

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)

**MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**



1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 14 décembre 2017

Modification de droit commun approuvée le

Le Maire,

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

1.	Objectifs la modification de droit commun n°1 du PLU	5
2.	Justifications	8
2.1.	Modification des documents graphiques du règlement	8
2.1.1	Mise à jour du cadastre	8
2.1.2	Modification de la légende	8
2.1.3	Modification des emplacements réservés	9
2.1.4	Modification des prescriptions et autres informations	10
2.1.5	Correction d'erreurs matérielles	17
2.2.	Modification du règlement écrit	20
2.2.1	Modifications apportées aux dispositions générales	20
2.2.2	Modifications apportées aux zones du PLU	35
2.3.	Modification des annexes	49
2.4.	Justifications sur l'équilibre global du PLU	51
3.	Bilan des surfaces du PLU après modifications	54
4.	Incidences du projet sur les composantes de l'environnement	55
4.1.	Incidences écologiques	55
4.2.	Incidences sur les risques naturels	55
4.3.	Incidences sur le paysage	55
4.4.	Incidences sur l'agriculture	56
4.5.	Incidences sur les espaces forestiers	56
4.6.	Incidences sur la ressource en eau	56
4.7.	Incidences sur les déchets	56
4.8.	Incidences sur la consommation d'espaces	56
4.9.	Incidences sur les déplacements	56
4.10.	Incidences sur les sources de pollution (émission de GES)	57
5.	Mesures envisagées pour réduire et compenser les incidences de la modification du plu	57
6.	Articulations des différents plans et documents entre eux	57
7.	Critères, indicateurs et modalités de suivi	57
8.	Résumé non technique	58
8.1.	Objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLU	58
8.2.	Justifications	58
8.3.	Incidences du projet sur les composantes de l'environnement	58
8.4.	Mesures envisagées pour réduire et compenser les incidences de la modification du PLU	59
8.5.	Articulations des différents plans et documents entre eux	59
8.6.	Critères, indicateurs et modalités de suivi	59

1. OBJECTIFS LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU

La commune de PEYMEINADE a procédé à la révision de son POS valant élaboration du PLU, approuvé le 14 décembre 2017.

Aujourd'hui, la commune souhaite apporter des ajustements suite à l'application de son PLU :

- Sur le maintien de son caractère villageois ;
- Sur la préservation des paysages et patrimoine ;
- Sur des besoins de rectification d'erreurs matérielles ou de mises à jour du document.

Ainsi, la commune a souhaité mener une procédure adaptée et a donc décidé de lancer par arrêté du 02/05/2019, la modification de droit commun n°1 de son PLU.

Les objectifs de la présente modification, définis dans l'arrêté sont les suivants :

- Maintien du caractère villageois :
 - Maîtrise de la croissance démographique de la commune avec une limitation renforcée des divisions parcellaires en application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme,
 - Définition de périmètres d'attente de projet d'aménagement global
 - .../...
- Préservation des paysages et patrimoine
 - Ajustement de la réglementation en vue de renforcer la préservation des lignes de restanques (visibilité, intégrité et esthétique paysagères),
 - Précisions sur la définition de la trame verte et bleue (régime EBC)
 - Disposition pour la couverture des toitures par des panneaux photovoltaïques et solaires,
 - Précisions sur les aspects architecturaux (génoises, toitures)
 - .../...
- Equipements et ouvrages publics
 - Instauration d'emplacements réservés pour de futurs équipements publics,
- Divers :
 - Rectification d'erreurs matérielles ou besoin de mises à jour

Une modification simplifiée a été approuvée le 20 octobre 2021 par la commune afin d'apporter des modifications à la ZAC « Espaces Lebon ».

Les éléments de cette procédure ont été réintégrés au présent dossier.

La présente modification de droit commun n°1 du PLU s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification de droit commun du document d'urbanisme, à savoir qu'elles :

- ne portent pas atteinte à l'économie du plan ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC) ;
- ne réduisent pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisances ...

... mais modifient le règlement.

Ces différents points font entrer la procédure dans le cadre d'une modification (L 153-36). Néanmoins, conformément au L153-41 du CU, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire puisqu'il a pour effet :

- De diminuer ces possibilités de construire...

...et cela nous permet d'appliquer une procédure de modification de droit commun.

L'article L.153-43 du CU précise que : « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Le contenu de la modification de droit commun n°1 du PLU de Peymeinade respecte les critères fixés par les articles L 153-36 et L 153-41 du code de l'urbanisme issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et modifiés par les lois UH de 2003, ENE de 2010 et ALUR de 2014. Les pièces du dossier du PLU concernées par la première modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation.** Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la modification de droit commun n°1.

- **Le règlement – documents graphiques.** Le plan de zonage est modifié pour :

- Mise à jour du cadastre ;

- Modifier la légende ;
- Modifier des Emplacements Réservés (ER) ;
- Modifier des prescriptions et autres informations :
 - Ajouter les périmètres soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Ajouter des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ;
 - Ajouter une prescription de cône de vue ;
 - Compléter la prescription éléments paysagers et patrimoniaux.
- Correction d'erreurs matérielles :
 - Rectification du classement autour du Mas de l'Olivine ;
 - Rectification du classement derrière le centre technique municipal.

- **Le règlement - document écrit.** Le règlement est modifié avec :

L'ensemble des modifications justifiées dans les parties suivantes.

- **Les annexes.** Les annexes sont complétées avec :

- Complément à l'annexe des SUP ;
- Complément à l'annexe classement sonore des infrastructures de transports terrestres – voies routières ;
- Création d'annexes sur le DPU et DPU renforcé ;
- Création annexe relative aux périmètres délimités en application du L115-3 du CU.

2. JUSTIFICATIONS

2.1. Modification des documents graphiques du règlement

2.1.1 Mise à jour du cadastre

Sur l'ensemble des plans de zonage, le cadastre est mis à jour (bâtis + parcelles) avec les données de 2019.

2.1.2 Modification de la légende

- Précisions sur la définition et la trame verte et bleue (régime EBC)

Afin de s'assurer de la bonne compréhension des prescriptions liées à la trame verte et bleue la commune a précisé que la protection des continuités vaut selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, Espaces Boisés Classés (EBC). Les changements ci-après sont proposés afin de faciliter la lecture et l'application de ces prescriptions :

PLU opposable :



protection des continuités
écologiques / trame bleue

Modification de droit commun n°1 :



protection des continuités
écologiques valant EBC

- Suppression du tableau des Emplacements Réservés (ER) des plans de zonage

La commune a choisi de retirer le tableau des plans de zonage et de l'insérer au règlement écrit afin de pouvoir le mettre à jour plus facilement si des modifications doivent y être apportées.

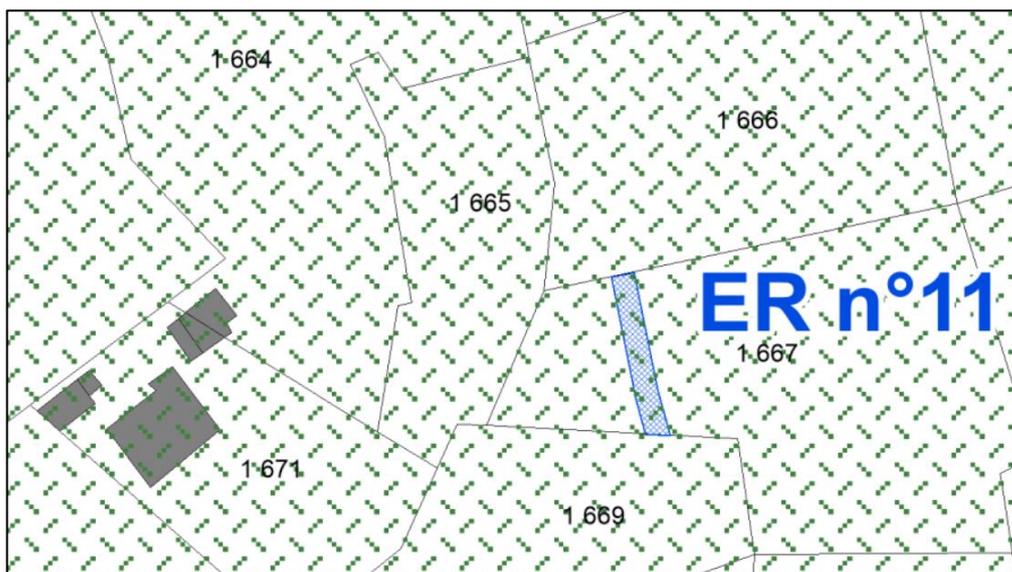
2.1.3 Modification des emplacements réservés

- Emplacement réservé n° 10



La commune souhaite mettre en place un emplacement réservé afin de réaliser un réseau d'évacuation des eaux pluviales et usées depuis la ZAC « Espace Lebon » vers le vallon de la Bléjarde. La commune sera bénéficiaire de cet emplacement réservé.

- Emplacement réservé n° 11



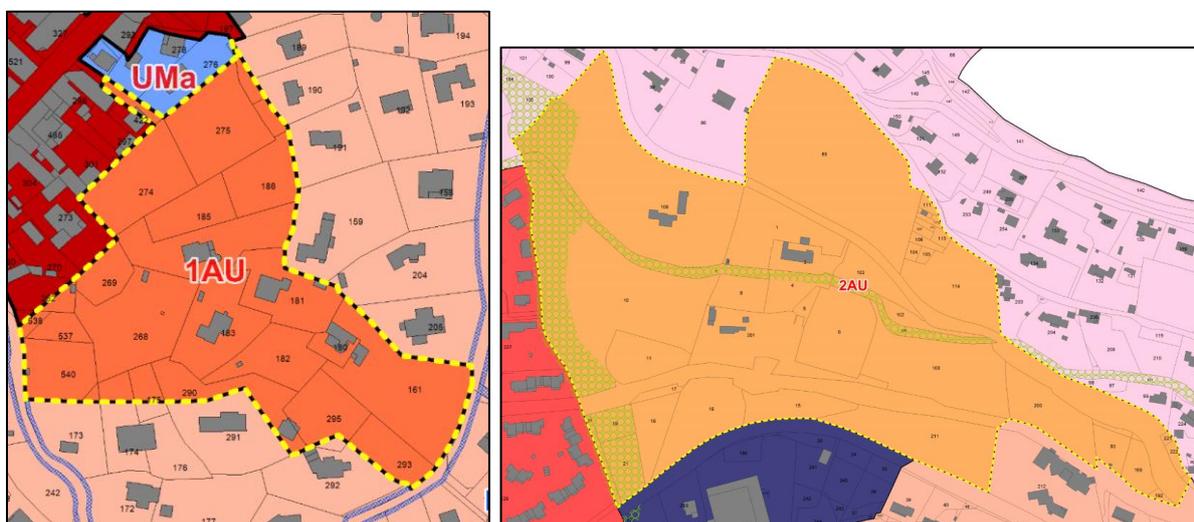
La commune souhaite mettre en place un emplacement réservé afin de finaliser la création d'une voie de bouclage inscrite au PPRIF et équipement d'intérêt collectif rendu obligatoire par arrêté préfectoral en date du 17 janvier 2007. Cet emplacement réservé est situé sur le tracé de la voie de bouclage validé par les services de la DDTM et du SDIS. Le reste du tracé a fait l'objet de servitudes de passage. La commune sera bénéficiaire de cet emplacement réservé.

2.1.4 Modification des prescriptions et autres informations

- Ajout des périmètres soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour améliorer la lisibilité du règlement graphique, la commune a souhaité faire apparaître sur les plans de zonage les périmètres des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), existantes dans le PLU approuvé :

Ces secteurs sont représentés de la manière suivante :



Cet ajout permet de faire un rappel sur les règlements graphique et écrit que des OAP s'appliquent et qu'il faut se référer à la pièce n°3 du PLU. Cela facilite l'application du PLU et le lien entre règlement et OAP.

- Ajout des périmètres d'attente pour projet d'aménagement global (PAPAG)

La commune a souhaité mettre en place cet outil défini à l'article L151-41 du code de l'urbanisme sur deux terrains stratégiques afin de pouvoir y maîtriser l'aménagement et permettre la faisabilité d'un projet adapté aux caractéristiques communales.

La servitude inscrite pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°1, vise à figer l'évolution des secteurs devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante et pour lesquels la collectivité ne dispose pas de projet suffisamment précis. Dans l'attente de cette évolution, des extensions limitées pour les constructions existantes et les constructions de faibles surfaces sont toutefois possibles.

