

**DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
COMMUNE DE PEYMEINADE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN
N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PEYMEINADE**

ENQUÊTE PUBLIQUE DU LUNDI 1^{er} DECEMBRE AU VENDREDI 19 DECEMBRE 2025

ANNEXES

Commissaire enquêtrice : Mme Claude COHEN

Destinataires : M. le Maire de Peymeinade
Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

MDC2 commune de PEYMEINADE

1. Arrêté d'engagement de la procédure de MDC2
2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
3. Certificat d'affichage et insertions de l'avis dans la presse
4. P.V. de Synthèse des observations et Mémoire en réponse de la commune
5. Avis de la MRAe et délibération du 26 novembre 2025

AR2025_21
DAU-BT

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE PEYMEINADE

Extrait du registre des Arrêtés du maire

Objet : Arrêté portant engagement de la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire de la Commune de PEYMEINADE,

Vu le Code Général des Collectivité Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-36, L153-37, L153-40 et L153-41 à L153-44,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2017-064, en date du 14 décembre 2017, approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2021-075, en date du 20 octobre 2021, approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2022-005, en date du 09 mars 2022, approuvant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL2024-007, en date du 21 février 2024, approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que la procédure doit être engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que la modification n°2 envisagée du Plan Local d'Urbanisme a pour objet de :

- Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain,
- Créer deux nouveaux PAPAG,
- Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site,
- Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Corriger d'éventuelles erreurs matérielles ou permettre d'éventuelles mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme selon les évolutions réglementaires.

Considérant que l'ensemble de ces modifications relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun puisqu'elles ne seront pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant qu'en vertu de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU est soumise à enquête publique puisque le projet a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

ARRÊTE

ARTICLE 1

En application des dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification de droit commun est engagée.

ARTICLE 2

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées par les dispositions des articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des aux Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération motivée de l'organe délibérant.

ARTICLE 4

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera, également, transmis à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, à Monsieur le Sous-Préfet de Grasse et au Directeur départemental des territoires et de la mer.

ARTICLE 5

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune ou d'un recours contentieux pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif soit par voie postale (18 avenue des Fleurs – CS61039 06050 NICE cedex 1) soit par voie électronique à partir de l'application internet « télé recours citoyen » accessible par le site télé procédures www.telerecours.fr dans un délai de 2 mois à compter de sa publication électronique sur le site internet de la Commune et de sa télétransmission au représentant de l'Etat dans le Département.

ARTICLE 6

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera, également, transmis à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes.

ARTICLE 7

La Directrice Générale des Services et chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Peymeinade, le 07 juillet 2025

Le Maire,

Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE



AR2025_37
DAU-BT

REPUBLIQUE FRANCAISE – DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE PEYMEINADE

Extrait du registre des Arrêtés du maire

Objet : Arrêté prescrivant l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PEYMEINADE

Le Maire de la Commune de PEYMEINADE,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2122-18, L.2131-1 et L.2131-2,

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son articles L. 153-36 à L153-44,

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

Vu la saisine des Personnes Publiques Associées (PPA) en août 2025 et les différents avis ainsi recueillis,

Vu l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n°004991/KK AC PLU du 22 octobre 2025,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Vu la décision n° E25000040/06 du 24 octobre 2025 de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice désignant Madame Claude COHEN en qualité de Commissaire Enquêteur,

ARRÊTE

ARTICLE 1

Il sera procédé du 01/12/2025 à partir de 8h30 au 19/12/2025 inclus jusqu'à 16h30, à une enquête publique portant sur la modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Peymeinade, non soumise à évaluation environnementale, pour une durée de 19 jours sous la responsabilité du Maire, à qui toutes les informations sur le dossier pourront être demandées.

Le projet de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme mis à l'enquête poursuit les objectifs suivants :

AR Prefecture

006-210600953-20251106-AR2025_37-AR

Reçu le 07/11/2025

Publié le 07/11/2025

- Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain,
- Créer deux nouveaux PAPAG,
- Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site,
- Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Corriger d'éventuelles erreurs matérielles ou permettre d'éventuelles mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme selon les évolutions réglementaires,

ARTICLE 2

Madame Claude COHEN, Cadre retraité de la fonction publique, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice par décision du 24/10/2025.

ARTICLE 3

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposés à l'accueil de la mairie de Peymeinade pendant toute la durée de l'enquête et seront consultables par le public de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 pendant les jours d'ouverture habituels de la mairie (sauf jours fériés, jours de fermeture exceptionnels, et pendant les permanences du commissaire enquêteur, où le dossier sera uniquement disponible dans la permanence). Le dossier d'enquête sera consultable sur le site de la mairie : www.peymeinade.fr et sur un poste informatique mis à disposition du public à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, 11, Bd du Général de Gaulle, 06530 Peymeinade (sauf jours fériés et jours de fermetures exceptionnels).

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de Peymeinade pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 4

Le public pourra consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles tenu à sa disposition à l'accueil de la mairie, 11, Bd du Général de Gaulle, 06530 Peymeinade (sauf jours fériés, jours de fermetures exceptionnels, et pendant les permanences du commissaire enquêteur, où le dossier sera uniquement disponible dans la permanence) ;
- En les envoyant par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@peymeinade.fr, où elles seront annexées au registre d'enquête ;
- En les adressant par correspondance au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à l'adresse suivante : Madame Claude COHEN - commissaire enquêteur – Hôtel de Ville, 11, Bd du Général de Gaulle, CS 35100 - 06531 PEYMEINADE CEDEX. Elles seront également annexées au registre d'enquête.

ARTICLE 5

Le commissaire enquêteur recevra en Mairie de Peymeinade, 11 boulevard Général de Gaulle 06530 PEYMEINADE : le lundi 01 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30, le jeudi 11 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le vendredi 19 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30.

ARTICLE 6

A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur procédera à la clôture de l'enquête, il rencontrera sous huit jours le Maire ou son représentant et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour établir et transmettre au Maire, son rapport et ses conclusions motivées ainsi que l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé en Mairie, accompagné des registres et des pièces annexées.

ARTICLE 7

Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur le Conseil Municipal de Peymeinade se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification de droit commun n°2 du PLU de la commune de Peymeinade, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Le Plan Local d'Urbanisme sera ensuite transmis à l'autorité compétente de l'Etat.

ARTICLE 8

Le projet de modification de droit commun n°2 du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale. Les incidences du projet de modification de droit commun n°2 du PLU sur les composantes de l'environnement sont présentées dans le rapport de présentation.

ARTICLE 9

La personne publique responsable de la modification de droit commun n°2 du PLU de la commune de Peymeinade est Monsieur Philippe Sainte-Rose Fanchine, Maire de Peymeinade, dont les coordonnées sont : Hôtel de Ville, 11, Bd du Général de Gaulle, CS 35100 - 06531 PEYMEINADE CEDEX.

ARTICLE 10

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Peymeinade pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête et seront publiés sur le site internet de la commune à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions sera adressée par le Maire à Monsieur le Préfet du Département des Alpes Maritimes et Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

ARTICLE 11

Un premier avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département : Nice-Matin et Tribune Côte d'Azur.

Cet avis d'enquête sera également affiché 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête pour être lisible des voies publiques, en mairie de Peymeinade, 11 boulevard Général de Gaulle 06530 PEYMEINADE, et aux lieux d'affichage habituels sur le territoire communal.

Cet avis sera également publié sur le site internet de la commune : www.peymeinade.fr.

AR Prefecture

006-210600953-20251106-AR2025_37-AR
Reçu le 07/11/2025
Publié le 07/11/2025

ARTICLE 12

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la commune ou d'un recours contentieux pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif soit par voie postale (18 avenue des Fleurs – CS61039 06050 NICE cedex 1) soit par voie électronique à partir de l'application internet « télé recours citoyen » accessible par le site télé procédures www.telerecours.fr dans un délai de 2 mois à compter de sa publication électronique sur le site internet de la Commune et de sa télétransmission au représentant de l'Etat dans le Département.

ARTICLE 13

La Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Peymeinade, le 06 novembre 2025

Le Maire,
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE





Direction Aménagement et Urbanisme
Affaire suivie par B.TCHOBANIAN
Références courrier: DAU- 32 -2025 D

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Jean-Luc FRANÇOIS, adjoint délégué à l’aménagement, urbanisme et patrimoine de la commune de Peymeinade,

Certifie avoir procédé à l’affichage en mairie, ainsi que sur les panneaux d’affichage de la commune de Peymeinade, à la publication sur le site internet de la commune et dans deux journaux locaux diffusés dans le département de l’avis d’enquête publique concernant le projet de modification de droit commun n° 2 du Plan Local d’Urbanisme.

Ce document a été affiché à compter du vendredi 14 novembre 2025 jusqu’au lundi 5 janvier 2026 inclus.

Peymeinade le 08/01/2026
Par délégation du Maire,
L’adjoint délégué à l’aménagement, urbanisme et patrimoine
Jean-Luc FRANÇOIS



Suivant acte reçu par Maître Jean-Claude NEBLE, Notaire Associé à NICE (06200) 196, avenue de la Californie, CRPCEN 06048, le 27 novembre 2025 a été conclu le changement de régime matrimonial portant adoption de la COMMUNAUTE UNIVERSELLE entre : Monsieur Charles BORGHI, Retraité, et Madame Annie DELIGNY, Retraitee, demeurant ensemble à NICE (06200) 96 chemin de Saint Roman. Monsieur est né à NICE (06000) le 23 mars 1940. Madame est née à PARIS 18ème ARRONDISSEMENT (75018) le 19 septembre 1942. Mariés à la mairie de NICE (06000) le 2 juillet 1988 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Henri VIBERT, notaire à NICE, le 8 juin 1988. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification. Les oppositions des créanciers à ce changement, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet. Pour insertion, Le notaire

1326A073

Suivant acte reçu par Maître Carine BRIAUT-GRINDA, Notaire de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée «BRIAUT-GRINDA - RIGAL - OFFICE GIOFFREDO», titulaire d'un Office Notarial à NICE, 48 rue Gioffredo, CRPCEN 06058, le 24 novembre 2025, a été conclu le changement de régime matrimonial portant adoption de la communauté universelle, entre : Monsieur Thomas RUI DIAS de SILVA, Fonctionnaire et Madame Patricia BALADA, Fonctionnaire, demeurant ensemble à NICE (06300) 4 rue Louis Génar «Alcazar» Bâtiment B2, n°s Monsieur à ESPINHO (PORTUGAL) le 9 juin 1966, Madame à NICE (06000) le 12 septembre 1968, mariés à la mairie de NICE (06000) le 19 avril 1991 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, tous deux de nationalité Française. Les oppositions des créanciers à ce changement, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet. Pour insertion Le notaire

1326A111

DECLARATION D'ABSENCE

Extrait d'un jugement de déclaration d'absence

Par jugement en date du 15 octobre 2025 le tribunal judiciaire de NICE a déclaré l'absence de M. Daniel MARCEL BERNARD né le 08 mars 1951 à BRANCON (HAUTES ALPES), dont le dernier domicile connu est 7 Rue Duncuyer de Segonzac 06200 NICE et n'ayant pas reparu ni donné de nouvelles depuis l'année 2003.

1326A128

TRIBUNAL

Greffes du Tribunal Judiciaire de Grasse

Ouverture de liquidation judiciaire

Jugement du 27 Novembre 2025

SCI 2025 - 5 Avenue du Midi, 06220 VALLAURIS - RCS ANTIBES 838 307 973 - Date de cessation des paiements : 27/11/2025 - Liquidateur judiciaire : SELARL GM prise en la personne de Maître Lionel MARIETAN, 700 Avenue de Tourmay, 06250 MOUTINS. Les déclarations de créances sont à déposer dans les deux mois suivants la publication au BODACC auprès du liquidateur.

1326G001

SOYEZ AU CŒUR DE L'ACTU

50 NUMÉROS + 2 HORS-SÉRIES ANNUELS + ÉDITION NUMÉRIQUE

ABONNEZ-VOUS tribuca.net

PLU - D.P.U.



COMMUNE DE BEUIL

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

ZEME AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ARTICLE 1 : Par arrêté n°113-2025 en date du 03/11/2025, le Maire de la Commune de Beuil a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le projet de PLU mis à l'enquête publique et soumis à évaluation environnementale et à avis de l'autorité environnementale, vise à :

- Conforter le rôle économique et l'attractivité de la commune, dans un objectif de vie à l'année. Renforcer les équipements et services publics et mettre en valeur les espaces publics, notamment au sein du village, afin de conforter le cadre de vie et favoriser le vivre-ensemble; Consolider l'attractivité touristique, reposant essentiellement sur la station et les activités de pleine nature, principal vecteur d'emplois pour notre territoire. Maintenir et permettre de développer les activités économiques en lien avec l'attractivité touristique, mais participant également à la vie locale. Permettre également le développement des activités agricoles et forestières pour générer de l'emploi, valoriser les ressources locales, maintenir nos paysages... S'appuyer sur les emplois existants et créés, et en parallèle une offre de logement adaptée et concurrentielle par rapport aux territoires voisins, pour attirer de nouvelles populations et maintenir une vie à l'année. Faciliter et sécuriser les déplacements, améliorer le stationnement, et faciliter le développement des modes alternatifs à la voiture, s'assurer de la suffisance et de la pérennité des réseaux.

- Préservier les patrimoines naturel et culturel qui font l'identité de la commune, et inscrire le projet dans une démarche durable. Limiter la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols; Protéger le patrimoine naturel et culturel montagnard, caractéristique de notre territoire; Protéger les réservoirs de biodiversité et maintenir les continuités écologiques; Inscrire le projet de territoire dans une démarche visant à s'adapter et atténuer à notre échelle le changement climatique.

ARTICLE 2 : Aux termes de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du plan local d'urbanisme de Beuil, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le plan local d'urbanisme sera ensuite transmis à l'autorité compétente de l'Etat.

ARTICLE 3 : Monsieur Georges REVINCI, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur, et Jacques LAVILLETTE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le président du Tribunal Administratif de Nice par décision n° E25000034 / 06 du 22/09/2025.

ARTICLE 4 : Il sera procédé du lundi 01 décembre 2025 à 9h00 au mercredi 07 janvier 2026 à 17h00 inclus à une enquête publique portant sur le projet de plan local d'urbanisme de Beuil, pour une durée de 38 jours sous la responsabilité du Maire.

ARTICLE 5 : Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique (incluant l'évaluation environnementale et l'avis de l'autorité environnementale) : - Pour la version papier : En Mairie, sise 26 avenue du Comté de Beuil, 06470 BEUIL ; - Aux jours et heures d'ouverture suivants : tous jours fériés, jours de fermetures exceptionnelles : les lundis et jeudis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ; - Sur les horaires des permanences du commissaire tels que définis à l'article 7 ; - Pour la version numérique : - Sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : https://beuil.fr/beuil-enquete-publique-plu/ - Sur un poste informatique mis à

disposition du public gratuitement en Mairie, sise 26 avenue du Comté de Beuil, 06470 BEUIL, aux mêmes jours et horaires que ceux décrits ci-dessus pour la consultation du dossier en version papier.

ARTICLE 6 : Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contrepropositions.

- Sur le registre d'enquête publique, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, tenu à disposition du public en Mairie, sise 26 avenue du Comté de Beuil, 06470 BEUIL, aux mêmes jours et horaires que pour la version papier du dossier et du poste informatique (voir article 5 ci-dessus) ;

- En les envoyant par courrier électronique à l'adresse sécurisée suivante : enquete@beuil.fr en indiquant dans l'objet « Enquête publique sur le PLU de Beuil ». Elles seront annexées au registre d'enquête publique ;

- En les adressant par voie postale au commissaire enquêteur au siège de l'enquête à l'adresse suivante : M. Georges REVINCI, commissaire enquêteur - Mairie de Beuil, 26 avenue du Comté de Beuil, 06470 BEUIL. Elles seront également annexées au registre d'enquête.

ARTICLE 7 : M. Georges REVINCI, commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public en Mairie, sise 26 avenue du Comté de Beuil, 06470 BEUIL, pour recevoir les observations écrites ou orales aux jours et heures suivants :

Le lundi 01 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00; Le samedi 13 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00; Le lundi 22 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00; Le mercredi 07 janvier 2026 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

ARTICLE 8 : Le projet de PLU a été soumis à évaluation environnementale, laquelle est jointe au dossier d'enquête publique ainsi que l'avis de l'autorité environnementale.

ARTICLE 9 : Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Beuil, et seront publiés sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 10 : Cet avis d'enquête sera affiché 15 jours au moins avant l'ouverture et durant toute la durée de l'enquête pour être lisible des voies publiques, en mairie de Beuil et aux lieux d'affichage habituels sur la commune.

Le personnel responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est Monsieur Nicolas DONADEY, Maire de la Commune de Beuil.

Le Maire Nicolas DONADEY

1326A002

Liberté, Égalité, Fraternité
REPUBLIQUE FRANÇAISE
COMMUNE DE LIEUCHE

Autorité bénéficiaire : La Régie des Eaux Alpes Azur Mercantour (REAAIM)

ZEME AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE

La Préfet des Alpes-Maritimes informe le public qu'il sera procédé, sur le territoire de la commune de Lieuche, conformément à l'arrêté préfectoral du 13 novembre 2025 à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique portant instauration des périmètres de protection autour du point de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine provenant de la source de l'Argiane.

Cette consultation, organisée conformément aux articles L110-1, R111-1, R112-1 à R112-21 du code de l'exploitation pour cause d'utilité publique, ainsi que de l'article L1321-2 du code de la santé publique, se déroulera en mairie de Lieuche. Le projet porté par la Régie des Eaux Alpes Azur Mercantour, maître d'ouvrage, a pour objet de régulariser administrativement la source de l'Argiane et de sécuriser ce point de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine. Les pièces du dossier, ainsi que le registre d'enquête seront déposés en mairie de Lieuche - 14 Place Renee

Boetti, 06260 LIEUCHE, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie au public soit les jeudis de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h, durant toute la période indiquée ci-dessus.

Par décision de la présidente du tribunal administratif, Madame Aline KUHN-SABRIER, chargée de mission auprès d'une collectivité territoriale, retraitée, est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant. Le commissaire enquêteur recevra les observations du public, en mairie de Lieuche dans les conditions suivantes :

Durant l'enquête, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Lieuche pour recevoir ses observations lors des permanences, aux dates et heures suivantes :

- jeudi 11 décembre 2025 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h ;

- jeudi 18 décembre 2025 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h.

Une version numérique du dossier d'enquête sera consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet des services de l'Etat des Alpes-Maritimes : www.alpes-maritimes.gouv.fr

(rubriques : publications / Enquêtes publiques / Protection des captages d'eau potable).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations :

- sur le registre d'enquête papier mis à la disposition du public et déposé en mairie de Lieuche. Ce registre à feuillets non mobiles sera coté, paraphé et tenu à disposition du commissaire enquêteur ;

- par voie électronique via l'adresse électronique dédiée à l'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête, soit du jeudi 4 décembre au jeudi 18 décembre 2025 inclus au plus tard à 17 h - pref-source@argiane.alpes-maritimes.gouv.fr

- par correspondance : les observations pourront également être envoyées par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Lieuche pour être annexées au registre. Les observations écrites devront lui parvenir avant la date d'une heure de clôture de l'enquête soit le 18 décembre 2025, au plus tard à 17 h.

Ces observations adressées par courrier seront annexées au registre d'enquête publique et seront consultables sur place pendant toute la durée de l'enquête.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de la clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur établira son rapport et ses conclusions sur l'utilité publique du projet. Une copie de ces documents sera déposée pour y être consultée en mairie de Lieuche pendant une durée d'un an, à compter de la date de clôture de l'enquête.

Ces documents pourront également être demandés à la préfecture des Alpes-Maritimes (direction des élections et de la légalité - bureau des affaires foncières et de l'urbanisme - pôle opérations foncières) et être consultés sur le site internet des services de l'Etat dans les Alpes-Maritimes à l'adresse suivante :

http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications / Enquêtes publiques / Protection des captages d'eau potable dans les mêmes conditions de délai.

Le préfet des Alpes-Maritimes est l'autorité compétente pour à l'issue de l'enquête publique, déclarer d'utilité publique l'instauration des périmètres de protection autour du point de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine provenant de la source de l'Argiane.

Fait à Nice, le 13 novembre 2025

Pour le Préfet, Le Secrétaire Général de la Préfecture des Alpes-Maritimes Signé : M. Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

1326A003

ENTREPRENEURS, PROFESSIONNELS JURIDIQUES & COMPTABLES

Passez votre annonce légale en ligne et recevez immédiatement

ATTESTATION & FACTURE

Alpes-Maritimes et toute la France

ESPACE PRO tribuca.net

MAIRIE PEYMEINADE

ZEME AVIS D'ENQUETE

LE MAIRE DE LA COMMUNE DE PEYMEINADE :

Informé le public qu'il sera procédé sur le territoire de la Commune de PEYMEINADE en exécution de l'arrêté municipal n°AR2025-37 du 06/11/2025 A une enquête publique préalable concernant le projet de modification du droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête seront déposés à la Mairie de PEYMEINADE, 11 boulevard Général de Gaulle 06530 PEYMEINADE Du 01/12/2025 au 19/12/2025, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30 (samedis, dimanches et jours fériés exceptés) et durant les permanences du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur, Mme Claude COHEN se tiendra à la disposition du public à la mairie de PEYMEINADE : le lundi 01/12/2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30, le jeudi 11/12/2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le vendredi 19/12/2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h30. Le dossier sera également consultable sur un poste informatique en mairie et sur le site internet de la commune www.peymeinade.fr

Toutes les observations/propositions pourront être consignées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public, ou envoyées à l'adresse urbanisme@peymeinade.fr ou adressées par écrit au Maire ou au Commissaire enquêteur qui les joindra au registre.

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique fixe les modalités de l'enquête est affichée pendant un mois en mairie. A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et disponibles sur le site internet de la commune www.peymeinade.fr

Le Maire Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE

1326A001

JEU CONCOURS

A GAGNER

2 places pour les courses d'hiver de l'Hippodrome Côte d'Azur

Osez la vie

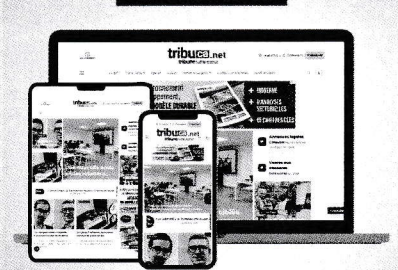
JOUER



tribuca.net

tribune côte d'azur

a évolué



consultez notre site



Toutes les Infos sur
nice-matin www.nicematin.com

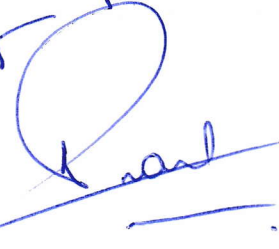
Départements des Alpes Maritimes

ANNEXE 4

Enquête Publique
relative au projet de Modification de Droit Commun N°2 (MDC2) du
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peymeinade

Enquête Publique du lundi 1^{er} décembre au vendredi 19 décembre
2025

Procès-Verbal de synthèse

Rendu en mains propre
le 24/12/2025
à M. François


1 Objet du Procès –Verbal de Synthèse (PVS)

Ce document doit permettre au responsable du projet d'avoir une bonne connaissance des préoccupations et suggestions du public. Il est aussi un moyen pour le commissaire enquêteur, de faire part, à l'issue de l'enquête publique, des différentes interrogations issues de son analyse du dossier, des avis des PPA-PPC et des observations recueillies.

2 Organisation de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal du 6 novembre 2025, du lundi 1^{er} décembre au vendredi 19 décembre 2025 inclus, soit pendant 19 jours consécutifs, à la mairie de Peymeinade (siège de l'enquête).

La publicité de l'enquête a été réalisée par voie de presse et par affichage à la mairie et sur les lieux habituels d'affichage de la commune, dans les formes et délais réglementaires.

Un dossier papier a été mis à la disposition du public à la mairie et une version numérique sur le site de la commune.

3 Le déroulement de l'enquête

La commissaire enquêtrice a tenu 3 journées de permanence.

Elle a reçu 9 personnes. Huit d'entre elles étaient directement concernées par les modifications proposées.

Les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes sans noter d'incident particulier.

Pour déposer sa contribution, le public disposait outre le registre d'enquête et le courrier traditionnel, de l'adresse mail urbanisme@peymeinade.fr

4 Observations du public

4.1. Bilan des observations

Ce projet a mobilisé les participants suivants :

- 9 personnes ont été reçues lors des permanences.
- Deux observations orales (O1 et O2) ont été émises par M. FOLCO Yves, Mme CHARENTON Monique et M. GAILLARD Gérald (O1) et par M. CALVAIRE (O2)
- Le registre comporte 2 observations (R1 et R2), écrites respectivement par Mme JOUSSAUME Patricia et Mme RIHAL Sylvie (intervenant pour son fils Sacha)
- Un courrier (L1) m'a été remis par Mme MALCOIFFE Josiane, M. BONNIN André et M. NEDONCELLE Phillipe, au nom de l'Association des riverains et voisins du chemin privé dénommé "Chemin des Ecureuils". Ce courrier comporte six signatures dont celles des personnes qui me l'ont remis.

- Quinze contributions me sont parvenues via le mail de la commune (M1 à M15) transmises par :
- Mme MERLE Arlette (M1), M. BESTETI Lorenzo (M2), le Collectif Arbres et Nature à Peymeinade (M3 à M6 et M14), la famille TRABAUD (Valérie M7, Agnès M8, Lucienne M9), Mme TEINAURI Marie (M10), M. PANCIATICI Mathieu (M11), Mme SALOMON Laetitia (M12), Mme BROUSTEAU Françoise (M13), Mme BALESTRA Marie (M15)

Je précise ici que 13 des 20 contributions me sont parvenues le jour de la clôture de l'enquête.

4.2. Analyse des observations

Les contributions explicitement défavorables au projet

- M3 à M6 et M14 : Procédure MDC inadaptée à l'ampleur des modifications envisagées, absence d'appréciation des effets cumulés des divers projets sur le centre-ville, et d'analyse du risque radon, résultant d'une dispense d'évaluation environnementale, protections paysagères juridiquement faibles, OAP3 qui ne répond pas aux objectifs déclarés (EBC, gabarits et densité, logements sociaux). PAPAG qui « *ne sont pas de simples dispositifs conservatoires ou protecteurs* ». Demande une réévaluation globale des projets, avec une analyse environnementale complète et une concertation. Propose un scénario alternatif basé sur l'utilisation des bâtis existants, une densité modérée, des LS ciblés et des « *stationnements et accès peu artificialisantes* ».
- M7 à M9 : PAPAG du secteur St Marc bloquant tout projet et présentant un risque eu égard à la vétusté des bâtis et aux possibilités de squat.

Les contributions portant des observations sur le projet, sans avis défavorable sur l'ensemble

- O1 : PAPAG Boutiny-Lebon bloquant tout projet, et limitation des terrassements à 2m (zone UA) empêchant les parkings souterrains
- L1 : S'oppose à l'utilisation du chemin des Ecureuils tel que décrit dans l'OAP3, ce chemin étant privé.
- M15 : Souligne l'impact des nouvelles constructions sur les infrastructures routières. Regrette la durée trop courte de l'enquête et de mise à disposition du dossier. Approuve cependant la protection du patrimoine et des espaces verts.

Les contributions favorables au projet

- R1 et R2 : OAP 3 cohérent en tout point (espaces verts, constructions et mixité de la population)
- M2 : Approuve les PAPAG avenue de Boutiny, souhaiterait que les futures constructions soient limitées à R+3 et « *impérativement accompagnées d'un pourcentage significatif d'espaces verts* ».
- M10, M11, M12 et M13 : Favorables à la suppression du PAPAG du Village Neuf et à la création des deux PAPAG de l'avenue de Boutiny, dispositifs qui permettent de mieux contrôler l'urbanisation.

Apprécient la nette amélioration du secteur de l'OAP3, ainsi que le renforcement de la protection du patrimoine.

Les contributions hors enquête

- O2 et M1 : présentent une problématique relative à des parcelles situées à l'extrémité Nord de la commune non concernée par la MDC2

5 Observations des Personnes Publiques Consultées

Les personnes publiques consultées ont donné leur avis à l'exception de la Région PACA et de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Le détail des avis figure au rapport d'enquête et les réponses de la commune ont fait l'objet d'un document (document d'information complémentaire) intégré au dossier d'enquête mis à disposition du public.

6 QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE AU MAÎTRE D'OUVRAGE

Les observations soulevées par les contributeurs trouvent souvent leurs réponses dans le dossier d'enquête ou dans le « document d'information complémentaire » ajouté à ce dossier avant le début de l'enquête.

J'aimerais cependant que les quatre points suivants soient éclaircis :

- Pourquoi avoir fait le choix d'inscrire l'élément paysager appelé "Nature en ville" sur la zone UMb au lieu d'un EBC plus protecteur des espaces verts ?
- L'utilisation du chemin des Ecureuils dans le cadre de l'OAP3 pourra-t-elle être reconsidérée ?
- A quel moment et sous quelle forme sont traitées les infrastructures de déplacement (voiries, transports, circulations douces...) lors de l'étude d'un projet de construction de logements ?
- Quel est l'avis de la commune sur la proposition alternative du Collectif Arbres et Nature à Peymeinade ?

Fait le 24 décembre 2025

Claude COHEN


Commissaire enquêtrice

2026

COMMUNE DE
PEYMEINADE (ALPES-
MARITIMES)

MODIFICATION DE DROIT
COMMUN N°2 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

[MEMOIRE DE REPONSE AU PV DE SYNTHESE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE]

**CHAPITRE .1 : MEMOIRE DE REPONSE SUITE AUX REMARQUES DES PPA SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT
COMMUN N°2 DU PLU3**

CHAPITRE .2 : MEMOIRE DE REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC EMISES DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE 4

1. Observations n° O2 et M1	4
2. Observation n°M2	4
3. Observations n°M3, M4, M5, M6 et M14	5
4. Observation n°L1	16
5. Observations n°M7, M8 et M9	16
6. Observations n°M10, M11, M12 et M13	17
7. Observation n°M15	17
8. Observation n°O1	18
9. Observations n°R1 et R2	18

CHAPITRE .3 : MEMOIRE DE REPONSE AUX QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE AU MAITRE D'OUVRAGE 19

CHAPITRE .1 : MEMOIRE DE REPONSE SUITE AUX REMARQUES DES PPA SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU

L'ensemble des avis des personnes publiques associées, de la MRAe et des autorités spécifiques a fait l'objet d'une réponse préalable à l'enquête publique, intégrée au dossier d'enquête publique (voir « *PIECE E8. Note de réponse avant enquête publique aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Peymeinade* »).

Comme précisé dans l'introduction de la note de réponse, elle constituait un document d'information, mais ne pouvait être considérée comme une décision finale de la commune puisqu'antérieure à l'enquête publique.

Les éléments portés à l'enquête publique ne remettent pas en cause les réponses apportées dans la note de réponse. La commune maintient donc ses éléments de réponse.

CHAPITRE .2 : MEMOIRE DE REPONSE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC EMISES DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE

1. OBSERVATIONS N° O2 ET M1

- O2 et M1 : présentent une problématique relative à des parcelles situées à l'extrémité Nord de la commune non concernée par la MDC2

Avis du Maître d'Ouvrage :

Les objectifs poursuivis par la modification de droit commun n°2 du PLU ont été définis dans l'arrêté engageant la procédure n°AR2025_21 du 7 juillet 2025. La procédure n'a pas pour objectif de modifier le classement de la parcelle AK071, ni les règles au sein de la zone UDa.

Les pétitionnaires sont invités à réitérer leur demande dans le cadre de la concertation sur la révision générale du PLU.

2. OBSERVATION N°M2

- M2 : Approuve les PAPAG avenue de Boutiny, souhaiterait que les futures constructions soient limitées à R+3 et « impérativement accompagnées d'un pourcentage significatif d'espaces verts ».

Avis du Maître d'Ouvrage :

La commune remercie le pétitionnaire de s'être exprimé sur les PAPAG projetés sur l'avenue de Boutiny et prend note des propositions réglementaires faites. Le but des PAPAG est de figer les zones en attendant la définition de projets précis.

La commune va travailler sur ces secteurs et lorsqu'un projet sera défini, une sous-zone avec des règles spécifiques adaptées seront intégrées au PLU.

3. OBSERVATIONS N°M3, M4, M5, M6 ET M14

- M3 à M6 et M14 : Procédure MDC inadaptée à l'ampleur des modifications envisagées, absence d'appréciation des effets cumulés des divers projets sur le centre-ville, et d'analyse du risque radon, résultant d'une dispense d'évaluation environnementale, protections paysagères juridiquement faibles, OAP3 qui ne répond pas aux objectifs déclarés (EBC, gabarits et densité, logements sociaux). PAPAG qui « ne sont pas de simples dispositifs conservatoires ou protecteurs ». Demande une réévaluation globale des projets, avec une analyse environnementale complète et une concertation. Propose un scénario alternatif basé sur l'utilisation des bâtis existants, une densité modérée, des LS ciblés et des « stationnements et accès peu artificialisantes ».

Avis du Maître d'Ouvrage :

Une procédure fondée sur des dispenses répétées et une information fragmentée

La modification de droit commun n°2 du PLU de Peymeinade s'inscrit effectivement dans une dynamique de renouvellement urbain conduite de manière progressive sur plusieurs secteurs de la centralité communale. Toutefois, cette continuité stratégique ne saurait être assimilée à une opération unique, chaque procédure d'évolution du document d'urbanisme portant sur un objet, un périmètre et des dispositions réglementaires distincts, appréciés conformément au cadre juridique en vigueur au moment de leur élaboration.

Pour rappel, la modification de droit commun n°1 du PLU avait été soumise à évaluation environnementale, actualisant le socle initial établi en 2017.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, les autres procédures d'évolutions du PLU, ont fait l'objet d'un examen au cas par cas permettant d'apprécier leurs incidences propres, au regard de leur périmètre, de leur nature et de leur degré d'avancement. Les secteurs mentionnés relèvent de procédures distinctes, à des stades différents de définition et de mise en œuvre, ne constituant pas un programme unique au sens de la réglementation environnementale.

Au sein de chaque évolution du PLU, il a été vérifié que les modifications apportées ne modifiaient pas de manière substantielle les équilibres environnementaux précédemment analysés, ni n'engendraient d'incidences notables nouvelles à l'échelle de la modification considérée.

Par ailleurs, les projets mentionnés s'inscrivent dans des secteurs déjà urbanisés, desservis par les réseaux et infrastructures existants, et pour certains visent une densification et une optimisation du foncier, limitant ainsi les effets d'étalement urbain. À ce titre, les incidences potentielles, notamment en matière de consommation d'espaces, de déplacements, de nuisances etc. , ont été appréciées au regard de l'état initial des sites et des dispositions réglementaires applicables.

Si la commune est attentive à la nécessité d'une vision d'ensemble de son développement urbain, celle-ci est portée à l'échelle du projet de territoire et du PADD, qui constituent le cadre stratégique global du PLU. Les procédures d'évolution successives traduisent cette stratégie sans pour autant constituer une fragmentation volontaire, mais bien une mise en œuvre progressive et réglementairement encadrée des orientations définies.

En conséquence, la conclusion d'absence d'incidences notables pour la modification de droit commun n°2 repose sur une analyse proportionnée à son objet et à son périmètre, conforme aux exigences du cadre réglementaire applicable, sans préjudice d'une vigilance continue portée aux effets cumulés à l'échelle communale dans les futures évolutions du document d'urbanisme.

Un enjeu sanitaire objectivable non évalué : le risque radon + précision complémentaire sur le risque radon (rappel factuel)

Il est rappelé que le classement de la commune de Peymeinade en zone 3 à potentiel radon significatif résulte de la cartographie nationale établie par les autorités de l'État et s'applique de manière uniforme à l'ensemble du territoire communal. Ce classement, intervenu postérieurement à l'approbation du PLU en 2017, constitue un cadre réglementaire général qui ne préjuge pas, à lui seul, de l'existence d'incidences nouvelles ou spécifiques liées à une évolution ponctuelle du document d'urbanisme.

La modification de droit commun n°2 du PLU ne crée pas de zones d'urbanisation nouvelles et n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs jusqu'alors naturels ou agricoles. Elle s'inscrit dans des espaces déjà urbanisés, au sein desquels les constructions existantes sont d'ores et déjà soumises au régime réglementaire applicable en matière de prévention du risque radon.

La prise en compte opérationnelle du risque radon relève en premier lieu du cadre réglementaire applicable aux constructions, notamment à travers les dispositions du code de la construction et de l'habitation et de la réglementation technique imposant, en zone 3, des mesures constructives spécifiques (dispositions de ventilation, étanchéité des planchers bas, traitements adaptés des sols). Ces exigences s'imposent aux projets au stade des autorisations d'urbanisme et de la conception des bâtiments, indépendamment des orientations du PLU.

S'agissant des terrassements et des opérations de renouvellement urbain évoquées, leur mise en œuvre concrète est encadrée à l'échelle des projets, lesquels devront intégrer les prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que, le cas échéant, les recommandations sanitaires de l'État. La modification du PLU n'a ni pour objet ni pour effet de déroger à ces obligations.

Dans ce contexte, l'absence d'analyse spécifique dédiée au radon dans le cadre de la modification de droit commun n°2 ne traduit pas une méconnaissance de l'enjeu sanitaire, mais résulte d'une appréciation proportionnée à l'objet et au périmètre de la procédure, celle-ci n'induisant pas de changement de nature ou d'intensité de l'exposition des populations par rapport à la situation existante.

La commune demeure néanmoins attentive à l'évolution des connaissances sanitaires et réglementaires en la matière et veillera, lors des futures évolutions de son document d'urbanisme ou dans le cadre des projets opérationnels, à rappeler les obligations et recommandations applicables afin de garantir une protection adéquate de la santé des habitants.

Protections environnementales et patrimoniales affichées : portée réelle et cohérence territoriale

Les dispositifs mobilisés dans cette procédure ont été définis au regard de l'objet et du périmètre de la modification, qui ne visait ni une refonte globale des protections environnementales, ni la création de nouveaux régimes de protection lourds tels que les Espaces Boisés Classés (EBC) sur le secteur mentionné. Le recours à la protection de type « éléments paysagers » s'inscrit dans les outils expressément prévus par le code de l'urbanisme (article L151-19) pour identifier et préserver des composantes paysagères et végétales d'intérêt, sans pour autant figer de manière excessive des secteurs urbains appelés à évoluer dans le cadre d'opérations de renouvellement.

Contrairement à ce qui est avancé, ces protections ne relèvent pas d'un simple affichage, mais constituent des dispositions opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles imposent notamment la prise en compte des éléments identifiés dans la conception des projets, conditionnent les possibilités d'intervention et permettent à l'autorité compétente de refuser ou d'encadrer des aménagements incompatibles avec leur préservation.

Le choix de ne pas recourir à un classement en EBC dans les secteurs concernés résulte d'une appréciation proportionnée, tenant compte de la nature des espaces identifiés, de leur inscription en tissu urbain constitué et de la nécessité de concilier les objectifs de protection paysagère avec ceux de densification maîtrisée et de renouvellement urbain portés par le PADD. Le régime de l'EBC, n'apparaissait pas adapté à ce contexte urbain spécifique.

Les boisements protégés ne relèvent pas du régime des EBC, mais ils n'en sont pas moins protégés.

Pour rappel, le régime de protection des EBC bénéficie de nombreuses exceptions qui permettent de lever la protection et de procéder par exemple à des abattages.

Ici la protection choisie au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme indique clairement que les espaces boisés sont à conserver et que toutes nouvelles constructions, espaces de stationnement, stockages, etc... sont interdits.

Il ne s'agit pas d'un principe, mais bien d'une prescription réglementaire avec laquelle tous les projets de la zone devront être conformes.

S'agissant des continuités écologiques à proximité de l'OAP n°3, la modification du PLU s'inscrit dans le cadre des orientations déjà définies à l'échelle communale, notamment au travers du PADD et du zonage existant. Les protections introduites visent à préserver les éléments structurants identifiés sans préjuger des études plus fines qui relèvent du stade opérationnel des projets, où des mesures complémentaires pourront être définies et mises en œuvre.

En matière de patrimoine bâti et de paysages urbains, les protections ponctuelles instaurées ont pour objectif de renforcer la prise en compte d'éléments remarquables ou caractéristiques dans des secteurs en évolution.

Enfin, la commune rappelle que l'effectivité des protections environnementales et patrimoniales repose sur un ensemble d'outils complémentaires: règlement du PLU, orientations d'aménagement, prescriptions architecturales, ainsi que le contrôle exercé lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La modification de droit commun n°2 contribue à renforcer ce cadre de manière ciblée et adaptée, sans prétendre se substituer à une démarche globale qui sera poursuivie dans les évolutions futures du document (notamment dans la révision générale du PLU en cours).

Inadéquation du projet au site et inefficacité au regard des objectifs affichés

Sur l'insertion urbaine et paysagère du secteur OAP n°3 : Le secteur concerné par l'OAP n°3 s'inscrit dans une centralité urbaine identifiée par le PLU comme un secteur stratégique de renouvellement et de densification maîtrisée. S'il présente effectivement des caractéristiques paysagères et topographiques particulières, il se situe également à proximité immédiate d'équipements, de services et d'infrastructures structurantes, ce qui justifie qu'il contribue à l'effort communal de production de logements, comprenant une large part d'unité d'hébergement en résidence senior, et à la limitation de l'étalement urbain.

L'OAP n°3 encadre l'insertion du projet par des prescriptions relatives à la volumétrie, aux implantations, aux espaces libres et aux séquences paysagères, afin de limiter les effets de rupture d'échelle et d'assurer une intégration progressive dans le paysage urbain existant. Pour mémoire, le projet envisagé ne pourra s'inscrire que dans le périmètre des espaces actuellement artificialisés.

Sur la prise en compte des espaces boisés et de l'environnement : la présence d'un Espace Boisé Classé en lisière Sud et Ouest du secteur constitue un élément structurant du projet, destiné à préserver les continuités écologiques et à maintenir un écran paysager en limite d'urbanisation. Le PLU combine ce dispositif avec d'autres outils réglementaires et orientations (règlement, OAP, prescriptions paysagères) visant à préserver la majorité des éléments végétalisés structurants.

Cette approche ne saurait être réduite à un simple affichage : elle traduit un arbitrage entre préservation environnementale et renouvellement urbain, dans un secteur déjà artificialisé. L'évaluation de l'absence d'incidences notables repose notamment sur le fait que la modification n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles nouveaux et maintient des continuités écologiques fonctionnelles à l'échelle du site.

A noter qu'à la suite de la demande de la DDTM, le périmètre de l'EBC sera augmenté.

Sur l'efficacité au regard des objectifs de logement social et de mixité : la commune ne méconnaît pas les difficultés rencontrées en matière de production de logements sociaux, telles que relevées par les services de l'État. Toutefois, la modification de droit commun n°2 du PLU n'a ni pour objet ni pour vocation de répondre, à elle seule, à l'ensemble des obligations issues du contrat de mixité sociale ou du Programme local de l'habitat en cours d'élaboration.

L'OAP n°3 s'inscrit dans une stratégie plus globale et progressive de rattrapage, en identifiant un secteur susceptible d'accueillir une part significative de logements, dont une proportion de logements sociaux ou abordables. La production attendue doit être appréciée à l'échelle de l'ensemble des opérations et des outils mobilisés par la commune, et non isolément au regard d'un seul secteur.

Par ailleurs, le recours à la densification dans des secteurs bien desservis et déjà urbanisés constitue un levier cohérent avec les objectifs de sobriété foncière, même si cette démarche implique nécessairement des choix d'intensification plus marqués que dans les tissus pavillonnaires traditionnels.

Sur la nature et la portée de l'OAP n°3 : Si l'OAP n°3 comporte un niveau de précision supérieur à celui d'orientations générales, celui-ci demeure conforme au cadre juridique des OAP tel que défini par le code de l'urbanisme.

Le degré d'encadrement retenu vise précisément à sécuriser la qualité urbaine et paysagère des projets futurs, sans figer les solutions architecturales. La qualification procédurale retenue est donc cohérente avec la nature du document et avec les garanties prévues par le cadre réglementaire.

La commune considère que la modification de droit commun n°2 du PLU procède d'un équilibre entre les enjeux de renouvellement urbain, de préservation du cadre de vie, de sobriété foncière et de mixité sociale. Les choix opérés traduisent une stratégie de densification maîtrisée dans des secteurs identifiés comme aptes à évoluer, sans remettre en cause les caractéristiques fondamentales du site ni les orientations générales du projet de territoire.

Existence d'un scénario alternatif cohérent et proportionné

Il est rappelé que la modification de droit commun n°2 du PLU n'a pas pour objet de définir un projet opérationnel arrêté ni de comparer des scénarios d'aménagement à l'échelle fine du secteur de l'OAP n°3. Elle vise à adapter ponctuellement le document d'urbanisme afin de rendre possible, à court ou moyen terme, la mise en œuvre d'opérations répondant aux orientations générales du PADD, notamment en matière de renouvellement urbain, de sobriété foncière et de production de logements, dont des logements sociaux.

Sur la prise en compte des alternatives à l'échelle du PLU : La réglementation applicable à une modification de PLU ne requiert pas l'examen comparatif détaillé de scénarios alternatifs dès lors que la procédure n'est pas soumise à une évaluation environnementale. Les choix de zonage, de volumes et d'orientations ont été définis au regard de l'étude qui a été réalisée entre 2023 et 2024 de manière partagée par le comité consultatif composé d'habitants et la commune, permettant de préciser la programmation du secteur et de vérifier sa faisabilité technique (densité, environnement, bilan d'opération, etc.). Cette étude présentait divers scénarios d'aménagement. La commune a retenu un scénario final qu'elle trouve le plus adapté au secteur compte tenu de l'ensemble des enjeux existants sur la zone. Il avait été envisagé la réutilisation et la valorisation du bâti existant. Toutefois, la capacité réelle de ces structures à accueillir des programmes de logements, et notamment de logements sociaux, dépend de contraintes multiples (structurelles, fonctionnelles, foncières, juridiques et économiques).

Sur le caractère proportionné des choix retenus : Contrairement à ce qui est avancé, l'approche retenue ne procède pas d'une option unique et figée, mais d'un cadre d'orientations contenues dans l'OAP, laissant une marge d'adaptation aux porteurs de projets.

L'OAP n°3 n'impose ni un type de programme, ni une forme urbaine unique (elle laisse la possibilité de faire des logements intermédiaires ou mitoyens dans la continuité des maisons en bande existantes et des logements collectifs), et permet l'émergence de solutions graduées.

Sur la cohérence avec le PADD et la stratégie communale : La modification du PLU s'inscrit dans la continuité des orientations du PADD, qui privilégient le renouvellement urbain, la limitation de l'étalement et la diversification de l'offre de logements. Les choix opérés traduisent une volonté de rendre opérationnelles ces orientations sur des secteurs identifiés comme stratégiques, sans exclure des approches plus progressives ou alternatives à l'échelle des projets.

La commune considère que la modification de droit commun n°2 du PLU ne ferme pas la voie à des scénarios sobres et contextualisés, mais vise à créer les conditions réglementaires nécessaires à la réalisation de projets compatibles avec les objectifs de mixité sociale, de sobriété foncière et de qualité urbaine.

Conclusion et demandes

Réévaluation des incidences environnementales et sanitaires : La modification de droit commun n°2 ne constitue pas un projet opérationnel, mais une adaptation ponctuelle du PLU. Conformément au code de l'urbanisme et au code de l'environnement, l'examen au cas par cas réalisé a été proportionné à l'objet de la modification.

Clarification de la portée des protections environnementales et patrimoniales : Les dispositifs mobilisés (éléments paysagers, EBC partiel, prescriptions réglementaires) sont opposables et contribuent effectivement à la préservation des milieux et du patrimoine. Leur portée a été définie en cohérence avec le contexte urbain et la nature de la modification, qui ne vise pas à instaurer de nouvelles protections de type strictement réglementaire, mais à compléter le dispositif existant de manière proportionnée.

Cohérence des choix d'aménagement avec les objectifs de mixité sociale : Les orientations de l'OAP n°3 et les choix de densité fixés dans le PLU constituent un cadre permettant la réalisation de logements sociaux et d'opérations diversifiées. La modification de droit commun n°2 n'a pas pour vocation d'atteindre à elle seule tous les objectifs du contrat de mixité sociale ou du PLH, mais elle crée les conditions réglementaires nécessaires à leur mise en œuvre progressive dans le cadre des projets futurs. Conformément à l'avis de l'Etat des compléments seront apportés sur ce point (cf. « *PIECE E8. Note de réponse avant enquête publique aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Peymeinade* »).

Reconsidération du projet dans un cadre procédural élargi : La modification de droit commun reste conforme à la procédure applicable au PLU et ne nécessite pas de réexamen global comme le suggère la demande. Les arbitrages à l'échelle globale du territoire relèvent de la révision générale du PLU ou des documents stratégiques supra-communaux.

La modification de droit commun n°2 du PLU a été élaborée dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables. Elle constitue un cadre proportionné, évolutif et suffisant pour permettre le développement de projets urbains compatibles avec les enjeux environnementaux, patrimoniaux et sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'enclencher une réévaluation exhaustive ou de reconsidérer le projet dans son ensemble à ce stade.

Complément – PAPAG : outil de protection affichée et indice d'une planification fragmentée

Les PAPAG sont des outils de protection temporaire dont l'objectif est de prévenir des projets inadaptés, en attendant une réflexion d'ensemble plus aboutie. Leur mise en place ne constitue pas en soi un projet opérationnel ni une décision définitive, mais vise à sécuriser l'aménagement futur en préservant les potentialités foncières et urbaines.

Il est exact que les PAPAG sont situés à proximité de l'OAP n°3, de la ZAC Lebon et de secteurs patrimoniaux ponctuellement protégés. Cette contiguïté répond à la logique de protection progressive et ciblée des espaces sensibles et à la nécessité de prévenir des constructions insuffisamment intégrées en entrée de zone agglomérée. La superposition apparente de dispositifs temporaires ne traduit pas une fragmentation inorganisée, mais une démarche graduelle adaptée à la nature évolutive de la centralité concernée. Cela permet une meilleure cohérence d'aménagement.

La commune confirme que la planification globale est définie par le PADD et les orientations du PLU, qui restent les documents structurants. Les PAPAG n'ont pas vocation à définir de nouvelles orientations, mais à accompagner l'application des orientations existantes, tout en garantissant que les projets futurs soient compatibles avec la vision stratégique de la centralité. La cohérence d'ensemble est donc assurée, même si certains périmètres sont temporaires et sectorisés.

La procédure de modification de droit commun est pleinement adaptée à ce contexte. Elle permet d'instaurer ou de maintenir des PAPAG sans remettre en cause les documents d'urbanisme existants et sans anticiper des projets opérationnels précis. La nature cumulative et prospective des enjeux identifiés sera traitée lors de futures étapes de planification, notamment dans le cadre de projets opérationnels ou d'éventuelles révisions du PLU.

La mise en place de PAPAG dans le secteur Boutiny-Lebon-OAP n°3 constitue un instrument proportionné, temporaire et légalement adapté, visant à sécuriser l'avenir des espaces concernés. Elle n'entrave pas la cohérence globale de la planification urbaine et permet de garantir que les projets futurs s'inscriront dans le cadre stratégique défini par le PLU et le PADD. Cet outil est d'autant plus adapté car une révision générale du PLU est en cours et qu'il permet de figer des secteurs et de définir des projets qui pourront être traduits dans le nouveau PLU.

Sélectivité des protections patrimoniales

La commune prend note des observations formulées concernant la protection des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et le traitement global du secteur historique Boutiny-Saint-Marc. Elle précise les points suivants :

La protection accordée à ces quatre bâtiments correspond à une mesure ponctuelle et ciblée, conforme aux dispositions légales et proportionnée à l'intérêt patrimonial constaté. Elle vise à garantir la préservation des éléments les plus significatifs du secteur tout en permettant une évolution maîtrisée du reste du tissu urbain. Le choix de protéger ponctuellement certains bâtiments ne traduit pas un manque de considération pour le reste du secteur, mais une protection adaptée et renforcées pour ces bâtiments. Au-delà des bâtis protégés, le tissu urbain du quartier Saint-Marc ne peut pas être considéré comme étant historique, les constructions y sont relativement récentes.

Il s'agit de venir conforter une politique patrimoniale déjà inscrite dans le PLU.

Les OAP encadrent les orientations d'aménagement pour l'ensemble du secteur. Les PAPAG assurent une protection temporaire en prévention de projets inadaptés.

Cette combinaison permet de concilier préservation du patrimoine, flexibilité et évolution progressive du secteur, tout en maintenant la cohérence d'ensemble.

La segmentation des protections ne constitue pas une fragmentation de la planification, mais résulte de la distinction juridique entre :

- les mesures de protection strictes et ponctuelles,
- les orientations générales de l'OAP,
- et les mesures temporaires de type PAPAG.

Ces dispositifs restent compatibles et cohérents à l'échelle de la centralité, chacun intervenant à l'échelle appropriée à sa finalité.

Continuités écologiques

L'analyse écologique réalisée dans le cadre du cas par cas déposé sur la procédure de modification du PLU s'appuie prioritairement sur les outils et périmètres réglementaires officiels (Natura 2000, ZNIEFF, EBC, etc.), conformément aux exigences légales et aux pratiques standard en matière de planification urbaine. Ces périmètres constituent des références reconnues pour l'évaluation des enjeux environnementaux à l'échelle communale. L'analyse et la protection des continuités écologiques ont été intégrées dans le PLU de 2017, la modification de droit commun ne vient pas à l'encontre de ces éléments.

Contribution complémentaire consolidée – précision sur la position exprimée :

La commune prend acte de la position exprimée quant au niveau de justification et d'encadrement de la modification de droit commun n°2 du PLU. Elle considère toutefois que cette appréciation ne saurait être partagée, au regard des éléments suivants.

La modification de droit commun n°2 du PLU a été élaborée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Son objet, son périmètre et ses effets ont été clairement identifiés et encadrés, et la procédure suivie est pleinement adaptée à la nature des évolutions apportées au document d'urbanisme. Les pièces du dossier soumis à enquête permettent d'apprécier de manière suffisante les enjeux urbains, environnementaux, paysagers et patrimoniaux concernés, ainsi que la compatibilité des choix retenus avec les orientations du PADD.

Les insuffisances alléguées relèvent pour l'essentiel de divergences d'appréciation sur l'opportunité des choix d'aménagement et sur le niveau de détail attendu, plutôt que de carences juridiques ou méthodologiques du dossier. Or, une modification de PLU n'a ni pour objet ni pour vocation de définir des projets opérationnels arrêtés, ni de conduire une évaluation environnementale globale à l'échelle de la centralité communale, dès lors que les conditions réglementaires ne l'imposent pas.

Les dispositifs d'encadrement mobilisés (règlement, orientations d'aménagement, protections paysagères et patrimoniales, périmètres d'attente de projet) constituent un cadre opposable et cohérent, proportionné aux enjeux identifiés et suffisant pour prévenir des évolutions inadaptées dans l'attente de projets plus aboutis. Leur portée juridique est réelle et permet un contrôle effectif lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En conséquence, la commune estime que la modification de droit commun n°2 du PLU est suffisamment justifiée, encadrée et documentée pour être approuvée. Elle s'inscrit dans une démarche progressive d'évolution du document d'urbanisme, conforme au cadre réglementaire.

Sur la portée réelle des PAPAG nouvellement instaurés

Il est exact que les PAPAG constituent des outils d'anticipation permettant de préserver, à titre temporaire, les conditions d'un aménagement futur cohérent. Toutefois, cette nature prospective ne saurait conduire à les assimiler à des projets d'aménagement arrêtés ni à un programme d'ensemble au sens de la réglementation environnementale.

Les PAPAG n'emportent aucune décision sur la nature précise des projets futurs ni sur les évolutions éventuelles de zonage, de gabarits ou d'usages. Ils n'ont pas de portée opérationnelle et ne préjugent ni des choix définitifs d'aménagement ni des procédures ultérieures qui pourraient être engagées pour les définir. Leur objet demeure exclusivement conservatoire, au sens où ils visent à éviter des constructions ou aménagements ponctuels susceptibles de compromettre des orientations générales encore en cours de réflexion.

La présence de plusieurs PAPAG dans un même secteur de centralité ne traduit pas l'existence d'un projet d'ensemble dissimulé ou fragmenté, mais répond à une logique de gestion foncière prudente et graduée, adaptée à un contexte urbain complexe et évolutif. Elle permet d'intervenir à l'échelle pertinente de chaque site.

En conséquence, l'instauration de PAPAG, y compris en articulation avec l'OAP n°3, ne saurait être regardée comme la préfiguration d'un projet unique nécessitant, à ce stade, une évaluation environnementale globale.

Sur les protections environnementales affichées

Les boisements protégés ne relèvent pas du régime des EBC, mais ils n'en sont pas moins protégés.

Pour rappel, le régime de protection des EBC bénéficie de nombreuses exceptions qui permettent de lever la protection et de procéder par exemple à des abattements.

Ici la protection choisie au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme indique clairement que les espaces boisés sont à conserver et que toutes nouvelles constructions, espaces de stationnement, stockages, etc... sont interdits.

Il ne s'agit pas d'un principe, mais bien d'une prescription réglementaire avec laquelle tous les projets de la zone devront être conformes.

Sur l'ampleur réelle du projet de l'OAP n°3

Pour rappel, le PLU de 2017 prévoyait une création aux alentours de 1400 logements (inscrits au PADD), cette opération représente ainsi 7 % du parc total.

A noter que le développement de la zone UBb était déjà bien prévu au PADD avec une densité minimale à respecter de 30 logements/ha.

Il ne s'agit pas d'un nouveau projet, mais d'adapter le PLU existant afin d'y inscrire un projet réfléchi et abouti respectant les objectifs de densité fixés dans le PADD et répondant aux besoins et obligations en termes de logements sociaux.

Sur la procédure retenue

Il est rappelé que la modification n°2 du PLU n'a pas pour objet de redéfinir les orientations fondamentales du projet de territoire, lesquelles relèvent du PADD et, le cas échéant, d'une révision générale du document d'urbanisme. Elle vise à adapter ponctuellement certaines règles et orientations afin de répondre à des besoins identifiés, sans remettre en cause l'économie générale du PLU.

La commune considère que la procédure retenue est pleinement appropriée au contenu et aux effets de la modification n°2 du PLU. Les évolutions plus globales et structurantes du projet communal seront examinées dans le cadre de la procédure de révision générale.

4. OBSERVATION N°L1

- L1 : S'opposent à l'utilisation du chemin des Ecureuils tel que décrit dans l'OAP3, ce chemin étant privé.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Ce tracé est une proposition résultant de l'étude faite dans le cadre du PAPAG. Le chemin des Ecureuils est un chemin privé et la remarque des riverains est tout à fait pertinente. Le tracé de cheminement prévu dans l'OAP sur ce chemin sera supprimé.

5. OBSERVATIONS N°M7, M8 ET M9

- M7 à M9 : PAPAG du secteur St Marc bloquant tout projet et présentant un risque eu égard à la vétusté des bâtis et aux possibilités de squat.

Avis du Maître d'Ouvrage :

Il convient tout d'abord de préciser que l'instauration d'un PAPAG n'a pas pour effet d'interdire l'entretien, la sécurisation ou la remise en état d'un bâtiment existant. Il ne permet pas non plus d'interdire les démarches liées à sa gestion courante. Ce dispositif vise uniquement à éviter la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions incompatibles avec les orientations futures envisagées pour le secteur, dans l'attente d'une réflexion plus globale. Les travaux nécessaires à la sécurisation du bien, à la prévention des dégradations, ou à la mise hors d'eau et hors d'air demeurent possibles.

Le règlement précise ainsi dans sa disposition 3.6 que sont interdites « toutes constructions, sauf pour les constructions de moins de 10 m² de surface de plancher ou ne relevant pas d'une adaptation, d'un changement de destination, d'une réfection ou d'une extension limitée des constructions existantes (au maximum 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 30 m²) ».

Par ailleurs, la mise en place d'un PAPAG n'entraîne aucune prise de possession ni aucune responsabilité de la commune quant à l'état du bien ou à son occupation. La conservation, la sécurisation et la surveillance de la propriété relèvent du propriétaire, indépendamment du classement du terrain au document d'urbanisme.

La commune entend toutefois les préoccupations exprimées et rappelle que le PAPAG a précisément pour objectif d'éviter des situations préjudiciables à moyen terme, en garantissant que l'évolution future du secteur se fera dans un cadre maîtrisé et cohérent. Il s'agit d'une mesure temporaire, sans remise en cause du droit de propriété.

6. OBSERVATIONS N°M10, M11, M12 ET M13

- M10, M11, M12 et M13 : Favorables à la suppression du PAPAG du Village Neuf et à la création des deux PAPAG de l'avenue de Boutiny, dispositifs qui permettent de mieux contrôler l'urbanisation.

Avis du Maître d'Ouvrage :

La commune prend acte de ces observations favorables et remercie les pétitionnaires pour leur contribution.

7. OBSERVATION N°M15

- M15 : Souligne l'impact des nouvelles constructions sur les infrastructures routières. Regrette la durée trop courte de l'enquête et de mise à disposition du dossier. Approuve cependant la protection du patrimoine et des espaces verts.

Avis du Maître d'Ouvrage :

S'agissant des modalités de l'enquête publique, celle-ci a été organisée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Le dossier a été mis à disposition du public pendant toute la durée réglementaire de l'enquête, selon les modalités prévues (supports papier et dématérialisés). La durée de dix-neuf jours correspond au cadre légal applicable à une modification de PLU non soumise à évaluation environnementale. La commune entend néanmoins les difficultés pratiques évoquées et prend note de cette remarque pour les démarches futures.

Concernant les infrastructures routières, la commune est consciente des tensions existantes sur le réseau viaire, en particulier dans le secteur du centre-ville. Les évolutions du PLU s'inscrivent dans une logique de renouvellement urbain visant à limiter l'étalement et à concentrer le

développement dans les secteurs déjà équipés. Les questions de circulation et de capacité des voiries font l'objet d'une attention particulière et relèvent également des projets opérationnels, qui devront intégrer les aménagements nécessaires pour accompagner les constructions nouvelles.

La commune prend par ailleurs note de l'approbation du pétitionnaire concernant la protection du patrimoine bâti et la préservation des espaces verts.

8. OBSERVATION N°O1

- O1 : PAPAG Boutiny-Lebon bloquant tout projet, et limitation des terrassements à 2m (zone UA) empêchant les parkings souterrains

Avis du Maître d'Ouvrage :

Il convient de rappeler que le PAPAG a pour objectif principal de préserver temporairement les conditions d'un aménagement futur cohérent et d'éviter des interventions ponctuelles susceptibles de compromettre l'élaboration d'un projet global. Il ne constitue pas une interdiction définitive de construire, mais un cadre transitoire permettant de garantir la cohérence future de l'aménagement.

Ces mesures visent à concilier la possibilité de réaliser des projets futurs avec la protection de l'environnement et la sécurité des constructions existantes et à venir. Les dispositions du PAPAG et les limites de terrassement pourront être ajustées ou précisées lors de la présentation d'un projet opérationnel, dans le respect des orientations du PLU et des prescriptions techniques en vigueur.

9. OBSERVATIONS N°R1 ET R2

- R1 et R2 : OAP 3 cohérent en tout point (espaces verts, constructions et mixité de la population)

Avis du Maître d'Ouvrage :

La commune remercie les pétitionnaires pour leur remarque et n'a pas de réponses à y apporter.

CHAPITRE .3 : MEMOIRE DE REPONSE AUX QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE AU MAITRE D'OUVRAGE

- Pourquoi avoir fait le choix d'inscrire l'élément paysager appelé "Nature en ville" sur la zone UMb au lieu d'un EBC plus protecteur des espaces verts ?

Avis du Maître d'Ouvrage :

Le choix de ne pas recourir à un classement en EBC dans les secteurs concernés résulte d'une appréciation proportionnée, tenant compte de la nature des espaces identifiés, de leur inscription en tissu urbain constitué et de la nécessité de concilier les objectifs de protection paysagère avec ceux de densification maîtrisée et de renouvellement urbain portés par le PADD. Le régime de l'EBC, n'apparaissait pas adapté à ce contexte urbain spécifique.

Les boisements protégés ne relèvent pas du régime des EBC, mais ils n'en sont pas moins protégés.

Pour rappel, le régime de protection des EBC bénéficie de nombreuses exceptions qui permettent de lever la protection et de procéder par exemple à des abattages.

Ici la protection choisie au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme indique clairement que les espaces boisés sont à conserver et que toutes nouvelles constructions, espaces de stationnement, stockages, etc... sont interdits.

Il ne s'agit pas d'un principe, mais bien d'une prescription réglementaire avec laquelle tous les projets de la zone devront être conformes.

- L'utilisation du chemin des Ecureuils dans le cadre de l'OAP3 pourra-t-elle être reconsidérée ?

Avis du Maître d'Ouvrage :

Ce tracé est une proposition résultant de l'étude faite dans le cadre du PAPAG. Le chemin des écureuils est un chemin privé et la remarque des riverains est tout à fait pertinente. Le tracé de cheminement prévu dans l'OAP sur ce chemin sera supprimé.

- A quel moment et sous quelle forme sont traitées les infrastructures de déplacement (voiries, transports, circulations douces...) lors de l'étude d'un projet de construction de logements ?

Avis du Maître d'Ouvrage :

Cet aspect est examiné dans toute instruction des permis qui seront déposés.

Pour les 2 PAPAG créés, il sera étudié lors des études qui seront réalisées et avec la consultation des services du Département puisqu'ils bordent une route départementale.

Dans le cas de l'OAP n°3, cela a déjà été examiné lors de l'étude réalisée dans le cadre du PAPAG et a conduit à proposer des logements moins générateurs de flux automobile (résidence seniors), en moins grand nombre que ce que le PLU actuel permettrait, avec un sens de circulation à l'intérieur de la zone et la création d'un emplacement réservé pour du stationnement public complémentaire.

- Quel est l'avis de la commune sur la proposition alternative du Collectif Arbres et Nature à Peymeinade ?

- 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,

Avis du Maître d'Ouvrage :

Point 1 : Il est prévu qu'une des maisons existantes puisse être conservée. Les deux anciennes usines sont des bâtiments en mauvais état, sans aucune qualité architecturale et ne répondant en rien aux normes de construction actuelles (sismique, thermique, etc.). Cette option ne peut donc pas être retenue.

Point 2 : La densité proposée représente une diminution substantielle par rapport aux possibilités offertes actuellement. La mise en place du PAPAG a gelé ce foncier jusqu'en 2027. Si cette modification n'intervenait pas, la possibilité d'urbanisation serait beaucoup plus élevée. En outre, ce

schéma a été concerté dans le cadre d'un comité consultatif ouvert aux citoyens et aux associations. Ce collectif aurait pu s'y inscrire et faire des propositions. Enfin, cette étude a aussi examiné l'aspect économique du programme car il importe de s'assurer qu'il serait viable pour un opérateur, ces terrains n'étant pas communaux.

Point 3 : Le projet est essentiellement dirigé vers les seniors et prend en compte le PLH et le contrat de mixité sociale signé avec l'Etat. C'est donc bien ce qui a été fait.

Point 4 : Il est tout à fait possible de prescrire des solutions peu artificialisantes pour le stationnement. Le PLU pourra être complété dans ce sens (notamment l'OAP).



ANNEXE 5



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° 004992/KK AC PLU
de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité
d'évaluation environnementale de la
modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme
de PEYMEINADE (06530)**

N°MRAe
004992/KK AC PLU

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaigoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro 004992/KK AC PLU en date du 22/08/2025, relative à la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de PEYMEINADE (06530) déposée par la commune de PEYMEINADE en application des articles R104-33 à 37 du Code de l'urbanisme (CU) ;

Considérant que la commune de PEYMEINADE, d'une superficie de 10 km², comptait 8491 habitants (recensement INSEE 2022) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 14/12/2017, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 19/01/2017 et est mis en révision depuis 15/03/2023 ;

Considérant que la modification de droit commun n°2 du PLU a pour objet de :

- modifier les documents graphiques du règlement pour :
 - supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'ouest du « Village Neuf » d'environ 2,8 ha et créer à la place le sous-secteur urbain Ubb, afin de permettre son aménagement dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
 - créer deux nouveaux PAPAG pour le secteur de Boutiny/Lebon et pour le secteur Saint-Marc ;
 - adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale Umb, afin de préserver une zone boisée existante sur le site ;
 - compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 (CU) ;
- modifier le règlement écrit pour :
 - intégrer les dispositions écrites du sous-secteur UBb correspondant au secteur de « Village Neuf », suite à la suppression du PAPAG ;
 - créer deux nouveaux PAPAG pour une durée de cinq ans et opposables à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°2 ;

- adapter le règlement et le périmètre de la zone de mixité sociale Umb, afin de préserver une zone boisée existante sur le site ;
- compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 CU ;
- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour :
 - créer l'OAP n°3 : secteur UBb « Secteur Village Neuf » dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain ;
 - corriger les éventuelles erreurs matérielles notamment l'implantation et les volumétries des constructions de l'OAP n°1 : secteur 1AU « Centre ville / Espace Lebon » ;

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

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIVIT :

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

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

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

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

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

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

Fait à Marseille, le 22 octobre 2025

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA

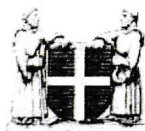
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P.G.' followed by a long horizontal stroke.

AR Prefecture

006-210600953-20251126-DEL2025_062-DE
 Reçu le 28/11/2025
 Publié le 28/11/2025

Le commissaire enquêteur
Claude COHEN

DEL2025_062



MAIRIE DE PEYMEINADE

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

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

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

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

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

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

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

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

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Pierre-François DERACHE.

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

Considérant que les objectifs de ladite modification sont les suivants :

1. Supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) à l'Ouest du Village Neuf et permettre l'aménagement maîtrisé du secteur, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;
2. Créer deux nouveaux PAPAG ;
3. Adapter le périmètre et le règlement de la zone de mixité sociale UMb (terrain ex France-Télécom – Impasse Mirabeau) en permettant notamment de préserver une zone boisée existante sur le site ;
4. Compléter les éléments patrimoniaux identifiés et protégés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme ;
5. Corriger d'éventuelles erreurs matérielles ou permettre d'éventuelles mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'urbanisme selon les évolutions réglementaires.

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

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

INCIDENCES ECOLOGIQUES

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

- Le projet de modification de droit commun n°2 a une incidence positive sur l'écologie et la biodiversité puisqu'il propose notamment de renforcer et de préciser les règles afférentes à la préservation des espaces paysagers et patrimoniaux « Nature en ville » sur près de 2300m² en secteur UMb. Ces espaces boisés contribuent à la TVB et plus particulièrement à la protection des continuités écologiques.

Les autres points proposés dans la modification de droit commun n°2 n'ont pas d'incidence écologique (les PAPAG ont notamment été délimités sur des secteurs déjà urbanisés).

L'ensemble des points traités dans la modification de droit commun n°2 est situé en dehors des ZNIEFF, site Natura 2000 et zones humides.

- La modification de droit commun n°2 a ainsi des incidences positives sur l'écologie.

INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS

L'ensemble des points traités dans la modification de droit commun n°2 est situé en dehors des secteurs de risques inondation (AZI) et feu de forêt (PPRIF). Toutefois, comme la majeure partie de la commune, les secteurs sont situés en aléa moyen retrait et gonflement d'argiles.

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

INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

- La servitude de PAPAG a été supprimée, le secteur a fait l'objet d'une OAP et d'un secteur spécifique UBb. La protection paysagère existante est maintenue et l'OAP permet de conserver la majeure partie de la zone boisée en lisière de zone ;

- Le projet de modification de droit commun n°2 vient préciser les règles afférentes à la préservation des espaces paysagers et patrimoniaux « Nature en ville » sur près de 2300m² en secteur UMb. Ces espaces boisés ont un réel intérêt paysager.

AR Prefecture

006-210600953-20251126-DEL2025_062-DE
Reçu le 28/11/2025
Publié le 28/11/2025

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

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

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

VOTE :

POUR : 19

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

CONTRE : 6

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

Le Maire,
Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE

Le Secrétaire de séance,
Pierre-François DERACHE

