

N° 2017-064



MAIRIE DE PEYMEINADE

EXTRAIT
du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 14 décembre 2017

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	28

Délibération n° 2017-064 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil municipal de la Commune de Peymeinade, dûment convoqué le 7 décembre 2017, s'est réuni le jeudi 14 décembre 2017 en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Gérard DELHOMEZ, Maire.

PRESENTS : M. Gérard DELHOMEZ - M. Jean-Claude ZEJMA - Mme Nathalie DEWEZ - M. Jean-Marie GUENOT - M. Francis SANCHEZ - Mme Marie-Claude RENARD - M. Rolland MOLINES - Mme Annick TILLIER - M. Gilbert MORANDI - M. Gérard MONCET - M. Claude TILLIER - Mme Nicole KUROTSCSKA - M. Roger CIVALLERO - M. Jean-Marc CODRON - Mme Béatrice LACROIX - Mme Maryline SAUCE - Mme Aïda AMEUR - Mme Audrey MOUTTÉ - Mme Madeleine LERDA - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine SEGUIN-KURATLE - M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - M. Pierre FAURET - Mme Eliette TROUCHE - Mme Myriam COMANDUCCI.

ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR : Mme Patricia BISSON - M. François DELETANG - Mme Catherine LE ROLLE.

ABSENT SANS POUVOIR : M. Renaud BASCHIERA.

POUVOIRS DE : Mme Patricia BISSON à Mme Maryline SAUCE - M. François DELETANG à M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE à Mme Catherine SEGUIN-KURATLE.

COMMUNE DE PEYMEINADE

CONSEIL MUNICIPAL DU 14 DECEMBRE 2017

OBJET : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

DOMAINE / THEME : Urbanisme

RAPPORTEUR : Claude TILLIER

SYNTHESE

Prescrit en décembre 2008, le Plan Local d'Urbanisme a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 5 octobre 2016. A la suite de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), une enquête publique a été menée du 19 juin au 21 juillet 2017. Le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable sur le projet de PLU.

Les résultats de ladite enquête publique et les avis des Personnes Publiques Associées justifient des modifications mineures du PLU conformément à l'annexe ci-jointe.

C'est pourquoi il est proposé au conseil municipal d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'annexé à la présente délibération.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 151-1 et suivants, L 152-1 et suivants, L 153-1 et suivant et R 153-1 et suivants ;

Vu les articles L 103-2 à L 103-4 et L 103-6 du code de l'urbanisme relatifs à la concertation ;

Vu la délibération en date du 9 décembre 2008 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal en date du 14 décembre 2015 ;

Vu le débat portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal en date du 31 mars 2016 ;

Vu la délibération n°160908-6 en date du 08 septembre 2016 relatif à l'application des dispositions des articles R.151-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 191005-5 en date du 05 octobre 2016 tirant le bilan de concertation publique dans le cadre de l'élaboration du PLU ;

Vu la délibération n° 191005-6 en date du 05 octobre 2016 arrêtant le projet de PLU ;

Vu l'arrêté municipal n°DGS2017-10-05 en date du 30/05/2017 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées, de l'Autorité Environnementale, de la CDPENAF et du Syndicat du Scot'Ouest sur le PLU arrêté ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ;

Vu l'annexe jointe reprenant les modifications apportées au PLU arrêté ;

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20171214-DGS2017-064-DE
Date de télétransmission : 15/12/2017
Date de réception préfecture : 15/12/2017

2017

COMMUNE DE
PEYMEINADE (Alpes-
Maritimes)

ELABORATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

Annexe délibération
n°2017-064

**[ANNEXE DES MODIFICATIONS
APPORTEES SUITE AUX AVIS EMIS
PAR LES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES, A L'ENQUETE
PUBLIQUE ET A LA CORRECTION
D'ERREURS MATERIELLES]**

SOMMAIRE

CHAPITRE .1 : MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	3
I Modifications apportées suite à l'avis de la DDTM 06 - Préfecture des Alpes-Maritimes :	3
1. Règlement.....	3
2. Zonage.....	11
3. Rapport de présentation.....	13
4. Annexes et servitudes	15
II Modifications apportées suite à l'avis de l'Autorité Environnementale	16
1. Reglement.....	16
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation	16
III Modifications apportées suite à l'avis du Département des Alpes-Maritimes	17
1.Rapport de présentation.....	17
IV Modifications apportées suite à l'avis de la Régie des Eaux du Canal Belletrud	18
1.Rapport de présentation.....	18
V Modifications apportées suite à l'avis de la CDPENAF.....	19
1. Reglement.....	19
CHAPITRE .2 : MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE 20	
1. Règlement.....	20
2. Zonage.....	22
CHAPITRE .3 : MODIFICATIONS APORTEES SUITE A LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES	26
1. Règlement.....	26
2. Zonage.....	26
3. Rapport de présentation.....	29

CHAPITRE .1 : MODIFICATIONS APORTEES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

I MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'AVIS DE LA DDTM 06 - PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES :

1. REGLEMENT

1.1.1 REMARQUE N°1

A.1 - La directive territoriale d'aménagement (DTA)

La commune de Peymeinade est située dans la bande côtière au titre de la DTA.

- Elle identifie, en limite communale nord-est, le secteur situé au sud de la « Prouveresse » comme un espace paysager sensible.

Elle indique que ces espaces, en général peu denses, 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 plan de zonage, ce secteur est classé en zone UDa où est « *uniquement autorisée une extension de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire en extension des constructions existantes* » et où « *la hauteur des extensions pourra au plus être égale à la hauteur des constructions existantes* ». Par ailleurs, dans ce secteur « *il est imposé au moins 85 % d'espaces perméables sur l'unité foncière* ».

Ces dispositions ne sont pas suffisantes pour garantir la qualité de ces paysages. Il est nécessaire de mettre en place des outils de protection supplémentaires dans ce secteur particulièrement sensible, comme par exemple la préservation des espaces plantés existants ou la conservation des restanques.

Réponse de la Commune : Le règlement des zones UC et UD a été complété par les dispositions suivantes : « Les oliviers existants doivent être préservés ou transplantés sur la parcelle. » et « Les restanques doivent être conservées ou remises en état après travaux. ». Ces dispositions permettront ainsi une préservation accrue des paysages et des éléments de patrimoine paysager.

1.1.2 REMARQUE N°2

◆ *Les périmètres et servitudes de mixité sociale (PMS & SMS) – Articles L.151-15 et L.151-41.4° du code de l'urbanisme*

Dans ce projet de PLU, les gisements fonciers correspondant à ceux identifiés dans le POS et dans le contrat de mixité sociale (CMS) ne font plus l'objet de protections particulières. En effet, ces derniers sont intégrés dans des secteurs spécifiques (UMa à UMe) qui, bien qu'étant définis comme des zones de mixité sociale dont la fonction dominante est l'habitat, autorisent des catégories de constructions autre que l'habitation.

Afin de garantir la production effective des programmes souhaités, il convient d'instituer dans ces secteurs des servitudes permettant de réserver des emplacements en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux (art. L.151-41 4° du CU).

Il en est de même dans les zones AU pour s'assurer de la réalisation effective de logements sociaux.

S'agissant des zones UA, UB, UC et UD qui prévoient la réalisation de LLS, il est nécessaire de délimiter des périmètres de mixité sociale, conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

À cet effet, il conviendra d'intégrer ces deux outils dans un tableau qui pourrait prendre la forme suivante :

N°	Localisation	Parcelles concernées	Superficie de la SMS	% minimal de SP à réaliser en LLS et type de financement	Potentiel en nb de logements

De plus, l'expression : « *sous réserve d'être majoritaires* », employée dans l'article 1 de la zone UM, ou encore l'expression : « *traduite par une nette prédominance des espaces dédiés au logement* » doivent être reformulées afin d'éviter une interprétation subjective du règlement. En effet, il suffit qu'il y ait 51 % de la surface du projet qui soient destinés au logement pour être considérés comme étant suffisants.