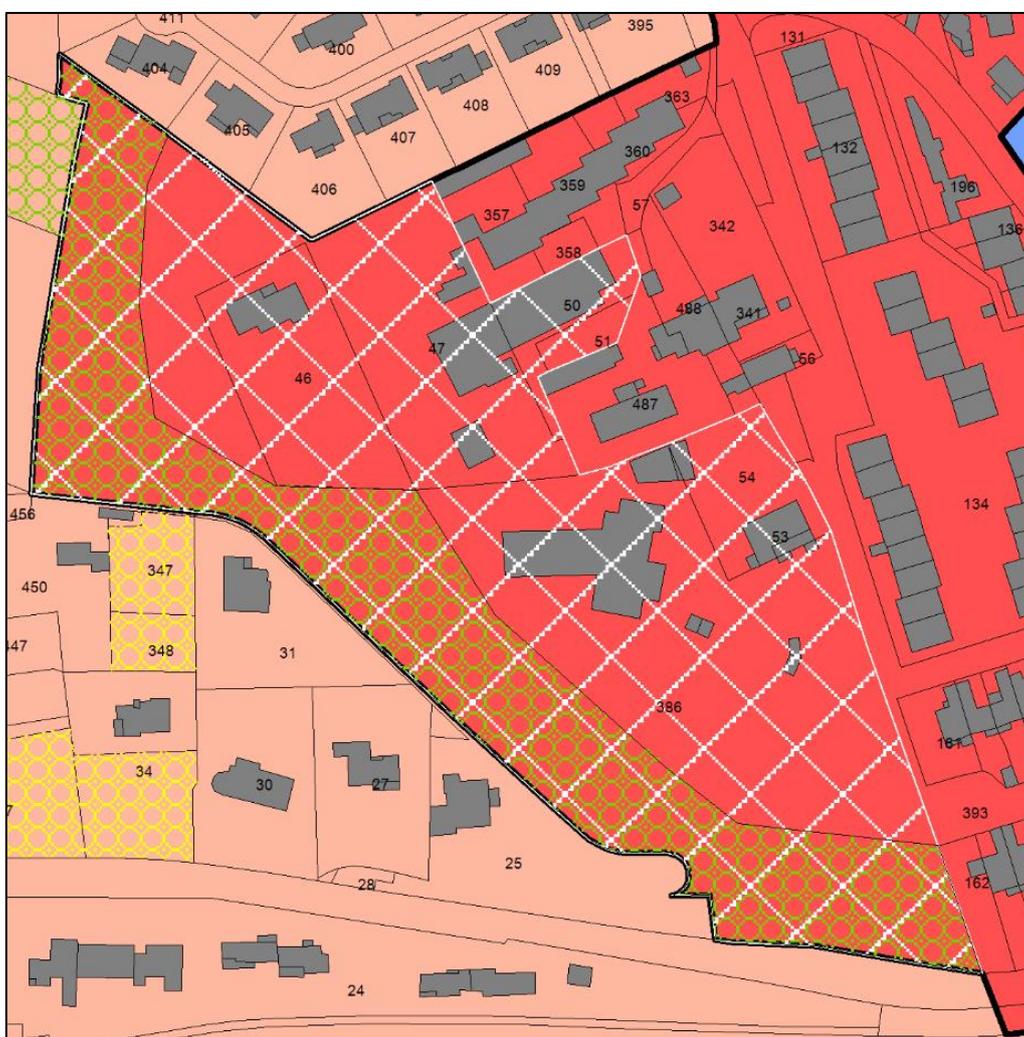
Au-delà du délai de 5 ans dans lequel la commune de Peymeinade doit définir les projets d'aménagement, la servitude est levée automatiquement. La commune peut également, avant le délai de 5 ans, lever la servitude par une procédure de modification du PLU.

En application des articles L 152-2 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par la servitude.

Conformément à l'article R151-32 ont été rajouté sur les plans de zonage (dans la légende) la surface à partir de laquelle les constructions où installations sont interdites et de la date à laquelle la servitude sera levée.

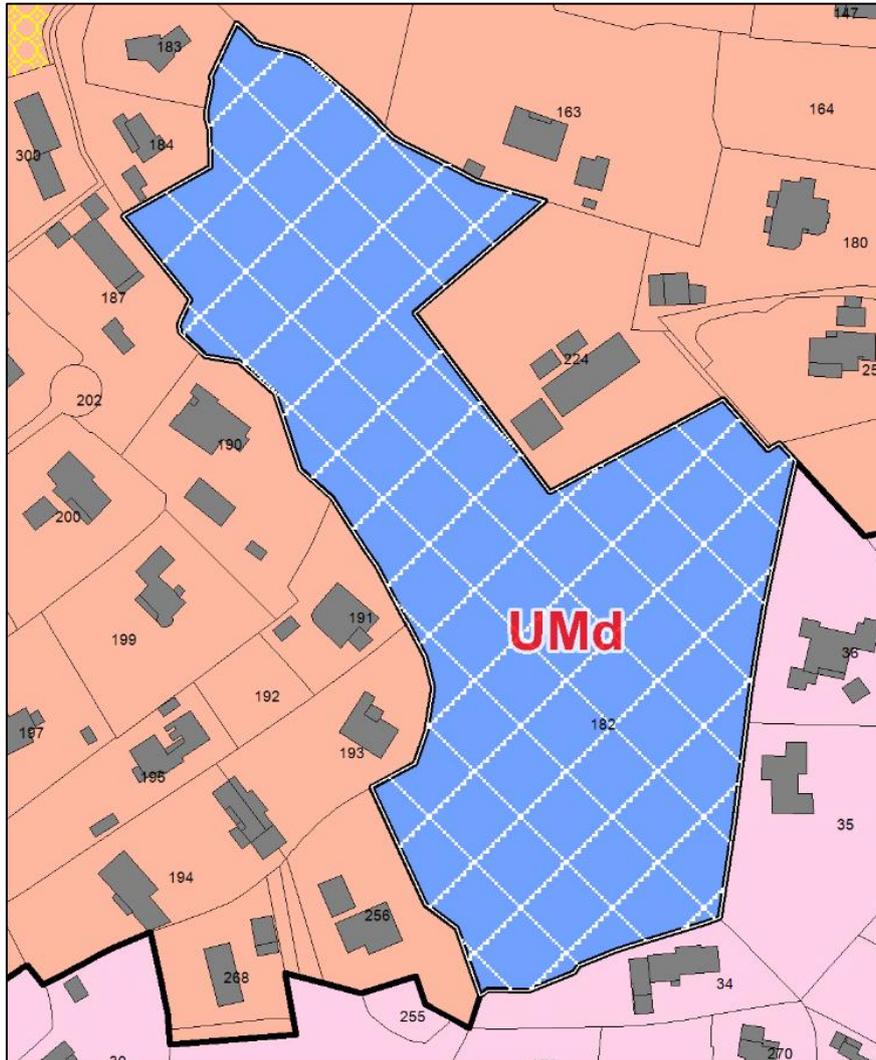
Les secteurs sont représentés de la manière suivante sur les plans de zonage de la modification de droit commun n°1 :

Terrain situé à l'Ouest du Village Neuf :



UB	zone urbaine dense discontinue		protection des continuités écologiques valant EBC
UC	zone urbaine de densité moyenne		éléments paysagers et patrimoniaux
			PAPAG

Zone UMd (avenue des Termes) :



UMd	zone de mixité sociale		protection des continuités écologiques valant EBC
UC	zone urbaine de densité moyenne		éléments paysagers et patrimoniaux
			PAPAG

- Ajout des périmètres soumis à la prescription relative aux cônes de vue à préserver

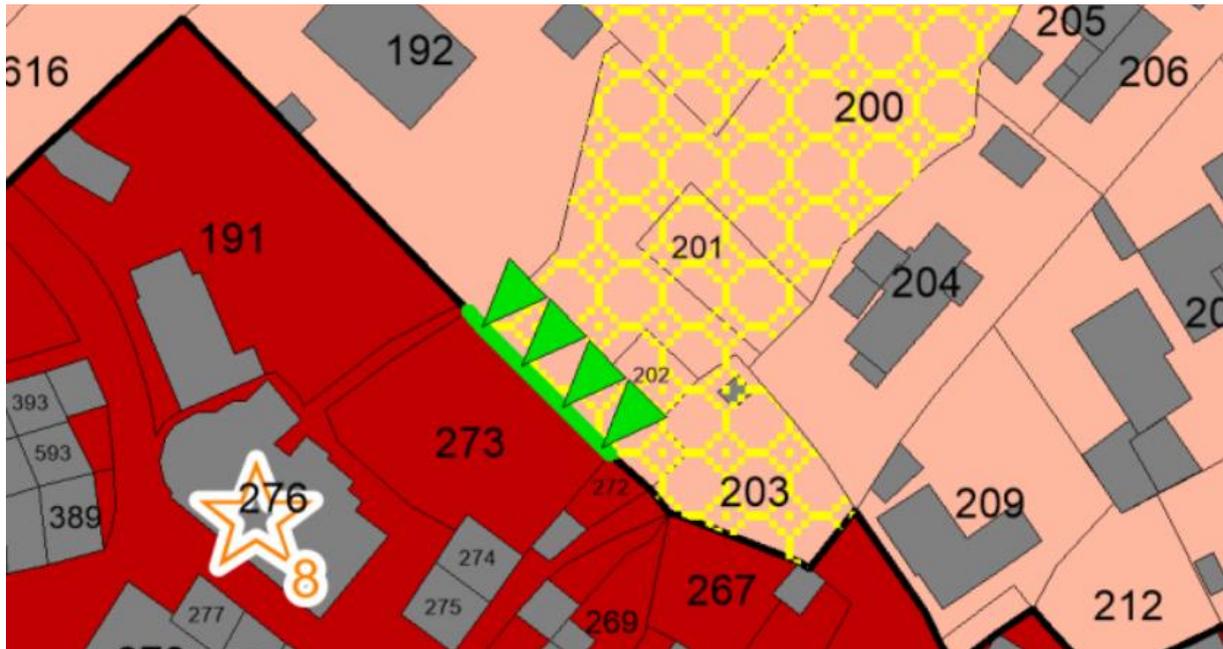
La commune a souhaité instaurer deux cônes de vue garants du patrimoine paysager du territoire.

Vieux-village :

Le premier est situé depuis le parvis de l'église et donne une vue imprenable sur les contreforts et le village de Cabris. L'objectif de ce premier cône de vue est de préserver, depuis le domaine public, la perception vers le village de Cabris, représentant un repère significatif dans le paysage et lié à l'histoire de la commune de Peymeinade. Les constructions projetées dans l'axe de vue ne devront pas impacter la perception actuelle.



Le premier cône de vue est représenté de la manière suivante sur les plans de zonage de la modification de droit commun n°1 :



Quartier Les Jaisous – Place Joseph dol :

L'objectif de ce second cône de vue est de préserver la vue dégagée et la perception vers le paysage communal depuis le domaine public. Il y a lieu de valoriser cette ouverture sur le reste du territoire peymeinadois. Les constructions projetées dans l'axe de vue ne devront pas impacter la perception actuelle.



Le second cône de vue est représenté de la manière suivante sur les plans de zonage de la modification de droit commun n°1 :



➤ Complément de la prescription éléments paysagers et patrimoniaux à préserver
La commune a fait un travail complémentaire d'identification de restanques à préserver.

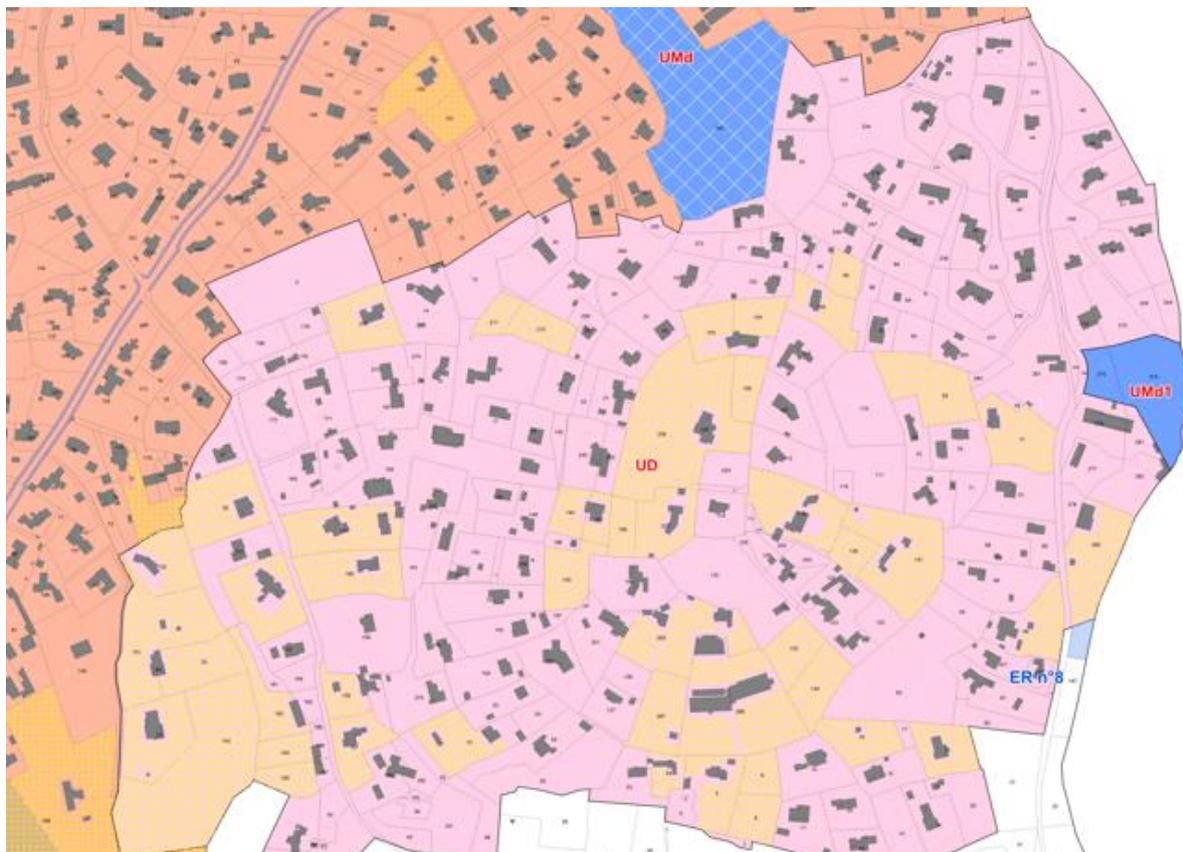
On retrouve ainsi sur le règlement graphique de nombreuses parcelles supplémentaires, concernées par la prescription « Eléments paysagers et patrimoniaux à préserver ».

