

DOCUMENT D'INFORMATION



Note de réponse avant enquête publique aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Peymeinade

PREAMBULE

La présente note de réponse est un **document d'information supplémentaire**, que la commune souhaite présenter **en addition aux documents réglementairement exigibles**.

A ce stade, préalablement à l'enquête publique, il s'agit simplement de soumettre au débat public un certain nombre de pistes, réflexions, réponses ou ajustements susceptibles de prendre en considération les observations exprimées par les personnes publiques associées dans le cadre de leur avis officiel transmis.

La présente note constitue donc un **simple document d'information supplémentaire, soumis au public dans le cadre de l'enquête publique**, afin de nourrir le débat public, et d'exprimer l'attachement de la commune à la fois à la meilleure information et participation du public, et à la prise en considération de la manière la plus transparente possible des observations et remarques exprimées. Elle **ne constitue en aucun cas une modification du projet modification de droit commun n°2 du PLU, avant l'enquête**.

Nous précisons que cette note ne peut pas être considérée comme une décision finale de la commune concernant la réponse à apporter à ces avis, puisqu'antérieure à l'enquête publique, et donc ne pouvant prendre en compte les éléments qui y seront portés (avis du public, rapport du commissaire enquêteur...). Il ne peut pas être question pour la commune d'arbitrer des modifications avant le débat public que constitue l'enquête publique.

Les **éventuelles modifications à apporter au dossier seront déterminées et décidées par la commune exclusivement après l'enquête publique, et au regard des résultats globaux de l'enquête publique** (avis précédemment cités, observations du public, rapport du commissaire-enquêteur). La présente note ne détermine ni ne limite pas le champ des modifications susceptibles d'être apportées au projet après l'enquête publique, conformément aux règles de procédure applicables.

Un mémoire de réponse sera rédigé suite au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, puis une note concernant les éléments modifiés suite à l'enquête sera annexée à la délibération approuvant le projet.

La présente note propose une synthèse des avis PPA auxquels il convient de se référer pour connaître l'entièreté et l'exhaustivité des remarques et observations formulées.

Enfin, pour information et pour une meilleure compréhension de cette note, les éléments de réponse aux différents avis apparaissent ci-après en bleu.

REPONSES ENVISAGEES AVANT ENQUETE PUBLIQUE

1. REPONSE ENVISAGEE A L'AVIS DU SCoT

Les évolutions portées dans le cadre de cette procédure contribuent à une meilleure traduction du projet de territoire de la commune de Peymeinade tout en s'inscrivant dans les prérogatives et logiques d'aménagement du territoire, issues notamment de la Loi Climat et Résilience d'aout 2021 et traduites dans les orientations du SCoT'Ouest en vigueur.

Les évolutions portées dans le cadre la présente modification du PLU apparaissent compatibles avec les orientations du document intercommunal. Elles répondent notamment à certaines d'entre elles comme la préservation des éléments du patrimoine paysager et patrimonial de la commune, le maintien des continuités écologiques ainsi que la préservation de la nature en ville. Elles priorisent, enfin, les opérations de renouvellement urbain dans la logique d'une maîtrise de l'étalement urbain et des consommations foncières, en cohérence avec l'objectif du SCoT'Ouest de prévoir un développement du territoire orienté à 80% sur du renouvellement urbain.

La lecture du document amène cependant deux observations quant à la compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la présente modification avec le Document d'orientations et d'Objectifs du SCoT :

- Le secteur Boutiny/Lebon est une centralité commerciale identifiée au SCoT'Ouest qu'il convient de préserver. Les futurs aménagements prévus par la Municipalité devront donc s'inscrire en compatibilité avec cette orientation ;
- La compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la présente procédure avec les orientations du DOO n'est pas démontrée dans la notice de présentation. Elle doit être démontrée.

Compte-tenu de l'ensemble des éléments développés ci-avant, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes émet un **avis favorable** à votre dossier de Modification n°2 du PLU.

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale « Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

La modification de droit commun n°2 du PLU de Peymeinade ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale c'est pour cela qu'aucune partie spécifique démontrant la compatibilité de la modification avec les documents, plans et programmes mentionnés ci-dessus (dont le SCoT fait partie) n'a été réalisée.

Toutefois, à la demande du SCoT, le rapport de présentation sera complété pour démontrer la compatibilité des modifications apportées avec les orientations du DOO.

Objectifs de la modification de droit commun n°2	Compatibilité avec les orientations du DOO
Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none">➤ Orientation 1B1 : Les engagements pris face à l'étalement urbain➤ Orientation 1C2 : Mettre en œuvre les unités prioritaires de renouvellement urbain➤ Orientation 2B4 : L'accompagnement des populations spécifiques

	<p>➤ 5 / Intégrer le concept de nature en ville pour compléter le réseau écologique et protéger la trame noire</p>
Créer deux nouveaux PAPAG	<p>➤ Orientation 1B1 : Les engagements pris face à l'étalement urbain ➤ Orientation 1C2 : Mettre en œuvre les unités prioritaires de renouvellement urbain</p>
Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site	<p>➤ Orientation 1C2 : Mettre en œuvre les unités prioritaires de renouvellement urbain ➤ 5 / Intégrer le concept de nature en ville pour compléter le réseau écologique et protéger la trame noire</p>
Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151- 19 du Code de l'Urbanisme	<p>➤ Orientation 8C1 : Préserver les silhouettes architecturales traditionnelles, la qualité des centres historiques et le patrimoine bâti</p>

2. REONSE ENVISAGEE A L'AVIS DE LA CCI

Nous avons bien noté que cette procédure intervient alors que votre PLU est en phase de révision. Nous avons pris en compte les objectifs de cette modification, notamment en ce qui concerne les périmètres d'attente de projet d'aménagement global. Nous saluons vos ambitions en matière de requalification urbaine, de préservation de la nature ainsi que de valorisation du patrimoine architectural.

Au regard des éléments transmis dans le cadre de cette procédure, la Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis favorable et restera particulièrement attentive lors de la phase de consultation relative à la révision de votre PLU.

La commune prend note de cet avis qui n'appelle pas de réponse particulière.

3. REONSE ENVISAGEE A L'AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE

D'un point de vue environnemental plus spécifiquement, il convient de préciser que la modification du PLU présente des effets globalement positifs pour la biodiversité et la nature en ville, principalement au travers de la protection des espaces boisés existants et la reconnaissance de ces derniers en tant qu'éléments participant aux continuités écologiques de la commune. Les traductions réglementaires proposées permettent de préserver la biodiversité ordinaire et de limiter la fragmentation écologique à l'échelle du territoire communal.

L'impact de ces protections reste toutefois conservatoire et sur une emprise restreinte (2 300 m²), sans mesures de renforcement de la biodiversité urbaine au-delà de la préservation de boisements existants et ponctuels (zone UBB – OAP Village Neuf et zone de mixité sociale UMb).

Ce travail de prise en compte et de développement de la biodiversité communale mériterait d'être poursuivi sur l'ensemble de la commune dans le cadre de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme engagée en mars 2023 et actuellement conduite.

La commune prend note de ces remarques qui n'appellent pas de réponse particulière.

S'agissant de la thématique « habitat » et de la compatibilité de la présente procédure avec le PLH 2025-2030 : le projet de modification n°2 du PLU participe à la réalisation des objectifs de production de logements sociaux. Ils devront cependant être confortés dans le temps du PLH, à l'occasion, notamment de la révision générale du PLU. Également, le rapport de présentation de la procédure ne justifie pas de sa compatibilité avec le PLH conformément à ce qui est attendu.

Conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale « Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

La modification de droit commun n°2 du PLU de Peymeinade ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale c'est pour cela qu'aucune partie spécifique démontrant la compatibilité de la modification avec les documents, plans et programmes mentionnés ci-dessus (dont le PLH fait partie) n'a été réalisée.

De plus, le PLH 2025-2030 n'est actuellement pas opposable, le PLU n'a actuellement donc pas à être opposable avec ce document (conformément à l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme).

Avec le PLH actuellement arrêté la modification de droit commun n°2 du PLU est compatible notamment sur les points suivants :

Objectifs de la modification de droit commun n°2	Compatibilité avec les orientations du PLH
Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none">➤ Améliorer les équilibres de peuplement au sein du parc locatif social ;➤ Déployer l'accession sociale pérenne pour accompagner le parcours résidentiel des ménages locaux ;➤ Accompagner la perte d'autonomie liée au handicap et/ou à l'âge
Créer deux nouveaux PAPAG	<ul style="list-style-type: none">➤ Mener une intervention renforcée sur le centre-ville de Grasse et les centralités aux problématiques spécifiques (habitat dégradé / insalubre, précarité...)
Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site	<ul style="list-style-type: none">➤ Améliorer les équilibres de peuplement au sein du parc locatif social ;➤ Déployer l'accession sociale pérenne pour accompagner le parcours résidentiel des ménages locaux ;
Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151- 19 du Code de l'Urbanisme	Non concerné

Dans le détail :

- Aux articles 4 des dispositions particulières des zones, relatifs à la mixité fonctionnelle et sociale, le règlement écrit du PLU précise : « *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.* ». L'article, tel que rédigé ainsi, ne garantit pas la réalisation de logements sociaux comptabilisés au titre de la Loi SRU. En effet, le logement intermédiaire, bien qu'il réponde à un besoin, n'entre pas dans le décompte SRU. Cette disposition du document communal serait donc à revoir afin que les logements produits s'inscrivent bien dans les obligations législatives et réglementaires incombant à la commune de Peymeinade ;

Les articles 4 des dispositions particulières des zones relatives à la mixité fonctionnelle et sociale n'ont pas été modifiés dans le cadre de la modification de droit commun n°2 et ne font pas partie des objectifs poursuivis définis dans l'arrêté n°AR2025_21 du 7 juillet 2025 engageant la procédure. Ces dispositions pourront être revues dans le cadre de la révision générale du PLU en cours (prescrite par délibération n°DEL2023-09 du 15 mars 2023).

- La constructibilité de la zone UMb est impactée par l'ajout de la prescription « Elément paysager et patrimonial » sur une partie du secteur. Celle-ci ne remet pas en cause la constructibilité et la mise en œuvre de la programmation du site « Orange » identifié en tant que site PEY8 au PLH 2025-2030. Cette programmation prévoit la réalisation de 20 unités entièrement en logements sociaux. Elle n'est cependant pas traduite, à ce jour, au travers d'un outil de mixité sociale spécifique au PLU (emplacement réservé par exemple) assurant sa réalisation. L'objectif programmé sur ce site sera donc à conforter dans le temps du PLH, à l'occasion notamment de la révision générale du PLU ;

L'objectif programmé sur ce site par le PLH une fois opposable, sera traduit dans le PLU à l'occasion de la révision générale du PLU en cours (prescrite par délibération n°DEL2023-09 du 15 mars 2023).

- Au Programme intercommunal actuel, le site de l'OAP3 « Ouest Village Neuf » est identifié en tant que site PEY2. Les objectifs sur ce secteur portent sur la création de 102 logements dont 36 logements sociaux. Le rapport de présentation de la modification n°2 du PLU annonce une opération comportant entre 85 et 95 unités dont 15 logements sociaux, ce qui s'avère inférieur aux 30% de logements sociaux pour l'ensemble de l'opération comme attendu à l'article 4 du règlement de la zone UB. Cette disposition du règlement écrit ne serait donc pas applicable, ne garantissant pas la production de logements sociaux.

En outre, l'OAP ne précisant pas le nombre de logements sociaux projetés sur le site et sans mobilisation d'outils de mixité sociale spécifiques au règlement graphique à l'échelle de la zone concernée, la réalisation des objectifs du PLH sur le site PEY2 ne semble pas assurée. Enfin, il est fait référence dans les documents à « 5 logements intermédiaires ou mitoyens ». Le terme « intermédiaire » renvoie ici à la forme urbaine attendue et non au niveau de loyer, ce qui peut porter à confusion dans la typologie de logement attendue ;

L'étude de programmation réalisée sur ce secteur (dont des extraits sont annexés à la présente note) fait état d'un projet de 102 nouvelles unités d'hébergement comprenant une résidence séniors de 67 lits et logements dont 21 logements sociaux, un bâtiment de logements collectif de 30 logements dont 15 logements sociaux, de 5 logements individuels mitoyens, d'une crèche et du maintien d'une habitation existante.

Type	Résidences séniors	Logements collectifs	Logements individuels	Total
Total	67 lits et logements	30 logements	5 logements	102 unités d'hébergement
Dont logements sociaux	21 logements sociaux	15 logements sociaux	-	36 logements sociaux

Ce programme s'inscrit dans les objectifs du PLH avec la création de 36 logements sociaux (soit 35% à l'échelle de la zone). L'OAP et le règlement écrit seront repris en conséquence. Le rapport de présentation viendra justifier cette compatibilité comme exposé ci-dessus.

- Le PAPAG créé sur le site « Boutiny/Lebon » constitue un site de production de logement social identifié au PLH 2025-2030 (PEY1B). L'instauration de ce périmètre d'attente bloque la constructibilité pendant une durée de 5 ans. Aussi, afin que les objectifs du PLH puissent être réalisés, le PAPAG devra être levé sur le temps du programme d'action intercommunal et/ou à l'occasion de la procédure de révision générale du PLU actuellement en cours.

Aujourd'hui, les règles du PLU applicables à cet îlot ne permettent pas la réalisation de stationnements en souterrain et donc d'un projet d'aménagement viable. Le PAPAG projeté permettra d'étudier finement la réalisation d'un projet urbain et son insertion dans le tissu existant, notamment au regard de la ZAC Espace Lebon en cours d'aménagement.

Il sera levé soit dans le cadre de la révision générale du PLU en cours (prescrite par délibération n°DEL2023-09 du 15 mars 2023), soit via une modification du PLU une fois le projet abouti.

Enfin, de manière générale, dans les propos liminaires de l'OAP3 nouvellement créé pour le secteur UBb « Ouest Village Neuf », il est indiqué que « l'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ». Le site étant déjà inscrit en zone urbaine au PLU en vigueur, et par ailleurs desservi par les réseaux publics, le terme « d'ouverture à l'urbanisation » ne semble pas adapté.

Ce point sera corrigé dans l'OAP pour préciser que l'aménagement de la zone se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

4. REPONSE ENVISAGEE A L'AVIS DE LA MRAE

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de PEYMEINADE (06530) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIT :

Le projet de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de PEYMEINADE (06530) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de PEYMEINADE rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de PEYMEINADE (06530) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le [portail internet de l'évaluation environnementale](#).

Conformément à l'article R104-33 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de Peymeinade, en date du 26 novembre 2025, a décidé de ne pas soumettre la modification de droit commun n°2 du PLU à évaluation environnementale.

5. REONSE ENVISAGEE A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Monsieur le Maire,

Vous nous avez adressé pour avis, par courrier reçu le 1^{er} septembre 2025, le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Cette évolution vise à :

- Supprimer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global ainsi que d'en créer deux nouveaux ;
- D'adapter le périmètre et le règlement d'une zone de mixité sociale ;
- Compléter la liste des éléments patrimoniaux à protéger ;
- Corriger des erreurs matérielles et permettre la mise à jour des annexes.

Ces adaptations n'ayant pas d'impacts sur les espaces et les activités agricoles, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observations à émettre sur la modification de droit commun n°2 de la commune de Peymeinade.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

La commune prend note de cet avis qui n'appelle pas de réponse particulière.

6. REONSE ENVISAGEE A L'AVIS DU DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'évolution des documents d'urbanisme (article L.153-40 du code de l'urbanisme), le Conseil départemental émet un avis favorable et sollicite la prise en compte des remarques ci-après :

- Dans le cadre du plan d'amélioration de la sécurité des collèges, le Conseil départemental réalise des clôtures de 2,50 mètres. Le collège Paul Arène, localisé en bordure de voie, requiert ce type d'aménagement pour limiter les intrusions extérieures. Il serait donc nécessaire d'ajouter la mention suivante au début du paragraphe sur les caractéristiques des clôtures de l'article 6 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) de la zone UE : « *Les clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, ne sont pas concernées par les points suivants.* »
- Afin que le plateau sportif actuellement classé en zone UC et situé dans l'enceinte du collège Paul Arène, bénéficie des mêmes dispositions réglementaires que ce dernier, il serait nécessaire que les parcelles cadastrées section AS n°239, 242 et 244 soient reclasées en zone UE. En effet, cette zone correspond aux équipements et services publics au lieu-dit Le Suye.

La commune prend note des remarques du Département. Toutefois, le premier point ne fait pas partie des objectifs poursuivis définis dans l'arrêté n°AR2025_21 engageant la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU. Ces dispositions seront revues dans le cadre de la révision générale du PLU en cours (prescrite par délibération n°DEL2023-09 du 15 mars 2023). **Concernant le second point, cela relève d'une erreur matérielle (un des objectifs poursuivis par la modification de droit commun n°2 du PLU) qui sera corrigée.**

7. REPONSE ENVISAGEE A L'AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER (DDTM)

Après analyse du dossier notifié, j'émets un avis défavorable sur le projet de MDC n°2 du PLU de Peymeinade, motivé par le fait que les évolutions envisagées ne sont pas en faveur de la mixité sociale et de la production de logements sociaux.

En effet, malgré les objectifs fixés par la loi SRU la commune ne compte que 12,48 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2024. La procédure s'inscrit en outre dans un contexte où la dynamique communale de production de logements sociaux (LS) s'essouffle, avec une production 2023/2024 négative. Or, le dossier, selon les éléments présentés, ne permettra pas d'inverser cette tendance, d'une part, en élargissant un secteur de mixité sociale (zone UMb) tout en réduisant les règles de constructibilité et d'autre part, en présentant sans justification un potentiel de production de LS en deçà des engagements pris dans le contrat de mixité sociale (CMS) signé avec l'État en 2024 et le projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 en cours de finalisation sur le secteur à l'Ouest du Village Neuf.

Au vu de ces constats, il conviendrait d'inscrire dans cette procédure des objectifs de production plus ambitieux sur ces deux secteurs afin d'une part, de se conformer aux engagements du CMS et du PLH en cours, ainsi que d'autre part, de garantir des règles d'urbanisme qui optimisent le potentiel des fonciers inscrits en zone UMb.

De manière générale, les objectifs de production de logements sociaux inscrits dans les zones concernées par la modification de droit commun n°2 (UBb et UMb) sont **plus ambitieux que les engagements CMS et ceux inscrits au PLH arrêté, auxquels la modification du PLU répond donc bien.**

Zones du PLU	Objectifs de productions de logements sociaux inscrits dans le projet de PLH arrêté	Engagements CMS	Minimum de logements sociaux réalisables dans les zones
UBb	36	25	36
UMb	20	/	36

Cet avis est également assorti d'observations détaillées dans l'annexe technique jointe, dont les principales sont présentées ci-après :

Observation n°1 : Le dossier doit être complété afin de mieux expliciter certaines évolutions du PLU et leur compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU en vigueur.

La partie 2.4 « Compatibilité avec le PADD » présente dans le rapport de présentation, démontre la compatibilité de chaque objectif de la modification de droit commun n°2 du PLU avec le PADD en vigueur.

Observation n°2 : Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT Ouest) a été approuvé le 20 mai 2021 et est devenu exécutoire le 4 août 2021. Le délai de 3 ans visant à permettre la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le SCoT est désormais échu. Sa mise en œuvre passe par l'intégration de sujets de mise en compatibilité dans les procédures d'évolution engagées par les communes concernées par ce document cadre. À la lecture du dossier, cette analyse n'y figure pas, ce qui ne permet pas de justifier qu'aucune des incompatibilités qui auraient été constatées entre le PLU exécutoire et le SCoT n'y soit traitée. Cette analyse doit figurer dans le dossier, et le cas échéant, vous amener à y intégrer des points d'évolution permettant d'initier la mise en compatibilité du PLU de Peymeinade avec le SCoT Ouest, répondant aux conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun.

Conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale « Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

La modification de droit commun n°2 du PLU de Peymeinade ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale c'est pour cela qu'aucune partie spécifique démontrant la compatibilité de la modification avec les documents, plans et programmes mentionnés ci-dessus (dont le SCoT fait partie) n'a été réalisée.

Toutefois, à la demande de la DDTM (demande également faite par le SCoT dans son avis), le rapport de présentation sera complété pour démontrer la compatibilité des modifications apportées avec les orientations du DOO.

La commune rappelle qu'une révision générale du PLU a été engagée (prescrite par délibération n°DEL2023-09 du 15 mars 2023) pour notamment mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec le SCoT Ouest.

Objectifs de la modification de droit commun n°2	Compatibilité avec les orientations du DOO
Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none">➤ Orientation 1B1 : Les engagements pris face à l'étalement urbain➤ Orientation 1C2 : Mettre en œuvre les unités prioritaires de renouvellement urbain➤ Orientation 2B4 : L'accompagnement des populations spécifiques➤ 5 / Intégrer le concept de nature en ville pour compléter le réseau écologique et protéger la trame noire
Créer deux nouveaux PAPAG	<ul style="list-style-type: none">➤ Orientation 1B1 : Les engagements pris face à l'étalement urbain➤ Orientation 1C2 : Mettre en œuvre les unités prioritaires de renouvellement urbain
Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site	<ul style="list-style-type: none">➤ Orientation 1C2 : Mettre en œuvre les unités prioritaires de renouvellement urbain➤ 5 / Intégrer le concept de nature en ville pour compléter le réseau écologique et protéger la trame noire
Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151- 19 du Code de l'Urbanisme	<ul style="list-style-type: none">➤ Orientation 8C1 : Préserver les silhouettes architecturales traditionnelles, la qualité des centres historiques et le patrimoine bâti

Annexe technique
Avis détaillé des services de l'État
sur le projet de modification de droit commun n°2 (MDC2) du PLU de Peymeinade

D'une manière générale, pour une meilleure lisibilité du dossier, il conviendrait de réorganiser la notice afin de présenter les évolutions en deux parties :

- une partie dédiée au secteur à l'Ouest du Village Neuf, principale modification apportée au PLU dans le cadre de cette procédure, afin de présenter l'ensemble des évolutions liées à la levée de la servitude d'attente de projet (SAP) : intégration d'une nouvelle OAP, modification du zonage, du règlement écrit, etc. ;
- une partie qui présenterait les autres évolutions du dossier.

Le rapport de présentation sera réorganisé pour présenter les évolutions en deux parties comme demandé par la DDTM.

Concernant l'évaluation environnementale, le dossier qui sera mis à l'enquête publique devra comporter l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que la décision de la commune suite à cet avis conforme selon les dispositions de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme si la délibération intervient avant le début de l'enquête, ce qui est fortement recommandé par mes services.

La commune confirme que l'avis conforme n°004992/KK AC PLU de la MRAe concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification de droit commun du PLU fait partie du dossier d'enquête publique (cf. Pièce E4 du dossier d'enquête publique).

En date du 26 novembre 2025, le Conseil Municipal a délibéré décidant ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure. Cette délibération fait partie du dossier d'enquête publique (cf. Pièce B2 du dossier d'enquête publique).

II/ Sur la mixité sociale

La commune présente un taux de 12,48 % de logements locatifs sociaux (LLS) au 1^{er} janvier 2024, soit 544 LLS recensés sur la commune pour 545 LLS manquants. Sur la période triennale 2023-2025 en cours, l'objectif de production de LS a été fixé à 186.

La commune a conclu un contrat de mixité sociale (CMS) signé avec l'État et la communauté d'agglomération du Pays de Grasse le 28 février 2024. Au titre de ce CMS, et au regard de la programmation annoncée, la commune bénéficie d'un abaissement de l'objectif triennal 2023-2025 de 186 à 140 LS à réaliser sur cette période (abaissement de 33 % à 25 % en taux de rattrapage).

Pour la période 2025-2030, le projet Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du Pays de Grasse en cours de finalisation vise pour la commune de Peymeinade la production de 157 logements sociaux, dont 107 LLS et 50 logements BRS et PSLA, ainsi que de 13 logements conventionnés dans le parc privé, soit 56,3 % des objectifs de rattrapage au titre de la Loi Solidarité et Renouvellement (SRU). Cet objectif ne paraît pas suffisant, malgré les problématiques soulevées par les territoires (conjoncturelles, capacité de production, etc.).

Les dispositions du PLU au regard de ce contexte et leur clarté concernant le volet mixité sociale sont d'autant plus importantes. Cette modification de PLU qui s'inscrit dans un contexte de pré-bilan triennal 2023-2025, doit ainsi permettre, même tardivement, de traduire les engagements communaux inscrits dans le CMS, ainsi que de renforcer les outils de mixité sociale du document.

À la lecture du dossier, deux évolutions inscrites dans le dossier ne vont pas dans ce sens :

- sur la suppression de la Servitude d'Attente de Projet (SAP) à l'Ouest du Village Neuf

Le dossier de MDC n°2 du PLU vise principalement à lever une servitude d'attente de projet (SAP), ou périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), comme indiqué dans le dossier. Cette servitude avait été instaurée au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme dans le cadre de la MDC n°1 du PLU, sur le secteur à l'ouest du Village Neuf, afin de limiter de manière substantielle les droits à bâtir pendant une durée maximale de cinq ans.

La suppression de la SAP, qui arriverait à échéance en mars 2027, vise à permettre, dès l'approbation de la procédure de MDC n°2 du PLU, la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain suite à la réalisation d'une étude de définition urbaine.

Avec la levée de cette SAP, la commune intègre dans le PLU, en lieu et place, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°3 en application des dispositions de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme, et reclasse le site de projet d'une zone UB à une zone UBB.

La zone UBB, sous-secteur nouvellement créé dans le cadre de la procédure de MDC n°2 du PLU, est soumise aux dispositions actuelles du PLU pour la mixité fonctionnelle et sociale (article 4 du règlement). La notice de présentation indique un potentiel de 15 logements sociaux (LS).

Il est par ailleurs prévu une résidence seniors, sans que le dossier ne précise qu'il s'agit d'hébergements spécifiques financés en logement social.

Ce site de projet est inscrit au CMS précité pour un potentiel de 25 LS. Par ailleurs, depuis la signature du CMS, le PLH 2025-2030 de la CAPG en cours de finalisation y identifie un potentiel de 36 LS. Il y a donc un écart avec le potentiel proposé au CMS signé en 2024 (25 LS), puis dans le PLH 2025-2023 à de la CAPG (36 LS) arrêté très récemment, et dans la procédure de MDC n°2 du PLU (15 LS).

➔ Si la levée de cette SAP est tout à fait justifiée par la nécessité d'encadrer le développement et la programmation qui en découlera par anticipation de sa caducité en mars 2027, il est attendu une optimisation de ce site à enjeux en cohérence avec le potentiel en LS inscrit au PLH 2025-2030 de la CAPG, afin de participer à l'effort de production de LS de la commune qui, à ce stade et au regard des programmes en cours, n'est pas satisfaisant.

L'étude de programmation réalisée sur ce secteur (dont des extraits sont annexés à la présente note) fait état d'un projet de 102 nouvelles unités d'hébergement comprenant une résidence séniors de 67 lits et logements dont 21 logements sociaux, un bâtiment de logements collectif de 30 logements dont 15 logements sociaux, de 5 logements individuels mitoyens, d'une crèche et du maintien d'une habitation existante.

Type	Résidences séniors	Logements collectifs	Logements individuels	Total
Total	67 lits et logements	30 logements	5 logements	102 unités d'hébergements
Dont logements sociaux	21 logements sociaux	15 logements sociaux	-	36 logements sociaux

Ce programme s'inscrit dans les objectifs du PLH avec la création de 36 logements sociaux (soit 35% à l'échelle de la zone). L'OAP et le règlement écrit seront repris en conséquence. Le rapport de présentation viendra justifier cette compatibilité comme exposé ci-dessus. Il sera imposé dans le règlement écrit de la zone UBb, qu'un minimum de 35% de logements sociaux devra être réalisé à l'échelle de la zone permettant d'assurer la réalisation d'un minimum de 36 logements sociaux.

➔ Par ailleurs, la clé de répartition des logements sociaux envisagés ne figure pas dans le dossier de MDC n°2 du PLU, alors qu'elle est précisée dans le rapport de présentation pour les secteurs de mixité sociale du PLU en vigueur. Afin de démontrer la cohérence de la programmation avec la situation de la commune au titre de la loi SRU, cette information devra être inscrite dans les pièces réglementaires, en complément du nombre potentiel de logements sociaux prévus, leur type de financement (PLAI, PLUS, PLS) et leur proportion eu égard au CMS.

Les clés de répartition actuelles définies dans les zones de mixité sociale résultent de plusieurs modifications du document d'urbanisme après analyse concertée entre un bailleur et la commune autour d'un projet de logements entrant dans le cadre d'un urbanisme de projet. Dans le cadre de la zone UBb, la répartition définitive sera actée dans un projet futur qui reste à définir de manière détaillée. Néanmoins, ce dernier devra comprendre a minima 30% de PLAI. Ce type de financement sera précisé dans le règlement.

On note par ailleurs l'engagement de la commune dans le CMS sur plusieurs autres opérations dont une seule serait initiée à ce jour (projet de pension de famille Impasse

Boutiny). L'opération située au 48 avenue Amiral de Grasse pour un potentiel de 5 LS, inscrite au PLU en vigueur en zone UC sans outil de mixité sociale (parcelles AM11 et 12), aurait pu faire l'objet d'une traduction dans le PLU, sauf éléments de justifications dont mes services n'auraient pas connaissance à ce stade.

La MDC2 aurait donc été également l'occasion de faire le bilan de la mise en œuvre des différents outils présents au PLU en vigueur en faveur de la mixité sociale et de les adapter notamment en fonction des projets qui figurent au CMS et n'auraient pas fait à ce jour l'objet d'une opération de logements.

- ➔ Il est donc attendu que la MDC n°2 du PLU intègre ce projet et en permette la mise en œuvre dans les conditions d'engagements du CMS.

Enfin, la MDC n°2 du PLU aurait également été l'occasion de faire le bilan de la mise en œuvre des différents outils présents au PLU en vigueur en faveur de la mixité sociale et de les adapter notamment en fonction des projets qui figurent au CMS et n'auraient pas fait à ce jour l'objet d'une opération de logements.

- ➔ Ces compléments devraient être intégrés dans la notice de présentation.

La commune prend note des remarques de la DDTM. Toutefois, ces points ne font pas partie des objectifs poursuivis définis dans l'arrêté n°AR2025_21 engageant la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU. Ces dispositions seront revues dans le cadre de la révision générale du PLU en cours (prescrite par délibération n°DEL2023-09 du 15 mars 2023).

Les modifications apportées au PLU sur le secteur à l'Ouest du Village Neuf appellent par ailleurs les observations complémentaires suivantes :

- ◆ L'article 4 – du règlement des zones UB/UBa/UBb – Mixité fonctionnelle et sociale précise que : « 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 L.302-16 du Code de la construction), par tranche de 3 logements entamés, sur une même unité foncière. »

La notice page 31 indique : « Il est précisé que l'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ».

Enfin, la programmation présentée dans le dossier indique une production de 15 logements sociaux et 15 logements libres dans du logement collectif (pages 18 et 32 de la notice), soit 50 % de LS.

Si la mention en page 31 de la notice vise à répondre aux dispositions prévues à l'article 4 de la zone UB, elle mérite d'être mieux formulée et explicitée : pour quels motifs il est fait mention d'ouverture à l'urbanisation, quelle définition est prévue pour une opération d'aménagement d'ensemble, etc.

En outre, à la lecture des dispositions de l'article 4 susmentionné, les règles applicables à la zone UBb au titre de la mixité sociale ne permettent pas de garantir la production des logements sociaux prévus à hauteur de 50 % de l'habitat collectif qui serait à réaliser, puisque l'article 4 prévoit 1 LS pour 3 logements créés. Le

règlement écrit doit donc être modifié sur ce point pour garantir l'objectif de 50 % de LS pour le programme de logements collectifs.

L'étude de programmation réalisée sur ce secteur (dont des extraits sont annexés à la présente note) fait état d'un projet de 102 nouvelles unités d'hébergements comprenant une résidence

séniors de 67 lits et logements dont 21 logements sociaux, un bâtiment de logements collectif de 30 logements dont 15 logements sociaux, de 5 logements individuels mitoyens, d'une crèche et du maintien d'une habitation existante.

Type	Résidences séniors	Logements collectifs	Logements individuels	Total
Total	67 lits et logements	30 logements	5 logements	102 unités d'hébergements
Dont logements sociaux	21 logements sociaux	15 logements sociaux	-	36 logements sociaux

Ce programme s'inscrit dans les objectifs du PLH avec la création de 36 logements sociaux (soit 35% à l'échelle de la zone). L'OAP et le règlement écrit seront repris en conséquence. Le rapport de présentation viendra justifier cette compatibilité comme exposé ci-dessus.

Il sera imposé dans le règlement écrit de la zone UBB, qu'un minimum de 35% de logements sociaux devra être réalisé à l'échelle de la zone permettant d'assurer la réalisation d'un minimum de 36 logements sociaux.

- La notice indique que le secteur représente une superficie d'un peu plus de 2,8 ha. Le dossier n'indique pas la superficie de la partie qui sera urbanisée, par rapport à la partie qui fait l'objet d'une zone boisée à conserver selon la page 16 de l'OAP. Ces précisions surfaciques doivent être apportées au dossier.

Le rapport de présentation sera complété pour indiquer les surfaces de la zone UBB qui seront urbanisées et celles qui seront préservées en zone boisée.

Dans le projet porté à l'enquête publique et transmis aux PPA pour avis, la zone boisée préservée, faisant l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés, fait plus d'un hectare. La zone constructible, correspondant aux espaces actuellement urbanisés, représente environ 1,8 ha.

- La partie indiquée en « zone boisée à conserver » dans la légende du schéma d'OAP (aplat vert ci-dessous à droite) est en partie traduite au plan de zonage par un EBC (ronds verts ci-dessous à gauche). Dans la mesure où la zone boisée sur le plan de l'OAP est à conserver, les EBC prévus au plan de zonage doivent être élargis afin de garantir la protection de ce boisement et participer aux objectifs de modération de la consommation foncière.

Une cohérence est attendue entre OAP et plan de zonage concernant les zones boisées à conserver. La superficie de l'EBC doit donc être revue à la hausse et être recalée sur la totalité de l'aplat vert matérialisé dans le schéma de l'OAP n°3.



Le rapport de présentation sera complété pour indiquer les surfaces de la zone UBB qui seront urbanisées et celles qui seront préservées en zone boisée.

Dans le projet porté à l'enquête publique et transmis aux PPA pour avis, la zone boisée préservée, tramée en EBC fait plus d'un hectare. La zone constructible représente donc environ 1,8 ha. **Le périmètre des Espaces Boisés Classés sera augmenté conformément à la demande de la DDTM.**

- La notice ne présente pas d'analyse « avant/après », en particulier concernant l'évolution des règles induites par la création de ce sous-secteur de la zone UB. La commune met en avant une étude urbaine qui a permis de dégager des réflexions sur un scénario d'aménagement traduit dans le cadre de la MDC n°2 du PLU. Des éléments complémentaires sont nécessaires pour démontrer que la densité retenue sur ce tènement est cohérente avec les besoins du territoire et les capacités de développement de ce secteur, notamment par rapport aux règles du PLU en vigueur.

L'ensemble des règles de la zone est reporté au rapport de présentation et les règles créées pour la zone UBb apparaissent en jaune ce qui permet donc bien de comparer les règles « avant/après ».

Des justifications complémentaires sur la densité retenue sont apportées dans le rapport de présentation, en annexe informative (Cf. annexes de la présente note).

- La notice présente en page 18 le programme de l'opération dans ses grandes lignes, puis en page 32. Cette programmation est légèrement différente de ce qui est précisé en page 31 de la notice et en page 14 de l'OAP.
 - ✗ Cette présentation de la programmation devrait intervenir plus en amont dans le dossier, puis uniquement rappelée dans la présentation du contenu de l'OAP. La réorganisation de la notice pour dédier une partie à la levée de cette SAP permettra de clarifier les éléments présentés.
 - ✗ Une harmonisation de la programmation présentée dans le dossier doit être assurée.
 - ✗ Le projet inclut la création de 5 logements dits soit « en bande » ou « intermédiaires ou mitoyens » selon les pages de la notice et le contenu de l'OAP : leur identification doit également être harmonisée (cf observation ci-dessous sur l'OAP).

Le rapport de présentation sera complété et réorganisé pour que les justifications et la présentation du projet soient plus claires. La programmation présentée dans le dossier sera harmonisée (Cf réponses précédentes).

- ◆ Concernant l'OAP, elle appelle plusieurs observations entre le contenu de la notice et celui de l'OAP :
 - ✗ La partie écrite présente une zone avec une typologie dominante de logements individuels, mitoyens ou intermédiaires. Cette zone correspond sur le schéma de l'OAP page 16 à un aplat orange clair qui est défini dans la légende par « Dominante de typologie intermédiaires ou mitoyens ». Les dénominations et typologies doivent être harmonisées dans la partie écrite de l'OAP et le schéma explicité.
 - ✗ Une définition de la typologie « intermédiaire » devrait figurer dans le lexique du règlement ou dans l'OAP afin de comprendre de quoi il s'agit.
 - ✗ Le terme « dominante » doit être supprimé afin de garantir la programmation.

La dénomination des typologies d'habitats sera harmonisée dans l'OAP. La définition de la typologie « intermédiaire » sera ajoutée dans le règlement ou dans l'OAP. Le terme « dominante » sera supprimé.

- **Sur l'adaptation du périmètre et du règlement de la zone de mixité sociale UMb**

La notice vise à présenter un agrandissement de la zone UMb concernée par un périmètre de mixité sociale, tout en y inscrivant une prescription surfacique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme en tant qu'« Éléments paysagers et patrimoniaux – Nature en ville » sur une partie dite « boisée » à préserver sur ce tènement.

Les règles en matière de mixité sociale de la zone UMb ne sont pas rappelées dans le dossier de MDC n°2 du PLU. En l'état, selon l'article 4 du règlement, il serait donc toujours imposé pour cette zone au moins 65 % de logements sociaux répartis de la façon suivante 30 % de PLAI + 45 % de PLUS + 25 % de PLS.

Seules les règles modifiées de la zone UMb ont été présentées dans le rapport de présentation.
Il sera précisé que les règles en matière de mixité sociale sont bien maintenues.

Dans le PLH CAPG 2025-2030, le site orange (PEY8) est identifié comme un gisement potentiel de production de LS avec une programmation de 20 logements dont 20 LS, soit une opération 100 % sociale, ce qui est en contradiction avec le règlement de la zone UMb précitée.

Le rapport de présentation du PLU approuvé le 14 décembre 2017 présente en page 276 le potentiel de production de chacune des zones de mixités sociales instituées dans le PLU en vigueur. Pour la zone UMb, le potentiel est de 55 logements dont 36 LS.

La notice de présentation est très sommaire sur les motifs de l'évolution de cette zone UMb et n'apporte ni d'éléments sur le potentiel de production de LS après évolutions sur ce secteur, ni d'éléments concernant l'état d'avancement des réflexions sur ce site.

Or, si l'emprise évolue à la hausse, le dossier prévoit également l'inscription d'une protection sur une grande partie du terrément élargi, mais également des règles d'urbanisme à la baisse comme rappelées ci-dessous par comparaison au PLU en vigueur :

	Emprise au sol	Espaces perméables	Hauteur maximale
PLU en vigueur	45 % mini 50 % maxi	25 % sur l'unité foncière	12m
MDC2	20 % mini 40 % maxi	40 % à l'échelle de la zone	9m

Les objectifs de la modification de droit commun n°2 du PLU, définis dans l'arrêté n°AR2025_21 engageant la procédure, ne portent pas sur un ajustement les objectifs de production de logements sociaux dans la zone UMb (cf infra tableau comparatif).

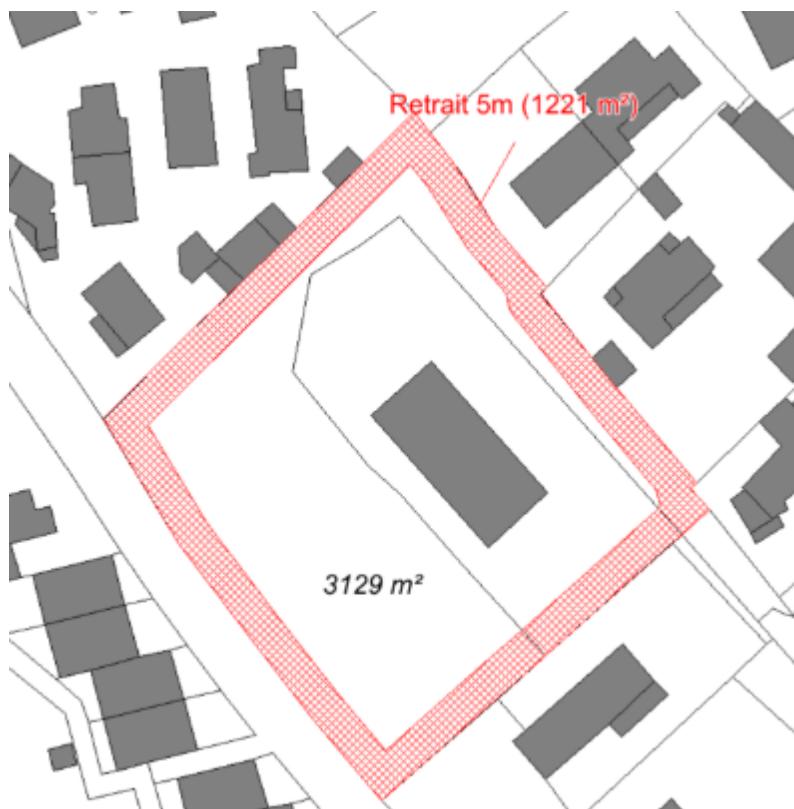
Pour rappel, le PLH CAPG 2025-2030 n'est actuellement pas opposable. La commune intégrera le document opposable dans le cadre la révision générale du PLU en cours (prescrite par délibération n°DEL2023-09 du 15 mars 2023).

- ➔ La notice de présentation n'explique pas l'incidence des évolutions sur le potentiel de production de LS inscrit au PLU en vigueur. Or, les règles qui évoluent substantiellement à la baisse et la mise en place d'un élément de protection sont de nature à obérer le potentiel de ces fonciers. En l'état du dossier, cette évolution du PLU viendrait donc réduire le potentiel d'un site en renouvellement urbain en mixité sociale du PLU dans un contexte d'essoufflement de la production de LS sur la commune.
- ➔ Le PLU est incohérent avec la programmation proposée sur ce site avec le PLH en cours de finalisation, notamment au regard du % de LS prévu dans le règlement écrit (au moins 65 %) contre 100 % au PLH.

L'incidence des évolutions sur la zone UMb sur le potentiel de production de LS sera ajoutée au rapport de présentation. Il est démontré ci-après que l'ajustement de la zone UMb n'impacte pas le potentiel de production de logements sociaux.

Le PLH arrêté propose une programmation de 20 logements sociaux sur la zone UMb. La modification de droit commun n°2 en prévoit un minimum de 55 logements dont 65% en logements sociaux, soit 36 (cf. infra). Les objectifs sont donc largement atteints sur la zone.

A noter que dans le PLU actuel avec les marges de reculs imposées dans le règlement (5m vis-à-vis des voies et emprises ouvertes au public et aux limites séparatives sauf pour les annexes de moins de 2,5m), 3129m² sont réellement mobilisables sur la zone.



PLU actuel	Superficie de la zone (= superficie de l'unité foncière)	Emprise au sol 45 % mini 50% maxi	Espaces perméables 25% de l'unité foncière	Hauteur min	Surface de plancher (Sdp) mini (4300*0,45*3)	Nb logts mini	Sdp par logement (5805/55)
	4 300 m ²	Entre 1 957 m ² et 2 175 m ²	1 087 m ²	9 m – R+2 (3 niveaux)	5 805 m ²	55	106 m ² / logement



Dans la modification de droit commun n°2 du PLU, 2358m² sont mobilisables sur la zone si l'on prend en compte le recul de 5m et la prescription paysagère.

Les 2358 m² sont suffisants pour créer 2190 m² d'emprise au sol permettant de créer environ 5900 m² de surface de plancher. Cela n'empêche donc pas la création des 55 logements prévus sur la zone. **Le potentiel de production est donc maintenu.**

MDC2 PLU	Superficie de la zone	Emprise au sol 20 % mini 40 % maxi	Espaces perméables 40 % de la zone	Hauteur max	Surface de plancher mini ($5474*0,20*3$)	Nb logts mini	Sdp par logement (3284/55)
	5 474 m ²	Entre 1 095 m ² et 2 190 m ²	2 190 ²	9 m – R+2 (3 niveaux)	3 284 m ²	55	60 m ² / logements

MDC2 PLU	Superficie de la zone	Emprise au sol 20 % mini 40 % maxi	Espaces perméables 40 % de la zone	Hauteur max	Surface de plancher maxi ($5474*0,40*3$)	Nb logts mini	Sdp par logement (5474/55)
	5 474 m ²	Entre 1 095 m ² et 2 190 m ²	2 190 ²	9 m – R+2 (3 niveaux)	6 569 m ²	55	100 m ² / logements

- La notice n'apporte aucun élément de nature à justifier l'agrandissement de cette zone, hormis la mise en place d'une protection : contexte, évolution du projet, motifs de cette évolution, etc.

Les justifications sur les motivations de l'agrandissement de la zone seront apportées au rapport de présentation. La commune a été sollicitée en juin 2024 par une agence immobilière chargée de la vente des parcelles AE n°349-388. La propriété, comportant une habitation, se situe entre un programme de 27 logements (R+3) en cours d'achèvement et la zone UMb. Face à cette configuration, il a été jugé opportun d'intégrer l'unité foncière à la zone UMb tout en préservant la pinède existante.

- La notice ne justifie pas l'intérêt écologique de la protection proposée, hormis la présentation de trois photos en page 12. Or, compte tenu des caractéristiques du site et de la végétation constatée sur photo aérienne, cette protection ne paraît pas justifiée.

Comme précisé dans le rapport de présentation, la prescription « Eléments paysagers et patrimoniaux – nature en ville » a été instaurée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui protège des éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et non écologique comme le permet l'article L151-23 qui n'a pas été mobilisé ici. **La justification sera complétée au regard de la volonté de la commune de protéger la nature en ville.** Cette protection présente des intérêts multiples :

- La mise en compatibilité avec le DOO du SCOT,
- La mise en œuvre du plan d'actions issu de l'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC)
- La valorisation d'une zone de biodiversité assurant une meilleure intégration d'un futur projet urbain dans le quartier.

II/ Sur le maintien de la Servitude d'Attente de Projet (SAP) Avenue des termes

La notice en page 7 indique qu'au regard de l'étude foncière menée dans le cadre de la révision générale (RG) du PLU, le site de la SAP Avenue des Termes, actuellement non bâti, nécessite d'être maintenu pour une durée de 5 ans à partir de l'application de la MDC1. Cette servitude de plus de 2 hectares (ha) arriverait donc à échéance le 8 mars 2027.

La révision générale du PLU a été engagée par la commune par délibération du 15 mars 2023. À ce jour, la commune n'a pas encore partagé aux personnes publiques associées (PPA) le diagnostic territorial ainsi que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Une approbation de la RG1 du PLU avant mars 2027 paraît ainsi peu probable.

La notice indique que ce sont des objectifs de modération de la consommation foncière qui justifient le maintien en SAP de ce secteur et que son devenir sera abordé dans le cadre de la démarche de RG du PLU.

La temporalité de la RG avec l'échéance du PAPAG n'est pas cohérente et pourrait permettre l'urbanisation de ce secteur.

- La RG du PLU porte donc sur ce territoire un enjeu fort, afin de garantir à votre territoire une mise en œuvre effective du SCoT et de participer au respect de ses objectifs en matière de consommation foncière.
- La commune par ailleurs devrait intégrer le cas échéant dans le cadre de cette procédure un élément graphique qui permettrait en cas de caducité de la SAP avant l'approbation du PLU de préserver le potentiel naturel de ce site, notamment au sud.

La révision générale du PLU est entamée et la commune travaille activement dessus. Elle pourrait être opposable avant la caducité du PAPAG. Si ce n'est pas le cas, le projet de révision générale sera assez avancé pour permettre à la commune d'opposer des sursis à statuer sur le secteur le cas échéant.

Concernant l'ajout de protection sur la zone, cela ne fait pas partie des objectifs poursuivis par la procédure de modification de droit commun n°2 (définis dans l'arrêté n°AR2025_21 engageant la procédure).

III/ sur la création de l'emplacement réservé (ER) n°12

La notice présente la création d'un ER au bénéfice de la commune.

- ➔ La matérialisation de l'ER sur l'extrait de plan en page 8 de la notice est illisible.

L'extrait sera modifié pour être plus lisible.

- ➔ En outre, les justifications présentées en dessous de cet extrait cartographique méritent d'être présentées en premier lieu pour comprendre l'origine de ce besoin.

Les justifications seront déplacées pour être placées avant l'extrait cartographique.

IV/ Sur la création de deux nouvelles servitudes d'attente de projet (SAP)

La MDC2 vise à mettre en place, au sein du PLU, deux nouvelles SAP au titre de l'article L.151-41-5^e du Code de l'urbanisme. La présentation dans le dossier est très sommaire et les extraits de plan de zonage ne permettent pas de localiser sur la commune les ténements concernés.

- ➔ Le dossier ne justifie pas la compatibilité de ce choix avec le PADD du PLU en vigueur.

La partie 2.4. Compatibilité avec le PADD justifie la compatibilité des modifications apportées au PLU avec le PADD en vigueur.

- ➔ La notice doit être complétée afin de permettre avec plus de facilité la localisation des secteurs concernés. La section avec les numéros de parcelles devrait pour ce faire être indiquée dans la notice.

Le rapport de présentation sera complété pour faciliter la localisation des secteurs concernés.

- ➔ La notice doit être complétée afin de mieux expliciter les motifs ayant conduit la commune à instaurer ces SAP.

Le rapport de présentation sera complété pour mieux justifier les motifs ayant conduit la commune à instaurer les PAPAG.

A travers l'instauration d'un nouveau PAPAG au droit de l'ex Impasse Lebon, la commune entend assurer une cohérence urbaine entre la ZAC Espace Lebon en cours de réalisation et l'ilot jouxtant cette dernière. Le parti d'aménagement de la ZAC se fondait sur la volonté d'étoffer le centre-ville pour créer une rupture avec la configuration actuelle de village-rue caractérisant les espaces urbains le long de la RD2562. Le zonage actuel (UA) est incompatible avec ce souhait de créer des aérations dans le tissu urbain existant et vieillissant. L'instauration d'un PAPAG, préalable à la réalisation d'une étude urbaine, est nécessaire pour s'assurer d'un projet d'aménagement cohérent.

L'autre PAPAG qui sera créé reflète également la volonté de la commune d'ajuster à terme le document d'urbanisme pour s'assurer du maintien des perspectives visuelles existantes et de proposer un tissu urbain plus ouvert, ce que ne permet pas le règlement de la zone actuel. Le PAPAG porte sur plusieurs unités foncières en mutation.

- ➔ Le délai de 5 ans de durée de la servitude est conditionné non pas à la date d'approbation de la MDC2 mais à son caractère exécutoire.

C'est à partir de la date d'approbation du PLU ou de la procédure d'évolution du document que le calcul du délai de validité du PAPAG est engagé. C'est également à compter de l'opposabilité du PLU qu'il s'applique aux tiers. L'approbation est le point de départ de la durée max de 5 ans (L. 151-41) et l'opposabilité le point de départ de l'application effective du

PAPAG. Cela a notamment été jugé (CAA de MARSEILLE, 5ème chambre, 13/03/2023, 21MA02225, Inédit au recueil Lebon) :

« Si, ainsi que le soutient la requérante, les documents graphiques du plan local d'urbanisme litigieux ne comportent pas, conformément aux dispositions précitées de l'article R. 151-32 du code de l'urbanisme, l'indication de la date à laquelle la servitude de constructibilité limitée affectant le secteur concerné par le PAPAG sera levée, il ressort des pièces du dossier, et notamment du rapport de présentation, que les auteurs du plan local d'urbanisme n'ont pas entendu déterminer une date autre que celle qui résulte, en application de l'article **L. 151-41 du code de l'urbanisme, de la durée maximale de cinq ans à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme**, durée qui est d'ailleurs mentionnée dans le règlement du PLU. Dans ces conditions, l'absence d'indication, sur les documents graphiques, de la date mettant fin à la servitude de constructibilité limitée n'a pas été de nature à entacher d'illégalité le plan local d'urbanisme litigieux ».

VI/ La démonstration de la compatibilité de la MDC n°2 du PLU avec les documents supra-communaux

Les articles L.131-4 à 7 du Code de l'urbanisme définissent les obligations de compatibilité et de prise en compte par les PLU par rapport aux documents supra-communaux. Toute procédure d'évolution du PLU doit ainsi procéder à cette démonstration.

Le territoire de la commune de Peymeinade étant couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 20 mai 2021 et exécutoire depuis le 4 août 2021, le PLU doit démontrer sa compatibilité avec ce SCoT opposable, et le cas échéant avec les documents supra-communaux qui ont été adoptés après l'approbation du SCoT (SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 et PGRI du Bassin Rhône Méditerranée 2022-2027).

À la lecture du dossier de MDC n°2 du PLU, il s'avère que cette démonstration de compatibilité avec les documents supra communaux est absente au sein de la notice de présentation, ce qui ne permet pas de confirmer que la MDC n°2 du PLU est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux susmentionnés, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

→ Au vu de ces éléments, cette partie doit être intégrée au dossier de MDC n°2 du PLU, afin d'assurer une démonstration claire et argumentée de la compatibilité du PLU modifié avec l'ensemble des documents supra-communaux qui s'imposent à lui, mentionnés supra.

Conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale « Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

La modification de droit commun n°2 du PLU de Peymeinade ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale c'est pour cela qu'aucune partie spécifique démontrant la compatibilité de la modification avec les documents, plans et programmes mentionnés ci-dessus (dont le SCoT fait partie) n'a été réalisée.

Toutefois, à la demande de la DDTM (demande également faite par le SCoT dans son avis), le rapport de présentation sera complété pour démontrer la compatibilité des modifications apportées avec les orientations du DOO et des autres documents supra-communaux.

Objectifs de la modification de droit commun n°2	Compatibilité avec les orientations du DOO	Compatibilité avec les orientations du PLH	Compatibilité avec les règles générales du SRADDET
Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Orientation 1B1 : Les engagements pris face à l'étalement urbain ➤ Orientation 1C2 : Mettre en œuvre les unités prioritaires de renouvellement urbain ➤ Orientation 2B4 : L'accompagnement des populations spécifiques ➤ 5 / Intégrer le concept de nature en ville pour compléter le réseau écologique et protéger la trame noire 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Améliorer les équilibres de peuplement au sein du parc locatif social ➤ Déployer l'accession sociale pérenne pour accompagner le parcours résidentiel des ménages locaux ; ➤ Accompagner la perte d'autonomie lié au handicap et/ou à l'âge 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Obj 35 : Conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la cohérence urbanisme-transport ➤ Obj 59 : Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits ➤ Obj 50 : Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire
Créer deux nouveaux PAPAG	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Orientation 1B1 : Les engagements pris face à l'étalement urbain ➤ Orientation 1C2 : Mettre en œuvre les unités prioritaires de renouvellement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Mener une intervention renforcée sur le centre-ville de Grasse et les centralités aux problématiques spécifiques (habitat dégradé / insalubre, précarité...) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Obj 36 : Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs par des stratégies intégrées
Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Orientation 1C2 : Mettre en œuvre les unités prioritaires de renouvellement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Améliorer les équilibres de peuplement au sein du parc locatif social ; 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Obj 35 : Conforter les centralités en privilégiant le renouvellement urbain et la

notamment de préserver une zone boisée existante sur le site	➤ 5 / Intégrer le concept de nature en ville pour compléter le réseau écologique et protéger la trame noire	➤ Déployer l'accession sociale pérenne pour accompagner le parcours résidentiel des ménages locaux ;	cohérence urbanisme-transport ➤ Obj 37 : Rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville
Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151- 19 du Code de l'Urbanisme	➤ Orientation 8C1 : Préserver les silhouettes architecturales traditionnelles, la qualité des centres historiques et le patrimoine bâti	➤ Non concerné	➤ Non concerné

Concernant le SCoT Ouest, la mise en compatibilité des PLU avec le SCoT est un enjeu majeur pour l'ensemble des communes membres du syndicat mixte chargé du SCoT afin de garantir sa mise en œuvre.

- À la lecture du dossier de MDC n°2, aucun sujet relatif à la mise en compatibilité du PLU de 2017 avec le SCoT approuvé n'y figure. Le dossier de MDC n°2 du PLU doit donc impérativement intégrer une analyse en ce sens, afin soit de justifier qu'aucune des incompatibilités qui auraient été constatées, le cas échéant, entre le PLU et le SCoT Ouest ne peut être traitée dans le cadre de cette procédure, soit d'y intégrer des sujets de mise en compatibilité répondant aux conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification.

Le rapport de présentation sera complété pour démontrer la compatibilité des modifications apportées avec les orientations du DOO

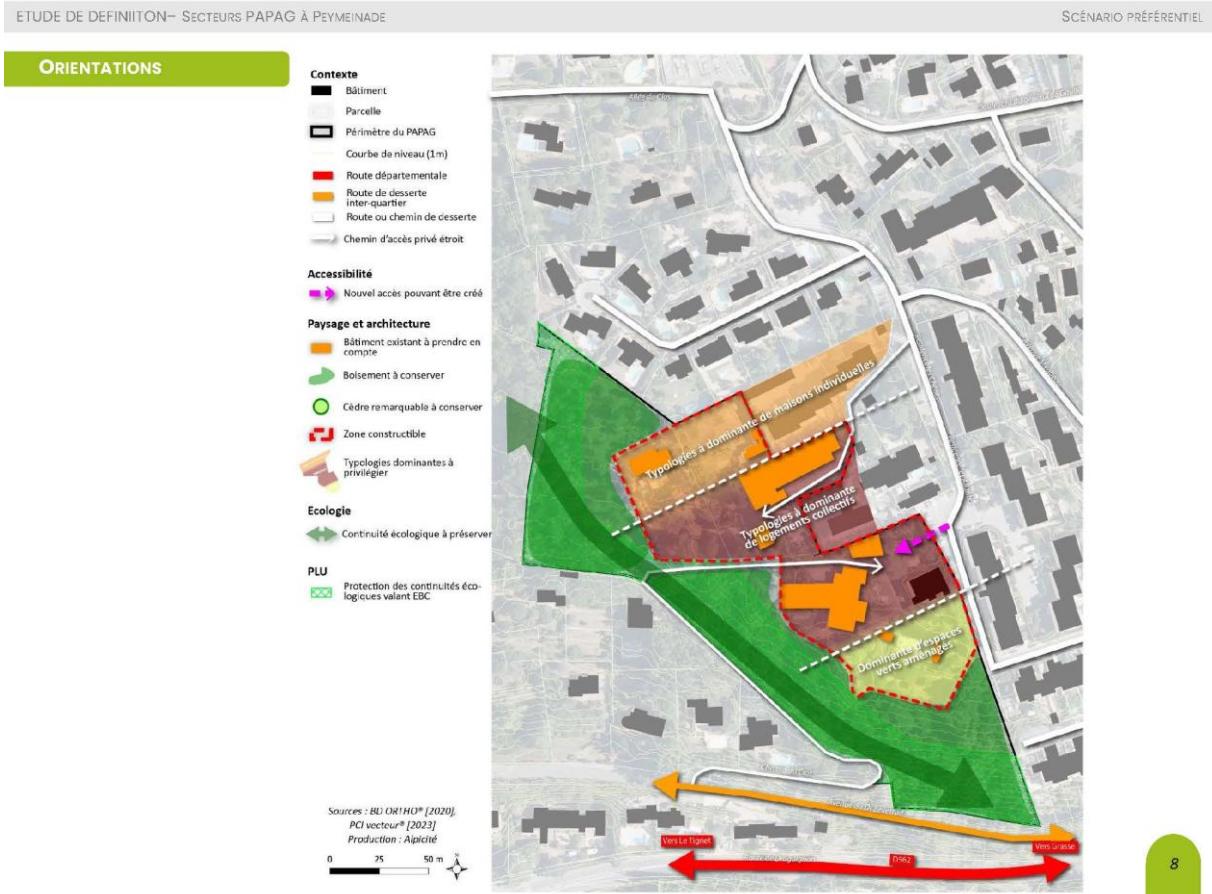
Concernant le PLH en particulier, le PLH de la CAPG 2017-2022 a été prorogé jusqu'à fin 2022. Depuis le 1^{er} janvier 2025, ce PLH est devenu caduc. Le PLH 2025-2030 est en cours de finalisation et a été arrêté le 03 avril 2025, puis le 26 juin 2025.

- Le SCoT Ouest intègre des objectifs de productions de logements, notamment sociaux au titre du PLH 2017-2022 devenu caduc. La démonstration de la compatibilité de la MDC n°2 du PLU avec le SCoT devra donc traiter ce sujet à travers le contenu du SCoT, mais également au titre du nouveau PLH 2025-2030 très avancé.
- La partie qui sera dédiée à la démonstration de la compatibilité de la MDC n°2 du PLU avec le PLH de la CAPG devra intégrer un bilan de la production passée de logements sur la commune, dont la production de logements sociaux, en lien avec le PLH caduc, ainsi que les éléments relatifs à la production de logements induite par la MDC n°2 du PLU en lien avec le PLH 2025-2030 en cours de finalisation.

Si le PLH 2025-2030 est rendu opposable avant l'approbation de la modification de droit commun n°2 (MDC2) du PLU, la démonstration de la compatibilité de la MDC2 avec le PLH sera démontée dans le rapport de présentation.

ANNEXES INFORMATIVES

Extraits de l'étude de définition urbaine secteurs PAPAG à PEYMEINADE - Missions d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage – réalisation Alpicité – 2025



LE PARTI-PRIS D'AMÉNAGEMENT

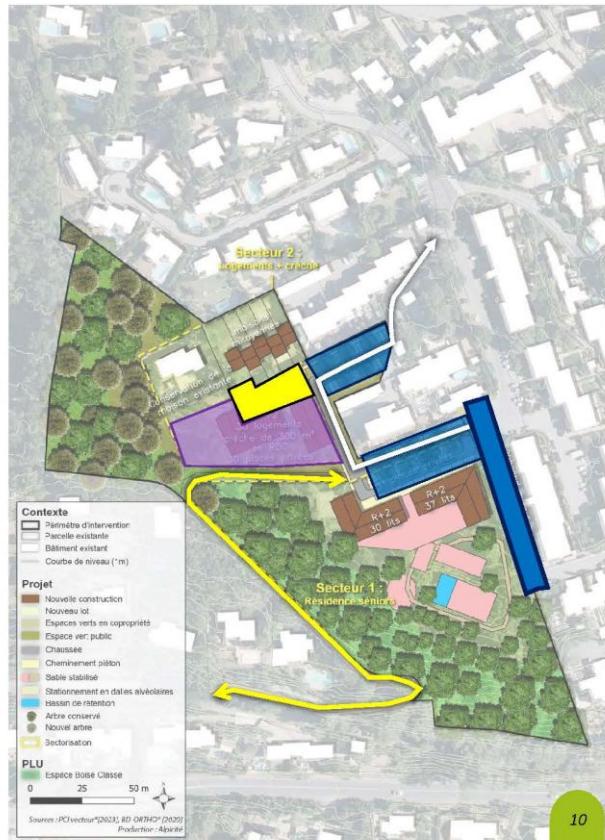
- Constructions sur le plateau haut déjà impacté par l'urbanisation :
 - Secteur 1 : Résidence pour 67 séniors, dont 21 logements sociaux ;
 - Secteur 2 :
 - 5 maisons en bande dans la continuité des maisons existantes ;
 - Conservation de la maison individuelle existante au nord ;
 - Des logements collectifs en R+2 comprenant 15 logements sociaux et 15 logements en accession libre ;
 - Une crèche au RDC des logements collectifs (environ 30 enfants).
- Maintien des boisements remarquables et valorisation des terrasses déjà impactées en espace vert pour la résidence séniors.



9

ACCESSEURITÉ

- Possibilité de bouclage (ou voie en impasse selon la faisabilité technique) :
- Des stationnements collectifs et/ou privés internes à la zone :
 - Une trentaine de places en copropriété le long des voies d'accès :
 - Une trentaine de places privées pour le secteur 1 ;
 - Une quarantaine de places privées pour le secteur 2 ;
 - 1 place pour 2 logements séniors ;
 - 1,5 place par logement social ;
 - 2 places par logements en accession libre ;
 - 1 place pour 50 m² pour la crèche.
- Une trentaine de places publiques ;
- Maintien de l'accès existant au sud pour les déplacements piétons (pas de réhabilitation de l'ancien chemin abandonné) ;
- Une place collective autour de laquelle s'organisent les maisons et les logements collectifs.



10

ETUDE DE DEFINITION- SECTEURS PAPAG À PEYMEINADE

SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL

PAYSAGE

- Maintien des coteaux boisés ;
- Réhabilitation des terrasses existantes autour de la maison existante : espaces de promenade pour la résidence seniors ;
- Construction sur les terrasses déjà impactées par l'urbanisation ;
- Des hauteurs en R+2 au sud et des hauteurs moins importantes à l'arrière en interface avec les lotissements existants.



- Un débroussaillage des boisements sera exigé pour limiter la propagation du feu.



ETUDE DE DEFINITION- SECTEURS PAPAG À PEYMEINADE

SCÉNARIO PRÉFÉRENTIEL

PAYSAGE

Conservation de la maison existante

Logements collectifs avec crèche en RDC

Maisons en bande

Coteaux boisés préservés

Résidence séniors

Espaces de promenade