Réponse de la Commune : Le règlement de la zone UM a été complété pour garantir la production de logements. Il est imposé une part minimale de logements assortie d'une proportion minimum pour le logement social et ce, afin de respecter notamment les objectifs affichés dans le contrat de mixité sociale. Ainsi, une emprise et une hauteur minimale et maximale ont été introduites dans le règlement pour garantir la réalisation des objectifs. Par conséquent, le coefficient d'espace perméable a également été réduit dans les secteurs de la zone UM situés en milieu urbain dense.

Hormis dans les secteurs UMa et UMe (centre-ville) qui pourront accueillir des logements et des commerces, l'ensemble des zones de mixité sociale ne pourra accueillir que du logement.

1.1.3 REMARQUE N°3

B.3 - Les espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et la prise en compte de la biodiversité

Les espaces agricoles

L'existant a bien été pris en compte. Cependant, il est regrettable que le règlement de la zone N n'autorise pas, comme le permettent les dispositions de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme, les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, ce qui pourrait freiner un éventuel développement de l'activité dans ces zones.

Réponse de la Commune : Le règlement de la zone N a été complété afin que les constructions nécessaires aux exploitations agricoles (hors habitations) soient autorisées.

1.1.4 REMARQUE N°4

C.2 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Deux OAP ont été étudiées :

- L'OAP n° 1 correspondant à la zone 1AU (centre-ville/espace Lebon)

Elle est divisée en 2 secteurs. Les LLS (30 %) seront situés dans le 1^{er} secteur (cf. page 5 de l'OAP). Or, dans le règlement, il n'est pas fait de distinction entre ces 2 secteurs et de surcroît, le règlement prévoit 30 % de LLS répartis sur les 2 secteurs.

Cette incohérence devra être corrigée.

- L'OAP n° 2 correspondant à la zone 2AU (entrée de ville Est – Boutiny)

Il y a lieu de noter que le PADD, dans son orientation 7 : « intégrer l'environnement et l'écologie dans l'aménagement urbain », inscrit l'ensemble de la zone 2AU (urbanisable à moyen ou long terme), couverte par cette OAP, en secteur où il faut « *maintenir et favoriser la biodiversité et la nature en ville* ». Il sera nécessaire de bien justifier, lorsque l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera envisagée, la cohérence des aménagements envisagés avec le PADD, en particulier pour son secteur sud : « *zone à vocation résidentielle, d'activités commerciales et de services* ».

Par ailleurs, s'agissant d'un ancien domaine agricole composé de restanques, traversé par le canal de la Siagne, complanté de nombreux arbres dont certains très vieux (pins parasols, frênes, chênes blancs, cyprès bleus), et sur lequel subsiste une bastide remarquable (qu'il convient de protéger dans le PLU), il est indispensable de formaliser davantage les contraintes du site en matière de préservation des éléments bâtis et paysagers sur le document graphique.

De plus, la densité des constructions devra observer une dégressivité du sud vers le nord :

- emprise au sol plus élevée et gabarit R+2 dans l'espace voué aux logements et aux activités commerciales et de services près de la route ;
- emprise au sol moins élevée et gabarit R+1 dans l'espace à vocation dominante touristique, à hauteur de la bastide à conserver et à mettre en valeur.

Elle est divisée en 3 secteurs. Les LLS (30 %) seront situés dans le 3^{ème} secteur (cf. page 8 de l'OAP). Or, dans le règlement, il n'est pas fait de distinction entre ces 3 secteurs.

Cette incohérence devra être corrigée.

Réponse de la Commune : Les règlements de la zone 1 AU (correspond à l'OAP n°1) et de la zone 2AU (correspond à l'OAP n°2) ont été corrigés pour rectifier ces incohérences.

- Zone 1AU (extrait) : « Il est imposé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux répartis sur le secteur 1 figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 »
- Zone 2AU (extrait) : « Il est imposé au moins 30% de logements sociaux sur le secteur Sud. »

1.1.5 REMARQUE N°5

C.3 - Le zonage

- Le plan et sa légende laissent apparaître des prescriptions : « éléments paysagers et patrimoniaux », « protection des continuités écologiques/trame bleue », « préservation du site Natura 2000 », « zone non aedificandi voir règlement PPRIF »... sans que ne soit précisé, d'une part, au titre de quels articles ces prescriptions sont données et, d'autre part, les conséquences ou obligations résultant de ces prescriptions.

Réponse de la Commune : Les prescriptions énumérées sont définies dans les dispositions générales du règlement, la portée de ces prescriptions a été précisée dans le règlement pour plus de clarté.

1.1.6 REMARQUE N°6

C.4 - Le règlement

*** Titre I - Dispositions générales**

- **Article 2 - Dispositions particulières – Paragraphes 2.2 et 2.5**

Il y a lieu de noter qu'en zone rouge du PPRIF, si l'origine du sinistre est liée à un incendie de forêt, la reconstruction du bâtiment sinistré n'est pas autorisée.

Réponse de la Commune : Les dispositions générales du règlement ont été précisées en ce sens. Cette préconisation du PPRIF portant sur la zone rouge a été ajoutée à l'article 2.2.

1.1.7 REMARQUE N°7

*** Titres II à IV – Dispositions applicables aux zones U, AU, A et N**

- **Article 1 - Destinations de constructions autorisées**

- En zone UDa de protection, seul l'article 5, dans sa partie relative à l'emprise au sol, laisse apparaître que les nouvelles habitations ne sont pas admises. Il serait nécessaire pour une bonne compréhension d'indiquer à l'article 1 que les nouvelles habitations sont interdites dans ce secteur.

Réponse de la Commune : Le règlement concernant le secteur UDa a été complété pour apporter les précisions nécessaires. L'article 3 liste les constructions autorisées dans le secteur UDa.

1.1.8 REMARQUE N°8

- **Article 2 - Destinations de constructions interdites**

- Zones A et N : la lecture des dispositions des articles 1 à 3 peut laisser penser que les constructions à usage d'habitation non démontables sont admises, qu'elles soient liées ou non à une exploitation agricole. Il serait préférable de revoir les dispositions de l'article 2.

Réponse de la Commune : Dans les zones A et N, le règlement a été complété. Les constructions à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole sont interdites sauf cas des extensions mentionnés dans l'article 3.

1.1.9 REMARQUE N°9

- Zones UC et UD (hors zone UDa) : les emprises au sol sont fixées respectivement à 9 % et 4,5 % en cas de constructions comportant un étage et à 13,5 % et 7 % en cas de construction de plain-pied. On peut s'interroger sur ces emprises différentes selon l'existence ou l'absence d'un deuxième niveau, sans qu'aucune justification ne soit apportée et qu'aucune analyse des hauteurs ne soit présentée.

A la lecture des plans, il apparaît que pour de nombreuses parcelles ces coefficients sont déjà dépassés et qu'ils ne reflètent pas la réalité du terrain.

S'il est logique que les emprises au sol soient faibles dans la zone UD qui demeure particulièrement sensible, les emprises définies pour la zone UC, qui couvre en superficie la moitié de la zone urbaine, ne sont pas compréhensibles. Il est regrettable qu'aucune analyse foncière sur la taille des terrains et l'emprise des constructions ne soit incluse au rapport de présentation.

Sans compter les terrains sur lesquels les emprises au sol approchent les 50 % (par exemple en bordure de la zone UE), les parcelles de plus de 2 500 m² ne paraissent pas majoritaires. La seule justification apportée : « ces règles visent à intégrer les constructions nouvelles dans le contexte urbain existant » va à l'encontre de la règle édictée.

Ainsi, afin d'être en accord avec le contexte urbain de cette zone UC, il convient de relever ces coefficients (le coefficient d'espaces perméables devra être réduit en conséquence – cf art. 7).

Réponse de la Commune : Dans les zones UC et UD, les articles 5 ont été revus. Les emprises au sol ont été simplifiées et augmentées. Un seul CES est désormais applicable en zone UC, soit 17%. Un seul CES est désormais applicable en zone UD, soit 8%.

Ces modifications ont engendré un ajustement des emprises au sol en faveur de la mixité sociale définies aux articles 4 des zones UC et UD et des emprises pour les hébergements hôteliers et touristiques définies aux articles 5 des zones UC et UD.

Elles ont également eu comme conséquence un réajustement du coefficient des espaces perméables en zone UC (la zone UD n'étant pas concernée au regard du parcellaire plus desserré).

1.1.10 REMARQUE N°10

- Zone A : Pour la construction d'annexes aux habitations existantes, il y a lieu d'imposer leur implantation à proximité de la construction principale, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (par exemple dans un rayon de 25 m).

Réponse de la Commune : L'article 3 de la zone A a été complété afin d'imposer que les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) soient implantées dans un rayon de 25m maximum de la construction principale existante.

1.1.11 REMARQUE N°11

- Article 7 – Traitement environnemental et paysager, abords des constructions

- Zones UC et UD : un pourcentage minimal d'espaces perméables est imposé sur les unités foncières, défini à 80 % en UC et à 85 % en UD. Cette règle s'applique aux terrains existants. Cette règle est justifiée par la contribution au maintien de la biodiversité et à la limitation de l'accroissement du ruissellement.

Cette disposition a pour principale conséquence d'accroître la consommation foncière et d'empêcher toute densification.

Réponse de la Commune : Cette règle permet de maintenir un couvert végétal et de limiter les ruissellements d'eaux pluviales. Néanmoins, au regard des modifications apportées à l'emprise au sol en zone UC, cette disposition a été revue. En zone UC, le pourcentage d'espaces perméables passe de 80% à 75%. La zone UD n'est pas concernée au regard du parcellaire plus desserré.

1.1.12 REMARQUE N°12

- Article 10 – Desserte par les réseaux

- Pour la gestion des eaux pluviales, il est précisé que les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales. Ce réseau est-il public ou s'agit-il d'un réseau à réaliser sur chaque terrain ? Il serait nécessaire de préciser la rédaction de cet article.

Réponse de la Commune : L'ensemble des articles 10 des zones du PLU a été modifié en ce sens. La gestion du traitement des eaux pluviales à la parcelle a été règlementée en l'absence d'un réseau collecteur.

1.1.13 REMARQUE N°13

- En zone UA, interdire les balcons, les tropéziennes et les capteurs solaires en toiture, pour des raisons architecturales en cohérence avec les autres règles édictées en vue de maintenir les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du village et des hameaux.

- ❖ Réponse de la Commune : Dans les secteurs UAa, l'interdiction des capteurs solaires a été rajoutée.

1.1.14 REMARQUE N°14

4 – Le règlement

- Dispositions applicables aux différentes zones
- Article 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Dans toutes les zones, il est précisé : « *les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion approfondie pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessus* ». Qu'est-ce qu'une étude d'insertion approfondie ? Qui la juge suffisante ? Cette disposition permet de s'affranchir de l'ensemble des règles reprises dans les articles 6. Sans autre précision pouvant éviter tout abus, il serait plus simple de ne pas réglementer cet article.

Réponse de la Commune : Le terme « approfondie » a été supprimé. Néanmoins, cette règle est maintenue car elle doit permettre l'innovation architecturale.

2. ZONAGE

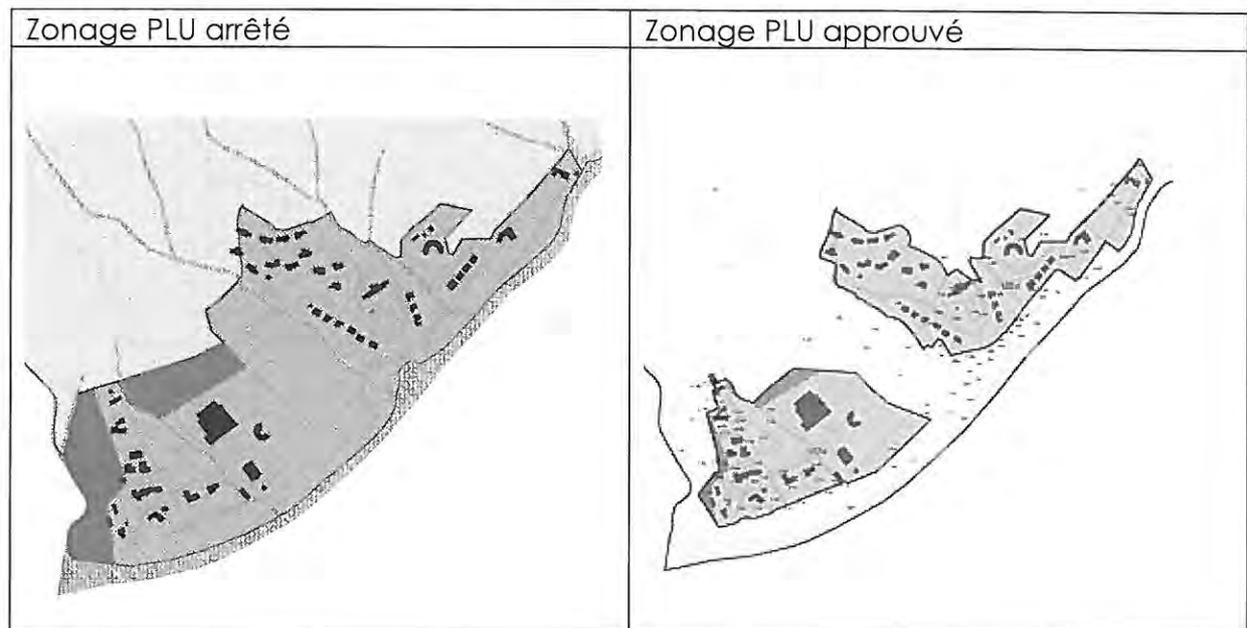
2.1.1 REMARQUE N°1

- La DTA identifie les secteurs au sud de la commune (L'Apier, La Maufauraude, Peygros, Le Serve et Le Peyloubier) comme des espaces naturels. Elle indique que ces espaces ne recevront aucune urbanisation nouvelle.

Sur le plan de zonage, ces secteurs sont en zone N (où seules sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières compatibles avec le règlement du PPRIF), hormis une partie du secteur de l'Apier en zone UDa, où seule une extension des constructions existantes est admise.

On peut s'étonner, compte tenu de ces prescriptions, de l'étendue de la zone UDa sud qui comporte une trentaine d'habitations et couvre près de 20 ha, dont la moitié n'est pas urbanisée et dont une partie est couverte par la zone rouge de danger fort du plan de prévention des risques d'incendies de forêt. En conséquence, il est nécessaire de réduire de manière drastique le périmètre de ce secteur aux seuls secteurs urbanisés et de répondre ainsi à la carte des trames vertes et bleues (p. 171 du rapport de présentation).

Réponse de la Commune : Le zonage a été modifié. Le périmètre du secteur UDa de l'Apier a été réduit, il se limite désormais aux pourtours de l'urbanisation existante.



2.1.2 REMARQUE N°2

- De nombreux éléments d'intérêt patrimonial qu'ils soient bâtis ou du paysage sont mis en avant et répertoriés (pages 131 et suivantes du rapport de présentation).

Afin de les protéger, il est nécessaire de les reporter au plan de zonage, de les identifier pleinement et de préciser en détail les protections souhaitées, en s'appuyant par ailleurs sur les outils du code de l'urbanisme permettant ces protections. A défaut, ces éléments du patrimoine risquent de disparaître.

Réponse de la Commune : Les éléments de patrimoine identifiés ont été reportés sur les plans de zonage du PLU. Un tableau de correspondance a été ajouté à l'article 2 des dispositions générales du règlement.

2.1.3 REMARQUE N°3

3 - Le zonage

- La légende

Les couleurs utilisées ne sont pas les mêmes dans la légende et sur le plan, notamment pour les zones UB et 2AU.

Il est gênant que certaines couleurs utilisées aux plans de zonage fassent disparaître les limites cadastrales des parcelles.

Réponse de la Commune : Les couleurs ont été mises en cohérence pour les zones UB et 2AU. La lisibilité des limites cadastrales a été améliorée.

3. RAPPORT DE PRESENTATION

3.1.1 REMARQUE N°1

B.1 - L'habitat

• **La mixité sociale**

Sur la période 2014 - 2016, la commune devait réaliser 192 LLS. À ce jour, seulement 69 LLS ont été agréés sur cette période (soit 36 % de l'objectif).

Il y a lieu de noter qu'aucune estimation n'est faite dans le rapport de présentation quant à la quantité de LLS qui pourraient être produits à l'issue du PLU. Cette absence d'estimation ne permet pas de vérifier si la commune pourra effectivement rattraper son retard à l'aboutissement de celui-ci.

Réponse de la Commune : Au regard du courrier de M. le Préfet, le taux de réalisation est bien de 60,94% et non de 36%. Une estimation du nombre de logements locatifs sociaux a été ajoutée dans le rapport de présentation au Chapitre 4.

3.1.2 REMARQUE N°2

- Pages 67 et suivantes : A la lecture des cartes des schémas des réseaux d'eau potable et d'assainissement, il semblerait que tout le secteur de l'Apier ne soit pas desservi. Il y aurait lieu de corriger ce point sur la présence de ces réseaux et leur capacité.

Réponse de la Commune : Le volet relatif à l'eau potable et à l'assainissement du rapport de présentation (partie « Des réseaux techniques étendus et en cours de rénovation ») a été revu et complété :

- La gestion des eaux pour le quartier de l'Apier a été précisée,
- Les données ont été actualisées sur la base des dernières informations fournies par la Régie des Eaux du Canal Belletrud,
- Le projet de zonage d'assainissement 2016 de la RECB a été intégré dans le rapport de présentation et non plus dans les annexes sanitaires du PLU dans l'attente de son approbation.

3.1.3 REMARQUE N°3

- Page 115 : Le potentiel de densification est évalué à 29 ha. Toutefois, sont prises en compte dans ce calcul des zones où la constructibilité n'est pas possible (par exemple en zone rouge du PPRIF) ou difficile (zones protégées de la DTA, zones Natura 2000, ...). Il convient de corriger cette surface potentielle.

Réponse de la Commune : La partie « Capacités de densification des zones bâties » a été actualisée.

3.1.4 REMARQUE N°4

- Le rapport de présentation ne comporte aucun document permettant de comparer dans son ensemble l'évolution du territoire communal entre le plan d'occupation des sols actuel et le projet de plan local d'urbanisme.

Réponse de la Commune : Une cartographie comparative POS / PLU a été produite dans le rapport de présentation au chapitre 3.

3.1.5 REMARQUE N°5

ANNEXE

Autres observations sur les différentes pièces du dossier de PLU

1 – Le rapport de présentation

Il comporte certaines erreurs qu'il convient de corriger, par exemple :

- page 23 : concernant le nombre de logements sociaux, les 8 ensembles de LLS font un total de 323 logements et non 302 ;
Il est indiqué que le sud de la commune est identifié comme une « zone à haut risque d'incendies de forêt » par la carte d'interprétation de la DTA. Or, la DTA ne mentionne pas ces zones, il convient de corriger les documents.
- page 50 : les chiffres du graphique concernant l'évolution de la population ne sont pas cohérents avec les chiffres indiqués page 107 du RP ;
- page 303 : en zone UX, il est noté à l'article : « Destination de constructions soumises à conditions particulières » que les habitations existantes peuvent s'étendre dans la limite de 50 m² de surface de plancher alors que le règlement de cette zone (page 54) indique 30 m² ;
- page 262 : le thème de l'orientation n° 4 est différente de celle du PADD ;
- page 26 : il manque la carte du SCoT Ouest et la légende de la carte page 171 ;
- page 203 : le PPRIF a été prescrit le 13 juin 1997 et approuvé le 17 janvier 2007.
- page 136 : les sites n° 4, 5 et 9 du patrimoine archéologique listés en page 127 ne sont pas repérés sur la carte figurant page 136.

Réponse de la Commune : Le rapport de présentation a été modifié conformément aux remarques de la DDTM.

4. ANNEXES ET SERVITUDES

4.1.1 REMARQUE N°1

5 – Fiches des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

- Concernant la liste des servitudes d'utilité publique (annexe 7a) :

Les fiches de servitudes devant être annexées au dossier du PLU arrêté ont, pour la plus grande partie, subi des corrections (textes de réglementation, adresses, erreurs, fiches obsolètes...).

Pour éviter toute confusion, il convient donc de remplacer l'ensemble des fiches obsolètes annexées au dossier du PLU arrêté par les fiches actualisées ci-jointes.

Réponse de la Commune : Les nouvelles fiches de servitudes ont été actualisées et annexées au dossier PLU.

4.1.2 REMARQUE N°2

- Concernant le plan des servitudes d'utilité publique (annexe 7b) :

- Il n'y a pas de plan de servitudes dans le projet de PLU de la commune. Celles-ci sont annexées sous forme de liste accompagnée des plans des gestionnaires :

- PT2 : le décret et le plan relatif à la servitude radioélectrique PT2 liaison hertzienne sont manquants, ils sont à rajouter (voir ci-joint).

- Il serait souhaitable d'établir un plan qui regroupe l'ensemble des servitudes opposables aux tiers pour permettre une meilleure lisibilité des contraintes réglementaires.

Réponse de la Commune : Les données liées à la servitude PT2 ont été ajoutées. Un plan des servitudes à l'échelle de la commune a été produit et intégré au dossier de PLU.

II MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

1. REGLEMENT

1.1.1 REMARQUE N°1

Recommandation 9 : étayer la conclusion de l'étude d'incidences Natura 2000, faisant état de l'absence d'incidence significative du projet de PLU..

Réponse de la Commune : Le règlement a été modifié en ce sens. Un paragraphe « 2.11 La Trame Verte et Bleue » a été ajouté afin de préciser l'obligation de soumettre un formulaire simplifié présentant les incidences probables de l'aménagement sur les sites Natura 2000.

1.1.2 REMARQUE N°2

Recommandation 10 : préciser la trame verte et bleue locale et sa prise en compte par les aménagements des secteurs susceptibles d'être notamment impactés.

Réponse de la Commune : Le règlement a été modifié en ce sens. Un paragraphe « 2.11 La Trame Verte et Bleue » a été ajouté afin de préciser la traduction de cette trame dans le PLU.

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1.1 REMARQUE N°1

Recommandation 11 : préciser la prise en compte des habitats de faune protégée dans les secteurs susceptibles d'être notablement impactés

Réponse de la Commune : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 (entrée de ville Est) a été complétée. Ainsi, la préservation des espaces présentant des enjeux sur la biodiversité se traduit par l'application de la couche Trame Verte et Bleue sur la zone. Cela concerne :

- Les cordons rivulaires (vallons)
- Les espaces boisés présentant des arbres remarquables et/ou des sujets âgés.

2.1.2 REMARQUE N°2

Recommandation 12 : préciser la prise en compte des enjeux paysagers dans les secteurs susceptibles d'être impactés.

Recommandation 14 : expliciter les dispositions du PLU en matière de gestion des eaux pluviales, notamment sur la zone d'urbanisation future 1AU.

Réponse de la Commune : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 a été complétée en ce sens. La capacité de rétention des eaux de pluies y a été indiquée.

III MODIFICATIONS APORTEES SUITE A L'AVIS DU DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

1. RAPPORT DE PRESENTATION

2.1.3 REMARQUE N°1

- dans le rapport de présentation, rappeler que les « schémas Véloroutes voies vertes à l'échelle départementale, s'appuient sur l'axe EV8 : « la Méditerranée et la Route des Balcons d'Azur » passent par la commune ;

Réponse de la Commune : La partie « Documents de cadrage d'aménagements cyclables » du rapport de présentation a été complétée afin d'intégrer la précision ci-dessus.

2.1.4 REMARQUE N°2

- dans le cadre de l'aménagement du quartier Boutiny, il est demandé de mentionner l'enjeu des liaisons douces et de préserver la « route des balcons d'azur » (RBA), réalisé par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes ;

Réponse de la Commune : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 a été complétée en ce sens.

IV MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DE LA REGIE DES EAUX DU CANAL BELLETRUD

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.1.1 REMARQUE N°1

> Page 67 : le schéma synoptique est incorrect. La description du réseau et des réservoirs de distribution d'eau potable permettant la desserte de Peymeinade sur la même page est également erronée.

> Page 68, paragraphe 3 : ce paragraphe concerne le système d'assainissement et non d'eau potable.

> Page 70, paragraphe 4 : le rejet des eaux traitées de la station d'épuration de Picourenc dans le Vallon de la Frayère (classé cours d'eau) n'est pas un facteur limitant pour l'assainissement.

Les boues de la station d'épuration ne sont plus évacuées et éliminées par la société Lyonnaise des Eaux depuis 2014.

paragraphe 7 : le projet de révision du zonage d'assainissement 2016 élaboré par la Régie des Eaux du Canal Belletrud est disponible et à joindre au projet de PLU. La version 2002 du plan de zonage n'est pas cohérente avec le projet de PLU présenté.

Réponse de la Commune : Les données du rapport de présentation ont été actualisées sur la base des dernières informations fournies par la Régie des Eaux du Canal Belletrud.

2.1.5 REMARQUE N°2

> Page 71 : le plan de zonage date de février 2002 n'est plus d'actualité. Il convient de joindre le projet de zonage d'assainissement révisé tel qu'élaboré en 2016.

Réponse de la Commune : Le projet de zonage d'assainissement 2016 de la RECB a été intégré dans le rapport de présentation et non plus dans les annexes sanitaires du PLU dans l'attente de son approbation.

2.1.6 REMARQUE N°3

> Page 85, paragraphe 3 : remplacer « station d'épuration de la commune » par « station d'épuration intercommunale ».

> Page 106, paragraphe 3 : le projet d'acheminement d'eau qui voit le jour en 1931 prend son origine aux sources de la Pare (Siagnole de Pare) et non dans la Siagne. Il s'agit d'eau brute et non pas d'eau potable.

Il convient de remplacer le terme « schéma directeur d'alimentation en eau potable » par « schéma de distribution d'eau potable » dans l'ensemble des documents.

Réponse de la Commune : Les termes ont été modifiés dans le rapport de présentation

2.1.7 REMARQUE N°4

> Page 211 : l'enjeu n° 4 « Préserver la ressource en eau » ne trouve pas ses fondements dans la maîtrise des raccordements au réseau collectif d'assainissement ni dans le contrôle de la capacité de la station d'épuration, tel qu'indiqué, mais d'avantage dans le changement des habitudes de consommation de l'eau que la mise en place d'une tarification progressive peut soutenir, l'investissement et la maîtrise des réseaux de distribution. Il conviendrait de modifier ce paragraphe.

> Page 214, paragraphe 2 : la disponibilité des ressources en eau n'est pas un élément maîtrisable et connaît, dans le contexte actuel du SAGE Siagne, une réévaluation à la baisse selon les dernières prévisions.

Réponse de la Commune : Les paragraphes ont été modifiés dans le rapport de présentation afin de prendre en considération ces remarques.

V MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'AVIS DE LA CDPENAF

1. REGLEMENT

1.1.1 REMARQUE N°1

3) concernant l'autorisation dans le règlement des annexes en zone A (art. L151-12 du code de l'urbanisme), la CDPENAF a émis un **avis favorable**, avec toutefois comme observation que le règlement soit complété, en particulier en ce qui concerne l'implantation des annexes à proximité de la construction principale (par exemple dans un rayon de 25 m).

Réponse de la Commune : L'article 3 de la zone A a été complété afin d'imposer que les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) soient implantées dans un rayon de 25m maximum de la construction principale existante.

CHAPITRE .2 : MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

1. REGLEMENT

1.1.1 OBSERVATIONS REGISTRE N° 7,10, 12, 13, 16, 18, 57 / OBSERVATIONS

REGISTRE DEMATERIALISE N°22 / COURRIER N°2

Réponse de la Commune : Ces observations issues de l'enquête publique sont concordantes avec celles émises par la DDTM (cf. chapitre 1). Elles ont été prises en considération dans le règlement du PLU, conformément à la position de la commune affichée dans le rapport du commissaire-enquêteur.

Ainsi, dans les zones UC et UD, les articles 5 ont été revus. Les emprises au sol ont été simplifiées et augmentées. Un seul CES est désormais applicable en zone UC, soit 17%. Un seul CES est désormais applicable en zone UD, soit 8%. Ces modifications ont engendré un ajustement des emprises au sol en faveur de la mixité sociale définies aux articles 4 des zones UC et UD et pour les hébergements hôteliers et touristiques aux articles 5 des zones UC et UD.

Elles ont également eu comme conséquence un réajustement du coefficient des espaces perméables en zone UC (la zone UD n'étant pas concernée au regard du parcellaire plus desserré).

Néanmoins, au regard des modifications apportées à l'emprise au sol en zone UC, cette disposition a été revue. En zone UC le pourcentage d'espaces perméables passe de 80% à 75%. La zone UD n'est pas concernée au regard du parcellaire plus desserré.

La hauteur des constructions en zones UC et UD est passée de 6m à 7 m à l'égout du toit.

1.1.2 OBSERVATION REGISTRE DEMATERIALISE N°14

Réponse de la Commune : Pour permettre la création de surface de plancher sur des terrains déjà bâtis et contraints sans modifier l'emprise au sol et les espaces perméables, il a été ajouté les règles suivantes en zones UC et UD (article 5) :

« La surélévation en mitoyenneté sur les limites séparatives de propriété sera admise dans les cas suivants :

- ❖ Dans le cas de maisons jumelées existantes (hors annexes accolées ou non) :
 - La construction (annexes incluses si accolées à l'habitation) est limitrophe d'un bâtiment en bon état déjà construite sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune et ne présentant pas de façade avec des baies

En cas de construction en retrait d'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

- ❖ Dans le cas de maisons non jumelées existantes (hors annexes accolées ou non) :

La surélévation de la construction existante sera admise dans les cas suivants :

- La construction existante n'est pas implantée sur la limite séparative
- La construction existante doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives »

1.1.3 OBSERVATIONS REGISTRE N°5, 21 / OBSERVATIONS REGISTRE

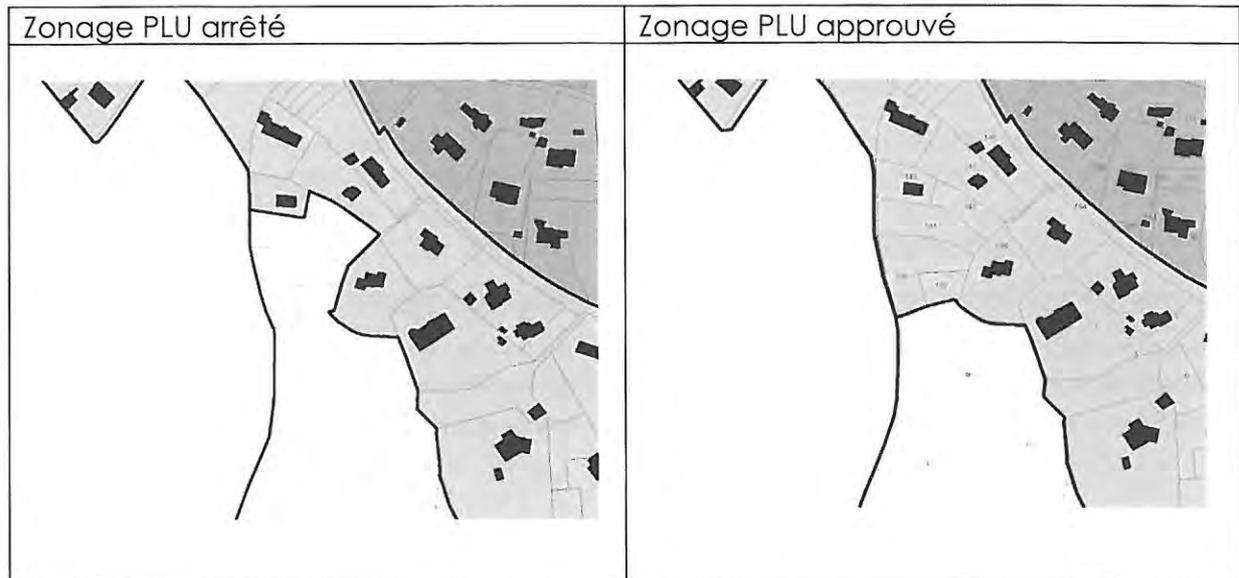
DEMATERIALISE N°3, 5, 7 ET 9

Réponse de la Commune : La notion d'activités non nuisantes n'étant pas suffisamment précise, elle a été supprimée dans l'article UZ 1. La commune restera vigilante sur les activités souhaitant s'implanter dans la zone. Aussi, dans l'article UZ2 a été confirmée l'interdiction de l'implantation de nouvelles activités liées aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

2. ZONAGE

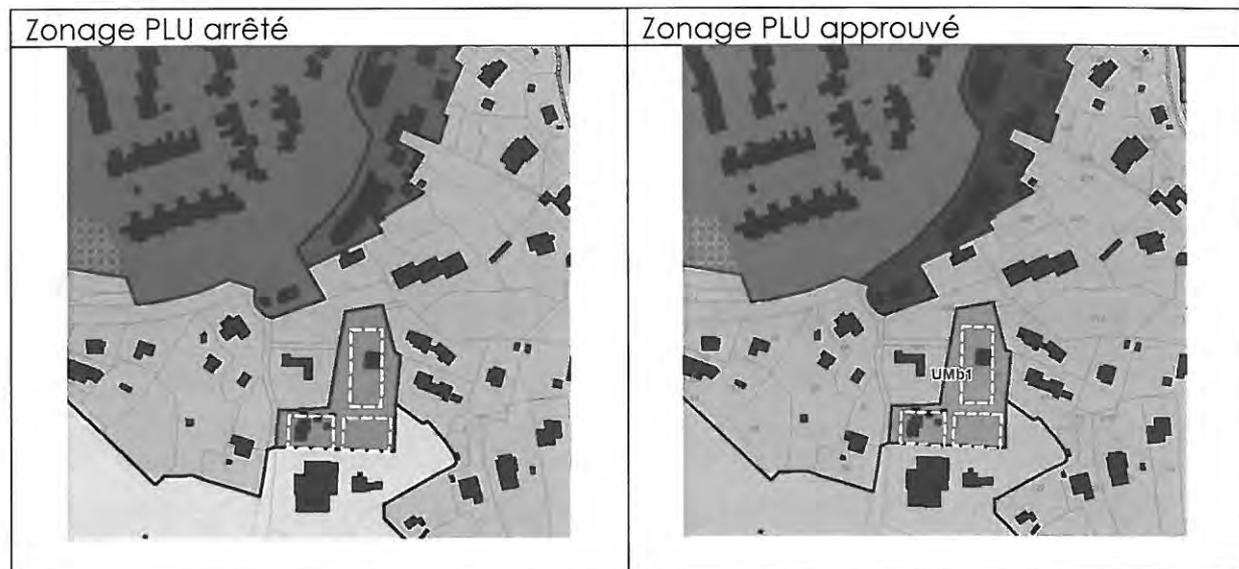
1.1.1 OBSERVATION REGISTRE N°4

Réponse de la Commune : Les parcelles AZ n°139-140-141-142 ont été incluses en zone UD. Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.



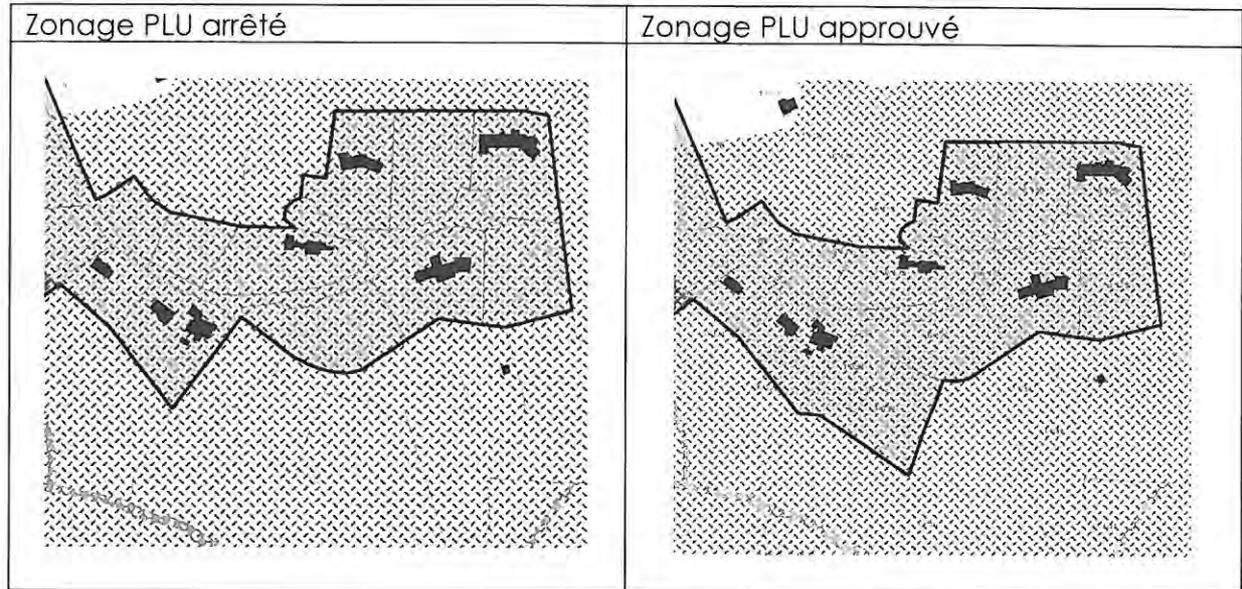
1.1.2 OBSERVATION REGISTRE N°34

Réponse de la Commune : La parcelle AE n°220 a été incluse en zone UA. Le devenir du front urbain le long de la RD 2562/Avenue de Boutiny depuis le chemin du Suye a justifié cet ajustement mineur de zonage, qui ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.



1.1.3 OBSERVATION REGISTRE N°27

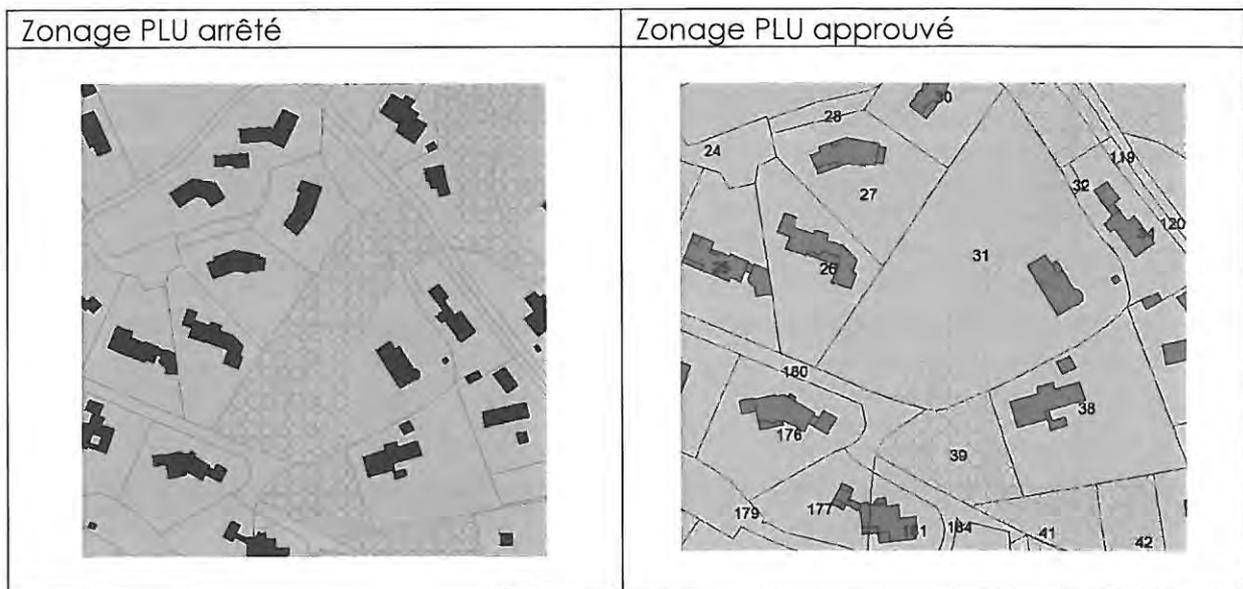
Réponse de la Commune : L'intégralité des parcelles A n°1638 et A n°1639 a été incluse en zone UD. Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU.



1.1.4 OBSERVATION REGISTRE N°13

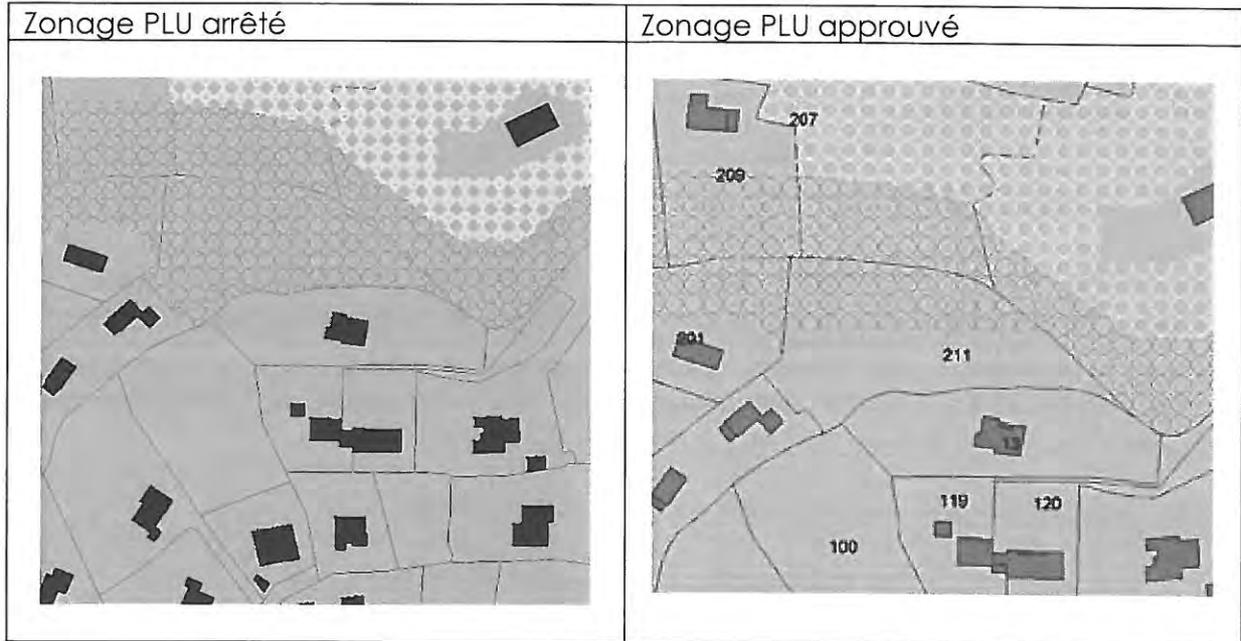
Réponse de la Commune : Une déclaration préalable de division figeant les règles du POS pendant 5 ans a été délivrée en 2014. Le POS ne prévoyait pas de trame verte ni de préservation des espaces boisés. Deux permis de construire ont été délivrés sur cette parcelle. Le principe d'une trame verte participant à la continuité écologique est maintenu dans le respect de l'orientation n°5 du PADD « Veiller à la modération de la consommation d'espaces naturels et à la limitation de l'étalement ».

La trame verte a été ajustée sur la parcelle AX n°31 prenant en compte les permis de construire délivrés.



1.1.5 OBSERVATION COURRIER N°4

Réponse de la Commune : Au regard du permis de construire obtenu sur la parcelle AX n°211, la trame y a été ajustée. Le principe d'une trame verte est maintenu dans le respect de l'orientation n°5 du PADD « Veiller à la modération de la consommation d'espaces naturels et à la limitation de l'étalement ».



CHAPITRE .3 : MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

1. REGLEMENT

1.1 CORRECTION N°1

Les articles 5 du règlement des zones UC et UD mentionnaient que « Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer », alors que les règles de prospect (retrait par rapport aux limites séparatives) définies étaient respectivement de 7m en zone UC et 10m en zone UD.

Dans un souci de cohérence, cette erreur a été rectifiée.

Ainsi en zone UC « Les constructions doivent être édifiées à au moins 7m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer » et en zone UD « Les constructions doivent être édifiées à au moins 10m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer ».

2. ZONAGE

2.1 CORRECTION N°1

Dans le tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage, l'emplacement réservé n°8 mentionnait la commune de Peymeinade comme destinataire.

ER n°8	Limite est avec la ville de Grasse	Arrivée de la piste DFCI de Grasse	Commune de Peymeinade	267 m²
--------	------------------------------------	------------------------------------	-----------------------	--------

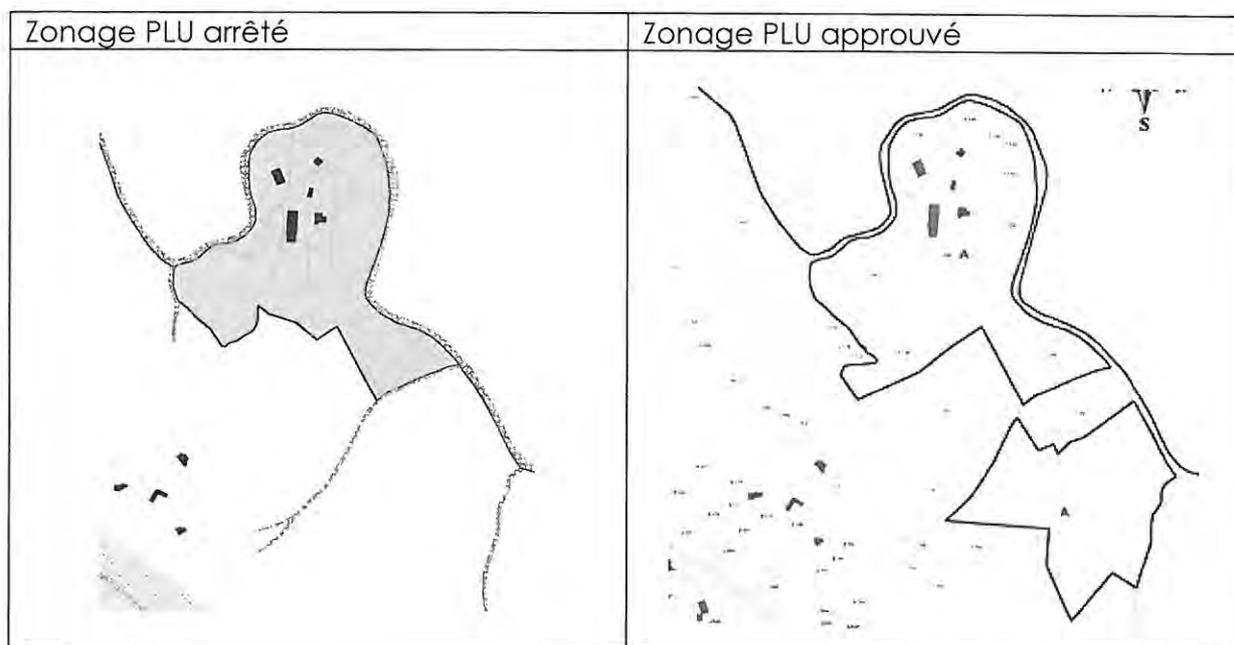
Il s'agissait d'une erreur. Le bénéficiaire de cet emplacement est la commune de Grasse qui doit réaliser une piste DFCI dans le cadre de l'application de son PPRIF. Cette erreur a été rectifiée.

