

Ref : courrier du 27 août 2025

Nice, le 04 NOV. 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

143 25

à

Monsieur le Maire
Mairie de Peymeinade
11 Bd du Général de Gaulle
06530 Peymeinade

LRAR n° 2C-192719 5795 4

Objet : Modification de droit commun (MDC) n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peymeinade – Saisine des personnes publiques associées (PPA) : avis de l'État.

PJ : Annexe technique détaillée

Par courrier en date du 27 août 2025, reçu le 28 août, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification de droit commun (MDC) n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Peymeinade.

Cette procédure vise principalement à lever la servitude d'attente de projet (SAP) Village Neuf qui figure au PLU actuel au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'urbanisme, afin d'y substituer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle et de classer en zone UBB le site de projet. Cette procédure est également l'occasion pour la commune d'instaurer deux nouvelles SAP, d'adapter le périmètre d'une zone de mixité sociale (UMB), et de procéder à quelques ajustements mineurs du PLU.

Après analyse du dossier notifié, j'émet 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'Etat 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.

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.

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.

En conclusion, je vous invite à revoir significativement le contenu du dossier de MDC n°2 du PLU à l'issue de l'enquête publique, au regard des observations formulées dans le présent avis et dans l'annexe technique qui devront par ailleurs être joints au dossier d'enquête publique.

Enfin, je tiens à souligner que la mise en compatibilité des PLU avec le SCoT Ouest est un enjeu majeur pour l'ensemble des communes membres du syndicat mixte chargé du SCoT, afin d'en garantir sa mise en œuvre concrète. L'aboutissement de la révision générale du PLU, prescrite le 15 mars 2023, revêt à ce titre un fort enjeu pour votre territoire.

Mes services, en particulier le service aménagement urbanisme et paysage de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), se tiennent à votre disposition pour échanger dans la phase de mise au point du dossier avant son approbation, afin de poursuivre leur accompagnement et vous aider dans la prise en compte du présent avis.

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4942



Laurent HOTTAUX

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Grasse
Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**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.

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.

I/ 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.
- ➔ 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.

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 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.

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

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.

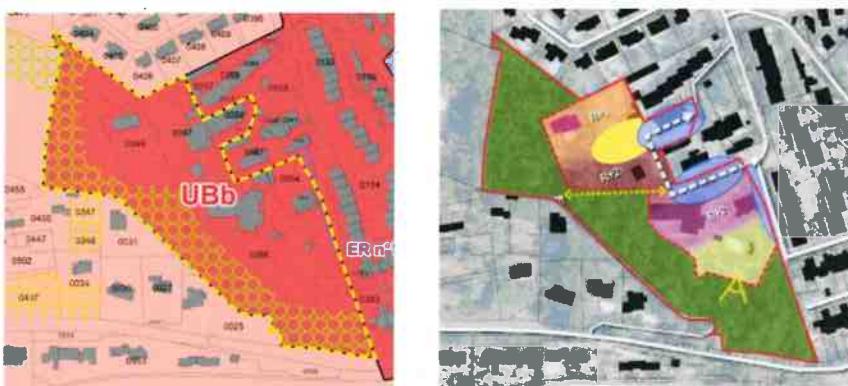
Si la mention en page 31 de la notice vise à répondre aux dispositions prévues à l'article 4 de la zone UB, elle mérite d'être mieux formulée et explicitée : pour quels motifs il est fait mention d'ouverture à l'urbanisation, quelle définition est prévue pour une opération d'aménagement d'ensemble, etc.

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.

- 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.
- 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.



- 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.
- 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).

- ◆ 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.
- **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 PLA + 45 % de PLUS + 25 % de PLS.

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 tènement 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 |

- ➔ 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.
- ➔ 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.
- ➔ 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.

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 tènement 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.

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.

- ➔ 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.

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° 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 tènements concernés.

- ➔ Le dossier ne justifie pas la compatibilité de ce choix avec le PADD du PLU 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.
- ➔ La notice doit être complétée afin de mieux expliciter les motifs ayant conduit la commune à instaurer ces SAP.
- ➔ 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.

V/ 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.

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.

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.
