

DEL2025_062



MAIRIE DE PEYMEINADE

EXTRAIT
du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 26 novembre 2025
19H00

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	25

OBJET : Modification de droit commun n°2 du PLU : décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale suite à l'avis conforme de l'autorité environnementale

Le Conseil Municipal de la commune de Peymeinade, dûment convoqué le 19 novembre 2025, s'est réuni le mercredi 26 novembre 2025 à 19 heures 00 en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE, Maire.

PRÉSENTS : M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - Mme Catherine SEGUIN - M. Marc BAZALGETTE - M. Michel DISSAUX - Mme Aleth CORCIN - M. Pierre FAURET - - M. Jean-Luc FRANÇOIS - M. Christian PERTICI - M. Emmanuel REDA - M. Gilles CHIAPELLI - Mme Fabienne WALLON - M. Pierre-François DERACHE - Mme Mireille JEUDY - - Mme Sophie PERCHERON - Mme Patricia DI SANTO - M. Joseph MATTIOLI - M. Eric VIDAL - M. Didier MOUTTÉ - Mme Audrey MOUTTÉ.

ABSENTS EXCUSES SANS POUVOIR : Mme Huguette LACROIX - M. Jean-Michel BATTESTI - M. Yann GAMAIN - Mme Laetitia INNOCENTI.

ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR : Mme Catherine LE ROLLE - Mme Andrée MARCKERT - Mme Evelyne HIRELLE - M. Christian LEBEGUE - Mme Odile DESPLANQUES - Mme Clarisse PIERRE.

POUVOIRS DE : Mme Catherine LE ROLLE à Madame Aleth CORCIN - - Mme Andrée MARCKERT à M. Michel DISSAUX - Mme Evelyne HIRELLE à Mme Catherine SEGUIN - M. Christian LEBEGUE à M. Gilles CHIAPELLI - Mme Odile DESPLANQUES à M. Pierre FAURET - Mme Clarisse PIERRE à M. Marc BAZALGETTE.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Pierre-François DERACHE.

DOMAINE / THEME : URBANISME**RAPPORTEUR : Jean-Luc FRANÇOIS****SYNTHÈSE**

La Commune a prescrit une modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'adapter le document d'urbanisme dans l'attente de la finalisation de la révision générale de ce dernier.

Dans ce cadre, elle a transmis pour avis un dossier d'examen au cas par cas à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). Au vu du projet, l'autorité environnementale a confirmé que la modification de droit commun n°2 du PLU n'est pas soumise à l'évaluation environnementale.

Néanmoins, conformément aux articles R104-33 et R104-36 du Code de l'urbanisme, il appartient à la Commune de prendre la décision de réaliser ou non une évaluation environnementale selon la réponse formulée par l'Autorité Environnementale.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal de prendre acte de l'avis conforme de la MRAe précisant que le dossier de modification de droit commun n°2 du PLU ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale et de décider de ne pas procéder à l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU.

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L122-4 à L122-11, R122-17 et R122-23 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-36, L153-37, L153-40, L153-41 à L153-44, R104-33 et R104-36 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2017-064, en date du 14 décembre 2017, approuvant le PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2021-075, en date du 20 octobre 2021, approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2022-005, en date du 09 mars 2022, approuvant la modification de droit commun n°1 du PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2024-007, en date du 21 février 2024, approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

Vu l'arrêté n°AR2025-21, en date du 7 juillet 2025, engageant la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU ;

Vu l'avis conforme n°004992/KK AC PLU, en date du 22 octobre 2025 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale après examen au cas par cas, concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de la modification de droit commun n°2 du PLU.

Monsieur Jean-Luc FRANÇOIS expose au Conseil Municipal :

Considérant que par délibération n°DEL2023-029 du 15 mars 2023, le Conseil Municipal a engagé la révision générale du PLU et que cette procédure longue est en cours de réalisation ;

Considérant que la Commune souhaite aujourd'hui apporter des modifications au PLU dans les meilleurs délais sans attendre la fin de la révision générale du PLU pour les appliquer ;

Considérant pour cela que la Commune a fait le choix de procéder par arrêté n°AR2025_21 du 7 juillet 2025 à la modification de droit commun n°2 du PLU, procédure plus courte que la révision générale ;

Considérant que les objectifs de ladite modification 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 maîtrisé 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 (terrain ex France-Télécom – Impasse Mirabeau) en 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.

Considérant que la modification de droit commun n°2 du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;

Considérant que les incidences du dossier sur les différentes composantes de l'environnement, présentées ci-dessous, ont été analysées par l'Autorité environnementale dans le cadre d'un examen dit au cas par cas :

INCIDENCES ECOLOGIQUES

- La servitude de PAPAG a été supprimée, le secteur a fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de la création d'un secteur spécifique UBb. La protection paysagère existante est maintenue et l'OAP permet de conserver l'espace boisé en lisière de zone. Ces espaces boisés contribuent à la Trame Verte et Bleue (TVB) et plus particulièrement à la protection des continuités écologiques ;
 - 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'incidence écologique (les PAPAG ont notamment été délimités sur des secteurs 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 positives sur l'écologie.

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). 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'incidence sur les risques naturels.

INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

- 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 ;
- 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.

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

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'incidence sur les espaces agricoles

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.

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

INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

La servitude de PAPAG a été levée sur le secteur situé à l'Ouest du Village Neuf 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 été automatiquement supprimée. La zone classée en UB aurait donc été à nouveau 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 et validée par les services de l'Etat sera annexée au rapport de présentation de la modification de droit commun n°2.

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

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 règlementation 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 sur l'ancien PAPAG situé à l'Ouest du Village Neuf permet la constructibilité uniquement sur les zones déjà artificialisées. La protection paysagère et patrimoniale est maintenue préservant les espaces de nature.

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

Considérant que l'avis conforme de la MRAe n°004992/KK AC PLU du 22/10/2025 conclut à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

Considérant qu'à réception de cet avis et conformément aux articles R104-33 et R104-36 du Code de l'urbanisme, une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale par le Conseil Municipal, en tant qu'organe délibérant, doit être prise.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal de prendre acte de l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) précisant que le dossier de modification de droit commun n°2 du PLU ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale et de décider de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- **DE PRENDRE ACTE** de l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) précisant que le dossier de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;
- **DE NE PAS REALISER** d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

VOTE :

POUR : 19

M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - Mme Catherine SEGUIN (2) - M. Marc BAZALGETTE (2) - M. Michel DISSAUX (2) - Mme Aleth CORCIN (2) - M. Pierre FAURET (2) - M. Jean-Luc FRANÇOIS - M. Christian PERTICI - M. Emmanuel REDA - M. Gilles CHIAPELLI (2) - Mme Fabienne WALLON - M. Pierre-François DERACHE - Mme Mireille JEUDY.

CONTRE : 6

Mme Sophie PERCHERON - Mme Patricia DI SANTO - M. Joseph MATTIOLI - M. Eric VIDAL - M. Didier MOUTTÉ - Mme Audrey MOUTTÉ.

Le Maire,
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE



Le Secrétaire de séance,
Pierre-François DERACHE