Certaines d'entre elles sont présentées ci-dessous :

Eléments paysagers et patrimoniaux au-dessus du secteur des Bastides :



Eléments paysagers et patrimoniaux secteurs le Fustier et Picourenc :



L'objectif de ce complément de prescription, est de permettre d'identifier et de cibler les parcelles abritant des éléments paysagers et patrimoniaux telles que les restanques ou les oliverais, afin de garantir lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, leur maintien et préservation.

➤ Ajout d'une protection sur le patrimoine remarquable sur l'ancienne Gare
 Afin de répondre favorablement à des demandes survenues lors de l'enquête publique, la commune classe l'ancienne gare en élément patrimonial à préserver.



2.1.5 Correction d'erreurs matérielles

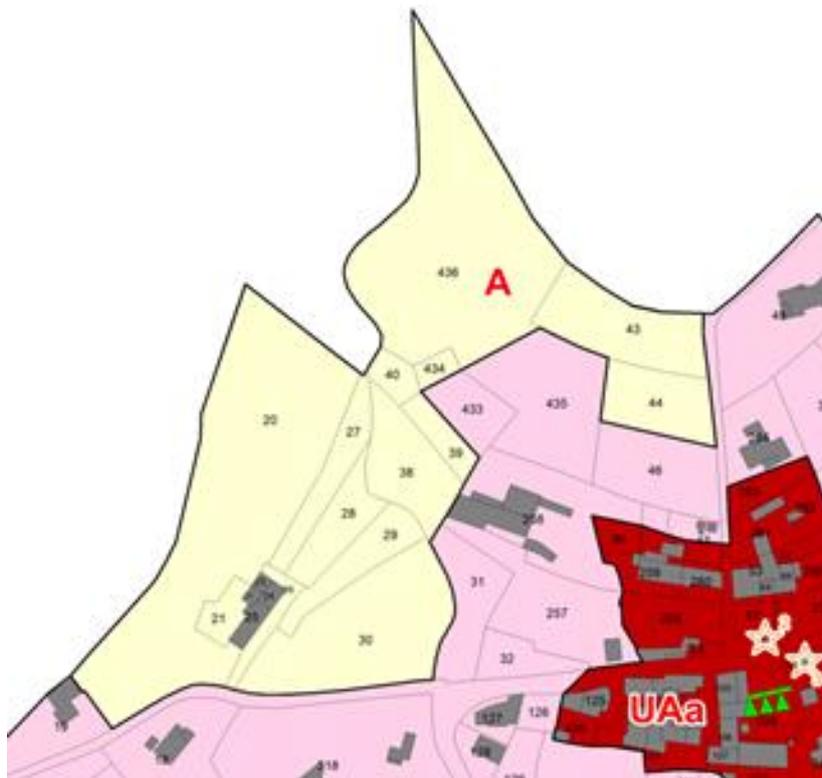
- Rectification du classement autour du Mas de l'Olivine

Il s'avère que le classement en zone UDa de ladite parcelle est dû à une erreur matérielle qui conviendra de rectifier dans la présente modification du PLU avec un reclassement en zone A et ce, pour les raisons suivantes :

Une activité agricole est existante sur tout ou partie des parcelles AA00 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43 et 44

. Les exploitants produisent des plantes à parfum, aromatiques et médicinales ainsi que de l'huile d'olive et ont également une activité de vente de leurs produits sur leur exploitation.

La photo aérienne permet clairement d'identifier que les terrains susvisés sont cultivés à des fins agricoles. L'objectif est de permettre la pérennisation de l'activité agricole.



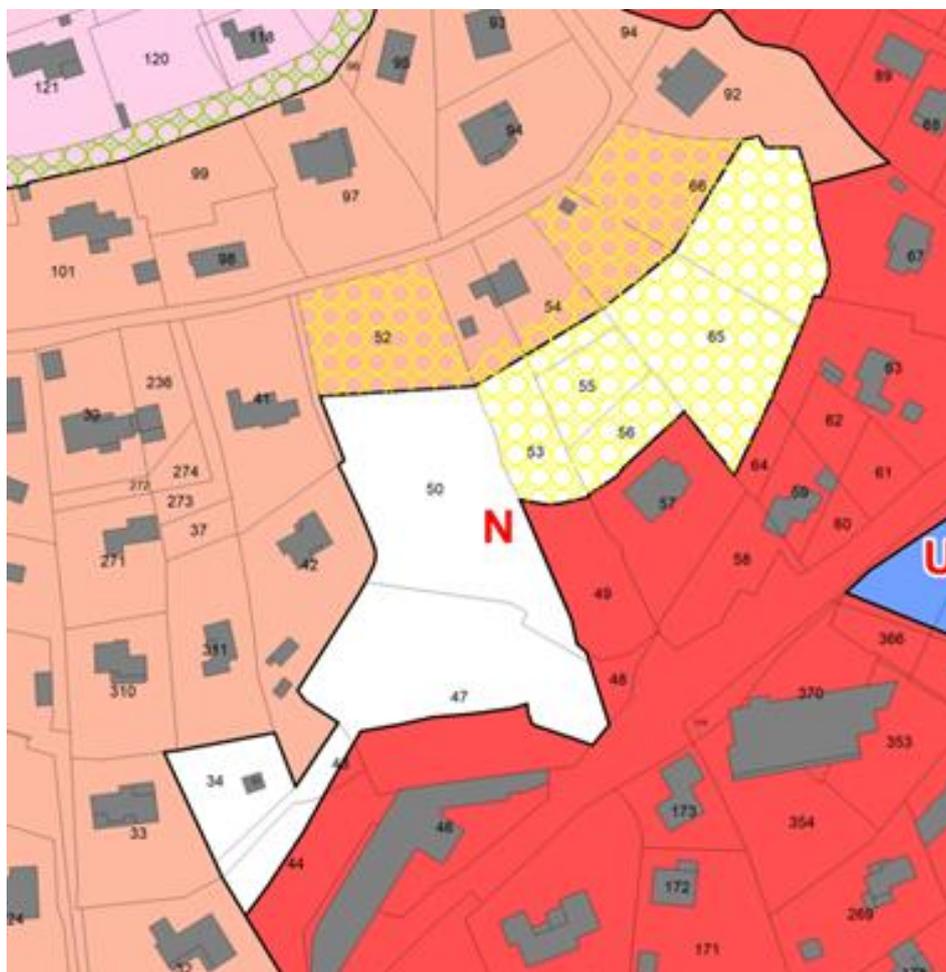
La commune reclasse donc ces parcelles en zone A.

➤ Rectification du classement de certaines parcelles derrière le centre technique municipal

Le tènement foncier situé derrière le centre technique municipal présente un intérêt patrimonial et paysager fort que la commune souhaite conforter. Le paysage en restanques et terrasses assorti du cabanon existant rappelant le passé agricole de la commune nécessite une préservation accrue pour cet espace vaste et ouvert. Par ailleurs, il offre une vue de qualité sur le village de Cabris.

Son classement en zone N permettant une protection du paysage et des vues répond ainsi au mieux à la volonté de la commune de valoriser des espaces de nature en ville et d'apporter une aération dans le tissu urbain existant.

Les parcelles reclassées en zone N sont les suivantes :

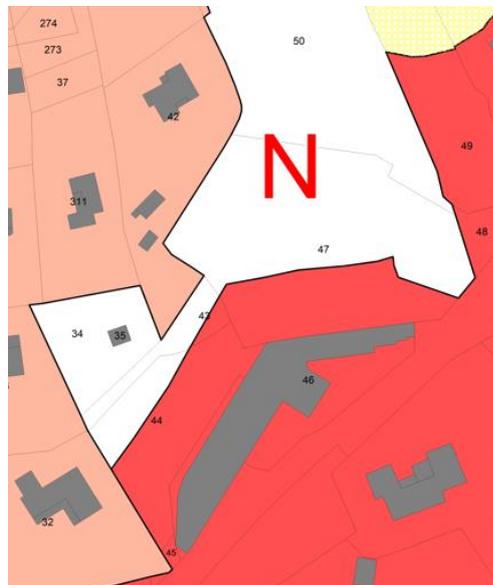
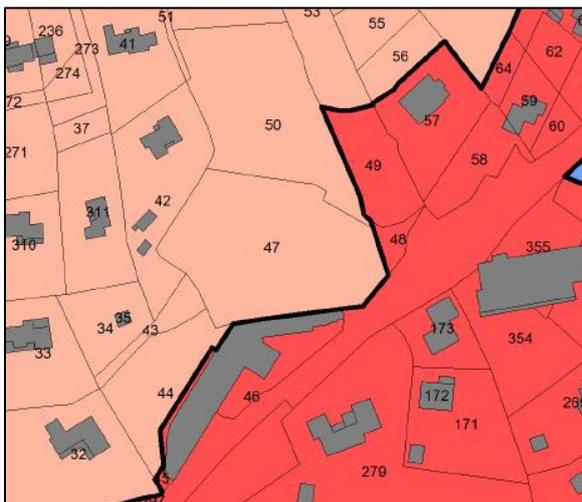


La commune a souhaité classer ce secteur en zone naturelle et non en zone agricole dans la mesure où aucun projet agricole n'y est envisagé à ce jour. Bien que non opposée à un tel projet, la commune adaptera le document d'urbanisme si une proposition sérieuse et précise lui était soumise.

➤ Reclassement en zone UB de l'arrière du Centre Technique Municipal

Zonage actuel :

Zonage après modifications de droit commun n°1 :



Afin que le Centre Technique Municipal actuel et la partie arrière liée à son fonctionnement soient dans la même zone, une partie de la zone UC est reclassée en UB.

2.2. Modification du règlement écrit

Dans l'ensemble de la partie suivante :

~~Ce qui est écrit en rouge et barré correspond à ce que la modification de droit commun n°1 propose de supprimer.~~

Ce qui est écrit en noir surligné en jaune correspond à ce que la modification de droit commun n°1 propose de modifier ou d'ajouter.

Ce qui est écrit en bleu correspond aux justifications de ces propositions de modifications.

2.2.1 Modifications apportées aux dispositions générales

➤ Réorganisation du Titre I : Dispositions générales

Le PLU actuellement opposable comptait 4 parties dans le Titre I : Dispositions générales :

- Article 1 – Division du Territoire en zones
- Article 2 – Dispositions particulières
- Article 3 – Définitions
- Article 4 – Précisions quant aux notions de destinations des constructions au titre du code de l'urbanisme

Le titre de l'article 2 a été modifié ainsi : « Article 2 – Dispositions applicables à l'ensemble des zones » ;

Deux articles supplémentaires ont été créés :

- Article 3 – Les prescriptions graphiques du règlement
- Article 4 – Autres informations

Les articles existants 3 et 4 sont donc renumérotés et deviennent les articles 5 et 6.

Ainsi, les dispositions générales du Titre I réorganisées par le projet de modifications de droit commun n°1 sont les suivantes :

- Article 1 – Division du Territoire en zones
- Article 2 – Dispositions applicables à l'ensemble des zones
- Article 3 – Les prescriptions graphiques du règlement
- Article 4 – Autres informations
- Article 5 – Définitions
- Article 6 – Précisions quant aux notions de destinations des constructions au titre du code de l'urbanisme

Cette réorganisation permet aux pétitionnaires de mieux comprendre ce qui relève de dispositions créées par le PLU sur l'ensemble des zones, ce qui relève de prescriptions et ce qui relève de l'application de Servitude d'Utilité Publique (SUP) ou d'autres mesures prises par délibération ne figurant pas directement dans le règlement du PLU.

▪ Article 1 – Division du territoire en zone

- Suppression de la description relative à la prescription sur les éléments paysagers et patrimoniaux à préserver

La prescription relative à préservation des éléments paysagers et patrimoniaux a été écrite et correspond au paragraphe 3.2. de l'article 3 des dispositions générales. La définition présente à l'article 1 ne correspondait plus à la règle et est donc supprimée.

- Ajout de la protection paysagère relative aux cônes de vue

Deux cônes de vue ont été ajoutés aux documents graphiques, la référence à la prescription mise en place est donc reportée dans cet article.

- Ajout sur les espaces protégés valant Espaces Boisés Classés (EBC)

La définition des espaces protégés au titre de la trame verte et bleue a été modifiée dans le règlement écrit (voir Article 3. Protection des continuités écologiques (valant EBC)). La précision que ces derniers valent EBC a donc été rajoutée dans cet article.

▪ Article 2 – Dispositions applicables à l'ensemble des zones

- Modification de la règle sur les adaptations mineures et création d'une règle sur les adaptations techniques

La partie suivante de la règle afférente aux adaptations mineures a été supprimée dans le projet de modification de droit commun n°1 du PLU :

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

~~Les ouvrages techniques peuvent être également accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. Ce peut être notamment le cas d'ouvrages et bâtiments EDF, télécom, etc.»~~

La partie 2.2. Adaptations techniques a été créée et contient la règle suivante :

« Les ouvrages techniques et les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent également être accordés sur justifications techniques et fonctionnelles nonobstant les règles applicables à la zone. »

La règle concernant les adaptations techniques était déjà présente dans la partie 2.1. Adaptations mineures. Celle-ci a été légèrement modifiée pour faciliter sa compréhension et a été intégrée à la partie 2.2. Adaptations techniques qui lui est entièrement dédiée.

Cette modification permet de mieux séparer les règles et de faciliter leur repérage lors de recherches de règles spécifiques dans le règlement.

➤ Modification de la règle sur la prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre

La règle de la partie 2.3. Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre est modifiée de la manière suivante :

~~Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles y compris dans le cadre de sa reconstruction.~~

~~Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit à condition que celui-ci ait été édifié régulièrement, sous réserve des prescriptions du PPR.~~

~~Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre.~~

~~En zone rouge du PPRIF, la reconstruction d'un bâtiment sinistré (sous réserve que l'origine du sinistre ne soit pas liée à un incendie de forêt) est autorisée, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées.~~

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, ou en cas de reconstruction à l'identique. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les zones disposant de prescriptions différentes dans leur règlement propre.

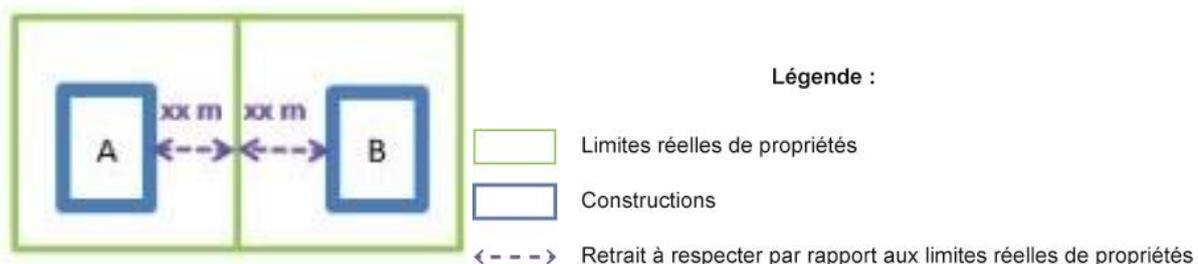
Sauf dispositions contraires au plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La règle a été modifiée ainsi pour faciliter sa compréhension par les pétitionnaires et les services instructeurs. Le fond de la réglementation est globalement similaire.

➤ Création d'une partie « Les Cours communes »

La modification de droit commun n°1 propose d'ajouter la partie suivante :

« Les servitudes de cours communes sont interdites. Les pétitionnaires devront respecter le schéma ci-dessous »



La commune souhaite mettre en place cette règle pour s'assurer du respect des règles édictées dans le PLU et notamment celles liées au prospect (distances par rapport aux limites de propriété). Cela permet de garantir une équité dans l'application des règles et d'éviter toute modification des règles d'implantation des constructions de la part des pétitionnaires par le biais des servitudes de cours communes (*non aedificandi* ou *non altius tollendi*). ...

➤ Création d'une partie « Desserte par les réseaux »

La modification de droit commun n°1 propose de créer cette partie afin de regrouper les parties concernant les antennes, l'assainissement et la défense incendie qui n'est aujourd'hui pas réglementée.

La partie 2.6 Dessertes par les réseaux contient :

« Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits sauf pour les besoins d'une activité agricole ou forestière sans être assortis d'un bâtiment. »

Cette mention permet d'éviter de conforter ou pérenniser les constructions édifiées de manière irrégulière ou illégale.

➤ « Antennes »

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la mutualisation d'antenne est recommandée. »

~~Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne collective en toiture est obligatoire.~~

Dans le but d'éviter la prolifération des antennes sur les logements pouvant avoir un impact négatif sur le paysage urbain, la commune a souhaité réécrire cette règle qui permet une meilleure préservation des caractéristiques architecturales locales.

➤ Compléments apportés à la partie 2.7 Création d'accès sur la voie publique

La partie « 2.7. Création d'accès sur la voie publique » est complétée avec le paragraphe suivant :

« Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. »

La commune a souhaité venir compléter cette disposition générale afin de limiter les possibilités d'accès sur la voie publiques si cela est susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers.

➤ Création d'une partie « Stationnement »

La modification de droit commun n°1 propose de créer cette partie afin de réglementer l'accessibilité PMR notamment dans les Etablissements Recevant du Public (ERP) pour l'ensemble des zones de la manière suivante :

➤ **« Accessibilité PMR »**

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un ERP il est autorisé que les places de stationnements dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant.

Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR. »

➤ **Normalisation du stationnement**

Pour les stationnements publics, il convient de se référer à la norme Française NF P91-100 établie en mai 1994.

Pour les parcs de stationnement à usage privatif, il convient de se référer à la norme Française NF P91-120 établie en avril 1996.

En plus, les chapitres 6 propres à chaque zone, sont à prendre en compte.

Le PLU actuel règlemente le stationnement dans chaque zone. Néanmoins, le stationnement des PMR n'était pas réglementé. Cette partie permet ainsi de connaître les normes à respecter en tant qu'ERP en ce qui concerne les places réservées aux PMR.

De plus, afin de répondre favorablement à l'avis du département, la commune est venue rappeler les normes françaises pour le stationnement public et privé.

▪ **Article 3 – Les prescriptions graphiques du règlement**

➤ *Précisions sur la définition et la trame verte et bleue (régime EBC)*

Le PLU actuel de Peymeinade contient deux prescriptions relevant de la prise en compte et de la préservation des Trames Verte et Bleue. La rédaction suivante est proposée :

« Conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les continuités écologiques ont été identifiées afin de les prendre en compte dans les aménagements des secteurs susceptibles d'être impactés.

La zone présente des couches réglementaires identifiées comme trames verte et bleue. Ces trames ont été construites sur l'ensemble du territoire communal. La typologie des trames est la suivante :

▪ **Protection des continuités écologiques (valant EBC)**

Les espaces boisés classés (EBC) ont été définis en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

▪ ~~Corridor écologique (trame bleue)~~

- ~~Espaces boisés classés (trame verte constituant un réservoir de biodiversité et une qualité paysagère)~~
- **Espace à préserver (trame verte et bleue constituant un réservoir de biodiversité au titre de Natura 2000)** où toutes demandes d'autorisation seront soumises à l'élaboration d'un formulaire simplifié présentant les incidences probables de l'aménagement sur les sites Natura 2000.

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. »

Cette prescription ne s'applique pas aux constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par ces précisions, la commune confirme de manière explicite le régime d'Espaces Boisés Classés (EBC) appliqué à la protection des continuités écologiques. De plus, la commune est venue préciser que cette protection n'était pas applicable aux constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin notamment de ne pas bloquer la réalisation de canalisation d'eaux usées.

- Précisions sur la traduction réglementaire de la prescription des éléments paysagers et patrimoniaux remarquables

Le PLU actuellement opposable dispose d'une prescription au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Actuellement la réglementation a été uniquement inscrite dans l'article 1-Division du territoire en zone.

Une partie 3.2. Les éléments paysagers remarquables a été créée dans le projet de modification de droit commun n°1 pour préciser les règles afférentes à la prescription :

« Dans les secteurs correspondant à des éléments paysagers et patrimoniaux remarquables (repérage non exhaustif au règlement graphique), la construction est autorisée à condition de préserver le caractère paysager du site, notamment en maintenant les restanques et les oliviers existants :

- *Au maximum 10 % des oliviers pourront être déplacés sur l'unité foncière ;*
- *Le traitement des accès privatifs devra s'adapter dans la mesure du possible à l'alignement des murs de restanques, clapiers ainsi que tout autre témoin du patrimoine agricole, il devra être implanté soit perpendiculairement soit parallèlement aux restanques, aux clapiers ainsi qu'à tout autre témoin du patrimoine agricole.*
- *Dans un souci d'intégrité paysagère, il est interdit de surplomber, détruire les murs de restanques, clapiers ainsi que tout autre témoin du patrimoine agricole excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs. Dans ce cas précis, l'aménagement doit avoir un impact le plus réduit possible.*
- *L'implantation des constructions devra s'effectuer parallèlement aux restanques, avec un recul minimal de 1m par rapport aux bords de la planche.*
- *Les murs d'empierrement situés en bordure de voie seront maintenus dans leur forme et leur appareillage excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs. Dans ce cas précis, l'aménagement doit avoir un impact le plus réduit possible. »*

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent néanmoins déroger à ces règles.

Cette prescription et ses règles permettent ainsi de garantir la préservation des restanques, des clapiers ainsi que tout autre témoin du patrimoine agricole caractéristiques du paysage de

Peymeinade. L'ajout d'une partie spécifique à cette prescription permet une meilleure lisibilité et application des règles.

- Précisions sur la traduction règlementaire de la prescription sur le patrimoine remarquable

On retrouve dans le PLU actuellement opposable un tableau regroupant l'ensemble du patrimoine bâti répertorié faisant l'objet d'une prescription au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Une partie 3.3. Patrimoine remarquable est proposée dans la modification de droit commun n°1 en reprenant le tableau existant et en rajoutant des règles :

« Certains ouvrages et bâtiments identifiés sont protégés dans le cadre du PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre toute évolution de l'édifice devra respecter les principes de construction et d'aménagement qui ont prévalu. Les démolitions sont interdites.

Type de patrimoine	Localisation	Numéro
Lavoir	Les Lazes	1
Lavoir	Jaïsous	2
Chapelle	Jaïsous	3
Oratoire	Jaïsous	4
Oratoire	Les Pradons	5
Fontaine	Les Jacourets	6
Fontaine	Place Gervais Court	7
Eglise Saint-Roch	Village	8
Bibliothèque municipale	Avenue Joseph Cauvin	9
Fontaine	Avenue Boutiny	10
Chapelle Saint-Marc	Avenue Boutiny	11
Lavoir	Avenue Frédéric Mistral	12
Lavoir	La Prouveresse	13
Ancienne Gare	Avenue Mirabeau	14

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine bâti à protéger, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine architectural à protéger dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément. Les travaux réalisés doivent notamment permettre de :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ;

- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâti existant ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâti existant, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment existant. »

Le but de cette modification est d'apporter des règles à appliquer vis-à-vis des bâtiments recensés. Cela permet de garantir le maintien et la préservation des éléments remarquables participant à l'identité communale.

De plus afin de répondre favorablement à des demandes intervenues durant l'enquête publique, la commune est venue classer en élément de patrimoine remarquable l'ancienne Gare.

➤ Création d'une partie informative relative aux OAP

La partie 3.4. Périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est proposée dans la modification de droit commun n°1 rédigée de la manière suivante :

« Certains secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces secteurs sont délimités au règlement graphique. Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU. »

Cet ajout permet de faire un rappel sur les règlements graphique et écrit que des OAP s'appliquent et qu'il faut se référer à la pièce n°3 du PLU. Cela facilite l'application du PLU et le lien entre règlement et OAP.

➤ Création d'une partie informative relative aux Emplacements Réservés

Le tableau des emplacements réservés est visible dans le PLU opposable sur les plans du règlement graphique. La partie proposée à intégrer au règlement écrit est la suivante :

« En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le PLU a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage. »

Nom	Localisation	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Avenue Funel	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	1 084 m ²
ER n°2	Avenue des Termes	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	6 455 m ²
ER n°3	Chemin de Saint Marc	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	2 280 m ²
ER n°4	Chemin du Candéou	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	4 250 m ²
ER n°5	Avenue Amiral de Grasse	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	3 675 m ²
ER n°6	Virage de Peygros	Aménagement du carrefour	Commune de Peymeinade	510 m ²
ER n°7	Voie de jonction Rivire Azur / cimetière	Création d'une voie nouvelle avec cheminement piéton	Commune de Peymeinade	5 271 m ²
ER n°8	Limite est avec la ville de Grasse	Arrivée de la piste DFCl de Grasse	Commune de Grasse	267 m ²

ER n°9	Picourenc	Equipement public	RECB	2 032 m ²
ER n°10	ZAC « Espace Lebon » vers le vallon de la Bléjarde	Réseau d'évacuation des eaux pluviales et usées	Commune de Peymeinade	269 m ²
ER n°11	Le Serve	Voie de bouclage inscrite au PPRIF	Commune de Peymeinade	109 m ²

La commune a choisi d'insérer le tableau des emplacements réservé au règlement écrit afin de pouvoir améliorer sa visibilité.

- Création d'une partie informative sur la prescription relative aux périmètres d'attente pour projet d'aménagement global

La partie proposée à intégrer au règlement écrit est la suivante :

« En application de l'article L151-41 5°) du code de l'urbanisme, dans les périmètres d'attente pour projet d'aménagement global il est interdit pour une durée d'au plus 5 ans à partir de l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU instaurant la servitude, toutes constructions, sauf pour les constructions de moins de 10 m² de surface de plancher ou ne relevant pas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection ou d'une extension limitée des constructions existantes (au maximum 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 30 m²). »

La commune a souhaité mettre en place cet outil défini à l'article L151-41 du code de l'urbanisme sur deux terrains stratégiques afin de pouvoir y maîtriser l'aménagement et permettre la faisabilité d'un projet adapté aux caractéristiques communales.

La servitude inscrite pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°1, vise à figer l'évolution des secteurs devant faire l'objet d'une mutation urbaine importante et pour lesquels la collectivité ne dispose pas de projet suffisamment précis. Dans l'attente de cette évolution, des extensions limitées pour les constructions existantes et les constructions de faibles surfaces sont toutefois possibles.

Au-delà du délai de 5 ans dans lequel la commune de Peymeinade doit définir les projets d'aménagement, la servitude est levée automatiquement. La commune peut également, avant le délai de 5 ans, lever la servitude par une procédure de modification du PLU.

En application des articles L 152-2 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par la servitude.

Les deux PAPAG couvrent des terrains de grande superficie qui constituent des réserves foncières stratégiques. Il apparaît donc utile que la Commune puisse produire une réflexion globale sur leurs aménagements. Ils sont desservis dans les 2 cas, par des infrastructures routières de faible gabarit, comportant des tronçons où les véhicules ne se peuvent se croiser. Ils comportent en outre tous deux des parties arborées présentant un intérêt paysager. Ces contraintes devront être prises en compte dans cette réflexion d'ensemble.

Terrains de la zone UB (village neuf) : l'intérêt stratégique de ces terrains réside essentiellement dans sa proximité du centre-ville. L'orientation qui pourra lui être donnée prendra en compte un développement en harmonie avec le tissu urbain villageois, une offre orientée vers une population souhaitant disposer de services de proximité (personnes âgées par exemple, petite enfance, etc...) et une préservation renforcée du caractère paysager.

Il sera par ailleurs nécessaire de favoriser les modes de déplacement doux qui desserviront ces terrains et de limiter les apports de trafic automobile supplémentaire.

Au-delà de ces aspects, la réflexion globale souhaitée à travers le PAPAG portera sur la définition d'un schéma de circulation adapté aux contraintes du site.

Afin d'envisager un aménagement cohérent sur le périmètre élargi du centre-ville, il sera nécessaire que l'orientation donnée à ces terrains soit complémentaire du programme d'aménagement définitif de la ZAC Espace Lebon, véritable projet structurant de la commune dont la mise en œuvre effective est prévue pour 2022.

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

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

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

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

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

Orientation 3 : Maîtriser le développement démographique :

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

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

Orientation 4 : Faciliter les mobilités internes :

Le PAPAG avenue des Termes est située en zone UC du PLU. Cette zone est desservie par des voies étroites, sinueuses et pentues qui ne peuvent admettre un accroissement du trafic dans des conditions de sécurité satisfaisantes. L'adaptation des infrastructures existantes envisagée dans le PADD intègre les contraintes juridiques (maîtrise foncière des emprises), techniques (topographie), et budgétaires.

Par conséquent, cela nécessite d'établir une programmation et une coordination dans la réalisation des différentes opérations de logements, pour faciliter les mobilités internes dans des conditions satisfaisantes et limiter la saturation de certains axes tels l'avenue des Termes.

En complément de ces éléments, le chapitre II 2.3 du rapport de présentation précise que la commune dispose d' « un réseau inadapté, saturé et incomplet », des voies secondaires « peu lisibles et manquant de hiérarchie » et souligne la problématique du réseau viaire.

Comme indiqué plus haut, cet inconvénient ne pourra être compensé dans un délai satisfaisant par des requalifications de voirie pour des raisons juridiques, techniques et budgétaires.

- Création d'une partie informative sur la prescription relative aux cônes de vue à préserver

La partie proposée à intégrer au règlement écrit est la suivante :

« En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser certains éléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Les vues sur le grand paysage seront préservées depuis les points de vue figurant sur les plans de zonage. Les constructions sont autorisées à condition de ne pas dépasser 5 mètres à l'égout du toit et d'être uniquement de plain-pied, les niveaux supérieurs sont donc interdits.»

Cette mesure permet à la commune d'assurer une bonne intégration des constructions sur deux secteurs à forts enjeux paysagers. L'interdiction de constructions à étage permettra notamment de préserver ces ouvertures paysagères.

- **Article 4 – Autres informations**

- Création d'une partie informative sur la limitation renforcée des divisions parcellaires

La partie proposée à intégrer au règlement écrit est la suivante :

« L'article R151-21 du code de l'urbanisme dispose : « [...] Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

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

De plus, suite à la délibération n°2018-041 en date du 05 juillet 2018, la commune a mis en place sur les zones UD, A et N, l'obligation de soumettre les divisions parcellaires à déclaration préalable.

Cette délibération figure en annexe du PLU. »

La commune ayant pris une délibération instaurant ces périmètres, elle souhaite faire un rappel de ce que cela implique dans son règlement de PLU.

La délibération est ajoutée par le biais de cette modification de droit commun n°1 aux annexes conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.

➤ Création d'une partie informative sur les servitudes d'utilité publique

La partie proposée à intégrer au règlement écrit est la suivante :

« Les servitudes d'utilité publique sont annexées au PLU. Il convient de se référer aux annexes afin de prendre connaissance des règles afférentes à ces servitudes. »

La commune souhaite rappeler aux pétitionnaires que des servitudes d'utilité publique sont applicables au PLU et qu'il faut s'y référer en annexes.

➤ Création d'une partie informative sur les droits de préemptions urbains

La partie proposée à intégrer au règlement écrit est la suivante :

« Suite à la délibération n°2017-065 en date du 14 décembre 2017, la commune a mis en place sur l'ensemble des zones U et AU un droit de préemption urbain.

Suite à la délibération n°2017-066 en date du 14 décembre 2017, la commune a mis en place sur les zones UA, UB, UC, UD, UX, UZ, 1AU et 2AU un droit de préemption urbain renforcé.

Ces délibérations figurent en annexe du PLU. »

La commune ayant pris des délibérations instaurant des droits de préemption urbains, elle souhaite rappeler aux pétitionnaires dans quelles zones ils sont applicables.

Ces délibérations sont ajoutées par le biais de cette modification de droit commun n°1 aux annexes conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.

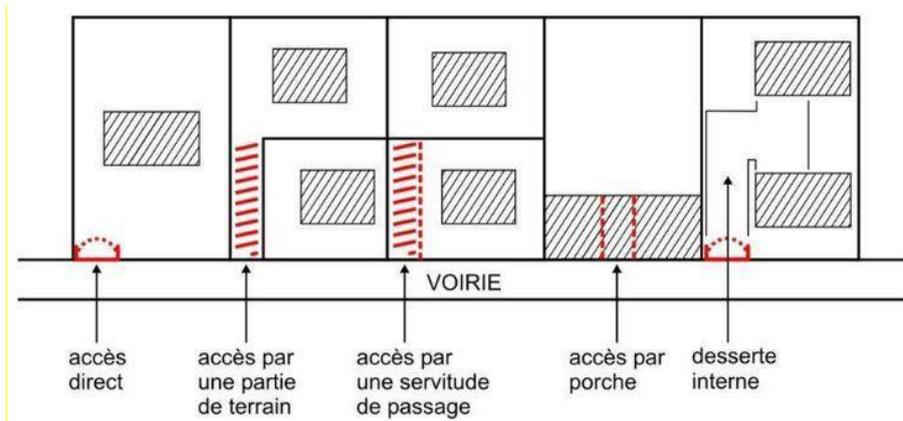
▪ Article 5 – Définitions

➤ Ajout de définitions

Depuis l'application de son PLU, la commune a estimé souhaitable d'ajouter de nouvelles définitions pour faciliter la compréhension et l'application du document. Les définitions modifiées proviennent en partie du lexique national d'urbanisme.

De ce fait les définitions suivantes sont ajoutées :

« **Accès** : L'accès, pour les véhicules motorisés, est le linéaire de façade du terrain (portail), dit « accès direct », ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain), dit « accès indirect », par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale.



Activités non nuisantes : activités n'entraînant pas d'émissions de fumées, poussières, gaz, odeurs ou de bruits accentués, persistants et répétés.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements, ainsi que les piscines et les terrains de tennis. Les panneaux photovoltaïques installés au sol ou non ne sont pas compris dans l'emprise au sol.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel.

Les terrains de tennis, les bassins piscines et les bâtiments d'entretien liés à la piscine de type poolhouse sont considérés comme des annexes.

Caravanes : sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clapier : amas ou tas de pierres formés par épierrement des parcelles et témoin du patrimoine agricole de la commune.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Modénature : Profil des moulures, éléments moulurés de la façade.

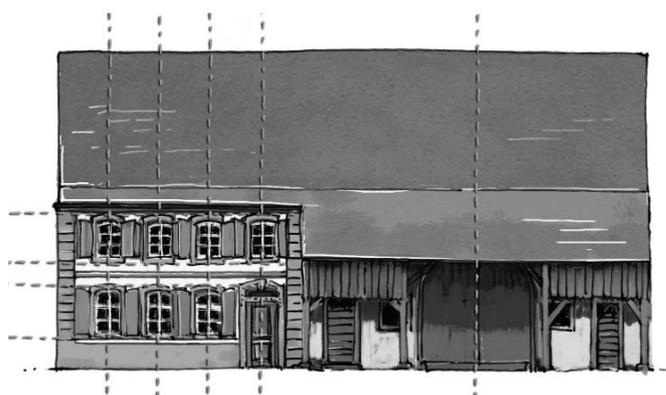
Marquise : auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

Menuiserie : Ouvrage en bois, métal ou matière plastique destiné à la fermeture (porte (d'entrée, de garage ...), fenêtre, porte-fenêtre, volet, persiennes etc.) d'un bâtiment.

Ordonnancement : C'est la manière dont les percements ont été disposés les uns par rapport aux autres, cette disposition est directement liée à l'organisation structurelle de la construction : elle permet de reprendre correctement les descentes de charges. Les ouvertures de l'habitation sont le plus souvent alignées horizontalement et verticalement selon un axe de symétrie, contrairement aux ouvertures de la grange qui suivent un ordre plus aléatoire en fonction des usages des espaces intérieurs.

Les proportions

L'harmonie du dessin de la façade est liée à un équilibre entre les pleins et les vides. Horizontalement, les socles appuis de fenêtre et linteaux rythment la façade.



Gabarit des ouvertures

Traditionnellement, les percements du logis sont orientés à la verticale, c'est-à-dire que l'ouverture est plus haute que large.

L'encadrement de fenêtres et de portes est plus soigné pour le logis dans la finition et le choix des matériaux

Les fenêtres des dépendances agricoles sont souvent de petites dimensions. Ces ouvertures n'étaient pas destinées à apporter de la lumière naturelle, mais à assurer une ventilation naturelle des espaces.

Mur de soutènement : Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Restanques : Murs de retenue en pierres sèches ou maçonnées et témoin du patrimoine agricole et paysager de la commune. Une restanque peut être constituée d'un seul rang de pierres selon la déclivité du terrain.

Espaces libres : Les espaces libres correspondent aux espaces ne supportant pas de construction. Sont inclus dans les espaces libres les terrasses, y compris celles situées au-dessus d'une construction enterrée, si elles ne sont pas surélevées de plus de 0.6m du sol.

Espaces verts : Les espaces verts correspondent aux espaces plantés ou végétalisés y compris les toitures végétalisées, possédant une épaisseur minimale de 20cm de terre végétale.

Espaces perméables : espaces qui permettent le passage naturel de l'eau de pluie à travers le sol en intégralité, à l'exclusion des surfaces situées au-dessus de constructions en sous-sol »

➤ Modification de définitions

Depuis l'application de son PLU, la commune a souhaité ajouter plusieurs définitions afin de faciliter la compréhension et l'application du document. Les définitions apportées proviennent en partie du lexique national d'urbanisme.

De ce fait les définitions suivantes sont modifiées :

~~« **Emprise des voies** : l'emprise d'une voie est la surface occupée par cette voie et ses dépendances (chaussée, accotement ou trottoir, fossé et talus, ...).~~

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Cette définition inclut également les voies privées ouvertes à la circulation publique. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. »

~~**Alignement** : limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie.~~

Limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie. Des alignements graphiques différents peuvent être réalisés sur le plan de zonage. Dans ce cas, ils se substituent au précédent.

~~**Limite séparative** : il s'agit de la ligne qui sépare le terrain sur lequel on veut bâtir (pouvant regrouper plusieurs parcelles ou au contraire provenant d'un détachement de parcelle) des terrains voisins en général appartenant à un autre propriétaire.~~

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

~~**Égout du toit** : l'égout du toit est la limite ou ligne basse du pan de couverture par où se déverse le ruissellement des précipitations hors du bâtiment.~~

Par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

Surface de plancher :

~~Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite de certaines surfaces (vides, combles, aires de stationnement, etc...). On ne tient plus compte de l'épaisseur des murs, afin de ne pas pénaliser les efforts d'isolation par l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments.~~

Conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

▪ Article 6 – Précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du Code de l'Urbanisme

➤ Modification de précisions sur les locaux

Pour faciliter la compréhension, le terme « locaux accessoires » est remplacé par « annexe ». De plus, une précision sur la destination de construction concernant les aménagements, travaux, ... permettra d'apporter des informations supplémentaires aux pétitionnaires.

De ce fait la modification porte sur :

~~« Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »~~

Les annexes sont réputées entrer dans la même catégorie que le local principal.

Tout aménagement, travaux, construction, édifice, etc. est lié à la destination de constructions »

2.2.2 Modifications apportées aux zones du PLU

▪ 2 – Destinations de constructions interdites

➤ Compléments à la destination Entrepôt » en zone N

Dans la zone N, la mention suivante est ajoutée par le projet de modification de droit commun n°1 : « Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone N :

➤ [...] »

- Entrepôt (y compris l'entreposage de matériaux, produits et engins liés à une activité professionnelle) »

Cette mention vient préciser ce que la destination entrepôt comprend. Cette précision permet d'assurer une bonne lecture du règlement par les pétitionnaires et les services instructeurs.

