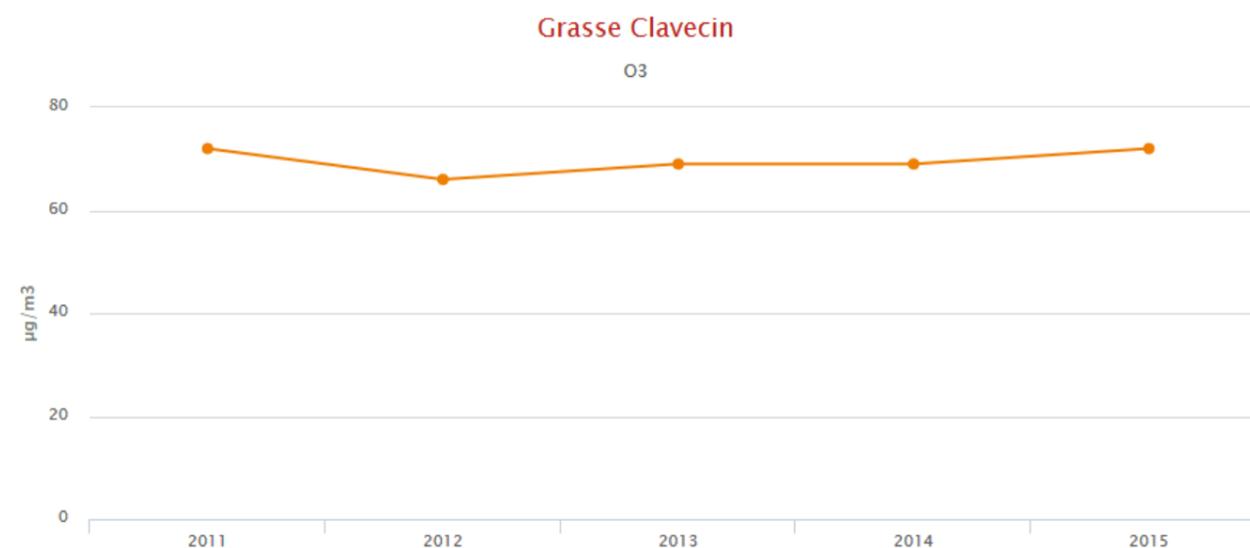
L'avenue Boutiny est génératrice de bruit et le tronçon correspondant au centre-ville est classé en catégorie 4 avec une largeur du secteur de nuisance de 30 m. La majorité des logements est implantée en arrière du front bâti existant. Le projet est principalement sujet aux émissions sonores du boulevard Jean Guigues (D119) classée en catégories 3.

2.2.11. QUALITE DE L'AIR

Source : AirPACA

La station de contrôle de la qualité de l'air la plus proche de Peymeinade est située à Grasse Clavecin. Elle est de type « urbaine » et est installée sur le parking du Casino de Grasse à 356 m d'altitude. Elle mesure uniquement le niveau d'O₃. L'O₃, ou ozone, est le polluant secondaire majeur qui se forme par l'action des rayons ultraviolets du soleil sur les polluants primaires que sont les oxydes d'azote, les composés organiques volatils et le monoxyde de carbone. C'est un polluant chimique présent au niveau du sol : on parle d'ozone troposphérique que l'on distingue de l'ozone stratosphérique.

Les relevés de mesure montrent des taux stables depuis plusieurs années. Sur une année, on constate des niveaux de pollution à l'ozone plus élevés en période estivale du fait de la plus forte action du rayonnement solaire. Cependant, ces taux sont supérieurs à la valeur cible fixée à 26 µg/m³, du fait du fort trafic routier et l'action forte du soleil.





Les territoires comme la commune sont particulièrement exposés aux polluants issus des transports routiers tels que les particules fines, les oxydes d'azote, le benzène, le cadmium, le nickel, le plomb et le monoxyde de carbone.

Le site de projet est situé à proximité de l'avenue Boutiny qui accueille un trafic important et qui est donc source de pollution.

2.2.12. POLLUTION DES SOLS

La base de données BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service) ne recense pas de site industriel ou d'activité de service sur le site de projet.

La base de données BASAOL ne recense aucun sol pollué ou potentiellement pollué sur le territoire communal.

2.2.13. DECHETS

L'enlèvement et la valorisation des déchets ménagers sont confiés au Syndicat Mixte d'Élimination des Déchets (SMED). La première compétence du SMED est d'assurer sur son périmètre :

- Le traitement des déchets ménagers et assimilés ainsi que les opérations de transport, de stockage et de tri qui s'y rapportent ;
- La création et la gestion de quais de transfert de déchets ;
- La création et la gestion de déchetteries.

La seconde compétence est de créer et de gérer des sites de traitement de déchets (Centre de Valorisation Organique du Broc et son centre de tri de collecte sélective, Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux de Massoins) ainsi que tout équipement nécessaire au traitement des déchets ménagers et assimilés.

Des points d'apport volontaire sont implantés dans les quartiers de la commune. Ils permettent le dépôt des ordures ménagères et le tri sélectif (papiers, emballages plastiques, verres) dans les colonnes implantées à cet effet.

La zone d'activités de Picourenc accueille la déchetterie gratuite du Picourenc (équipement SMED).

2.2.14. ÉNERGIES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE

A. Soleil

La situation et le climat de la commune de Peymeinade lui confèrent un important potentiel à l'exploitation du soleil et de l'ensoleillement. Dans ce cadre, la commune dispose d'un nombre important, vis-à-vis du département, de certificats délivrés en 2006 et 2007 pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

La commune recense, depuis 2007, 128 dépôts de dossiers pour l'installation de panneaux solaires dont 125 ont été accordés. Nous pouvons considérer que près de 125 logements sont équipés, soit près de 3% du parc de logements.

B. Bois

L'industrie liée à la filière bois-énergie est assez développée dans le département. Plusieurs sites internet en font la promotion, recensent les fournisseurs et aident les particuliers et professionnels à se fournir, trouver des systèmes adaptés, etc.

Pour Peymeinade, on recense ainsi :

- 10 fournisseurs de bûches ;
- 7 fournisseurs de briquettes de bois densifié ;
- 10 fournisseurs de granulés ou pellets ;
- 4 fournisseurs de plaquettes.

C. Vents

Le Schéma régional éolien (SRE), annexé au Schéma régional climat-air-énergie (SRCAE), classe la commune de Peymeinade en zone favorable à l'étude des projets éoliens, c'est-à-dire que le territoire, dans les analyses du SRE, n'est pas concerné par des enjeux paysagers et environnementaux ou des contraintes techniques qui excluent l'implantation d'éoliennes. Cependant, les vitesses de vents sur le territoire communal sont inférieures à 5,5 m/s. Le développement de l'éolien est donc limité.

D. Réseaux eaux usées

Le réseau d'eaux usées peut être utilisé comme source d'énergie. Il faut cependant vérifier quelques paramètres : diamètre supérieur à 400 mm, débit du réseau supérieur à 15 l/s et besoins annuels supérieurs à l'équivalent de 130 logements neufs.

2.3. PAYSAGE

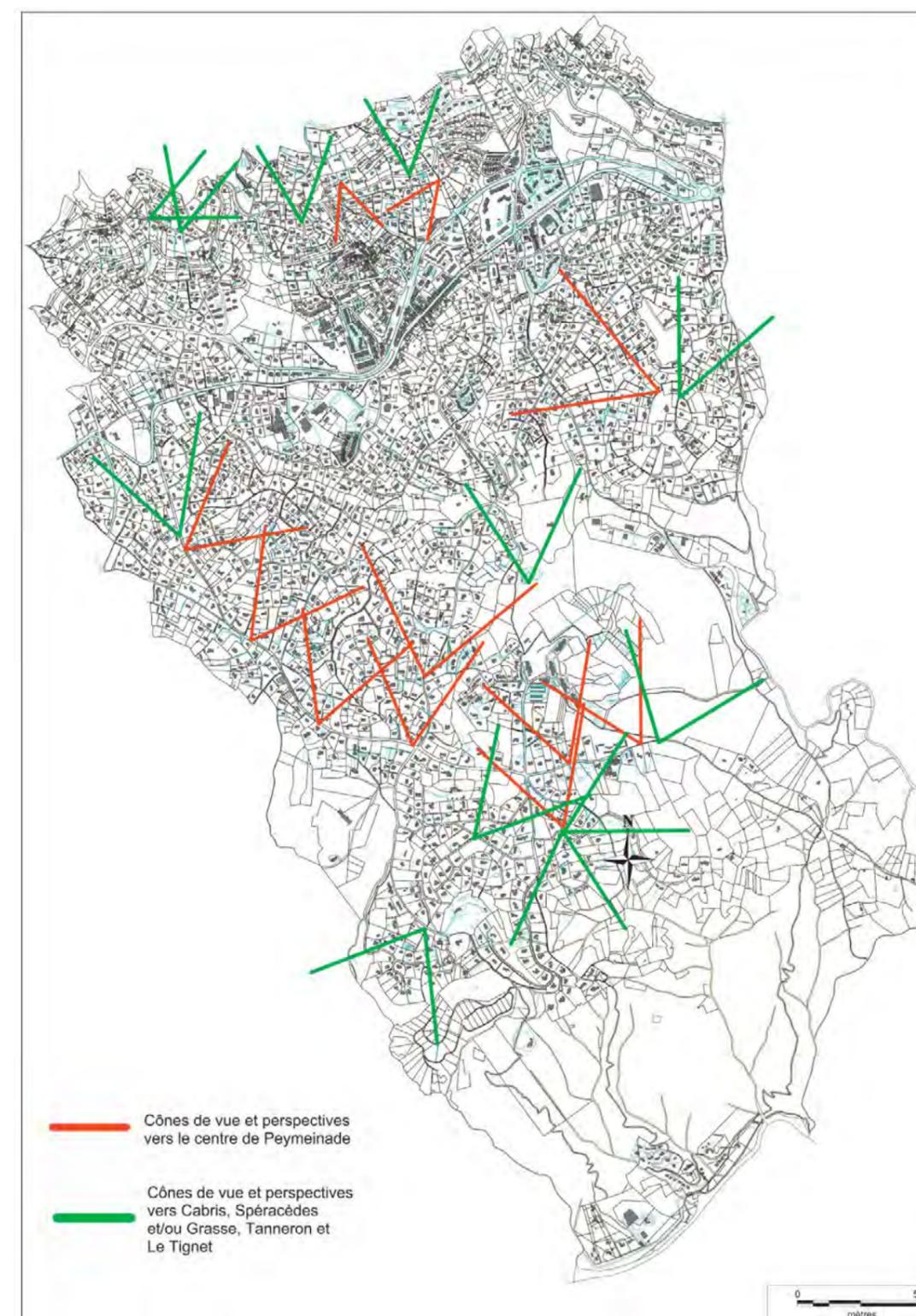
De manière générale, l'ancien village de Peymeinade, bien que situé en hauteur, sur une petite colline, n'est pas prégnant dans le paysage, il ne constitue pas un élément repère visuel.

Le centre aggloméré n'est pas davantage perçu depuis les entrées de ville. De plus, l'urbanisation diffuse quasi discontinue observée le long de la RD2562 sur le territoire de Peymeinade mais aussi des communes limitrophes de Le Tignet et de Grasse, urbanisation caractéristique de la bande littorale azurée, entretient une lecture confuse de la ville.

La ville et notamment ses activités économiques se sont principalement organisées le long de la RD 2562. Les services et les équipements publics sont pour la plupart à l'arrière de cette voie. Etant peu signalés, ils aident peu à appréhender la ville.

Les deux entrées de ville majeures de Peymeinade se trouvent le long de cette voie de transit centrale.

Une topographie collinaire propice aux perspectives et ouvertures visuelles sur le paysage environnant



Le territoire communal offre des vues vers l'extérieur :

- Vues vers le Nord et/ou l'Est, en direction de Cabris, Spéracèdes et/ou Grasse ;
- Vues vers le Sud et/ou l'ouest, en direction de Tanneron et/ou Le Tignet.

Les premières sont possibles depuis les coteaux Nord, le village et le centre-ville, qui donnent à voir en contre-plongée les villages perchés. Les quartiers collinaires du Peyloubier, du Serve et des Bérenguiers offrent de nombreux panoramas vers le Nord.

Vue sur Cabris et Grasse depuis l'esplanade de l'église au village



Vue sur Cabris depuis le hameau des Jacourets



Vue sur Cabris depuis l'avenue de Boutiny

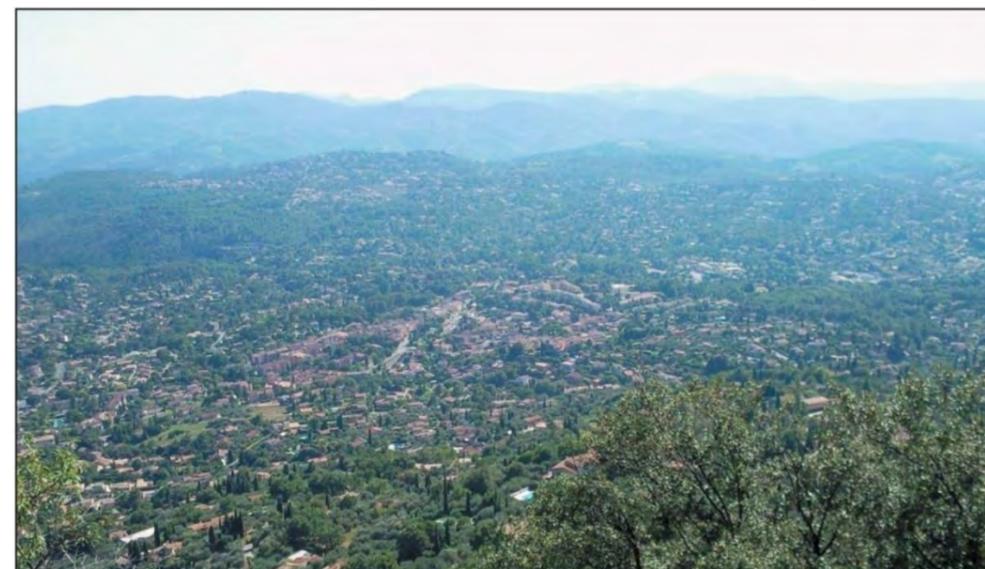


Vue sur les coteaux Nord de Peymeinade, Cabris et Grasse depuis le nouveau cimetière



Les secondes sont possibles depuis les coteaux Nord, notamment depuis les hameaux des Jäisous, des Jacourets et de la Prouveresse. Les villages de Spéracèdes et de Cabris donnent à voir l'ensemble du territoire de Peymeinade jusqu'à Tanneron et à Le Tignet.

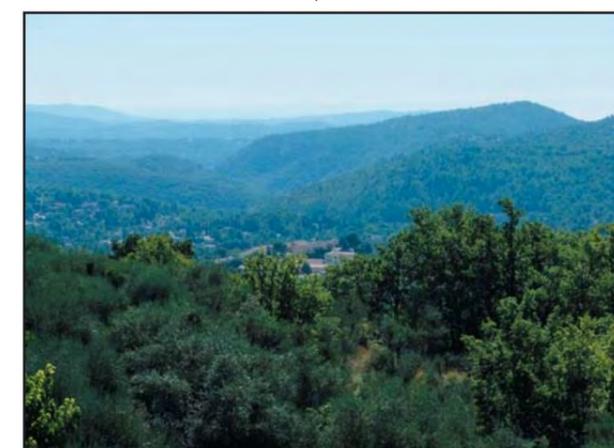
Vue sur le centre-ville de Peymeinade et les collines Sud depuis le village de Cabris



Vue sur le Sud de la commune depuis les Jacourets



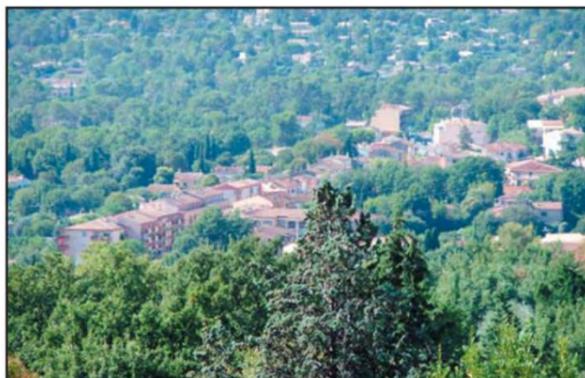
Vue sur les collines boisées depuis le hameau de la Prouveresse



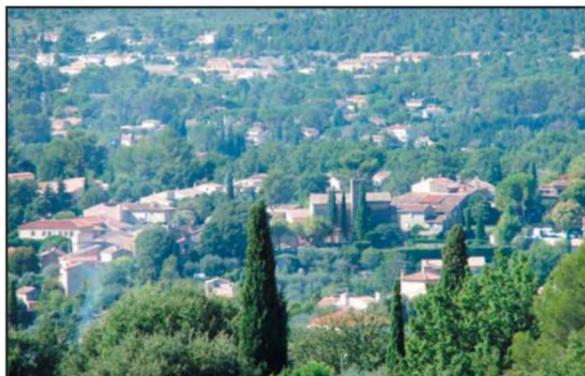
Des covisibilités existent par ailleurs de divers quartiers en direction du centre urbain.

C'est notamment depuis les coteaux Nord, orientés vers le Sud et ayant une forte pente par endroit, que le centre urbain de Peymeinade peine à émerger de l'urbanisation diffuse aux abords.

Vue sur le centre-ville - avenue de Boutiny depuis le hameau de la Prouveresse

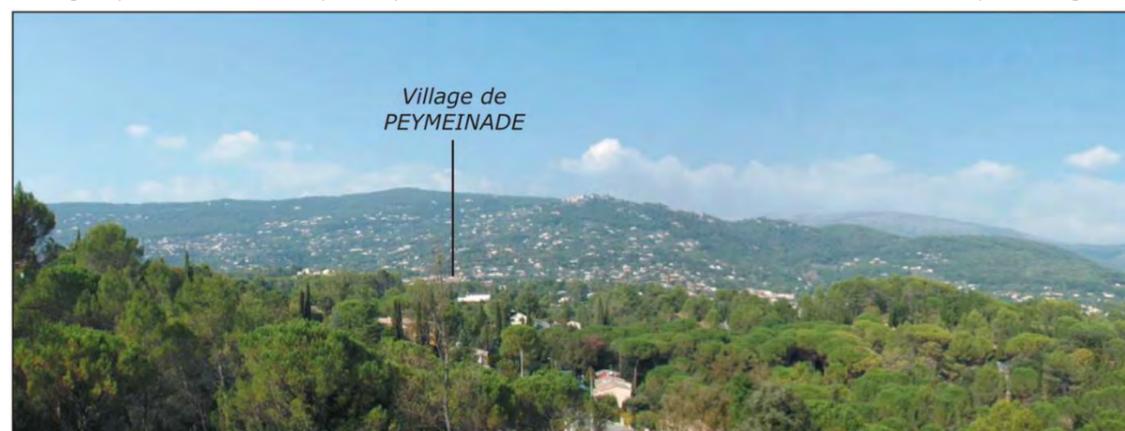


Vue sur le village depuis le hameau de la Prouveresse



Depuis les collines Sud, formant un cirque, le manque de visibilité du centre urbain est renforcé notamment par l'arrière-plan formé des coteaux Nord pavillonnaires.

Le village « perdu » dans l'occupation pavillonnaire des coteaux Nord et le centre-ville occulté par la végétation



La covisibilité Cabris – Peymeinade est à souligner, comme rappel du lien historique entre les deux villages.

La vue depuis Cabris illustre en outre l'importance d'affirmer une trame verte à l'intérieur du tissu urbain de Peymeinade (totalement perçu sur la photo, car localisé dans un cirque aux pieds des contreforts qui portent Cabris) afin d'éviter que ne s'aggrave la banalisation du paysage par l'étalement urbain uniforme.

Les vues vers Cabris montrent l'intérêt des olivettes sur les bancaous ou terrasses soutenues de murets en pierre sèche. À noter que le cyprès de Provence (nombreux fuseaux que l'on perçoit dans le paysage) ponctue les olivettes.

Oliveraies sur les bancaous



Vue sur les bancaous complanté d'oliviers du quartier de la Font Coutéou



Ces olivettes ponctuées de cyprès de Provence revêtent un triple intérêt :

- Identitaire (ethnologie et histoire du paysage),
- Paysager en termes de mosaïque végétale et de ponctuation des coteaux,
- Paysager en termes de palette végétale locale (coloris et formes des arbres).

3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

3.1. INTENTIONS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le projet poursuit l'objectif de créer un véritable quartier animé avec des logements, des activités économiques, des services, des espaces publics. Il prévoit ainsi :

- Environ 200 logements, dont 35% de logements sociaux et une résidence seniors, sur environ 13 000 m² de surface de plancher et répartis entre logements collectifs et logements individuels ;
- Environ 2000 m² de surface de plancher dédiée à des activités économiques (commerces, services à la personne) installées en rez-de-chaussée ;
- Environ 300 m² de surface de plancher dédiée à des équipements publics (police municipale, associations, office de tourisme) ;
- Une offre en stationnement public semi-enterré de 190 places ;
- Un espace public central et fédérateur composant le quartier ;
- Un parc urbain apportant une respiration verte au quartier.

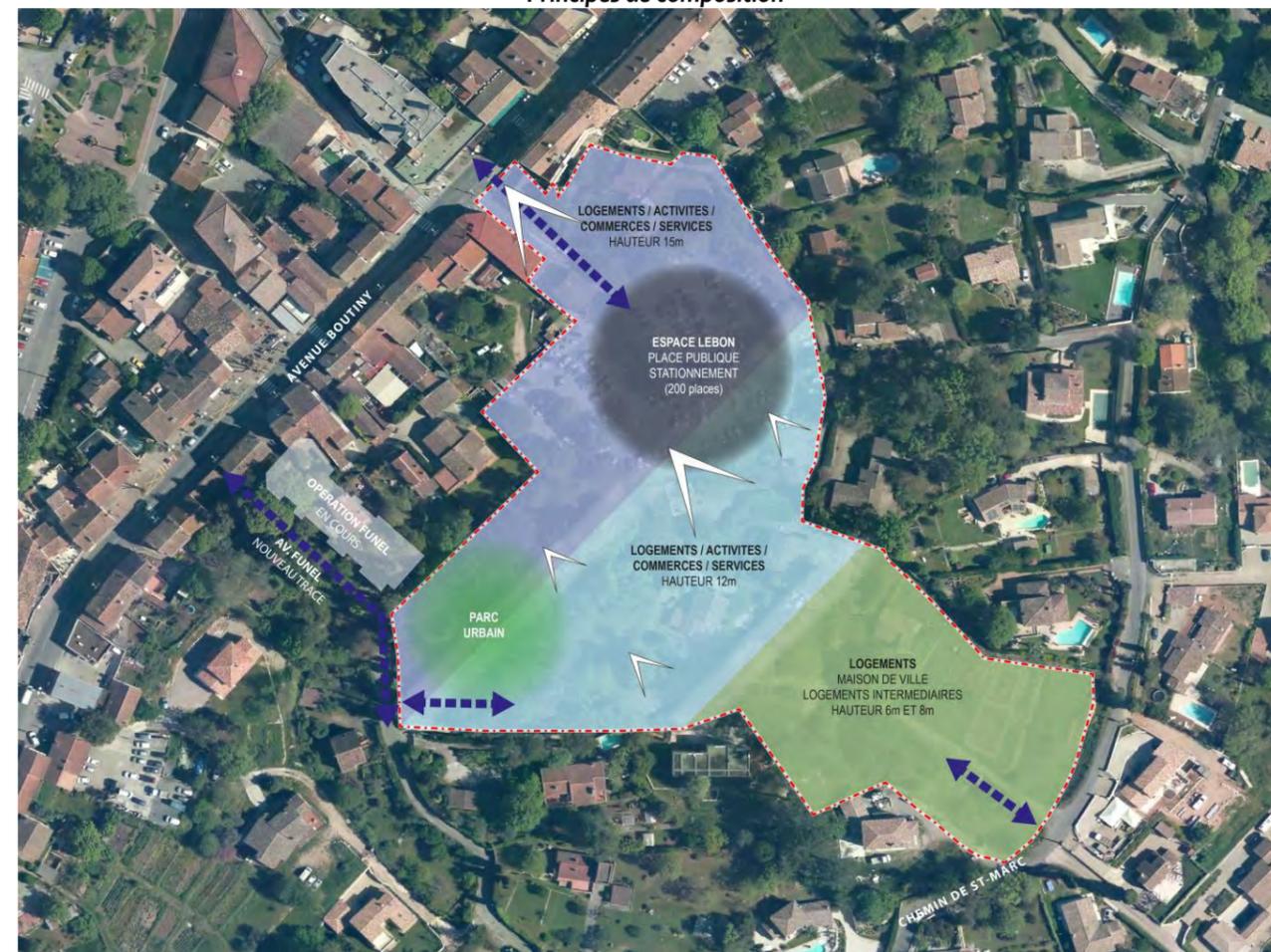
3.2. PRINCIPES DE COMPOSITION

Les principes de compositions du futur quartier sont les suivants :

- Le site du parking Lebon évolue vers un espace public aménagé qui accueille des parties piétonnes et du stationnement, et autour duquel s'organise commerces, activités, équipements, ... en rez-de-chaussée et des logements aux étages.
- Cet espace central reçoit en surface un parking d'environ 130 places et reste ouvert sur sa partie Est afin d'assurer une transition avec les logements individuels de ce secteur.
- La déclivité vers l'Est est mise à profit pour créer sur environ la moitié de la surface de l'espace public du stationnement semi-enterré (environ 75 places).
- La composition se structure autour de deux axes de vision important : la perception depuis l'avenue Boutiny et la vue vers le grand paysage au Sud-est. La place articule ces deux axes.
- La partie Ouest est composée d'une résidence seniors et des logements collectifs orientés Sud-est. Cette partie valorise la végétation existante et l'intègre dans son organisation.
- Le secteur situé au Sud-est, sur l'ancien terrain de camping, reprend la structure en plateforme tout en préservant un axe de perspective vers le grand paysage depuis la place.
- Les circulations douces et notamment piétonnes sont privilégiées.
- Les circulations automobiles ne traversent pas le site et chaque secteur est desservi à partir d'une voie existante (avenue Boutiny pour le parking central, avenue Funel pour le secteur Ouest, chemin de St Marc pour la partie Sud-est).

- La composition respecte la morphologie du site et sa végétation notamment sur les secteurs Ouest et Sud-est.

Principes de composition



3.3. INSERTION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Plusieurs orientations ont été prises afin de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement :

- Climat-énergie : orientation des logements Nord-Sud favorable d'un point de vue énergétique pour les apports passifs et la mise en œuvre de panneaux solaires ; présence d'espaces verts publics et privés favorables pour le confort d'été ; limitation des masques entre bâtiments par l'utilisation de la pente naturelle.
- Topographie : minimisation des terrassement par l'utilisation de la pente naturelle pour la réalisation du demi-niveau enterré du parking, et par la préservation du système de terrasse existant sur le secteur Sud pour l'installation de constructions.
- Paysage : préservation des vues vers le Sud de la commune et intégration dans la composition d'ensemble du quartier.
- Risques : projet en-dehors des zones de risque (notamment du PPRif qui concerne le Sud de la commune).
- Biodiversité : prise en compte des résultats de l'étude faune-flore qui n'a pas révélé d'enjeu sur le site de projet.
- Nuisances sonores : le site de projet est « protégé » de l'avenue Boutiny classée en catégorie 3 du fait de l'urbanisation existante et de son éloignement à l'axe de circulation.
- Déplacements : les modes doux sont privilégiés à l'intérieur de la zone, les accès véhicules étant limités pour permettre la desserte, en impasse, des différents secteurs du quartier.
- Gestion de l'eau : traitement des eaux pluviales par la création de bassins de rétention avant le rejet dans le milieu environnemental.

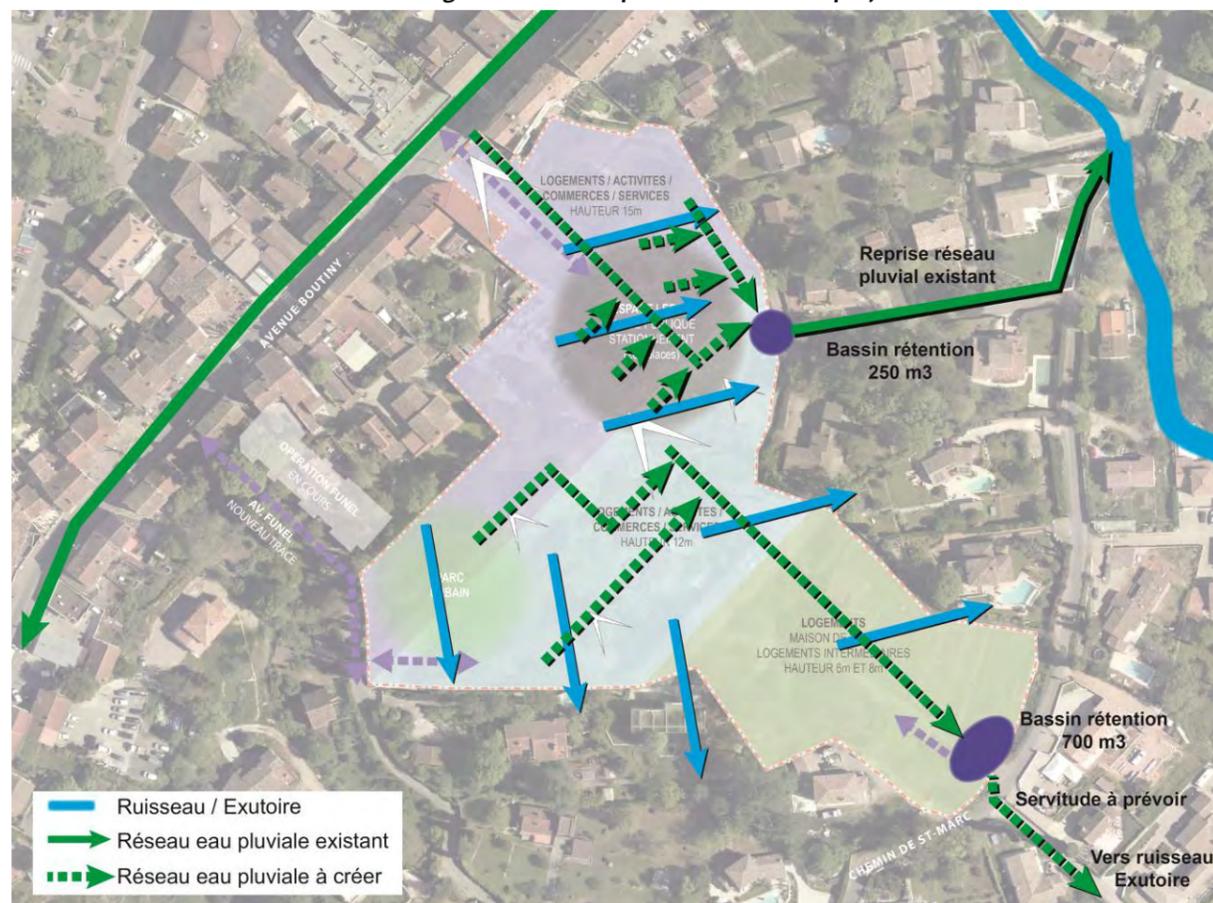
3.4. APPROCHE TECHNIQUE

3.4.1. GESTION DES EAUX PLUVIALES

La zone est bordée à l'Est par un réseau pluvial existant de faible diamètre (DN400) qui n'est pas en mesure d'accepter davantage d'apports en eau pluviale via une densification de la zone. Il s'agit du seul exutoire direct connu sur la zone. Ce réseau se rejette dans le vallon de La Frayère. La topographie de la zone implique que seule la partie Nord correspondant au parking Lebon actuel peut être raccordée à ce réseau après redimensionnement. Le linéaire de réseau à reprendre hors ZAC est de l'ordre de 150 ml. Un second exutoire doit être créé pour la partie Sud via des servitudes de canalisations sur des propriétés privées pour se rejeter également dans le vallon de La Frayère. Une partie de ce réseau est située en dehors du périmètre de la zone (linéaire 125 ml).

Par ailleurs, le PLU prévoit que lors de construction, le pétitionnaire doit stocker à minima 70l d'eau / m² imperméabilisé. Environ 60% de la superficie de la ZAC (22 250 m²) sera imperméabilisée soit à minima une rétention de l'ordre de 950 m³. La partie supérieure (parking Lebon) est totalement imperméabilisée sur environ 6000 m². Un bassin de rétention de l'ordre de 250 m³ doit y être prévu. Au regard de la configuration des lieux un bassin souterrain est à prévoir. La partie inférieure Sud du projet, moins imperméabilisée, doit accueillir un bassin de rétention de l'ordre de 700 m³. Ce bassin pourra être paysagé (superficie à prévoir de l'ordre de 1000 m²).

Réseau de gestion des eaux pluviales existant et projet



3.4.2. ÉVACUATION DES EAUX USEES

Deux réseaux existent, l'un à proximité du parking Lebon au Nord-est en DN 200, l'autre au Sud-ouest plus petit en DN160. Ce second réseau pourrait s'avérer insuffisant en fonction des effluents à rejeter.

Le projet est isolé en deux zones, l'une au Nord raccordée à la canalisation en DN200, l'autre au Sud raccordée à la canalisation en DN160.

Réseau d'évacuation des eaux usées existant et projet

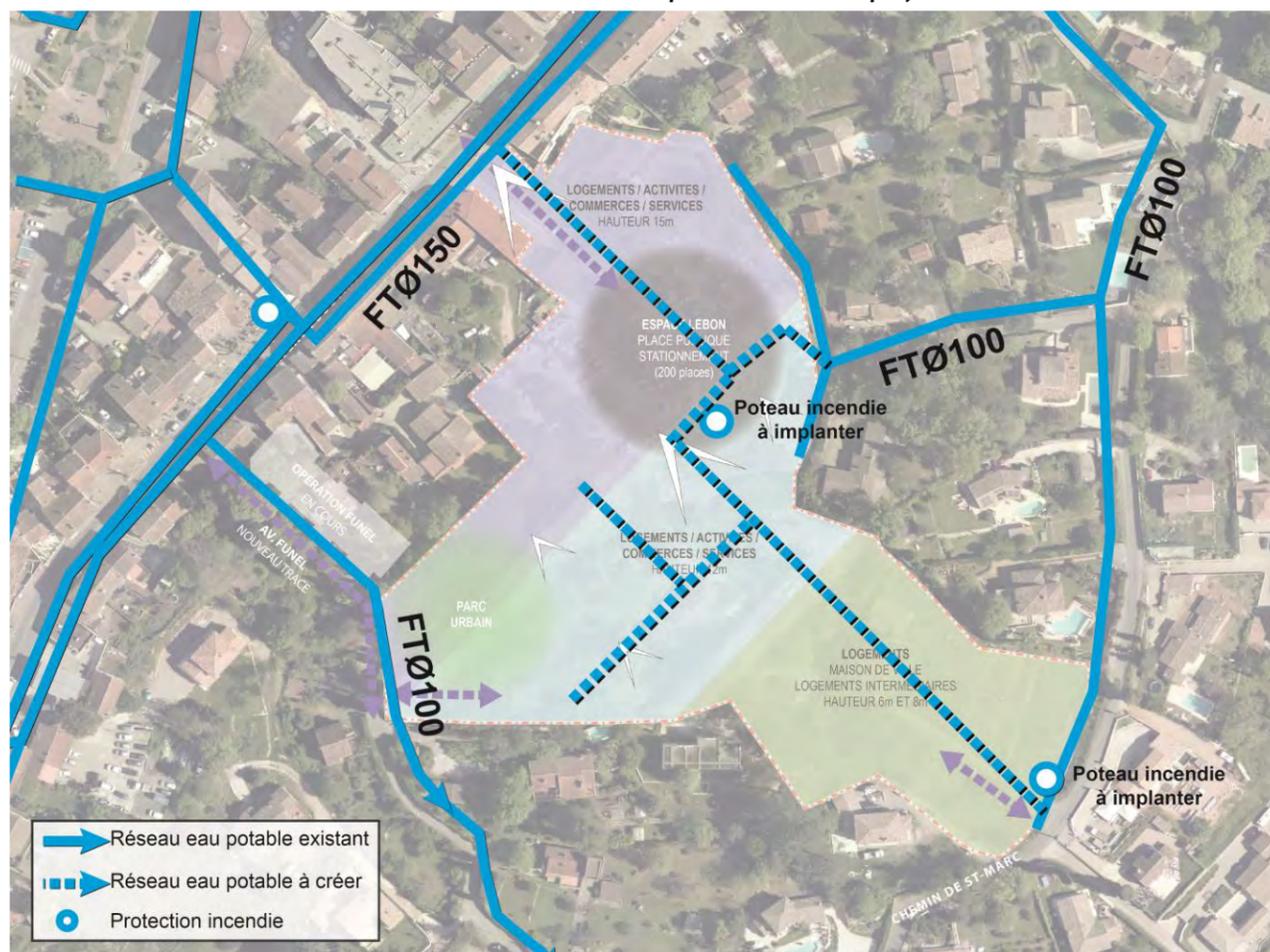


3.4.3. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le réseau d'eau potable existant ceinture l'opération dans des diamètres supérieurs ou égaux à 100 mm permettant d'assurer l'alimentation en eau potable et la sécurité incendie.

Le projet consiste à mailler ces différents réseaux avec un réseau en DN100, permettant d'alimenter les futures constructions en eau potable et de créer 2 poteaux incendie assurant la protection de la zone.

Réseau d'alimentation en eau potable existant et projet



3.4.4. ALIMENTATION ELECTRIQUE

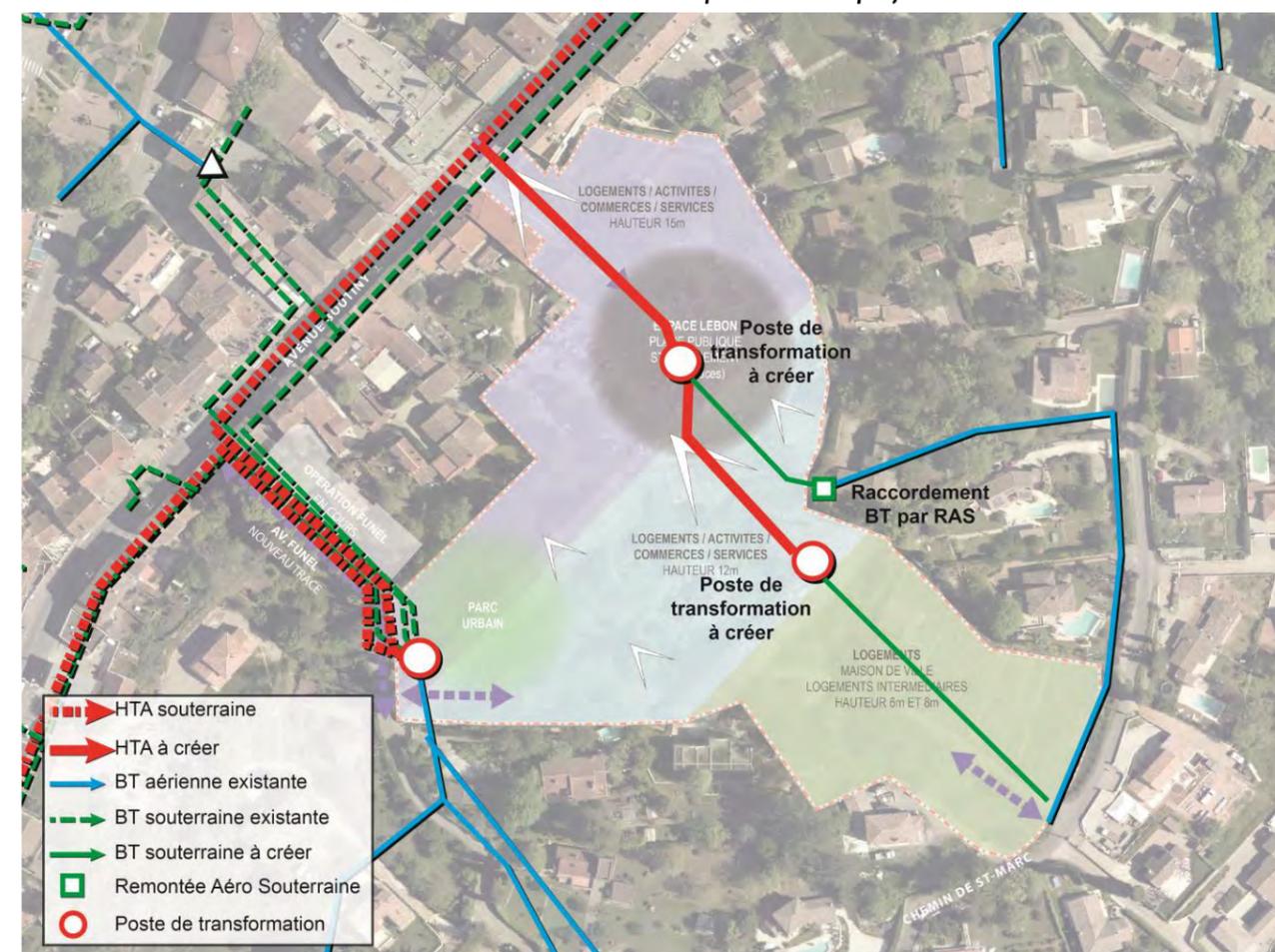
Concernant EDF, un réseau HTA est présent au Nord et à l'Ouest de la zone. Une connexion peut aisément y être réalisée à partir de ces points.

Compte tenu de l'importance du projet, au moins 2 nouveaux postes de transformation devront être créés en cœur de zone pour l'alimenter. A partir de ces postes un réseau basse tension souterrain se déploiera pour alimenter les différentes constructions.

La reprise des lignes aériennes existantes en limite de zone par des remontées aéro-souterraines est à prévoir.

Le réseau d'éclairage public sera déployé à partir des nouveaux postes de transformation prévus à l'intérieur de la zone. Des systèmes d'économies d'énergies en tête de réseau doivent être proposés.

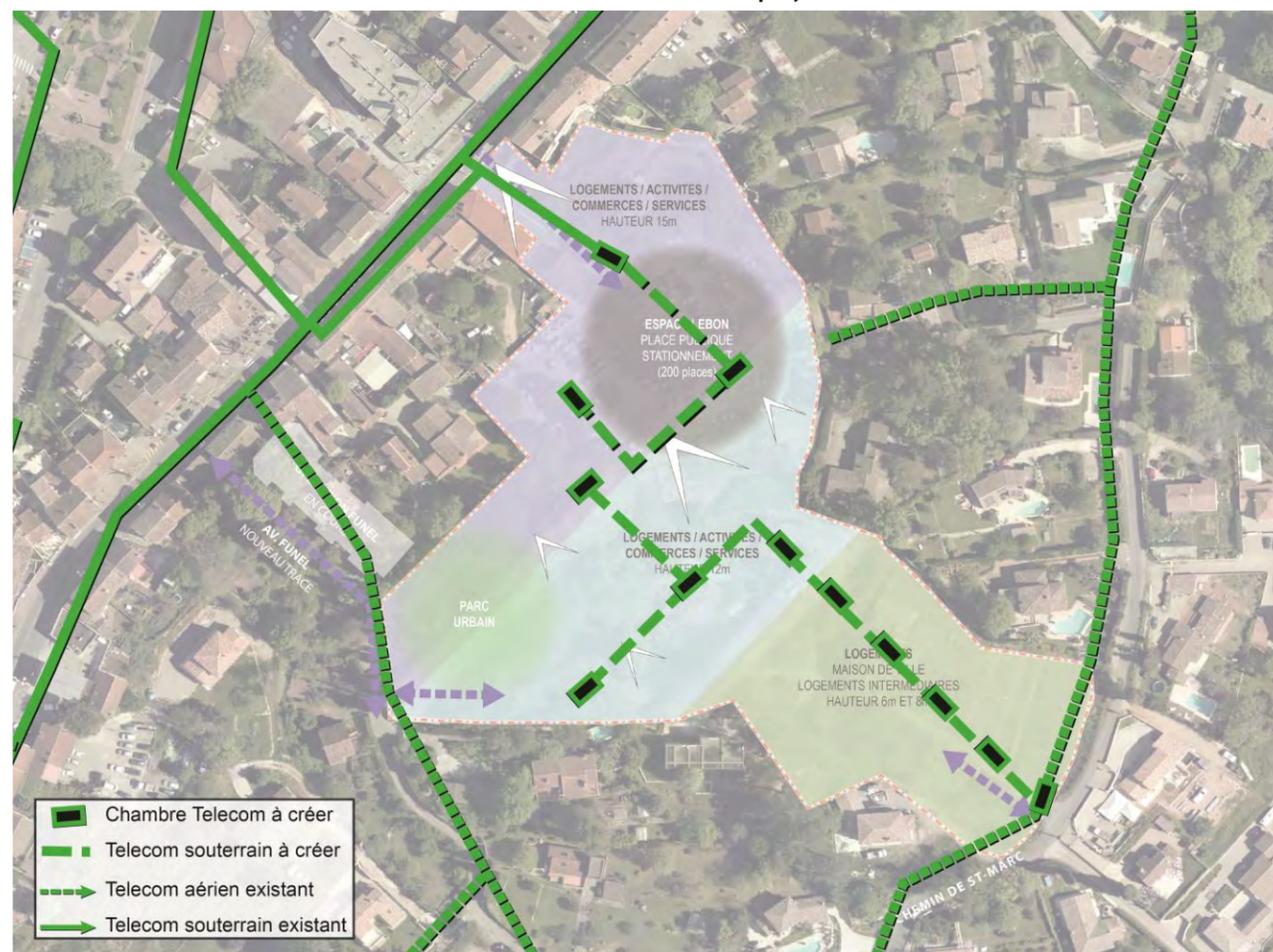
Réseau d'alimentation électrique existant et projet



3.4.5. RESEAU TELECOM

Le réseau telecom peut être déployé à partir du Nord en souterrain et à partir du Sud en se connectant à un réseau aérien.

Réseau télécom existant et projet



4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

4.1. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

4.1.1. DOCUMENTS D'ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES

A. La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes

Le projet traduit des perspectives de développement démographique et économique cohérentes vis-à-vis du rôle de centre secondaire de la commune dans l'organisation territoriale des Alpes-Maritimes : non démesurées par rapport à la capacité d'accueil du territoire et tout de même volontaires pour maintenir le dynamisme territorial.

Le projet est situé en zone urbaine et s'inscrit donc dans une démarche de préservation des espaces et milieux naturels. Il n'est pas concerné par des risques naturels. La volonté de la commune est ensuite de travailler sur des formes architecturales qui respecteront et mettront en valeur le paysage de cette partie du territoire communal.

B. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT'OUEST)

Le territoire communal n'est pas couvert par un SCOT applicable. Le projet s'inscrit cependant dans une démarche de cohérence territoriale en confortant le rôle de pôle secondaire de la commune de Peymeinade : création de logements, d'équipements et d'activités économiques dont le rayonnement va dépasser la seule population peymeinadoise. A travers ce projet, la commune entend ainsi assumer son rôle au sein de l'organisation urbaine du territoire.

De plus, le projet s'inscrit dans une démarche naturellement durable (cf. paragraphe 1.4. *Un projet urbain durable*).

C. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le territoire communal n'est pas couvert par un PLH applicable. Cependant, il est à noter qu'en ce qui concerne la thématique habitat, le projet a vocation à répondre à des objectifs quantitatifs et qualitatifs majeurs.

Le projet prévoit ainsi la réalisation de 200 à 220 logements au total. Il inclut une mixité sociale et générationnelle avec la réalisation de 60 logements en résidence seniors et de 30% de logements locatifs sociaux. La réalisation de ces logements permettra de couvrir une partie du déficit en logements sociaux que connaît la commune (situation de carence au regard de la loi SRU).

D. Le Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le projet s'inscrit dans les orientations du PDU. En effet, il est implanté en cœur de ville et contribue ainsi à limiter les déplacements et à rendre plus pertinente la mise en place de moyens de transports collectifs ou encore les initiatives de covoiturage.

Le projet intègre une forte composante sur l'amélioration du stationnement public en restructurant le parking Lebon.

Le projet met également en œuvre des dispositions pour améliorer et créer un maillage des liaisons piétonnes et cyclables.

E. Les servitudes d'utilité publique

Le site de projet n'est pas impacté par des servitudes d'utilité publique.

4.1.2. LE FUTUR PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEYMEINADE

Le projet représente une part majeure du développement de la commune, à la fois démographique et économique. Il s'agit de bâtir un nouveau « morceau de ville ». Le projet est ainsi au cœur du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Le PLU arrêté prévoit le projet de ZAC de l'Espace Lebon dans son règlement écrit et graphique et l'encadre à travers une orientation d'aménagement et de programmation. Celle-ci fixe les objectifs urbains, architecturaux, paysagers et programmatiques à atteindre.

justification du projet au regard de l'insertion dans l'environnement

Les enjeux environnementaux du site ont été pris en compte dès les premières études et durant les phases de conception du projet d'aménagement. Notamment, la conduite d'une étude faune-flore en 2016 a permis de déterminer que le site ne présente pas d'enjeu écologique particulier.

De plus, plusieurs mesures ont été prises pour assurer une bonne insertion du projet dans son environnement :

- L'aménagement d'espaces publics paysagers et notamment d'un parc urbain ;
- La mise en valeur des perspectives vers le Sud de la commune ;
- L'utilisation de la topographie naturelle pour intégrer les différentes constructions ;
- Le développement d'un quartier privilégiant les déplacements en modes doux ;
- Une desserte du quartier par les véhicules motorisés organisée de telle manière que les flux seront répartis entre les différents secteurs du quartier et que de nombreux espaces sont dédiés exclusivement aux modes doux ;
- Un aménagement qui a pris en compte dès sa conception les impératifs techniques, tels que la gestion des réseaux secs et humides et notamment la gestion des eaux pluviales ;
- Une urbanisation qui allie densité, qualité architecturale et intégration dans le milieu urbain environnant ;
- Un projet qui se place en retrait de l'avenue Boutiny qui génère des nuisances ;
- Des liens forts et affirmés avec les quartiers proches et notamment le centre-ville ;
- Une mixité d'offre et de services.