

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU initial approuvé le 14/12/2017

**Modification de droit commun n°2 du PLU
approuvée le**

Le Maire,

Modifications

**Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée
le 20/10/2021**

**Modification de droit commun n°1 du PLU
approuvée le 09/03/2022**

**Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée
le 21/02/2024**

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

1.	Objectifs la modification de droit commun n°2 du PLU	5
2.	Justifications	7
2.1.	Modification des documents graphiques du règlement	7
2.1.1	Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain	7
2.1.2	Créer deux nouveaux PAPAG	9
2.1.3	Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMB permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site	11
2.1.4	Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme	12
2.2.	Modification du règlement écrit	15
2.2.1	Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain	15
2.2.2	Créer deux nouveaux PAPAG	27
2.2.3	Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMB permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site	27
2.2.4	Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme	29
2.2.5	Corriger d'éventuelles erreurs matérielles ou permettre d'éventuelles mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme selon les évolutions réglementaires.....	30
2.3.	Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	31
2.3.1	Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain	31
2.3.2	Corriger d'éventuelles erreurs matérielles ou permettre d'éventuelles mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme selon les évolutions réglementaires.....	34
2.4.	Compatibilité avec le PADD	35
2.4.1	Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain	35
2.4.2	Créer deux nouveaux PAPAG	36
2.4.3	Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMB permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site	36
2.4.4	Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme	36
3.	Bilan des surfaces du PLU après modifications	37
4.	Incidences du projet sur les composantes de l'environnement	38
4.1.	Incidences écologiques	38

4.2.	Incidences sur les risques naturels.....	41
4.3.	Incidences sur le paysage et le patrimoine	41
4.4.	Incidences sur l'agriculture.....	42
4.5.	Incidences sur les espaces forestiers	42
4.6.	Incidences sur la ressource en eau	43
4.7.	Incidences sur la consommation d'espaces	44
5.	ANNEXES	45

1. OBJECTIFS LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU

La commune de PEYMEINADE a procédé à la révision de son POS valant élaboration du PLU, approuvé le 14 décembre 2017. Depuis il a fait l'objet de deux modifications simplifiées et d'une modification de droit commun.

Par délibération n°2023-029 du 15 mars 2023, une révision générale du PLU a également été lancée, qui est toujours en cours de réalisation.

La commune souhaite aujourd'hui apporter des modifications au PLU rapidement et ne souhaite pas attendre la fin de la révision générale du PLU pour les appliquer. Elle a donc fait le choix de procéder à une nouvelle procédure d'évolution du PLU, plus courte que la révision générale. Ainsi, par arrêté n°AR2025_21 du 7 juillet 2025, la modification de droit commun n°2 du PLU a été engagée.

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

- Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- Créer deux nouveaux PAPAG ;
- Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site ;
- Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Corriger d'éventuelles erreurs matérielles ou permettre d'éventuelles mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme selon les évolutions réglementaires.

La présente modification de droit commun n°2 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 et les OAP.

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°2 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 présente 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°2.

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

- o Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- o Créer deux nouveaux PAPAG ;
- o Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site ;
- o Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme ;

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

- o Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
- o Créer deux nouveaux PAPAG ;
- o Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site ;
- o Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- o Corriger d'éventuelles erreurs matérielles ou permettre d'éventuelles mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme selon les évolutions réglementaires.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).** Les OAP sont complétées pour :

- o Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;

Conformément à l'article L104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de Peymeinade fera l'objet d'une demande au cas par cas pour déterminer si elle est soumise ou non à Evaluation Environnementale.

2. JUSTIFICATIONS

2.1. Modification des documents graphiques du règlement

Sur l'ensemble des plans de zonage, le cadastre est mis à jour (bâtis + parcelles) avec les données de 2025.

2.1.1 Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

- Suppression du périmètre de PAPAG et délimitation du périmètre de l'OAP

Lors de la précédente modification de droit commun du PLU (MDC1), la commune a instauré deux Périmètres d'Attente pour Projet d'Aménagement Global (PAPAG) :

- Terrains situés à l'ouest du Village Neuf (environ 28 380 m²) – Zone UB
- Terrain avenue des Termes (environ 21 800 m²) – Zone UMD

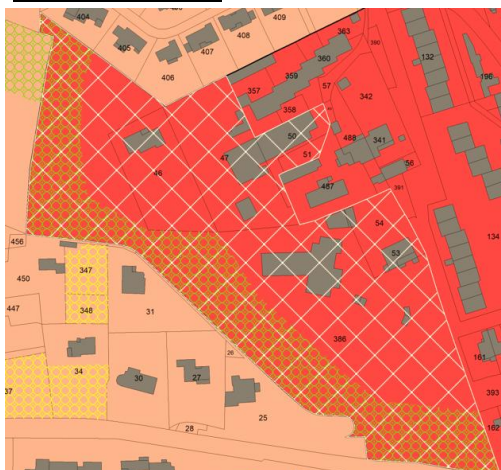
La commune avait 5 ans à partir du 09/03/2022 (approbation de la MDC1) pour y définir un projet. Une étude urbaine a donc été menée et a permis de définir une programmation sur les deux sites.

Or, au vu de l'étude de consommation foncière menée dans le cadre de la révision générale n°1 du PLU, seul le PAPAG à l'Ouest du Village Neuf pourra faire l'objet d'un développement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain. Le site du PAPAG avenue des Termes étant non bâti a été écarté pour le moment et est maintenu puisque valable pour une durée de 5 ans à partir de l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU. Un travail sur l'aménagement de ce secteur sera réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.

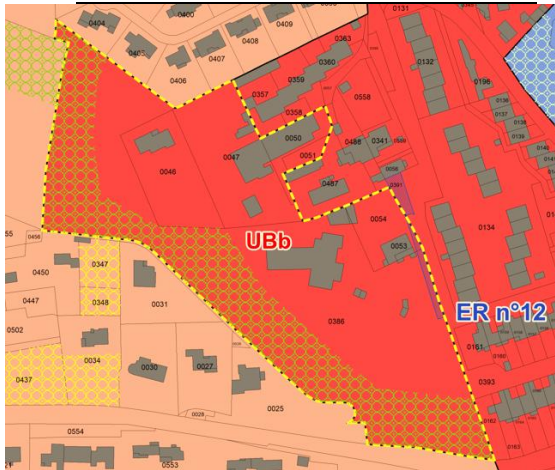
L'étude urbaine a également permis d'établir un projet de règlement d'urbanisme sur ce périmètre qui devra être intégré au règlement écrit du PLU à travers la modification de droit commun n°2.

Le périmètre du PAPAG est donc supprimé pour permettre l'aménagement de la zone, un secteur UBb est créé sur 2,8 ha. Comme une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également créée sur le secteur, son périmètre est reporté sur les plans de zonage conformément à l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme. La protection des continuités écologiques valant EBC existante sur le secteur est conservée.

PLU opposable :



Modification de droit commun n°2 :



- Création de l'emplacement réservé n°12

Un emplacement réservé n°12 est également créé au bénéfice de la commune de Peymeinade, le long du chemin du Clos pour créer des stationnements publics sur environ 390m² sur les parcelles AE054, AE386 et 391 permettant également la création/aménagement de voirie.

Il a été dessiné pour porter la largeur du chemin du Clos à 11 mètres.

Modification de droit commun n°2 :



En effet, l'étude de définition urbaine conclut à la nécessité de créer d'une trentaine de stationnements publics complémentaires en bataille le long de la voie de desserte de la résidence du Village Neuf (à hauteur du bâtiment Les Ailantes). Ces stationnements pourront servir aux habitants du quartier ainsi qu'aux visiteurs occasionnels.

Le tableau présent sur les plans de zonage et dans le règlement écrit est mis à jour comme suit :

Nom	Localisation	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Avenue Funel	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	1 084 m²
ER n°2	Avenue des Termes	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	6 455 m²
ER n°3	Chemin de Saint Marc	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	2 280 m²
ER n°4	Chemin du Candéou	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	4 250 m²
ER n°5	Avenue Amiral de Grasse	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	3 675m²
ER n°6	Virage de Peygras	Aménagement du carrefour	Commune de Peymeinade	510 m²
ER n°7	Voie de jonction Rivi-re Azur / cimetière	Création d'une voie nouvelle avec cheminement piéton	Commune de Peymeinade	5 271 m²
ER n°8	Limite est avec la ville de Grasse	Arrivée de la piste DFCI de Grasse	Commune de Grasse	267 m²

ER n°9	Picourenc	Equipement public	RECB	2 032 m²
ER n°10	ZAC « Espace Lebon » vers le vallon de la Bléjarde	Réseau d'évacuation des eaux pluviales et usées	Commune de Peymeinade	269 m²
ER n°11	Le Serve	Voie de bouclage inscrite au PPRIF	Commune de Peymeinade	109 m²
ER n°12	Chemin du Clos	Création de stationnements publics et/ou voirie	Commune de Peymeinade	393 m²

2.1.2 Créer deux nouveaux 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 déjà bâtis en renouvellement urbain, ne générant pas de consommation d'espaces, dans le but de maîtriser à terme le développement urbain de ces deux sites situés en centre-ville.

La servitude inscrite pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°2, 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.

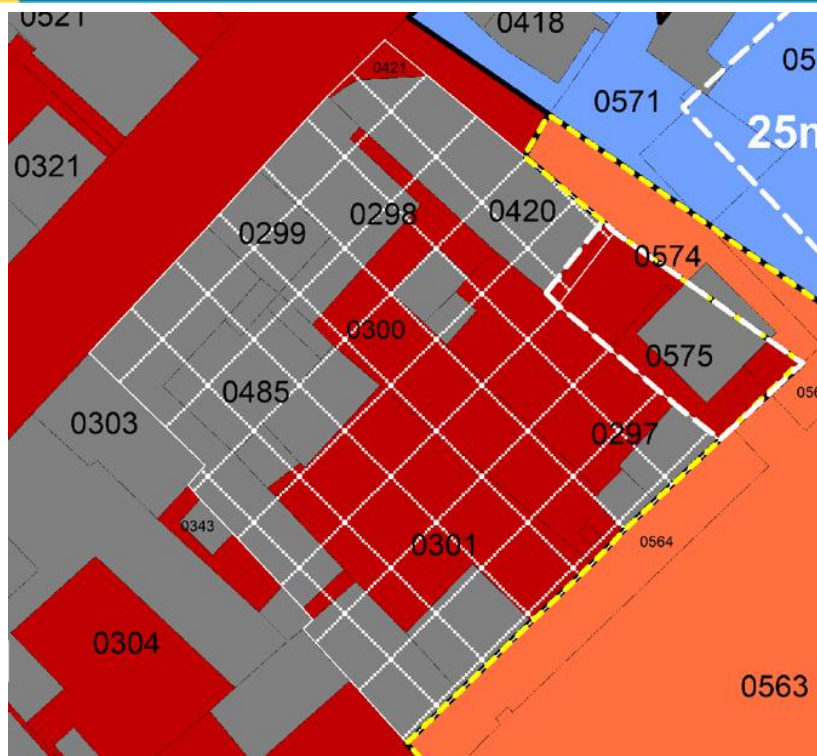
En application des articles L 152-2 et L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par la servitude.

Conformément à l'article R151-32 ont été rajoutés 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 :

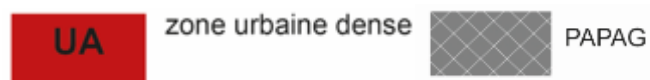
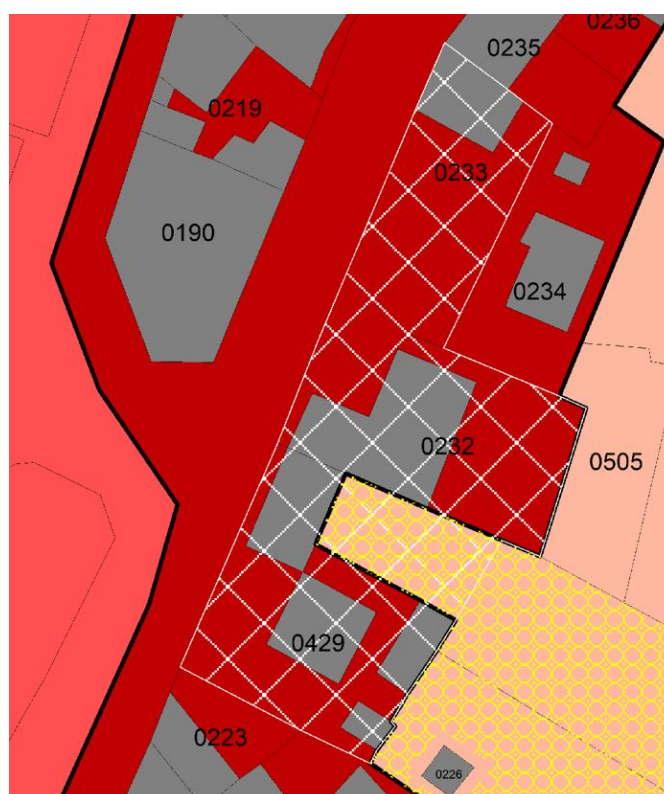
« En application de l'article L151-41 5°) du code de l'urbanisme, dans les périmètres délimités des PAPAG il est interdit pour une durée d'au plus de 5 ans (à partir de l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU instaurant la servitude pour la zone UMa et à partir de l'approbation de la modification de droit commun n°2 du PLU instaurant la servitude pour les autres secteurs, 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). »

Les secteurs sont représentés de la manière suivante sur les plans de zonage de la modification de droit commun n°2 :

Modification de droit commun n°2 - Secteur de Boutiny / Lebon :



Modification de droit commun n°2 - Secteur Saint-Marc :



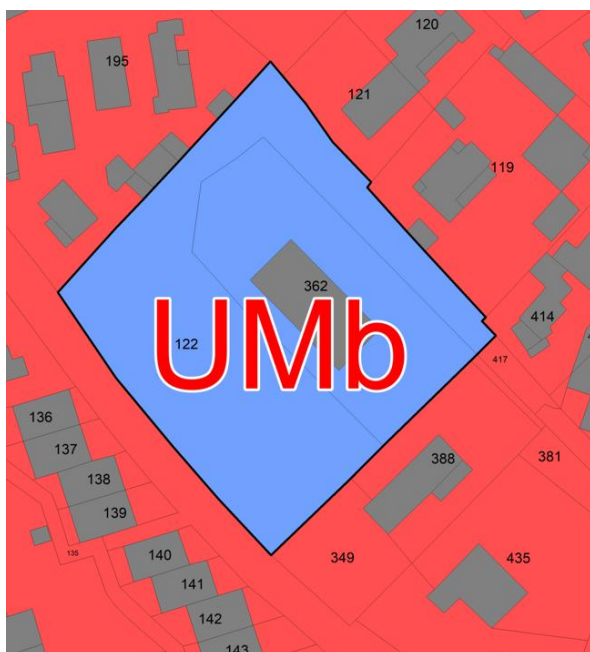
2.1.3 Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site

Une zone de mixité sociale avait été définie sur un tènement foncier appartenant à la société ORANGE, à proximité de la mairie (secteur UMb). Dans le but de préserver une zone boisée existante sur ce site, il est proposé de redéfinir le périmètre du secteur UMb en y ajoutant les parcelles AE 388 et AE389.

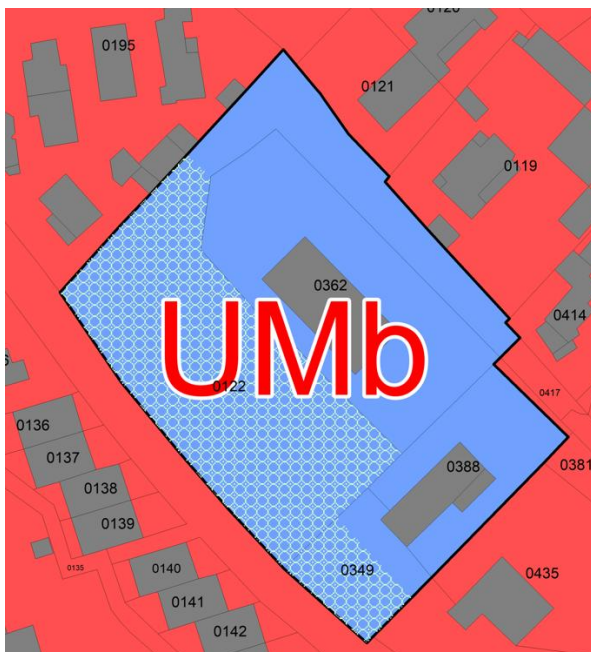
Une prescription « Eléments paysagers et patrimoniaux – nature en ville » au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme est créée sur toute la partie boisée du secteur UMb (partie de la parcelle AE122 et parcelle AE349).

Une prescription « Eléments paysagers et patrimoniaux » existait déjà dans le PLU mais ne touchait pas le secteur UMd. Cependant, cette prescription concernait les restanques et les oliviers. Il a donc été fait le choix de différencier ces deux prescriptions, l'une permettant de préserver les restanques et les oliviers, l'autre permettant de préserver la nature en ville.

PLU opposable :



Modification de droit commun n°2 :



éléments paysagers et
patrimoniaux - nature en
ville



Espaces de nature protégés au sein du secteur UMB - Source : commune de Peymeinade

2.1.4 Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le quartier de Saint Marc aux abords de la RD 2562 est constitué de plusieurs constructions datant du XIX^e siècle. Par leur volume et leur tenue architecturale, elles doivent être considérées comme faisant partie du patrimoine historique de la commune de Peymeinade. A ce titre, ces constructions doivent être préservées. Aussi, quatre maisons situées aux N°9, 14, 16, 18, 20 avenue de Boutiny feront l'objet d'une prescription spécifique permettant leur préservation conformément à l'article L151-19 du code de l'Urbanisme.

Modification de droit commun n°2 – Avenue de Boutiny :



Bâtiment 15 – 9 Avenue de Boutigny :



Bâtiment XIXème 9 Av de Boutigny - Source : commune de Peymeinade

Bâtiment 16 – 14 et 16 Avenue de Boutigny :



Bâtiments XIXème 14 et 16 Av de Boutigny - Source : commune de Peymeinade

Bâtiment 17 – 18 Avenue de Boutigny :



Bâtiment XIXème 18 Av de Boutigny - Source : commune de Peymeinade

Bâtiment 18 – 20 Avenue de Boutigny :



Bâtiment XIXème 20 Av de Boutigny - Source : commune de Peymeinade

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°2 propose de supprimer.~~

Ce qui est écrit en noir surligné en jaune correspond à ce que la modification de droit commun n°2 propose de modifier ou d'ajouter.