- Mise en cohérence des destinations de constructions interdites en zones UZ, par rapport au rapport de présentation initial et ajustements

En page 327 du rapport de présentation, dans la partie II.2.8. Justification des dispositions applicables à la zone urbaine UZ, les destinations de constructions interdites ne sont pas les mêmes que celles réglementées dans le règlement écrit.

La partie actuelle du rapport de présentation : « Les destinations de constructions suivantes sont interdites : exploitation agricole et forestière ; commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; les habitations permanentes démontables ; cinéma ; les habitations ; les centres de congrès et d'exposition ; les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations excepté celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; l'ouverture de carrières ; les terrains de camping et de caravanes ; le stationnement de caravanes isolées. »

Il convient donc de mettre en cohérence le règlement écrit avec ce qui avait été justifié dans le rapport de présentation.

Une modification est toutefois apportée par rapport à l'écriture du rapport de présentation, qui permet une meilleure compréhension du règlement.

Sont donc interdites en zone UZ les destinations de constructions suivantes :

- « Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les habitations permanentes démontables ;
- Cinéma ;
- Les habitations ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrements ou à déclaration exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier, d'une façon générale tout établissement présentant pour le voisinage une incommodité ou une nuisance sonore ou olfactive, ou susceptible, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- L'ouverture de carrières ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées »

▪ **3 – Destinations de constructions soumises à conditions particulières**

➤ Ajout de conditions particulières réglementant le changement de destination

Dans les zones UA, UB, UC et UD la mention suivante est ajoutée par le projet de modification de droit commun n°1 :

« Le changement d'affectation ou d'usage d'une construction existante régulièrement édifée est autorisé à condition que ladite construction soit située à au moins 5m des limites séparatives et de l'alignement des voies. »

La fermeture d'une construction existante (ex : terrasse couverte) régulièrement édifée et accolée à l'habitation également régulièrement édifée est autorisée à condition que ladite construction soit située à au moins 5m des limites séparatives et de l'alignement des voies. »

Cette mention permet de limiter les nouvelles constructions en optimisant l'existant tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

➤ Reprise des dispositions concernant les équipements d'intérêts collectifs et de services publics en zone A

Afin de répondre favorablement aux recommandations de la CDPENAF, la commune a modifiée la règle suivante en zone A :

« Les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Incendie et Feu de Forêt :

➤ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les serres ;

~~➤ Les équipements d'intérêt collectif et de services publics compatibles avec la zone agricole ;~~

➤ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Il s'agit ici d'être conforme au code de l'urbanisme dans son article L151-12. La même rédaction que celle proposée pour la zone naturelle est reprise.

➤ Limitation des annexes en zone A

Suit e à l'avis de la CDPENAF sur les annexes en zones A et N la commune est venue limiter l'emprise des annexes à 20m² d'emprise au sol.

« Les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) dans un rayon de 25m maximum de la construction principale existante, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets, dans la limite de 20m² d'emprise au sol ; »

Il s'agit ici de respecter l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme qui précise notamment que lorsque des annexes des habitations existantes sont autorisées en zones agricoles et naturelles, l'emprise doit être précisée. Le seuil de 20m² a été défini afin de permettre notamment la création d'annexes tels que des garages.

➤ Ajout de conditions particulières réglementant les annexes en zone N

En zone N uniquement, les annexes des bâtiments d'habitations existants sont autorisées sous conditions. La mention suivante est ajoutée par le projet de modification de droit commun n°1 :

« Les annexes des bâtiments d'habitations (logement et hébergement) existantes sont autorisées à condition cumulative :

- d'être implantées à 20 mètres au maximum du bâtiment d'habitation ;
- de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol ;
- de ne pas mesurer plus de 2,5 mètres à l'égout du toit ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

»

Cette mention permet aux habitations existantes de bénéficier d'annexes dans le respect des dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions respectent les recommandations énumérées par la CDPENAF.

« Les annexes des habitations (logement et hébergement) existantes de type local technique, sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 15m² de surface de plancher et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

La commune souhaite permettre aux habitations existantes de pouvoir réaliser un local technique destiné à entretenir les zones naturelles.

Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, ces dispositions ont été soumises à l'avis de la CDPENAF.

➤ Ajout d'une précision concernant les piscines en zone UDa

Il est indiqué que seules sont autorisées en zone UDa, les extensions de 20m² d'emprise au sol.

« Les constructions suivantes sont autorisées soit dans la limite d'une extension de 20m² d'emprise au sol¹ ~~d'un bâtiment existant~~ soit dans la limite d'une surélévation de 20m² de surface de plancher d'une construction principale, une seule fois entre l'approbation du PLU en vigueur survenue le 14 décembre 2017 et sa première révision générale :

La commune est venue apporter une précision en bas de page, en rappelant que les piscines ne créant pas d'emprise au sol, ces dernières sont autorisées à condition d'être liées à une construction existante.

De plus, la commune a souhaité venir autoriser également les surélévations de 20m² de surface de plancher qui n'étaient pas limitées jusqu'à présent puisque les surélévations ne créées pas d'emprise au sol. La commune est également venue préciser que l'extension ou la surélévation ne pourrait intervenir qu'une seule fois entre l'approbation du PLU de décembre 2017 et sa première révision générale.

¹ Les piscines ne créant pas d'emprise au sol, sont donc autorisées à condition de constituer une annexe d'une construction existante.»

4 – Mixité fonctionnelle et sociale

- Ajustement à la dérogation donnée aux logements sociaux et intermédiaires permettant une hauteur de 12 m en zone UB

L'article 4-UB/UBa – Mixité fonctionnelle et sociale a été modifié de la manière suivante :

« Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, tout programme d'aménagement comportant au moins 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ~~ou 50% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation~~ bénéficie d'une hauteur maximale de ~~12~~ 9 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol maximale de 45%, nonobstant les dispositions relatives à ces articles. **Lorsque les bâtiments voisins ont une hauteur supérieure à 9 mètres, les nouvelles constructions pourront atteindre leur hauteur dans la limite de 12 mètres.** »

La commune en supprimant la possibilité de créer 50% de logements intermédiaire, souhaite favoriser la réalisation de logements sociaux.

De plus, lors de l'élaboration du PLU, la commune avait souhaité permettre aux logements sociaux de bénéficier de « bonus » de hauteur en zone UB, leur permettant ainsi d'atteindre un maximum de 12m au lieu de 9m. En appliquant cette règle, la commune s'est aperçue que cela engendrait dans le paysage urbain, de grandes disparités au niveau des hauteurs et que cela nuisait à l'unité architecturale et urbaine de la zone UB.

Il a donc été fait le choix de maintenir ce bonus mais uniquement dans le cadre où les constructions voisines auraient une hauteur comprise entre 9 et 12m ce qui permettrait aux nouvelles constructions d'atteindre cette hauteur.

- Ajustement des répartitions des logements sociaux pour les zones UMe et UMb3

Afin de répondre à une demande survenue lors de l'enquête publique et de « compenser » la mise en place d'un PAPAG sur la zone UMd figeant pour 5 ans maximum la réalisation de logements sociaux notamment, les modifications suivantes sont apportées :

« **Secteur UMe : Au moins 40** Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante **40 % en locatif social dont 30% de PLAI + 50 70% de PLUS + 20% de PLS et 60 % en accession sociale (PSLA)** »

Secteur UMb3 : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante **avec un minimum de 45% en locatif social dont 16 30% de PLAI + 54 70% de PLUS + 30 % de PLS et un minimum de 50% en accession sociale (PSLA)** »

La commune ayant travaillé avec un bailleur social sur ces secteurs, les règles modifiées permettront ainsi la réalisation des programmes suivants :

UMe :

Projet de 65 logements : 40% en Locatif social (30% PLAI, 50% PLUS, 20% PLS) & 60% en Accession sociale.

Correspondant à 4.184 M² SdP (dont environ 300 M² SdP pour Commerce)

Projet prévu en collectifs R+3 et R+4 partiel,

	T1 bis	T2	T3	T4	Commerce	SdP
26 LLS (40%) (8 PLAI – 13 PLUS – 5 PLS)	2	10	12	2	–	–
39 PSLA (60%)		17	21	1	–	–
Total 65 Logements	2	27	33	3	–	3.884
Commerce					1	300

UMb3 :

Projet de 28 logements environ : dont 13 en Locatif social (16% PLAI, 54%PLUS, 30%) & 15 en Accession sociale

Correspondant à environ 1.920 M² SdP

Projet prévu pour 26 logements en collectifs R+2, et 2 maisons individuelles

28 logements dont 2 Maisons individuelles	T2	T3	MI (T3/T4)	SdP
13 LLS (2 PLAI – 7 PLUS – 4 PLS)	6	7		–
15 PSLA	5	8	2	–
Total 28 Logements	11	15	2	1.920

▪ 5 – Volumétrie et implantation des constructions

- Déplacement de la règle concernant les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Actuellement dans les zones UA, UB, UC, UD et UM, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de l'article 5 – Volumétrie et implantation des constructions.

La commune souhaite que ces derniers ne soient pas concernés par la totalité de la section 2 afin de ne pas bloquer certains projets communaux.

La règle suivante est ainsi déplacée juste après le titre de la section 2 :

« Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les paragraphes suivants. »

- Ajout d'une règle sur l'implantation des annexes

Dans l'ensemble des zones du PLU hormis les zones UA, UMa, Uda et 1AU la mention suivante est ajoutée par le projet de modification de droit commun n°1 :

« Les annexes doivent être accolées à la construction principale ou située à une distance minimale d'au moins 4m de celle-ci (hormis pour les bassins de piscine). »

Dans les zones A et N conformément à l'avis rendu par la CDPENAF, il est précisé que ces annexes sont celles des bâtiments d'habitations existantes :

« Les annexes des bâtiments d'habitations existantes doivent être accolées à la construction principale ou située à une distance minimale d'au moins 4m de celle-ci (hormis pour les bassins de piscine). »

Cette règle a pour but d'aérer le tissu bâti, de maintenir une qualité paysagère. Cela assure un agencement maîtrisé des constructions sur une parcelle.

- Ajout de règles de hauteur sur les extensions et annexes des bâtiments d'habitations existantes en zones A et N :

Afin de répondre favorablement à l'avis rendu par la CDPENAF, les hauteurs des extensions et annexes des bâtiments d'habitations existantes en zones A et N sont ajoutées :

« Les extensions des bâtiments d'habitations existantes ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale. »

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitations existantes est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit. »

Il s'agit ici de respecter l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme qui précise notamment que lorsque des extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées en zones agricoles et naturelles, les conditions de hauteur doivent être précisées.

- Ajustement des retraits des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UC la modification suivante est apportée :

« Les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées en recul de ~~7~~ **9** m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit. »

En zone UD la modification suivante est apportée :

« Les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées en recul de ~~10~~ **12** m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit. »

Ces ajustements mineurs permettent à la commune de limiter les divisions parcellaires et de lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols.

➤ Ajustement de la règle sur l'emprise au sol en zone UDa

La règle suivante est modifiée en zone UDa :

« **En secteur UDa**, il est uniquement autorisé une extension de 20m² d'emprise au sol supplémentaire en extension des constructions **principales** existantes **(hors annexes)**, ~~une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale.~~ **une seule fois entre l'approbation du PLU en vigueur survenue le 14 décembre 2017 et sa première révision générale.** »

Il ne s'agit pas ici de venir modifier la règle existante. Il s'agit de venir préciser que les extensions ne sont admises que pour les constructions principales de la zone. La commune vient clarifier ce point pour que la règle soit plus compréhensible par les pétitionnaires. Les extensions des annexes ne sont pas admises.

De plus, la commune est venue préciser que le présent PLU était celui qui avait été approuvé le 14 décembre 2017. Cela vient clarifier la règle, qui pourrait ne pas être claire après des procédures d'évolution du PLU.

➤ Ajustement des règles d'emprise au sol et de hauteur en zone UZ

En zone UZ, l'emprise au sol et la hauteur sont modifiées de la manière suivante :

« L'emprise au sol sera au maximum de ~~30~~ **50**% de la superficie de l'unité foncière. »

« La hauteur maximale des constructions est fixée à ~~7~~ **10** mètres à l'égout du toit. »

Il s'agit ici de venir assurer un développement maîtrisé de la zone. La commune souhaite venir conforter le caractère non nuisant de la zone d'activités en limitant l'implantation de grosses entreprises potentiellement impactante dans le paysage.

➤ Ajustement des règles d'emprise au sol et de hauteur en zone UMd1

En zone UMd1, l'emprise au sol et la hauteur sont modifiées de la manière suivante :

« Il est imposé une emprise au sol minimale de ~~30~~ **25**% et maximum de 45%.

Pour chaque secteur, une majoration de 5% de l'emprise au sol autorisée pourra être possible à condition que celle-ci soit dédiée à la construction des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des dispositifs à énergie positive. »

~~« La hauteur minimale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. »~~

L'emprise au sol minimale est ramenée à 25% afin de faciliter le respect et l'optimisation des surfaces perméables.

La notion de hauteur minimum fixée à 6 mètres à l'égout du toit est supprimée afin d'améliorer l'insertion bâtie dans la morphologie du terrain, cette notion imposant en amont et au droit des bâtiments de creuser artificiellement le terrain pour obtenir le respect de cette règle.

