

U
u-

Courrier arrivé le :	Pour réponse	Pour info
27 10 25		✓
MAIRE		✓
DGS		✓
PM		Monsieur Philippe SAINTE-ROSE
COMMUNICATION		FANCHINE
VASET		Maire
DAU	1820	Maire de Peymeinade
DST		11 Boulevard Général de Gaulle
DVCE		CS 35100
DE		06531 PEYMEINADE CEDEX
DS		
DCAG		
DAF		
DRH		Grasse, le 20 octobre 2025
ELUS		JP

Références dossier :

Direction Générale Adjointe
Aménagement et Cadre de Vie
JV/NC/MT/ 2025D/02818

Objet : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Avis sur les documents au titre des Personnes Publiques Associées

Monsieur le Maire,

Philippe

Par courrier en date du 27 août 2025, reçu par mes services le 29 août 2025, vous saisissez la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), sur la Modification n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Commune de l'Ouest grassois, Peymeinade constitue un pôle de vie structurant de l'intercommunalité. Son positionnement, son dynamisme et son attractivité, notamment résidentielle, sont à préserver tout en considérant les différentes contraintes physiques et environnementales en présence ; autant d'enjeux à considérer en matière de développement et d'aménagement du territoire.

Aussi, j'ai demandé à mes services d'analyser votre document d'urbanisme avec la plus grande attention. Il en ressort les observations développées ci-après.

La procédure de Modification n°2 du PLU porte sur des évolutions d'ordre réglementaire, tant écrites que graphiques, dans l'objectif :

- De supprimer le Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) instauré à l'Ouest du Village Neuf dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU, et permettre l'aménagement du secteur au travers d'une opération de renouvellement urbain ;
- De créer deux nouveaux périmètres de PAPAG en cœur de ville pour permettre à la commune d'engager les réflexions en vue de programmer d'autres opérations de renouvellement urbain ;
- D'adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMB permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site ;
- De compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- De corriger d'éventuelles erreurs matérielles ou permettre d'éventuelles mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions aux références

législatives et réglementaires selon les dernières évolutions du Code de l'urbanisme ;

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.

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.

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 ;
- 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 ;
- 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 ;

- 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.

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.

Aussi, au regard des éléments déclinés ci-dessus, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse émet un **avis favorable** assorti de quelques observations au dossier de la Modification n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,

Jérôme VIAUD
Maire de Grasse
Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes