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

2.2.1 Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

Une étude de définition a été réalisée entre 2023 et 2024. Celle-ci a permis de préciser la programmation du secteur et de vérifier sa faisabilité technique (densité, environnement, bilan d'opération, etc.). A l'issue de cette étude, le règlement écrit de la zone a dû être modifié afin de permettre la réalisation du projet.

➤ Modification de l'article I du titre I : Division du territoire en zone :

ARTICLE 1 – Division du territoire en zones

La zone UB comprend **les secteurs suivants :**

- **Le secteur UBa** : secteur à vocation d'habitat, de services et d'activités sans nuisance pour le voisinage d'une densité forte et où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Elle correspond au pôle d'habitat et de service au lieudit Le PEYLOUBIER et ancienne unité retraite Rivierazur.
- **Le secteur UBb** correspondant au secteur de Village Neuf destiné à accueillir une opération en renouvellement urbain. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.

Le secteur UBb a été ajouté au paragraphe précisant les sous zones contenues dans la zone UB. Cet ajout est nécessaire suite à la suppression du PAPAG de Village Neuf et à l'ajout d'un secteur UBb.

➤ Modification du 3.5 de l'article 3 du titre I : Emplacements réservés

Comme indiqué dans la partie précédente, l'emplacement réservé n°12 a été créé.

Le tableau présent sur les plans de zonage et dans le règlement écrit est mis à jour comme suit :

Nom	Localisation	Objet	Destinataire	Superficie
ER n°1	Avenue Funel	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	1 084 m²
ER n°2	Avenue des Termes	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	6 455 m²
ER n°3	Chemin de Saint Marc	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	2 280 m²
ER n°4	Chemin du Candéou	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	4 250 m²
ER n°5	Avenue Amiral de Grasse	Elargissement de la voirie avec création de cheminement piéton	Commune de Peymeinade	3 675 m²
ER n°6	Virage de Peygros	Aménagement du carrefour	Commune de Peymeinade	510 m²
ER n°7	Voie de jonction Rivi-re Azur / cimetière	Création d'une voie nouvelle avec cheminement piéton	Commune de Peymeinade	5 271 m²
ER n°8	Limite est avec la ville de Grasse	Arrivée de la piste DFCI de Grasse	Commune de Grasse	267 m²
ER n°9	Picourenc	Equipement public	RECB	2 032 m²
ER n°10	ZAC « Espace Lebon » vers le vallon de la Bléjarde	Réseau d'évacuation des eaux pluviales et usées	Commune de Peymeinade	269 m²
ER n°11	Le Serve	Voie de bouclage inscrite au PPRIF	Commune de Peymeinade	109 m²
ER n°12	Chemin du Clos	Création de stationnements publics	Commune de Peymeinade	200 m²

➤ Modification du chapitre 2 du titre II : dispositions applicables à la zone urbaine Ub

La zone UB correspond aux espaces situés entre le Village et le Quartier Saint Marc, jusqu'au lieudit Le CLOS, d'une part, et aux espaces situés au nord-Est de Saint Marc jusqu'au lieudit Les MOULIERES, d'autre part.

Le secteur UBa correspond au pôle d'habitat et de service au lieudit Le PEYLOUBIER et ancienne unité retraite Rivierazur.

Le secteur UBb correspondant au secteur de Village Neuf destiné à accueillir une opération en renouvellement urbain. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

1 – UB / UBa /UBb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS AUTORISEES

En zone UB et secteur UBa :

Les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales sont :

- Habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- Commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les bureaux ;
- Centres d'exposition ;

En zone UB, est également autorisé :

- Cinéma ;

En secteur UBb :

Les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 6 des dispositions générales sont :

- Les habitations comprenant des logements et des hébergements ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

2 – UB / UBA /UBb - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS INTERDITES

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble des zones **et secteurs** :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Industrie ;
- Entrepôt (y compris l'entreposage de matériaux, produits et engins liés à une activité professionnelle) ;
- Centres de congrès
- Les habitations permanentes démontables ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées 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,
- Les dépôts de matériaux de toute nature,
- L'ouverture de carrières,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées ;

En secteurs UBA et UBb, sont également interdits :

- Cinéma ; salle de spectacle.

En secteur UBb, sont également interdits :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Hébergement hôtelier et touristique ;
- Les bureaux ;
- Centres d'exposition.

3 – UB / UBA /UBB - DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'Artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes sur la zone où à sa périphérie (sans nuisance).

Le changement d'affectation ou d'usage d'une construction existante régulièrement édifiée et accolée à l'habitation également régulièrement édifiée 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 édifiée et accolée à l'habitation également régulièrement édifiée est autorisée à condition que ladite construction soit située à au moins 5m des limites séparatives et de l'alignement des voies.

4 – UB / UBA /UBB - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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 bénéficie d'une hauteur maximale de 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.

Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plus de 2 logements, il est imposé au moins 1 logement locatif social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) ou 1 logement intermédiaire au sens de l'article L302-16 du code de la construction), par tranche de 3 logements entamés, sur une même unité foncière.

Suite à l'étude de définition urbaine sur le secteur de Village Neuf, les destinations des constructions ont été précisées de manière à interdire toutes les destinations qui ne sont pas prévues dans le projet. Le projet prévoit le programme suivant :

- 5 maisons en bande dans la continuité des maisons existantes ;
- Des logements collectifs en R+2 comprenant 15 logements sociaux et 15 logements en accession libre ;
- Une crèche/équipement lié à la petite enfance au RDC des logements collectifs (max30 enfants) ;
- Une résidence seniors.

Ainsi, seules sont autorisées, les habitations et les équipements d'intérêt collectif et de service public et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

5 – UB / UBA /UBb - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantations des constructions :

En zone UB et secteur UBA :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé, à l'exception de la RD 2562 où le recul depuis l'axe de la voie pourra être de 10 m.

Les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées en recul de la demi hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5m 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.

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

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

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

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

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

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

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments pré-existants édifiés régulièrement.

Il est autorisé un surplomb des marges de reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sur 1m de profondeur.

Les murs libres sans construction accolée sont interdits dans une bande de 5 mètres depuis les limites de la propriété.

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 porche commun abritant l'accès commun aux logements, les ouvrages de type voûte et arche ne sont pas admis ;
- soit être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres en tout point l'une à l'autre.

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).

En secteur UBb :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation existantes ou à créer, soit avec retrait minimal de 3 m par rapport à cette dernière.

Les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées :

- soit avec un recul minimal de la demi hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3m des limites séparatives ;
- soit sur la limite séparative.

En cas de construction en retrait d'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants édifiés régulièrement.

Il est autorisé un surplomb des marges de reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sur 1m de profondeur sauf en cas d'implantation sur la limite séparative.

Les murs libres sans construction accolée sont interdits dans une bande de 3 mètres depuis les limites de la propriété.

Lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent présenter une distance minimale de la demi hauteur du bâtiment sans être inférieur en tout point de la construction.

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

Les règles d'implantation des constructions ont aussi été assouplies. En effet, le projet prévoit des maisons en bande dans la continuité de celles existantes au nord-est du site. Ainsi, la mitoyenneté doit être autorisée pour les constructions nouvelles. Par ailleurs, les parcelles étant très étroites, le recul de 5 m par rapport aux limites séparatives en l'absence de mitoyenneté est très contraignant, et risque de compliquer l'atteinte des densités recherchée. Ainsi, une implantation sur la limite séparative est autorisée et le recul par rapport aux limites séparatives a été réduit à 3 m.

La distance minimale imposée entre deux constructions séparées est aussi réduite à 3 m.

L'étude prévoit également la création de nouvelles voies et d'espaces collectifs. Afin de respecter la densité recherchée tout en préservant un maximum de végétation existante les constructions doivent pouvoir être autorisées à l'alignement avec un recul minimal de 3 m en cas d'implantation en retrait.

Des distances entre constructions sur un même propriété ont également été ajoutées permettant une distance minimale de H/2 entre les constructions.

Emprise au sol :

En zone UB et secteur UBb l'emprise au sol sera au maximum de 35% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UBa, l'emprise au sol sera au maximum de 30% de la superficie de l'unité foncière.

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.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, soit R+2.

La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

Volume des constructions :

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies.

L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.

6 – UB / UBa / UBb - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En zones UB et UBa uniquement : les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous.

Caractéristiques architecturales des façades :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.

Les vérandas, auvents translucides sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents. Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.

Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués.

Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque (exemple : brise-vues).

L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.

Les grilles de fenêtre sont autorisées. Les anciens barreaudages sont à conserver ou à reproduire.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10^e de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.

Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.

Caractéristiques architecturales des toitures :

Les toitures seront composées de deux ou quatre 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.

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 génoises 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

Caractéristiques des clôtures :

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

- 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.

Insertion et qualité environnementale des constructions :

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.

7 – UB / UBA / **UBB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES**

NON BÂTI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales.

Il est imposé au moins 35% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

L'ensemble des règles présentées ci-dessus sont maintenues telles qu'applicables dans la zone UB, garantissant ainsi une bonne intégration du projet au sein de la zone UB au sein de laquelle il se situe.

8 – UB / UBA /UBb - STATIONNEMENT

➤ **Stationnement automobile :**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

En secteur UBb uniquement, les places de stationnement d'une longueur de 6 mètres et d'une largeur de 2.25 m sont autorisées, uniquement lorsqu'elles sont positionnées en longitudinal le long des voies.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (réglementation nationale).

En zone UB et secteur UBA :

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'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher d'hébergement entamée.

Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée.

Pour les constructions à usage de restauration et cinéma, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public

Pour les constructions à usage artisanal, les centres d'exposition, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.

En secteur UBb :

Pour les constructions à usage de logement :

- ▶ 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'hébergement, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.

Pour les constructions à usage d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

➤ **Stationnement des vélos et deux-roues motorisés :**

La place de stationnement doit être au moins de 2m² par deux-roues.

Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée.

Une nouvelle dimension a été autorisée dans le secteur UBb pour les stationnements longitudinaux. Une longueur de 6 m et une largeur de 2.25 m permet en effet de faciliter le stationnement.

Par ailleurs, le nombre de stationnements autorisés a été adapté au projet. Ainsi, le nombre de stationnements exigé pour les hébergements est dissocié de celui des logements. En effet, les besoins en stationnements liés à cette sous-destination sont moins importants que pour les logements. 1 stationnement suffit pour 2 lits.

Le projet prévoit également la création d'une trentaine de places publiques supplémentaires à l'est le long de la voie de desserte de la résidence du Village Neuf (à hauteur du bâtiment Les Ailantes). Le stationnement pour les visiteurs est également pris en compte par la même règle applicable en zone UB et secteur UBa (1 place par tranche de 3 logements créés) ainsi que la création d'un nouvel emplacement réservé destiné notamment à la création d'un parking public.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9 – UB / UBa / UBb - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique.

Les voies et accès nouveaux 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 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

Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum).

En secteur UBb, nonobstant les règles ci-dessus, les voies et accès nouveaux pourront présenter les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 5 m en double sens de circulation et de 3.5 m en sens unique ;
- Largeur minimale de plateforme : 6.5 m en double sens de circulation et 5 m en sens unique.

10 – UB / UBA /UBb - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

Gestion des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

La largeur imposée pour les voiries a été réduite sur le secteur UBb, quel que soit le nombre de logements créés. En effet, les largeurs imposées actuellement sont surévaluées par rapport au besoin réel d'un tel projet.

Les autres règles applicables à la zone UB restent inchangées.

2.2.2 Créer deux nouveaux 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 déjà bâtis en renouvellement urbain, ne générant pas de consommation d'espaces, dans le but de maîtriser à terme le développement urbain de ces deux sites situés en centre-ville.

La servitude existait déjà dans les prescriptions graphiques et était reportée au règlement.

Le règlement rappelle la date à laquelle la servitude sera levée. Il est ici précisé que la servitude existante est valable pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification de droit commun n°1 et que les deux nouvelles servitudes créées sont valables pour 5 ans à partir de l'approbation de la présente modification de droit commun n°2 du PLU.

3.6. Périmètre d'attente pour projet d'aménagement global

En application de l'article L151-41 5°) du code de l'urbanisme, dans les périmètres délimités des PAPAG il est interdit pour une durée d'au plus de 5 ans (à partir de l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU instaurant la servitude pour la zone UMd et à partir de l'approbation de la modification de droit commun n°2 du PLU instaurant la servitude pour les autres secteurs), 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).

2.2.3 Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site

Une zone de mixité sociale avait été définie sur un tènement foncier appartenant à la société ORANGE, à proximité de la mairie (secteur UMb). Dans le but de préserver une zone boisée existante sur ce site, périmètre du secteur UMb a été agrandi comme justifié précédemment.

- Création d'une nouvelle catégorie de prescription visant à préserver les éléments paysagers et patrimoniaux remarquables

Une prescription au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme existe déjà dans le PLU, visant à préserver principalement les restanques et les oliviers.

La commune a souhaité ajouter une autre catégorie d'éléments paysagers et patrimoniaux remarquables à préserver, correspondant à des éléments de nature en ville revêtant un intérêt notamment paysagers sur le territoire.

La prescription est donc scindée en deux comme ceci dans le règlement écrit :

3.2. Les éléments paysagers et patrimoniaux remarquables

➤ Restanques et oliviers

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.

➤ Nature en ville

Dans les secteurs tramés en tant que « éléments paysagers et patrimoniaux – nature en ville » sur le plan de zonage du présent PLU, sont interdites toutes les nouvelles constructions (y compris extensions et annexes). Les espaces de stationnement, de stockage etc. en surface sont également interdits. Les espaces boisés doivent être conservés. Ces espaces ne sont pas identifiés comme des espaces boisés classés (et ne sont pas soumis aux obligations de déclaration préalable prévues par le code de l'urbanisme dans ce cas).

➤ Modification du règlement du secteur UMb

Le secteur modifié est constitué désormais de 4 parcelles et 2 unités foncières différentes. Les règles d'emprises au sol et d'espaces perméables ne sont donc plus adaptées et sont modifiées comme suit.

5 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol :

Secteurs UMb, UMb2, UMb3 et UMc : Il est imposé une emprise au sol minimale de 45% et maximum de 50%.

Secteur UMb, il est imposé une emprise au sol minimale de 20 % et un maximum de 40%.

La configuration du secteur UMb a évolué.

En tenant compte des reculs de 5m imposés par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation publique et aux limites séparatives plus la prescription « éléments paysagers et patrimoniaux – nature en ville » protégeant les espaces boisés de la zone, seuls 20 % de la zone restent urbanisables. Avec un regroupement parcellaire (n'imposant plus de recul vis-à-vis des limites séparatives au sein de la zone), 40% du secteur UMb pourrait être urbanisés.

7 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Secteurs UMb / UMb2 / UMb3 / UMc : Il est imposé au moins 25% d'espaces perméables sur l'unité foncière.

Secteur UMb : il est imposé au moins 40 % d'espaces perméables à l'échelle de la zone.

Les emprises au sol minimales et maximales sur le secteur UMb sont donc modifiées pour tenir compte de sa nouvelle configuration tout comme les espaces perméables prenant en compte la protection « Eléments paysagers et patrimoniaux » ajoutée sur le secteur.

5 - UM / UMa / UMb / UMc / UMd / UMe - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale :

La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit.

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU.

Secteurs UMb1 / UMe : dans les polygones d'implantation définis au plan de zonage, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder la hauteur indiquée sur les documents graphiques joints au dossier.

Secteurs UMb / UMb2 / UMb3 : La hauteur minimale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.

Secteur UMa : Concernant le projet global défini dans le cadre de l'OAP n°1, la hauteur des constructions est fixée entre 9m et 14.5m à l'égout du toit.

Secteur UMb : La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit.

Concernant les hauteurs, la commune a souhaité limiter les constructions à du R+2, soit 9 mètres à l'égout du toit, permettant d'être masquées en partie par la végétation environnante et d'être ainsi moins impactantes dans le paysage.

2.2.4 Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Comme présenté dans la partie précédente, 4 nouveaux éléments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L151-19 ont été identifiés et localisés sur les plans de zonage.

Ces éléments ont donc été reportés comme suit dans le tableau situé dans la partie 3.3 Le patrimoine remarquable traitant de cette prescription dans le règlement écrit.

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
Bâtiment patrimoine du XIXème siècle	9 Avenue de Boutiny	15
Bâtiment patrimoine du XIXème siècle	14 et 16 Avenue de Boutiny	16
Bâtiment patrimoine du XIXème siècle	18 Avenue de Boutiny	17
Bâtiment patrimoine du XIXème siècle	20 Avenue de Boutiny	18

De plus, l'orthographe de l'Avenue Boutiny a été corrigée sur les éléments n°10 et 11.

2.2.5 Corriger d'éventuelles erreurs matérielles ou permettre d'éventuelles mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme selon les évolutions réglementaires.

- Modification de la section n° 1 des dispositions applicables aux zones urbaines, aux zones agricoles et aux zones naturelles et forestières :

Pour tous les chapitres concernés, l'« article 4 des dispositions générales » a été remplacé par l'« article 6 des dispositions générales » :

Il s'agit d'une erreur issue de la modification de droit commun n°1 dont un des objectifs était de réorganiser les dispositions générales du PLU. Les numéros des articles n'avaient ainsi pas été modifiés dans les dispositions applicables aux différentes zones.

- Suppression des corrections apparentes entraînées par la modification de droit commun n°1 :

Dans le paragraphe 5- UC – Volumétrie et implantation des constructions du règlement écrit, une coquille a été corrigée. En effet, à l'approbation de la modification de droit commun n°1, une des modifications apportées dans cette partie indiquant en rouge barré ce qui été supprimé et en jaune ce qui été ajouté, n'a pas été retirée comme les autres points modifiés.

Le « 7 » de la règle ci-dessous est donc supprimée et le surlignage jaune du « 9 » est supprimé.

5 - UC – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées en recul de 9m 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.

2.3. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.3.1 Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

Une étude de définition a été réalisée entre 2023 et 2024. Celle-ci a permis de préciser la programmation du secteur et de vérifier sa faisabilité technique (densité, environnement, bilan d'opération, etc.). A l'issue de cette étude, la commune souhaite assurer la réalisation d'un par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation : L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 : secteur UBb (secteur village Neuf). Il est à noter qu'aucune urbanisation ne pourra se faire en dehors des espaces actuellement artificialisés.

L'OAP créée est la suivante :

L'objectif de l'OAP est de définir un projet d'aménagement cohérent prenant en compte la morphologie du tissu environnant et la présence d'entités paysagères remarquables. Essentiellement graphique, cette orientation d'aménagement définit les principes de composition urbaine majeurs.

Il est précisé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

CONTEXTE

Le secteur du **Village Neuf** constitue un espace stratégique en raison de sa proximité immédiate avec le centre-village. Il est aujourd'hui majoritairement occupé par des maisons individuelles dotées de grands jardins, ainsi que deux anciennes usines désaffectées. Une seule habitation reste occupée, traduisant ainsi une vacance importante sur l'ensemble du site.

La partie sud du secteur présente une **forte rupture topographique**, accompagnée d'un **boisement remarquable** constituant un maillon de la continuité écologique locale, qu'il est essentiel de préserver.

Le site est bordé par différents tissus résidentiels : à l'est, des lotissements composés de maisons en bande, d'habitats intermédiaires et de petits collectifs ; à l'ouest, un habitat individuel plus diffus. Quelques ensembles collectifs sont également présents. L'enjeu consiste à **intégrer le futur aménagement dans la continuité de cet environnement bâti**, tout en **conservant le cadre végétal** qui confère au site son caractère paysager.

Actuellement, le site se divise en **deux secteurs distincts**, chacun desservi par une voie d'accès différente :

- Au nord, le plateau est accessible via le chemin du Clos, qui rejoint l'avenue Mirabeau.
- Au sud, une piste étroite longe le talus boisé pour rejoindre l'avenue du Docteur Belletrud, en contrebas.

Ces deux accès présentent des **contraintes significatives** : étroitesse, forte déclivité pour l'accès sud, et enjeux fonciers liés à la copropriété. De ce fait, **la question de la desserte doit être repensée** pour garantir la faisabilité d'un aménagement cohérent et accessible.

LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Le secteur accueillera un programme mixte pouvant comprendre des équipements et services publics (crèche/équipement petite enfance).

L'opération devra comporter entre 85 et 95 unités correspondant à la destination habitation devant comprendre environ :

- 5 logements intermédiaires ou mitoyens ;
- Une trentaine de logements collectifs ;
- Une résidence seniors.

La maison existante identifiée sur le schéma de principe pourra être conservée.

ACCES ET ESPACES COLLECTIFS

Une nouvelle voie de desserte devra être créée. Sa position exacte pourra être adaptée en fonction des contraintes mais elle devra relier le chemin du Clos à la voie d'accès à la résidence Les Ailantes.

Elle pourra être accompagnée de poches de stationnement. Des stationnements publics complémentaires seront créés le long de voie d'accès à la résidence du Village Neuf (à hauteur du bâtiment Les Ailantes) à l'est du site.

L'accès au site ne pourra pas se faire par la piste existante au sud, celle-ci n'étant pas dimensionnée pour supporter les nouvelles sollicitations. Elle pourra cependant être maintenue en l'état ou réaménagée pour servir de liaison douce en direction de l'avenue du docteur Belletrud.

Un espace central collectif pourra être aménagé avec l'ambition de favoriser le vivre ensemble. Il pourra servir d'aire de retournement pour les services de secours et de maintenance du site.

COMPOSITION DU PROJET

Le projet devra s'organiser conformément au schéma de principe :

- Une zone boisée devant être conservée avec l'ambition de maintenir l'écrin végétal du site, la continuité écologique qu'il constitue et de limiter la visibilité des nouveaux aménagements ;
- Une zone aménageable comprenant :
 - Une typologie dominante de logements individuels, mitoyens ou intermédiaires dans la continuité des maisons en bande existantes et où les hauteurs ne pourront pas dépasser le R+2 ;
 - Une typologie dominante de logements collectifs en interface avec la zone boisée pouvant accueillir une crèche au rez-de-chaussée et où les hauteurs ne pourront pas dépasser le R+2 ;
 - Une zone destinée à une résidence seniors et où les hauteurs ne pourront pas dépasser le R+2 ;
 - Une zone réservée à des installations légères liée à la résidence seniors (jardin). Le maintien des plantations existantes y sera recherché en privilégiant des aménagements sur les secteurs déjà artificialisés (locaux techniques, terrain de tennis, terrasses à l'abandon). Des cheminements piétons complémentaires pourront tout de même y être acceptés. Un point de vue lointain pourra y être valorisé.

RESEAUX

Les réseaux sont présents à la périphérie de la zone. L'aménageur devra se raccorder aux réseaux existants en limite de zone sauf pour les eaux pluviales qui seront gérées dans l'emprise de la zone, avec rejet d'un débit de fuite dans le réseau public de collecte s'il existe au moment de la réalisation de l'opération. Dans l'autre cas, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la zone à travers des systèmes de rétention.

Les règles du PLU prévoient, pour les constructions, une capacité des dispositifs de rétention de 70l / m² imperméabilisé.

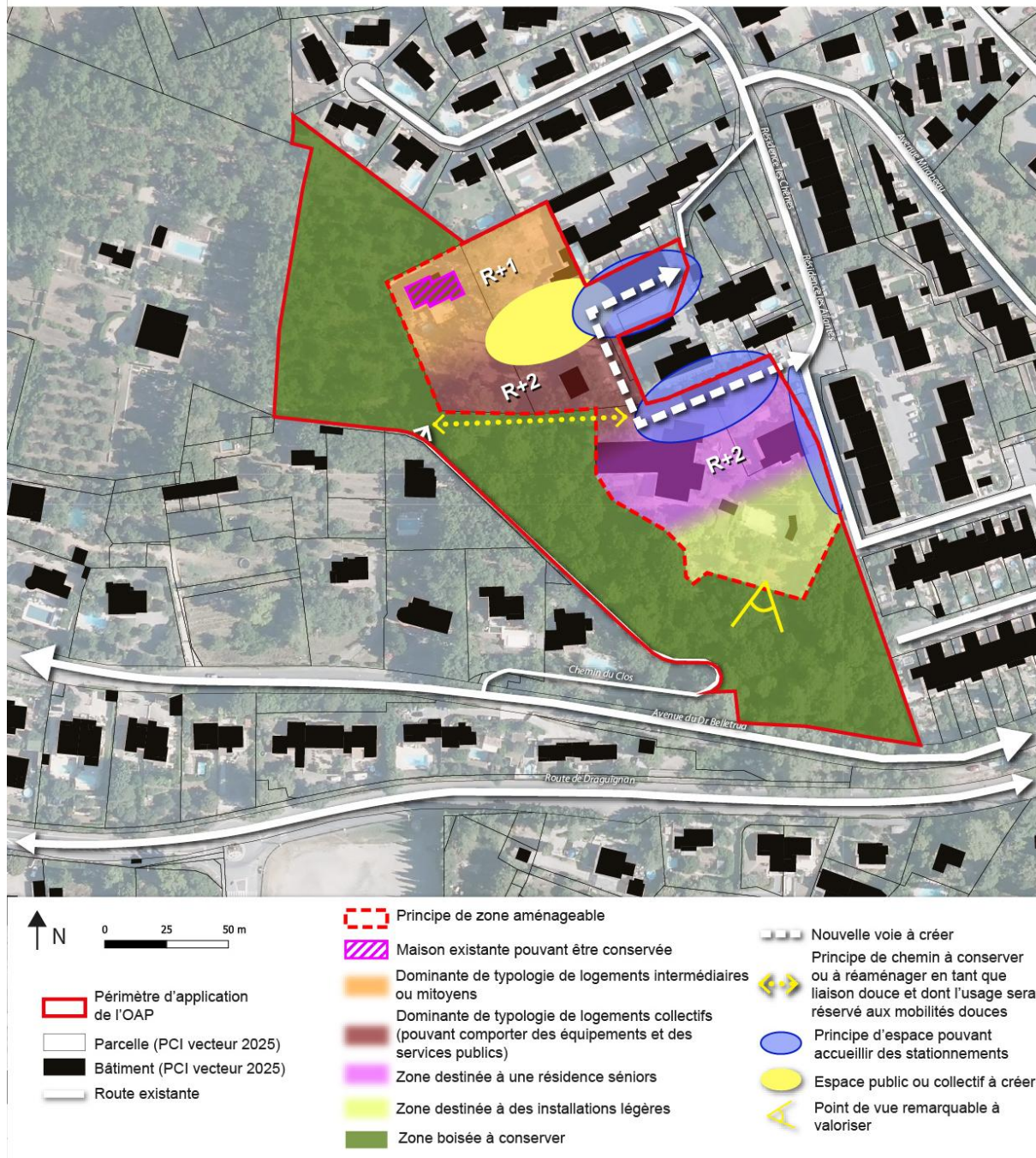
L'étude de définition urbaine a permis de définir la programmation suivante :

- 5 maisons en bande dans la continuité des maisons existantes ;
- Des logements collectifs en R+2 comprenant 15 logements sociaux et 15 logements en accession libre ;

- Une crèche au RDC des logements collectifs (environ 30 enfants) ;
- Une résidence seniors.

L'objectif de l'OAP est de permettre la mise en œuvre de ce projet tout en prenant en compte les enjeux environnementaux et réglementaires susceptibles de contraindre l'aménagement.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 - Secteur Village Neuf



Ainsi, l'OAP permet d'assurer le respect d'une densité minimale. Elle précise les espaces à protéger (boisements) et les espaces pouvant être construits. Certaines typologies de logements devront aussi être respectées afin de s'inscrire dans la continuité du tissu environnant. L'accès a également fait l'objet d'une attention particulière.

2.3.2 Corriger d'éventuelles erreurs matérielles ou permettre d'éventuelles mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme selon les évolutions réglementaires.

- Suppression des corrections apparentes entraînées par la modification de droit commun n°1 :

Dans le paragraphe 3. Implantation et volumétries des constructions de l'OAP n°1, une coquille a été corrigée. En effet, à l'approbation de la modification de droit commun n°1, une des modifications apportées dans cette partie indiquant en rouge barré ce qui été supprimé et en jaune ce qui été ajouté, n'a pas été retirée comme les autres points modifiés.

Le « 8 » de la règle ci-dessous est donc supprimée et le surlignage jaune du « 9 » est supprimé.

3. Implantation et volumétries des constructions

Les hauteurs de construction sont précisées dans le schéma de principe de l'OAP. Dans le secteur 2, la hauteur des constructions varie entre 6 et 9 mètres pour une plus grande diversité architecturale.

2.4. Compatibilité avec le PADD

2.4.1 Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

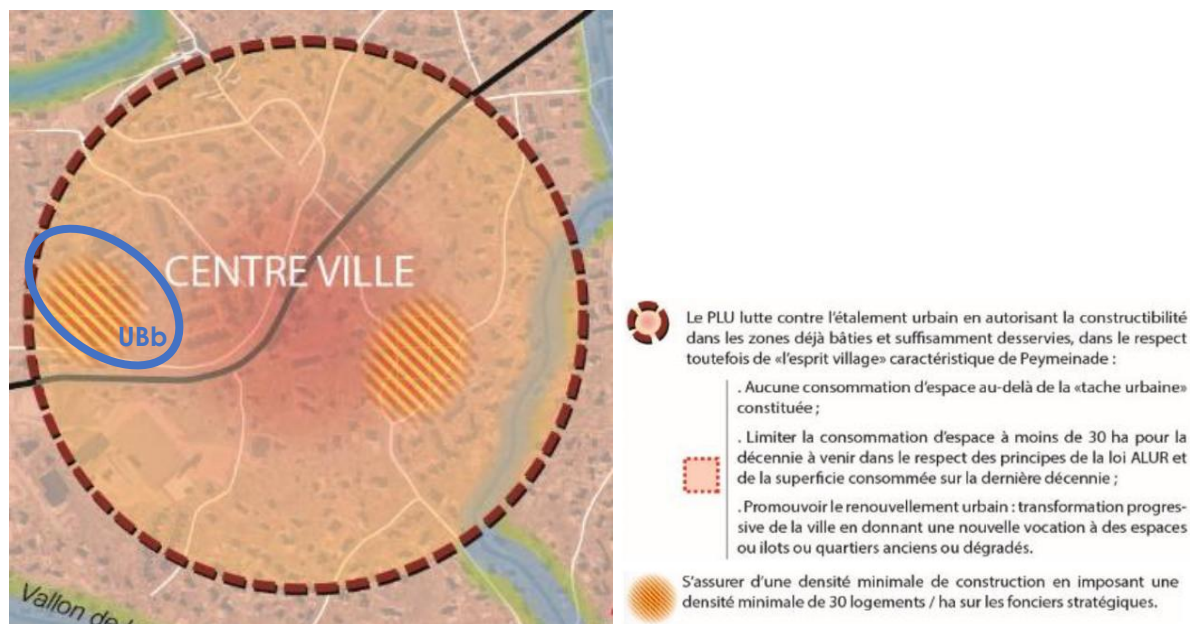
Dans la modification de droit commun n°1 du PLU la commune a instauré un PAPAG sur le secteur à l'Ouest du Village Neuf afin de pouvoir y maîtriser l'aménagement et permettre la faisabilité d'un projet adapté aux caractéristiques communales.

La zone était une zone urbanisable UB. En l'absence de PAPAG ou si la commune n'avait pas réalisé de projet dans les 5 ans suivants l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU, la zone aurait pu être aménagée comme n'importe quelle zone UB.

Cette zone était inscrite au projet de PLU et dans le PADD puisque ciblée notamment sur la cartographie de « L'orientation 5 : Veiller à la modération de la consommation d'espaces naturels et la limitation de l'étalement urbain » avec les actions suivantes :

- Le PLU lutte contre l'étalement urbain en autorisant la constructibilité dans les zones déjà bâties et suffisamment desservies, dans le respect toutefois de « l'esprit village » caractéristiques de Peymeinade ;
- S'assurer d'une densité minimale de construction en imposant une densité minimale de 30 logements / ha sur les fonciers stratégiques.

Extrait de la cartographie de l'orientation 5 du PADD et secteur UBb :



La zone est située au sein de l'enveloppe urbaine et n'entraîne pas de consommation d'espaces supplémentaires. Le projet retenu traduit au sein du règlement et de l'OAP, permet de garantir le respect de la densité prévue au sein du PLU.

En effet, la zone s'étend sur près de 2,8 ha et prévoit la création entre 85 et 95 unités correspondant à la destination habitation, respectant ainsi les 30 logements/ha.

De plus, cette modification permet en partie de répondre aux obligations légales de production de logements sociaux largement traduites dans le PADD.

2.4.2 Créer deux nouveaux 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 déjà bâtis en renouvellement urbain, ne générant pas de consommation d'espaces.

Ces projets s'inscrivent pleinement dans l'orientation 5 du PADD « Veillez à la modération de la consommation d'espaces naturels et à la limitation de l'étalement ».

2.4.3 Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site

Le secteur UMb permet notamment de répondre à l'orientation 3 du PADD « Maitriser le développement démographique et l'offre en logements pour tous, en favorisant la mixité sociale ».

Les règles de mixité fonctionnelle et sociale n'ont pas été modifiées. Seules l'emprise au sol et le pourcentage d'espaces imperméabilisés ont été adaptés suite à la préservation de l'espace paysager « nature en ville » sur la zone.

2.4.4 Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Cette modification s'inscrit pleinement dans l'objectif « Valoriser le patrimoine bâti communal (nombreux témoignages du passé) dans un but de préservation » et son action « Valoriser et préserver le patrimoine architectural et urbain remarquable de la commune, notamment les anciens bâtiments du village et hameaux historiques (Les Jaisous, Les Jacourets, La Prouveresse) » et l'orientation 6 du PADD.

3. BILAN DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATIONS

	PLU OPPOSABLE	PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 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	48,2	48,1	-0,1
UC	309,42	309,42	0
UD	235,39	235,39	0
UE	8,34	8,34	0
UM	5,95	6,05	+ 0,1
UX	7,13	7,13	0
UZ	11,37	11,37	0
Sous-total U	636,5	636,5	0
1AU	2,09	2,09	0
2AU	12,14	12,14	0
Sous-total AU	14,23	14,23	0
A	11,56	11,56	0
Sous-total A	11,56	11,56	0
N	329,82	329,82	0
Sous-total N	329,82	329,82	0
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° 2 s'expliquent uniquement par l'agrandissement du secteur UMb réduisant mécaniquement la zone UB sur 1000m².

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

Pour rappel, la procédure fait actuellement l'objet d'une demande de cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

-

Pour une meilleure compréhension des analyses suivantes, il est rappelé que les principaux projets poursuivis par la modification de droit commun n°2 du PLU sont les suivants :

1. Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
2. Créer deux nouveaux PAPAG ;
3. Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site ;
4. Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
5. Corriger d'éventuelles erreurs matérielles ou permettre d'éventuelles mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme selon les évolutions réglementaires.

Le dernier point ne présente pas d'incidences supplémentaires que celles prévues dans l'évaluation environnementale du PLU actuellement opposable il ne sera donc pas présenté dans les parties suivantes. L'ensemble des modifications ne porte pas atteinte aux objectifs prévus par le PADD.