- Ajustement de la règle concernant plusieurs constructions principales sur une même propriété

Dans les zones UB, UC et UD les ajustements suivants sont apportés :

« Lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent :

soit être jumelées (par deux uniquement) reliées entre elles par un dispositif architectural fonctionnel (porche commun abritant l'accès commun aux logements, les ouvrages de type voûte et arche ne sont pas admis) ; La commune souhaite limiter les constructions de maisons en bande. Par rapport à l'architecture existante sur le territoire, les constructions accolées dans la limite de 2 sont plus adaptées. Cette règle s'inscrit dans la volonté de la commune de préserver le caractère architectural du territoire.

Suite à une remarque intervenue dans le cadre de l'enquête publique, la commune est venue corriger l'erreur matérielle suivante :

En zone UC :

- « soit être édifiées à une distance d'au moins +0 18 mètres en tout point l'une à l'autre. »

En zone UD :

- « soit être édifiées à une distance d'au moins +0 24 mètres en tout point l'une à l'autre. »

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

▪ 6 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Suppression de l'interdiction sur les enseignes lumineuses

Dans les zones UB, UC, UD, UM (hors secteur UMa), UX, UZ, A et N, la mention suivante est supprimée par le projet de modification de droit commun n°1 :

Caractéristiques architecturales des façades :

[...] ~~Les enseignes lumineuses sont proscrites.~~

Cette mention est supprimée puisqu'il s'agit du rôle du Règlement Local de Publicité de réglementer les enseignes.

➤ Ajustement des règles liées aux toitures

Dans les zones UB, UC, UD et UM (hors secteur UMa), la mention suivante est modifiée par le projet de modification de droit commun n°1 :

« Les toitures seront composées de deux pans orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. **Les toitures à quatre pentes sont également admises.** ~~Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.~~

La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.

Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.

Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.

Dans le cas où la construction projetée prévoit des Les génoises ~~sont obligatoires~~ **et alors celles-ci** devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits »

Pour une plus grande diversité des projets et dans le respect du paysage urbain, la commune a ajusté la règle portant sur les toitures en autorisant les toits à 4 pans et en rendant facultatif les génoises.

➤ Ajustement des règles liées aux façades : Suppression de la contrainte relative aux menuiseries « conformes aux anciens modèles ».

Dans les zones UB, UC, UD UM (hors secteur UMa), et N la mention suivante est supprimée :

~~« D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables. »~~

Depuis l'approbation du PLU, la commune s'est aperçue lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, que cette règle était trop restrictive, limitative et pouvait être interprétative. Il a donc été décidé de retirer cette règle.

➤ Ajustements des dispositions pour la couverture des toitures par des panneaux photovoltaïques et solaires.

Dans l'ensemble des zones à l'exception des zones UA et UMa la règle concernant les capteurs solaires, est uniformisée et modifiée ainsi :

~~« Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan). »~~

Les capteurs solaires sont autorisés et seront de préférence installés en toiture. Ils sont également autorisés au sol à condition d'être entourés d'une haie vive de même hauteur. »

Afin de préserver le caractère paysager et architectural du territoire, tout en encourageant les énergies renouvelables conformément aux recommandations du SCoT la commune souhaite inciter les pétitionnaires voulant se doter de système de capteurs solaires, de les installer de préférence en toiture. La commune précise néanmoins que ces dispositifs sont également autorisés au sol, mais souhaite qu'une haie vienne masquer les installations prégnantes dans le paysage urbains.

Dans les zones A et N afin de répondre favorablement à l'avis émis par la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, la règle suivante est ajoutée :

« Les capteurs solaires sont autorisés et seront de préférence installés en toiture.

Conformément à la délibération n°2018/SE10/12 du 30 octobre 2018 de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes, les installations photovoltaïques au sol ne sont pas recommandées sur des terres de valeur agronomique et/ou pastorale portant préjudice aux espaces et activités agricoles. Si elles sont autorisées, elles devront être entourées d'une haie vive de même hauteur. »

Il s'agit ici de faire un rappel à la délibération prise par la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes interdisant les installations photovoltaïques au sol sur les terres à valeur agronomique et/ou pastorale. La commune la traduit dans le PLU sous forme de recommandations dans le respect notamment des lois Grenelles.

➤ Ajustement des règles liées aux clôtures

Dans l'ensemble des zones U et AU (à l'exception des zones UA, UMa et 1AU), la mention suivante est modifiée par le projet de modification de droit commun n°1 :

« Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- ~~Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.~~
- Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) soit de haie vive. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. En cas de réalisation d'un mur bahut, celui-ci ne peut pas avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol naturel ou excavé.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

La possibilité de réaliser un mur bahut lors de l'édification d'une clôture permet une plus grande souplesse de réalisation notamment selon la configuration du site.

➤ Ajout d'un bonus d'emprise au sol pour les constructions à énergie positive

Suite à une demande survenue lors de l'enquête publique, reprise en recommandation par le commissaire enquêteur, le bonus d'emprise au sol suivant a été ajouté en zones UC et UD :

« Pour tout projet comprenant a minima, une habitation, les constructions à énergie positive reconnues par des labels identifiés, bénéficient d'une emprise au sol maximale majorée de 5%. Les autres règles de la zone demeurent toutefois applicables. »

Il s'agit ici de venir encourager les constructions à énergies positives sur le territoire. Afin de ne pas augmenter de manière trop importante l'imperméabilisation des sols, l'emprise au sol maximale est majorée de 5%. Cette disposition répond à la possibilité donnée par l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme.

▪ 7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

➤ Modifications des règles sur les espaces perméables

Dans un premier temps, la règle applicable en zone UD est modifiée par le projet de modification de droit commun n°1 ainsi :

« **En zone UD :** Il est imposé au moins ~~85~~ **90%** d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales. Cette règle s'applique aux terrains existants, ainsi qu'aux terrains, bâtis ou non bâtis, issus de divisions parcellaires **(hors parcelles soumises au régime de l'indivision)** constitutives ou non de lotissements. »

L'adaptation de cette règle permet de ne pas bloquer les divisions parcellaires de terrains bâtis lors de sortie d'indivision par exemple, c'est-à-dire sans création de lot à bâtir. En parallèle, ces ajustements mineurs permettent à la commune de limiter les divisions parcellaires et de lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols.

Dans un second temps, en zone UDa uniquement, la mention suivante est ajoutée par le projet de modification de droit commun n°1 :

« **En zone UDa :** Il est imposé au moins **90%** d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales. Cette règle ne s'applique pas aux terrains existants, bâtis ou non bâtis, issus de divisions parcellaires non constitutives de lotissements. »

Au regard des dispositions réglementaires applicables à la zone UDa (constructibilité limitée à une extension de 20 m² d'emprise au sol), l'adaptation de cette règle aux terrains issus de divisions parcellaires en zone UDa est possible. Celle-ci ne présente pas d'enjeu majeur au regard des potentialités de construction très restreintes dans la zone et par conséquent de l'imperméabilisation des sols.

En zone UC, les modifications suivantes sont apportées :

« Il est imposé au moins ~~75~~ **80%** d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales. Cette règle s'applique aux terrains existants, ainsi qu'aux terrains, bâtis ou non bâtis, issus de divisions parcellaires constitutives ou non de lotissements. »

Ces ajustements mineurs permettent à la commune de limiter les divisions parcellaires et de lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols.

➤ Ajout de règles visant à protéger les restanques

Dans les zones UC et UD les mentions suivantes sont ajoutées par le projet de modification de droit commun n°1 :

« **Dans un souci d'intégrité paysagère, il est interdit de surplomber, détruire les murs de restanques, clapiers ainsi que tout autre témoin du patrimoine agricole excepté pour des raisons techniques liées à l'aménagement des accès privatifs. Dans ce cas précis, l'aménagement doit avoir un impact le plus réduit possible.**

« **L'implantation des constructions devra s'effectuer parallèlement aux restanques, avec un recul minimal de 1m par rapport aux bords de la planche.** »

Ces règles permettent ainsi de garantir la préservation des restanques, des clapiers ainsi que tout autre témoin du patrimoine agricole caractéristiques du paysage de Peymeinade sur l'ensemble des zones UC et UD.

▪ **8 – Stationnement**

➤ Réorganisation sur la règle du stationnement

Afin de clarifier la lisibilité sur la règle du stationnement pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) la commune a réorganisé ces règles sous forme de liste de la manière suivante dans les zones UB, UC, UD et UM (hors UMa):

~~« Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m² de surface de plancher créée. Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés.~~

Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) :

- ▶ Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement.
- ▶ Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m² de surface de plancher créée.
- ▶ Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés. »

➤ Ajustement de la règle concernant la création de voies nouvelles

La commune souhaite venir préciser dans les zones UB/UBa, UC, UD/UDa, UE, UM/UMb/UMc/UMd/UMe, UX et UZ que :

Les voies **et accès nouveaux** ~~nouvelles à double sens~~ desservant 3 logements ou plus, devront être à double sens et auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 7.5 mètres

Les voies **et accès nouveaux** ~~nouvelles à sens unique~~ desservant moins de 3 logements, devront être à sens unique et auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 4 mètres ;
- Largeur minimale de plateforme : 5.5 mètres

La commune souhaite imposer l'obligation lors de la création de voies et d'accès nouveaux desservant 3 logements ou plus à être en double sens. En effet cela permet à la commune de garantir des dimensionnements de voies et accès suffisants lors de desserte de 3 logements et plus.

- 10 – Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble des zones urbaines (hors zone Ua qui est correctement rédigée et Ue) le projet de modification de droit commun n°1 modifie le paragraphe suivant :

« Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conforme avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. »

Il s'agit ici d'une erreur de syntaxe que la commune souhaite corriger.

2.3. Modification des annexes

➤ Complément à l'annexe des SUP et mises à jour

La commune a reçu un courrier daté du 20 décembre 2018 du Ministère de la Transition écologique et solidaire informant que le décret du 10 novembre 2017 apportait des modifications des règles d'urbanisme pour la servitude d'utilité publique de maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses.

De plus, conformément à l'avis rendu par la DDTM sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU les mises à jour des SUP suivantes sont apportées :

Les fiches des SUP I3, I4 et PM1 ont été actualisées et sont annexées au PLU, elles remplacent les fiches anciennement annexées.

Le plan général des SUP a été corrigé afin de notamment prendre en compte les évolutions suivantes :

Type de SUP	Nom de la SUP	Fiche SUP	Document ayant instauré la servitude	Plan
I3 Transport de Gaz	<p>a) <u>Canalisations de transport</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ANTENNE DE CANNES : 80 m -ALIMENTATION PEYMEINADE DP : 20 m <p>b) <u>Installations annexes</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> PEYMEINADE DP : 35 m <p>c) <u>Canalisations de distribution</u> : Toutes canalisations existantes.</p>	Fiche mise à jour le 02.06.2021	Conventions amiables, Arrêtés préfectoraux (DUP) Arrêté préfectoral n° 2016-15194 du 09/08/2016 (zones de danger)	Ajout en légende du plan la Mention « Toutes les Canalisations de distributions existantes »
I4 Électricité	<p>a) <u>Lignes à haute tension HTB</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 Lignes aériennes à 63 kV : 1) PEYMEINADE – LA SIAGNE 2) PLAN DE GRASSE – PEYMEINADE • 1 Ligne souterraine 63 kV : PLAN DE GRASSE – PEYMEINADE • 1 Ligne souterraine 225 kV à 2 circuits : BIANCON – MOUGINS / BIANCON – PLAN DE GRASSE <p>b) <u>Poste de transformation à 63 kv</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> PEYMEINADE <p>c) <u>Lignes à moyenne et basse tension HTA</u> : Toutes lignes aériennes et souterraines</p>	Fiche mise à jour le 02.06.2021	Convention amiable, Arrêtés préfectoraux, Arrêtés ministériels	Ajout en légende : - « le poste de transformation » - « Toutes lignes aériennes et souterraines » pour les lignes HTA
PM1 Risques naturels	PPRIF	Fiche mise à jour le 02.06.2021	Arrêté préfectoral du 17.01.2007, modifié par arrêté du 27.06.2018	Ajout la mention « Se référer à l'annexe 5.3.4 »

Conformément à l'article L151-51 du Code de l'urbanisme ces éléments sont annexés aux servitudes présentes en annexe du PLU.

➤ Complément à l'annexe classement sonore des infrastructures de transports terrestres – voies routières

L'arrêté préfectoral n°2018-860 du 4 décembre portant approbation des cartes des bruits stratégiques du réseau routier départemental, dans le département des Alpes-Maritimes a été porté à connaissance de la commune de Peymeinade.

Conformément à l'article L151-53 du Code de l'urbanisme l'arrêté ainsi que les périmètres définis (carte consultable sur <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>) ont été reportés en annexe du PLU et ajouté à l'annexe existante 5.4.

- Création des annexes 5.6 et 5.7 relatives au droit de préemption urbain simple et renforcé

La commune ayant pris des délibérations instaurant des droits de préemption urbains, ces dernières sont ajoutées par le biais de cette modification de droit commun n°1 aux annexes conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.

- Création de l'annexe relative aux périmètres délimités en application du L115-3 du code de l'urbanisme

La commune ayant pris une délibération instaurant des périmètres des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.

La délibération est ajoutée par le biais de cette modification de droit commun n°1 aux annexes conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.

