

18/12/25 observation mail M3

**Marianne CACCIA**

---

**De:** Collectif Arbres et Nature à Peymeinade <arbresdepeymeinade@gmail.com>  
**Envoyé:** jeudi 18 décembre 2025 22:18  
**À:** Urbanisme  
**Objet:** Enquête publique – MDC n°2 du PLU de Peymeinade – Contribution  
**Pièces jointes:** Contribution\_enquete\_publique\_MDC2\_PLU\_Peymeinade by anp - Copy.pdf

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint notre contribution dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du PLU de la commune de Peymeinade, à l'attention du commissaire enquêteur.

Merci de bien vouloir confirmer la bonne réception de ce mail.

Cordialement,

Pour le collectif Arbres et Nature à Peymeinade

Nathalie Kurotschka



## **Contribution à l'enquête publique Modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Peymeinade**

À l'attention du commissaire enquêteur

### **I. Introduction**

La présente contribution s'inscrit dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Peymeinade.

Sans remettre en cause le principe de l'évolution du document d'urbanisme ni les objectifs généraux poursuivis en matière de logement et de renouvellement urbain, la présente observation vise à attirer l'attention sur plusieurs points de fond relatifs à la procédure retenue, à l'appréciation des incidences environnementales et sanitaires, ainsi qu'à la cohérence globale des choix d'aménagement opérés.

Les observations formulées reposent sur l'examen des pièces du dossier soumis à enquête, des avis des services de l'État, ainsi que sur l'analyse des opérations d'aménagement récentes intervenues sur le territoire communal. Elles ont pour objet de contribuer utilement à l'information du public et du commissaire enquêteur, en mettant en évidence des éléments susceptibles d'appeler des compléments d'analyse ou une réévaluation de certaines orientations.

Elles sont structurées autour de plusieurs axes : la question des dispenses d'évaluation environnementale et de l'appréciation fragmentée des effets cumulés, l'enjeu sanitaire lié au risque radon, la portée réelle des protections environnementales et patrimoniales affichées, l'adéquation du projet au site concerné, ainsi que l'existence d'un scénario alternatif proportionné permettant de répondre aux objectifs affichés sans recourir à une opération de grande ampleur.

### **II. Une procédure fondée sur des dispenses répétées et une information fragmentée**

La modification de droit commun n°2 du PLU de Peymeinade s'inscrit dans une continuité de procédures d'évolution du document d'urbanisme et de projets opérationnels qui, pris isolément, ont fait l'objet de décisions successives de dispense d'évaluation environnementale. Toutefois, l'examen de l'ensemble des opérations concernées révèle une fragmentation méthodique de l'analyse, empêchant toute appréciation globale des effets cumulés sur le territoire communal.

Les secteurs dits de ZAC Lebon, Boutiny et désormais OAP3 – Village Neuf sont présentés comme des opérations distinctes, alors même qu'ils s'inscrivent dans une même centralité, partagent des caractéristiques similaires (densification, terrassements, proximité de l'habitat existant) et participent d'une stratégie cohérente de renouvellement urbain conduite sur plusieurs années.

Cette continuité territoriale et fonctionnelle n'est toutefois jamais appréhendée comme telle dans les analyses produites.

Chaque étape est ainsi examinée séparément, sur la base d'un raisonnement au cas par cas, reposant largement sur des auto-évaluations communales et sur des références à un socle d'analyse initial datant de 2017, antérieur à plusieurs évolutions majeures du cadre réglementaire et des connaissances environnementales et sanitaires.

La mention, dans certains documents, d'une « actualisation » intervenue en 2022 ne s'accompagne d'aucune analyse identifiable permettant d'en apprécier le contenu, la portée ou la méthodologie.

Cette approche a pour effet de neutraliser artificiellement la notion d'effets cumulés, pourtant centrale dans l'appréciation des incidences environnementales et sanitaires. En isolant chaque projet ou chaque modification, la procédure évite de confronter les choix d'aménagement à leurs impacts réels à l'échelle de la centralité concernée et du territoire communal.

Il en résulte une situation dans laquelle la conclusion récurrente d'« absence d'incidences notables » repose non sur une démonstration globale et actualisée, mais sur une addition de dispenses partielles, chacune fondée sur une information fragmentée et un périmètre volontairement restreint.

Le respect du cadre déclaratif de l'examen au cas par cas ne préjuge pas de la suffisance de l'analyse environnementale réalisée.

En l'absence d'une approche globale et cumulative, cette procédure conduit à une appréciation fragmentée des incidences, incompatible avec la réalité territoriale des opérations projetées.

Cette limite est particulièrement manifeste dans un contexte marqué par la continuité spatiale et fonctionnelle des projets engagés sur un même secteur. »

➔ **Voir Addendum 2 – Dispenses d'évaluation, saucissonnage des opérations et absence d'analyse des effets cumulés.**

### **III. Un enjeu sanitaire objectivable non évalué : le risque radon**

La commune de Peymeinade est classée en zone 3 à potentiel radon significatif, conformément à la cartographie nationale établie par les autorités sanitaires de l'État. Cette classification, fondée sur des données géologiques et sanitaires consolidées, est intervenue postérieurement à l'approbation du PLU en 2017 et concerne l'ensemble du territoire communal.

Or, l'examen du dossier de modification de droit commun n°2 du PLU, des documents d'auto-évaluation produits par la commune, ainsi que de la procédure d'examen au cas par cas, ne permet pas d'identifier la moindre analyse spécifique de cet enjeu sanitaire, ni la prise en compte de ses implications dans les choix d'urbanisation projetés.

Cette absence est d'autant plus notable que les opérations concernées s'inscrivent dans une logique de renouvellement urbain dense, impliquant des terrassements importants, une modification des sols et une proximité immédiate avec des habitations existantes, autant de facteurs reconnus comme susceptibles d'influencer l'exposition au radon et les conditions d'information et de protection des populations.

Dans ces conditions, la conclusion selon laquelle la modification de droit commun n°2 du PLU ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine ne repose pas sur une appréciation complète des enjeux sanitaires identifiés à l'échelle communale.

L'absence d'évaluation spécifique du risque radon apparaît ainsi comme une conséquence directe du recours à la dispense d'évaluation environnementale, qui a privé la procédure d'une analyse pourtant requise au regard des connaissances actuelles.

➔ **Voir Addendum 1 – Risque radon : cadre réglementaire, chronologie et absence de prise en compte.**

### **IV. Protections environnementales et patrimoniales affichées : portée réelle et cohérence territoriale**

La modification de droit commun n°2 du PLU met en avant plusieurs mesures présentées comme renforçant la protection de l'environnement, des paysages et du patrimoine. Toutefois, l'examen des dispositifs effectivement mobilisés révèle un décalage significatif entre l'affichage des intentions et la portée juridique réelle des protections instaurées, tant sur le plan environnemental que patrimonial.

Sur le plan environnemental, les protections mises en place dans les secteurs concernés relèvent principalement de dispositifs de type « éléments paysagers », dont la valeur normative demeure limitée. Ces mesures ne sauraient être assimilées à un classement en Espace Boisé Classé (EBC) au sens du Code de l'urbanisme et n'offrent pas les garanties de pérennité associées à ce

régime. Elles n'interdisent ni les défrichements, ni les aménagements lourds, et reposent largement sur des appréciations discrétionnaires.

Cette logique se retrouve dans plusieurs secteurs situés à proximité immédiate de l'OAP n°3, où la commune met en avant la « préservation » d'éléments végétalisés sans que ces derniers ne bénéficient d'une protection globale et cohérente à l'échelle des continuités écologiques existantes. Les périmètres retenus apparaissent partiels et fragmentés, contribuant à une confusion entre protection effective et protection d'affichage, susceptible d'induire en erreur quant à la portée environnementale réelle des choix opérés.

Des constats analogues peuvent être formulés en matière de patrimoine bâti et de paysages urbains, où des protections ponctuelles sont introduites sans vision d'ensemble sur des secteurs historiquement cohérents. Cette approche fragmentée limite la capacité du document à assurer une véritable préservation des centralités anciennes et de leur environnement immédiat.

Les mesures mises en avant reposent principalement sur des protections à valeur normative limitée, sans garantir une préservation effective et cohérente des milieux concernés. Cette approche soulève des interrogations quant à la sincérité et à l'effectivité des protections annoncées, d'autant plus qu'elle s'inscrit dans un contexte d'opérations d'aménagement récentes dont les engagements de préservation n'ont pas toujours été suivis d'effets concrets.

➔ **Voir Addendum 4 – Analyse juridique et cartographique des protections environnementales, paysagères et patrimoniales.**

La portée réelle de ces choix, au regard de la nature de la procédure retenue et de leurs effets sur la structure du document d'urbanisme, est analysée plus en détail en **Addendum 8**.

## **V. Inadéquation du projet au site et inefficacité au regard des objectifs affichés**

La modification de droit commun n°2 du PLU accompagne des choix d'aménagement qui apparaissent peu adaptés aux caractéristiques physiques, urbaines et paysagères du site concerné, tout en se révélant inefficaces au regard des objectifs de production de logements sociaux et de mixité affichés par la commune.

Sur le plan urbain et paysager, le secteur visé par l'OAP n°3 s'inscrit dans un environnement marqué par une topographie de plateau et de lisière, bordée de zones boisées et entourée majoritairement de tissus résidentiels de faible hauteur.

Dans ce contexte, les gabarits autorisés et la densité projetée introduisent une rupture d'échelle avec les constructions existantes, accentuée par la position dominante du site et par la visibilité accrue des volumes bâtis depuis les secteurs environnants.

La référence ponctuelle à des constructions plus élevées, isolées et récentes, ne saurait à elle seule fonder une cohérence d'ensemble, dès lors que ces bâtiments constituent des exceptions et non la structure dominante du tissu urbain local.

La commune met en avant **la présence d'un Espace Boisé Classé en lisière sud** du secteur OAP n°3 comme garant de la préservation de l'environnement du site.

Or, les documents du projet reconnaissent eux-mêmes que cette protection ne couvre qu'une partie du boisement existant, et que la préservation envisagée porte sur « la majorité » des éléments naturels, formulation qui admet implicitement des suppressions significatives.

La référence à un EBC partiel ne saurait ainsi être assimilée à la protection de l'ensemble du milieu boisé concerné, ni suffire à caractériser une absence d'incidences environnementales.

Au-delà des considérations paysagères, l'approche retenue interroge également son efficacité réelle au regard des objectifs de logement social.

L'avis défavorable rendu par les services de l'État souligne explicitement que les évolutions envisagées dans le cadre de la MDC n°2 ne sont pas de nature à inverser la dynamique insuffisante de production de logements sociaux sur la commune, et qu'elles demeurent en deçà des engagements pris dans le cadre du contrat de mixité sociale et du Programme local de l'habitat en cours d'élaboration.

Ainsi, le recours à des opérations de densification importantes dans des secteurs contraints apparaît conduire à un double échec :

- d'une part, une altération significative du cadre urbain et paysager, en décalage avec les caractéristiques du site ;
- d'autre part, une production de logements sociaux insuffisante, qui ne permet ni de répondre durablement aux obligations réglementaires, ni de justifier les impacts générés.

Cette situation met en évidence les limites structurelles de l'approche retenue, fondée sur des projets de grande ampleur dans des secteurs inadaptés, sans démonstration de leur capacité à atteindre les objectifs poursuivis.

Elle invite, au contraire, à envisager des scénarios plus proportionnés, mieux articulés avec l'existant et susceptibles de répondre de manière plus efficace et plus cohérente aux enjeux de mixité sociale, de sobriété foncière et de qualité urbaine.

Par ailleurs, le degré de précision et d'encadrement de l'OAP n°3 (programmation, gabarits, organisation spatiale, équipements) rapproche cette orientation d'un outil opérationnel de type projet d'aménagement, dépassant la simple définition d'orientations générales.

Cette situation interroge la cohérence entre la portée réelle du projet présenté et la qualification procédurale retenue, au regard des garanties attendues en matière d'évaluation, de concertation et d'appréciation globale des impacts.

→ **Voir Addendum 5 – Inadéquation du projet OAP n°3 au site et inefficacité au regard des objectifs de mixité (avis DDTM)**

## **VI. Existence d'un scénario alternatif cohérent et proportionné**

Les insuffisances relevées dans le projet porté par la modification de droit commun n°2 du PLU ne traduisent pas une absence de solutions alternatives, mais au contraire le choix d'une option disproportionnée, alors que des scénarios plus sobres et plus efficaces sont envisageables à l'échelle du secteur concerné.

Le site de l'OAP n°3 et ses abords immédiats disposent déjà d'un bâti existant significatif, aujourd'hui partiellement ou totalement sous-utilisé, ainsi que d'emprises artificialisées permettant une recomposition urbaine sans extension inutile de l'empreinte bâtie. Une approche fondée sur la réutilisation et l'adaptation de ces structures permettrait de répondre aux objectifs de logement social et de mixité, tout en limitant les impacts environnementaux, paysagers et sanitaires associés à des opérations de grande ampleur.

Un scénario alternatif fondé sur :

- la réhabilitation ou la reconversion de bâtiments existants,
- une densité modérée et compatible avec le tissu environnant,
- l'intégration de logements sociaux en nombre ciblé mais effectif, notamment sous forme de petites unités ou de résidence adaptée aux publics seniors,
- et une organisation des stationnements et des accès reposant sur des solutions sobres et peu artificialisantes,

apparaît en mesure de satisfaire les engagements communaux en matière de logement social, sans générer les ruptures d'échelle, les atteintes au cadre de vie et les incertitudes environnementales identifiées dans le projet actuel.

Une telle approche présenterait en outre l'avantage de restaurer la cohérence entre les objectifs affichés du PLU, les orientations du PADD et les réalisations concrètes observables, en privilégiant une urbanisation progressive, contextualisée et respectueuse des caractéristiques du site et de son environnement immédiat.

L'existence de scénarios alternatifs proportionnés n'implique ni leur adoption immédiate, ni une définition exhaustive de leurs modalités opérationnelles ou financières.

Elle met en évidence, en revanche, que les choix actuellement retenus ne constituent pas l'unique voie possible pour atteindre les objectifs affichés, et que l'absence d'examen comparatif prive la décision publique d'une appréciation éclairée des coûts, des bénéfices et



des impacts associés à chaque option.

➔ **Voir Addendum 6 – Scénario alternatif pour le secteur central : principes, faisabilité et bénéfices.**

## VII. Conclusion et demandes

L'examen de la modification de droit commun n°2 du PLU met en évidence une fragilité structurelle de la démarche retenue, tenant moins à tel ou tel projet pris isolément qu'à la méthode d'élaboration et d'appréciation des choix d'aménagement.

Le recours répété à des dispenses d'évaluation environnementale, fondées sur une analyse fragmentée et sur des périmètres volontairement restreints, a empêché toute appréciation globale et actualisée des effets cumulés des opérations engagées ou projetées sur une même centralité urbaine. Cette approche a conduit à écarter de l'analyse des enjeux pourtant objectivables, notamment en matière de santé humaine (risque radon), d'environnement, de paysages et de cohérence urbaine.

Les dispositifs de protection mis en avant dans le cadre de la modification apparaissent, pour une large part, d'une portée juridique limitée et insuffisants pour garantir la préservation effective des milieux naturels, des continuités écologiques et du patrimoine urbain existant. Le décalage constaté entre l'affichage des intentions et la réalité des protections proposées fragilise la crédibilité de l'évaluation portée par le dossier.

Par ailleurs, les choix d'aménagement retenus se révèlent peu adaptés aux caractéristiques du site, tant au regard de sa topographie, de son environnement bâti et paysager, que de leur efficacité réelle au regard des objectifs affichés de production de logements sociaux, comme l'a relevé l'avis défavorable des services de l'État. L'ampleur des impacts générés ne trouve ainsi pas de justification convaincante dans les résultats attendus.

À l'inverse, l'existence de scénarios alternatifs plus proportionnés, fondés sur la réutilisation de l'existant, une densité maîtrisée et une meilleure insertion dans le tissu urbain, démontre que les choix actuellement retenus ne constituent pas l'unique voie possible pour répondre aux engagements communaux.

L'évocation de ces alternatives n'implique ni leur adoption immédiate, ni une définition exhaustive de leurs modalités opérationnelles ou financières ; elle met en évidence la nécessité d'un examen comparatif réel, aujourd'hui absent, des options envisageables et de leurs impacts respectifs.

Dans ces conditions, il est demandé que la modification de droit commun n°2 du PLU fasse l'objet :

- d'une réévaluation approfondie de ses incidences environnementales et sanitaires, tenant compte des effets cumulés des opérations sur la centralité concernée ;
- d'une clarification de la portée réelle des protections environnementales et patrimoniales affichées, au regard des dispositifs effectivement mobilisés ;
- d'une mise en cohérence des choix d'aménagement avec les objectifs de mixité sociale, à la lumière des constats formulés par les services de l'État ;
- et, plus largement, d'une reconsidération du projet, dans un cadre procédural permettant une appréciation globale, actualisée et éclairée des enjeux.

### ***Compléments nécessaires à la cohérence du document d'urbanisme***

La modification de droit commun n°2 intervient dans un contexte où plusieurs évolutions récentes du PLU ont déjà introduit des dérogations larges et peu encadrées, notamment au titre de l'architecture dite « contemporaine » ou des constructions d'intérêt public, dont la portée cumulative tend à fragiliser la lisibilité et la cohérence du règlement.

De même, les protections paysagères et patrimoniales existantes apparaissent sélectives et inégalement réparties, la prise en compte de certains éléments structurants du paysage communal — tels que les restanques, les oliveraies et les continuités écologiques — demeurant partielle, alors même que leur présence contribue de manière essentielle à l'identité et à la cohérence du tissu urbain, y compris dans les secteurs centraux.

Les recommandations formulées lors de l'élaboration initiale du PLU, ainsi que les observations exprimées depuis lors par le public, en faveur d'une restauration des continuités écologiques et d'un renforcement des protections effectives, n'ont à ce jour pas trouvé de traduction opérationnelle.

Dans ce contexte, la présente modification, tout en affichant de nouvelles mesures de protection, tend surtout à préfigurer des choix d'aménagement structurants par l'introduction d'une OAP sectorielle, sans que les fondements réglementaires généraux du PLU aient été préalablement réexaminés dans le cadre de la révision engagée.

Il apparaît dès lors nécessaire que ces éléments fassent l'objet d'une clarification et d'un réexamen d'ensemble, afin d'éviter que des ajustements ponctuels ne viennent renforcer des déséquilibres existants ou créer de nouvelles incohérences dans le document d'urbanisme.

Ces éléments apparaissent indispensables pour garantir la qualité de la décision publique, l'information du public et la cohérence des évolutions du document d'urbanisme avec les objectifs du développement durable et de la santé publique.

## **ANNEXES**

### **Addendum 1 – Cadre réglementaire, chronologie et absence de prise en compte**

#### ***1. Un enjeu sanitaire lié au fonctionnement du sous-sol et aux choix d'aménagement***

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium présent dans les roches et les sols. Il migre vers la surface par les discontinuités du sous-sol (fissures, failles, zones de moindre résistance) et peut pénétrer dans les bâtiments lorsque les conditions sont réunies.

Les opérations de terrassement, de creusement et de modification des sols sont reconnues comme susceptibles de modifier ces cheminements naturels, en créant de nouvelles voies de circulation du gaz ou en facilitant son transfert vers les constructions. Ces phénomènes sont particulièrement à considérer dans les contextes de densification urbaine et de proximité immédiate avec l'habitat existant.

À ce titre, le risque radon ne constitue pas un enjeu théorique ou abstrait, mais un paramètre directement lié aux choix d'aménagement et à leurs effets potentiels sur les conditions d'occupation des bâtiments.

#### ***2. Situation connue à l'échelle communale***

La commune de Peymeinade est classée en zone 3 à potentiel radon significatif, conformément à la cartographie nationale établie par les autorités sanitaires de l'État.

Cette classification est intervenue postérieurement à l'approbation du PLU en 2017 et constitue un élément de connaissance sanitaire désormais acquis à l'échelle communale.

#### ***3. Absence de prise en compte identifiable dans la procédure MDC n°2***

L'examen du dossier de modification de droit commun n°2 du PLU ne permet pas d'identifier de prise en compte spécifique du risque radon, ni dans le rapport de présentation, ni dans les documents d'auto-évaluation produits dans le cadre de l'examen au cas par cas.

Cette absence est confirmée par une réponse administrative indiquant que les services de l'État ne disposent pas de documents relatifs à une analyse du risque radon pour les opérations concernées, ces éléments relevant, le cas échéant, de la responsabilité de la collectivité.

#### ***4. Cadre réglementaire applicable (confirmation juridique, pas point de départ)***

Le risque radon constitue un enjeu de santé publique reconnu par le droit positif, notamment au titre du Code de la santé publique (articles L.1333-22 et suivants).

Par ailleurs, le droit de l'environnement impose que les documents de planification susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement et la santé humaine fassent l'objet d'une appréciation appropriée en

amont (directive 2001/42/CE, article L.122-4 du Code de l'environnement, articles R.104-16 à R.104-18 du Code de l'urbanisme).

Dans ce cadre, l'absence d'analyse spécifique d'un risque sanitaire reconnu doit être justifiée pour fonder légalement une dispense d'évaluation environnementale.

### ***5. Conséquence sur la dispense d'évaluation environnementale***

En l'absence de toute analyse identifiable du risque radon, alors même que celui-ci constitue un enjeu sanitaire reconnu à l'échelle communale, la procédure ne permet pas d'établir que la modification de droit commun n°2 du PLU serait dépourvue d'incidences notables sur la santé humaine.

Cette lacune ne résulte pas d'un choix explicite, mais apparaît comme une conséquence directe du recours à la dispense d'évaluation environnementale, laquelle a privé l'analyse d'un examen pourtant rendu pertinent par l'évolution des connaissances sanitaires depuis l'approbation du PLU en 2017.

Dans ces conditions, la conclusion d'absence d'incidences notables repose non sur une appréciation actualisée et globale des enjeux, mais sur une information incomplète, ne permettant ni au public ni aux décideurs de se prononcer en connaissance de cause.

Une telle situation interroge la capacité de la procédure à satisfaire aux exigences posées par le droit de l'environnement, selon lesquelles l'exclusion d'une évaluation environnementale suppose que l'ensemble des enjeux pertinents ait été identifié et apprécié.

## **Addendum 2 – Dispenses d'évaluation environnementale, saucissonnage des opérations et absence d'analyse des effets cumulés**

### ***1. Cadre juridique applicable***

Conformément à la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, aux articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux principes posés à l'article L.122-1 III du Code de l'environnement, l'appréciation des incidences d'un document d'urbanisme doit porter sur les effets directs, indirects et cumulés de ses orientations sur l'environnement et la santé humaine.

En outre, les exigences définies à l'article R.122-5 du Code de l'environnement, notamment en matière de description de l'état initial de l'environnement, d'analyse des effets cumulés et d'examen des solutions de substitution, constituent des références méthodologiques permettant d'apprécier la suffisance des informations produites dans le cadre d'un examen au cas par cas.

La jurisprudence et la doctrine administrative rappellent de manière constante que l'examen « au cas par cas » ne peut conduire à une dispense d'évaluation que si les effets cumulés des opérations envisagées ont été explicitement identifiés, analysés et raisonnablement écartés.

À défaut, la segmentation artificielle des projets constitue un contournement des objectifs de la directive précitée.

## ***2. Chronologie factuelle des opérations sur une même centralité***

Depuis l'approbation du PLU en 2017, plusieurs opérations successives ou concomitantes ont concerné un même secteur central de la commune :

- la création et la mise en œuvre de la ZAC « Espace Lebon », accompagnée d'une dispense d'évaluation environnementale fondée sur un périmètre strictement circonscrit ;
- des ajustements ultérieurs du périmètre et des règles applicables à cette opération, sans réexamen global de ses incidences ;
- le projet dit « Boutiny », situé dans la continuité immédiate de la ZAC Lebon, également dispensé d'évaluation environnementale ;
- la modification de droit commun n°2 du PLU, incluant la création de l'OAP n°3 et de nouveaux périmètres d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG), sur des secteurs directement adjacents ou fonctionnellement liés aux opérations précitées.

Chacune de ces évolutions a été examinée de manière isolée, sans mise en perspective globale de leurs effets conjoints sur l'environnement, le cadre de vie et la santé humaine.

## ***3. Continuité territoriale et fonctionnelle des projets***

Contrairement à ce que suggère l'examen séparé des dossiers, ces opérations s'inscrivent dans une même centralité urbaine, caractérisée par :

- une proximité géographique immédiate ;
- des continuités paysagères et écologiques avérées ;
- des caractéristiques géologiques et environnementales communes ;
- une logique d'aménagement et de densification similaire.

La distinction opérée entre les périmètres de la ZAC Lebon, de l'OAP n°3 et des secteurs Boutiny ne correspond donc pas à une rupture fonctionnelle ou environnementale réelle, mais à une découpe administrative des projets.

## ***4. Limites de l'approche par périmètres restreints***

Les dispenses successives d'évaluation environnementale reposent sur des analyses menées à l'échelle de chaque opération prise isolément.

Cette approche ne permet pas :

- d'apprécier l'ampleur réelle de l'artificialisation cumulée ;
- d'évaluer les effets conjoints sur les continuités écologiques, les paysages et le cadre bâti ;
- d'analyser les risques sanitaires dans leur globalité, notamment lorsqu'ils sont liés à des caractéristiques géologiques ou environnementales partagées par l'ensemble du secteur.

L'« actualisation » mentionnée dans certains documents administratifs ne fait l'objet d'aucune présentation détaillée permettant d'identifier sa nature, son contenu ou sa portée, et ne saurait, en l'état, tenir lieu d'analyse cumulative conforme aux exigences réglementaires.

### **5. Conséquences sur la validité des dispenses accordées**

En l'absence d'une analyse globale et cumulative :

- il n'est pas possible d'exclure de manière fondée l'existence d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;
- les dispenses d'évaluation environnementale successivement accordées apparaissent fragilisées, leur justification reposant sur une appréciation partielle et fragmentée des enjeux ;
- les décisions prises ne permettent pas une information complète du public ni une appréciation éclairée des impacts réels des choix d'aménagement.

Cette situation est d'autant plus problématique que les opérations concernées ont produit, ou sont susceptibles de produire, des effets durables et irréversibles sur le secteur concerné.

### **6. Lien avec les enjeux sanitaires et environnementaux identifiés**

L'absence d'analyse des effets cumulés constitue le point de convergence de plusieurs insuffisances relevées dans le dossier, notamment :

- la prise en compte lacunaire des risques sanitaires, dont le risque radon ;
- la minoration de la valeur écologique réelle des boisements et continuités existantes ;
- la sous-estimation des impacts paysagers et urbains liés à la densification projetée.

Ces enjeux ne peuvent être correctement appréhendés que dans le cadre d'une approche globale, dépassant le cloisonnement actuel des procédures.

### **7. Conclusion de l'addendum**

Le recours répété à des dispenses d'évaluation environnementale, fondées sur une segmentation artificielle des projets, a empêché toute appréciation sérieuse des effets cumulés des opérations engagées sur une même centralité urbaine.

Cette méthode est incompatible avec l'esprit et les objectifs du droit de l'évaluation environnementale, et justifie une réinterrogation approfondie de la procédure suivie dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLU.

### **Addendum 3 – Évaluation environnementale : chronologie, CERFA, avis de la MRAe et limites de l'auto-évaluation**

#### ***1. Rappel du cadre et des déclarations administratives***

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU, la commune a sollicité un examen au cas par cas auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), en vue d'une dispense d'évaluation environnementale.

Le formulaire CERFA transmis à cet effet indique :

- que le PLU aurait fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration initiale en date du 19 janvier 2017 ;
- que cette évaluation aurait été « actualisée » en date du 9 mars 2022.

Ces mentions constituent un élément central de l'argumentation ayant conduit à considérer que la modification n°2 n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine.

#### ***2. Absence d'identification claire de l'« actualisation » de 2022***

L'examen du dossier soumis à l'enquête publique ne permet toutefois pas d'identifier, de manière précise et vérifiable :

- la nature de l'« actualisation » mentionnée en 2022 ;
- les documents auxquels elle correspondrait ;
- son périmètre géographique et thématique ;
- ni les enjeux environnementaux ou sanitaires qu'elle aurait spécifiquement réévalués.

Aucun document explicitement intitulé ou présenté comme une actualisation de l'évaluation environnementale de 2017 n'est joint au dossier, ni référencé de manière intelligible dans le rapport de présentation.

En l'absence de ces éléments, la mention d'une actualisation ne peut être regardée comme équivalente à une analyse environnementale formalisée, conforme aux exigences méthodologiques attendues.

#### ***3. Portée réelle de l'avis de la MRAe***

Par avis conforme du 22 octobre 2025, la Mission régionale d'autorité environnementale a estimé que la modification de droit commun n°2 du PLU n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, et n'imposait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Il convient toutefois de rappeler que cet avis :

- est rendu au vu des éléments transmis par la personne publique responsable ;
- porte exclusivement sur la modification telle que présentée ;
- ne constitue ni une validation globale des choix d'aménagement, ni une appréciation de leurs effets cumulés avec des opérations antérieures ou concomitantes.

L'avis précise en outre qu'une nouvelle demande d'examen serait exigible si le projet faisait l'objet de modifications susceptibles de générer des effets notables, soulignant ainsi le caractère conditionné et non définitif de la dispense accordée.

#### ***4. Limites de l'auto-évaluation portée par la commune***

Le rapport de présentation de la modification n°2 repose largement sur une auto-évaluation des incidences, concluant de manière générale à des impacts « nuls » ou « positifs » sur l'écologie, les risques, le paysage, la ressource en eau ou la consommation d'espaces.

Cette approche présente plusieurs limites :

- elle s'appuie sur des données de référence anciennes, majoritairement issues du PLU de 2017 ;
- elle ne traite pas les effets cumulés des opérations engagées sur une même centralité urbaine ;
- elle recourt fréquemment à des affirmations générales, non étayées par des analyses spécifiques ou des données actualisées ;
- elle assimile des dispositifs de protection à portée limitée à des garanties environnementales effectives.

Dans ces conditions, l'auto-évaluation ne permet pas de démontrer de manière robuste l'absence d'incidences notables, mais tend plutôt à confirmer l'insuffisance des informations disponibles pour apprécier les impacts réels du projet.

#### ***5. Conséquences sur l'information du public et la qualité de la décision***

L'absence d'une évaluation environnementale clairement identifiée et actualisée, conjuguée à une analyse fragmentée des projets et à une auto-évaluation lacunaire, limite :

- la capacité du public à comprendre les enjeux réels de la modification ;
- la possibilité pour le commissaire enquêteur de disposer d'une vision globale et argumentée des incidences ;
- la qualité et la sécurité juridique de la décision finale.

Cette situation est d'autant plus sensible que la modification n°2 introduit des orientations d'aménagement sectorielles susceptibles d'avoir des effets durables sur l'organisation urbaine, l'environnement et la santé humaine.



## **6. Conclusion de l'addendum**

La référence à une évaluation environnementale de 2017 et à une « actualisation » de 2022 non identifiée ne saurait tenir lieu d'analyse environnementale suffisante pour fonder une dispense d'évaluation dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLU.

L'avis de la MRAe, rendu sur la base d'informations partielles et sans analyse des effets cumulés, ne permet pas, à lui seul, d'exclure l'existence d'incidences notables.

Ces éléments renforcent la nécessité d'une réinterrogation approfondie de la démarche suivie, afin de garantir une information complète du public et une appréciation éclairée des choix d'aménagement proposés.

## **Addendum 4 – Protections environnementales et paysagères affichées : portée réelle et incohérences**

### ***1. Distinction entre protections réglementaires et protections d'affichage***

Le dossier de modification de droit commun n°2 du PLU met en avant plusieurs mesures présentées comme des renforcements de la protection environnementale et paysagère.

Toutefois, l'examen détaillé du rapport de présentation, du règlement écrit et des documents graphiques révèle une confusion récurrente entre protections réglementaires effectives et dispositifs à portée essentiellement déclarative.

Il convient de rappeler que, au sens du Code de l'urbanisme, seules certaines protections — notamment le classement en Espace Boisé Classé (EBC) prévu à l'article L.113-1 — confèrent une protection forte et opposable, interdisant les défrichements et changements d'affectation sans autorisation spécifique. À l'inverse, les protections qualifiées d'« éléments paysagers » ou de « nature en ville » relèvent de prescriptions beaucoup plus souples, laissant subsister de larges marges de dérogation.

### ***2. Le cas du secteur OAP n°3 : protection partielle et présentation ambiguë***

Dans le secteur de l'OAP n°3, la commune met en avant la présence d'un Espace Boisé Classé en lisière du périmètre comme garant de la préservation de l'environnement du site.

Or, cette protection :

- ne couvre qu'une fraction du boisement existant ;
- longe principalement la limite sud du secteur, sans englober l'ensemble des continuités arborées observables sur le terrain ;
- est complétée, dans les documents du projet, par des formulations non normatives indiquant que « la majorité » des éléments naturels serait préservée.

L'examen des documents graphiques du PLU et des vues aériennes disponibles montre que la couverture végétale réelle du secteur excède largement le périmètre classé, lequel ne correspond qu'à une frange réglementaire du site.

Cette reconnaissance explicite de suppressions partielles est en contradiction avec la présentation générale du projet, qui tend à assimiler la présence d'un EBC linéaire à une protection globale du milieu naturel concerné.

Il en résulte une minoration artificielle de la valeur écologique réelle du site, réduite à une frange réglementaire, alors même que les boisements s'inscrivent dans une continuité plus large avec les espaces naturels adjacents.

### ***3. Le secteur UM voisin : protection paysagère minimale présentée comme renforcée***

Le dossier met également en avant la « préservation » d'un espace boisé situé en zone UM à proximité immédiate de l'OAP n°3, présenté comme un élément fort de la démarche environnementale. Cependant, ce secteur ne bénéficie pas d'un classement en Espace Boisé Classé, mais uniquement d'une protection au titre des éléments paysagers.

Ce type de protection :

- n'interdit pas les défrichements,
- autorise les aménagements sous réserve de compatibilité générale,
- ne garantit ni le maintien durable de la couverture arborée, ni la préservation des continuités écologiques.

En outre, l'extension du périmètre concerné à des parcelles supplémentaires ne s'accompagne pas d'une protection effective de la végétation qu'elles comportent, accentuant le caractère sélectif et fragmentaire des mesures proposées.

Il en résulte une confusion entretenue entre protection réelle et protection d'image, susceptible d'induire en erreur quant à la portée environnementale des choix opérés.

### ***4. Restanques, oliviers et éléments structurants du paysage communal***

Les dispositifs de protection existants ou proposés dans le cadre de la modification n°2 se concentrent sur certains éléments ponctuels, sans prise en compte cohérente des structures paysagères traditionnelles qui caractérisent pourtant l'identité de la commune.

Les restanques, les oliviers et les continuités végétales associées, bien que présents y compris dans les secteurs centraux, ne bénéficient que de protections limitées et hétérogènes, souvent conditionnées au zonage, alors qu'ils constituent des éléments structurants du paysage et de la trame écologique locale.

Cette approche fragmentée contraste avec les objectifs affichés du PADD et avec les recommandations formulées lors de l'élaboration initiale du PLU, qui invitaient à une meilleure prise en compte des continuités écologiques et paysagères.

## ***5. Une logique de préfiguration des projets plus que de protection effective***

Enfin, l'analyse des documents montre que les mesures dites de protection introduites par la modification n°2 accompagnent principalement la préfiguration d'orientations d'aménagement sectorielles, sans remise en question des dérogations larges introduites récemment dans le règlement du PLU, notamment au titre de l'architecture contemporaine ou des constructions d'intérêt public.

Cette asymétrie conduit à renforcer la capacité d'intervention sur les sites tout en maintenant des protections faibles, ce qui limite la portée réelle des engagements environnementaux affichés.

## ***6. Conclusion de l'addendum***

Les protections environnementales et paysagères mises en avant dans le cadre de la modification de droit commun n°2 apparaissent, pour l'essentiel, partielles, sélectives et d'une portée juridique limitée. Elles ne permettent ni de garantir la préservation effective des milieux concernés, ni de justifier l'absence d'évaluation environnementale globale, et contribuent à une présentation excessivement favorable de l'impact réel du projet.

## **Addendum 5 – Inadéquation du projet de l'OAP n°3 au site et inefficacité au regard des objectifs affichés (mise en perspective de l'avis défavorable de la DDTM)**

### ***1. Caractéristiques physiques et paysagères du site***

Le secteur concerné par l'OAP n°3 se situe sur un plateau en position dominante, en bordure immédiate d'un versant plus pentu marqué par une continuité boisée partiellement classée en Espace Boisé Classé. Cette configuration topographique confère au site une forte visibilité paysagère, tant depuis les voies avoisinantes que depuis les secteurs bâtis situés en contrebas.

La limite sud du périmètre, longée par l'EBC, correspond précisément à la rupture de pente, ce qui accentue mécaniquement l'impact visuel de toute construction implantée en partie haute du plateau. Dans ce contexte, les effets des gabarits projetés ne peuvent être appréciés uniquement en hauteur réglementaire, mais doivent être analysés au regard de la topographie réelle et de l'effet de surplomb induit.

### ***2. Gabarits projetés et rupture d'échelle avec le tissu environnant***

Le projet tel que présenté dans l'OAP n°3 autorise des constructions pouvant atteindre R+2, en s'appuyant sur la présence ponctuelle de quelques bâtiments plus élevés dans le secteur élargi.

Or, l'analyse du bâti existant à proximité immédiate du site montre que :

- la majorité des constructions environnantes est constituée de maisons individuelles ou petits collectifs en R+1 ;

- les rares bâtiments plus élevés constituent des exceptions isolées, souvent récentes et déjà perçues comme en rupture avec le tissu traditionnel.

La justification des gabarits envisagés repose principalement sur la présence de quelques constructions plus élevées dans le secteur élargi, utilisées comme références morphologiques.

Cette approche relève d'une auto-référentialité morphologique, consistant à fonder l'évolution du tissu urbain sur ses exceptions les plus volumineuses, indépendamment de leur insertion paysagère, de leur ancienneté ou de leur représentativité.

Un tel raisonnement conduit mécaniquement à une élévation progressive des gabarits, par alignement sur les constructions les plus impactantes, sans prise en compte du caractère majoritaire du bâti environnant ni des spécificités topographiques du site.

Appliquée à un secteur en position dominante, en lisière d'espaces boisés, cette logique accentue les ruptures d'échelle et les impacts paysagers et visuels de manière significative.

### ***3. Densité et capacité réelle du site***

Le programme envisagé, évoquant un ordre de grandeur d'environ 90 logements, apparaît particulièrement élevé au regard :

- de la superficie effective du site,
- de ses contraintes topographiques,
- de son environnement immédiat majoritairement pavillonnaire,
- et de la nécessité affichée de préserver une part significative des espaces naturels et boisés.

Cette densité conduit nécessairement à :

- une multiplication des volumes bâtis,
- une augmentation des surfaces imperméabilisées,
- des besoins importants en stationnement et en voiries,
- et une pression accrue sur les franges boisées présentées comme devant être « majoritairement » préservées.

Elle entre en contradiction avec l'affirmation selon laquelle l'OAP ne permettrait la constructibilité que sur des espaces déjà artificialisés.

#### ***4a. Inefficacité structurelle au regard des objectifs de logement social***

L'avis défavorable rendu par la DDTM souligne explicitement que, malgré l'ampleur des opérations engagées ou projetées, la commune ne parvient pas à inverser la tendance déficitaire en matière de production de logements sociaux, ni à respecter pleinement ses engagements au titre du CMS et du futur PLH.

Cette analyse met en lumière une inefficacité structurelle de l'approche retenue, fondée sur des

opérations lourdes, complexes et fortement impactantes, sans garantie de résultats proportionnés en termes de logements sociaux effectivement produits.

Dans ce contexte, l'ampleur du projet de l'OAP n°3 ne saurait être justifiée par la seule invocation des objectifs de mixité sociale, dès lors que l'expérience récente montre que cette stratégie ne permet pas d'atteindre les résultats attendus.

#### ***4b. Mise en évidence chiffrée de l'inefficacité de la stratégie retenue***

L'avis défavorable de la DDTM repose sur des constats chiffrés précis, qui permettent d'apprécier objectivement l'efficacité des choix d'aménagement retenus par la commune.

Au 1er janvier 2024, le taux de logements sociaux de la commune s'établit à 12,48 %, très en deçà des objectifs fixés par la loi SRU.

Malgré les opérations engagées ces dernières années, la dynamique de production de logements sociaux s'est essouffée, avec une production nette négative sur la période 2023–2024.

La DDTM souligne en outre que les évolutions proposées dans le cadre de la modification n°2 du PLU, y compris l'élargissement de certains secteurs de mixité sociale et l'assouplissement des règles de constructibilité, ne permettront pas d'atteindre les objectifs de production inscrits dans le contrat de mixité sociale signé en 2024 ni dans le projet de PLH 2025–2030 en cours de finalisation.

Ces éléments chiffrés démontrent que l'augmentation de l'ampleur et de la densité des opérations ne se traduit pas par une amélioration proportionnée des résultats en matière de logement social, révélant une inadéquation structurelle entre la stratégie poursuivie et les objectifs affichés.

#### ***5. Décalage entre impacts générés et bénéfices attendus***

Le projet de l'OAP n°3 concentre :

- des impacts environnementaux et paysagers élevés,
- une transformation durable du site,
- et des risques sanitaires et urbains qui n'ont pas fait l'objet d'une analyse globale,

sans que les bénéfices attendus, notamment en matière de logement social, apparaissent clairement proportionnés à ces impacts.

Ce déséquilibre renforce le constat d'une inadéquation entre le projet et les caractéristiques du site, ainsi qu'entre les moyens mobilisés et les objectifs poursuivis.

#### ***6. Incohérences avec les orientations supérieures et exigences de justification***

Si les gabarits et densités envisagés par l'OAP n°3 peuvent, pris isolément, apparaître compatibles avec certaines dispositions réglementaires du PLU, cette compatibilité formelle ne saurait suffire à établir la pertinence des choix opérés.

En effet, le Code de l'urbanisme impose que les orientations d'aménagement et de programmation

traduisent de manière cohérente les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), notamment en matière de sobriété foncière, d'intégration paysagère et de préservation des caractéristiques des sites.

Or, l'implantation de constructions de gabarit R+2 sur un plateau en position dominante, en lisière immédiate d'espaces boisés, s'inscrit en contradiction avec les principes de modération de l'impact paysager et d'adaptation au contexte local affichés par le PADD communal.

Par ailleurs, la référence au zonage ou à la conformité au SCoT ne dispense pas la collectivité de justifier les choix d'aménagement retenus, en particulier lorsque ceux-ci génèrent des impacts élevés et durables. La conformité réglementaire constitue une condition nécessaire, mais non suffisante, à la qualité et à la cohérence de la décision publique.

À cet égard, l'avis défavorable rendu par la DDTM met en évidence que l'ampleur des opérations projetées ne permet pas d'atteindre efficacement les objectifs de mixité sociale invoqués, révélant ainsi un décalage manifeste entre les moyens mobilisés et les résultats attendus.

Cette contradiction interne fragilise la justification globale du projet et appelle une réévaluation de ses principes, indépendamment de sa compatibilité formelle avec les documents supérieurs.

## **7. Conclusion de l'addendum**

L'analyse du projet de l'OAP n°3 au regard de son implantation, de sa topographie, de ses gabarits et de sa densité révèle une inadéquation manifeste avec le site et son environnement immédiat. Cette inadéquation est d'autant plus problématique qu'elle s'inscrit dans une stratégie d'aménagement dont l'inefficacité au regard des objectifs de logement social a été explicitement relevée par les services de l'État.

Ces éléments confirment la nécessité de reconsidérer le projet, tant dans son ampleur que dans ses principes, au profit d'approches plus sobres, mieux adaptées au contexte local et réellement efficaces au regard des engagements affichés.

## **Addendum 6 – Existence d'un scénario alternatif proportionné fondé sur l'existant**

L'analyse du site de l'OAP n°3 met en évidence l'existence d'un scénario alternatif permettant de répondre aux objectifs affichés de production de logements sociaux et de renouvellement urbain sans recourir à une densification massive ni à des terrassements lourds, conformément aux principes de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation posés notamment par les articles L.101-2 et L.151-5 du Code de l'urbanisme.

Sur la base des emprises bâties existantes identifiables sur le site (bâtiment principal d'environ 850 m<sup>2</sup>, bâtiment allongé d'environ 650 m<sup>2</sup> le long du chemin du Clos, constructions annexes et villa existante), et selon des hypothèses prudentes de gabarit (R+1) et de surface moyenne par logement, la création

d'un ordre de grandeur de 15 à 18 logements sociaux apparaît techniquement réalisable sans création concomitante de logements non sociaux, dans une logique de renouvellement urbain au sens de l'article L.101-2, 2° du Code de l'urbanisme.

Il est notamment relevé que le bâtiment allongé implanté le long du chemin du Clos, destiné à être démoli au profit d'un espace de stationnement dans le projet communal, présente par sa forme et son implantation un potentiel évident de reconversion ou de reconstruction sur emprise existante. Cette option apparaît plus conforme aux objectifs de limitation de la consommation d'espaces et de valorisation du bâti existant, tels que dégagés par la jurisprudence en matière de renouvellement urbain.

Même dans cette hypothèse volontairement mesurée, l'analyse laisse apparaître une capacité résiduelle permettant d'envisager, le cas échéant, l'accueil d'équipements de proximité de taille limitée (espace dédié aux seniors ou équipement de petite enfance), sans remise en cause de la sobriété foncière, du maintien du couvert arboré ni de l'équilibre du secteur.

Ce scénario établit que la réalisation de logements sociaux sur ce site ne résulte pas d'une contrainte technique ou réglementaire imposant une opération de grande ampleur, mais relève d'un choix d'aménagement, lequel doit être apprécié au regard des objectifs du PADD, des engagements de mixité sociale et des principes généraux du Code de l'urbanisme.

L'avis défavorable de la DDTM confirme que l'approche retenue par la commune ne permet pas, en l'état, d'atteindre efficacement les objectifs de mixité sociale et de production de logements sociaux. Dès lors, l'argument de la nécessité d'une densification massive sur ce secteur ne saurait être tenu pour établi.

## **Addendum 7 – Retour d'expérience de la ZAC Lebon : écarts entre engagements et réalisations**

### ***1. Intérêt du retour d'expérience dans l'appréciation de la modification n°2***

L'analyse des choix opérés dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLU ne peut faire abstraction du retour d'expérience récent de la ZAC « Espace Lebon », située dans la même centralité urbaine et fondée sur des principes d'aménagement comparables.

Ce retour d'expérience constitue un élément objectif d'appréciation, permettant d'évaluer la fiabilité des engagements affichés, la portée réelle des protections annoncées et la pertinence des évaluations ayant conduit à des dispenses successives d'évaluation environnementale.

### ***2. Engagements initiaux et fondements des dispenses accordées***

Lors de la création de la ZAC « Espace Lebon », plusieurs éléments ont été mis en avant pour justifier l'absence d'évaluation environnementale approfondie, notamment :

- l'affirmation d'une préservation significative des espaces boisés au sein du périmètre de la ZAC ;
- la présentation du projet comme une opération de renouvellement urbain maîtrisé, limitée à des emprises déjà artificialisées ;
- l'absence supposée d'incidences notables sur l'environnement et le cadre de vie.

Ces éléments ont contribué à fonder la décision de ne pas soumettre le projet à une étude d'impact.

### ***3. Constatations postérieures à la mise en œuvre du projet***

L'observation de l'état actuel du site de la ZAC Lebon met en évidence des écarts significatifs entre les engagements initiaux et les réalisations effectives.

Il est notamment constaté :

- une disparition quasi totale des boisements existants, y compris dans des secteurs présentés comme devant être préservés ;
- une artificialisation massive des sols, liée aux terrassements, voiries et constructions réalisées ;
- une altération durable du paysage et de l'ambiance urbaine du secteur ;
- l'absence de restauration effective des continuités écologiques initialement identifiées.

Ces éléments sont aujourd'hui objectivement vérifiables sur le terrain et ne relèvent plus d'une appréciation prospective.

### ***4. Enseignements pour l'OAP n°3 et la modification n°2***

Le retour d'expérience de la ZAC Lebon montre que :

- les engagements de préservation formulés à un stade amont ne constituent pas, en l'absence de protections réglementaires fortes, une garantie suffisante ;
- les évaluations ayant conduit à des dispenses d'étude d'impact peuvent minorer les effets réels des projets une fois mis en œuvre ;
- la logique de renouvellement urbain peut, dans les faits, conduire à des transformations profondes et irréversibles du site.

Dans ce contexte, les affirmations selon lesquelles l'OAP n°3 préserverait « la majorité » des espaces naturels ou limiterait l'artificialisation doivent être appréciées à la lumière de cette expérience récente, qui démontre l'écart possible entre les intentions affichées et les effets réels.

### ***5. Incidence sur l'appréciation de la dispense d'évaluation environnementale***

Le précédent de la ZAC Lebon fragilise la justification d'une nouvelle dispense d'évaluation environnementale fondée sur des engagements généraux et des dispositifs de protection à portée limitée.



Il met en évidence la nécessité :

- d'une analyse plus exigeante des incidences, intégrant les effets cumulés ;
- d'un recours à des protections réglementaires effectives, lorsque des milieux naturels ou paysagers sont présentés comme devant être préservés ;
- d'une prudence accrue dans l'appréciation de l'absence d'incidences notables.

## **6. Conclusion de l'addendum**

Le retour d'expérience de la ZAC « Espace Lebon » constitue un élément factuel majeur dans l'appréciation de la modification de droit commun n°2 du PLU.

Il démontre que les engagements de préservation et les évaluations initiales peuvent se révéler insuffisants pour prévenir des impacts environnementaux et paysagers significatifs. Dans ces conditions, il renforce la nécessité d'une réévaluation approfondie des choix opérés, en particulier lorsqu'ils reposent sur des dispositifs similaires et concernent des secteurs directement adjacents.

## **Addendum 8 – Nature et portée de la procédure : une modification aux effets de révision**

### **1. Cadre juridique applicable**

Aux termes des articles L.153-36 à L.153-41 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification du PLU ne peut être engagée que lorsque les évolutions envisagées :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- ne modifient pas substantiellement les orientations d'aménagement,
- et n'ont pas pour effet de transformer les équilibres fondamentaux du document.

À l'inverse, relèvent de la révision les évolutions qui, par leur nature ou leur ampleur, redéfinissent la structure urbaine, les principes de constructibilité ou les orientations majeures du développement communal (article L.153-31 du Code de l'urbanisme).

### **2. Nature et portée des évolutions introduites par la modification n°2**

La modification de droit commun n°2 du PLU de Peymeinade :

- supprime une servitude d'attente de projet,
- crée un nouveau sous-secteur urbain (UBb),
- institue une nouvelle OAP n°3 couvrant un secteur de centralité,
- fixe des règles spécifiques de constructibilité, de gabarit et d'organisation urbaine,
- recompose les équilibres de mixité sociale et de protections paysagères sur plusieurs secteurs.

Ces évolutions ne se limitent pas à des ajustements ponctuels du document existant, mais structurent un cadre d'aménagement complet, destiné à produire des effets durables sur l'organisation du secteur concerné.

### ***3. Effets comparables à ceux d'une révision ou d'une opération d'aménagement***

Par leur portée cumulative, les dispositions introduites par la modification n°2 :

- redéfinissent la morphologie urbaine d'un secteur stratégique,
- conditionnent les modalités futures de construction et de densification,
- et anticipent des choix structurants normalement débattus dans le cadre d'une révision générale du PLU ou d'une opération d'aménagement formalisée.

À cet égard, la création d'une OAP sectorielle assortie de règles spécifiques produit des effets comparables à ceux d'une procédure de révision ou d'une opération de type ZAC, sans en mobiliser les garanties procédurales associées (concertation approfondie, évaluation environnementale globale, mise en compatibilité avec les documents supra-communaux).

### ***4. Limites de la régularité formelle au regard de la portée réelle du projet***

Indépendamment de la régularité formelle de la procédure engagée, la question posée est celle de l'adéquation entre la nature des évolutions introduites et le niveau procédural retenu.

Le recours à une modification de droit commun permet :

- de circonscrire l'analyse environnementale,
- de fragmenter l'appréciation des effets,
- et d'anticiper, par étapes successives, des choix structurants normalement instruits de manière globale.

Cette approche soulève un risque de contournement des exigences attachées à la révision, par accumulation de modifications présentées isolément comme limitées, mais produisant ensemble une transformation significative du territoire.

### ***5. Mise en perspective avec l'avis des services de l'État***

L'avis défavorable rendu par la DDTM souligne que la modification n°2 ne permet pas, en l'état, de répondre de manière satisfaisante aux objectifs poursuivis, notamment en matière de mixité sociale et de mise en compatibilité avec les documents supra-communaux.

Cette appréciation conforte l'analyse selon laquelle la procédure retenue ne constitue pas un cadre adapté à l'instruction d'évolutions d'une telle portée, et appelle à une remise à plat plus globale des choix d'aménagement envisagés.

## **6. Conclusion**

La modification de droit commun n°2, par les effets qu'elle produit, dépasse le champ d'une simple adaptation du PLU et s'apparente, par sa portée, à une anticipation de la révision générale en cours.

Dès lors, indépendamment de sa régularité formelle, la procédure retenue apparaît inadaptée au regard de la nature et des effets des orientations introduites.

Ces évolutions ne peuvent être instruites de manière pleinement satisfaisante que dans le cadre de la révision générale du PLU, assortie d'une évaluation environnementale complète et d'une concertation à la hauteur des enjeux.

Collectif Arbres et Nature à Peymeinade / 18 decembre 2025  
Nathalie Kurotschka