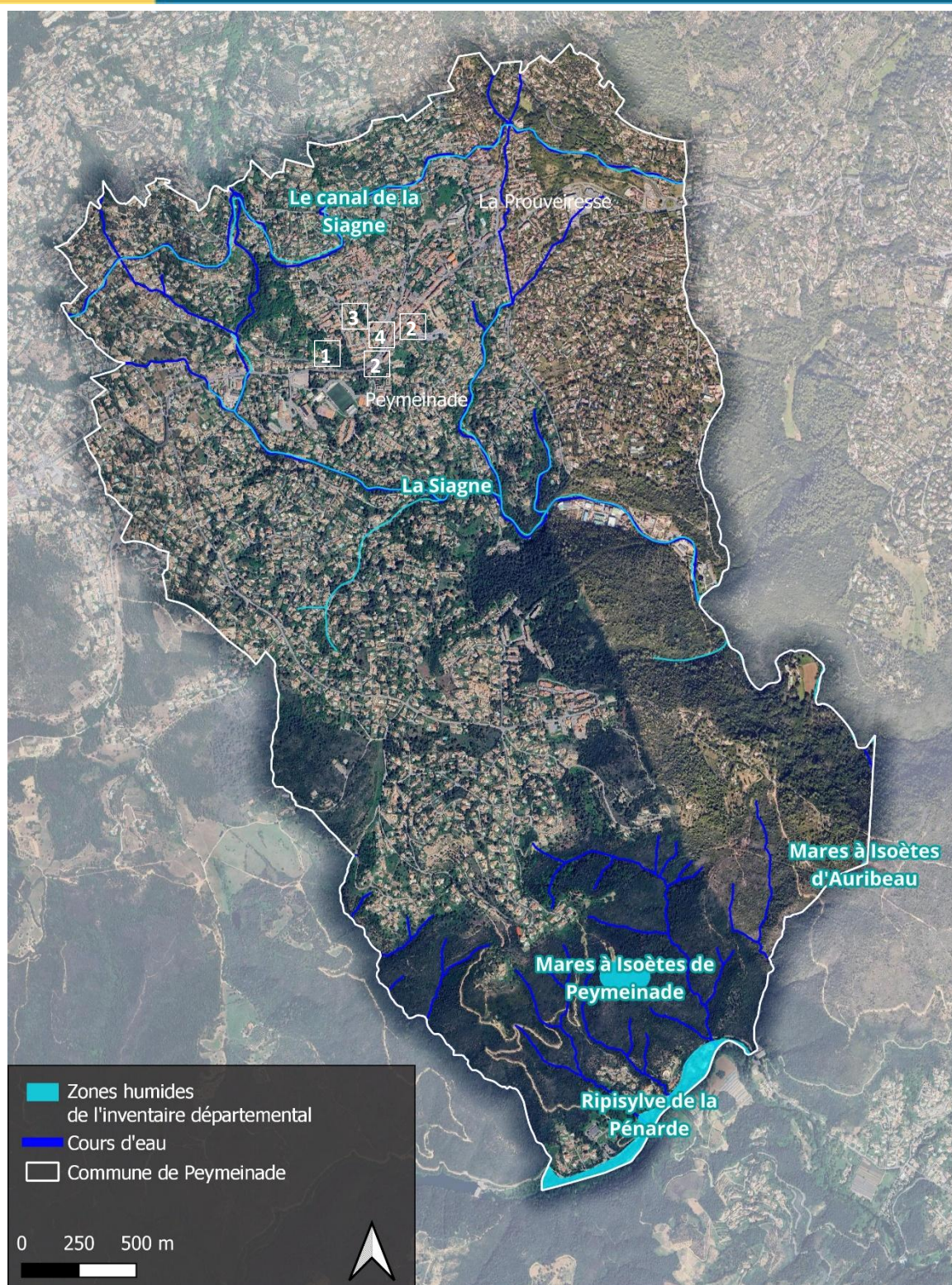
4.1. Incidences écologiques

1. La servitude de PAPAG a été supprimée, le secteur a fait l'objet d'une OAP et d'un secteur spécifique UBb. La protection paysagère existante est maintenue et l'OAP permet de conserver la majeure partie de la zone boisée en lisière de zone. Ces espaces boisés contribuent à la TVB et plus particulièrement à la protection des continuités écologiques ;
3. Le projet de modification de droit commun n°2 a une incidence positive sur l'écologie et la biodiversité puisqu'il propose notamment de renforcer et de préciser les règles afférentes à la préservation des espaces paysagers et patrimoniaux « Nature en ville » sur près de 2300m² en secteur UMb. Ces espaces boisés contribuent à la TVB et plus particulièrement à la protection des continuités écologiques.

Les autres points proposés dans la modification de droit commun n°2 n'ont pas d'incidences écologiques (les PAPAG ont notamment été délimités sur des secteurs de centres urbains sur des espaces déjà urbanisés).

L'ensemble des points traités dans la modification de droit commun n°2 est situé en dehors des ZNIEFF, site Natura 2000 et zones humides

La modification de droit commun n°2 a ainsi des incidences plutôt positives sur l'écologie.

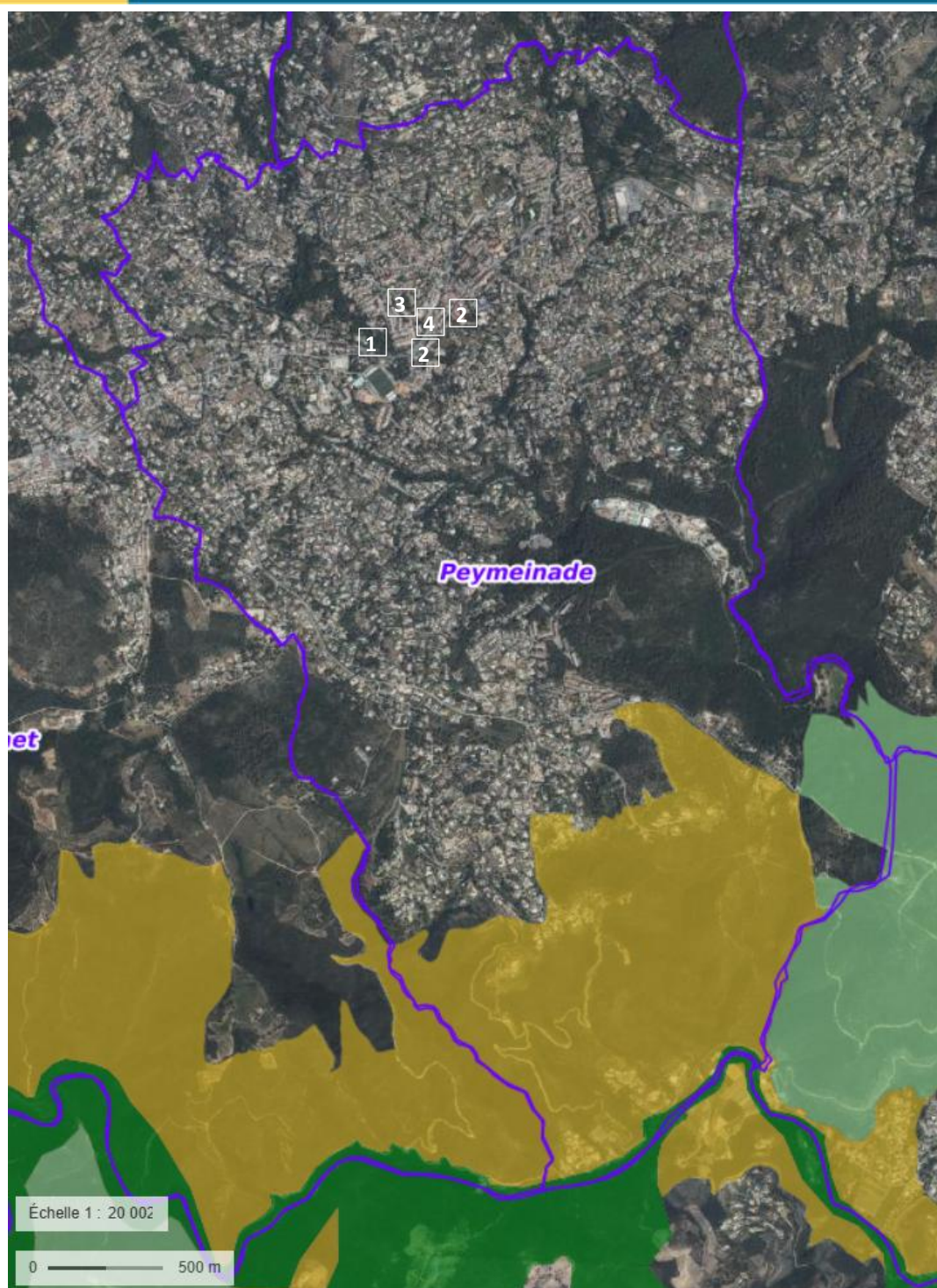


Carte des des zones humides de l'inventaire départemental
Commune de Peymeinade (06)

Réalisation : I.Favoroso
Sources : DREAL PACA
septembre 2024
Fond : Google map



Zones humides et secteurs touchés par la modification de droit commun n°2 du PLU

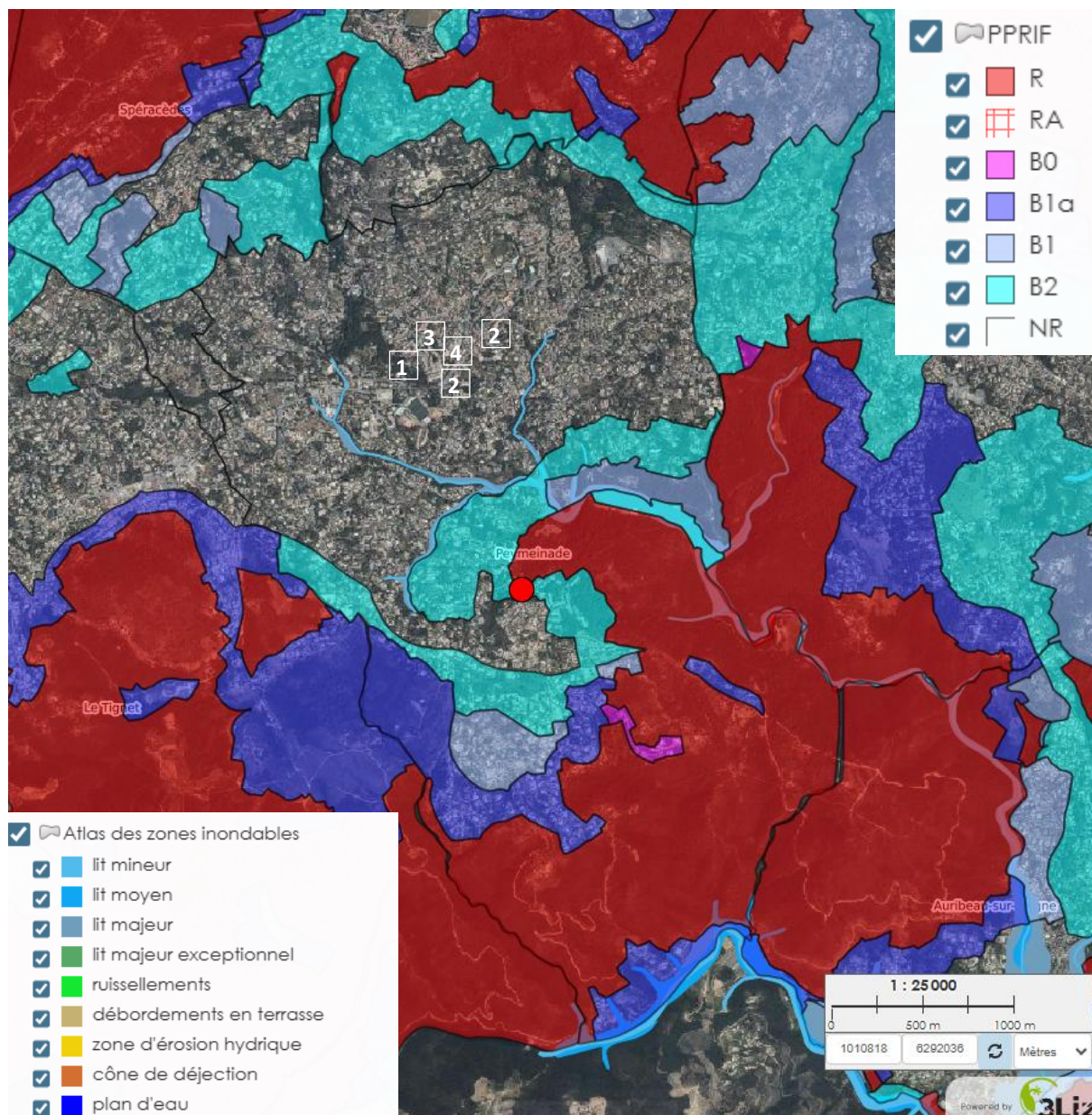


ZNIEFF, Natura 2000 et secteurs touchés par la modification de droit commun n°2 du PLU

- Site d'importance communautaire (SIC)
- ZNIEFF type II, première génération
- ZNIEFF type I, première génération
- ZNIEFF type I, deuxième génération
- ZNIEFF type II, deuxième génération

4.2. Incidences sur les risques naturels

L'ensemble des points traités dans la modification de droit commun n°2 est situé en dehors des secteurs de risques inondation (AZI) et feu de forêt (PPRIF).



AZI, PPRIF et secteurs touchés par la modification de droit commun n°2 du PLU

Toutefois, comme la majeure partie de la commune, les secteurs sont situés en aléa moyen retrait et gonflement d'argiles.

La modification de droit commun n°2 n'a pas d'incidences sur les risques naturels.

4.3. Incidences sur le paysage et le patrimoine

1. La servitude de PAPAG a été supprimée, le secteur a fait l'objet d'une OAP et d'un secteur spécifique UBb. La protection paysagère existante est maintenue et l'OAP permet de conserver la majeure partie de la zone boisée en lisière de zone ;

3. Le projet de modification de droit commun n°2 vient préciser les règles afférentes à la préservation des espaces paysagers et patrimoniaux « Nature en ville » sur près de 2300m² en secteur UMb. Ces espaces boisés ont un réel intérêt paysager dans l'Avenue Mirabeau.
4. La modification de droit commun n°2 vient ajouter des prescriptions sur des éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. 4 bâtiments d'intérêt patrimonial datant du XIXème siècle le long de l'Avenue de Boutiny ont été protégés.

Les autres points proposés dans la modification de droit commun n°2 n'ont pas d'incidences sur le paysage et le patrimoine.

La modification de droit commun n°2 a ainsi des incidences positives sur le paysage et le patrimoine.

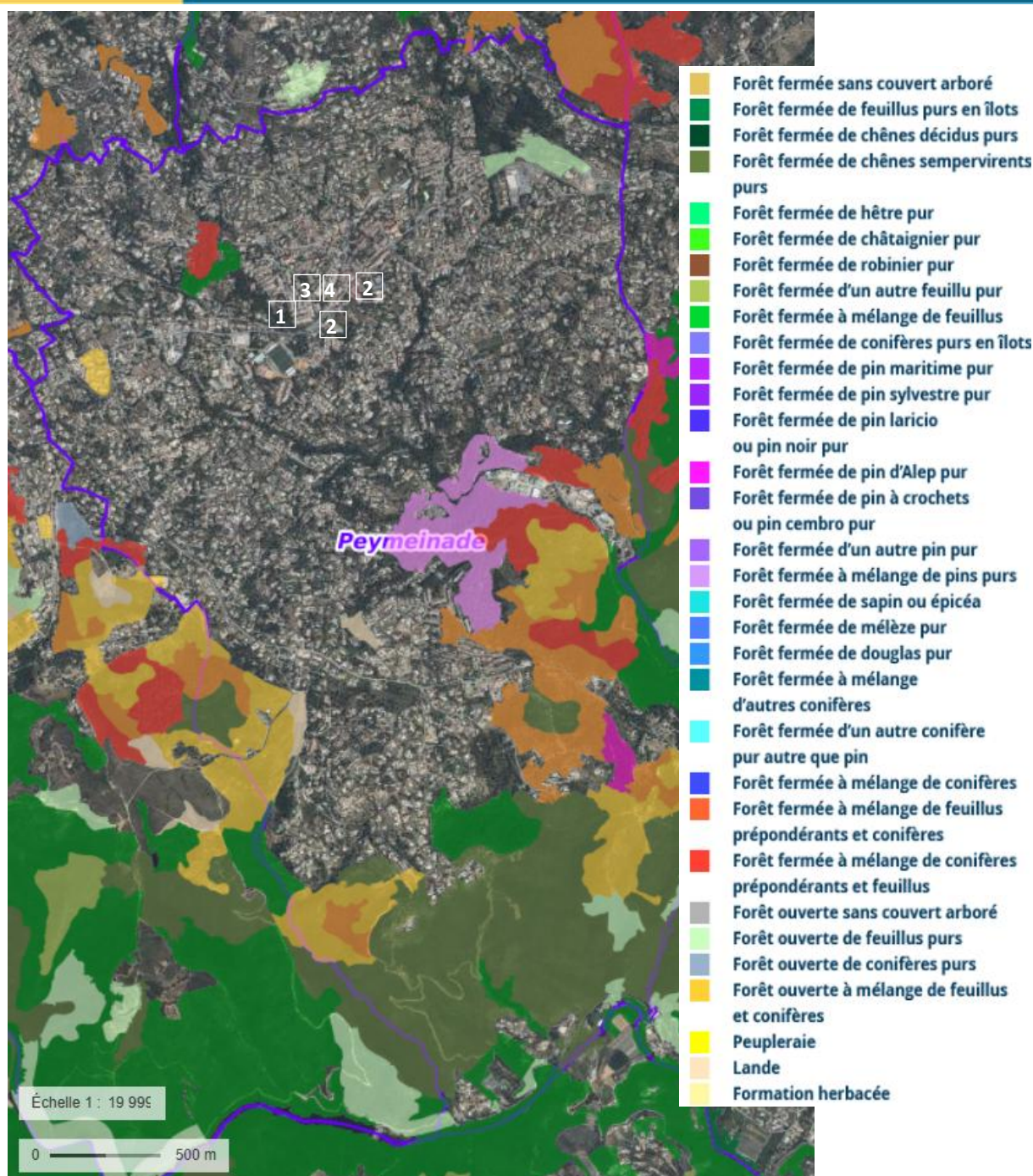
4.4. Incidences sur l'agriculture

Les secteurs touchés par la modification de droit commun n°2 ne touchent aucun espace agricole.

La modification de droit commun n°2 n'a pas d'incidences sur les espaces agricoles

4.5. Incidences sur les espaces forestiers

Comme indiqué ci-avant, certains points de la modification de droit commun n°2 viennent préserver des espaces boisés. Toutefois ces espaces ne font pas partie de réels espaces forestiers situés au sud du territoire.



Espaces forestiers et secteurs touchés par la modification de droit commun n°2 du PLU

La modification de droit commun n°2 n'a pas d'incidences sur les espaces forestiers.

4.6. Incidences sur la ressource en eau

1. La servitude de PAPAG a été levée sur le secteur et l'aménagement de la zone a été cadré par un règlement spécifique et une OAP. Sans la mise en œuvre d'un projet dans les 5 ans suivant la mise en place du PAPAG, la servitude aurait automatiquement été supprimée. La zone classée en UB aurait donc été parfaitement urbanisable et ce, dans une ampleur nettement plus importante au regard du règlement en vigueur avant la

modification n°2 du PLU. Le besoin en eau en aurait été accru. Néanmoins, le projet traduit dans la présente modification, vient respecter les densités minimales affichées dans le PADD.

Les autres modifications ne sont pas de nature à impacter la ressource en eau.

Une note de synthèse des besoins/ressources en eau produite par la Régie des Eaux du Canal Belletrud (document en attente de validation par la DDTM) est annexée au présent rapport de présentation.

Le projet de modification de droit commun n°2 n'a aucune incidence sur la ressource en eau.

4.7. Incidences sur la consommation d'espaces

Le projet de modification de droit commun n°2 met en place une nouvelle prescription de protection paysagère de « nature en ville » et renforce sa réglementation sur les éléments paysagers et patrimoniaux remarquables. De ce fait, le projet de modification n°2 participe à limiter les droits à construire sur certains espaces. Par ailleurs, la création de deux PAPAG afin de maîtriser leur urbanisation permettra de limiter la consommation sur des espaces en renouvellement urbain.

De même, le secteur UBb, correspond à une opération en renouvellement urbain ne générant pas de consommation d'espaces. L'OAP créée notamment permet uniquement la constructibilité sur les zones déjà artificialisées. La protection paysagère et patrimoniale est maintenue préservant ces espaces.

Le projet de modification de droit commun n°2 pourra ainsi avoir des incidences favorables sur la consommation d'espaces.

5. ANNEXES

- NOTE DE SYNTHÈSE ANALYSE BESOINS / RESSOURCES EN EAU – REGIE DES EAUX DU CANAL BELLETRUD – EN ATTENTE DE VALIDATION PAR LA DDTM

NOTE DE SYNTHÈSE

ANALYSE BESOINS / RESSOURCES EN EAU

REGIE DES EAUX DU CANAL BELLETRUD

Cabris – Le Tignet – Peymeinade – St Cézaire sur Siagne – Spéracèdes – St Vallier de Thiey



EN ATTENTE VALIDATION DDTM

Table des matières

Cadre et objectif de la présente note.....	3
I. Présentation de la RECB.....	4
II. Le besoin en eau.....	7
A) L'évolution des tendances démographiques.....	7
B) Les perspectives démographiques à l'horizon 2030, 2035 et 2040.....	7
C) Les dynamiques de l'usage de l'eau et des performances de distribution.....	9
1. La consommation individuelle.....	9
2. La distribution de l'eau potable.....	10
III. La ressource en eau.....	12
A) Les ressources actuelles des 5 communes.....	12
B) Les ressources futures.....	14
1. Le SAGE Siagne et l'évolution des autorisations de prélèvement.....	14
2. Les impacts du changement climatique sur la ressource en eau.....	18
IV. Équilibre futur : Besoin – Ressource.....	19
A) Rappel des hypothèses.....	19
1. Hypothèses sur l'évolution de la ressource.....	19
2. Hypothèses sur l'évolution des besoins.....	19
B) Calcul de l'équilibre besoin-ressource futur.....	19
C) Le report des prélèvements sur la ressource des Jacourets pour faire face aux tensions sur les tronçons déficitaires.....	22
CONCLUSION.....	24
RECOMMANDATION FINALE.....	24
ANNEXE 1 : Dire de l'État dans le département des Alpes-Maritimes relatif à la prise en compte de la disponibilité de la ressource en eau dans les documents d'urbanisme, du 18 juillet 2024.....	25

Cadre et objectif de la présente note

Les Alpes Maritimes ont été confrontées en 2022 et 2023 à des épisodes de sécheresse particulièrement préoccupants, marqués par un déficit pluviométrique atteignant -40 à -60 % par rapport aux normales saisonnières. Il s'agit là des niveaux les plus bas enregistrés depuis le début des relevés en 1959. L'ensemble des communes du Département a été soumis à des mesures de restriction, tandis que 10 bassins versants, dont celui de la Siagne, ont été placés au stade de crise sécheresse. Les nappes superficielles et souterraines ainsi que les débits de nombreux cours d'eau ont atteints des minimums historiquement bas.

Les études prospectives indiquent que de tels phénomènes pourraient devenir récurrents dans les années à venir, sous l'effet du changement climatique. Dans ce contexte, des réponses structurelles s'imposent, notamment en matière de planification territoriale, afin d'adapter les dynamiques d'urbanisation à la disponibilité effective de la ressource en eau.

Pour concrétiser cet objectif, le Préfet des Alpes-Maritimes a diffusé un **dire de l'État** en date du 18 juillet 2024 (voir Annexe 1), précisant les exigences de l'État quant à l'intégration de la thématique « ressource en eau » dans les documents d'urbanisme soumis à validation.

En réponse à ces orientations, le service Études de la Régie des Eaux du Canal Belletrud (RECB) a élaboré la présente note. Celle-ci vise à établir un bilan prévisionnel de l'équilibre entre la ressource en eau disponible et les besoins projetés du territoire, en prenant en compte l'évolution anticipée tant de la population que des activités économiques.

La structure de cette note est la suivante :

- **Chapitre I – Description** des systèmes et du périmètre concernés
- **Chapitre II – Analyse de la demande en eau** : Présentation des hypothèses démographiques, des prévisions de consommation, et de l'évolution des performances en matière de gestion de la demande à l'horizon 2030, 2035 et 2040.
- **Chapitre III – Ressource en eau** : Analyse des données historiques et des projections relatives aux ressources en eau sur le territoire des communes concernées. Cette section s'appuie sur les documents de gestion de l'eau existants et sur les résultats des études relatives au changement climatique. L'analyse se concentre principalement sur la période d'étiage, période critique durant laquelle la demande est élevée alors que la ressource est réduite. Hors de cette période, un équilibre global est généralement observé.
- **Chapitre IV – Équilibre prévisionnel besoin/ressource** : Évaluation de la capacité des ressources en eau à satisfaire les besoins futurs à partir des hypothèses précédemment établies.

Elle est établie à l'échelle des Unités de Distribution (UDI) dépendantes du bassin versant de la Siagne intégrant également les liens de cause à effet avec les systèmes interconnectés.

Les projections sont établies aux horizons 2030, 2035 et 2040 cohérents avec les projections des documents d'urbanisme en cours d'élaboration.

La présente note est destinée à accompagner les communes du territoire concerné dans l'intégration de la question de la ressource en eau dans leurs réflexions d'aménagement et dans l'élaboration de leurs documents de planification.

I. Présentation de la RECB

La RECB est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) créé au 1er janvier 2010. Régie à personnalité morale et à l'autonomie financière elle a pour mission la gestion des services publics de l'eau potable et de l'assainissement.

Elle est rattachée à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) depuis le 1^{er} janvier 2023 en charge notamment des compétences Eau et Assainissement collectif et non collectif sur les 23 communes de son territoire.

La RECB intervient depuis 1920 sur 5 communes historiques : Cabris, Le Tignet, Peymeinade, Spéracèdes, Saint-Cézaire-sur-Siagne. Ces communes forment une Unité de Distribution d'eau potable (UDI), mutualisant leurs infrastructures.

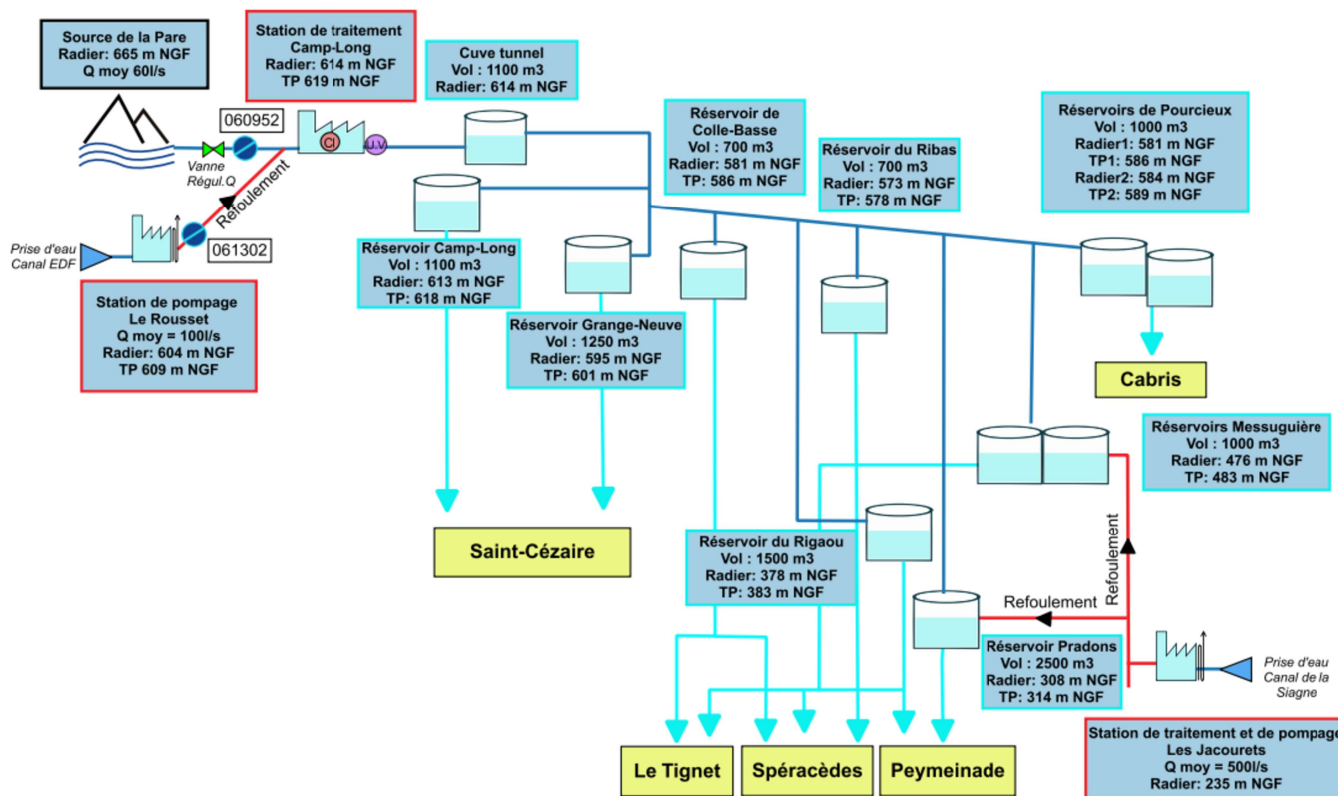
L'approvisionnement en eau de cette UDI repose sur les installations suivantes :

- **La source de la Pare**, captée depuis 1929 et qui alimente ces communes via une prise d'eau et une conduite de transport principale ;
- **La prise d'eau du Rousset**, exploitée depuis 1994 à partir du canal EDF, assurant un complément d'alimentation, voire une substitution complète en cas de nécessité ;
- **La station de traitement de Camp Long**, mise en service en 1981, qui traite les eaux destinées à l'ensemble des cinq communes ;
- **La prise d'eau et la station de traitement des Jacourets** permettant un apport complémentaire via le Canal de la Siagne (source de la Foux / pompage des Veyans), exploités par le SICASIL et son délégataire SO'Eau ;
- Un ensemble de **11 réservoirs de stockage** et **226 km** de réseaux d'adduction et de distribution.

Le fonctionnement du système est décrit dans le synoptique ci-dessous :

SYNOPTIQUE

TERRITOIRE DES CINQ COMMUNES



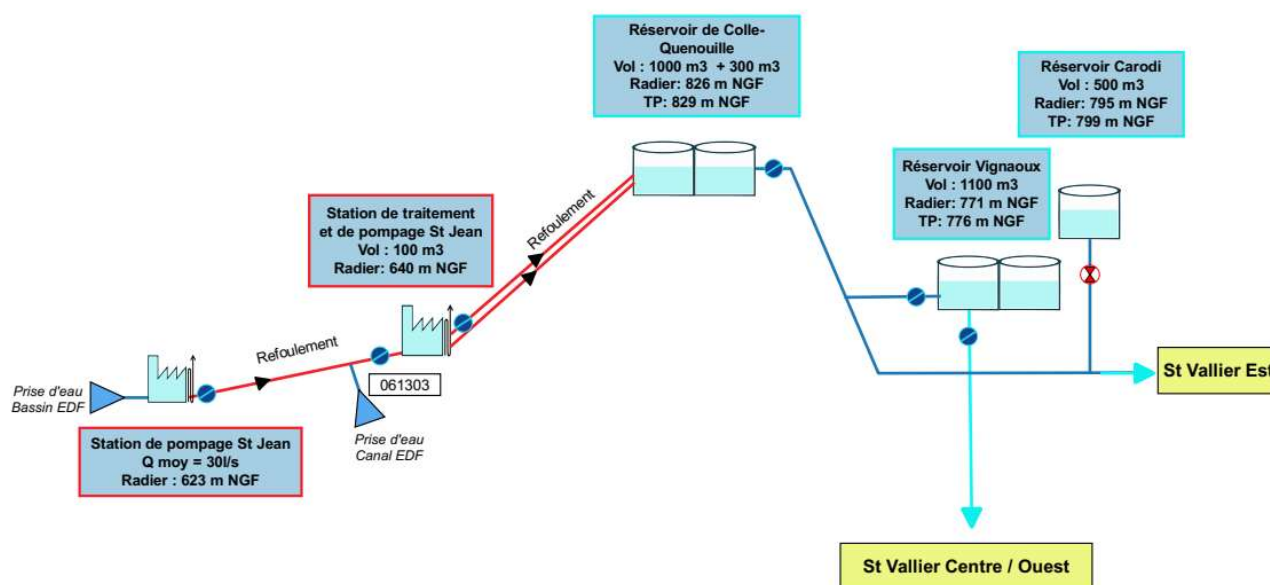
Depuis 2016, la commune de **Saint-Vallier-de-Thiey** a transféré la compétence Eau à la RECB. Elle constitue une seconde **UDI**, dotée de ses propres infrastructures d’approvisionnement :

- **La station de pompage de Saint Jean** prélève les eaux de surface de la Siagne dans les bassins de décantation construits par la société EDF. L’eau brute est refoulée sur environ 1,4 km jusqu’à l’usine de traitement d’eau.
- **La prise d’eau de secours** sur la conduite de dérivation appartenant à EDF.
- **La station de traitement de Saint Jean** assure le traitement de l’eau, ensuite refoulée jusqu’au réservoir de tête pour alimenter l’ensemble de la commune.
- Un ensemble constitué de **3 réservoirs** de stockage et **40 km** de réseaux d’adduction et de distribution.

Le fonctionnement des systèmes est décrit dans le synoptique suivant :

SYNOPTIQUE

COMMUNE DE SAINT VALLIER DE THIEY



L'ensemble de ces 2 UDI toutes deux alimentées en lien direct avec le bassin versant de la Siagne constitue le périmètre d'analyse de la présente note.

II. Le besoin en eau

A) L'évolution des tendances démographiques

Les données INSEE pour les années 1999, 2019, 2020 et 2021 mettent en évidence les tendances démographiques des 6 communes ci-dessous :

Population INSEE*	1999	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cabris	1 472	1 380	1 386	1 393			
Le Tignet	2 763	3 066	3 068	3 105			
Peymeinade	7 120	8 192	8 211	8 256	8 491		
St Cézaire sur Siagne	2 840	3 903	3 927	3 924			
Spéracèdes	1 095	1 161	1 171	1 176			
TOTAL 5 C	15 290	17 702	17 763	17 854			
St Vallier de Thiey	2 261	3 654	3 671	3 667			
TOTAL 6 C	17 551	21 356	21 434	21 521			

* Les données INSEE ne tiennent pas compte de la population comptée à part ni des résidences secondaires.

Depuis 1999, les communes connaissent une croissance démographique avec des rythmes variables. Peymeinade, Le Tignet et St Vallier de Thiey se démarquent par une progression régulière et soutenue, tandis que Spéracèdes et Cabris affichent une croissance plus modérée.

Nombre abonnés	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cabris	970	978	982	988	993	990	1 036
Le Tignet	1 552	1 568	1 581	1 642	1 669	1 686	1 669
Peymeinade	3 363	3 386	3 488	3 542	3 726	3 779	3 978
St Cézaire sur Siagne	2 105	2 116	2 150	2 176	2 209	2 250	2 275
Spéracèdes	790	791	794	801	816	805	827
St Vallier de Thiey	1 464	1 500	1 505	1 526	1 547	1 551	1 571
Nombre abonnés	10 244	10 339	10 500	10 675	10 960	11 061	11 386

L'évolution du nombre d'abonnés de la RECB montre une croissance positive globale, avec des périodes de croissance plus rapide, comme en 2023.

B) Les perspectives démographiques à l'horizon 2030, 2035 et 2040

L'évolution démographique peut être envisagée selon plusieurs hypothèses, reposant sur :

- Les dispositions du **SCOT'Ouest** : limiter à 0,3 % par an la croissance démographique du secteur moyen pays et à 0,4 % par an pour le secteur du haut pays. (Scénario 1)
- La vision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux, en prenant l'hypothèse qu'après 2030, les dispositions des PLU devront être compatibles avec les objectifs définis par le ScoT Ouest. (Scénario 2)
- La vision des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux, en prenant l'hypothèse selon laquelle les taux de croissance projetés se poursuivraient au-delà des horizons fixés par les documents d'urbanisme. (Scénario 3). (1)

(1) Hypothèse d'évolution calculée selon les PLU communaux

Cabris : La révision du PLU est en cours. En l'état du PADD débattu en avril 2024, la révision du PLU s'appuie sur un taux à +0,3% à l'horizon 2035.

Le Tignet : Le PLU en vigueur (révisé approuvé le 26/06/2023) fixe à 2031 un taux à +0,15%/an

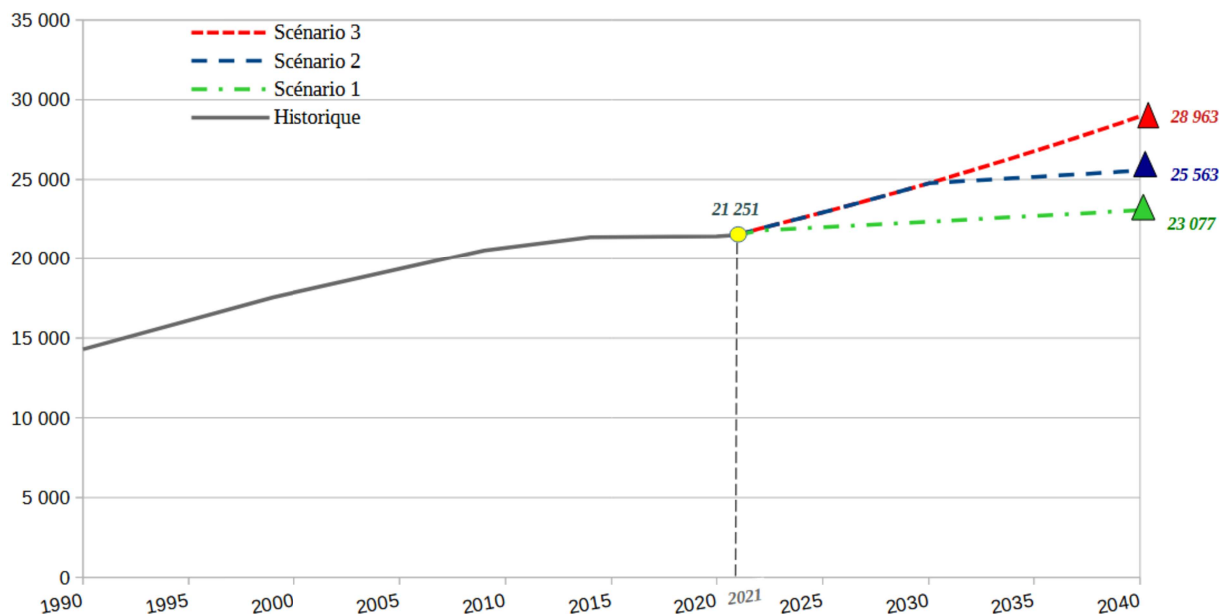
Peymeinade : Le PLU en vigueur, approuvé en 2017, s'appuie sur un taux à +2%/an à l'horizon 2030.

St Cézaire sur Siagne : Le PLU en vigueur fixe un taux de croissance à + 1,8% à 2025.

Spéracèdes : Le PLU en vigueur, approuvé en 2019, vise l'horizon 2031 et se base sur un taux de croissance de +1,5%/an.

St Vallier de Thiey : Le PLU (2013) fixait un taux de croissance annuel de 1,75 %.

Projection de l'évolution démographique du territoire des 6 communes

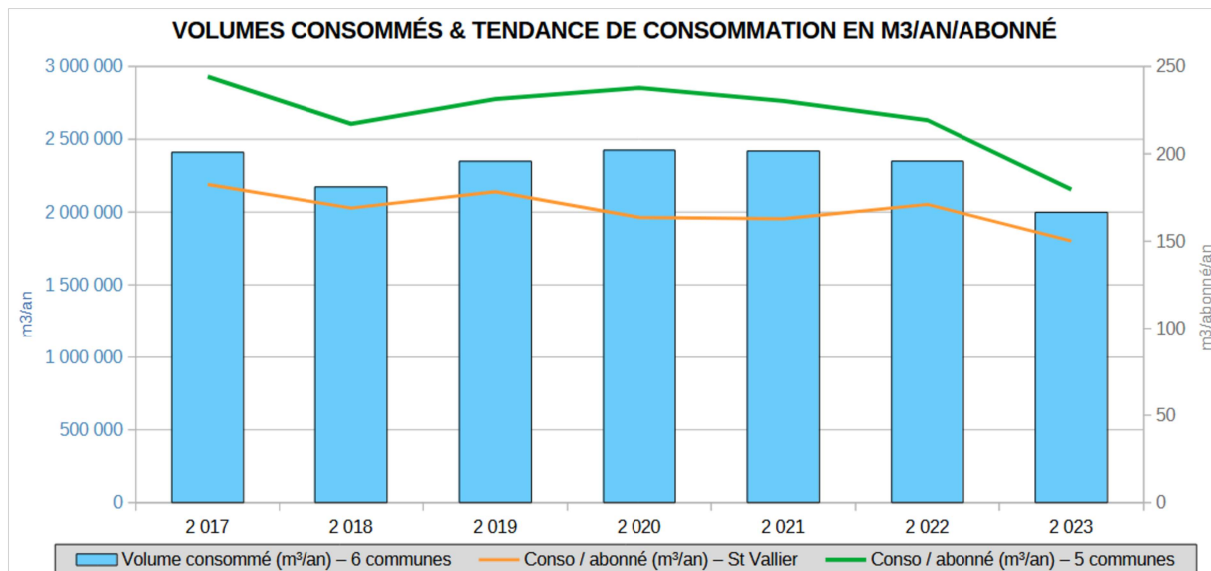


Les dispositions du PLU doivent être compatibles avec les objectifs définis par le SCoT Ouest ; à ce titre, l'hypothèse retenue par le SCoT Ouest constitue la référence pour établir les perspectives d'évolution. Néanmoins, la mise en application se faisant à des rythmes différents selon les communes, l'étude retient une approche comparative fondée sur les 3 scénarios.

C) Les dynamiques de l'usage de l'eau et des performances de distribution

1. La consommation individuelle

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution des consommations totales et par abonné depuis 2017 :



La consommation moyenne annuelle par abonné des 2 UDI est passée de 235m³ à 176m³ en 6 ans (-25%), tout en enregistrant une hausse de 1 142 abonnés. Durant l'année de référence 2022, cette réduction de consommation individuelle a été de **presque - 10 %** (2022 vs 2017).

Ces indicateurs de consommation reflètent un changement des comportements et l'efficacité des actions mises en œuvre par la RECB, à savoir :

- Depuis 2019 : Tarification progressive / 4 tranches de consommation,
- Depuis 2022 : Alertes fuites grâce à la radio-relève (2024 : 91 % de déploiement sur le BV Siagne),
- Courant 2022 : Renforcement de la communication SMS + Alertes gros consommateurs,
- Depuis 2023 : Tarification saisonnière hiver / été +12 % à 22 % d'augmentation des tarifs,
- Depuis 2024 : Augmentation des tarifs sur les tranches > 120m³/an et > 250 m³/an

La RECB poursuit le développement d'actions visant à réduire la consommation, notamment par le déploiement de loggers, par la sensibilisation des abonnés, le renouvellement des réseaux, etc.

L'étude intègre un objectif de réduction progressive de la consommation estivale, avec une baisse fixée à 5 % d'ici 2030 et à 10 % à l'horizon 2040 en volume totale. L'évolution démographique conduira toutefois à une réduction effective supérieure à ces objectifs.

Note sur 2023 : Cette année a été marquée par des restrictions de consommations liées à la contamination par le parasite cryptosporidium sur des périodes de fortes consommations (juin/juillet). Elle ne peut pas être considérée comme représentative de la consommation du territoire mais met en évidence les efforts de consommation pouvant être réalisés sur une période de sécheresse.

Note sur la consommation par habitant : L'habitat pavillonnaire dominant dans les 6 communes entraîne une forte consommation d'eau, amplifiée par les usages domestiques extérieurs auxquels s'ajoute l'afflux saisonnier touristique. Cependant, ces ratios élevés doivent être nuancés, car ils ne tiennent pas compte de la population réellement présente sur le territoire, souvent plus nombreuse que la seule population municipale utilisée dans les calculs INSEE.

2. La distribution de l'eau potable

La RECB s'appuie sur plusieurs leviers complémentaires pour optimiser les performances de son réseau de distribution et limiter les pertes en eau. Ces actions s'inscrivent dans une démarche continue d'amélioration de la gestion de la ressource.

- **Renouvellement pluriannuel des réseaux**

Sur l'ensemble des six communes desservies, la RECB s'est fixée un objectif de renouvellement annuel des conduites d'adduction et de distribution **supérieur à 1 %**. Ce taux vise à maintenir durablement la qualité du patrimoine hydraulique. Les interventions sont priorisées à partir d'une cartographie actualisée identifiant les secteurs les plus à risque.

- **Comptage des volumes et surveillance des consommations**

Le réseau de l'UDI des cinq communes historiques est équipé d'environ **40 compteurs de sectorisation**, en complément des compteurs placés en sortie de réservoir. Ce dispositif permet une **surveillance fine et en continu des volumes distribués**, facilitant la détection rapide des anomalies.

Par ailleurs, la généralisation des **modules de radio-relève** sur les compteurs abonnés constitue un outil de suivi précieux. En février 2024, **95 % des compteurs du Moyen-Pays** étaient équipés de ce système, permettant la **détection précoce des fuites ou surconsommations** au niveau individuel.

- **Gestion maîtrisée des pressions**

Afin de préserver les infrastructures et de limiter les risques de casses, la RECB agit sur la **régulation des pressions** dans les réseaux. Une pression modérée, adaptée aux besoins, contribue à **réduire les pertes physiques** et à prolonger la durée de vie des ouvrages. Le déploiement d'équipements de mesure de pression est en cours sur l'ensemble du réseau.

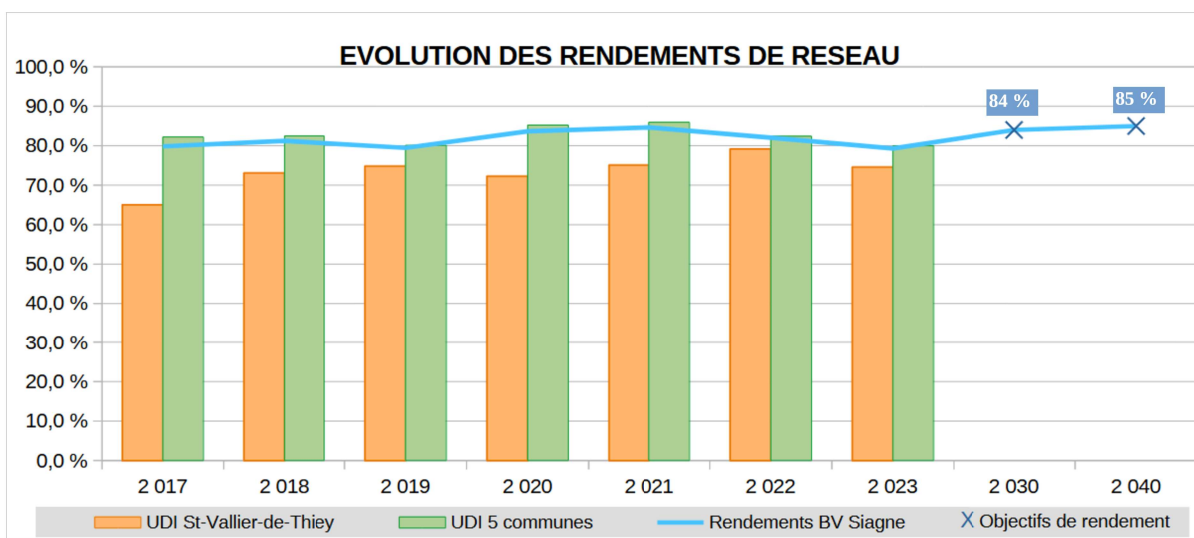
- **Recherche active des fuites**

Le service **Performance des réseaux** s'est doté de **100 data loggers fixes**, déployés sur les six communes du périmètre. Ces capteurs acoustiques effectuent **deux écoutes nocturnes par nuit** et communiquent entre eux pour localiser les bruits caractéristiques de fuites. En cas d'anomalie détectée, une **intervention ciblée** est déclenchée pour affiner le diagnostic.

En complément, **30 loggers mobiles** permettent de suivre l'évolution des débits dans les secteurs, d'identifier des zones suspectes et d'orienter les interventions de l'équipe travaux, qui procède à la réparation sans délai.

- **Révision du schéma directeur AEP**

La RECB procède actuellement à la **mise à jour de son Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (AEP)**. Cette révision intégrera une **analyse détaillée du réseau** ainsi qu'une **modélisation hydraulique**. Ces outils permettront d'identifier les points faibles du système et de planifier les **investissements stratégiques** nécessaires pour améliorer la performance du réseau et réduire les pertes.



Toutes ces actions permettent à la RECB de viser un rendement de réseau de 84 % d'ici à 2030, puis de 85 % à l'horizon 2040.

EN ATTENTE VALIDATION DU

III. La ressource en eau

A) Les ressources actuelles des 5 communes

- Les eaux brutes des 5 communes proviennent du bassin hydrogéologique de la haute Siagne :

Ressource	Description	MOA	UDI	Droit d'eau / Capacité
Source de la Pare	Ressource principale du canal Belletrud	RECB	5 communes	60 l/s
Prise d'eau du Rousset	Ressource complémentaire du canal Belletrud	RECB		100 l/s
Prise d'eau des Jacourets	Ressource de secours depuis le canal de la Siagne / Source de la Foux St Cézaire / Pompage des Veyans	SICASIL		70 l/s
Prise d'eau de St Jean	Ressource principale de St Vallier de Thiey	RECB	St Vallier	30 l/s
TOTAL 5 Communes				230 l/s
TOTAL 6 Communes				260 l/s

IMPORTANT : la commune de St-Cézaire-sur-Siagne bénéficie d'une autorisation de prélèvement d'un volume de 5 l/s d'eau brute depuis les bassins d'accumulation d'EDF. La régularisation de cette autorisation de prélèvement d'eau est en cours afin que ce soit la RECB qui puisse bénéficier de cette autorisation de prélèvement suite au transfert de la compétence Eau Potable à la CAPG. Le prélèvement d'eau de 5 l/s pourra s'effectuer au niveau de la prise d'eau du Rousset.

- La répartition de l'origine de l'eau prélevée :

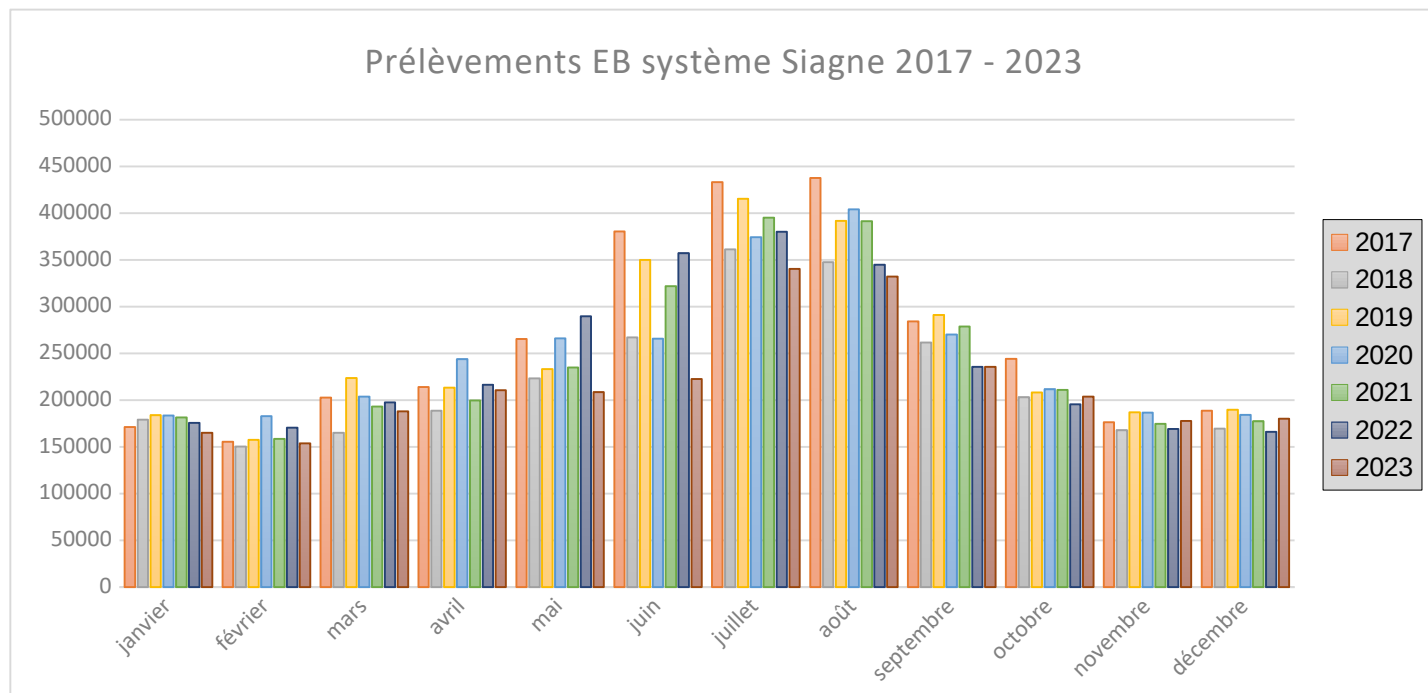
80 % de l'alimentation en eau des 5 communes provient de la **source de La Pare**. La prise d'eau du Rousset joue un rôle de secours général et permet de compléter les apports de La Pare, notamment lorsque la demande dépasse l'autorisation de prélèvement de La Pare ou en cas de réduction du débit de la source.

En moyenne, la pris du Rousset couvre 20 % des besoins en eau des cinq communes.

En cas d'indisponibilité de ces deux ressources, la prise d'eau des Jacourets assure un secours ponctuel en période estivale. Cependant, cette ressource ne permet pas de sécuriser l'intégralité de l'UDI. Lorsqu'elle est utilisée, elle représente moins de 1 % des prélèvements annuels.

La prise d'eau de St Jean est la ressource principale et unique de l'UDI de St-Vallier-de-Thiey. Les eaux brutes de la commune proviennent pour intégralité du bassin versant amont de la haute Siagne.

- Le diagramme suivant présente les volumes mensuels prélevés pour les 2 UDI :



La baisse globale des prélèvements depuis 2017 reflète des efforts d'économie d'eau et une gestion plus efficace du service d'eau potable. Les variations mensuelles témoignent de besoins spécifiques selon les saisons : près de 45 % des volumes annuels prélevés sont prélevés et distribués sur les quatre mois d'été (juin à septembre).

L'évolution de la disponibilité de la ressource sera prise en compte à travers les cadres stratégiques de gestion et de protection de la ressource en eau et les études liées au changement climatique.

B) Les ressources futures

1. Le SAGE Siagne et l'évolution des autorisations de prélèvement

• Lecture croisée des documents de planification

La stratégie de gestion de la ressource en eau sur le territoire s'appuie sur les orientations du **Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)** du bassin versant de la **Siagne**, dont l'objectif principal est de concilier **développement territorial** et **préservation durable de la ressource**. Le **Plan de Gestion de la Ressource en Eau (PGRE)**, élaboré dans le cadre de ce SAGE, définit les actions à mettre en œuvre pour assurer la protection quantitative de la ressource, sur la base de l'**Évaluation des Volumes Prélevables (EVP)**.

Les études menées dans ce cadre ont mis en évidence un **déséquilibre quantitatif sur deux tronçons de la Siagne amont**, entraînant la nécessité de **réduire les prélèvements** pour garantir le respect des **débits biologiques recalculés**.

Le **PGRE du SAGE Siagne**, adopté le **8 juillet 2022**, précise que :

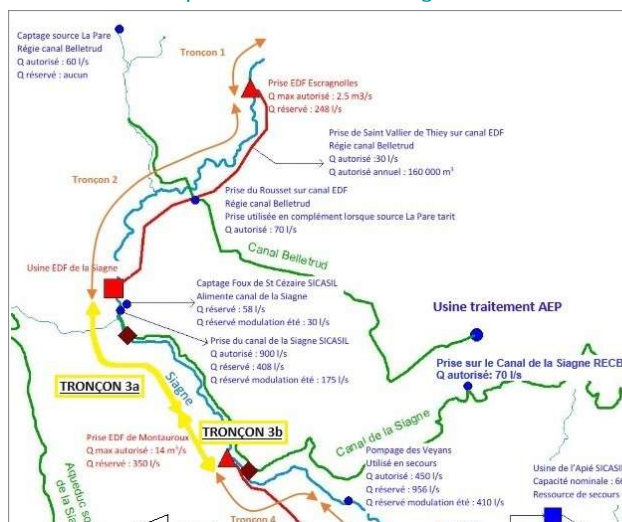
« Pour garantir le respect du débit biologique, les prélèvements situés à l'amont de ces tronçons devront faire l'objet de réduction ou de substitution. Le volume total à économiser est évalué à **1 659 887 m³** pour le **tronçon 3a**, à répartir entre les trois principaux préleveurs concernés : la **RECB**, le **SICASIL** et **EDF**, sur la base des données de l'année 2017. À ce volume s'ajoute **250 632 m³** pour corriger le déficit constaté sur le **tronçon 3b**, soit un total de **1 910 519 m³**. La **CCPF** et le **SEVE**, également actifs sur le tronçon 3b, devront contribuer à cet effort. »

À ce jour, **seul le pompage des Veyans**, exploité par le **SICASIL**, est situé en dehors des tronçons identifiés comme déficitaires, et constitue donc une **source de prélèvement non contrainte** par ces mesures de réduction.

Enfin, une **révision des autorisations de prélèvement** est prévue dans un délai de **six ans** à compter de l'adoption du PGRE. Celle-ci visera à adapter les autorisations aux enjeux de préservation des milieux aquatiques, dans un contexte de **diminution structurelle de la ressource**, sans qu'une clé de répartition précise entre les différents préleveurs ne soit encore définie.

(2) PGRE Siagne - Déficit et réduction de prélèvement à réaliser par les préleveurs pour garantir le respect des débits biologiques reconstitués.

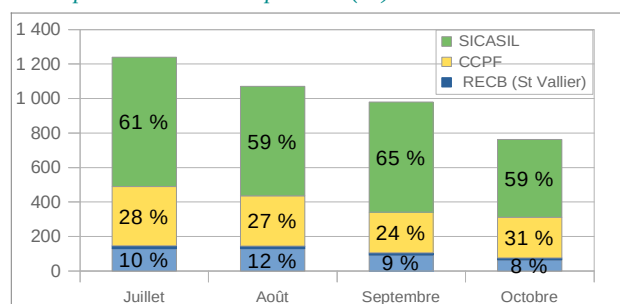
Localisation des prélèvements et des tronçons identifiés dans le PGRE Siagne



Déficit (en m3) et efforts de réduction des prélèvements (en %) à effectuer en 2017 sur chaque tronçon pour atteindre les débits biologiques.

Tronçons	Juillet	Aout	Septembre	Octobre
Tronçon 1 : Source - chapelle Saint Jean	Pas de déficit identifié sur la base de l'année de réf. 2017			
Tronçon 2 : Chapelle Saint Jean - Prise canal Siagne	Pas de déficit identifié sur la base de l'année de réf. 2017			
Tronçon 3a : Prise canal Siagne - Pont des Tuves	345 878 22%	613 920 40%	524 284 46%	175 805 25%
Tronçon 3b : Pont des Tuves - Prise de Montauroux	347 762 14%	665 020 31%	635 083 38%	262 654 24%
Tronçon 4 : Prise de Montauroux - Pont des Veyans	Pas de déficit identifié sur la base de l'année de réf. 2017			

Répartition des débits prélevés (l/s) issus du PGRE 2022



• Les efforts de réduction de prélèvement définis par le PGRE Siagne et déjà réalisés

PGRE – Siagne		Juillet		Août		Sept.		Oct.	
<u>Débit de prélèvement</u>		<u>Moy. Mensuelle</u>	<u>Jour de pointe</u>	<u>Moy. Mensuelle</u>	<u>Jour de pointe</u>	<u>Moy. Mensuelle</u>	<u>Jour de pointe</u>	<u>Moy. Mensuelle</u>	<u>Jour de pointe</u>
TOTAL (La Pare + Le Rousset + Jacouret + St Jean) <i>Base de ref. PGRE : 2017</i>		159 l/s	198 l/s	160 l/s	186 l/s	107 l/s	147 l/s	88 l/s	103 l/s
Objectifs de réduction PGRE Siagne :									
Tronçon 3A	Réductions définies par le PGRE (<i>Base de ref. 2017</i>) *	22 %		40 %		46 %		25 %	
	Part des économies d'eau déjà réalisées ou atteignables par l'ensemble des acteurs / objectifs PGRE (<i>Base de ref. 2017</i>) **	77 %		47 %		48 %		100 %	
	Réduction déjà réalisées par la RECB (<i>Base de ref. 2022 vs 2017</i>) ***	11 %	19 %	20 %	11 %	15 %	29 %	17 %	14 %
	TOTAL (La Pare + Le Rousset + Jacouret + St Jean) <i>Base de ref. sécheresse 2022</i>	142 l/s	161 l/s	129 l/s	166 l/s	91 l/s	104 l/s	73 l/s	89 l/s
Tronçon 3B	Réductions définies par le PGRE (<i>Base de ref. 2017</i>) *	14 %		31 %		38 %		24 %	
	Part des économies d'eau déjà réalisées ou atteignables par l'ensemble des acteurs / objectifs PGRE (<i>Base de ref. 2017</i>) **	100 %		71 %		64 %		100 %	
	Réduction déjà réalisées par la RECB (<i>Base de ref. 2022 vs 2017</i>) ***	11 %	19 %	20 %	11 %	15 %	29 %	17 %	14 %
	TOTAL (La Pare + Le Rousset + Jacouret + St Jean) <i>Base de ref. sécheresse 2022</i>	142 l/s	161 l/s	129 l/s	166 l/s	91 l/s	104 l/s	73 l/s	89 l/s

* Hypothèse d'un partage équivalent des efforts pour chaque préleveur (SICASIL, RECB, EDF, CCPF)

** PGRE Siagne : volumes économisables par tronçons et par mois – page 45/47

*** Les fiches actions définies dans le PGRE fixaient un objectif de réduction de 9 % pour la RECB sur l'ensemble de la période d'été. Grâce aux nouveaux engagements pris par la RECB, l'effort réalisé a atteint 16 % à partir de 2022 - voir extrait ci-dessous (3)

(3) Actions d'économie d'eau inscrites par la RECB lors de l'élaboration du programme d'actions du PGRE en 2022.

Axe du PGRE	N°	Tronçons bénéficiaires	Titre de l'action	Volumes économisables (m³)			
				Juillet	août	septembre	octobre
1	1.5	3a et 3b	Optimisation de la consommation d'eau potable des espaces verts publics et privés, et mise en circuit fermé des fontaines publique	606	650	435	332
1	1.6	3a et 3b	Réutilisation de l'eau industrielle de la STEP Peymeinade Picourenc	407	416	383	468
1	1.7	3a et 3b	Modernisation des filtres de l'usine Saint-Jean	1 136	1 217	872	798
1	1.8	3a et 3b	Mise en place d'une tarification progressive	18 851	20 237	13 552	10 351
1	1.9	3a et 3b	Mise en place de la radio-relève	6 900	6 900	6 900	6 900
2	2.5	3a et 3b	Renouvellement de réseaux AEP	15 892	15 892	15 892	15 892
2	2.6	3a et 3b	Pose de Loggers à poste fix	311	311	311	311
2	2.7	3a et 3b	Piquage en charge de canalisation	85	85	85	85
3	3.9	3a et 3b	Déconnexion d'un lotissement Grassois "Corniches des Oliviers"	4 415	4 740	3 174	2 424
TOTAL volumes économisables par la RECB				48 603	50 448	41 604	37 561
Pourcentage du volume à économisé sur le tronçon 3b				14 %	8 %	7 %	14 %
TOTAL volumes économisables par la RECB, sur la période estivale				178 216			
Pourcentage du volume à économisé sur le tronçon 3b				9 %			

Économies d'eaux réalisées et nouveaux engagements de la RECB à partir de 2022 : un effort porté à 16 %

Axe du PGRE	N°	Tronçons bénéficiaires	Titre de l'action	Volumes économisables (m³)				Volumes économisés (m³) 2022 - 2024
				Juillet	Août	Sept.	Oct.	Total de la période
1	1.5	3a et 3b	Optimisation de la consommation d'eau potable des espaces verts publics et privés, et mise en circuit fermé des fontaines publique (Peymeinade-Cabris-Spéracèdes-St-Cézaire-Le Tignet et St-vallier)		130 000			165 000
1	1.5	3a et 3b	Inciter à la baisse des consommations notamment en période critique, diffuser les arrêtés sécheresse, impliquer les Mairies et communiquer auprès des usagers via les médias, campagnes SMS, etc.					
1	1.6	3a et 3b	Réutilisation de l'eau industrielle de la STEP Peymeinade Picourenc		3 440			3 440
1	1.7	3a et 3b	Modernisation des filtres de l'usine Saint-Jean à Saint-Vallier-de-Thiey		4 000			En cours
1	1.8	3a et 3b	Mise en place d'une tarification progressive (Peymeinade-Cabris-Spéracèdes-St-Cézaire-Le Tignet et St-vallier)					Bilan partagé avec actions 1.5
1	1.9	3a et 3b	Mise en place de la radio-relève (Peymeinade-Cabris-Spéracèdes-St-Cézaire-Le Tignet et St-vallier)		27 600			27 600
2	2.5	3a et 3b	Renouvellement de réseaux AEP (Peymeinade-Cabris-Spéracèdes-St-Cézaire-Le Tignet et St-vallier)		63 568			62 550
2	2.6	3a et 3b	Pose de Loggers à poste fixe (Peymeinade-Cabris-Spéracèdes-St-Cézaire-Le Tignet et St-vallier)					23 000
2	2.7	3a et 3b	Piquage en charge de canalisation (Peymeinade-Cabris-Spéracèdes-St-Cézaire-Le Tignet et St-vallier)		340			340
3	3.8	3a et 3b	Recherche de nouvelles ressources de substitution pour les 5 communes et St-vallier		410 000			
3	3.9	3a et 3b	Déconnexion d'un lotissement Grassois "Corniches des Oliviers"		14 753			14 750
4	4.11	3a et 3b	Etude stratégique ou SDAEP EPCI CAPG-RECB Réflexion sur l'utilisation des différentes ressources du territoire (Siagne-Loup)					
TOTAL volumes économisables par la RECB, sur la période estivale				656 561				296 680
Pourcentage du volume à économisé sur le tronçon 3b				34 %				16 %

Le tableau suivant présente les volumes d'eau prélevés par la RECB sur le bassin versant de la Siagne en 2017, ainsi que les variations annuelles exprimées en pourcentage par rapport à cette année de référence, pour la période d'été.

Évolution des volumes prélevés par la RECB sur le bassin versant de la Siagne (2017-2023)				
	Juillet	Août	Septembre	Octobre
2017 (base de réf.)	425 186 m ³	429 672 m ³	276 311 m ³	236 117 m ³
2018 / 2017	-15,97 %	-20,06 %	-6,26 %	-14,88 %
2019 / 2017	-4,80 %	-11,33 %	2,88 %	-14,32 %
2020 / 2017	-16,19 %	-10,13 %	-6,39 %	-14,50 %
2021 / 2017	-14,05 %	-15,90 %	-6,05 %	-17,58 %
2022 / 2017	-18,55 %	-27,74 %	-22,72 %	-25,20 %
2023 / 2017	-31,12 %	-33,82 %	-25,91 %	-24,94 %

On observe une tendance générale de prélèvement à la baisse, particulièrement sur les années :

- 2022, dont l'intensité de la sécheresse a dépassé l'année 2017,
- 2023, marquée par un épisode précoce ayant conduit à la mise en œuvre rapide de mesures d'urgence.

Depuis la période de référence 2017, la RECB a déjà réalisé d'importants investissements et travaux d'organisation qui l'ont conduit **à réduire ses prélèvements**.

La réduction des prélèvements doit se maintenir sur les mois de **juillet, août et septembre** et en particulier sur le tronçon 3A, dont les efforts bénéficieront également au tronçon 3B.

En complément, la RECB peut mobiliser le prélèvement des Jacourets (Pompage des Veyans/ SICASIL) afin de substituer une partie des prélèvements sur les tronçons déficitaires de la Haute Siagne.

2. Les impacts du changement climatique sur la ressource en eau

Les études Météo-France, portées par le SMIAGE en 2024 (4) tendent à décliner à l'échelle locale des projections d'évolution du climat, spécifiquement sur les indicateurs impactant les ressources en eau.

Les projections estivales pour le secteur Centre sous le scénario RCP8.5 montrent une **réduction des ressources en eau quasi certaine à la fin du siècle**. L'augmentation des températures et l'intensification des vagues de chaleur entraînent une évaporation accrue et des périodes de sol sec prolongées. Parallèlement, la diminution des précipitations et des débits de cours d'eau réduisent la disponibilité en eau, mettant en évidence des risques accrus de sécheresse.

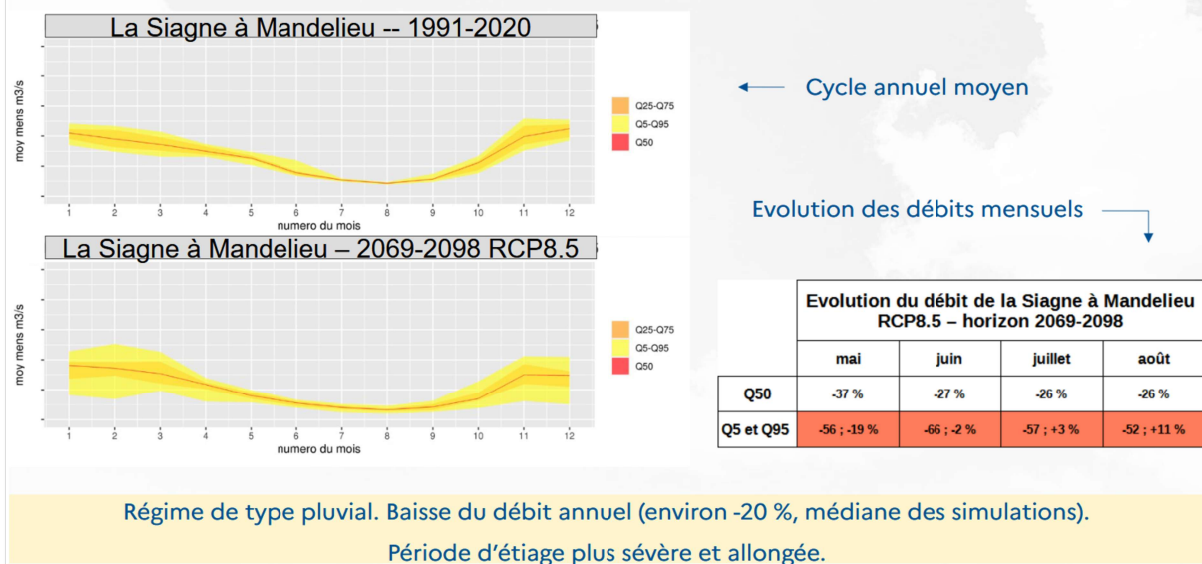
Lors de la présentation des résultats en décembre 2023, les experts de Météo-France ont mentionnés qu'une année de grande sécheresse, telle 2022, pourrait se produire une fois tous les 4 ans d'ici le milieu de siècle et deviendrait la moyenne attendue en fin de siècle. Prendre ces données 2022 comme référence permet ainsi d'intégrer la dimension climatique à l'étude.

L'évolution des ressources en eau du système Siagne dans le contexte du changement climatique est prise en compte dans la mesure où la disponibilité des ressources constatées en 2022 est prise comme base 2100.

(4) Impact du changement climatique sur les ressources en eau – Étude 2023 Météo-France (SMIAGE).

Un signal robuste (majorité des 12 couples de modèle) est noté dans la seule combinaison scénario RCP8.5 et l'horizon lointain à la fin du siècle.

D'ici la fin du siècle pour la Siagne à Mandelieu-la-Napoule



Avec le RCP8.5, on assiste en fin de siècle à une baisse plus ou moins prononcée tout au long de l'année et donc à une baisse probable du débit moyen annuel de la Siagne à Mandelieu (-19 %, fourchette entre -62 et -4 %). Le régime pluvial de la Siagne reste inchangé, mais l'étiage estival est plus sévère et plus long, débutant au printemps et se terminant en automne.

IV. Équilibre futur : Besoin – Ressource

A) Rappel des hypothèses

1. Hypothèses sur l'évolution de la ressource

La capacité de la ressource à répondre aux besoins futurs s'évalue par rapport aux objectifs suivants :

- **PGRE 2022** : L'objectif est d'être conforme aux Débits d'Objectifs d'Étiage (DOE) définis dans le PGRE. Les efforts de prélèvements réalisés en 2022 sont la référence pour fixer les objectifs des années à venir.
- **Changement climatique** : l'analyse comparative par rapport à 2022 tient compte de la disponibilité de la ressource à l'horizon 2040 en intégrant l'impact projeté du changement climatique.

2. Hypothèses sur l'évolution des besoins

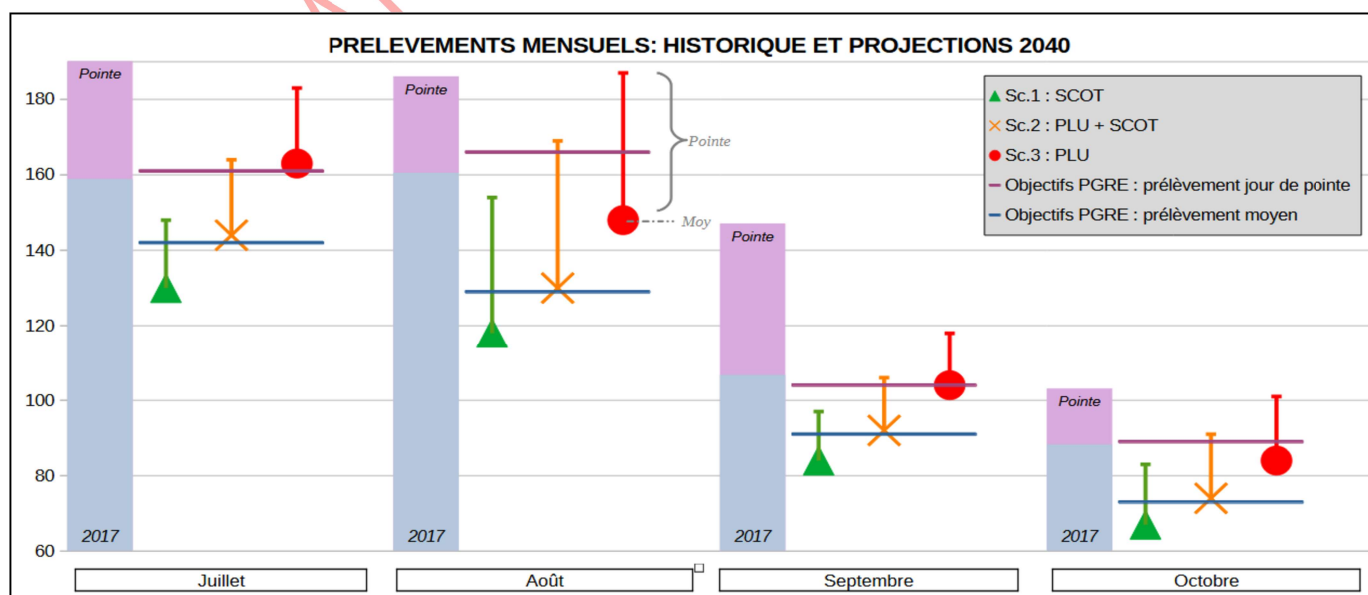
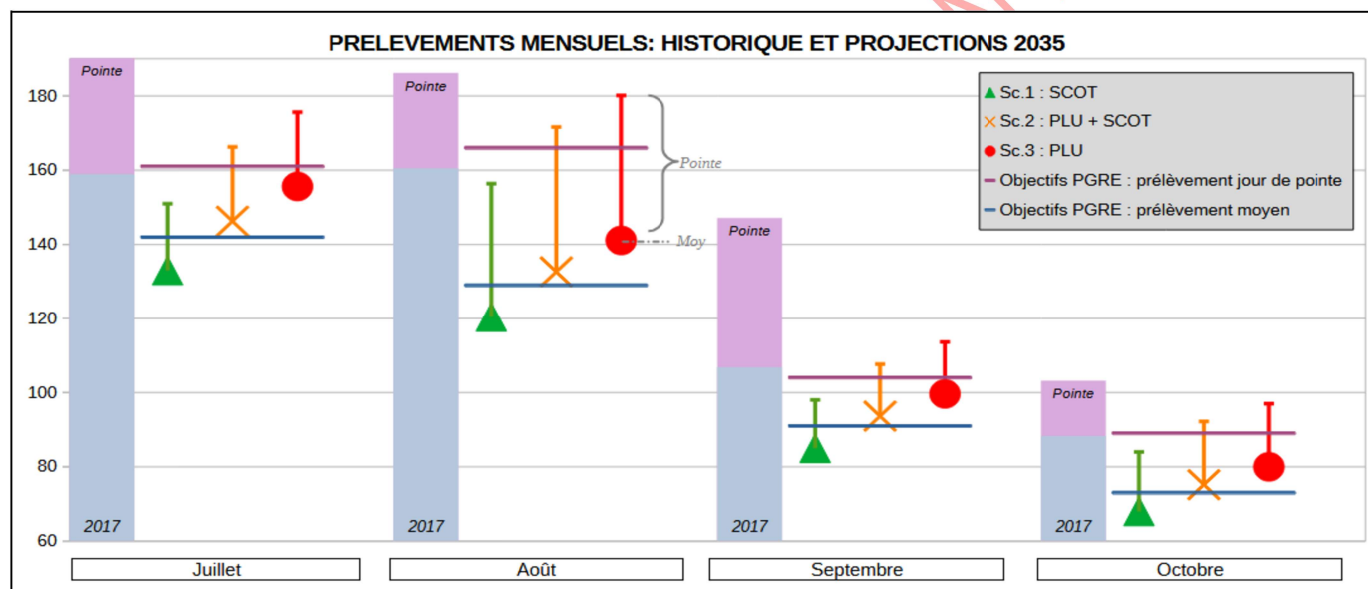
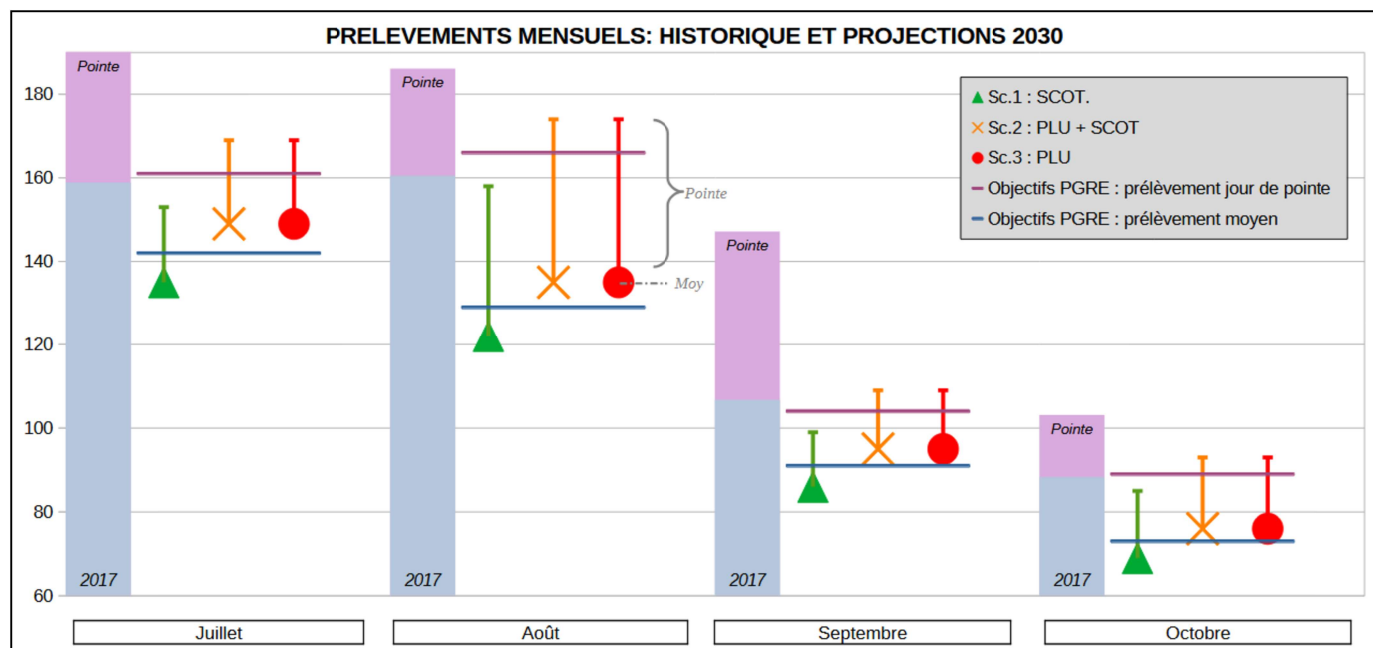
Les prévisions de besoins s'appuient sur les hypothèses suivantes :

- **Une évolution démographique** selon les 3 hypothèses démographiques développées en partie I ;
- **Une réduction progressive des consommations individuelles** : -5 % entre 2022 et 2030, puis à nouveau -5 % entre 2030 et 2040. Ce qui représente une diminution des consommations de 7,6 % à 18 % en 2030 et 10,9 et 37,2 % en 2040, selon les scénarios démographiques ;
- **Un objectif de rendement des réseaux** fixé à 84 % en 2030, à 84,5 en 2035 puis à 85 % en 2040 sur l'ensemble des 2 UDI ;
- L'amélioration globale de la consommation d'eau sur l'ensemble des process (non chiffré).

B) Calcul de l'équilibre besoin-ressource futur

L'analyse de l'équilibre prévisionnel sur l'aspect des besoins en eau repose sur les projections de prélèvements de la RECB, exprimés en débits moyens mensuels et en débit en jour de pointe dans le tableau ci-après :

Horizon	Scénarios	Juillet		Août		Septembre		Octobre	
		Moy. Mensuelle	Jour de pointe	Moy. Mensuelle	Jour de pointe	Moy. Mensuelle	Jour de pointe	Moy. Mensuelle	Jour de pointe
2022	Population : 21 800 Rendement : 79,3 %	142 l/s	161 l/s	129 l/s	166 l/s	91 l/s	104 l/s	73 l/s	89 l/s
2030	Consommation ind./ 2022 : - 5 % Rendement réseau : 84 %								
	Scénario 1 : Population : 22 358	135 l/s	153 l/s	122 l/s	158 l/s	86 l/s	99 l/s	69 l/s	85 l/s
	Scénario 2 & 3 : Population : 24 766	149 l/s	169 l/s	135 l/s	174 l/s	95 l/s	109 l/s	76 l/s	93 l/s
2035	Consommation ind./ 2022 : - 7,5 % Rendement réseau : 84,5 %								
	Scénario 1 : Population : 22 715	133 l/s	151 l/s	120 l/s	155 l/s	85 l/s	97 l/s	68 l/s	83 l/s
	Scénario 2 : Population : 26768	146 l/s	166 l/s	133 l/s	171 l/s	94 l/s	107 l/s	75 l/s	92 l/s
	Scénario 3 : Population : 25 161	156 l/s	177 l/s	141 l/s	182 l/s	100 l/s	114 l/s	80 l/s	98 l/s
2040	Consommation ind./2030 : - 5 % Rendement réseau : 85 %								
	Scénario 1 : Population : 23 077	130 l/s	148 l/s	118 l/s	153 l/s	84 l/s	96 l/s	67 l/s	82 l/s
	Scénario 2 : Population : 25 563	144 l/s	163 l/s	130 l/s	168 l/s	92 l/s	105 l/s	74 l/s	90 l/s
	Scénario 3 : Population : 28 963	163 l/s	185 l/s	148 l/s	190 l/s	104 l/s	119 l/s	84 l/s	102 l/s



L'analyse de l'équilibre prévisionnel sur l'aspect de la **ressource** s'appuie sur les scénarios élaborés en vue de respecter les Débits d'Objectifs d'Étiage fixés par le PGRE. La révision des autorisations de prélèvement doit tenir compte des jours de pointe.

	Juillet	Août	Septembre	Octobre
Autorisations de prélèvement RECB Haute Siagne	260 l/s	260 l/s	260 l/s	260 l/s
<u>Perspectives d'évolution des prélèvements de la RECB</u>				
Jusqu'en 2030				
Prélèvements Haute Siagne	161 l/s	166 l/s	104 l/s	89 l/s
Prélèvements Jacourets/ Les Veyans	0 à 8 l/s	0 à 8 l/s	0 à 5 l/s	0 à 4 l/s
Jusqu'en 2035				
Prélèvements Haute Siagne	161 l/s	166 l/s	104 l/s	89 l/s
Prélèvements Jacourets/ Les Veyans	0 à 16 l/s	0 à 16 l/s	0 à 4 l/s	0 à 9 l/s
Jusqu'en 2040				
Prélèvements Haute Siagne	161 l/s	166 l/s	104 l/s	89 l/s
Prélèvements Jacourets/ Les Veyans	0 à 24 l/s	0 à 24 l/s	0 à 15 l/s	0 à 13 l/s

Le scénario d'évolution démographique n°1 est réalisable, tandis que le scénario n°2 reste envisageable sous réserve de la mise en œuvre, avant 2030, des dispositions du SCOT'Ouest.

Dans le cas contraire, la mobilisation complémentaires du prélèvement des Veyans/ Jacourets sur les tronçons non déficitaires devrait être nécessaire.

C) Le report des prélèvements sur la ressource des Jacourets pour faire face aux tensions sur les tronçons déficitaires

La **ressource des Jacourets** constitue une solution de **sécurisation partielle** de l'approvisionnement en eau pour une partie des communes de **Peymeinade, Le Tignet et Spéracèdes**. Bien que toutes les communes ne soient pas directement alimentées par cette ressource, les **UDI de Saint-Vallier-de-Thiey** et des **cinq communes historiques**, toutes deux dépendantes de la **Haute Siagne**, participent à un même système d'interconnexion. Ainsi, les prélèvements peuvent être rééquilibrés selon les possibilités techniques de secours, permettant de **compenser les déficits sur les tronçons amont de la Siagne**.

Il est estimé que **jusqu'à 50 % de la population totale** des six communes pourrait être alimentée, en tout ou partie, par la prise d'eau des Jacourets. À l'horizon **2040**, dans le cadre du **scénario 3**, le **déficit prévisionnel de 24 L/s** pourrait être **totalelement couvert** par cette ressource, **mobilisable jusqu'à 48 L/s** à pleine capacité pour les zones qu'elle peut desservir.

Par conséquent, les volumes qui ne pourront plus être prélevés dans la Haute Siagne en jusqu'en 2040, en raison des contraintes environnementales et réglementaires, **pourront être assurés par la ressource des Jacourets**, garantissant **un équilibre global positif** en termes de débit, **même si certaines communes ne peuvent être entièrement secourues** par cette source.

Cependant, cette solution de substitution **ne pourra répondre à l'ensemble des enjeux de sécurisation du territoire**, pour deux raisons principales :

- **Une sécurisation opérationnelle incomplète** : la ressource ne garantit pas la continuité de service en cas d'avarie sur d'autres infrastructures du réseau principal ;
- **L'absence de ressource stockée** : la dynamique hydrologique de la ressource reste sensible aux variations saisonnières, et ne permet pas de garantir un approvisionnement stable en période de forte tension.

En outre, **l'exploitation de la ressource des Jacourets est soumise à plusieurs conditions et limitations**, parmi lesquelles :

- La ressource des **Veyans**, qui alimente les Jacourets via le canal de la Siagne, se situe sur le **tronçon 4 de la Siagne**, dont l'équilibre quantitatif pourrait faire l'objet d'une réévaluation ;
- La **capacité effective** du SICASIL à réalimenter le canal dépend de la **mise en service complète du pompage des Veyans** ;
- Le SICASIL, également concerné par les **objectifs de réduction des prélèvements sur les tronçons 3a et 3b**, pourrait être amené à **mobiliser prioritairement cette ressource pour ses propres besoins** ;
- Les prélèvements sur la prise d'eau des Jacourets doivent rester **dans la limite de l'autorisation actuelle, fixée à 70 L/s** ;
- L'utilisation d'une **ressource exploitée par un tiers** rend la RECB dépendante de **facteurs externes**, notamment en matière de disponibilité, de tarification et de gestion opérationnelle ;
- Enfin, la **prise d'eau des Jacourets ne permet d'alimenter qu'une partie limitée du territoire de la RECB**, ce qui limite sa capacité de substitution à l'échelle globale du réseau.

CONCLUSION

À l'horizon 2040, les besoins supplémentaires en eau induits par la croissance démographique **devraient être compensés** par les efforts engagés en matière de **réduction des consommations individuelles** et **d'amélioration des performances du réseau public**.

Cependant, au-delà de cette échéance, **les marges de progrès sur les consommations individuelles atteindront un seuil plancher**, tandis que les **effets du changement climatique** pourraient accentuer les besoins en eau, notamment en période estivale.

Dans cette perspective, et afin de garantir une **diversification des ressources**, une **sécurisation structurelle** et une **capacité de substitution durable**, la RECB devra engager les démarches nécessaires pour **obtenir de nouvelles autorisations de prélèvement**, notamment sur la **retenue de Saint-Cassien**. Ce site, identifié dans l'**axe 3 du PGRE**, est présenté comme une **ressource stratégique de substitution** pour les gestionnaires actuellement dépendants des tronçons déficitaires de la Siagne amont.

RECOMMANDATION FINALE

Au regard des enjeux identifiés dans le **Dire de l'État**, les conclusions de cette note soulignent la **nécessité urgente** pour les communes concernées de :

- Mettre en œuvre sans délai les **dispositions du SCOT Ouest** ;
- Intégrer pleinement la **question de la ressource en eau** dans la révision de leurs **documents d'urbanisme et de planification**.

ANNEXE 1 : Dire de l'État dans le département des Alpes-Maritimes relatif à la prise en compte de la disponibilité de la ressource en eau dans les documents d'urbanisme, du 18 juillet 2024.

EN ATTENTE VALIDATION DDTM