

**TABLEAU REPONSE A L'AE
Projet de PLU de Peymeinade**

EXTRAIT DE LA REMARQUE DE L'AE	REPONSE	EVOLUTION RGLEMENTAIRE ENVISAGEABLE
<p>Recommandation 1 : identifier et localiser l'ensemble des secteurs susceptibles d'être notablement impactés</p> <p>=>Il conviendrait de prendre en compte également au titre des espaces notablement impactés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le secteur de projet « Centre-ville/Espace Lebon » (zone 1AU) actuellement peu urbanisé et destiné à une opération d'extension du centre-ville ; • deux zones urbaines densifiables du PLU (carte p.116) dissociées de l'urbanisation existante au sein ou à proximité d'un espace naturel de grande qualité (site Natura 2000) : la zone UDa en limite sud du territoire communal, et la zone d'activités UZ de Picourenc en bordure du vallon de la Frayère. <p>Les trois zones 1AU et 2AU mentionnées ci-dessus font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).</p>	<p>Secteur Centre ville/Espace Lebon (OAP n°1) : Ce secteur n'est pas susceptible d'être impacté de manière notable sur l'environnement. Cependant, une analyse des enjeux et des incidences potentielles est proposée en annexe 1.</p> <p>Secteur UDA en limite sud du territoire : Une analyse des enjeux et des incidences potentielles est proposée en annexe 2.</p> <p>Secteur UZ de Picourenc : Ce secteur n'est pas susceptible d'être impacté de manière notable sur l'environnement. Aucune extension du périmètre n'a été proposée depuis le précédent POS. Cependant, une analyse des enjeux et des incidences potentielles est proposée en annexe 3</p>	<p align="center">Aucune</p>
<p>Recommandation 2 : Améliorer la qualité graphique des planches du règlement graphique du PLU</p>	<p>Les plans de zonage seront revus au niveau graphique pour améliorer leur lisibilité.</p>	<p align="center">Aucune</p>
<p>Recommandation 3 : justifier le taux élevé d'accroissement démographique prévisionnel du PLU au regard des objectifs affichés dans le PADD de « maîtrise de l'évolution de la population communale » et de « limitation de la consommation d'espace » ;</p>	<p>Cet objectif de croissance démographique est généré de manière implicite par les obligations réglementaires liées à la production de logements sociaux en application des lois SRU et ALUR qui imposent à la commune la création d'au moins 900 logements sociaux. De fait les perspectives de croissance démographiques deviennent supérieures aux tendances passées.</p> <p>La commune n'a pas pour volonté d'augmenter d'une façon disproportionnée sa population mais les conséquences des lois qui s'imposent à elle induisent cette augmentation. C'est pour cette raison que la commune s'est donné un objectif de maîtrise de la population communale car celle-ci pourrait être bien supérieure. Le PLU a fixé un plafond de 11 000 habitants maximum. Il ne s'agit pas d'un objectif à atteindre. Le souhait de la commune était bien de maintenir l'esprit village de Peymeinade d'où la réduction de la capacité d'accueil du PLU par rapport au POS</p>	<p align="center">Aucune</p>
<p>Recommandation 4 : préciser la superficie et la densité envisagée pour répondre à l'objectif de construction de</p>	<p>La superficie totale des espaces constructibles dédiées à des logements est estimée à environ 27 ha.</p>	<p align="center">Aucune</p>

<p>140 logements par an ;</p>	<p>Sur les sites stratégiques identifiés une densité minimale de 30 logements / ha est imposée (p 12 du PADD).</p>	
<p>Recommandation 5 : expliciter les modalités de calcul du potentiel de densification, en précisant notamment la densité du bâti appliquée sur les 29 ha d'espaces résiduels identifiés ;</p>	<p>En dehors des 3 sites stratégiques précisés dans le PADD ou une densité minimale 30 logements / ha est imposée et des secteurs où des minimums de logements sociaux sont imposés avec des densités de constructions obligatoires, aucune règle n'est imposée dans les autres zones. La commune envisage de relever les CES des zones UC et UD afin d'économiser l'espace. Néanmoins, il est précisé que la densité moyenne de logements sur les secteurs en dents creuses et les zones AU, est estimée à une moyenne globale sur l'ensemble du territoire de 50 logements /ha avec une très forte densification des sites stratégiques, notamment en centre-ville.</p>	<p>Revoir les CES en zone UC et UD Préciser davantage dans les OAP et le règlement les densités minimales souhaitées sur les sites stratégiques et les zones de mixité sociale.</p>
<p>Recommandation 6 : préciser le nombre de logements constructibles sur l'enveloppe urbaine existante ;</p>	<p>1400 logements puisque le PLU ne prévoit pas pour les logements de sortir des enveloppes urbaines existantes.</p>	
<p>Recommandation 7 : préciser le lien entre cette surface de 29 ha située dans l'enveloppe urbaine existante et les 30 ha de consommation prévisionnelle d'espace annoncés par le PLU ;</p>	<p>L'hectare supplémentaire est situé sur la zone UZ liée aux activités artisanales et industrielles. C'est le seul secteur où le PLU prévoit de sortir de l'enveloppe urbaine actuelle.</p>	
<p>Recommandation 8 : envisager des alternatives moins consommatrices d'espace, au classement d'une partie importante des zones NB du POS en zones UC et UD du PLU dotées d'une très faible emprise au sol des constructions ;</p>	<p>Les zones UDa du PLU n'ont pas de capacité de construction supplémentaire du fait de la DTA. Concernant les autres secteurs, il s'agit sur le terrain de zones urbanisées et non de zones naturelles. Toutefois, les constructions s'étant bien souvent réalisées au coup par coup aucune stratégie n'a été mise en œuvre pour avoir des réseaux et des voiries adaptées. Par voie de conséquence, il est impossible juridiquement de les classer en zone A et N. Cela constituerait une erreur manifeste d'appréciation, et il est impossible techniquement d'y envisager une densification beaucoup plus importante puisque les infrastructures actuelles ne le permettraient pas, sauf à des coûts économiques déraisonnables.</p>	
<p>Recommandation 9 : étayer la conclusion de l'étude d'incidences Natura 2000, faisant état de l'absence d'incidence significative du projet de PLU</p> <p>=> La prescription spécifique relative à la protection du site Natura 2000 au titre de l'article L.151-2310 du code de l'urbanisme, mentionnée dans le rapport de présentation (p.255) n'est pas retranscrite de façon suffisamment nette dans le règlement écrit et dans le plan de zonage du PLU.</p>	<p>Une grande partie du site Natura 2000 présente sur le territoire communal de Peymeinade est en zone N. Il n'y aura pas d'incidence significative du PLU sur cette zone La partie restante du site Natura 2000 sur la commune est classée en zone UDa du PLU. Une analyse des incidences est présentée en l'annexe 2. Lors de projets de construction, le pétitionnaire sera informé de la présence d'une zone de protection réglementaire traduite dans le PLU par une trame spécifique.</p>	<p><u>De manière à mieux prendre en compte l'outil TVB dans le zonage et le règlement, rajouter dans le règlement :</u></p> <p>=> Les demandes d'autorisation au titre du cde de l'urbanisme seront soumises à l'élaboration d'un formulaire simplifié présentant les incidences probables de l'aménagement sur les sites Natura 2000.</p>

	<p>Cette mesure améliore l'information sur les enjeux environnementaux et sur la biodiversité par rapport au document du POS qui permettait les constructions sans envisager la prise en compte des habitats et espèces communautaires.</p> <p>Des mesures de suivi de l'évolution de la biodiversité seront mises en œuvre sur une période de 4 ans de manière à suivre l'état de conservation des milieux et des espèces associées et à observer un phénomène de restauration des habitats dans le temps (Chap. Indicateurs de suivi – Evaluation environnementale)</p>	
<p>Recommandation 10 : préciser la trame verte et bleue locale et sa prise en compte par les aménagements des secteurs susceptibles d'être notamment impactés.</p> <p>=> Le rapport de présentation ne précise pas les dispositions prévues par le PLU en matière de restauration de la trame verte et bleue communale préconisée par le SRCE, notamment au niveau de la zone urbanisée de Peymeinade.</p>	<p>La zone présente des couches réglementaires identifiées comme trames verte et bleue. Ces trames ont été construites sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>La typologie des trames est la suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corridor écologique (trame bleue) - Espaces boisés classés (trame verte constituant un réservoir de biodiversité et une qualité paysagère) - Éléments remarquables (trame verte constituant des éléments paysagers et d'intérêt de conservation de la biodiversité) - Espace protégé (trame verte et bleue constituant un réservoir de biodiversité au titre de Natura 2000) 	<p>=> Rajouter dans le règlement la <u>notion de restauration</u> dans la mesure où la trame mise en place étant dans un état de conservation bon à moyen, sa protection conduira à terme à une régénération et une restauration des espaces naturels formant des corridors voire des réservoirs de biodiversité.</p>
<p>Recommandation 11 : préciser la prise en compte des habitats de faune protégée dans les secteurs susceptibles d'être notablement impactés</p> <p>=> Il est précisé que des visites de terrain ont été réalisées sur les secteurs susceptibles d'être notablement impactés (p.231). Malgré ces investigations, la thématique espèces protégées est globalement peu détaillée dans le dossier. Les secteurs de projet du PLU faisant l'objet d'une OAP ne traduisent pas dans le plan masse des aménagements la prise en compte des habitats de la faune protégée (reptiles et chiroptères) identifiée.</p>	<p>Le secteur OAP n°1 présente des enjeux liés aux espèces protégées au travers la présence de bosquets denses et favorables à la présence de gîtes et d'habitats à chiroptères et avifaune.</p> <p>Le secteur OAP n°2 présente des enjeux au niveau des cordons rivulaires (vallons) et au niveau des espaces boisés présentant de vieux sujets d'arbres. Ces éléments ont été identifiés et traduits par une trame préservant les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité.</p>	<p>=> Possibilité de rajouter dans les OAP que la préservation des espaces présentant des enjeux sur la biodiversité se traduit par <u>l'application de la couche "TVB" sur le zonage d'orientation d'aménagement</u> de chacun des secteurs OAP 1 et OAP 2.</p>
<p>Recommandation 12 : préciser la prise en compte des enjeux paysagers dans les secteurs susceptibles d'être impactés ;</p>	<p>Il sera précisé la prise en compte des enjeux paysagers sur la zone 1AU.</p> <p>Concernant la zone 2AU, celle-ci est soumise à modification du PLU pour l'ouvrir à l'urbanisation. C'est à cette occasion, une fois le projet d'aménagement défini, que ces éléments seront apportés.</p>	<p>Compléter l'OAP de la zone 1AU avec les éléments liées à la sélection du concessionnaire et du cahier des charges de la consultation de la ZAC.</p>
<p>Recommandation 13 : Restreindre le possibilité de recourir à l'assainissement autonome aux seuls espaces</p>	<p>L'assainissement autonome, conformément aux principes exposés dans le projet de plan de zonage d'assainissement, est</p>	

<p>où l'aptitude des sols pour ce mode d'assainissement est démontrée. ;</p>	<p>possible dans les sols dits « faibles ». Il n'y a aucune raison de revenir sur les orientations de ce schéma.</p>	
<p>Recommandation 14 : expliciter les dispositions du PLU en matière de gestion des eaux pluviales, notamment sur la zone d'urbanisation future 1AU ;</p>	<p>Le réseau communal d'eau pluvial est par secteur unitaire et par secteur en séparatif. Aucune incohérence sur ce point. Concernant la gestion des eaux pluviales, le PLU prévoit que chaque propriétaire gère ses eaux pluviales avec un volume d'eau à stocker correspondant à 70l/m² de terrain à imperméabiliser. Cette règle n'est en rien incompatible avec une gestion partagée. Pour la zone 1AU une stratégie globale a été adoptée. Le rapport de présentation du PLU précisera ce point.</p>	<p>Préciser la stratégie liée à la gestion des eaux pluviales dans l'OAP liée à la zone 1AU.</p>
<p>Recommandation 15 : préciser l'articulation de l'extension d'urbanisation prévue par le PLU avec le développement du réseau de transports en communs et des modes de déplacement actifs.</p>	<p>La commune a favorisé un développement urbain autour des axes stratégiques de déplacements qui supportent les rares transports en commune présent sur le territoire. C'est ainsi, qu'une densification, et des opérations de renouvellement urbain ont été prévues le long de la RD2562 (zone 1Au et 2AU).</p>	

Annexe 1 :

Secteur Centre ville / Parking Lelong

Projet de déclassement envisagé


POS : 2 zones urbanisables UD et UE, hors EBC.
PLU : zone 1AUa (OAP n°1)



RISQUES NATURELS

Enjeux	Zone à risque quasi nul (zone blanche)
Incidences	L'aménagement du secteur prendra en compte les prescriptions du PPR afin de limiter les risques incendie
Mesures	Veiller à l'application des prescriptions du PPR.

PAYSAGE

Enjeux	Secteur visible depuis la partie sud du centre-ville de Peymeinade.
Incidences	<p>■ Le paysage sera modifié par de nouvelles constructions, mais le règlement du projet de PLU favorise une bonne insertion paysagère de ces aménagements.</p> <p>▲ La mise en valeur du bosquet existant permettra de conserver l'aspect paysager du secteur et sa trame verte.</p>
Mesures	<p>● Les prescriptions du règlement concernant la zone 1AUa permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur :</p> <p>- OAP incluant des prescriptions de préservation du paysage et des espaces naturels (mise en place de zones de préservation et de restauration de la Trame verte et bleue)</p>

MILIEU NATUREL

Enjeux	Secteur aux fonctionnalités écologiques potentielles restreintes, mais susceptible d'être fréquenté par des espèces de chiroptères et des reptiles protégées.
Incidences	<p>▲ La construction de nouveaux bâtiments se fera en dehors des secteurs présentant des boisements à intérêt biologique, ces boisements persisteront grâce à une disposition du règlement du projet de PLU.</p> <p>■ Ce secteur étant en zone périurbaine, ses fonctionnalités écologiques potentielles sont restreintes, et ne devraient pas être altérées notablement par son ouverture à l'urbanisation.</p>
Mesures	● Conserver les bosquets et alignements d'arbres en inscrivant cette mesure dans le cadre d'une OAP = espaces verts publics.

Bilan des incidences du secteur

Risques naturels	Augmentation de la vulnérabilité mais prise en compte des prescriptions du PPR.
Paysage	Modification du paysage mais préservation, voire amélioration de sa qualité grâce aux prescriptions du règlement du projet de PLU, et grâce à la possibilité de conserver les espaces bosquets d'arbres.
Milieu naturel	Le secteur est susceptible d'être fréquenté par des chiroptères. Le PLU prend en compte les corridors par la mise en place d'un secteur "espaces verts publics" dans le cadre de l'OAP.

Annexe 2 :

Secteur UDa (partie sud du territoire)

Projet de déclassement envisagé


POS : 1 zone constructible NBb, hors EBC.
PLU : zone UDa



RISQUES NATURELS

Enjeux	Zone à risque incendie de forêt (zone bleue)
Incidences	L'aménagement du secteur prendra en compte les prescriptions du PPR afin de limiter les risques incendie
Mesures	Veiller à l'application des prescriptions du PPR.

PAYSAGE

Enjeux	Secteur peu perceptible depuis le reste de la commune de Peymeinade. Ce secteur est entièrement dans un site Natura 2000.
Incidences	<p>■ Le paysage sera modifié par de nouvelles constructions, mais le règlement du projet de PLU prend en compte la bonne insertion paysagère de ces aménagements.</p> <p>▲ La préservation du secteur se traduit par l'application de l'article R. 414-1 du code de l'environnement relatif à la prise en compte des sites Natura 2000.</p>
Mesures	<p>● Les prescriptions du règlement concernant la zone UDa permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur :</p> <p>- TVB Secteur protégé Natura 2000</p>

MILIEU NATUREL

Enjeux	Secteur aux fonctionnalités écologiques forte étant entièrement en zone Natura 2000, et susceptible de présenter des espèces protégées.
Incidences	▼ La construction de nouveaux bâtiments se fera sous réserve des impacts réels sur les espèces et habitats communautaires désignés dans le site Natura 2000.
Mesures	● Mise en place d'une trame dans le zonage du PLU informant de l'intégration de cette zone en site Natura 2000 (Application du code de l'environnement).

Bilan des incidences du secteur

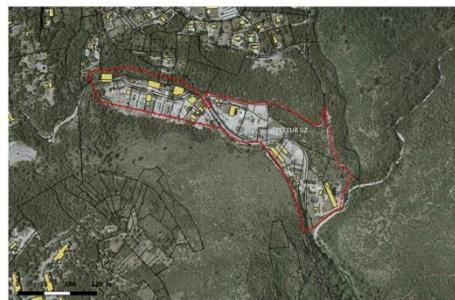
Risques naturels	Augmentation de la vulnérabilité mais prise en compte des prescriptions du PPR.
Paysage	Prise en compte du contexte paysager au travers d'un règlement adapté à la zone.
Milieu naturel	Le secteur est susceptible de présenter des espèces et des habitats désignés par le site Natura 2000.

Annexe 3 :

Secteur UZ (partie est du territoire)

Projet de déclassement envisagé


POS : 1 zone constructible UI, hors EBC.
PLU : zone UZ



RISQUES NATURELS

Enjeux	Zone à risque incendie de forêt (zone bleue)
Incidences	L'aménagement du secteur prendra en compte les prescriptions du PPR afin de limiter les risques incendie
Mesures	Veiller à l'application des prescriptions du PPR.

PAYSAGE

Enjeux	Secteur peu perceptible depuis le reste de la commune de Peymeinade.
Incidences	 Le paysage sera modifié par de nouvelles constructions, mais le règlement du projet de PLU prend en compte la bonne insertion paysagère de ces aménagements.
Mesures	● Les prescriptions du règlement concernant la zone UZ permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur : - TVB préservation des corridors écologiques liés au cours d'eau et aux boisements

MILIEU NATUREL

Enjeux	Secteur aux fonctionnalités écologiques potentielles restreintes, mais susceptible d'être fréquenté par des espèces faunistiques (chiroptères, grande faune).
Incidences	 La construction de nouveaux bâtiments se fera en dehors des secteurs présentant des boisements à intérêt biologique, ces boisements persisteront grâce à une disposition du règlement du projet de PLU.  Ce secteur se situant dans un milieu assez naturel, ses fonctionnalités écologiques potentielles ont été identifiées, et ne devraient pas être altérées notablement par son ouverture à l'urbanisation.
Mesures	● Mise en place d'une trame dans le zonage du PLU informant de l'intégration de des trames vertes et bleues interdisant toute construction ou destruction et favorisant la préservation et la restauration des milieux naturels

Bilan des incidences du secteur

Risques naturels	Augmentation de la vulnérabilité mais prise en compte des prescriptions du PPR.
Paysage	Prise en compte du contexte paysager au travers d'un règlement adapté à la zone.
Milieu naturel	Le secteur est susceptible d'être fréquenté par des chiroptères et la grande faune. Le PLU prend en compte les corridors par la mise en place d'un zonage spécifique.