2.2. CORRECTION N°2

Dans la légende figurant sur les plans de zonage, il était indiqué que la zone UB correspondait au quartier du Peyloubier. Or, il s'agissait de la zone UBa. La zone UB concerne quant à elle le secteur de Saint-Marc. Cette erreur a été corrigée.

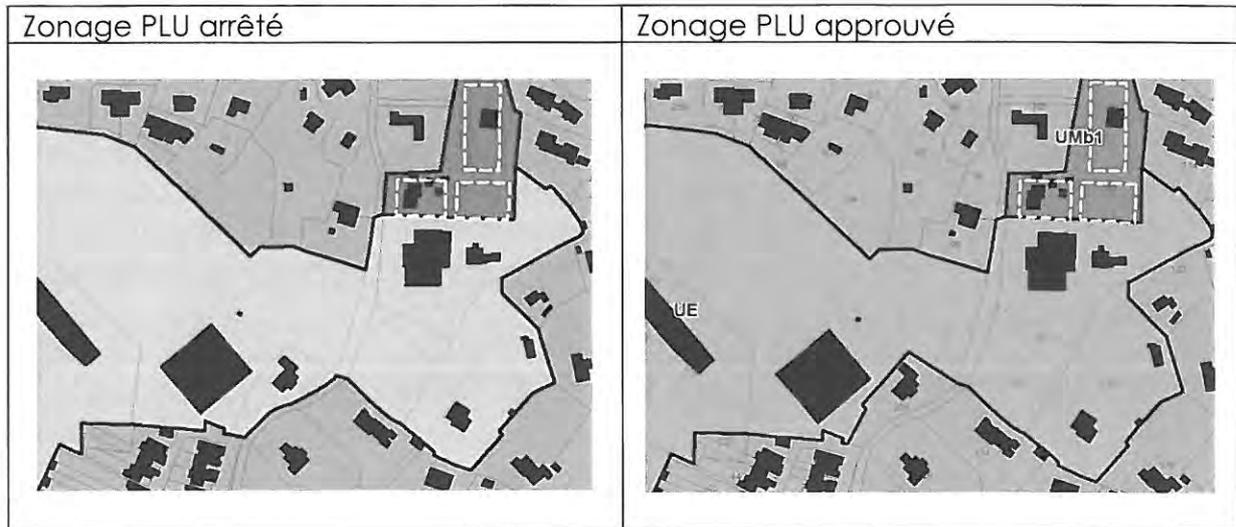
2.3. CORRECTION N°3

La commune a vendu en juin 2016 quatre parcelles situées dans le quartier « Le Gabre » à la SAFER pour un exploitant agricole en activité. Plusieurs de ces parcelles ont été classées en zone A (agricole) dans le projet de PLU arrêté. Les parcelles A n°1712 et 1736 faisant partie des quatre parcelles cédées ont été omises dans le projet de zonage. Cette omission a été rectifiée dans le zonage par leur classement en zone A.



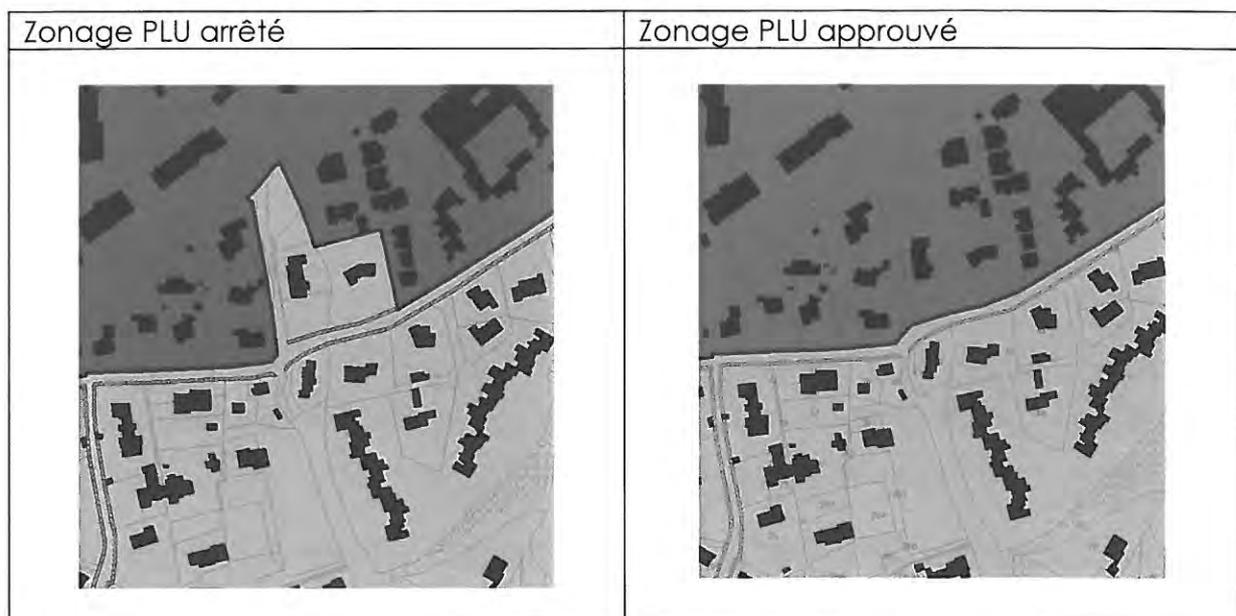
•2.4• CORRECTION N°4

La zone UE est une zone d'équipements et de services publics au lieudit Le Suye. Le zonage dans le projet de PLU arrêté a inclus par erreur une villa individuelle dans cette zone. Ladite villa (parcelle AS n°230) a été reclassée en zone UC dite résidentielle au lieu de la zone UE.



•2.5• CORRECTION N°5

Les parcelles AH n°135-136-137-206-281-282 (croisement chemin de la Frayère et avenue Amiral de Grasse) avaient été classées par erreur en zone UC (R+1 résidentiel) dans le projet de PLU arrêté. Lesdites parcelles ont été intégrées en zone UB (R+2) qui correspond aux espaces situés au nord-Est de Saint Marc jusqu'au lieudit Les Moulières.



3. RAPPORT DE PRESENTATION

3.1 CORRECTION N°1

Le tableau présentant les surfaces des zones créées par le PLU a été rectifié depuis la phase d'arrêt du PLU. Il s'agit de correction d'erreurs mineures de calcul des surfaces par l'outil informatique.

Accusé de réception en préfecture
006-210600953-20171214-DGS2017-064-DE
Date de télétransmission : 15/12/2017
Date de réception préfecture : 15/12/2017