- Création de l'annexe relative aux retraits et gonflements d'argiles

Conformément à l'avis de la DDTM, les informatives relatives aux retraits et gonflements d'argiles sont annexées.

2.4. Justifications sur l'équilibre global du PLU

Dans son avis rendu sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU, la DDTM a notamment demandé à ce que des justifications supplémentaires soit ajoutées au rapport de présentation afin de justifier que les modifications apportées ne venaient pas porter atteinte à l'équilibre globale du PLU notamment sur les objectifs de production de logements sociaux.

Les justifications suivantes sont donc apportées :

Il est proposé de limiter les divisions parcellaires :

- En ajustant les critères de constructibilités (CES, surfaces perméables minimum, distances aux limites)
- En interdisant les servitudes de cour commune,
- En imposant les critères de constructibilité à l'intérieur de chaque lot créé d'une division ultérieure dans le cadre d'un projet global.
- En prenant en compte de façon plus exigeante les aspects de sécurité liés aux accès et aux dessertes par les voies publiques.

Il est aussi proposé de conditionner la hauteur des bâtiments en zone UB, majorée dans le cas de logements sociaux, à une continuité avec le bâti avoisinant, et ce afin de préserver l'aspect villageois en centre-ville, comme cela est prévu dans le PADD.

Ces dispositions ont été prises et seront maintenues face au constat suivant :

L'application du PLU a facilité de façon excessive la division parcellaire dans des conditions qui pourraient conduire à ne pas parvenir à plafonner la population de Peymeinade dans les limites prévues dans le PADD. Le maintien du plafond de population fixé est impératif compte-tenu de la saturation de la route départementale desservant la commune.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Les limitations des divisions parcellaires sont sans incidence sur la production de logements sociaux car elles concernent les zones UC et UD et essentiellement des parcelles sur lesquelles les divisions parcellaires se traduisent par des projets de 2 maisons, et donc sans obligation de réalisation de logements sociaux (obligatoire à partir de 3 logements).
- De même la limitation de hauteur en zone UB concerne peu de parcelles et son incidence sur la construction de logements sociaux est négligeable.
- Le tableau ci-après liste les programmes récemment livrés, en cours ou prévus dans une échéance de moins de 10 ans, et confirme que les objectifs sont maintenus malgré le PAPAG en zone UMd (ne bloquant que pour une durée maximale de 5 ans la réalisation de logements sociaux, ceci n'étant donc pas définitif).
- La modification du règlement des zones UM proposée dans une observation au commissaire enquêteur pourra être prise en considération : En permettant de prendre en compte non seulement les logements locatifs sociaux mais aussi les logements en accession sociale (type PLSA), cela permettra de prévoir 100 % de logements sociaux en zone UMe, soit 43 logements sociaux supplémentaires, et 28 en zone UMb3 soit 3 supplémentaires. Ces 46 logements compensent donc ceux de la zone UMd. Il y a par conséquent une hausse sensible de la programmation de logements sociaux sur la commune pour les prochaines années (cf. présentation des programmes dans la partie précédente présentant les modifications apportées au règlement).
- Le rythme actuel de productions de logements sociaux est conforme aux prévisions : 345 au total au 01/01/2020, 399 au 01/01/2021 (+44). En 2021, livraison de 56 LLS aux Pins Scarabins et 31 à la Pare (+87). En 2022/2023, prévision = UMd1, Green Cottage, imp Boutiny, Hab Humanisme (+60), en 2024, prévision Lebon, Rivierazur, UMb3 (+ 100). On peut donc prévoir 646 logements sociaux fin 2024.

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

3. BILAN DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATIONS

	PLU OPPOSABLE	PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU	EVOLUTION DES SURFACES
Nom de zone	Surface de la zone	Surface de la zone	Par zone (ha)
UA	7,85	7,85	0
UB	48,01	48,2	+0,19
UC	310,73	309,42	-1,31
UD	237,15	235,39	-1,76
UE	8,34	8,34	0
UM	5,95	5,95	0
UX	7,13	7,13	0
UZ	11,37	11,37	0
Sous-total U	636,53	635,3	
1AU	2,09	2,09	
2AU	12,14	12,14	
Sous-total AU	14,23	14,23	
A	9,8	11,56	+1,76
Sous-total A	9,8	11,36	
N	328,7	329,818	+1,12
Sous-total N	328,7	328,37	
TOTAL	989,26	989,26	0

Les différences de surfaces que l'on observe entre le PLU actuellement opposable et le projet de modification de droit commun n° 1 s'expliquent d'une part par les corrections d'erreurs matérielles apportées :

- Reclassement en zone A autour du secteur du Mas de l'Olivine de parcelles classées au PLU opposable en UDa (représentant 1,76 ha) ;
- Reclassement en zone N de plusieurs parcelles situées derrière le Centre Technique Municipal

Et d'autre part, par le classement UB de l'arrière du Centre Technique Municipal au lieu de UC initialement.

4. INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de modification de droit commun n°1 rectifie des erreurs matérielles sur le zonage. Les points modifiés concernent principalement des ajustements règlementaires, des compléments d'annexes et le renforcement et la création de prescriptions paysagère, architecturale et patrimoniale.

4.1. Incidences écologiques

Le projet de modification de droit commun n°1 a une incidence positive sur l'écologie et la biodiversité puisqu'il propose notamment de renforcer et de préciser les règles afférentes à la protection de la Trame Verte et Bleue et plus particulièrement celle sur la protection des continuités écologique valant EBC.

Les autres points proposés dans la modification de droit commun n°1 n'ont pas d'incidences écologiques.

4.2. Incidences sur les risques naturels

Le projet de modification de droit commun n°1 a une incidence positive sur les risques naturels avec notamment la création de l'ER n°11 qui prévoit la création d'une voie de bouclage. Le rappel aux risques naturels présents en annexes du PLU est conservé dans le règlement écrit de même que les prescriptions non aedificandi.

4.3. Incidences sur le paysage

Le projet de modification de droit commun n°1 a des incidences positives sur le paysage puisqu'il protège de nouveaux secteurs sensibles avec des prescriptions renforcées et ajoute des règles plus favorables à l'intégration paysagère des constructions et installations :

La mise en place d'une prescription de cônes de vue à préserver sur deux secteurs sensibles (vieux-village et hameau des Jaisous) permet une amélioration nette de la conservation des paysages dans ces périmètres. La commune a notamment limiter les constructions à 5m à l'égout sans étages.

La prescription existante sur les éléments paysagers et patrimoniaux remarquables a été renforcée. Les règles ajoutées par la modification de droit commun n°1 permettent de garantir une meilleure intégration des constructions dans le paysage sur ces secteurs. Notamment, l'ajout du recul de 1m par rapport aux bords de la planche permet de garder la ligne de restanque visible et identifiable dans le paysage. Au-delà des restanques, la commune préserve les différents éléments et témoins du patrimoine agricole.

La création d'une zone N permet de maintenir et valoriser un espace ouvert composé de restanques faisant du patrimoine agricole et paysager de la commune.

Dans l'ensemble des zones, la limitation de la pose d'antennes individuelles permet de ne pas surcharger les toits de logements collectifs avec de nombreuses antennes individuelles et de mutualiser ainsi ces dernières.

4.4. Incidences sur l'agriculture

La création d'une nouvelle zone A de 1,76 ha est favorable au développement de l'activité agricole. En effet cette zone permettra de pérenniser une exploitation agricole reconnue et de participer ainsi au développement agricole sur le territoire communal.

4.5. Incidences sur les espaces forestiers

La modification de droit commun n°1 a une incidence positive sur les espaces forestiers puisqu'elle prévoit la création de l'ER n°11 prévu pour la création d'une voie de bouclage permettant une meilleure sécurisation et défense des espaces forestiers (secteur de Montfaraude).

4.6. Incidences sur la ressource en eau

Le projet de modification de droit commun n°1 n'aura aucun impact sur la ressource en eau.

4.7. Incidences sur les déchets

Le projet de modification de droit commun n°1 n'aura aucun impact sur les déchets.

4.8. Incidences sur la consommation d'espaces

Le projet de modification de droit commun pourra avoir des incidences favorables sur la consommation d'espaces.

Le projet de modification de droit commun n°1 met en place une nouvelle prescription de protection des cônes de vue et renforce sa réglementation sur les éléments paysagers et patrimoniaux remarquables notamment en zone UC et UD. De ce fait, le projet de modification n°1 participe à limiter les droits à construire sur les zones UC et UD et ce, en restreignant les possibilités de divisions parcellaires. Les zones UA et UB, plus denses, à proximité des services, n'ont pas ces contraintes et pourront davantage répondre au développement urbain dans un tissu urbain déjà constitué. Par ailleurs, la création de deux PAPAG afin de maîtriser leur urbanisation permettra de limiter la consommation d'espace de ces secteurs largement arborés.

De plus, la règle autorisant la fermeture d'une construction (ex. terrasse couverte) ajoutée dans les zones UC et UD permet aux constructions existantes de créer de la surface de plancher supplémentaire sans engendrer de consommation d'espaces et donc d'imperméabilisation des sols.

4.9. Incidences sur les déplacements

Le projet de modification de droit commun n°1 n'aura pas d'incidences sur les déplacements.

4.10. Incidences sur les sources de pollution (émission de GES)

Le projet de modification de droit commun n°1 n'a aucune incidence significative sur les sources de pollution et les émissions de gaz à effet de serre.

5. MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE ET COMPENSER LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

Aucun impact significatif sur l'environnement et les milieux naturels n'a été relevé pour la mise en œuvre de la modification de droit commun n°1. De ce fait, il n'y a donc pas de mesure mise en œuvre pour supprimer ou réduire les effets négatifs sur l'environnement et les milieux naturels.

6. ARTICULATIONS DES DIFFERENTS PLANS ET DOCUMENTS ENTRE EUX

Le projet de modification de droit commun n°1 n'a aucune influence sur l'articulation du PLU avec les différents plans, documents et programmes car elle ne modifie pas de manière substantielle la philosophie du PLU, ni la vocation des différentes zones, des protections diverses.

7. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

Pour rappel, « lorsqu'un PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation (ou de la dernière délibération portant révision de ce plan), à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces ». À ce titre, le rapport de présentation devra comporter une liste d'indicateurs pour effectuer cette analyse (article R.151-3 5°).

Le PLU approuvé en 2017 comporte, p. 371 et 372 du rapport de présentation, un suivi permettant à la commune de mesurer les évolutions des zones du PLU afin d'en évaluer les impacts potentiels produits basé sur l'évolution des zones urbanisées (en hectares).

Au vu des objectifs de la modification de droit commun n°1, aucun critère supplémentaire n'est à mettre en place.

8. RESUME NON TECHNIQUE

8.1. Objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLU

La commune de PEYMEINADE a procédé à la révision de son POS valant élaboration du PLU, approuvé le 14 décembre 2017.

Aujourd'hui, la commune souhaite apporter des ajustements suite à l'application de son PLU :

- Sur le maintien de son caractère villageois ;
- Sur la préservation des paysages et patrimoine ;
- Sur des besoins de rectification d'erreurs matérielles ou de mises à jour du document.

Ainsi, la commune a souhaité mener une procédure adaptée et a donc décidé de lancer par arrêté du 02/05/2019, la modification de droit commun n°1 de son PLU.

Le choix de cette procédure a été fait puisque le projet et ces objectifs s'inscrivent dans le champ d'application des articles L.153-41 du Code de l'urbanisme.

8.2. Justifications

Chaque point modifié est justifié et illustré par le détail des modifications apportées, pièce par pièce :

- les modifications des documents graphiques du règlement ;
- les modifications du règlement écrit ;
- les modifications des annexes ;
- justifications sur l'équilibre global du PLU.

8.3. Incidences du projet sur les composantes de l'environnement

La modification de droit commun n°1 n'a pas d'incidence sur les surfaces inscrites au PLU. Les incidences écologiques sont évaluées être positives compte tenu des évolutions proposés par la modification de droit commun n°1. Concernant les risques naturels aucune incidence n'a été relevée. Les incidences sur le paysage sont évaluées comme positives grâce aux prescriptions renforcées amenée par la modification de droit commun n°1. Les incidences sur l'agriculture sont positives car le périmètre des zones agricoles est étendu, Celles sur les espaces forestiers sont nulles. Les incidences sur la ressource en eau sont évaluées comme étant non significatives, tout comme celles relatives à la gestion des déchets, à la consommation d'espaces et aux sources de pollutions (et notamment d'émission de gaz à effet de serre). Les incidences sur les déplacements seront positives compte-tenu de la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°11 destiné à l'amélioration des déplacements.

8.4. Mesures envisagées pour réduire et compenser les incidences de la modification du PLU

Aucun impact significatif sur l'environnement et les milieux naturels n'a été relevé pour la mise en œuvre de la modification de droit commun n°1. De ce fait, il n'y a donc pas de mesure mise en œuvre pour supprimer ou réduire les effets négatifs sur l'environnement et les milieux naturels.

8.5. Articulations des différents plans et documents entre eux

Le projet de modification de droit commun n°1 n'a aucune influence sur l'articulation du PLU avec les différents plans, documents et programmes car elle ne modifie pas de manière substantielle la philosophie du PLU, ni la vocation des différentes zones, des protections diverses.

8.6. Critères, indicateurs et modalités de suivi

De même, aucun critère, indicateur, ou modalité de suivi supplémentaire n'est envisagé dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLU.