DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

# COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 1. RAPPORT DE PRESENTATION

**PLU arrêté le 05/10/2016**

Le Maire,

**PLU approuvé le 14/12/2017**

Le Maire,

Alpicité
Nicolas BREUILLOT
Urbanisme & Paysage

KAX
CONSEIL EN URBANISME

TINEETUDE Ingénierie
Bureau d'études en environnement

INTRODUCTION ..... 6

I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME, NOUVEL OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE ..... 7
II. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 10
III. LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME ..... 11

III.1. Le rapport de présentation ..... 11
III.2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ..... 12
III.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ..... 13
III.4. Le règlement et ses documents graphiques ..... 14
III.5. Les annexes ..... 16

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... 18

I.LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ..... 21

I.1. Documents avec lesquels le PLU doit être compatible ..... 21
I.2. Documents que le PLU doit prendre en compte ..... 40

II. UNE COMMUNE ATTRACTIVE FREINÉE PAR LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE ..... 43

II.1. Une situation géographique et administrative favorable ..... 43
II.2. Une accessibilité du territoire inégale ..... 46
II.3. Un dynamisme démographique soutenu ..... 54
II.4. Un étalement urbain couvrant les 2/3 du territoire ..... 63
II.5. Une offre en équipements tendant à s'équilibrer ..... 68
II.6. Une économie liée à la fonction résidentielle ..... 87

CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 91

I. DES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES IDENTITAIRES À REVALORISER ..... 101

I.1. Un contexte climatique favorable à l'utilisation des énergies renouvelables ..... 101
I.2. Une géomorphologie remarquable ..... 104
I.3. Une trame bleue présente mais peu visible ..... 107

II. UN URBANISME CONSOMMATEUR D'ESPACE EN RECHERCHE D'ORGANISATION ET D'IDENTITÉ ..... 110

II.1. Une urbanisation récente ..... 110
II.2. Les fondamentaux de l'identité Peymeinadoise oubliés ..... 127
II.3. Un paysage qui risque la banalisation ..... 146

III. DES MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ..... 172

III.1. Une trame verte cohabitant avec le bâti ..... 172
III.2. Sur le 1/3 Sud, biodiversité et richesse environnementale ..... 180
III.3. Une valeur écologique notoire du territoire naturel ..... 209

IV. GESTION DES RISQUES ..... 212

IV.1. Risque feu de forêt ..... 212
IV.2. Risque inondation ..... 214
IV.3. Mouvement de terrain et présence d'argiles ..... 214
IV.4. Risque de rupture de barrage ..... 215
IV.5. Risque sismique ..... 215
IV.6. Risque lié au transport de matières dangereuses ..... 216
IV.7. Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ..... 217

CHAPITRE 3 : INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 210

I. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ..... 222

I.1. PRÉSENTATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ..... 222
I.2. ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD PAR ORIENTATION ..... 223
I.3. TABLEAU DE SYNTHÈSE ..... 230

II. INCIDENCES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT ..... 233

II.1. GESTION ÉCONOME ET QUALITATIVE DU TERRITOIRE COMMUNAL ..... 234
II.2. GESTION DES RISQUES NATURELS ..... 238
II.3. PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ ..... 239
II.4. PRÉSERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE BÂTI ..... 240
II.5. PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET LUTTE CONTRE LES NUISANCES ..... 241

III. INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'AVOIR DES IMPACTS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 243

III.1. SECTEUR 1 "QUARTIER DE BLÉJARDE" – ENTRÉE DE VILLE EST ..... 245
III.2. SECTEUR 2 "LE GABRE" ..... 252
III.4. BILAN DES INCIDENCES SUR LES ZONES CONCERNÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PLU ..... 257

IV. INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LES SITES NATURA 2000 ..... 258

IV.1. LOCALISATION DES SITES NATURA 2000 PAR RAPPORT AU TERRITOIRE DE PEYMEINADE ..... 258
IV.2. PRÉSENTATION DU SITE NATURA 2000 SUSCEPTIBLE D'ÊTRE AFFECTÉ PAR LE PLU DE PEYMEINADE ..... 259
IV.3. ANALYSE DES INCIDENCES ..... 268

CHAPITRE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ..... 256

I. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ..... 271

ORIENTATION 1 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE CRÉATEUR D'EMPLOIS ..... 271
ORIENTATION 2 : ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN STRUCTURÉ AUTOUR DU CŒUR DE VILLE ET DES QUARTIERS PLUS FONCTIONNELS ..... 273
ORIENTATION 3 : MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR TOUS, EN FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE ..... 275
ORIENTATION 4 : FACILITER LES MOBILITÉS ET L'ACCÈS À L'ÉCHELLE COMMUNALE ET INTERCOMMUNALE . 277
ORIENTATION 5 : VEILLER À LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ..... 279
ORIENTATION 6 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE BÂTI ANCIEN ET LES PAYSAGES ..... 280
ORIENTATION 7 : INTÉGRER L'ENVIRONNEMENT ET L'ÉCOLOGIE DANS L'AMÉNAGEMENT URBAIN ..... 281

II. JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT, DU ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... 283

II.1. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ..... 283
II.2. JUSTIFICATION DES ZONES URBAINES (U) ..... 287
II.3. JUSTIFICATION DES ZONES À URBANISER (AU) ..... 331
II.4. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE A ..... 338
II.5. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N ..... 343
II.6. ANNEXES AU RÈGLEMENT ..... 347
II.7. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) ..... 347

III. JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ..... 349

III.1. JUSTIFICATION DES CHOIX PAR RAPPORT AUX AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES ..... 349
III.2. MOTIVATION DU PADD VIS-À-VIS DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ..... 350

III.3. PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL ..... 352
IV. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES ..... 355

CHAPITRE 5 : MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 339

CHAPITRE 6 : INDICATEURS DE SUIVI ..... 345

CHAPITRE 7 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ..... 348

INTRODUCTION ..... 375
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... 375
I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ..... 375
II. UNE COMMUNE ATTRACTIVE FREINÉE PAR LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE ..... 375
CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 376
I. DES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES IDENTITAIRES À REVALORISER ..... 376
II. UN URBANISME CONSOMMATEUR D'ESPACE EN RECHERCHE D'ORGANISATION ET D'IDENTITÉ ..... 376
III. DES MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ..... 377
IV. GESTION DES RISQUES ..... 377
CHAPITRE 3 : INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 378
I. ANALYSE DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ..... 378
II. CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PLU ..... 380
III. ANALYSE DES INCIDENCES ..... 381
IV. INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LES SITES NATURA 2000 ..... 381
CHAPITRE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ..... 382
CHAPITRE 5 : MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 382
CHAPITRE 6. INDICATEURS DE SUIVI ..... 383

CHAPITRE 8 : MÉTHODOLOGIE ..... 358
L'ÉLABORATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ..... 387
L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ..... 387
LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ..... 387
LES MESURES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUIVIS ..... 388

# INTRODUCTION

# I. LE PLAN LOCAL D'URBANISME, NOUVEL OUTIL DE PLANIFICATION URBAINE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi a apporté dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.
Elle invite notamment les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative. Afin de mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population, l'utilisation économe de l'espace et une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat, le code de l'urbanisme est rénové en profondeur. L'agglomération est placée au cœur des politiques urbaines.
Dans cette logique, afin de donner aux élus des documents d'urbanisme plus riches et plus concertés permettant de définir les priorités et de mettre en cohérence les différentes politiques, la loi a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) aux Plans d'Occupation des Sols (POS) issus de La Loi d'Orientation Foncière promulguée en 1967.

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui se veut une loi de simplification de la loi SRU considérée comme trop contraignante par de nombreux acteurs et élus locaux, a clarifié le contenu du PLU. Elle simplifie et clarifie les procédures applicables aux documents d'urbanisme en réformant les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision. La modification devient la règle générale. Néanmoins, les principes généraux définis par la loi SRU ne sont pas remis en question.

Le Grenelle de l'environnement, organisé en septembre et décembre 2007, a impulsé un tournant dans les politiques d'aménagement du territoire qui s'est traduit à travers :

- La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (la « loi Grenelle I ») qui formalise les 268 engagements du Grenelle de l'environnement. Concernant l'urbanisme (traité dans le titre 1), la loi Grenelle 1 confirme la loi SRU concernant l'utilisation économe de l'espace, la gestion équilibrée entre les espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux. Elle introduit des priorités nouvelles de lutte contre le réchauffement climatique, visant le facteur 4 (diviser par 4 les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) de 1990 à 2050, soit une réduction de 3 % par an). Ceci passe par une forte baisse de la consommation énergétique des bâtiments et une forte réduction des émissions de GES des transports et chauffages, qui nécessitent une planification territoriale cohérente.
- La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (la « loi Grenelle II » ou encore « loi ENE ») qui complète, applique et territorialise la loi Grenelle I. La loi cherche à « verdir », simplifier ou mettre en cohérence les outils d'urbanisme en groupant les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales. Elle fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCoT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques, avec une répartition « géographiquement équilibrée » et économe en espace de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (la « loi ALUR ») a apporté des modifications au code de l'urbanisme afin de favoriser la construction de logements (par ex : suppression des coefficients d'occupation du sol), de lutter contre la consommation excessive de l'espace (par ex : analyse du potentiel de densification des espaces bâtis) et de préserver les espaces naturels et agricoles (par ex : encadrement des STECAL). Par ailleurs, elle prévoit la caducité des POS 3 ans après son entrée en vigueur, soit en mars 2017.

Le PLU est un document plus global, plus complet et plus opérationnel que ne l'était le POS. Outil principal de définition et de mise en œuvre des politiques urbaines à l'échelle communale, il se distingue de l'approche réglementaire en privilégiant la cohérence des enjeux et le projet urbain. Ainsi, l'article L101-2 du code de l'urbanisme précise que :
*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*
*1° L'équilibre entre :*
*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
*e) Les besoins en matière de mobilité ;*
*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*
*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

Le nouveau contexte juridique vise particulièrement le principe de mixité en exprimant la volonté d'un renouvellement urbain, la restructuration et la reconstruction de la ville sur elle-même accompagné d'un développement urbain maîtrisé dans le respect des principes du développement durable.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) précise le droit des sols applicable à chaque terrain sur l'intégralité du territoire communal. Il comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui expose les intentions de la municipalité pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens dans lequel tous les domaines de l'urbanisme sont pris en compte pour dessiner un nouveau cadre de vie aux habitants de Peymeinade.
Ainsi, les articles L103-2 à L103-6 et R103-1 à R103-3 précisent les modalités de concertation du public :

*« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*
*1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;*
*2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;*
*3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*
*4° Les projets de renouvellement urbain. »*

*« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »*
À l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrête le bilan.

Par ailleurs, en application de l'article L151-1 du code de l'urbanisme, le PLU est compatible avec les documents énumérés à l'article L131-4 du même code :
*« 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;*
*2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*
*3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*
*4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*
*5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »*
De plus, le PLU prend en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Cependant, la commune de Peymeinade n'étant pas couverte par un SCoT approuvé, le PLU, conformément à l'article L131-7 du code de l'urbanisme, doit être compatible avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L131-1 du même code et prendre en compte les documents énumérés à l'article L131-2 du même code :

Art. L131-1 :
*« 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;*
*2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;*
*[…]*
*8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;*
*9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;*
*10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L.566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L.566-7 ; »*

Art. L131-2 :
*« 1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;*
*2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;*
*3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
*4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;*
*5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement. »*

# II. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément à l'article L104-2 du code de l'urbanisme :
*« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :*
*1° Les plans locaux d'urbanisme :*
*a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*
*[…]*
*Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale. »*

L'article R104-9 du code de l'urbanisme précise :
*« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*
*1° De leur élaboration ;*
*2° De leur révision ;*
*3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31. »*

Le territoire de Peymeinade comporte un site Natura 2000 ; le Plan Local d'Urbanisme est donc soumis à évaluation environnementale.

# III. LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le contenu du dossier de PLU est fixé par l'article L151-2 du code de l'urbanisme :
*« Le plan local d'urbanisme comprend :*
*1° Un rapport de présentation ;*
*2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*
*3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
*4° Un règlement ;*
*5° Des annexes.*
*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »*

## III.1. Le rapport de présentation

L'article L151-4 du code de l'urbanisme explique le rôle du rapport de présentation :
*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*
*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*
*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*
*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*
Les articles R151-1 à R151-5 détaillent le contenu du rapport de présentation.
Ainsi, le rapport de présentation (art. R151-1 du code de l'urbanisme) :
*« 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*
*2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;*
*3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »*
Par ailleurs, en application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation comporte les justifications de :
*« 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*
*2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

*3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;*
*4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;*
*5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;*
*6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.*
*Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »*

De plus, le PLU de la commune de Peymeinade étant soumis à évaluation environnementale et en application de l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation :
*« 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
*2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
*3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*
*4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
*5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
*7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*
*Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

En application de l'article R151-4 du code de l'urbanisme, *« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »*
Enfin, en application de l'article R151-5 du code de l'urbanisme, *« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*
*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*
*2° Modifié ;*
*3° Mis en compatibilité. »*

## III.2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

L'article L151-5 du code de l'urbanisme explique le rôle du PADD :
*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*
*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

Le PADD est le document central du PLU. Il présente le « projet communal » pour les années à venir et est un document simple et accessible à tous les citoyens. Il définit les orientations générales d'aménagement et de développement retenues pour l'ensemble de la commune.

## III.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'article L151-6 du code de l'urbanisme explique le rôle des OAP :
*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*
*[…] »*

L'article L151-7 du code de l'urbanisme indique les possibilités données aux OAP :
*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Les articles R151-6 à 151-8 du code de l'urbanisme précisent le rôle des OAP :

Art. R151-6 :
*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*
*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »*

Art. R151-7 :
*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »*

Art. R151-8 :
*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*
*Elles portent au moins sur :*
*1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
*2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
*3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
*4° Les besoins en matière de stationnement ;*
*5° La desserte par les transports en commun ;*
*6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*
*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## III.4. Le règlement et ses documents graphiques

### III.4.1. Le règlement

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, le règlement du PLU de Peymeinade est rédigé selon la nouvelle présentation en vigueur au 1er janvier 2016.

L'article L151-8 du code de l'urbanisme explique le rôle du règlement :
*« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. »*

Les articles R151-9 à R151-14 du code de l'urbanisme définissent le contenu règlement, des règles et des documents graphiques :

Art. R151-9 :
*« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »*

Art. R151-10 :
*« Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.*
*Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. »*

Art. R151-11 :
*« Les règles peuvent être écrites et graphiques.*
*Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.*

*Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »*

Art. R151-12 :
*« Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. »*

Art. R151-13 :
*« Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.*
*Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6. »*

Art. R151-14 :
*« Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section. »*

L'article L151-9 du code de l'urbanisme précise les types de zones définies par le règlement :
*« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*
*Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.*
*Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

Les articles R151-18, R151-20, R151-22 et R151-24 du code de l'urbanisme précisent la définition des quatre types de zones délimitées par le règlement :

R151-18 :
*« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

R151-20 :
*« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*
*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*
*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*
R151-22 :
*« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*

R151-24 :
*« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

### III.4.2. Les documents graphiques du règlement

Ils délimitent le champ d'application territorial des diverses règles concernant l'occupation des sols. Ils permettent ainsi de visualiser les choix d'aménagement exposés dans le rapport de présentation et mis en œuvre dans le règlement. Ils délimitent les différentes zones créées, des secteurs, des zones, des périmètres, des emplacements, etc. Leur aspect synthétique les rend lisibles et accessibles par tous de façon immédiate. Ils sont opposables au même titre que le règlement.
Ces documents sont présentés à plusieurs échelles compte tenu des précisions nécessaires.

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

## III.5. Les annexes

L'article L151-43 du code de l'urbanisme indique le contenu des annexes :
*« Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »*

Les articles R151-52 et R151-53 du code de l'urbanisme précisent le contenu des annexes :

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, **s'il y a lieu**, les éléments suivants, prévus par le présent code :
1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
8° Les zones d'aménagement concerté ;
9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;
11° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;
12° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;
13° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, **s'il y a lieu**, les éléments suivants :
1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

# CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

# I.LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le PLU de Peymeinade doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de schémas, programmes et plans qui sont présentés dans ce chapitre.

## I.1. Documents avec lesquels le PLU doit être compatible

### I.1.1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

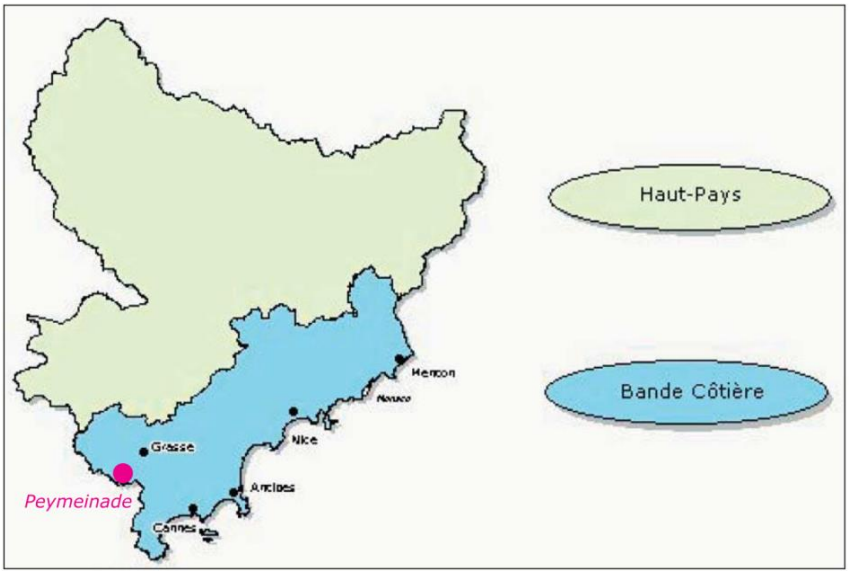
La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) est un document de cadrage, qui s'impose au PLU, au sein duquel l'Etat précise ses orientations fondamentales en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.
Le document de la DTA se situe à la frontière de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire déterminée par l'Etat et des préoccupations d'urbanisme, dont les compétences ont été largement transférées de l'Etat aux collectivités locales.

La DTA des Alpes Maritimes a été approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003. La DTA des Alpes-Maritimes a été la première approuvée en France.
Les objectifs généraux relatifs à ce document visent à conforter le positionnement des Alpes Maritimes en matière de transport, de tourisme et de pôle d'excellence (enseignement, recherche et développement des hautes technologies). Ils visent également à valoriser et préserver les qualités environnementales des territoires ainsi qu'à gérer l'espace de manière économe.

La DTA des Alpes-Maritimes distingue deux grandes entités territoriales :

- Le Haut-Pays, caractérisé par une densité de population relativement faible (9 habitants par km² en moyenne), concerne 87 communes.
- La Bande Côtière qui regroupe 76 communes et près de 982 000 habitants sur seulement un quart de la superficie du département. Cette zone correspond à la frange d'urbanisation du département dont résulte une densité de population élevée à savoir 883 habitants par km².

DTA des Alpes Maritimes - Identification des deux entités territoriales

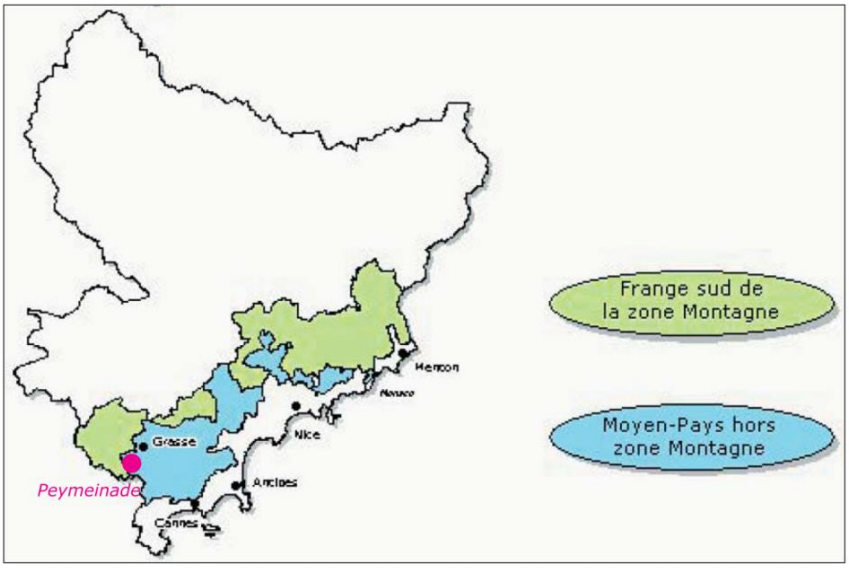



*Source : DDTM 06*

Cette seconde zone territoriale est elle-même scindée en deux secteurs :

- Le Littoral regroupant les 16 communes soumises à la loi littoral
- Le Moyen-pays qui englobe 60 communes non « littorales », 32 d'entre elles relèvent de la loi montagne, c'est la Frange Sud de la zone montagne, les 28 autres communes sont identifiées dans l'entité Moyen-pays hors zone montagne.

DTA des Alpes Maritimes - Identification des deux sous-secteurs du Moyen Pays de la Bande Côtière




*Source : DDTM 06*

La commune de Peymeinade appartient à l'entité territoriale nommée « Bande Côtière » et est située dans le Moyen Pays hors zone montagne.

La DTA identifie Peymeinade comme centre secondaire (cf. carte page ci-après), remplissant une fonction de service de proximité, en appui du pôle principal de Grasse. Le territoire communal est également couvert d'espaces naturels que la directive définit comme « territoires à protéger ».

## Les objectifs généraux de la DTA

La DTA identifie des objectifs généraux pour les Alpes-Maritimes :

**1. Conforter le positionnement des Alpes-Maritimes**

1.1. Améliorer la qualité des relations
- 1.1.1. Conforter le rôle et la place des aéroports
- 1.1.2. Aménager le port de Nice
- 1.1.3. Renforcer le rôle des voies ferrées
- 1.1.4. Assurer les grandes liaisons routières et autoroutières

1.2. Conforter les pôles d'excellence
- 1.2.1. Tourisme et culture
- 1.2.2. Hautes technologies, enseignement supérieur et recherche ; Les Alpes-Maritimes, « site de communication avancée »

**2. Préserver et valoriser l'environnement**

2.1. Prendre en compte les risques naturels
2.2. Préserver les espaces et milieux naturels
2.3. Préserver les paysages naturels et valoriser les paysages urbains
2.4. Maintenir et développer les activités agricoles, pastorales et forestières
2.5. Gérer le cycle de l'eau, éliminer les déchets, réduire les nuisances

**3. Maîtriser le développement**

3.1. Aménager l'espace et satisfaire aux besoins présents et futurs

3.2. Prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux
3.2.1. Les activités
3.2.2. L'habitat : éléments du développement durable de la Côte d'Azur
3.2.3. Les déplacements urbains

**Les orientations et les modalités d'application des lois Littoral et Montagne**

La DTA identifie ensuite des orientations et des modalités d'applications des lois Littoral et Montagne. Peymeinade n'est pas concernée par ces lois ; cependant, la commune est classée par la DTA dans la zone de « Bande Côtière », et au sein de cette zone dans le secteur du « Moyen Pays ». La DTA définit deux orientations générales :

**1. Orientation de protection des principaux espaces naturels, agricoles et forestiers**. En dehors de leur intérêt propre, productif, écologique ou récréatif, ces espaces jouent un rôle essentiel dans l'urbanisation de la Bande Côtière puisqu'ils en constituent le grand cadre paysager et la structure verte interne. Ils définissent, par ailleurs, les limites de "l'étalement urbain".

**2. Orientation de renforcement de l'espace urbain et de sa structure polycentrique** qui s'appuiera sur :

- Le confortement et la requalification des centres -principaux et secondaires- afin d'offrir aux habitants, des services et des équipements à une échelle géographique, intercommunale ou locale, appropriée ;
- La restructuration de quartiers partiellement urbanisés en cohérence avec les projets de transport en commun et les orientations en matière d'habitat ;
- L'organisation des secteurs d'habitat diffus où l'accueil d'une part importante des nouveaux habitants doit s'effectuer en préservant le cadre de vie.

La DTA décline ces orientations sur une cartographie à l'échelle de la Bande Côtière (page ci-après). Des cartes de déclinaison de la DTA produites par la DDTM 06 (pages ci-après) permettent de préciser la situation de Peymeinade au regard des orientations. Les éléments cartographiés sont les suivants :

**1. Les protections.** Elles concernent :

- Les espaces naturels et forestiers qui traduisent les principaux objectifs de protection et définissent la limite de l'étalement urbain. Ces espaces ne recevront aucune urbanisation nouvelle. Ils peuvent, le cas échéant, accueillir des aménagements liés à leur gestion pastorale ou forestière ou à leur mise en valeur pour le tourisme et les loisirs ainsi que des infrastructures et équipements d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces. Parmi ces espaces, des secteurs ont une forte valeur patrimoniale. Ces secteurs sont identifiés dans les chapitres suivants pour les communes du littoral et la Frange sud de la zone Montagne. En ce qui concerne les communes qui ne sont pas soumises à l'application de la "loi littoral" et de la "loi montagne", il s'agit des sites liés aux milieux connexes de la Siagne, aux secteurs andésitiques du Terme Blanc, aux basses gorges du Loup, aux plateaux de la Grande Corniche et à la Tête de Chien. La carte n° I : "la Bande Côtière" localise les principaux espaces naturels et forestiers. Leur délimitation sera précisée dans les documents d'urbanisme intercommunaux ou communaux.
  - ***Pour Peymeinade, les secteurs situés au Sud du territoire tels que les secteurs l'Apier, Montfaraude, Peygros, le Serve et Peyloubier sont identifiés comme des espaces naturels et forestiers (cf. carte d'interprétation de la DTA par la DDTM).***
- Les espaces agricoles identifiés par des symboles, dont les dimensions indiquent les ordres de grandeur des surfaces qui doivent être affectées aux activités agricoles dans les secteurs concernés (superficie minimum de 10 à 20 hectares, de 20 à 50 hectares et supérieure à 50 hectares). Lorsque ces symboles sont situés dans des espaces naturels à forte valeur patrimoniale, les constructions ou installations indispensables pour assurer la gestion agricole, doivent tenir compte de cette valeur.
- Les fleuves et rivières ("axes bleus ») dont les fonctions de relations paysagères entre le Littoral et le Moyen-Pays et de supports privilégiés pour les loisirs des habitants doivent être renforcées.
  - ***La Siagne, en limite administrative Sud de Peymeinade, est identifiée comme « Axe bleu » par la carte d'interprétation de la DTA par la DDTM (cf. ci-après).***

- Les espaces paysagers sensibles urbanisés, en général, de façon peu dense qui tiennent une place importante dans la perception du paysage. Leurs caractéristiques spécifiques : dominante végétale, faible hauteur des constructions, doivent être précisées et prises en compte dans les documents d'urbanisme. Sur le littoral, ces espaces englobent également des sites fortement urbanisés, d'intérêt patrimonial, désignés en tant que « espaces urbanisés sensibles » dont les modalités de protection sont mentionnées dans le chapitre suivant.
  - ***Pour Peymeinade, le secteur au Sud de la Prouveresse, en limite avec Cabris, est identifié comme un « espace paysager sensible » par la carte d'interprétation de la DTA par la DDTM (cf. ci-après).***
- Les centres anciens, vieilles villes et vieux villages, qui doivent être préservés, avec leurs abords, en tant qu'éléments essentiels du patrimoine bâti et de l'identité de la Côte d'Azur.

**2. L'armature urbaine**. Elle est identifiée par :

- Les centres principaux des villes de plus de 20 000 habitants, dont les fonctions de service à la population doivent être renforcées tout en favorisant la mixité et la desserte par les transports en commun, et les centres secondaires qui remplissent une fonction de service de proximité.
  - ***Peymeinade est identifiée comme un « Centre secondaire ».***
- Les secteurs stratégiques : à ce titre sont identifiés, la basse vallée du Var ainsi que le parc d'activités de Sophia-Antipolis et ses extensions. Les orientations pour ces deux secteurs sont décrites dans un autre chapitre de la DTA.
- Les espaces-enjeux : secteurs de structuration ou de restructuration qui représentent les principaux lieux où un développement peut être organisé en cohérence avec les objectifs retenus en matière de transports, d'habitat, d'activités et d'équipements de superstructures. Ces lieux sont, pour l'essentiel, situés dans l'armature urbaine principale que constitue l'agglomération littorale, dans les secteurs stratégiques de Sophia-Antipolis et de la vallée du Var ainsi que dans les deux axes desservis par des transports en commun, de Cannes-Grasse et de la vallée du Paillon au nord-est de Nice. Dans ces axes, des projets d'ensemble devraient permettre d'améliorer la qualité du cadre de vie et d'exploiter au mieux le potentiel de développement. Seuls les principaux secteurs de structuration ou de restructuration figurent sur la carte : d'autres secteurs pourront être identifiés par les collectivités locales dans les documents d'urbanisme, afin de répondre, notamment, aux orientations définies pour le Moyen-Pays.
- Les équipements universitaires sont localisés à Nice, dans le parc d'activités de Sophia-Antipolis ainsi qu'à Antibes, Cannes, Grasse, Menton et Villefranche-sur-Mer.

**3. Les principales infrastructures de transport**

Dans la carte hors texte n° I : "La Bande Côtière", sont localisés les aéroports, ports de commerce, voies ferrées ainsi que les lignes projetées pour les transports en commun en site propre.

En matière de routes, sont représentés : l'autoroute A8, son doublement dans la section de contournement de Nice, le principe d'une liaison Est-Ouest entre Nice et le nord d'Antibes ainsi que les principales pénétrantes et voies existantes et en projet, qui assurent une fonction structurante à l'échelle de l'agglomération.

Comme cela est indiqué en introduction de la directive, en matière de projet de lignes de transport en commun et de routes, c'est le principe de liaison qui doit être pris en considération : le tracé de ces infrastructures sera précisé, soit dans le cadre des documents de planification et d'urbanisme, soit dans le cadre des procédures propres à leur réalisation.

Par ailleurs, d'autres infrastructures, compatibles avec les orientations de la DTA et relevant de la compétence des collectivités locales pourront, évidemment, figurer dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU).

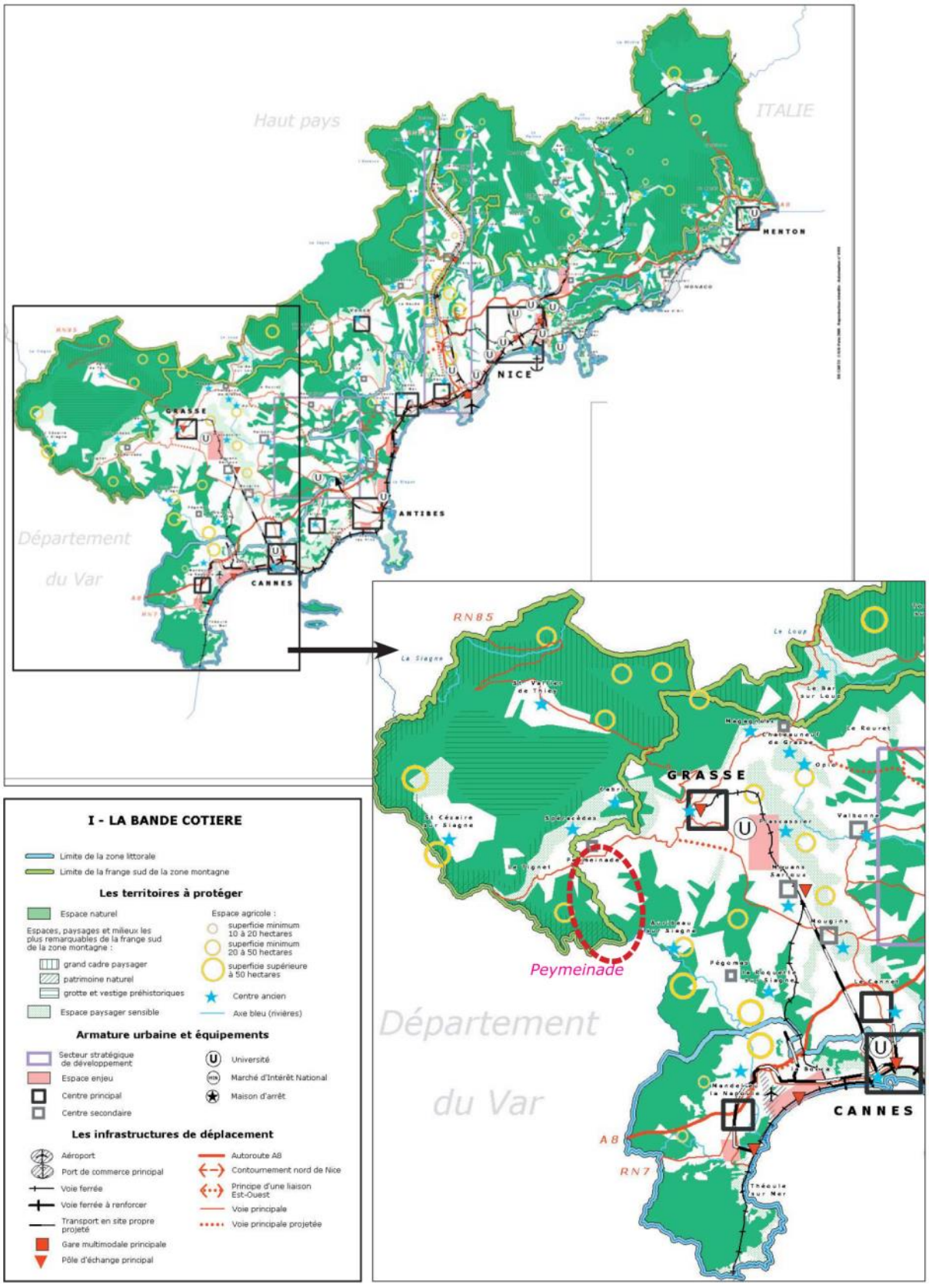
- ***Pour Peymeinade, la RD2562 est repérée comme « Voie principale ».***

Spécifiquement au secteur du « Moyen Pays », la DTA indique que les communes de ce territoire, bien qu'atteintes par la « périurbanisation », ont conservé une grande valeur paysagère et offrent un cadre de vie recherché. Ainsi, les orientations pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

- La structure polycentrique : le renforcement des centres - notamment les centres principaux et secondaires identifiés dans la carte hors texte n° I - et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports.
- La mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestière, agricole, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.

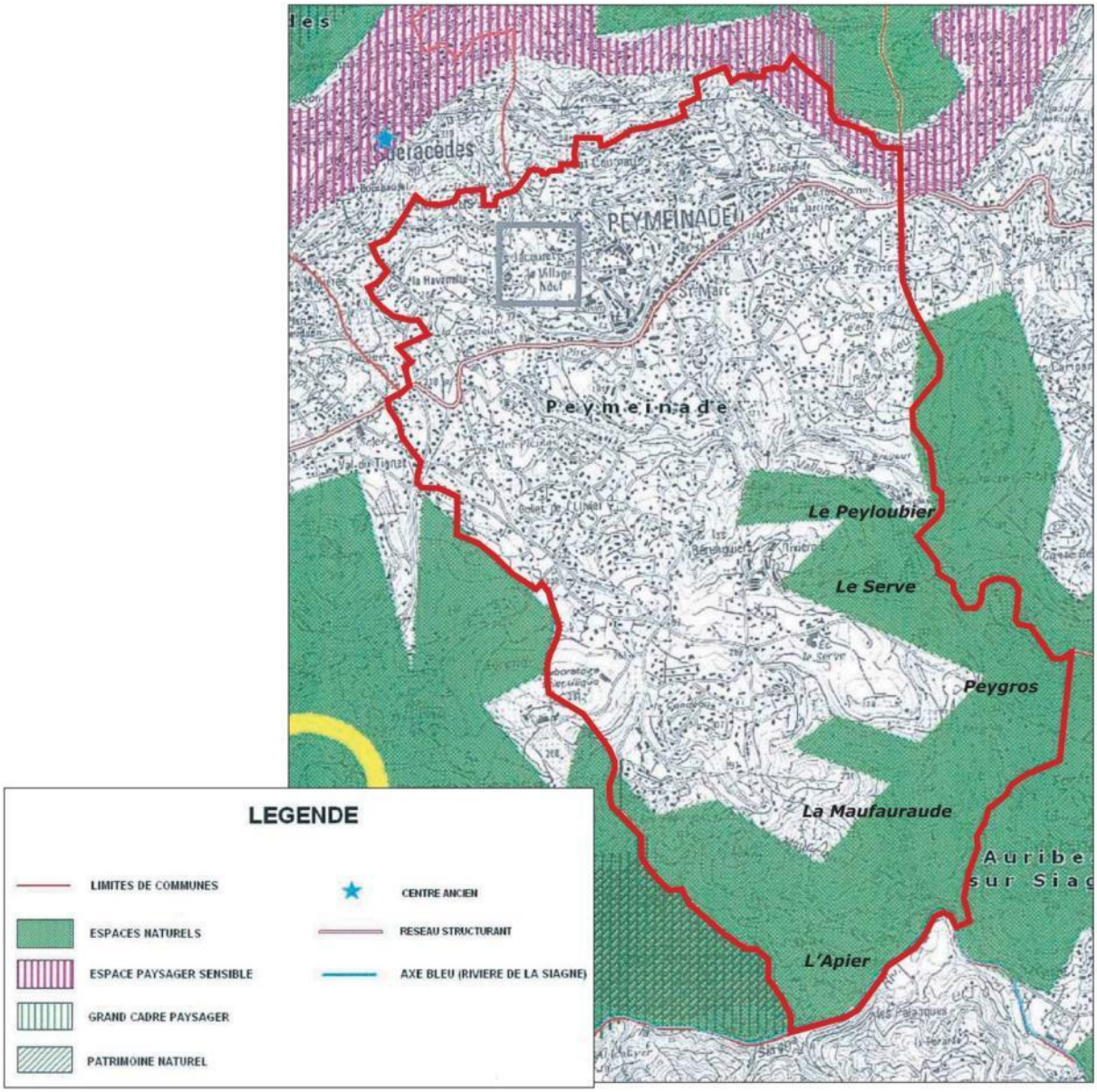
La DTA ajoute que ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine -il ne doit pas devenir la « banlieue » des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie.

DTA des Alpes Maritimes - La Bande Côtière et un zoom sur le secteur de Peymeinade




*Source : DTA 06 / DDTM 06*

Carte d'application de la DTA des Alpes Maritimes




*Source : PAC/DDTM 06*

### I.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes (SCoT'OUEST)

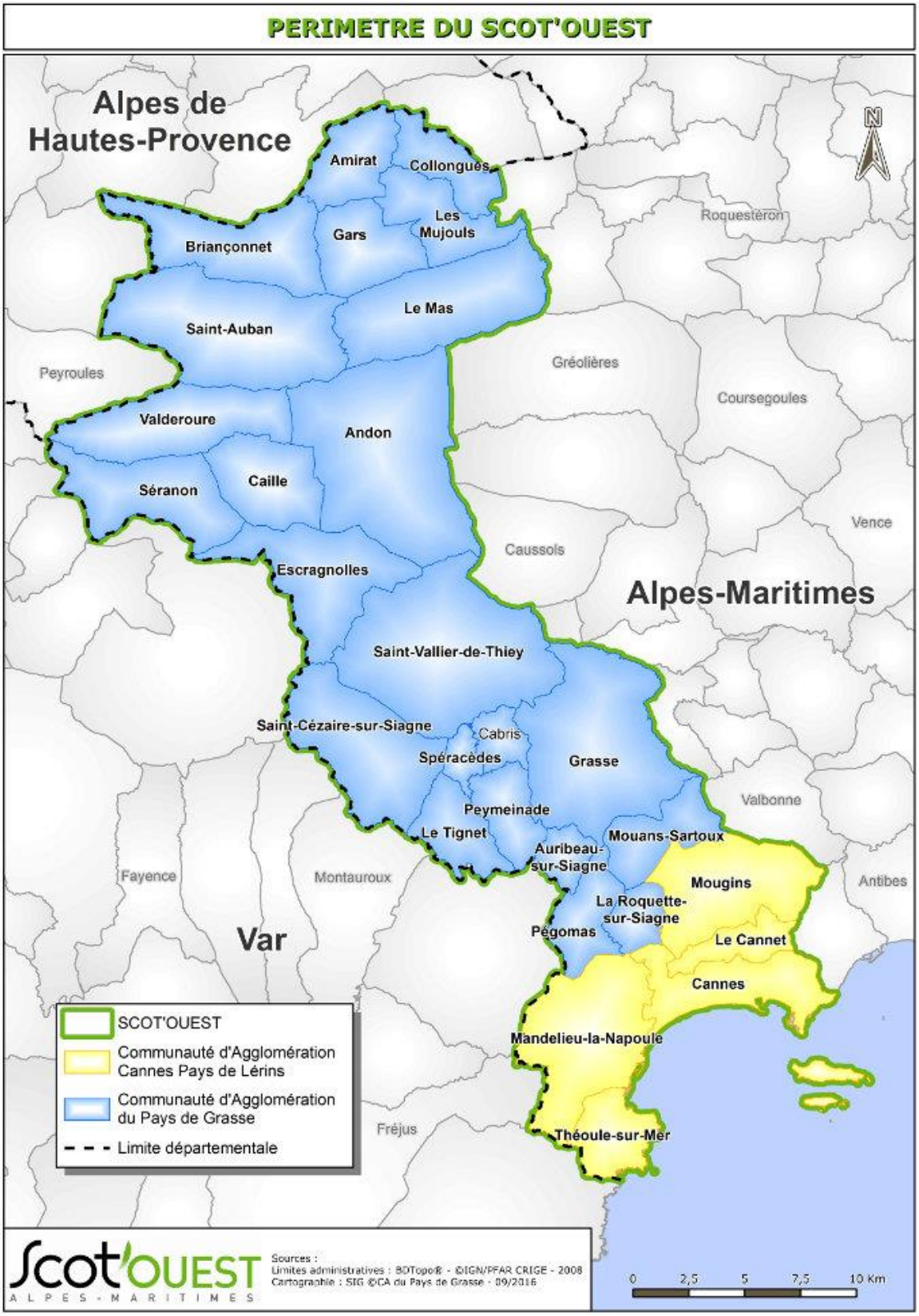
Le périmètre du SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes a été arrêté par le préfet le 23 mai 2007. La carte ci-dessous représente ce périmètre. À noter que depuis le 1er janvier 2014, les communes de Aiglun et Sallagriffon ont rejoint la CC des Alpes d'Azur ; Aiglun ne fait donc plus partie du périmètre du SCoT.

Le SCoT concerne 28 communes, allant du bassin de vie Cannes-Grasse jusqu'au haut-pays, soit un territoire de quelques 60 000 hectares et près de 250 500 habitants. Son élaboration a été prescrite en novembre 2008. Le syndicat mixte du SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes est le maître d'ouvrage de cette procédure (chargé de l'élaboration du SCoT, de son approbation, ainsi que de son suivi et de sa révision).
Le syndicat mixte du SCoT'OUEST fait suite au Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation (SIEP) de l'agglomération Cannes-Grasse-Antibes.

Le périmètre du SCoT'OUEST a été sélectionné par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable parmi 12 SCoT expérimentaux en raison de la prise en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement. Cette sélection émane plus particulièrement du fait que le territoire réunit plusieurs entités géographiques majeures : le littoral, la montagne, les milieux urbains, périurbains et ruraux.

Les éléments du diagnostic et de l'état initial de l'environnement seront à compléter du fait des évolutions intervenues depuis 2010. La procédure d'élaboration du SCoT continue avec la définition du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) et du DOO (document d'orientations et d'objectifs).

Carte du périmètre du SCOT'OUEST




*Source : http://scotouest.com*

### I.1.3. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

**Historique de l'élaboration du PDU**

Le Syndicat Mixte des Transports Sillages est une Autorité Organisatrice des Transports Urbains (AOTU) comme défini dans la Loi d'Orientation des Transports Intérieurs (LOTI). Il est l'établissement public qui assure l'organisation, la gestion des transports en commun et définit la politique des déplacements sur son périmètre de transports urbains. C'est également lui qui assure l'élaboration et le suivi du plan de déplacements urbains.

Depuis décembre 1996, la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) instaure la mise en place de Plans de Déplacements Urbains (PDU) dans toutes les agglomérations comptant plus de 100 000 habitants. Le Plan de Déplacements Urbains du Syndicat Mixte des Transports Sillages a été adopté le 12 juin 2001. Ce PDU a été établi sur un périmètre élargi à l'est et au sud-est puisqu'à l'époque le syndicat englobait cinq communes de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) dont Antibes et l'ensemble du parc de Sophia Antipolis. Le plan de déplacements urbains concernait 14 communes de tailles très diverses (1100 habitants pour Spéracédès à 72 300 habitants pour Antibes).
Depuis, cinq communes ont quitté Sillages pour rejoindre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis. Parallèlement, de nouvelles communes du canton de Saint-Vallier-de-Thiey et de la Communauté de Communes des Monts d'Azur (CCMA) ont décidé d'adhérer à Sillages.

Ces changements ont entraîné la caducité du PDU 2001. Mais il est devenu du même coup applicable pour les communes nouvellement intégrées au Syndicat Mixte des Transports Sillages.
Aujourd'hui, si les orientations fixées dans le Plan de Déplacements Urbains 2001 peuvent s'appliquer, on note néanmoins leur inadéquation à un périmètre de transports urbains modifié. À ce titre, sa révision permet de réajuster ces objectifs au nouveau territoire.
Enfin, le changement de cadre légal avec en particulier La loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000 (SRU) et la loi pour l'égalité des droits et des chances de 2005, qui rajoutent de nouvelles obligations pour les plans de déplacements urbains, a été l'occasion pour le syndicat mixte des transports Sillages de mettre son plan de déplacements urbains en révision fin 2006.

**Le PDU applicable au territoire de Peymeinade a été prévu pour la période 2009-2016. Il a été mis en révisons en mi-2015**

**Périmètre du PDU**

Le syndicat mixte des transports Sillages est composé de 23 communes qui sont : Amirat, Andon, Auribeau-sur-Siagne, Briançonnet, Cabris, Caille, Collongues, Escragnolles, Grasse, La Roquette-sur-Siagne, Gars, Le Mas, Le Tignet, Les Mujouls, Mouans-Sartoux, Pégomas, Peymeinade, Saint Auban, Saint-Vallier-de-Thiey, Séranon, Spéracédès, Saint-Cézaire-sur-Siagne et Valderoure.

Le territoire SILLAGES est abordé selon 3 secteurs géographiques (cf. carte ci-après) :

- Le secteur Nord (15 communes)
- Le secteur Sud (6 communes)
- Le secteur Ouest dont Peymeinade (5 communes)

Les principaux enjeux identifiés sur l'ensemble du périmètre de transports urbains du réseau SILLAGES sont :

- De favoriser l'accessibilité du territoire et plus particulièrement le réseau viaire à l'Ouest du périmètre qui est insuffisant, notamment sur les communes de Peymeinade, du Tignet, etc. Ce déséquilibre constitue une entrave au développement harmonieux et cohérent de ce secteur ;
- De développer l'offre ferroviaire comme complément au réseau de bus, renforcer la cadence du TER Cannes-Grasse et mettre en valeur les gares de Grasse et Mouans-Sartoux ;
- D'organiser et poursuivre le développement de la multimodalité afin de proposer une offre complète de transport (TER/car/bus/TCSP/marche à pied ou cycle) en favorisant le développement des modes doux (mise en place de pédibus, pistes cyclables, etc.) ;

- De mettre en adéquation la politique urbanistique avec les déplacements et de structurer le réseau de TC avec plus de lisibilité de l'offre, de maîtriser l'espace public par une politique cohérente du stationnement (gestion des capacités, favoriser la rotation des véhicules, etc.) et de livraison des marchandises.

Les actions misent en place par le PDU s'articulent autour de six axes :

- Axe 1 : DEVELOPPER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET L'INTERMODALITE
- Axe 2 : MODES DOUX : ORGANISER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS DE PROXIMITE
- Axe 3 : ACCOMPAGNER LES CHANGEMENTS DE COMPORTEMENT DANS LES DEPLACEMENTS QUOTIDIENS
- Axe 4 : TRANSPORT MARCHANDISES : CONSTRUIRE LES BASES D'UNE APPROCHE GLOBALE HOMOGENE
- Axe 5 : PLANIFICATION DU TERRITOIRE : INTEGRER LES POLITIQUES D'URBANISME ET TRANSPORT SUR LE LONG TERME
- Axe 6 : SUIVRE LE PDU, EVALUER LES IMPACTS, AJUSTER LA POLITIQUE TRANSPORTS

### I.1.4. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH est un document de programmation qui définit la stratégie communautaire en matière de logement et d'habitat à l'échelle du territoire. Il fixe des objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain.
Le PLH est le document cadre de la politique locale de l'habitat menée sur le territoire communautaire. Il établit la programmation sur 6 ans, et fixe les objectifs, les orientations et les actions, qui tendent à répondre aux besoins en logements. Il définit la stratégie visant à assurer, au sein du territoire, une répartition équilibrée de l'offre - tant publique que privée, du secteur locatif et de l'accession, du neuf et de l'existant, etc.

Un programme local de l'habitat est en cours d'élaboration pour le territoire de la CAPG. La procédure a été lancée par délibération du Conseil communautaire en date du 10 janvier 2014. Le PLH devrait être approuvé à la fin de l'année 2016 pour une période d'action de 6 ans de 2017 à 2023.

### I.1.5. Le Schéma d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADDT)

*Source : http://www.regionpaca.fr*

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) est un document qui fixe, pour les vingt prochaines années (horizon 2030), les grandes orientations d'organisation de l'espace régional. Il sert notamment de guide stratégique à la contractualisation Etat-Région (via le CPER) et à l'élaboration des programmes européens.

À noter que la loi NOTRe du 7 août 2015 crée l'obligation pour les régions de produire un nouveau schéma de planification dénommé SRADDET (pour Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) qui fusionnera plusieurs documents existants : le SRADDT, le Plan Déchet, le Schéma régional intermodalité, le SRCE et le SRCAE.
Dans l'attente de l'élaboration du SRADDET, le SRADDT reste applicable aux Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et, par voie de conséquence puisque Peymeinade n'est pas couverte par un SCoT approuvé, au PLU de la commune (art. L131-7 du code de l'urbanisme).

Les orientations du SRADDT ont été co-construites avec les collectivités territoriales et leurs groupements, ainsi qu'avec les acteurs publics et privés de l'aménagement régional. Elles ont également fait l'objet de mise en discussion publiques et ont été soumises à un panel d'habitants de la région.

Enfin, elles sont le fruit de travaux internes au Conseil régional pour que le SRADDT assure la cohérence des politiques régionales, notamment dans leur volet spatial : politique des transports, politique d'environnement, politique de développement économique, etc.

Le SRADDT de la région PACA a été approuvé le 26 juin 2015.

Le SRADDT est composé d'un diagnostic et d'une Charte. Celle-ci constitue les orientations stratégiques d'une politique d'aménagement durable pour la région. Elle contient deux volets :

1. Les quatre paris du SRADDT pour la période 2013-2030. Chacun des paris est abordé sous trois angles : il pose tout d'abord une vision prospective, « le chemin d'ici 2030 » pour le territoire régional, puis identifie, en complément des nombreuses politiques déjà à l'œuvre, « ce qui reste à construire » pour y arriver, et tout particulièrement les aspects spatiaux du pari, et enfin dans une troisième et dernière partie « Les femmes et les hommes qui le bâtissent ».
2. Une première approche spatiale d'une stratégie d'aménagement. En croisant chacune des échelles de territoire avec les quatre paris, elle répond à la spécificité spatiale du SRADDT par rapport aux autres stratégies régionales.

Les orientations vues précédemment sont déclinées sur le territoire :

**1. A L'ECHELLE REGIONALE : STRUCTURER, DEVELOPPER, IMPULSER, MUTUALISER**

1A Un système métropolitain polycentrique : Structurer les polarités, les relier et les développer
1B Assurer un développement économique innovant et solidaire
1C S'engager dans les grands projets et donner l'impulsion dans les territoires à enjeux
1D Assurer les solidarités entre territoires dans la production, la gestion et la consommation des ressources

**2. A L'ECHELLE DES ESPACES DE CONVERGENCE DE L'ACTION PUBLIQUE TERRITORIALE OU TERRITOIRES DE PROJET**

2.A. Les Parcs naturels Régionaux
2.B. La maille de déclinaison territoriale des orientations stratégiques : partager, rapprocher, anticiper

**3. A L'ECHELLE DES GRANDS TERRITOIRES INTERREGIONAUX : RELIER, PRESERVER, COOPERER**

3.A. Le schéma interrégional pour le massif alpin
3.B. La stratégie de la mer et du littoral, pour un grand territoire maritime et littoral
3.C. Le plan Rhône : d'un plan fleuve vers un projet territorial et une solidarité plus efficace

### I.1.6. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Rhône Méditerranée »

*Source : Agence de l'eau Rhône Méditerranée*

Le SDAGE, schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021. Il définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales. Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée, il fixe, pour 6 ans, les grandes priorités, appelées « orientations fondamentales », de gestion équilibrée de la ressource en eau.
Un programme de mesures accompagne le SDAGE. Il rassemble les actions par territoire nécessaires pour atteindre le bon état des eaux.
Ces documents permettent de respecter les obligations définies par la directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre un bon état des eaux. Celui-ci correspond à :

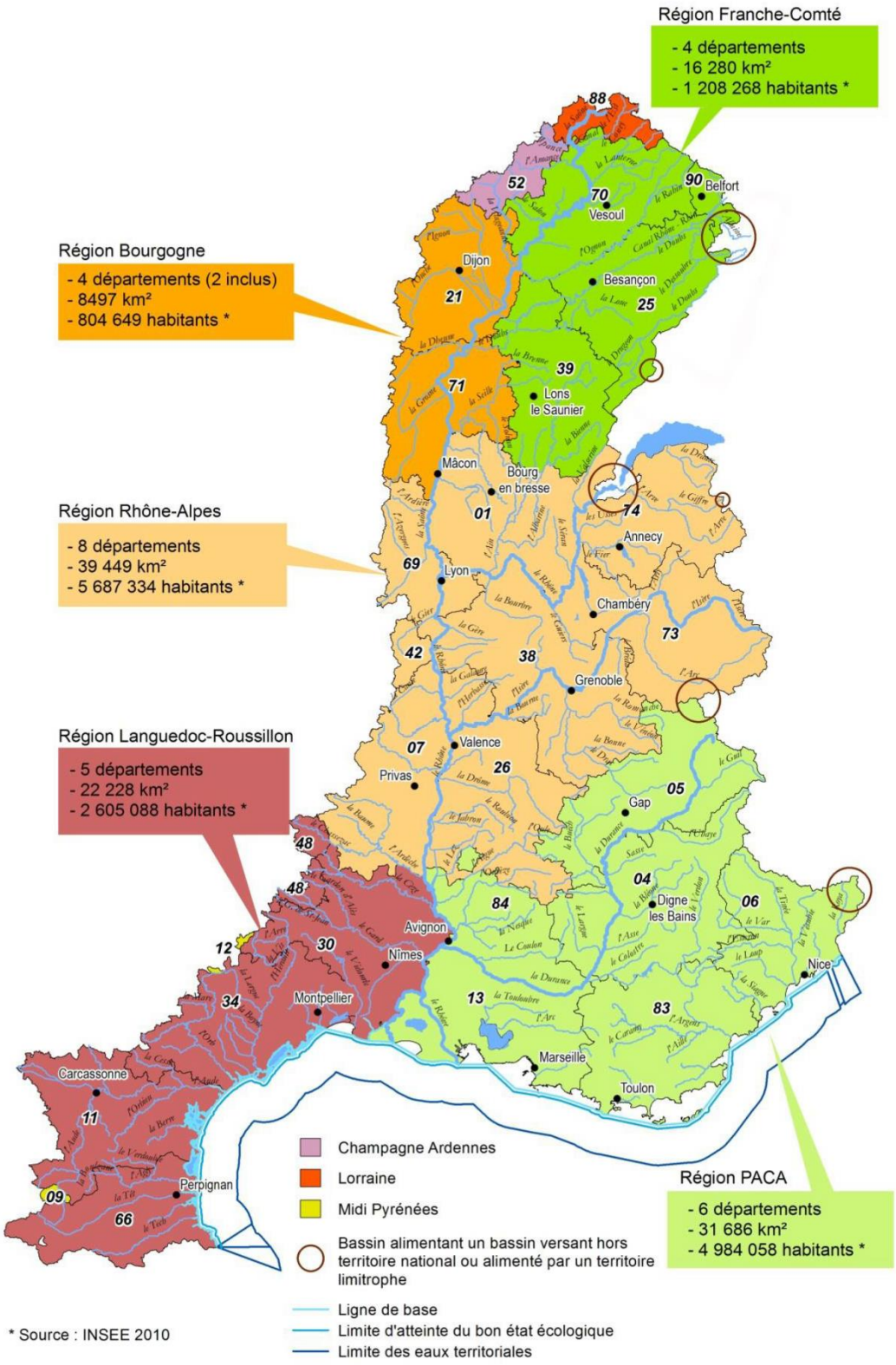
- Pour les eaux superficielles, l'évaluation repose sur deux composantes :
  - L'état écologique, apprécié selon des critères biologiques ;

- L'état chimique (en regard des normes européennes d'usages : baignade, production d'eau potable, élevage de coquillages…).

- Pour les eaux souterraines : le bon état est apprécié en fonction de la qualité chimique et de la quantité d'eau (équilibre entre prélèvements et alimentation de la nappe).

Le SDAGE et le programme de mesures ont été élaborés par le comité de bassin et le préfet coordonnateur de bassin, préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes. La DREAL Auvergne-Rhône-Alpes et l'agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse assuraient, au nom du comité de bassin et du préfet, la coordination des travaux d'élaboration avec les services de l'État.
Les acteurs des territoires (structures locales de gestion de l'eau, collectivités, chambres consulaires…) ont été associés ; ils apportaient leur contribution aux différentes étapes techniques de préparation et exprimaient leur avis lors de l'élaboration des documents officiels.
Le public a été consulté à deux étapes clés sur les grands enjeux tirés de l'état des lieux (en 2012) et sur les orientations, objectifs et mesures proposés pour remédier aux problèmes (en 2015).

Territoires composant le périmètre du SDAGE




*Source : SDAGE 2016-2021*

***Les orientations du SDAGE répondent aux grands enjeux pour l'eau du bassin***

Ces grands enjeux sont, pour le bassin Rhône-Méditerranée, de :

- S'adapter au changement climatique. Il s'agit de la principale avancée de ce nouveau SDAGE, traduite dans une nouvelle orientation fondamentale ;
- Assurer le retour à l'équilibre quantitatif dans 82 bassins versants et masses d'eau souterraine ;
- Restaurer la qualité de 269 captages d'eau potable prioritaires pour protéger notre santé ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols ;
- Restaurer 300 km de cours d'eau en intégrant la prévention des inondations ;
- Compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200% de la surface détruite ;
- Préserver le littoral méditerranéen.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont ainsi les suivantes :

- OF 0 : S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- OF 4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

***Le programme de mesures : des actions concrètes pour atteindre le bon état des eaux***

Pour 2021, le SDAGE vise 66 % des milieux aquatiques en bon état écologique et 99% des nappes souterraines en bon état quantitatif. En 2015, 52 % des milieux aquatiques sont en bon état écologique et 87,9 % des nappes souterraines en bon état quantitatif.
433 millions d'euros par an, soit 2,6 milliards d'euros sur 6 ans, seront consacrés aux actions à engager dans les territoires pour atteindre les objectifs de bon état des milieux aquatiques. À noter que ce montant ne comprend pas l'ensemble des investissements à engager pour la poursuite de la mise aux normes des systèmes d'assainissement urbain, qui ne peuvent être déterminés qu'a posteriori.
Le programme de mesures en précise l'échéancier et les coûts.
4,3 milliards d'euros sont consacrés chaque année à la gestion de l'eau dans notre bassin par l'État, les collectivités, les consommateurs, les industriels et les agriculteurs. Les dépenses annuelles pour réaliser le programme de mesures représente 9 % de ce total.

***Un cadre juridique pour les politiques publiques***

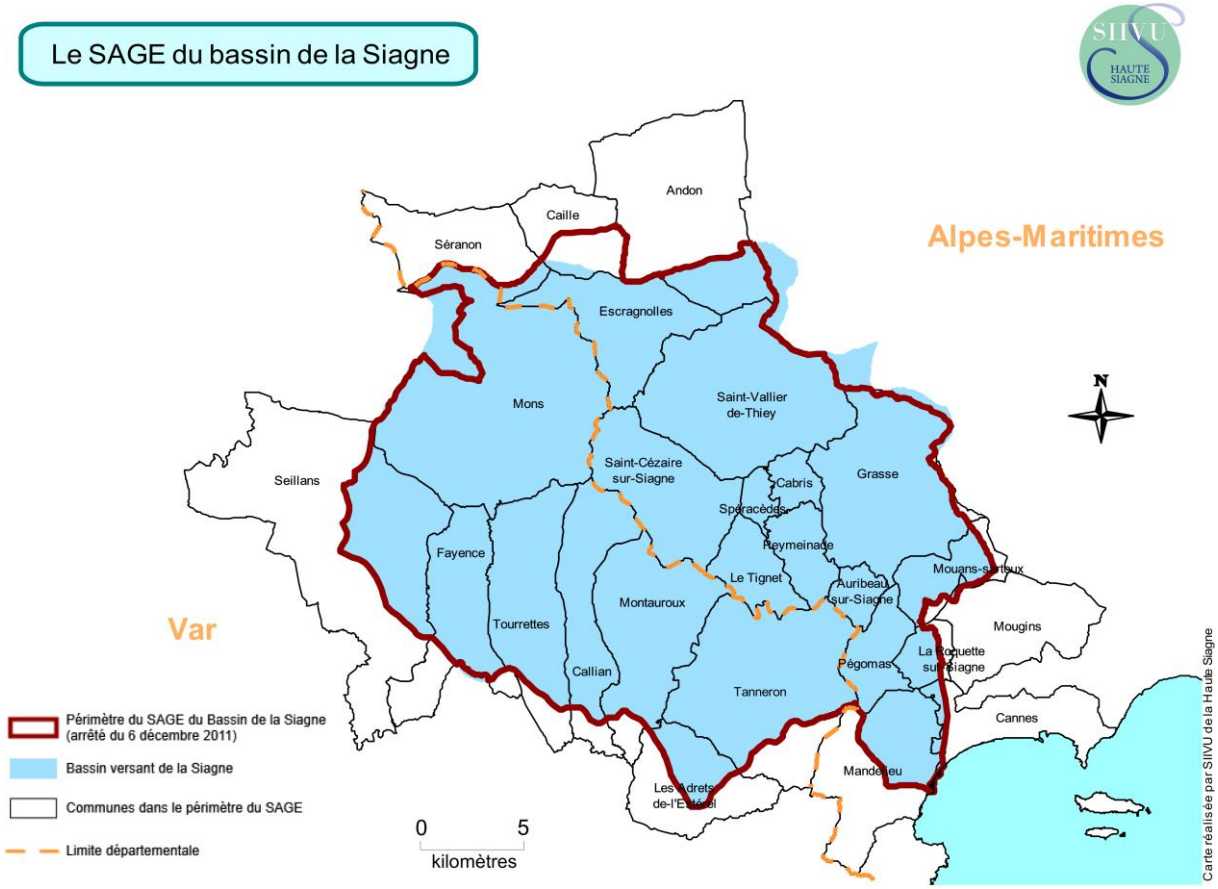
Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions ne sont pas opposables aux tiers mais aux décisions administratives dans le domaine de l'eau (police de l'eau et des installations classées par exemple) et aux documents de planification suivants : les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et à défaut les plans locaux d'urbanisme (PLU), les schémas régionaux de carrière et les schémas régionaux d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables au projet d'élaboration du PLU de Peymeinade.

### I.1.7. Le Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux de la Siagne (SAGE06037)

L'élaboration du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Siagne, gérée par le SIIVU de la Haute Siagne, est en cours. Le périmètre du SAGE a été arrêté le 6 décembre 2011.
La Siagne est un fleuve permanent karstique qui prend sa source à Escragnolles, au pied du massif de l'Audibergue, à environ 630 mètres d'altitude et parcourt approximativement 44 km jusqu'à son embouchure. Les principaux affluents de la Siagne sont la Siagne de la Pare (ou Siagnole d'Escragnolles), la Siagnole (ou Siagnole de Mons), le Biançon, la Frayère et la Mourachonne. Des plans d'eau et des zones humides * constituent les milieux aquatiques principaux.
Le SAGE concerne le bassin versant de la Siagne de sa source jusqu'à son embouchure à Mandelieu, soit une superficie de 548 km² sur deux départements (Alpes-Maritimes et Var) pour trente communes concernées.

Bassin versant du SAGE de la Siagne




*Source : Gest'eau*

Le territoire du Peymeinade se situe dans la partie centrale du bassin versant de la Siagne.
Les orientations fondamentales du futur SAGE et leurs dispositions sont opposables au projet d'élaboration du futur PLU de Peymeinade.

***Motivation de la démarche et des objectifs poursuivis***

Le territoire s'est depuis les années 1930 organisé pour gérer en commun différentes thématiques sur l'eau. Ce fut d'abord la gestion des inondations, puis l'alimentation en eau potable, la protection du milieu naturel des gorges de Siagne (site Natura 2000) et enfin aujourd'hui le SAGE sur tout le bassine la Siagne.

***Thèmes majeurs sur le territoire***

- Une volonté fédératrice : la gestion des inondations

- Une volonté de gestion de l'alimentation en eau potable
- Une volonté de gestion interdépartementale

***Caractéristiques physiques du bassin***

Le bassin versant de la Siagne est bordé :

- Au sud, par le massif du Tanneron,
- À l'ouest, par les montagnes de Malay et du Lachens,
- Au nord, par la montagne de l'Audibergue dont le point culminant est à 1642 m d'altitude,
- À l'est, par les plateaux de Calern et de Caussols.

***Caractéristiques socio-économiques du bassin***

Dans l'ensemble, le bassin versant de la Siagne est encore relativement faiblement urbanisé. Il est constitué pour près de ¾ de son territoire par des surfaces naturelles (forêts et pâturages). On peut distinguer deux zones :

- Le bassin de la Siagne amont, peu urbanisé et peu cultivé qui reste en majorité à vocation pastorale et qui est encore naturel et préservé
- Les bassins de la Siagne aval et des affluents la Frayère et la Mourachonne qui sont largement urbanisés. Les plaines alluviales de la Siagne et du Biançon présentant un certain développement agricole.

***Caractéristiques institutionnelles du bassin***

La Région PACA œuvre dans le domaine de l'eau avec notamment la mise en place d'un Schéma d'Orientation pour une Utilisation Raisonnée et Solidaire de la Ressource en Eau (SOURSE).
Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes réalise de nombreux suivis sur la Siagne. Depuis 1931, différents syndicats de communes se sont occupés de la gestion des eaux ou des milieux aquatiques.

### I.1.8. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021

La directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation » propose une refonte de la politique nationale de gestion du risque d'inondation. Elle vise à réduire les conséquences potentielles associées aux inondations dans un objectif de compétitivité, d'attractivité et d'aménagement durable des territoires exposés à l'inondation.
Lors de la transposition de la directive inondation en droit français[1], l'État a choisi d'encadrer les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) et leurs déclinaisons territoriales par une stratégie nationale de gestion des risques d'inondation (SNGRI) qui rassemble les dispositions en vigueur pour donner un sens à la politique nationale et afficher les priorités.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. La directive prévoit l'actualisation du PGRI tous les 6 ans, suivant le même calendrier que le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). Cette actualisation vise un processus d'amélioration continue des connaissances et d'adapter autant que de besoin, la stratégie portée par le PGRI.
En encadrant et optimisant les outils actuels existants (PPRi, PAPI, Plans grands fleuves, schéma directeur de la prévision des crues…), le plan de gestion recherche une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée avec une vision priorisée pour les territoires à risque important d'inondation (TRI).
Ce plan à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques d'inondation en mettant l'accent sur la prévention (non dégradation de la situation existante notamment par la maîtrise de l'urbanisme), la protection (action sur l'existant : réduction de l'aléa ou réduction de la vulnérabilité des enjeux), la préparation (gestion de crise, résilience, prévision et alerte).

[1] Ce texte a été transposé dans le droit français par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 ». Cette loi institue le PGRI, en fixe les objectifs et le contenu. Sa mise en œuvre est précisée par le décret n°2011- 227 du 2 mars 2011 relatif à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation.

Le PGRI comporte un premier niveau applicable à l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée. Quinze objectifs et cinquante-deux dispositions ont ainsi été définis. Ils s'inscrivent dans la stratégie nationale et forment les bases de la politique de gestion du risque d'inondation sur le bassin Rhône-Méditerranée. Les dispositions peuvent être générales et s'appliquent à l'ensemble du bassin, certaines sont communes avec le SDAGE, d'autres sont communes aux TRI et ne s'appliquent que pour les stratégies locales.
Le PGRI comporte un autre niveau d'application pour les Territoires à Risque Important d'Inondation (TRI). Le bassin Rhône-Méditerranée compte 31 territoires à risque important d'inondation (TRI), dont le périmètre a été arrêté le 12 décembre 2012, suite à l'évaluation préliminaire des risques d'inondation menée en 2011. À l'échelle de chacun des TRI – et plus largement du bassin de gestion du risque (échelle du bassin versant ou du bassin de vie) – une ou plusieurs stratégie(s) locale(s) de gestion des risques d'inondation doit(vent) être élaborée(s) par les parties prenantes sous l'impulsion d'une structure porteuse adéquate. Approuvées par les préfets de départements concernés, les stratégies locales déclinent à une échelle adaptée les objectifs du PGRI. Le PGRI contient des dispositions communes à l'ensemble des TRI. Celui-ci constitue un socle d'action pour l'élaboration des stratégies locales de gestion des risques d'inondation.

Le PGRI (les grands objectifs, les objectifs et les dispositions) est opposable à toutes les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau et aux PPRi, ainsi qu'aux documents d'urbanisme (SCoT et, en l'absence de SCoT, PLU et PLUi), dans un rapport de compatibilité de ces décisions avec le PGRI.

**Objectifs de gestion des risques d'inondation pour le bassin Rhône-Méditerranée**

Le PGRI propose une typologie cadre, que nous reprenons ici, pour clarifier la portée et les attentes de chacune des dispositions. La classification suivante est proposée :

- Dispositions générales : dispositions qui s'appliquent à l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée. Dans la suite du document, ces dispositions apparaissent en bleu.
- Dispositions communes PGRI-SDAGE : ces dispositions concernent des champs communs au PGRI et au SDAGE – une partie des dispositions du GO2 et du GO4 du PGRI sont communes au SDAGE – elles sont reprises dans l'OF4 et l'OF8. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée. Dans la suite du document, ces dispositions apparaissent en vert.
- Dispositions communes aux TRI : ces dispositions concernent tous les TRI du bassin et s'appliquent prioritairement aux TRI – les zones hors TRI peuvent également les mettre en œuvre. Dans la suite du document, ces dispositions apparaissent en violet.

**Grand objectif n°1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation**
Objectif : Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire
Objectif : Réduire la vulnérabilité des territoires
Objectif : Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations
**Grand objectif n°2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques**
Objectif : Agir sur les capacités d'écoulement
Objectif : Prendre en compte les risques torrentiels
Objectif : Prendre en compte l'érosion côtière du littoral
Objectif : Assurer la performance des ouvrages de protection
**Grand objectif n°3 : Améliorer la résilience des territoires exposés**
Objectif : Agir sur la surveillance et la prévision
Objectif : Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations
Objectif : Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information
**Grand objectif n°4 : Organiser les acteurs et les compétences**
Objectif : Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques
Objectif : Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection
Objectif : Accompagner la mise en place de la compétence « GEMAPI »

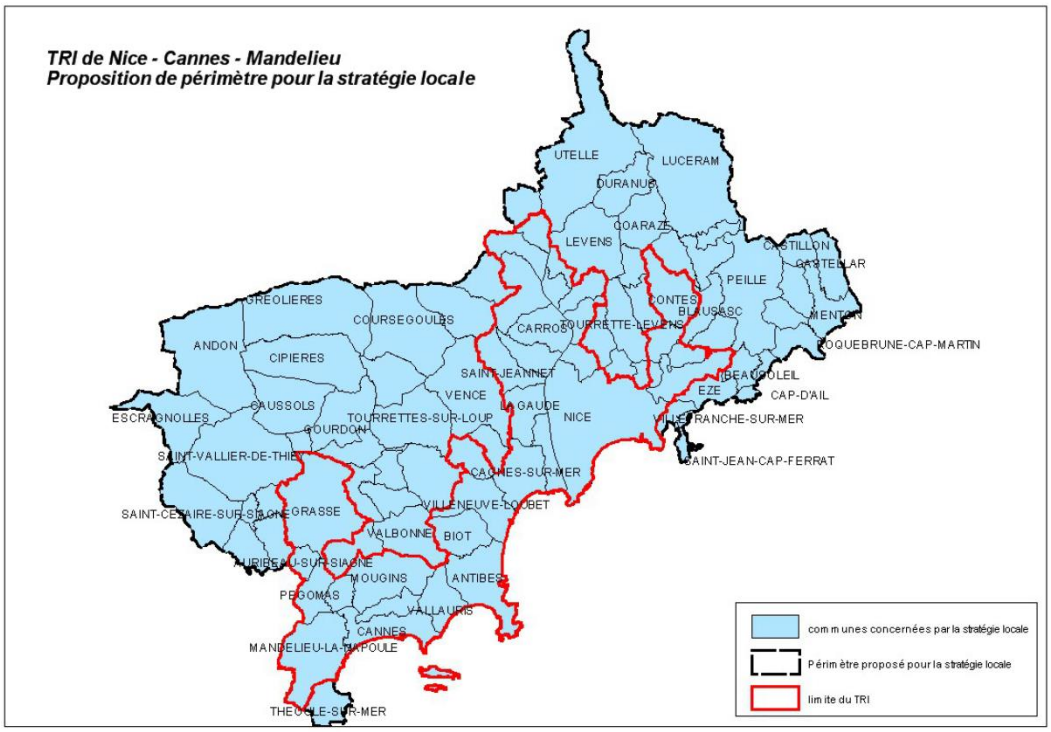
**Grand objectif n°5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation**

Objectif : Développer la connaissance sur les risques d'inondation

Objectif : Améliorer le partage de la connaissance

## Objectifs pour le Territoire à risque important d'inondation (TRI) Nice-Cannes-Mandelieu

Les éléments présentés ci-après sont le résultat d'un travail mené tout d'abord par les services de l'État et le CG 06, puis examiné et débattu au sein du comité d'élaboration de la SLGRI 06 qui s'est réuni le 17 juillet 2014, co-piloté par le Conseil Général des Alpes Maritimes et la DDTM 06. Ce comité d'élaboration comprend l'ensemble des partenaires techniques concernés par la prévention d'inondations, à savoir notamment : les syndicats de rivière, les intercommunalités, le SDIS, les gestionnaires de réseaux, la CCI, la CCA, le SPC Med Est, le Conseil régional... Les premiers éléments seront susceptibles de modification après présentation en comité de pilotage. Le périmètre proposé de la stratégie locale de gestion des risques pour le TRI tient compte des PAPI et des SAGE existants, et intègre l'ensemble des communes de la frange littorale pour la thématique « submersion marine ». Ainsi, la commune de Peymeinade n'est pas comprise dans le périmètre du TRI mais fait partie des « communes concernées par la stratégie locale », comme le présente la carte ci-après.




Les objectifs proposés ci-après pour la stratégie locale du TRI de Nice – Cannes – Mandelieu ont été établis en cohérence avec les 5 grands objectifs du PGRI :

- Objectif n°1 : Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des sols
- Objectif n°2 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à la crise
- Objectif n°3 : Poursuivre la restauration des ouvrages de protection et favoriser les opérations de réduction de l'aléa
- Objectif n°4 : Améliorer la perception et la mobilisation des populations face au risque inondation
- Objectif n°5 : Fédérer les acteurs du TRI 06 autour de la gestion du risque inondation

Répondant aux enjeux du TRI de Nice – Cannes – Mandelieu et élaborés par les acteurs locaux, les objectifs ont d'ores et déjà été déclinés en dispositions qui préfigurent les grandes lignes de la SLGRI à venir. Elles constituent des pistes de réflexion.

# I.2. Documents que le PLU doit prendre en compte

## I.2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE PACA)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur est co-piloté par l'Etat et la Région. Il a été adopté en séance plénière du Conseil Régional le 17 octobre 2014 et arrêté par le préfet de Région le 26 novembre 2014.
Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire visant à identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux. L'ensemble des SRCE constituera à terme la Trame Verte et Bleue nationale. L'objectif principal est de favoriser le déplacement des espèces sur le long terme. Afin de réaliser cet objectif, le SRCE identifie les continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges et propose un plan d'action stratégique. Le PLU de Peymeinade devra prendre en compte le SRCE (Article L123-1-9 du Code de l'urbanisme).

### Objectifs de préservation et de remise en état des éléments de la TVB régionale

**Trois types d'objectifs** ont été définis en effectuant une analyse croisée entre les éléments de la TVB retenus et des indicateurs de pressions (fragmentation due aux infrastructures linéaires, au bâti, à la tache urbaine et à l'évolution démographique). Ces objectifs se décomposent selon trois axes :

- *Les éléments de la TVB subissant une pression importante* et devant faire l'objet d'une "recherche" de remise en état optimale. Il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux.
- *Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques* est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une recherche de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.
- *Les autres éléments de la TVB issus des choix particuliers* d'intégrer des espaces complémentaires et sur lesquels des outils de protection ou de gestion existent déjà.

### Le plan d'action stratégique

Le plan d'action stratégique présente les différentes actions pouvant être mises en œuvre pour atteindre les objectifs de préservation et de remise en état des éléments de la Trame Verte et Bleue régionale. **4 orientations stratégiques et 19 actions constituent la partie opposable du plan d'action du SRCE :**

**Orientation stratégique 1 : Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.**

ACTION 1. Co-construire la trame verte et bleue à l'échelle des documents d'urbanisme SCoT, PLU, PLUI, cartes communales.
ACTION 2. Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables.
ACTION 3. Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE.
ACTION 4. Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration.
ACTION 5. Mettre en cohérence et assurer la continuité dans le temps les politiques publiques territoriales.
ACTION 6 : Mettre en œuvre le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Rhône Méditerranée (SDAGE RM).
ACTION 7. Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau.
ACTION 8. Concevoir et construire des projets d'infrastructures et d'aménagement intégrant les continuités écologiques.
ACTION 9. Assurer une gestion des infrastructures et des aménagements compatibles avec les enjeux de préservation des réservoirs de biodiversité.

ACTION 10. Améliorer la transparence des infrastructures linéaires existantes.

**Orientation stratégique 2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.**

ACTION 11. Mettre en œuvre d'une animation foncière territoriale pour une mobilisation ciblée des outils fonciers.

ACTION 12. Assurer la cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité.

ACTION 13. Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture.

ACTION 14. Développer et soutenir des pratiques forestières favorables aux continuités écologiques.

**Orientation stratégique 3 : Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.**

ACTION 15. Développer les connaissances et l'organisation des données.

ACTION 16. Ouvrir le champ de la recherche, du développement et de l'expérimentation sur de nouvelles solutions.

ACTION 17. Accroître les compétences par la création d'outils et développer un " réflexe" de prise en compte systématique de biodiversité et de la question des fonctionnalités.

ACTION 18. Créer de modes opératoires "facilitants" pour les porteurs de projets d'infrastructure et d'aménagement.

ACTION 19. Valoriser, accentuer et développer positivement le rôle des aménagements et ouvrages dans leurs fonctions favorables à la biodiversité.

**Orientation stratégique 4 : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.**

Les implications du SRCE sur le territoire communal de Peymeinade sont détaillées en partie écologie et trame verte et bleue du présent diagnostic.

### I.2.2. Le Schéma régional des carrières

Le schéma régional des carrières (SRC) définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région.

Il prend en compte l'intérêt économique national et régional, les ressources, y compris marines et issues du recyclage, ainsi que les besoins en matériaux dans et hors de la région, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la préservation de la ressource en eau, la nécessité d'une gestion équilibrée et partagée de l'espace, l'existence de modes de transport écologiques, tout en favorisant les approvisionnements de proximité, une utilisation rationnelle et économe des ressources et le recyclage. Il identifie les gisements potentiellement exploitables d'intérêt national ou régional et recense les carrières existantes. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de limitation et de suivi des impacts et les orientations de remise en état et de réaménagement des sites.

Un décret fixe le contenu des schémas régionaux des carrières ainsi que leurs modalités d'élaboration, de révision et de modification. Le décret est pris pour l'application de l'article L. 515-3 du code de l'environnement dans sa rédaction issue de l'article 129 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication. Les dispositions relatives aux schémas départementaux des carrières restent applicables jusqu'à l'adoption d'un schéma régional des carrières et au plus tard jusqu'au 1er janvier 2020 en métropole.

La région PACA n'ayant pas adopté de schéma régional des carrières, le PLU de Peymeinade se rapporte au schéma départemental des carrières pour les Alpes-Maritimes.

Le schéma départemental des carrières des Alpes Maritimes fait suite à l'étude réalisée dans le cadre des actions de Service public du BRGM 97-G-027. Il a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 04 mai 2001.

Il définit des enjeux et des orientations au vu des spécificités du territoire maralpin. Il vise à la préservation des ressources en matière de granulats calcaires, à l'équilibre des marchés et à l'économie générale (emplois et retombées économiques de l'industrie du BTP), à la protection de l'environnement en veillant au choix d'implantation, aux conditions d'exploitation, à l'acheminement des matériaux et le réaménagement des carrières.
La commune de Peymeinade n'a pas de carrière sur son territoire et n'a pas de projet de création de carrière.

### I.2.3. Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) de PACA

La commune de Peymeinade n'est pas couverte par un Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) et afin de prendre en compte au mieux les thématiques air, climat et énergie dans le PLU, nous nous rapportons au Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE).

Le SRCAE de Provence-Alpes-Côte d'Azur a été approuvé par l'assemblée régionale le 28 juin 2013 et arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013.

Le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE), introduit dans l'article 23 de la loi Grenelle 2, constitue un document essentiel d'orientation, de stratégie et de cohérence. Ce schéma aborde dans un cadre cohérent les problématiques connexes du climat, de l'énergie et de la qualité de l'air. Il agrège ainsi des documents de planification plus spécifiques : Plan Régional de la Qualité de l'Air instauré par la loi LAURE et Schéma Régional des Énergies Renouvelables prévu par la loi Grenelle 1. Le Schéma Régional Éolien lui est annexé.
Son objectif est de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020-2050 en matière de réduction des gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique.
Le schéma se compose :

- D'un état des lieux et d'une analyse de potentialités sur la question de la qualité de l'air, des énergies renouvelables, des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique et de la vulnérabilité du territoire au changement climatique,
- De la construction d'un scénario volontariste aux horizons 2020-2050 sur ces différents éléments afin de déterminer une trajectoire souhaitable de la région,
- De la définition d'objectifs et d'orientations cohérents avec ce scénario.

Le SRCAE fixe ainsi :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter,
- Les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique,
- Les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière d'économie d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables aux horizons 2020 et 2050.

Les orientations définies par le SRCAE sont les suivantes :
**Orientations transversales**

T1 – Renforcer l'action des collectivités dans les domaines de l'énergie et du climat, au travers des démarches de plans climat-énergie territoriaux
T2 - Mobiliser les outils de l'urbanisme et de l'aménagement pour répondre aux enjeux climat, air, énergie dans les politiques d'aménagement du territoire
T3 – Améliorer les connaissances sur les sujets climat, air, énergie
T4 – Mobiliser les dispositifs de financement existants et promouvoir les dispositifs financiers innovants
T5 – Soutenir localement les filières économiques et industrielles en lien avec les objectifs du SRCAE
T6 – Encourager des modes de vie et de consommation plus sobres en énergie et respectueux de l'environnement
T7 – S'engager vers un objectif « zéro déchet » et vers une économie de la sobriété
T8 – Assurer la sécurisation électrique de l'est de la région
T9 – Développer un tourisme responsable et anticiper les effets du changement climatique sur ce secteur

Le SRCAE définit également des orientations pour les secteurs d'actions Transport et urbanisme, Bâtiment, Industrie et artisanat, Agriculture et forêt, Energies renouvelables, Qualité de l'air, Adaptation.

# II. UNE COMMUNE ATTRACTIVE FREINÉE PAR LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

## II.1. Une situation géographique et administrative favorable

### II.1.1. L'entrée Ouest de la « conurbation » maralpine

La commune de Peymeinade appartient au département des Alpes Maritimes, dont elle est la 21ème commune la plus peuplée parmi les 163 qui le composent.
La commune de Peymeinade se situe à « équi-temporalité » des agglomérations de Nice et de Draguignan, avec une heure de trajet. Elle se situe à 10 mn de Grasse, à 30 mn de Cannes mais également du bassin d'emplois de Sophia-Antipolis (hors heure de pointe).

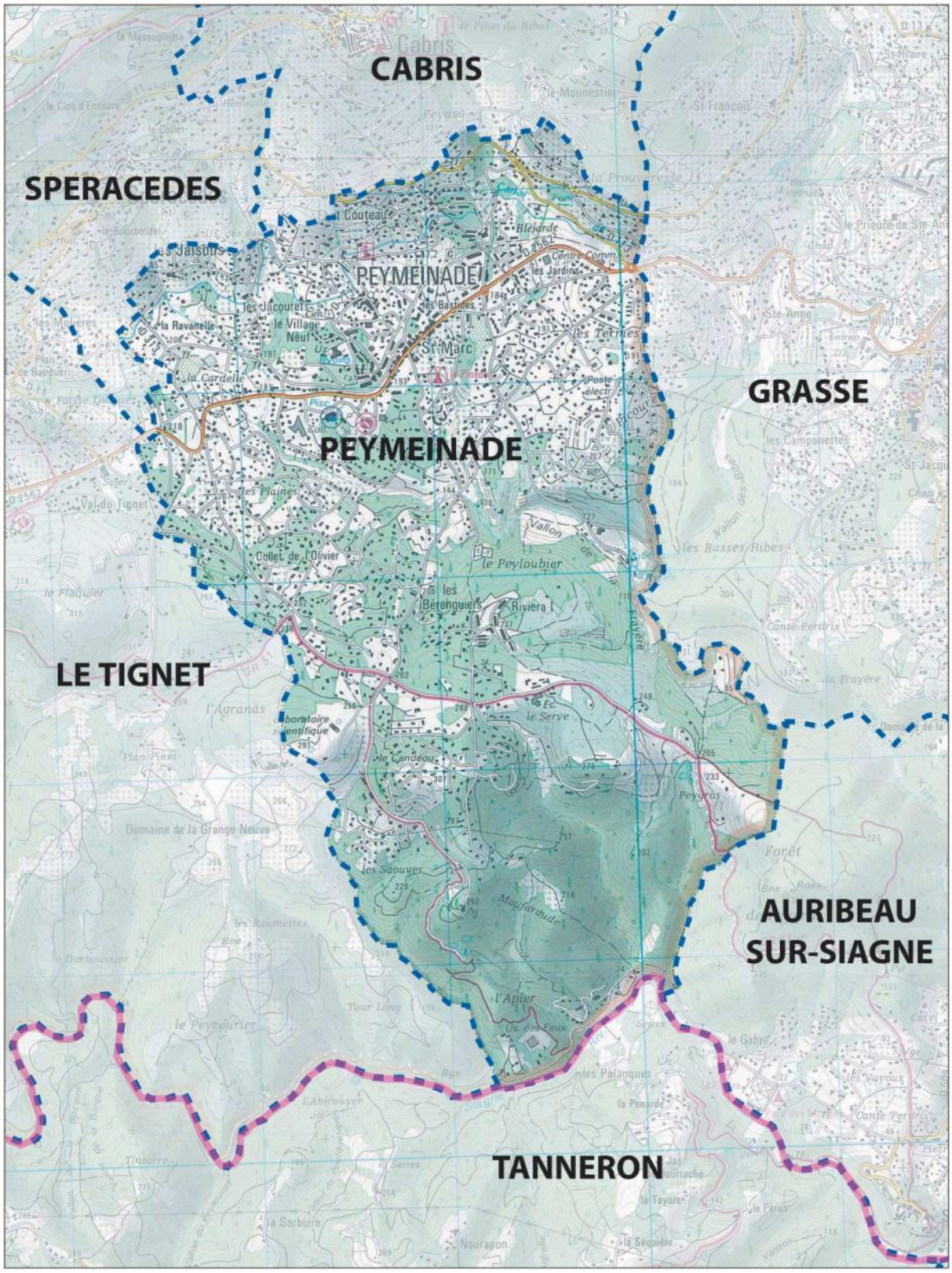
Localisation de la commune de Peymeinade vis-à-vis des agglomérations varoises et maralpines




*Source fond : IGN - Géoportail*

Le territoire communal est limitrophe des communes de Grasse, bassin de vie et d'emploi d'importance, d'Auribeau sur Siagne, de Cabris, de Spéracèdes, Tanneron et du Tignet. Elle est également limitrophe du département du Var, au Sud de la commune, au-delà de la rivière de la Siagne. La commune de Peymeinade couvre près de 985 hectares et s'étend sur 4 kilomètres depuis les piémonts de Cabris, au Nord, jusqu'à la rivière de la Siagne, au Sud.

Territoire de Peymeinade et ses communes limitrophes




*Source fond : IGN Top 25 - 3543 ET*

### II.1.2. L'appartenance territoriale à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG)

La commune fait partie depuis janvier 2014 de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG) dont les statuts ont été modifiés par arrêté préfectoral en 2015.
Créée le 1er janvier 2014 par fusion de la Communauté de Communes des Monts d'Azur (12 communes), de la Communauté de Communes des Terres de Siagne (6 communes) et de la communauté d'Agglomération du Pôle Azur Provence (5 communes). Elle a également intégré en régie le syndicat de transport SILLAGES et, pour la gestion des déchets, repris une partie des activités du SIVADES et adhérée au SMED.
La CAPG s'étend sur un territoire de 490 km² et accueille 101 300 habitants. Les 23 communes qui la composent sont : AMIRAT, ANDON, AURIBEAU-SUR-SIAGNE, BRIANCONNET, CABRIS, CAILLE, COLLONGUES, ESCRAGNOLLES, GARS, GRASSE, LA ROQUETTE-SUR-SIAGNE, LE MAS, LE TIGNET, LES MUJOULS, MOUANS-SARTOUX, PEGOMAS, PEYMEINADE, SAINT-AUBAN, SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE, SAINT-VALLIER-DE-THIEY, SERANON, SPERACEDES et VALDEROURE.

Territoire de la CAPG issue de la fusion de 3 intercommunalités



# II.2. Une accessibilité du territoire inégale

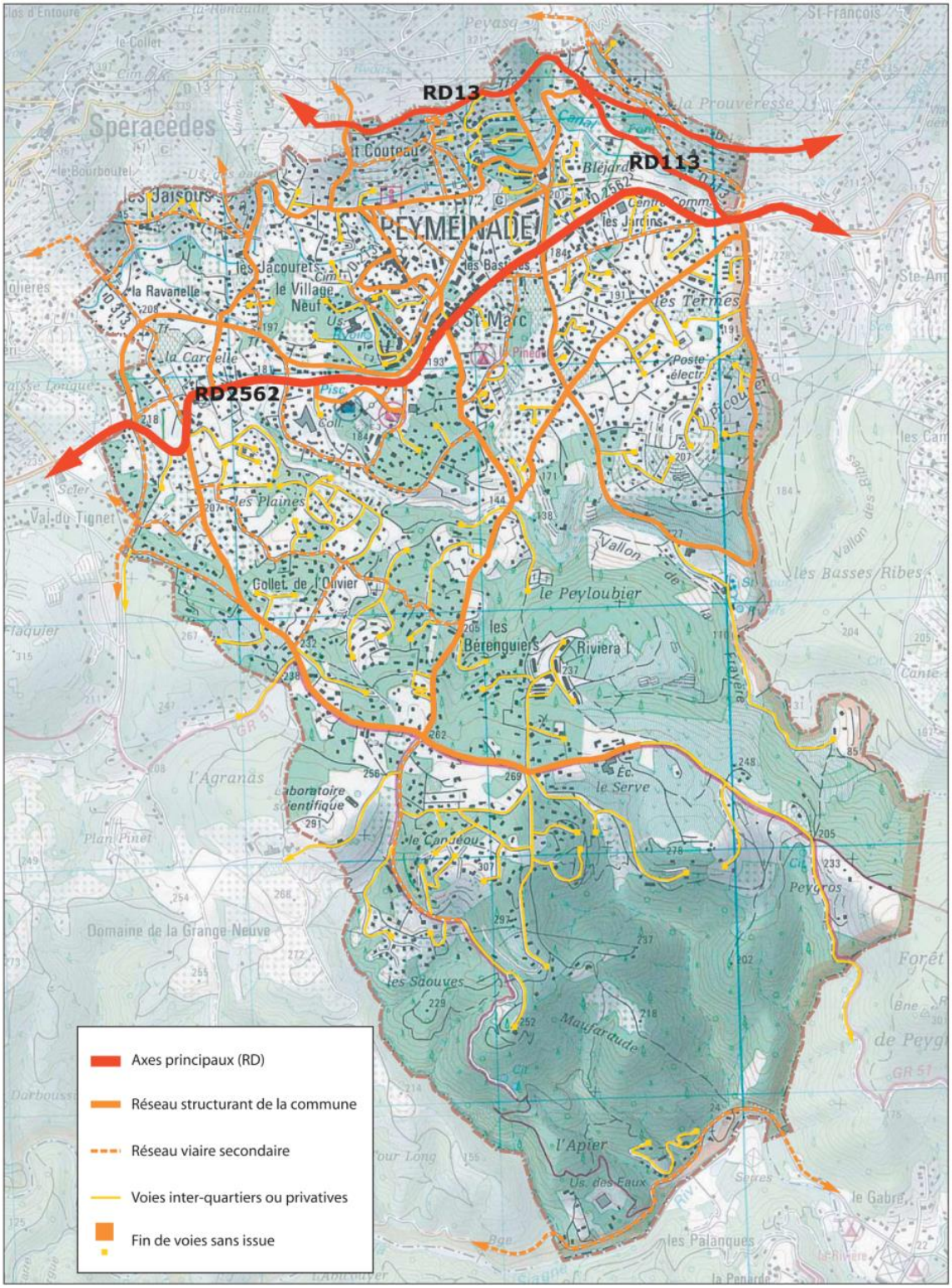
## II.2.1. Un territoire accessible, cependant un réseau inadapté, saturé et incomplet

Le réseau primaire sur la commune est peu dense. Il se compose de :

- La route départementale n°2562 (Réseau Départemental structurant de catégorie 1) nommée Route de Draguignan sur la moitié Ouest de la commune (de la limite communale jusqu'au centre-ville), et Avenue de Boutiny sur la partie Est de la commune, à savoir du centre-ville jusqu'au rond-point de la Liberté. Elle constitue la voie structurante de la commune de Peymeinade. Au fil du temps et de l'évolution urbaine, la vocation de cette voie de communication a profondément changé. Quasi unique au début du XIXème siècle pour se déplacer sur le territoire, elle est devenue un axe de transit routier majeur au cours du XXème siècle.
- Aujourd'hui elle remplit deux fonctions : assurer le transit routier et desservir la ville en tant que boulevard urbain. Or, l'organisation et l'aménagement de la voie et de ses abords ne permettent pas d'affirmer ce rôle d'axe urbain dont le poids est essentiel dans la qualité de vie communale : largeur de voies, sécurisation des piétons et des accès, circulation des vélos, rythmique, etc.
- De fait, cette voie est le lieu d'une circulation soutenue quasi permanente liée à la densité du trafic routier qu'elle accueille et aux livraisons en centre-ville. La moyenne journalière de véhicules est d'environ 7961 véhicules chaque jour[2] entre Le Tignet et Peymeinade et en moyenne 20 154 véhicules par jour[2] entre Peymeinade et Grasse.
- Cette voie est classée comme voie urbaine bruyante par arrêté préfectoral n°2014-33 du 19 mars 2014 induisant une zone « tampon » réglementée.
- La route départementale n°13 ou Boulevard des Cinq Communes qui relie Spéracèdes au giratoire Liberté par les piémonts de Cabris (Réseau Départemental de desserte de catégorie 3). Elle dessert un secteur Nord-Est de la commune uniquement. La RD13 accueille chaque jour en moyenne 5237 véhicules par jour[2]. Ce trafic rejoint celui de la RD 2562 en direction de Grasse.
- La route départementale n°113 dont le rôle principal est de connecter la RD 2562 à la RD 13 sur la partie Est de la commune.

[2] Données issues du Centre d'Information et de Gestion du Trafic / Conseil Général des Alpes Maritimes - Trafic 2009.

Le réseau viaire sur Peymeinade - Etat des Lieux




*Source fond : IGN Top 25 - 3543 ET*

Ainsi, le réseau de voies départementales concentre un trafic dense et chargé entre Le Tignet et Grasse.
Si le réseau de voies secondaires est plus développé sur le territoire, il s'avère par contre, peu lisible et manquant de hiérarchie. Bâti selon une trame ancienne, il s'est prolongé et développé au fur et à mesure de l'urbanisation.
Les principales voies de desserte secondaires qui se connectent à la RD 2562 et qui irriguent la partie Sud de la commune sont :

- Le chemin de la Frayère, le chemin des Maures et des Adrets,
- L'avenue Amiral de Grasse,
- L'avenue des Termes qui se prolonge par le chemin du Candéou,
- L'avenue de Peygros qui dessert le quartier du Serve / le Peyloubier et qui se poursuit jusqu'au quartier du Serve. Elle se poursuit par une piste DFCI qui rejoint la commune d'Auribeau sur Siagne.

Le réseau secondaire donne accès à un réseau tertiaire, en rapport avec la réalisation d'opérations d'aménagement successives. Ce réseau n'est pas interconnecté, il présente de nombreuses voies en impasse.

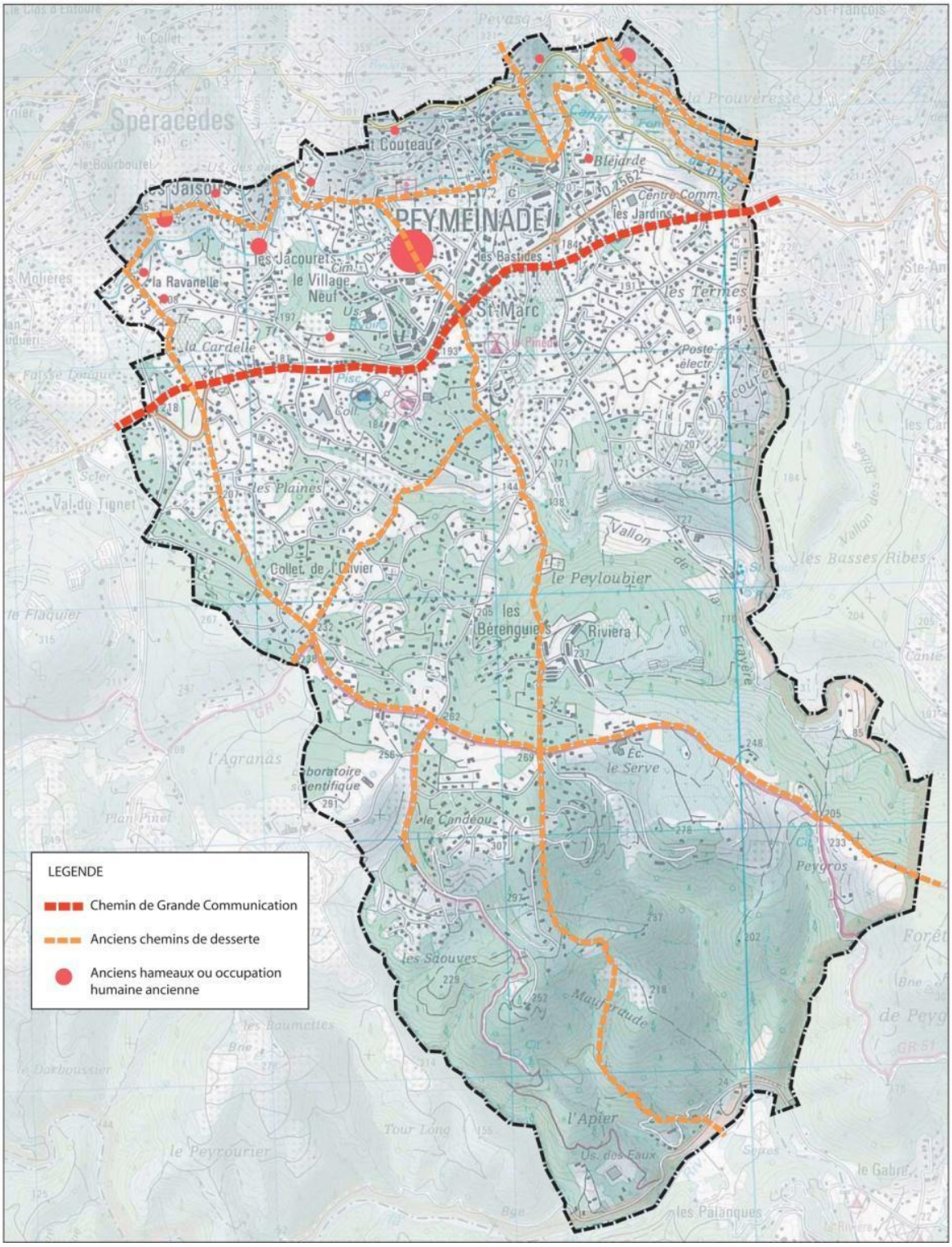
Sur la moitié Nord du territoire, les difficultés de mise en œuvre des dessertes sont accentuées par la topographie naturelle du territoire, leur manque de hiérarchisation et de lisibilité s'est accru avec le développement. En effet, les voies sont particulièrement étroites (croisement des véhicules difficile voire impossible), notamment sur les itinéraires Nord-Sud. De plus, les connexions aux RD 2562 et RD 13 sont délicates et peu sécurisées. C'est notamment le cas pour :

- L'avenue du Docteur Belletrud et l'avenue des Jaïsous, voies qui se connectent sur la RD 2562 à l'Est de la commune via des carrefours situés en virage et à l'Ouest,
- Le chemin de la Montagne et le chemin de la Bléjarde qui se connectent sur le boulevard des Cinq Communes (RD 13) grâce à des virages serrés en contrebas de la route.

Dans cette partie Nord du territoire, les interconnexions sont néanmoins plus nombreuses qu'au Sud.
Ainsi, les voies qui apparaissent comme essentielles dans l'organisation viaire de cette partie du territoire ne répondent pas aux besoins réels de desserte locale.
Dans le centre-ville, le carrefour de l'avenue Frédéric Mistral (suivi du Boulevard Jean Giraud) et de l'avenue de Boutiny est sécurisé par un giratoire. Le Boulevard du Général De Gaulle serpente entre le quartier Saint-Marc et l'ancien village, engendrant une perte de lisibilité du centre.
De manière générale, l'organisation viaire et la hiérarchisation des voies de desserte (signalisation, largeur des voies, etc.) sur le territoire apparaissent insuffisantes. Le centre-ville de Peymeinade demeure « caché », au nord de la RD 2562.

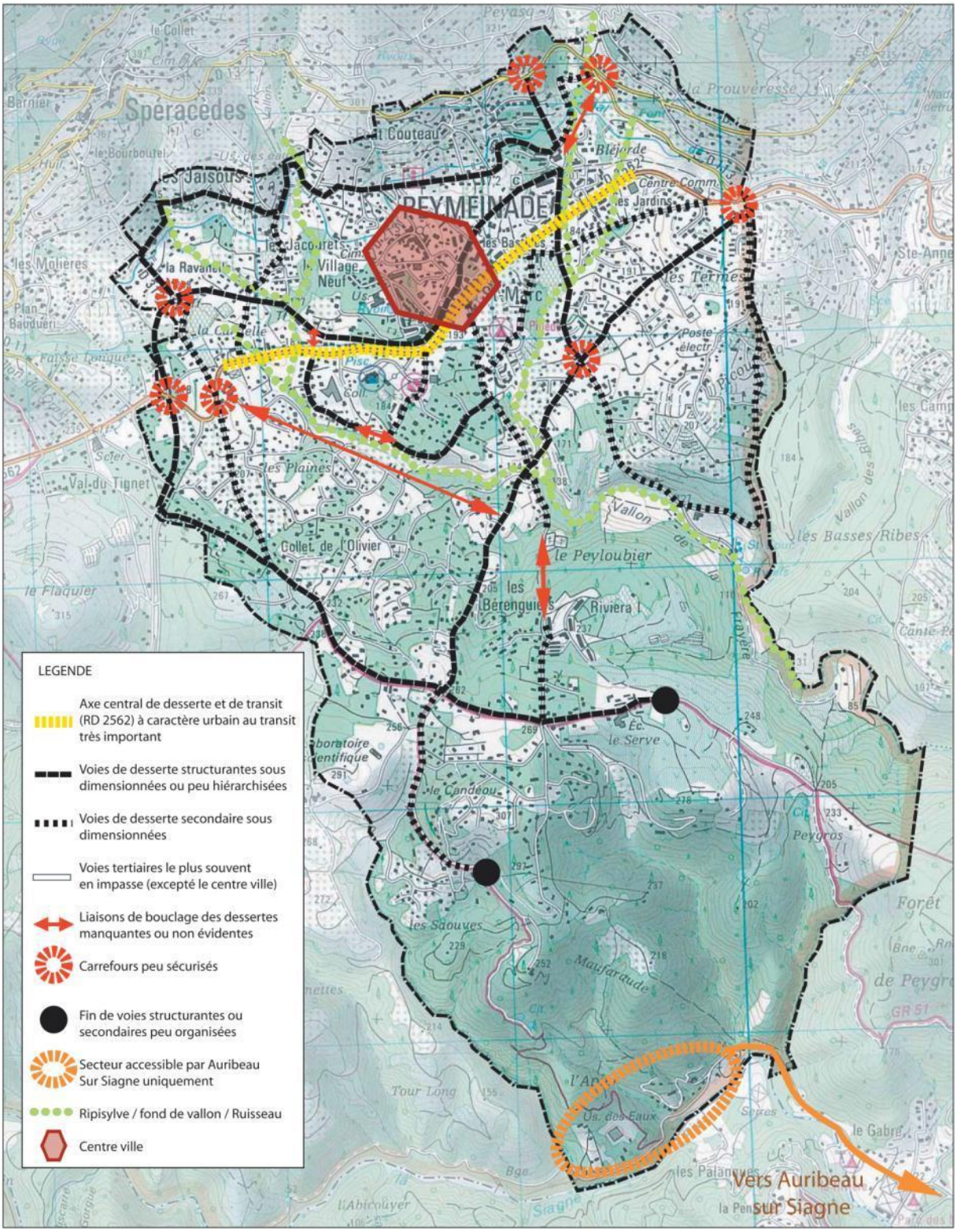
À noter que si le diagnostic fait état des problématiques du réseau viaire, et notamment de l'identification des carrefours peu sécurisés, le traitement de l'ensemble de ces problèmes ne pourra intervenir à travers le PLU. En effet, certains travaux à prévoir ne concernent pas le document d'urbanisme (sens de circulation, signalétique, etc.).

Ancien réseau viaire de Peymeinade (début XIXème siècle) superposé au fond cartographique actuel




*Source fond : IGN Top 25 - 3543 ET*

Synthèse cartographique des problématiques majeures du réseau viaire




*Source fond : IGN Top 25 - 3543 ET*

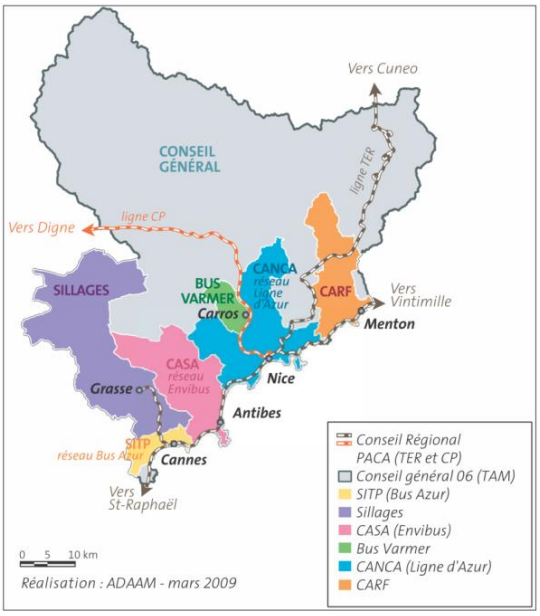
### II.2.2. Des espaces de stationnement publics gratuits

Le centre-ville de Peymeinade compte de nombreux espaces de stationnement, tous gratuits. Ils sont principalement concentrés à proximité de l'avenue de Boutiny ainsi qu'au Sud du village ancien, aux abords de la mairie. On recense cinq espaces de stationnement hors parkings des groupes scolaires, du complexe sportif, de La Poste, La Cardelle et des rues.

| Lieu | Précision emplacement | Nbre de places |
|---|---|---|
| Parking Lebon | | 174 |
| Parking des Anciens Combattants d'AFN | Boulevard De Gaulle à côté de la mairie | 22 |
| Parking Emmanuel Bovis | angle Bd De Gaulle/ Av. J. Cauvin | 18 |
| Place du Centenaire | Avenue du Dr Belletrud/Rue Mirabeau | 63 |
| Parking Mairie | | 18 |
| Parking complexe sportif | Chemin du Stade | 130 |
| Parking Mistral | au-dessus de l'école | 30 |
| Parking St Exupéry | au droit du skate park | 23 |
| Parking Fragonard | terrain communal face au n°17, chemin du clos | 25 |
| Parking St Marc | entre la Route de Draguignan et l'Avenue du Dr Belletrud | 63 |
| Parking du Gymnase | | 70 |
| Parking Salle DAUDET | | 26 |
| Avenue de Boutiny | places PMR et livraison | 4 |
| Avenue Frédréric Mistral | stationnement longitudinal | 13 |
| Chemin du Stade | création de stationnement dans le projet de rénovation du complexe sportif (156 places) | |
| Total places de stationnement | | 579 |

### II.2.3. Un réseau de transports en commun limité et peu étendu

En termes de mobilité, la forte polarisation de Grasse mais également de Sophia-Antipolis comme générateurs de déplacements (emplois, services, équipements, commerces et administration) entraîne de nombreux échanges. Un réseau de transports urbains dessert un secteur allant de Cannes à Saint Auban. Ce réseau, mis en place en 2006 en gestion par SILLAGES, dispose de nombreuses lignes desservant la majorité des communes des intercommunalités associées.



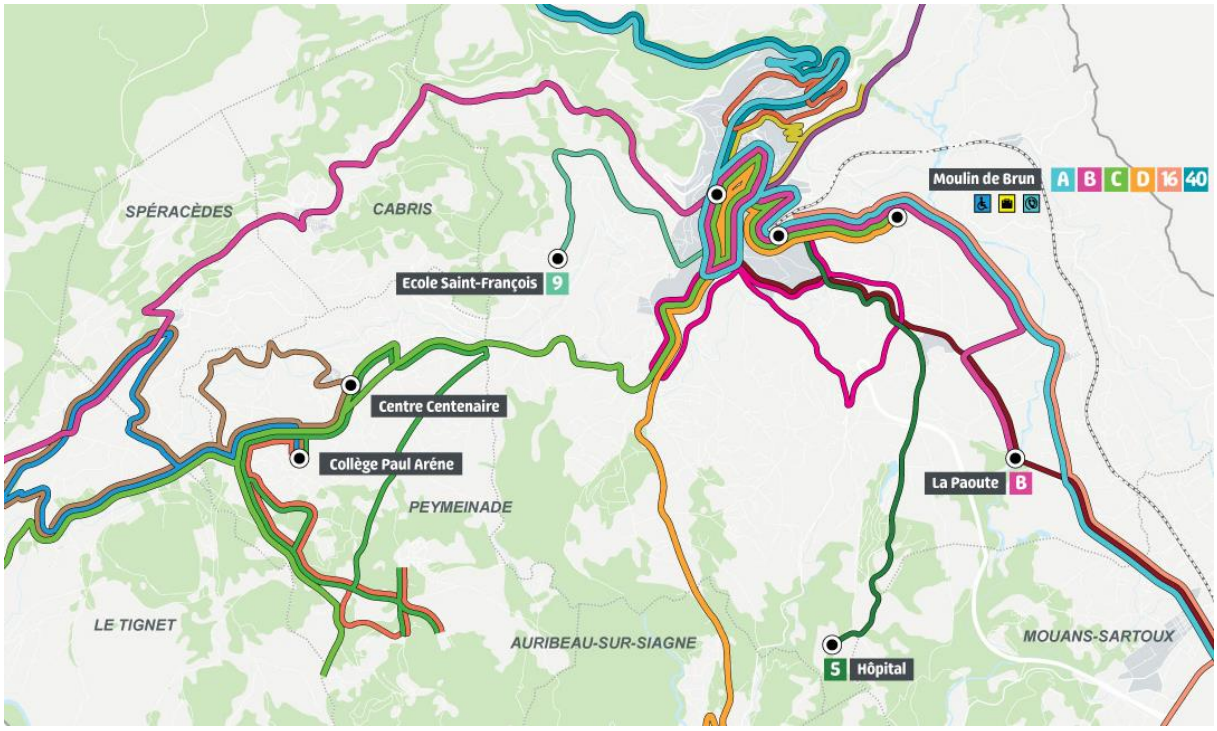

*Source : Observatoire des déplacements des Alpes Maritimes – tableau de bord – données 2009 - ADAAM*

Organisé par SILLAGES, syndicat mixte - autorité organisatrice des transports, le réseau de transport en commun offre à la commune de Peymeinade les lignes suivantes :

- Ligne B : La Paoute - Moulin de Brun - Gares - Le Thouron M.I.P - Cabris Centre - Spéracèdes Mairie - Saint-cezaire Centre
- Ligne C : Moulin de Brun - Gares - Les Casernes - La Halte - Peymeinade Centre Boutiny - Mossello - Pont de siagne
- Ligne 11 : Collège Paul Aréne - Peymeinade Centre Centenaire - Avenue des Termes - St Exupéry - Les Murêts - Collège Paul Aréne - Peymeinade Centre Centenaire
- Ligne 12 : Collège Paul Aréne - Les Termes - Les Murêts - St Exupéry - Collège Paul Aréne
- Ligne 13 : Collège Paul Aréne - Peymeinade Centre Centenaire - Les Jaïsous - Mossello > Domaine de l'Istre - Spéracèdes Mairie - Collège Paul Aréne - Peymeinade Centre Centenaire
- Ligne 14 : Collège Paul Aréne - Peymeinade Centre Centenaire - Les Jaïsous - Mossello - Domaine de l'Istre - Spéracèdes Mairie - Les Hautes de la frayére - Collège Paul Aréne - Peymeinade Centre Centenaire
- Ligne 16s (scolaire) : Cabris - Spéracedes - Le Tignet - Saint Cézaire - Saint Vallier - Collège Simon Wiesenthal
- Ligne 19s (scolaire) : Pont de Siagne - Domaine de l'Istre - Mossello - Collège Paul Arène
- Ligne 301 (à la demande) : Peymeinade Centre/Les Termes/Candéou/Peygros/Collège Paul Arêne/Peymeinade
- Ligne 302 (à la demande) : Peymeinade Centre/Les Jaïsous/La Scierie/Spéracèdes/Voie Romaine/ Domaine de l'Istre/Collège Paul Arêne/Peymeinade Centre
- Ligne 307 (à la demande) : Cabris / Spéracèdes / Peymeinade

Sur la commune, le réseau ne dessert que la partie Nord de la commune. La fréquence de passage est insuffisante au regard de la population résidente.

Extrait du plan de transport en commun SILLAGES




Hormis ces lignes de transports urbains intercommunaux, le territoire de Peymeinade n'est desservi directement ni par le réseau autoroutier ni par le réseau ferroviaire.

### II.2.4. Documents de cadrage d'aménagements cyclables

Le territoire de la commune de Peymeinade s'inscrit dans la boucle cyclable touristique du Pays Grassois inscrite au Schéma Départemental Cyclable (SDC). Ce document met également en valeur le territoire intercommunal et l'axe de « la route des balcons de la Côte d'Azur ». Ce dernier est défini comme un des axes majeurs de la politique cyclable départementale à développer après celui de « La Littorale ».

Hormis les itinéraires cyclables touristiques départementaux, le territoire peymeinadois est également concerné par le tracé des Vélo-routes Voies Vertes (VVV - « La Provençale ») telles qu'elles sont définies dans le Schéma Régional Cyclable (adopté en 2007). Ce schéma propose la mise en valeur des cheminements d'intérêt régional, en empruntant notamment l'ancien tracé de la voie de chemin de fer qui reliait Draguignan à Grasse. Les schémas Vélo-routes Voies Vertes à l'échelle départementale s'appuient sur l'axe EV8 : « La Méditerranée et la Route des Balcons d'Azur » passe par la commune.

À retenir :

- Un réseau viaire dense et des dessertes communales peu hiérarchisées
- Une saturation du trafic routier
- Une concentration des espaces de stationnement entre le village et l'avenue de Boutiny
- Un réseau de transports en commun limité

# II.3. Un dynamisme démographique soutenu

*Sources données : Recensement de la population INSEE 2012*

## II.3.1. Une croissance démographique continue

**Evolution démographique**

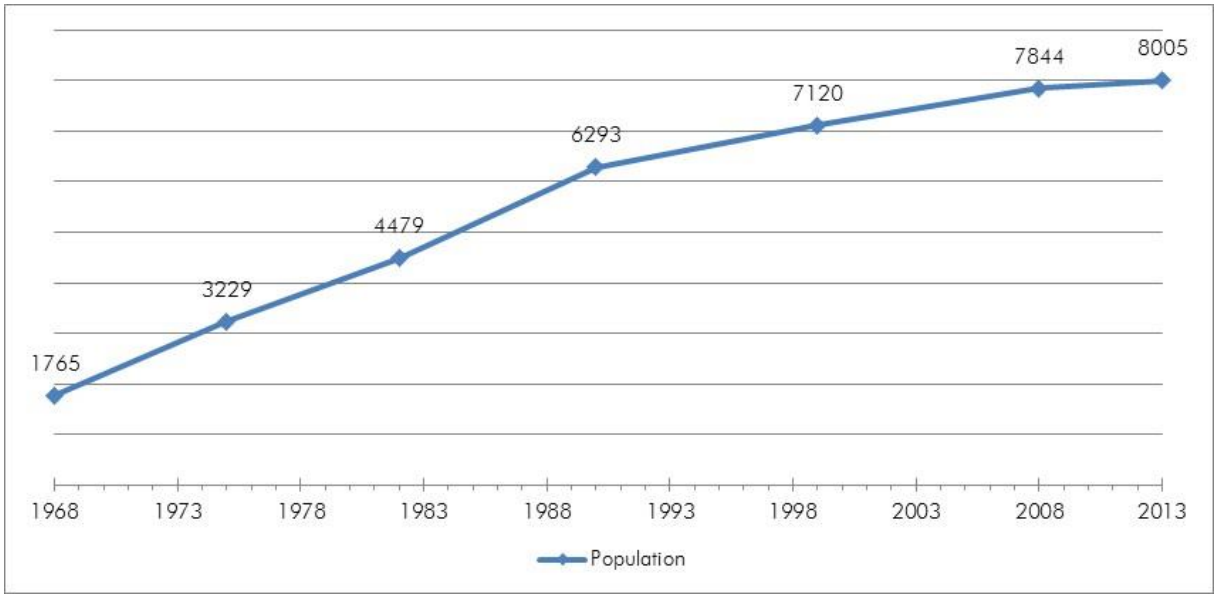
Entre la fin du 19e et le début du 20e siècle, la population de Peymeinade a oscillé entre 476 (en 1881) et 545 (en 1911) habitants selon les périodes. À partir de 1926, la population a commencé à augmenter progressivement pour atteindre 818 habitants en 1954. Depuis, le nombre de Peymeinadois ne cesse de croître de manière très significative, il est au dernier recensement INSEE de 2013 de 8 005 habitants.

Cette croissance s'est faite en plusieurs phases :

- Entre 1968 et 1975, période durant laquelle la croissance du nombre d'habitants a été la plus importante puisqu'il a augmenté de plus de 83%, passant de 1 765 à 3 229 Peymeinadois sur la commune.
- Celles au cours desquelles la croissance s'est située aux alentours de 40% d'augmentation, à savoir entre 1962 et 1968 et entre 1975 et 1990.
- Plus récemment, entre 1990 et 2008, le développement démographique a été moindre du fait d'un ralentissement du rythme de constructions sur le territoire : entre 1990 et 1999, les chiffres de l'INSEE indiquent une augmentation de population de seulement 13%. Entre 1999 et 2008, cette croissance se situe à 10% d'augmentation.

Les derniers chiffres de la population de Peymeinade montrent que la commune a atteint un palier établi autour de 8 000 habitants.

Evolution de la population entre 1968 et 2013 sur la commune




En conséquence, la densité moyenne de population sur la commune s'est accrue, passant de 127,7 hab/km² en 1962 à 820 hab/km² en 2014. La densité moyenne de la commune est ainsi 3,3 fois supérieure à celle du département des Alpes Maritimes et 4 fois supérieure à celle de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse. Néanmoins la densité de la commune est 4,5 fois inférieure à la densité de la commune de Cannes, qui présente les caractéristiques des communes du littoral.
L'évolution de la population sur Peymeinade est la résultante :

- D'un solde migratoire fort, variant de 9,1% entre 1968 et 1975 à 1,3% entre 1999 et 2008, puis qui diminue fortement entre 2008 et 2013 s'établissant à 0,5%. Malgré cette baisse, on note que Peymeinade profite de sa situation géographique dans une région de forte attractivité économique (Grasse, Sophia-Antipolis, Nice, Cannes, Antibes/Juan-les Pins) et de la tendance des actifs du littoral à s'installer sur le moyen et haut-pays, suite au renchérissement des prix de l'immobilier sur la Côte d'Azur.

- D'un solde naturel sur la commune nul à négatif, depuis 1968, conséquence d'une population vieillissante et d'un manque d'entrée de jeunes ménages sur le territoire. Depuis 1968, à l'exception des années 2001, le taux de natalité est toujours plus faible que le taux de mortalité.

Le taux de variation annuel moyen était de 9% entre 1968 et 1975, il ne cesse de diminuer depuis. Avec un taux de 0,5% par an entre 2008 et 2013, Peymeinade enregistre un taux légèrement inférieur à celui de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (0,4%).

Au niveau du département, l'évolution de la population est également basée sur le solde migratoire, le solde naturel étant nul voire négatif depuis 1968.

Évolution des composantes de la variation annuelle moyenne de la population de Peymeinade

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2008 | 2008 à 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | +9,0 | +4,8 | +4,3 | +1,4 | +1,1 | +0,4 |
| *due au solde naturel en %* | 0,0 | -0,6 | -0,5 | -0,4 | -0,2 | -0,1 |
| *due au solde apparent des entrées sorties en %* | +9,1 | +5,4 | +4,9 | +1,8 | +1,3 | +0,5 |
| Taux de natalité (‰) | 12,9 | 9,6 | 9,3 | 9,6 | 9,6 | 8,8 |
| Taux de mortalité (‰) | 13,2 | 15,5 | 14,8 | 13,8 | 11,8 | 9,9 |

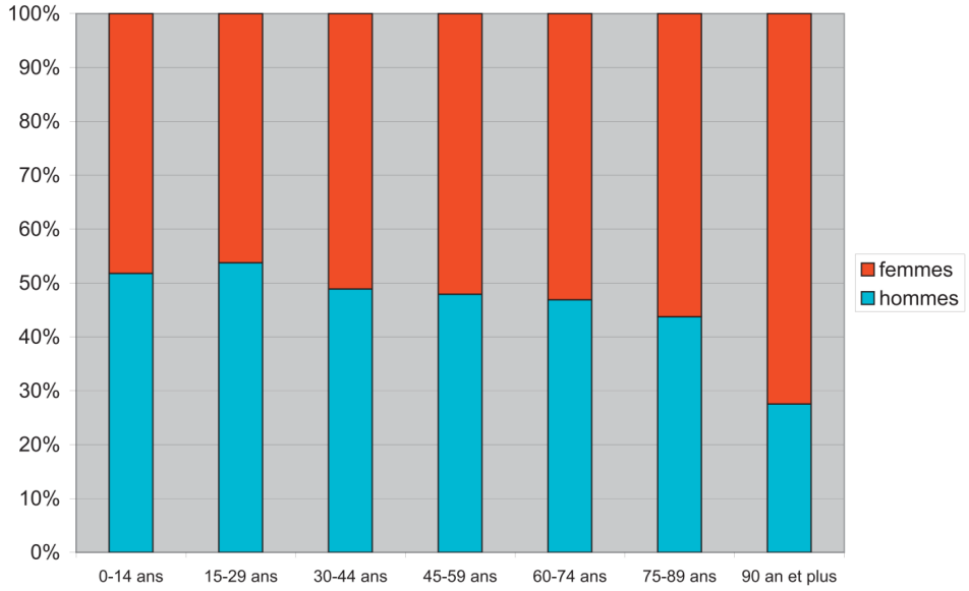
*Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.*

## Structure de la population

La population présente une structure relativement équilibrée par âge et par sexes.
Sur Peymeinade en 2012, la part de femmes (51,3%) est légèrement plus importante que celles des hommes (48,7%), les proportions étant proches.

Chez les jeunes de moins de 30 ans, les hommes sont légèrement plus nombreux. Au-delà de cette tranche d'âge (30 ans et plus), la population féminine est majoritaire et cet écart s'accentue avec l'âge : chez les personnes de plus de 90 ans, 1 homme est recensé pour 2 femmes.

Répartition Hommes/Femmes par tranches d'âge




Par ailleurs, la population est caractérisée par une part comparable de jeunes de moins de 30 ans et de personnes âgées de plus de 60 ans (environ 30%) et un peu plus de la moitié (53,6%) des habitants a entre 15 et 60 ans. Plus précisément, les «15-29 ans » sont les moins bien représentés dans la population Peymeinadoise (13,8%), tranche d'âge dans laquelle un grand nombre de personnes quitte le territoire pour suivre des études et/ou fonder un foyer ailleurs que sur la commune.

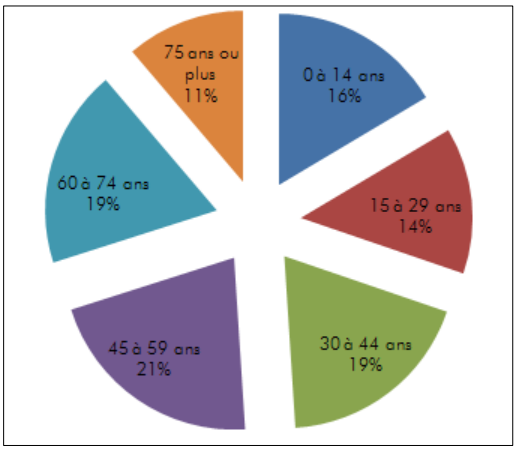
De plus, on constate que 21% des habitants ont entre 45 et 59 ans et que cette population a augmenté entre 2007 et 2012. Cette tranche d'âge correspond à une population en activité arrivant en fin de carrière et dont les revenus sont suffisants pour pouvoir s'installer sur la commune. Cette catégorie de la population est la seule, avec les plus de 60 ans, à avoir connu une augmentation entre 2007 et 2012.

Population par tranches d'âges entre 2007 et 2012



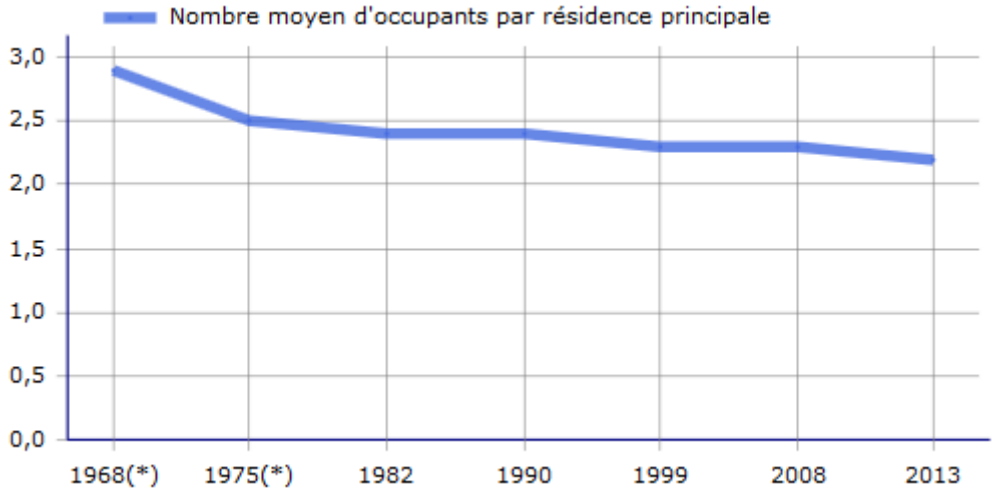

*Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.*

Répartition de la population par tranches d'âges




## Composition des ménages

En 2013, la commune de Peymeinade compte 3589 ménages contre 3434 en 2008 soit une augmentation de 4,5% en 5 ans. En parallèle, on constate depuis de nombreuses années une tendance à la diminution de la taille des ménages. En 2013, le nombre d'occupants par résidence principale est de 2,2 personnes ; il stagne depuis 1999 et était de 2,9 en 1968.
À l'échelle des Alpes-Maritimes, ce nombre est de 2,1 en 2013 et suit la même dynamique de diminution (il était de 2,7 en 1968).
Ce phénomène de décohabitation des ménages se retrouve à l'échelle nationale et est lié à des dynamiques de modification générale de la société. Par exemple : l'augmentation du nombre de divorces, l'allongement du temps des études, l'augmentation de l'âge de formation des couples, le fait que les femmes ont des enfants plus tard, l'allongement de l'espérance de vie, etc.




*Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.*

Parmi les foyers peymeinadois, les ménages[3] d'une seule personne représentent 31% (1113 ménages) et 66,8% sont des ménages avec famille (2398 foyers). Le pourcentage des ménages d'une personne a augmenté entre 2008 et 2013 de 2 points, tandis que celui des ménages avec famille a perdu 1,8 points.

[3] Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne. Une famille est la partie d'un ménage comprenant au moins deux personnes et constituée soit d'un couple (formé de deux personnes de sexe différent, mariées ou non), avec le cas échéant son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage ; soit d'un adulte avec son ou ses enfant(s) appartenant au même ménage (famille monoparentale).

L'augmentation des foyers d'une personne est le résultat du phénomène de décohabitation évoqué précédemment. Plus précisément, on constate que les foyers de femmes seules sont les plus nombreux.

La commune semble suivre la tendance départementale au niveau de l'évolution des foyers familiaux dont le pourcentage a perdu 1,3 point. Dans le détail, on constate qu'à Peymeinade les couples sans ou avec enfant(s) ont diminué tandis que les familles monoparentales ont augmenté (un lien entre ces deux phénomènes est envisageable dans le contexte sociétal actuel).

Ménages selon leur composition

| | Nombre de ménages | | | | Population des ménages | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2013 | % | 2008 | % | 2013 | 2008 |
| Ensemble | 3 589 | 100,0 | 3 434 | 100,0 | 8 001 | 7 824 |
| *Ménages d'une personne* | *1 113* | *31,0* | *997* | *29,0* | *1 113* | *997* |
| *hommes seuls* | *399* | *11,1* | *395* | *11,5* | *399* | *395* |
| *femmes seules* | *714* | *19,9* | *602* | *17,5* | *714* | *602* |
| *Autres ménages sans famille* | *79* | *2,2* | *80* | *2,3* | *162* | *164* |
| *Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :* | *2 398* | *66,8* | *2 357* | *68,6* | *6 726* | *6 664* |
| *un couple sans enfant* | *1 068* | *29,8* | *1 101* | *32,1* | *2 171* | *2 237* |
| *un couple avec enfant(s)* | *1 000* | *27,8* | *973* | *28,3* | *3 713* | *3 701* |
| *une famille monoparentale* | *330* | *9,2* | *283* | *8,2* | *842* | *726* |

*Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations complémentaires.*

En 2013, la moitié (50,2%) des familles est composée de couples sans enfant. Les couples avec enfants sont 24% à avoir 1 enfant, 20,1% à avoir 2 enfants et 5,7% à avoir 3 enfants ou plus. Le nombre de couples avec 1 enfant a augmenté entre 2008 et 2013.

Ainsi, l'évolution de la structure de la population Peymeinadoise, notamment vis-à-vis de la diminution de la taille des ménages, devrait induire une demande en logements de moyenne à petite taille (T2-T3) tant pour répondre au taux d'occupation moyen qu'à la hausse du coût de la vie (loyers et accession à prix plus abordables).
Cependant, en raison des phénomènes de familles recomposées et de desserrement familial la demande est plus complexe. Certaines personnes vivent seule une partie du temps mais accueillent leurs enfants une autre partie du temps. Ainsi, il apparaît que le besoin exprimé sur la commune correspond davantage à une demande T3 et T4 à destination des familles.

### II.3.2. Une population active qui croît et des Peymeinadois majoritairement diplômés

*Données source : INSEE 2012 - CCINCA 2008-2009 / CMA / CA*

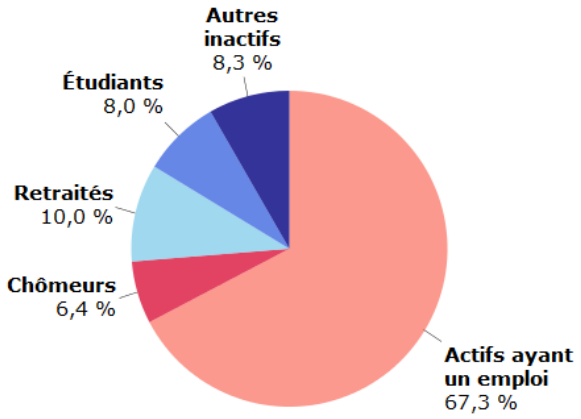
La population des 15-64 ans est composée de 4 854 personnes en 2012 dont :

- Une part d'actifs en augmentation entre 2007 (71,2%) et 2012 (73,7%) du fait de l'augmentation des actifs ayant un emploi. Ceux-ci représentent 67,3% en 2012 contre 64,5% en 2007. À l'inverse, la part de chômeurs (actifs sans emplois) sur la commune a diminué de 0,3 point sur la même période.
- Une part de personnes inactives en diminution en 2012 (26,3%) par rapport à 2007 (28,8%). On compte parmi les inactifs : les retraités et préretraités ; les étudiants, élèves, stagiaires et apprentis ; les autres inactifs à savoir, les femmes au foyer, les personnes sans emploi, etc.

Répartition de la population active (15-64 ans) en 2012

| | 2012 | 2007 |
|---|---|---|
| Ensemble | 4 854 | 4 716 |
| *Actifs en %* | *73,7* | *71,2* |
| *actifs ayant un emploi en %* | *67,3* | *64,5* |
| *chômeurs en %* | *6,4* | *6,7* |
| *Inactifs en %* | *26,3* | *28,8* |
| *élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %* | *8,0* | *9,4* |
| *retraités ou préretraités en %* | *10,0* | *9,5* |
| *autres inactifs en %* | *8,3* | *9,9* |

*Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.*




## Taux d'activité et taux de chômage

Avec un taux d'activité (rapport actifs/population en âge de travailler totale) de 73,7% et un taux d'emplois (rapport actifs ayant un emploi/population en âge de travailler totale) de 67,3% en 2012, Peymeinade présente une situation équivalente à celles des Alpes-Maritimes et de la CAPG. À noter cependant, que ces caractéristiques sont plus élevées pour la communauté d'agglomération qui est portée par Grasse.

Le taux de chômage (rapport chômeurs/population active totale) s'établit à 8,8% en 2012 ; il a diminué depuis 2007 où il atteignait 9,3%. Il est inférieur aux taux de la CAPG (11,3%) et du département (12,6%).

## Les principaux secteurs d'activités et d'emploi

Les catégories socio-professionnelles comptent sur la commune une majorité d'employés (27,2%) et de professions intermédiaires (26,4%). Ensuite, 18,3% des emplois sont occupés par des cadres et professions intellectuelles supérieures, 17,8% par des ouvriers et 9,5% par des « artisans, commerçants et chefs d'entreprises ». Le nombre d'emplois d'agriculteurs exploitants n'atteint que 0,6% des emplois Peymeinadois.

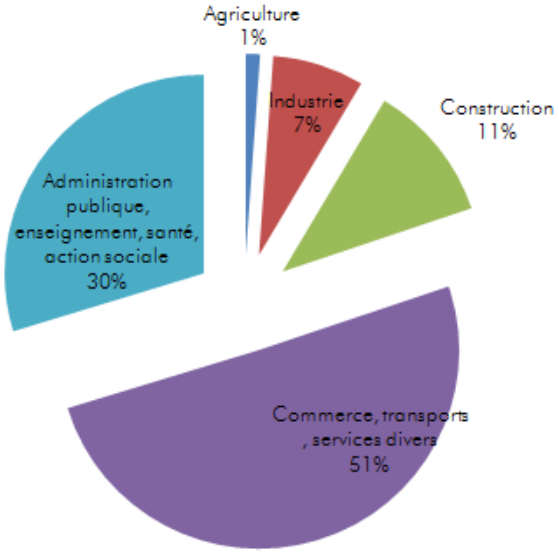
La situation peymeinadoise diffère notamment de celles de la CAPG et des Alpes-Maritimes pour ses proportions plus élevées de professions intermédiaires et de cadres et professions intellectuelles supérieures. Cela peut s'expliquer par la nécessité d'avoir une situation financière relativement aisée pour résider dans la commune (prix de l'immobilier, nécessité d'entretenir une ou deux voitures, etc.).

Entre 2007 et 2012, on constate les évolutions suivantes pour la commune (en nombre) :

- Une stagnation des ouvriers et des « artisans, commerçants et chefs d'entreprises » ;
- Une diminution des employés ;
- Des augmentations importantes des cadres et professions intellectuelles supérieures (de 541 à 641 personnes) et des professions intermédiaires (de 709 à 923).

Peymeinade compte 1462 emplois. Les secteurs d'activités relèvent du secteur tertiaire pour plus de 81% des emplois : 51% des emplois concernent les secteurs du commerce, des transports et des services divers ; 30% relèvent de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.
Les secteurs de la construction et de l'industrie représentent des parts non négligeables en termes d'emplois : 11% pour le premier et 7% pour le second.
L'agriculture, quant à elle, constitue un secteur quasi absent du paysage économique et en diminution : 5 exploitations agricoles étaient recensées en 2010, contre 7 en 2000 (données Recensement Général Agricole 2010, voir paragraphe dédié à l'agriculture).

Répartition des emplois selon les secteurs d'activités sur la commune




*Source : INSEE 2012*

Peymeinade compte 890 établissements économiques actifs au 31 décembre 2013. Ils se répartissent de la façon suivante :

- 66,7% de commerces, transports et services divers ;
- 19,2% dans la construction ;
- 9,3% dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ;
- 3,6% dans l'industrie ;
- 1,1% dans l'agriculture.

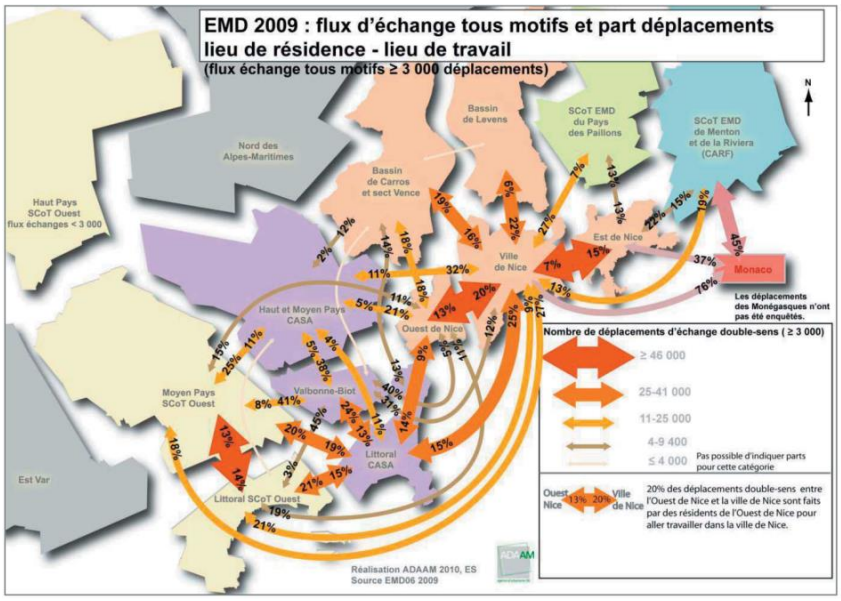
Cette répartition se retrouve à l'échelle intercommunale même si l'on constate que la part des commerces, transports et services divers est plus importante à Peymeinade et qu'a contrario la part de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale est plus faible.
Cela dénote d'une part l'importance que représente le commerce dans l'économie locale. Il fait partie de l'économie présentielle, utile aux habitants et vecteur d'animation de la commune. Cependant, c'est un secteur peu créateur d'emplois : 80% des établissements de ce secteur n'ont pas d'employé. D'autre part, Peymeinade concentre moins des fonctions et services publiques que Grasse qui est le pôle central administratif (sous-préfecture, lycée, hôpital) de la communauté d'agglomération.

## Les conditions d'emploi

Le pourcentage des personnes travaillant sur le territoire communal est de 22,9% en 2012 ; il est resté stable depuis 2007 (22,9%). Ainsi 72,7% des actifs de Peymeinade (soit 2 400 personnes) travaillent dans une autre commune du département et 1,2% travaillent hors région PACA.

La mobilité des Peymeinadois pour le travail est fortement influencée par la proximité des pôles et des bassins d'emplois importants (Grasse, Cannes-Antibes, Sophia-Antipolis et département du Var).
Les déplacements journaliers sont fortement influencés par le lieu de travail des Peymeinadois.

Etant donné que la plupart des trajets se font en voiture individuelle, on observe un trafic dense sur l'axe principal, à savoir l'avenue de Boutiny en période de pointe et plus particulièrement aux entrées de ville.
Les flux d'échanges et des déplacements vers le lieu de travail vont principalement en direction du littoral (Cannes-Antibes) ainsi que des communes du Haut et Moyen Pays de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, et Valbonne-Biot. Les déplacements domicile-travail en direction de Nice ne représentent que 18% des déplacements du Moyen Pays du SCoT Ouest. Notons également les déplacements entre le territoire du SCoT Ouest et le département du Var (en direction de Fayence et Draguignan ; on note ainsi que le trafic moyen journalier est de 7961 véhicules sur la RD2562 en direction du Var).




D'après les chiffres de l'INSEE 2012, une part importante (81,4%) de personnes de plus de 15 ans ayant un emploi est salariée contre 18,6% de personnes non salariées (chefs d'entreprise, indépendants, professions libérales, etc.). La proportion d'actifs salariés est plus faible à Peymeinade que celles de la communauté d'agglomération (82,8%) et du département (83,6%).

Sur Peymeinade, parmi les personnes salariées, notons que 70,4% d'entre elles occupent un emploi dans la fonction publique ou un contrat à durée indéterminée (CDI), ce qui suggère une grande stabilité de leur emploi et 7,2% sont des personnes en contrat à durée déterminée (CDD). 18,6% sont non-salariés.

Par ailleurs, plus de la moitié des « non-salariés » est représentée par des personnes « indépendantes » dans leur emploi (56,7%) et 41,4% sont des employeurs.

## Diplômes et formations de la population Peymeinadoise

81,8% des Peymeinadois âgés de 2 à 24 ans sont scolarisés soit 1 571 élèves et étudiants en 2012. D'après le recensement, la scolarisation concerne 98,9% des « 6-17 ans », ce qui correspond à la durée de l'école obligatoire (de 6 à 16 ans). 46,1% des « 18-24 ans » suivent des études supérieures et 5,6% des « 25-29 ans » poursuivent au-delà.

Sur l'ensemble de la population non scolarisée de 15 ans ou plus, on constate :

- 12,9% de la population ne possède aucun diplôme, une proportion inférieure à la moyenne intercommunale (16,5%) et départementale (16,7%).
- Une part majoritaire de la population (24%) est titulaire d'un CAP ou BEP (proportion supérieure aux moyennes intercommunales et départementales).
- 44,5% de la population est titulaire du baccalauréat ou d'un brevet professionnel (proportion inférieure aux moyennes intercommunales et départementales).

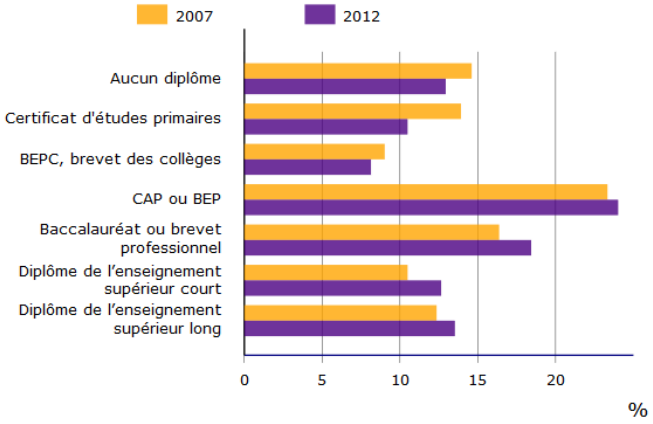
- 26,1% de la population est titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur court ou long (proportion inférieure aux moyennes intercommunales et départementales).
- Depuis 2007, on constate que la proportion de la population titulaire de niveaux de scolarité « supérieurs » au CAP ou BEP a augmenté. Le niveau de scolarité de la population s'est amélioré durant la période intercensitaire.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2012

| | Ensemble | Hommes | Femmes |
|---|---|---|---|
| **Population non scolarisée de 15 ans ou plus** | **6 080** | **2 907** | **3 173** |
| *Part des titulaires en %* | | | |
| *d'aucun diplôme* | *12,9* | *13,0* | *12,8* |
| *du certificat d'études primaires* | *10,5* | *9,1* | *11,7* |
| *du BEPC, brevet des collèges* | *8,1* | *7,1* | *9,0* |
| *d'un CAP ou d'un BEP* | *24,0* | *26,8* | *21,5* |
| *d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel* | *18,4* | *17,3* | *19,5* |
| *d'un diplôme de l'enseignement supérieur court* | *12,6* | *10,5* | *14,6* |
| *d'un diplôme de l'enseignement supérieur long* | *13,5* | *16,2* | *11,0* |

*Source : Insee, RP2012 exploitation principale.*

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus




*Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.*

## La solvabilité des ménages

La commune de Peymeinade compte 3 545 foyers fiscaux en 2012. 70,4% d'entre eux sont imposés ; une proportion supérieure à la moyenne départementale qui s'établit à 65,7%.
Le revenu net imposable médian des Peymeinadois (tous foyers fiscaux confondus) est de 22 499 €, revenu supérieur à celui observé pour le département (20 162 €).
Le taux de pauvreté (calé sur le référent fiscal) s'établit à 9% de la population peymeinadoise. Il est largement inférieur à celui constaté au niveau départemental (15,2%).

À retenir :

- Une croissance continue de la population
- Une certaine stabilité des habitants dans leur emploi (CDI ou fonction publique)
- Une faible part d'emplois sur la commune dont 3/4 des habitants travaillant en dehors du territoire
- Les nombreux déplacements domicile-travail générant des problèmes de circulation sur les axes principaux, et notamment sur la RD 2562, notamment à l'Est aux heures dites de pointe
- La solvabilité des ménages est élevée (supérieure aux moyennes de référence)
- Une population Peymeinadoise majoritairement diplômée

# II.4. Un étalement urbain couvrant les 2/3 du territoire

## II.4.1. La prédominance de l'habitat individuel pur dans le parc de logements de la commune

**Caractéristiques du parc de logements**

La commune de Peymeinade connaît entre 1968 et 2013, au même titre que la population, une forte croissance du nombre de logements (+440%) atteignant ainsi un ensemble de 4381 logements en 2013 répartis comme suit :

- 3585 résidences principales, soit 81,8% du parc total ;
- 380 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 8,7% ;
- 416 logements vacants, soit 9,5%.

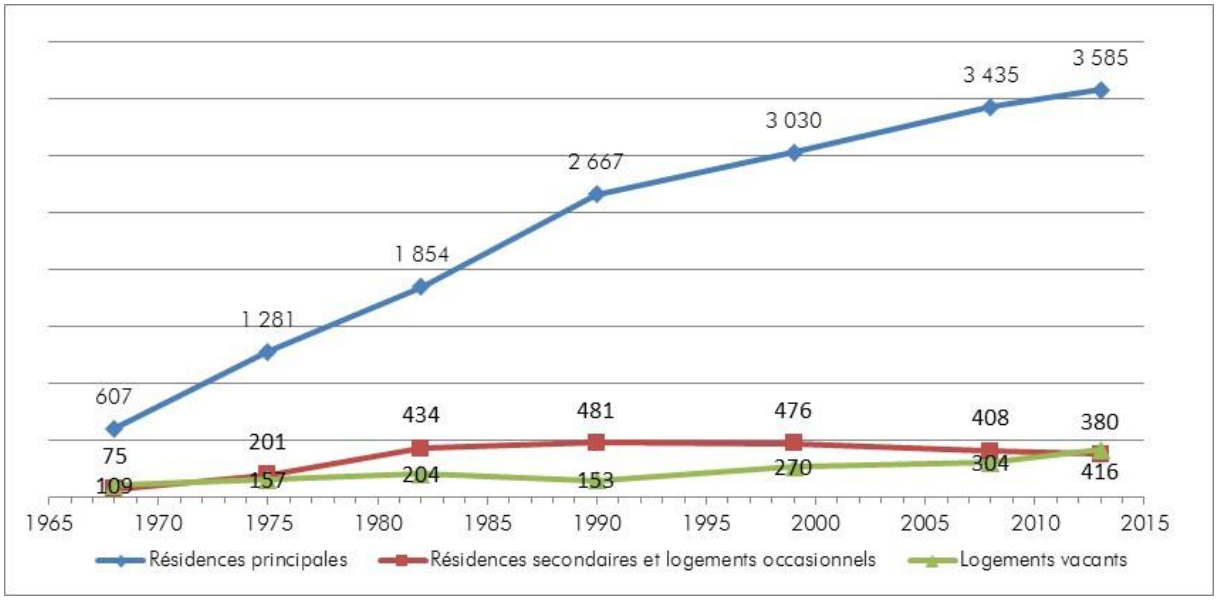
L'évolution du parc de logements sur la commune est marquée par :

- Une explosion du nombre de constructions entre 1968 et 1982. À cette période 121 logements étaient achevés chaque année sur le territoire (en moyenne).
- Un ralentissement de ce développement entre 1982 et 1990. Cependant, le rythme des constructions a été maintenu à 101 logements achevés par an.
- Plus récemment, depuis 1990, la création de logements est relativement calme avec une moyenne de 53 constructions par an entre 1990 et 1999, 41 entre 1999 et 2008, et 47 entre 2008 et 2013.

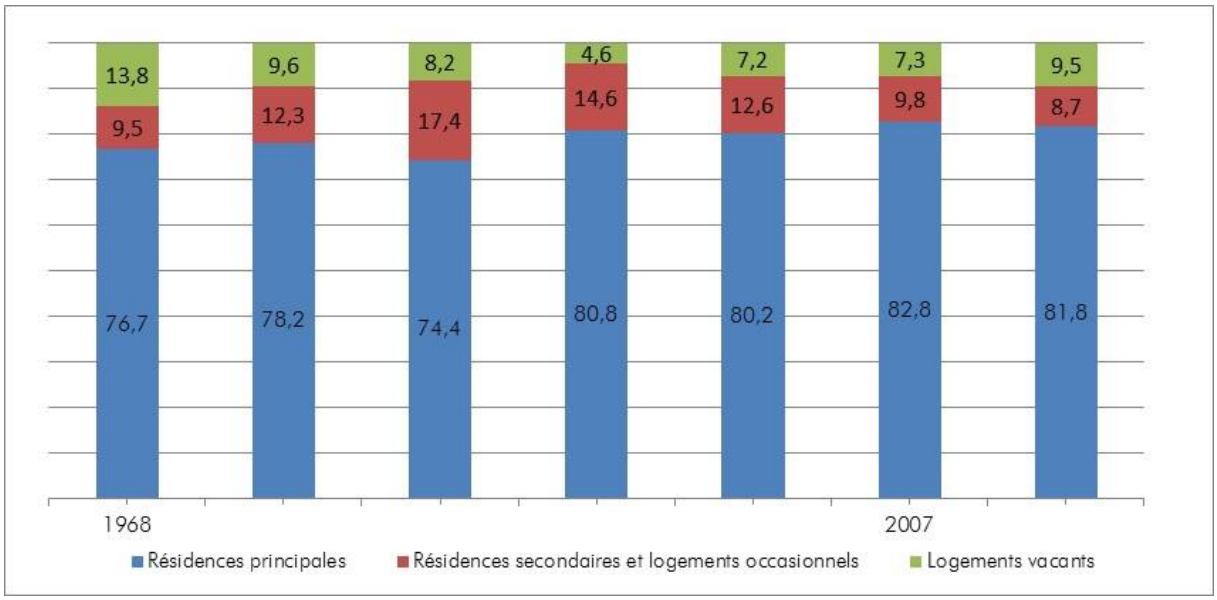
Le parc est dominé par les maisons qui représentent 68,3% contre 31,5% pour les appartements. Le Pays de Grasse connaît une logique similaire mais moins disproportionnée (55,5% de maisons pour 44% d'appartements), tandis que la situation est inversée au niveau départemental (24,4% de maisons pour 74,7% d'appartements). Cette différence vient de la concentration plus importante de logements collectifs à Grasse et sur le littoral.

L'évolution du parc selon les 3 catégories de logements montre que ce sont les résidences principales qui ont fortement augmenté depuis 1968. Les résidences secondaires et les logements vacants restent à des niveaux relativement stables. Il apparaît que le manque de disponibilité foncière pour de nouvelles constructions sur le territoire, et plus généralement sur la Côte d'Azur, a engendré un effort d'économie d'espace via la réalisation de logements collectifs au cours de ces dernières décennies. Dans un même temps, les résidences secondaires, qui ont connu une apogée en 1982 avec l'essor des nouvelles constructions, sont depuis reconverties pour partie en résidences principales (attractivité des populations actives et des retraités).
L'évolution de la répartition des catégories de logements en pourcentage montre une certaine fluctuation entre 1968 et 1990. Depuis, la situation est plus stable. Les résidences secondaires restent sous la barre des 500 unités et représentent depuis 1999 environ un peu plus de 10% du parc. Concernant les logements vacants, on note tout de même une augmentation entre 2008 et 2013.
La situation peymeinadoise se distingue de celles du Pays de Grasse et des Alpes-Maritimes concernant le pourcentage de résidences secondaires. En 2013, celui-ci atteint 11,2% au niveau intercommunal (plus élevé que pour la commune) et 23,2% pour le département (largement supérieur au pourcentage communal).

Évolution du nombre de logements par catégorie




Évolution de la part des catégories de logement dans le parc total




Le statut d'occupation des résidences principales se caractérise par :

- Une part importante de propriétaires occupants (68,8% en 2013). Cette proportion est restée stable depuis 2008.
- 27,5% des logements sont occupés par des locataires dont 7,5% représentent des logements HLM (soit 269 logements accueillant 604 personnes). Ces proportions ont augmenté depuis 2008.
- Enfin, 287 personnes sont logées gratuitement. Elles représentent 134 résidences principales, soit 3,7% du total. Cette catégorie est restée stable depuis 2008.

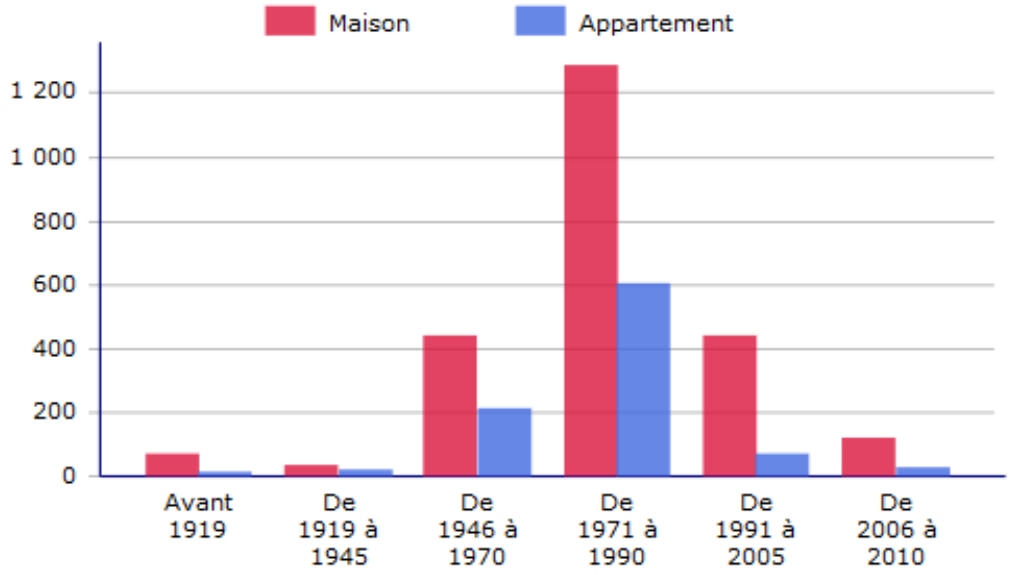
Par rapport aux territoires de référence du Pays de Grasse et des Alpes-Maritimes, on constate que Peymeinade est marquée par une proportion plus élevée de propriétaires.

Que ce soit pour les maisons ou les appartements, les résidences principales ont été achevées dans leur majorité (56,6%) durant la période 1971-1990. 19,5% des résidences principales datent de la période 1991-2010 et 4,3% d'avant 1946.

Au niveau intercommunal et départemental on constate également une prédominance de la période 1971-1990. Cette période a ainsi été marquante pour le développement de l'ensemble du territoire auquel Peymeinade a participé. Par ailleurs, la place prépondérante qu'occupe la maison sur l'ensemble des réalisations (1289 maisons pour 608 appartements), témoigne de l'intérêt de la population pour l'habitat individuel.
Au niveau communal, la faible proportion des résidences achevées avant 1946 indique que Peymeinade ne connaissait pas encore l'attractivité dont elle a profité par la suite. Ces résidences se caractérisent par une majorité de logements individuels (maisons de village et logements isolés) et correspondent au bâti du village ancien et aux hameaux des Jacourets, de la Prouveresse ou des Jaïsous.
Enfin, la proportion des résidences principales achevées sur la période 1991-2010 est inférieure au Pays de Grasse (24,6%) mais supérieure au département (16,8%). On peut considérer que les Alpes-Maritimes ont connu un certain ralentissement de développement mais que le Pays grassois et Peymeinade ont réussi à limiter ce phénomène.

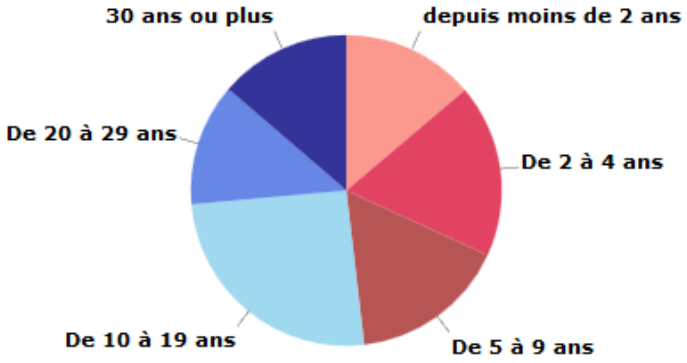
Les ménages installés à Peymeinade le sont depuis longtemps : 51,8% d'entre eux ont emménagé il y a plus de 10 ans, c'est à dire avant 2003 (situation similaire pour le Pays de Grasse et les Alpes-Maritimes). Par ailleurs, 13,8% des ménages ont emménagé depuis moins de 2 ans dans un logement peymeinadois. Ce taux est comparable à celui de l'intercommunalité (12,3%) et du département (12,9%), il traduit la présence de nouveaux ménages sur le territoire et l'attractivité de la commune.

Résidences principales en 2012 selon le type de logement et la période d'achèvement




Résidences principales construites avant 2011.
*Source : Insee, RP2013 exploitation principale.*

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2012




*Source : Insee, RP2013 exploitation principale.*

Concernant le confort des logements, le nombre de pièces par résidence principale s'élève en 2013 à 3,8 pièces en moyenne. Il est équivalent au niveau intercommunal (3,7 pièces en moyenne) et supérieur au niveau départemental (3,1).

Au cours des dernières années, on assiste simultanément à :

- Une stagnation à un fort pourcentage de la part de logements composés de 5 pièces et plus : 32,1% en 2008 contre 31,3% en 2013, majoritaires sur le territoire ;
- Une baisse ou une stagnation des logements de 4 pièces et moins. Parmi ceux-ci, les 4 pièces constituent néanmoins 25,9% du parc de résidences principales.

La tendance générale s'oriente ainsi vers les très grands logements.

Résidences principales selon le nombre de pièces

| | 2013 | % | 2008 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Ensemble** | **3 585** | **100,0** | **3 435** | **100,0** |
| *1 pièce* | *299* | *8,4* | *272* | *7,9* |
| *2 pièces* | *454* | *12,7* | *384* | *11,2* |
| *3 pièces* | *783* | *21,8* | *721* | *21,0* |
| *4 pièces* | *927* | *25,9* | *956* | *27,8* |
| *5 pièces ou plus* | *1 122* | *31,3* | *1 102* | *32,1* |

*Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.*

## Dynamique de construction récente

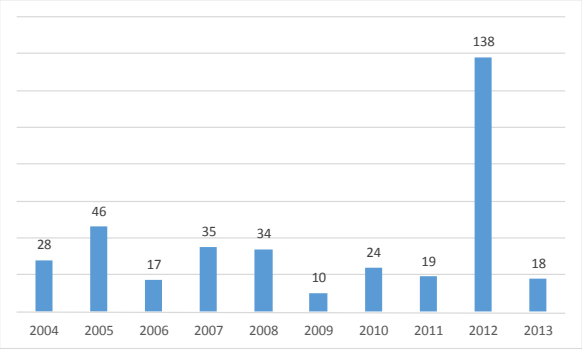
La base de données Sit@del2 recense les logements commencés entre 2004 et 2013 suivant différentes catégories : individuel pur, individuel groupé, collectif, résidence[4]. Elle donne ainsi de bonnes indications sur la dynamique de construction d'un territoire.

[4]Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison).
Un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.
Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.
Un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.
Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, et les résidences pour personnes handicapées.

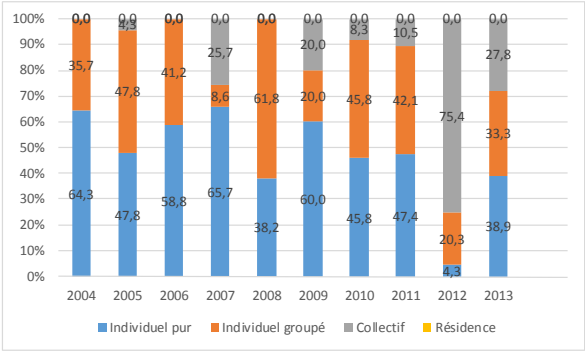
Pour Peymeinade, on constate que :

- Entre 2004 et 2013, 369 logements ont été commencés, soit une moyenne de 37 logements par an. Cependant, le graphique ci-dessous montre que le niveau réel de logements commencés par an est très hétérogène et que l'année 2012 fait figure d'exception. Excepté cette année particulière, la moyenne de logements commencés s'établit à 25 unités par an que l'on peut ainsi considérer comme le rythme moyen de la commune.
- L'année 2012 a été la plus « productive » avec 138 logements commencés ;un résultat emmené par des opérations de logement collectif qui ont représenté 104 unités.
- La répartition des logements par catégorie depuis 2004 montre une préférence nette pour le logement individuel, pur ou groupé, qui représente chaque année au moins 70% de la construction (mise à part l'année 2012).
- Au sein du logement individuel, l'individuel pur est souvent majoritaire. La physionomie actuelle de la commune découle de ce modèle d'urbanisation.
- Sur la période 2004-2013, aucun logement en résidence n'est recensé.

Nombre total de logements commencés, 2004-2013




Répartition des logements commencés par catégorie, 2004-2013




*Source : Sit@del2 – données arrêtées à fin septembre 2015*

## Les logements sociaux

Au 1er janvier 2015, la commune disposait de 323 logements locatifs sociaux (LLS) sur son territoire, ce qui représente 7,8% des 3895 résidences principales.

Ces 323 logements sont repartis en 8 ensembles :

- Le Domaine des Gabres : 104 logements
- La Villa Blanche : 28 logements
- Les Agaves : 31 logements
- Les Moulières : 31 logements
- Le Peyloubier : 28 logements
- Les Vieilles : 40 logements
- Rivierazur : 40 logements
- Villa Amandine : 21 logements

Deux projets sont en préparation le long de l'avenue Boutiny :

- Ilot Funel : programme de 55 logements dont 31 en logements locatifs sociaux (permis de construire délivré)
- Ilot Boutiny Nord : programme de 55 logements dont 22 logements locatifs sociaux

## Cadre réglementaire

### *Les Logements Locatifs Sociaux (LLS)*

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à récréer un équilibre social dans chaque territoire et éviter la concentration des logements sociaux sur les mêmes communes.

Ce moteur de solidarité a permis depuis sa création de doubler la production de logement locatif social à destination des personnes les plus démunies comme des classes moyennes. La loi SRU définit un seuil minimal de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025 pour un certain nombre de communes. La loi du 18 janvier 2013 (relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social) est venue renforcer les obligations de la loi SRU : dans les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Ile-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le taux de logements sociaux a été porté de 20 % à 25 % des résidences principales. Peymeinade relève de cette disposition.
Les logements locatifs sociaux sont des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (via des bailleurs sociaux). Sont comptabilisés comme LLS, l'ensemble du patrimoine des organismes HLM construits avant 1977 et les logements HLM post 1977 conventionnés à l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Sont également comptés dans le parc de LLS, les logements issus d'autres bailleurs sociaux dont les loyers sont conventionnés et accessibles sous conditions de ressources. Les logements ou lits de foyers conventionnés et les places en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) sont également pris en compte.

***Le Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage***

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été adopté au 1er juin 2015 par arrêté préfectoral. Ce document indique que la commune de Peymeinade (comptant plus de 5000 habitants) doit disposer de 30 à 50 places d'accueil pour satisfaire aux besoins spécifiques d'accueil des gens du voyage.
À noter que la compétence de gestion des aires d'accueil des gens du voyage sera transférée à la CPAG au 1er janvier 2017.

***La Loi SRU du 13 décembre 2000 et la Loi DALO du 05 mars 2007***

La loi du 5 mars 2007, instituant le Droit au Logement Opposable (DALO), prévoit l'augmentation des capacités d'accueil des personnes les plus démunies. Etant comprise dans une agglomération de plus de 100 000 habitants, Peymeinade est concernée par cet objectif, elle doit ainsi disposer d'une place d'hébergement par tranche de 1 000 habitants, soit environ 9 places (cf. plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées).

***Le Plan Départemental d'Action pour le logement des personnes défavorisées***

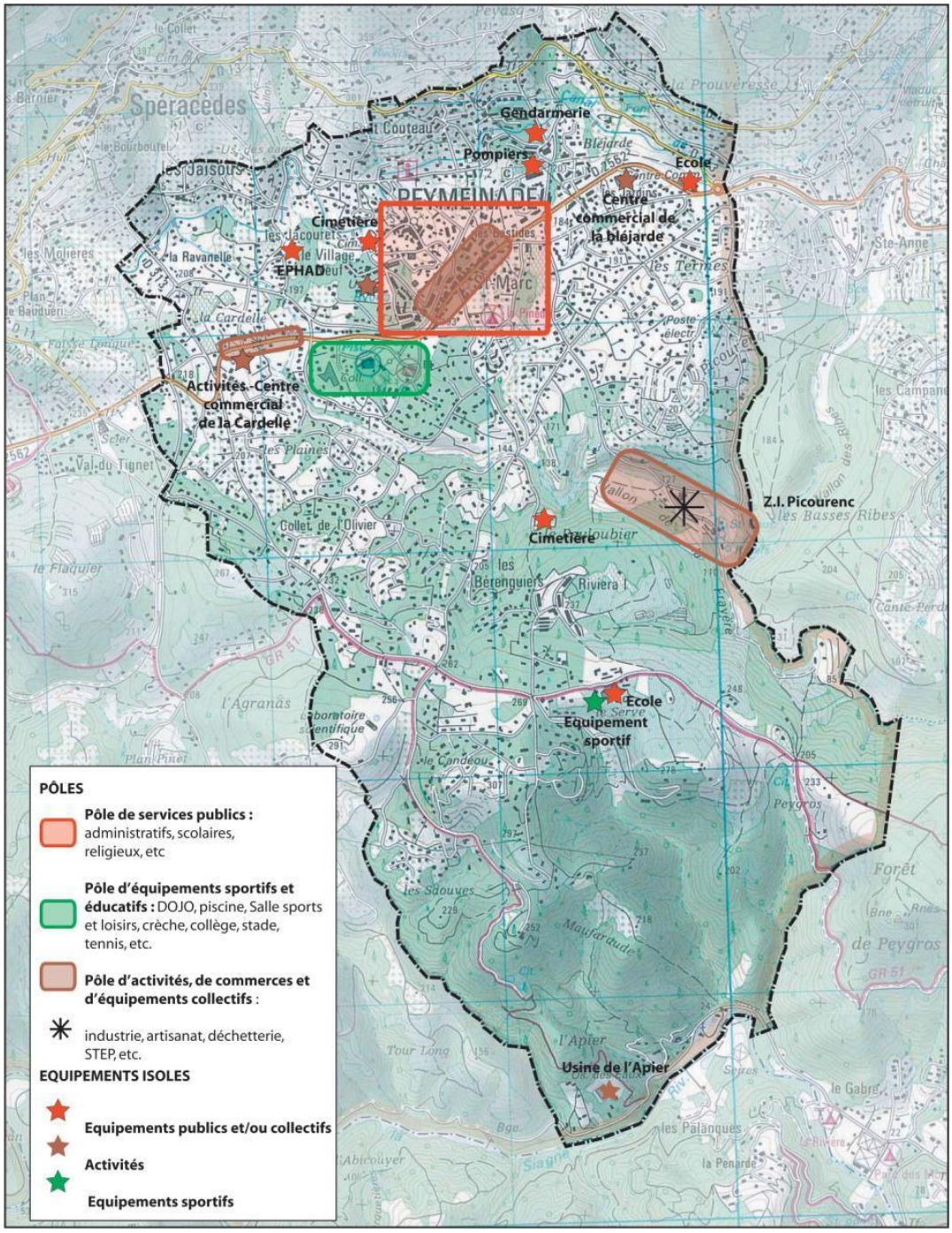
Le présent Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées PDALPD) pour la période 2014-2018 a été élaboré en application de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, modifiée par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, ainsi que du décret n° 99-897 du 22 octobre 1999.
Parmi les actions énoncées par le PDALPD, le PLU de Peymeinade peut notamment participer à l'amélioration et au renforcement de l'offre de logements dans le parc public et le parc privé.

## II.5. Une offre en équipements tendant à s'équilibrer

### II.5.1. Des équipements et services répartis en plusieurs pôles

La commune dispose sur son territoire de nombreux équipements et services destinés à la population Peymeinadoise.

Les principaux équipements et pôles d'activités sur Peymeinade




*Source fond : IGN Top 25 - 3543 ET*

## Enseignement et petite enfance

Les équipements scolaires présents sur le territoire communal se composent de trois groupes scolaires.

- Le groupe Fragonard – Mirabeau se compose de deux écoles élémentaires pouvant accueillir 107 élèves pour le premier et 99 pour le second, mais également d'une école maternelle de 134 places.
- Le deuxième groupe Frédéric Mistral se constitue d'une école maternelle de 54 places et d'une école élémentaire de 98 élèves.

- Le troisième groupe scolaire Saint Exupéry, accueille 70 élèves au sein de l'école maternelle et 129 dans l'école primaire.

Les équipements scolaires présents sur le territoire communal accueillent 30 classes réparties de la manière suivante :

- L'école maternelle Fragonard accueille 5 classes. L'école élémentaire Fragonard Mirabeau composée de 2 bâtiments accueille 9 classes.
- Les écoles de Saint-Exupéry accueillent 4 classes au sein de l'école maternelle et 6 classes au sein de l'école élémentaire.
- L'école primaire Mistral accueille 2 classes au sein de l'école maternelle et 4 classes au sein de l'école élémentaire.

La commune dispose également d'un collège, Paul Arène, de 655 élèves (23 classes).
En l'absence de lycée et d'établissements supérieurs sur la commune, ces enseignements sont dispensés dans des établissements sur les communes de Grasse, Cannes, Sophia-Antipolis ou Nice.

On recense sur le territoire communal deux crèches collectives, gérées par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, accueillant pour La Poussinière 44 enfants et pour la Villa Daudet 19. La population Peymeinadoise peut bénéficier d'un relais local des assistantes maternelles dépendant du Département.

**Equipements de santé**

La commune dispose d'un accès aux soins relativement complet avec de nombreuses professions médicales et paramédicales représentées : dentistes, infirmiers, kinésithérapeutes-ostéopathes, laboratoires d'analyse, pharmacies, médecins généralistes, ophtalmologiste, orthophonistes, psychiatres et vétérinaire.
L'accès aux services et aux soins hospitaliers n'est pas disponible sur la commune. Néanmoins, le centre hospitalier de Grasse est l'établissement de soins le plus proche (à moins de 10km).

**Services et équipements funéraires**

La commune recense sur son territoire deux cimetières (dans les quartiers dits du village et les Bérenguiers).

**Culture, sports et loisirs**

La commune recense sur son territoire un important complexe sportif regroupant diverses activités telles que les arts martiaux, la danse, le badminton, le football, le basket, le tennis, le judo, le karaté, la gymnastique, le volley-ball ou le handball. La commune dispose également de deux équipements culturels : une salle des fêtes dans le quartier Saint Marc et une bibliothèque installée dans l'ancienne mairie, ceux-ci étant sous dimensionnés.

La commune recense de nombreuses associations offrant à la population une multitude d'activités.

De plus, la commune porte une ambition culturelle forte qui se traduit notamment par un projet de salle de spectacle en cours d'élaboration.

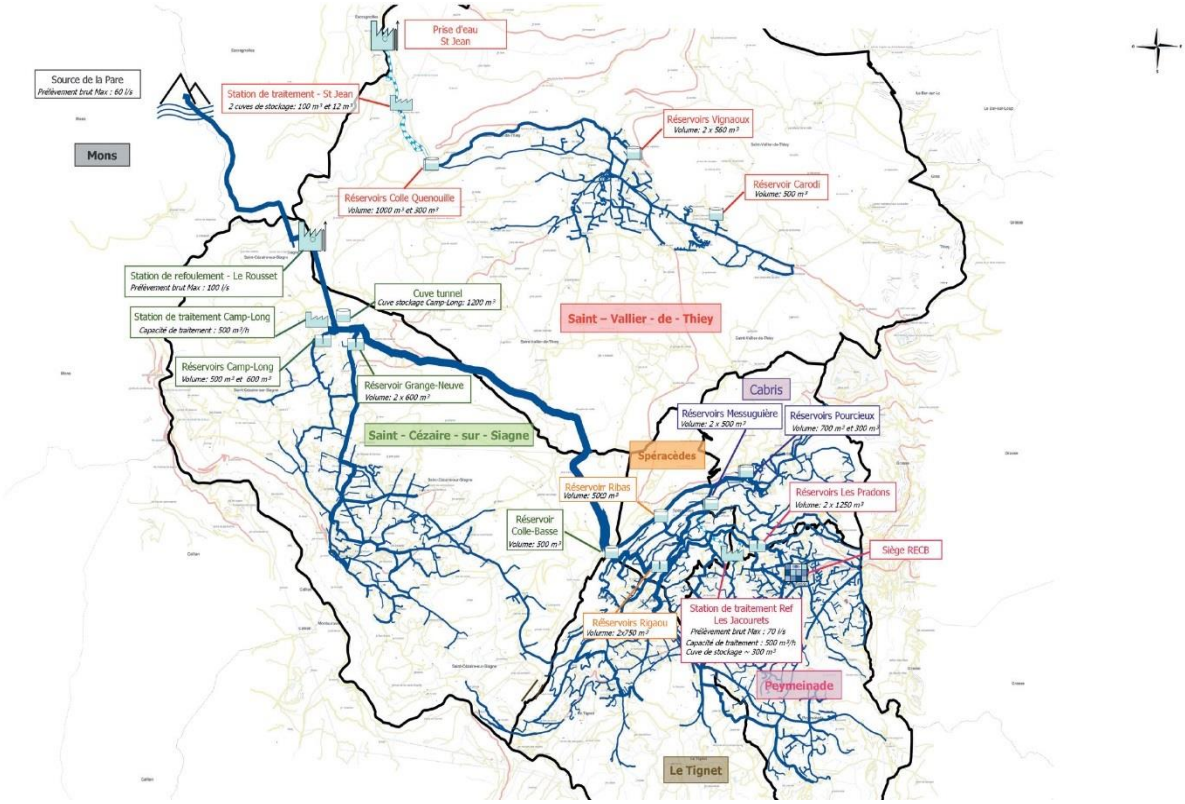
### II.5.2. Des réseaux techniques étendus et en cours de rénovation

**Alimentation en eau potable**

La production, le traitement, le stockage et la distribution d'eau potable est assuré par la Régie des Eaux du Canal de Belletrud (RECB) pour les communes de Cabris, Le Tignet, Peymeinade, Spéracèdes et Saint-Cézaire-sur-Siagne.
À Peymeinade, la RECB dessert 3303 abonnés domestiques au 31/12/2016, un chiffre en augmentation puisqu'il était de 3253 au 31/12/2013.

L'eau distribuée sur la commune de Peymeinade est acheminée depuis la source de la Pare sur la commune d'Escragnolles, au Nord de Saint-Cézaire.

Les infrastructures d'eau potable




*Source : Rapport sur le prix et la qualité du service 2016 – Régie des Eaux du Canal de Belletrud*

La RECB dispose d'une station (qui avait été créée en 1969 par le SICCEA) dans le quartier des Jacourets. Cette station traite l'eau brute provenant du canal de la Siagne. Elle permet un prélèvement complémentaire maximal, dans le canal, de 4 200 m$^3$ / jour. Elle traite les eaux prélevées sur le canal de la Siagne dont la capacité est de 500 m$^3$/heure.
Le traitement est assuré par une filtration sur sable monocouche et la stérilisation au bioxyde de chlore. Outre le traitement de l'eau brute, cette station (de traitement, ressources et captages) alimente, par refoulement, les réservoirs de stockage de la Messugière et des Pradons, située respectivement à plus de 240 et 120 mètres de dénivelée. Le réservoir « bassin des Pradons » se situe également sur la commune de Peymeinade dispose de la capacité de stockage la plus importante du réseau, qui est de 2 500 m$^3$.

Les conduites de desserte se répartissent en deux types :

- Les conduites d'adduction ou feeders qui acheminent l'eau des stations vers les réservoirs. Elles sont composées de conduites de gros diamètre (de 300 à 500 mm) ;
- Les conduites de desserte qui distribuent l'eau jusqu'à chaque branchement et compteur.

La commune de Peymeinade compte 16 nouveaux branchements réalisés en 2009, dont 14 en 20 mm et 2 en 40 mm.

L'eau est distribuée sur l'ensemble du territoire Peymeinadois depuis les réservoirs du Ribas, du Suquet, de la Messuguière et des Pradons,

Le rendement du réseau de la Régie des Eaux du canal Belletrud pour l'exercice 2016 est de 82.7%, en amélioration par rapport à 2015 où il était de 81.1%. La valeur moyenne de l'indice linéaire de perte pour 2016 est de 5 m$^3$/km/jour, stable par rapport à 2015 (5.3 m$^3$/km/jour).

Des opérations d'amélioration du réseau d'adduction en eau potable de la Régie des Eaux du Canal Belletrud s'inscrivent dans le cadre du schéma de distribution d'eau potable.

La commune de Peymeinade connaît ainsi en 2009 une extension du réseau A.E.P. au chemin de la Bléjarde et un renforcement des réseaux au chemin de la Frayère (500 Ml de canalisation de 150mm de diamètre avec le rétablissement de 23 branchements) en raison de l'urbanisation progressive de ce quartier. En 2010, le réseau d'AEP est étendu au chemin du Candéou et à l'avenue de Peygros prolongée en 2011.

Par sa situation, le quartier de l'Apié, situé tout au Sud de la commune en limite de Tanneron et Auribeau sur Siagne ne permet pas d'être alimenté par les installations de la RECB. La distribution d'eau potable au lieudit de L'Apieé dépend de la commune d'Auribeau-sur-Siagne.
Les habitants de ce quartier, bien que situés sur la commune de Peymeinade, sont abonnés au SICASIL pour la desserte en eau potable.

La qualité de l'eau est évaluée par l'Agence régionale de la santé (ARS) selon les deux critères suivants :

- Microbiologie : taux de conformité de 97% pour l'exercice 2014 (66 prélèvements réalisés) ;
- Paramètres physico-chimiques : taux de conformité de 100% pour l'exercice 2014 (66 prélèvements réalisés).

Plan de desserte du réseau d'adduction d'eau potable - Régie du Canal de Belletrud



*Source : Régie des Eaux - Canal de Belletrud*

**Assainissement des eaux usées**

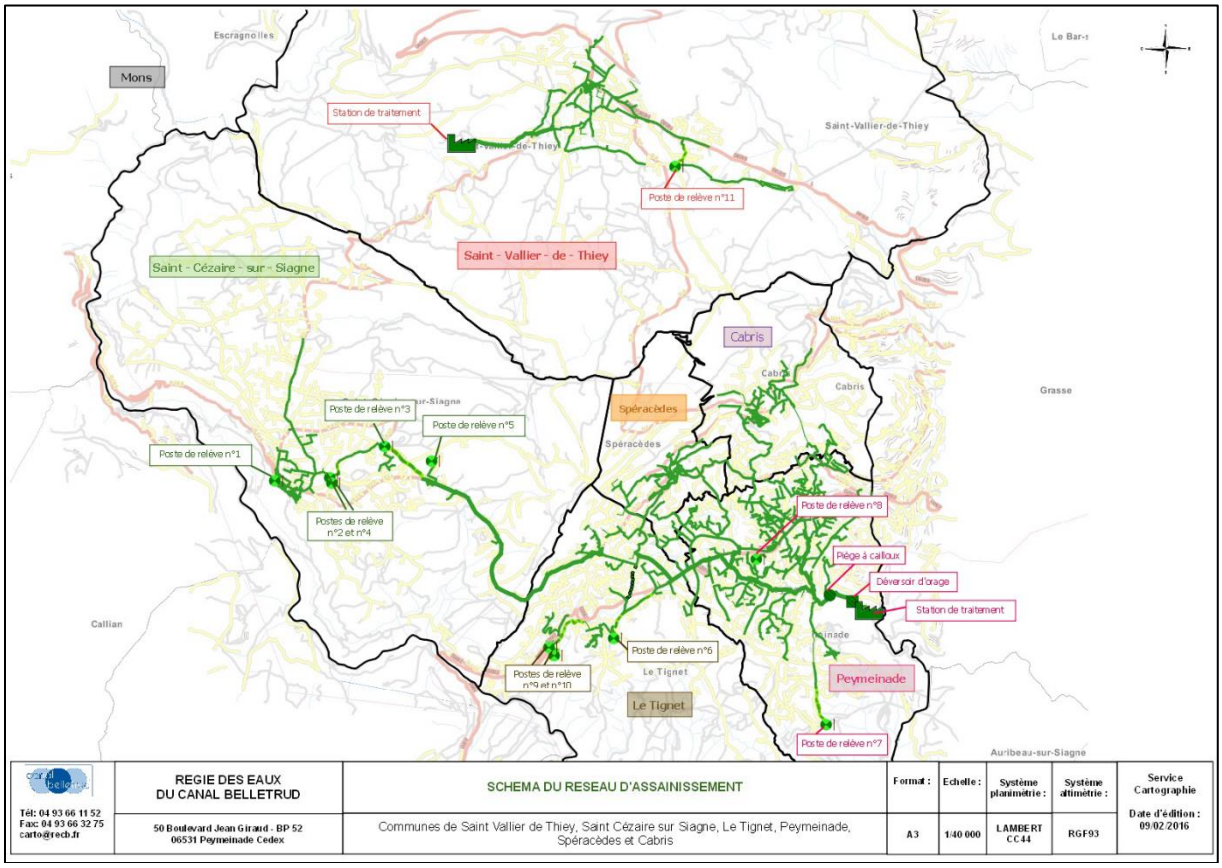
Le projet de zonage d'assainissement 2016 est en cours d'élaboration par la Régie des Eaux du Canal Belletrud.
Dans cette partie nous nous fondons sur ce document pour présenter les principales caracéristiques de l'assainissement des eaux usées sur la commune de Peymeinade.

❖ L'assainissement collectif existant

La commune de Peymeinade fait partie du système d'assainissement dit des « cinq communes ».
Les eaux usées urbaines de ces cinq communes (Cabris, Le Tignet, Peymeinade, Spéracèdes et Saint Cézaire sur Siagne) sont collectées et dirigées vers la station d'épuration (STEP) de Picourenc à Peymeinade.
Cette usine d'une capacité nominale de 20 000 équivalents habitants (eH) dispose d'une étape de prétraitement, suivie d'un étage de traitement biologique / clarification, et enfin d'un traitement tertiaire par filtration sur sable.
Le réseau qui achemine l'ensemble des eaux usées vers la station d'épuration est constitué de :

- 116 kilomètres de réseaux séparatifs (hors branchements),
- 10 postes de relèvement

Schéma du réseau d'assainissement




*Source : Projet de zonage d'assainissement - Régie des Eaux du Canal de Belletrud*

En se fondant sur les données INSEE, la population totale recensée sur les six communes en 2013 était de 21 736 habitants.
Le nombre d'abonnés au service de l'eau potable en 2013 était d'environ 9 950, soit un ratio moyen de l'ordre de 2,2 abonnés par foyer.
Les calculs suivants sont réalisés sur le système d'assainissement des cinq communes dont les effluents sont traités par la station d'épuration de Picourenc (Peymeinade).

Le tableau ci-dessous présente la population raccordée à l'assainissement collectif en 2015 en fonction du ratio propre au territoire RECB

Population raccordée au réseau public d'assainissement collectif en 2015.

| | Nb Abonnés Service Assainissement Collectif (ref. 2015) | Ratio moyen (nb. habitants par foyer) | Population raccordée Assainissement Collectif |
|---|---|---|---|
| Cabris | 565 | 2,20 | 1 243 |
| Le Tignet | 795 | | 1 749 |
| Peymeinade | 2 448 | | 5 386 |
| Spéracèdes | 544 | | 1 197 |
| St Cézaire sur S. | 783 | | 1 723 |
| **Total** | **5 135** | | **11 297** |

*Source : Révision 2016 du zonage d'assainissement - Régie des Eaux du Canal de Belletrud*

Le tableau ci-dessous reprend les charges moyennes reçues par la STEP en 2015 comparées à sa capacité nominale.

Capacité 2015 de la STEP de Picourenc

| Charges polluantes | Nominal (Arrêté) | Moyenne mesurées 2015 | |
|---|---|---|---|
| | Kg/j | Kg/j | % du nominal |
| DCO | 2 600 | 1 736 | 67 |
| DBO | 1 200 | 639 | 53 |
| MES | 1 100 | 702 | 64 |
| NTK | 300 | 164 | 55 |
| Pt | 60 | 20 | 33 |

*Source : Révision 2016 du zonage d'assainissement - Régie des Eaux du Canal de Belletrud*

En prenant en compte le maintien du taux de croissance moyen annuel observé par commune entre 2006 et 2013 (recensements INSEE), la population sur le territoire des six communes à l'horizon 2026 est estimée à près de 24 950 habitants.
Compte tenu des nouvelles réglementations en terme d'urbanisme applicables depuis 2014 et des prévisions affichées dans les PLU de chaque commune, cette estimation a été révisée (*).

Cette estimation 2026 révisée (*) tient compte :

- du maintien de la population actuelle sur la commune de Cabris qui a pourtant présenté une décroissance de l'ordre de 1,90 % par an en moyenne entre les deux recensements ;

- du plafond démographique inscrit au projet de PLU de Peymeinade ;
- de la prévision d'augmentation de la population inscrite au projet de PLU du Tignet.

Le tableau ci-dessous présente l'estimation révisée de la population des six communes pour 2026.

Population estimée révisée 2026

| (nb habitants) | 2006 | 2013 | Evolution 2006 / 2013 (% par an) | Estimations 2026 | Estimations 2026 révisées (*) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Cabris** | 1 597 | 1 396 | -1,90% | 1 087 | 1 400 |
| **Le Tignet** | 3 010 | 3 346 | 1,52% | 4 073 | 4 000 |
| **Peymeinade** | 7 877 | 8 154 | 0,49% | 8 695 | 11 000 |
| **Spéracedes** | 1 092 | 1 324 | 2,79% | 1 894 | 1 900 |
| **St Cézaire sur S.** | 3 486 | 3 932 | 1,73% | 4 917 | 4 920 |
| **St Vallier de T.** | 3 119 | 3 584 | 2,01% | 4 639 | 4 640 |
| **TOTAL** | **20 181** | **21 736** | **1,07%** | **24 949** | **27 860** |

*Source : Révision 2016 du zonage d'assainissement - Régie des Eaux du Canal de Belletrud*

La population totale des six communes à l'horizon 2026 est ainsi évaluée à près de 27 860 habitants. Le tableau suivant présente une estimation de la population raccordée à l'assainissement collectif sur les cinq communes à l'horizon 2026 en fonction de la population estimée 2026 et du taux de raccordement actuel.

Estimation de la population raccordée au réseau public d'assainissement collectif en 2026 (système des cinq Communes)

| Communes | Population 2013 (INSEE) | Population raccordée 2015 | Taux population raccordée (%) | Population estimée 2026 | Estimation de la population raccordée 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Cabris** | 1 396 | 1 243 | 89 | 1 400 | 1 247 |
| **Le Tignet** | 3 346 | 1 749 | 52 | 4 000 | 2 091 |
| **Peymeinade** | 8 154 | 5 386 | 66 | 11 000 | 7 265 |
| **Spéracedes** | 1 324 | 1 197 | 90 | 1 900 | 1 717 |
| **St Cézaire sur S.** | 3 932 | 1 723 | 44 | 4 920 | 2 155 |
| **TOTAL** | **18 152** | **11 297** | **62** | **23 220** | **14 476** |

*Source : Révision 2016 du zonage d'assainissement - Régie des Eaux du Canal de Belletrud*

L'analyse des débits actuels et futurs transitant par les réseaux d'assainissement collectif montre que les réseaux sont correctement dimensionnés pour la situation actuelle et pourront également absorber les volumes futurs estimés à l'horizon 2026.

En fonction de l'évolution de population des cinq communes estimée précédemment et de la prise en compte des différents projets d'extension du réseau d'assainissement projetés, les charges futures ont été calculées (fonction des projets de développement spécifique pouvant avoir un impact particulier en terme de débits et charges rejetés).

Le tableau suivant présente les charges futures estimées que la station d'épuration devra traiter à l'horizon 2026 :

Volumes et charges estimés à traiter par la STEP à l'horison 2026

| | | Charge nominale | Volumes et charges actuelles (2015) | Variation théorique / mesurée (%) | Estimation des volumes et charges futures (2026) | Charges futures / capacité nominale (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Débit de pointe | m³/h | 250 | 137 | 1,07 | 154 | |
| Volume Journalier | m³/jour | 4 000 | 1 720 | | 1934 | 48 |
| Charges Entrantes | DBO5 kg/j | 1 080 | 639 | | 718 | 67 |
| | DCO kg/j | 2 700 | 1 736 | | 1952 | 72 |
| | MES kg/j | 1 000 | 702 | | 789 | 79 |
| | PT kg/j | 100 | 20 | | 22 | 22 |
| | NTK kg/j | 240 | 164 | | 184 | 77 |

*Source : Révision 2016 du zonage d'assainissement - Régie des Eaux du Canal de Belletrud*

D'un point de vue hydraulique, les valeurs de l'arrêté préfectoral d'autorisation de rejet ne nécessitent aucune modification, car le volume quotidien à traiter à l'horizon 2026 par temps sec sera inférieur aux 4000 m3/jour prévus par l'arrêté.
Au regard des capacités hydrauliques et épuratoires de la station d'épuration de Picourenc, le dimensionnement de la station actuelle permet de répondre aux besoins futurs (horizon 2026) du territoire.
Toutefois, l'évolution vers une capacité de traitement de 25 000 eqhab semble une perspective raisonnable à l'horizon 2030, tant sur les installations de prétraitement (programmée en 2017) que pour une extension à envisager sur la filière biologique.

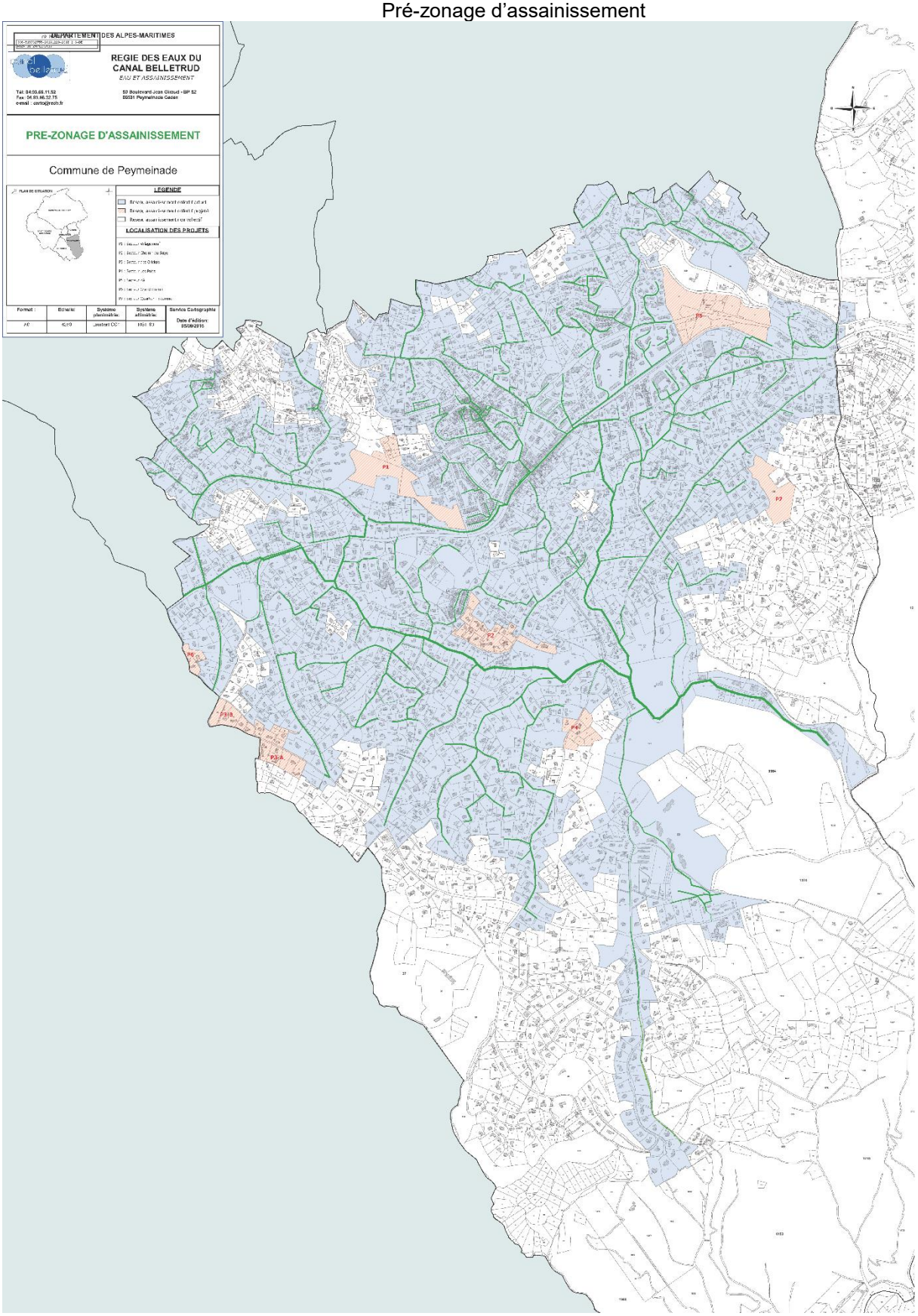
- L'assainissement Non Collectif

L'Assainissement Non Collectif désigne tout système d'assainissement, situé en domaine privé, effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques et assimilées des immeubles non raccordés au réseau public (« immeuble » désignant la construction raccordée au dispositif d'assainissement non collectif).

Le SPANC est le Service Public d'Assainissement Non Collectif. C'est lui qui a en charge la réalisation des contrôles obligatoires imposés par la loi sur l'Eau de 1992. Le SPANC sur le territoire des six communes a été créé le 16 décembre 2006. C'est la Régie des Eaux du Canal Belletrud (RECB) qui exerce cette compétence.

Fin 2015, sont recensées environ 3 713 habitations disposant d'un assainissement individuel. Au regard des premiers résultats, la mise en conformité du parc ANC apparaît donc comme un enjeu très important pour le territoire.

Pré-zonage d'assainissement




*Source : Régie des Eaux - Canal de Belletru*

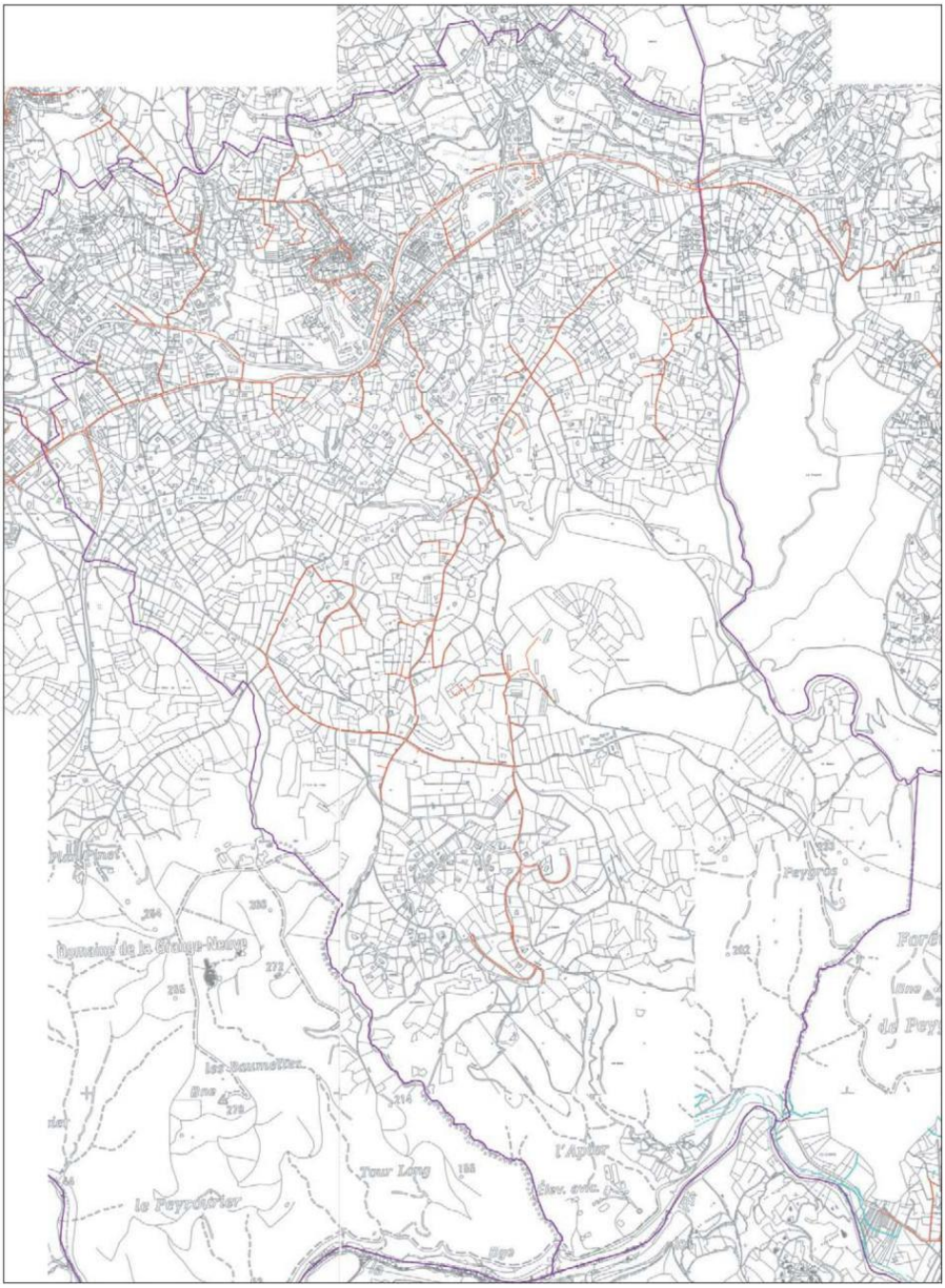
Un réseau d'assainissement collectif a été réalisé par Suez (Lyonnaise des Eaux) en 1996 pour desservir ce quartier. Aujourd'hui, ce réseau n'est pas la propriété de la RECB et n'est pas exploité par la Régie.

Les habitants de ce quartier, bien que situés sur la commune de Peymeinade, sont abonnés à la CAPL (Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins ayant repris la compétence assainissement du SIAUBC dissout au 1er janvier 2017) pour l'assainissement collectif.

**Réseau de distribution d'énergie (électricité et gaz)**

Le réseau électrique haute tension de la commune traverse la partie Nord / Est du territoire en liaison souterraine Peymeinade-Siagne (63000 Volts) dont le poste se situe au sommet du mamelon de Picourenc.
Hormis le réseau électrique, le territoire est desservi par le réseau de distribution de gaz qui se répartit le long des axes viaires principaux et cela jusqu'au quartier du Candéou, au Sud de la zone agglomérée. Les quartiers de La Plaine et de la Bléjarde ne sont pas équipés.

Plan de distribution du gaz de France
(en rouge les canalisations de distribution et en bleu les limites communales)



*Source : GRDF*

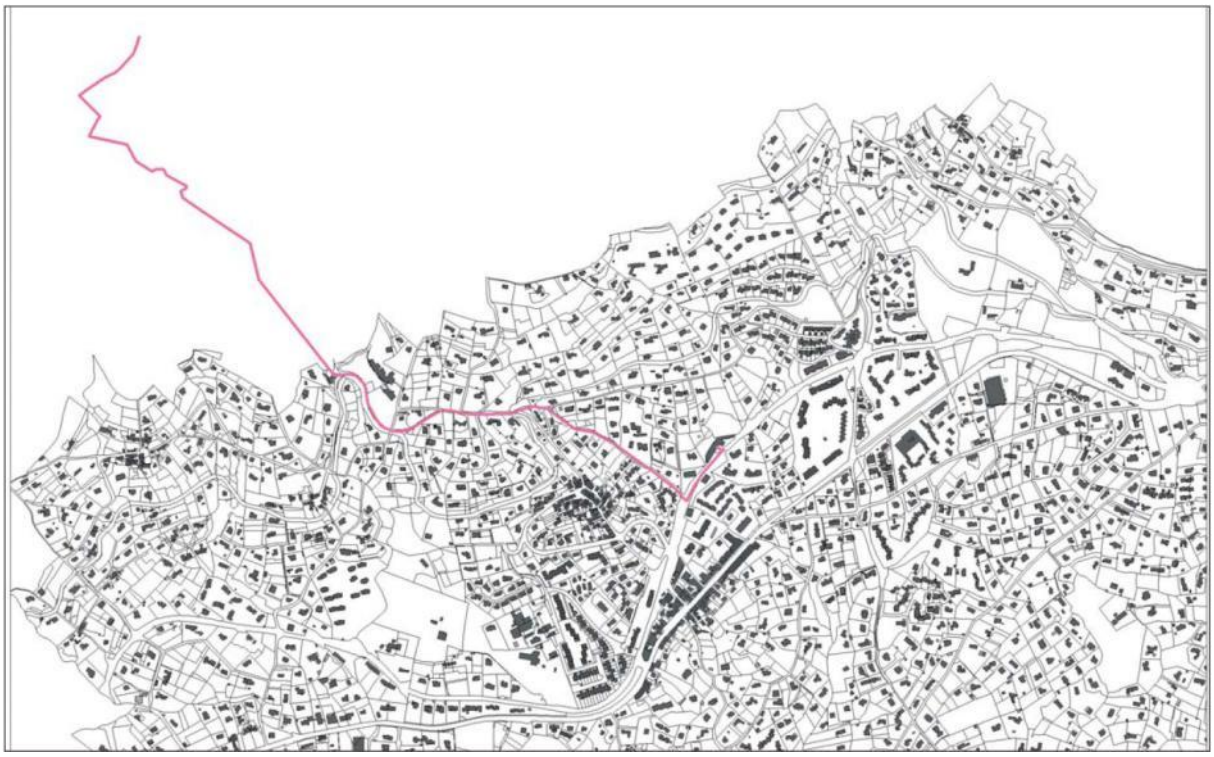
**Etat du réseau numérique**

Le Schéma directeur départemental d'aménagement numérique des Alpes Maritimes (SDDAN 06) a été voté en juin 2016 par le Conseil départemental des Alpes Maritimes. Pour le déploiement du réseau FttH (littéralement « Fiber to the Home, soit la fibre optique jusqu'au domicile), le SDDAN prévoit notamment, pour le territoire de la CAPG, la création de 550 km de réseau pour la desserte de l'habitat regroupé et 175 km complémentaires pour celle de l'habitat isolé, représentant des investissements de 16,5 M€ et de 6,5 M€. À noter que l'ensemble des zones urbanisées de Peymeinade sont classées en zone d'habitat regroupé.

La commune dispose d'un accès depuis Spéracèdes au réseau de fibre optique longeant le centre-ville à l'Est et desservant le groupement bâti de la caserne des Sapeurs-Pompiers et du Canal Belletrud.

Des travaux de raccordement à la fibre optique menés par le Conseil départemental et le SICTIAM (syndicat intercommunal des collectivités territoriales informatisées Alpes Méditerranée) sont en cours.

Plan du réseau de fibre optique



*Source : Urbica*

### II.5.3. Une gestion quasi complète des déchets sur la commune

**Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels Spéciaux (PREDIS) de la région PACA**

*Source : PREDIS 1996*

La loi du 15 juillet 1975 modifiée par la loi du 13 juillet 1992 pose les bases juridiques et les principes fondamentaux destinés à limiter et à maîtriser la production de déchets. Dans ce contexte, la mise en décharge ne doit plus être utilisée que pour les « déchets ultimes ».

Cette politique nécessite donc un contrôle mieux adapté des différentes filières de traitement des déchets industriels, y compris des unités de valorisation et d'élimination (autorisées au titre de la loi du 19 juillet 1976 sur les installations classées pour la protection de l'environnement).

Le cadre principal de cette politique doit se concrétiser dans chaque région par l'élaboration d'un Plan Régional d'Élimination des Déchets Industriels Spéciaux appelé PREDIS. En région PACA, un premier plan régional a été élaboré sous l'autorité du Préfet de Région et applicable depuis le 1er août 1996.

Les catégories de déchets qui relèvent de ce Plan Régional sont :

- Les DIS (Déchets Industriels Spéciaux) : déchets de l'industrie et de l'artisanat autres que les déchets urbains et assimilés (et qui peuvent être traités dans les mêmes installations que les déchets ménagers) ; cette deuxième catégorie de déchets fait, par ailleurs, l'objet de plans départementaux. Les DIS incluent les REFIDI (Résidus d'Épuration des Fumées d'Incinérateurs de Déchets Industriels),
- Les REFIOM (Résidus d'Épuration des Fumées des Incinérateurs d'Ordures Ménagères), en ce qui concerne les installations de stockage,
- Les DTQD (Déchets Toxiques en Quantités Dispersées) provenant des entreprises, des établissements d'enseignement et de recherche, des services, de l'utilisation de produits phytosanitaires...,
- Les DMS (Déchets Ménagers Spéciaux).

Les principaux objectifs de ce Plan sont :

- Assurer l'adéquation entre les besoins et les capacités de traitement, après évaluation des flux de production actuels et prévisibles,
- Promouvoir la création d'au moins un centre de stockage, anciennement appelé décharge de classe 1, pouvant accueillir les DIS et les déchets ultimes pour toute la région PACA,
- Mettre en œuvre le principe de proximité pour la localisation et l'utilisation des centres de traitement qui apparaîtront nécessaires (incidence sur les déchets importés),
- Veiller à une bonne information des partenaires concernés et des populations locales, tout en assurant les concertations souhaitables.
- La mise en place de 2 Centre de Valorisation Organique (CVO), permettant la valorisation la fraction organique des ordures ménagères

**Plan Départemental d'Elimination des Déchets et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA)**

*Source : PDEDMA 2010*

Depuis l'adoption du PDEDMA des Alpes-Maritimes le 19 novembre 2004, le contexte général, départemental, régional et national (Grenelle de l'Environnement) de la gestion des déchets a évolué, tant au niveau de la réglementation, des flux de déchets, des équipements de traitement que des documents de planification relatifs aux autres catégories de déchets. Le PDEDMA a ainsi été révisé pou raboutir à un document approuvé en décembre 2010. Le PLU de Peymeinade doit être compatible avec les dispositions de ce plan.

En cohérence avec les lois Grenelle I et Grenelle II, le PDEDMA, basé sur les données de référence de l'année 2007, fixe des objectifs départementaux quantitatifs ambitieux, mais nécessaires, pour permettre, aux horizons 2015 et 2020, une gestion optimisée et maîtrisée des déchets ménagers et assimilés produits sur le territoire départemental. Les décisions des personnes morales de droit public et leurs concessionnaires doivent être compatibles avec les décisions de ce plan. Le Plan constitue un document de planification de la gestion des déchets ménagers et assimilés, à l'échelle départementale, qui coordonne les actions à entreprendre, pendant une période de 10 ans, par les différents acteurs publics et privés.
Le PDEDMA distingue 3 types de déchets :

- Les déchets des ménages comprenant les déchets des artisans, commerçants, administrations et établissements publics collectés avec les déchets des ménages et les déchets liés à l'activité touristique collectés eux aussi avec les déchets des ménages par le service public ;
- Les déchets de l'assainissement public ;
- Les déchets non ménagers (DNM) et non dangereux des entreprises et des administrations et établissements publics, qui sont collectés par des prestataires privés, mais qui sont traités dans les mêmes installations que les déchets du service public, sans sujétions particulières.

Les objectifs du PDEDMA reposent sur 8 idées-forces :

- Réduire la production de déchets et inciter à la réutilisation et au réemploi, dans le cadre des programmes locaux de prévention, en s'appuyant notamment sur l'éducation et la tarification incitative, afin de favoriser ceux qui font un effort de diminution de leurs déchets,

- Trier et valoriser encore plus, en s'appuyant notamment sur l'éducation, la mise en place d'une logistique simplifiant le geste pour l'usager et la tarification incitative, afin de favoriser ceux qui font un effort de tri de leurs déchets,
- Faire évoluer les traitements pour limiter le recours à l'incinération et au stockage en ISDND (Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux), avec des procédés fiables et éprouvés, tout en restant ouvert à des technologies innovantes,
- Accepter en ISDND uniquement des déchets ultimes respectant la définition inscrite dans le Plan,
- Disposer de capacités suffisantes de stockage en ISDND, proches des lieux de production,
- Maîtriser les coûts,
- Faciliter l'information et sensibiliser,
- Renforcer la coopération inter-EPCI.

**Le Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets (SMED)**

L'enlèvement et la valorisation des déchets ménagers sont confiés au Syndicat Mixte d'Elimination des Déchets (SMED). Il compte 57 communes, 175 600 habitants et près de 150 000 tonnes de déchets à traiter par an. Le SMED est un Syndicat mixte de coopération intercommunale à la carte ; il exerce ses missions dans le cadre de deux compétences essentielles :
La première compétence du SMED est d'assurer sur son périmètre :

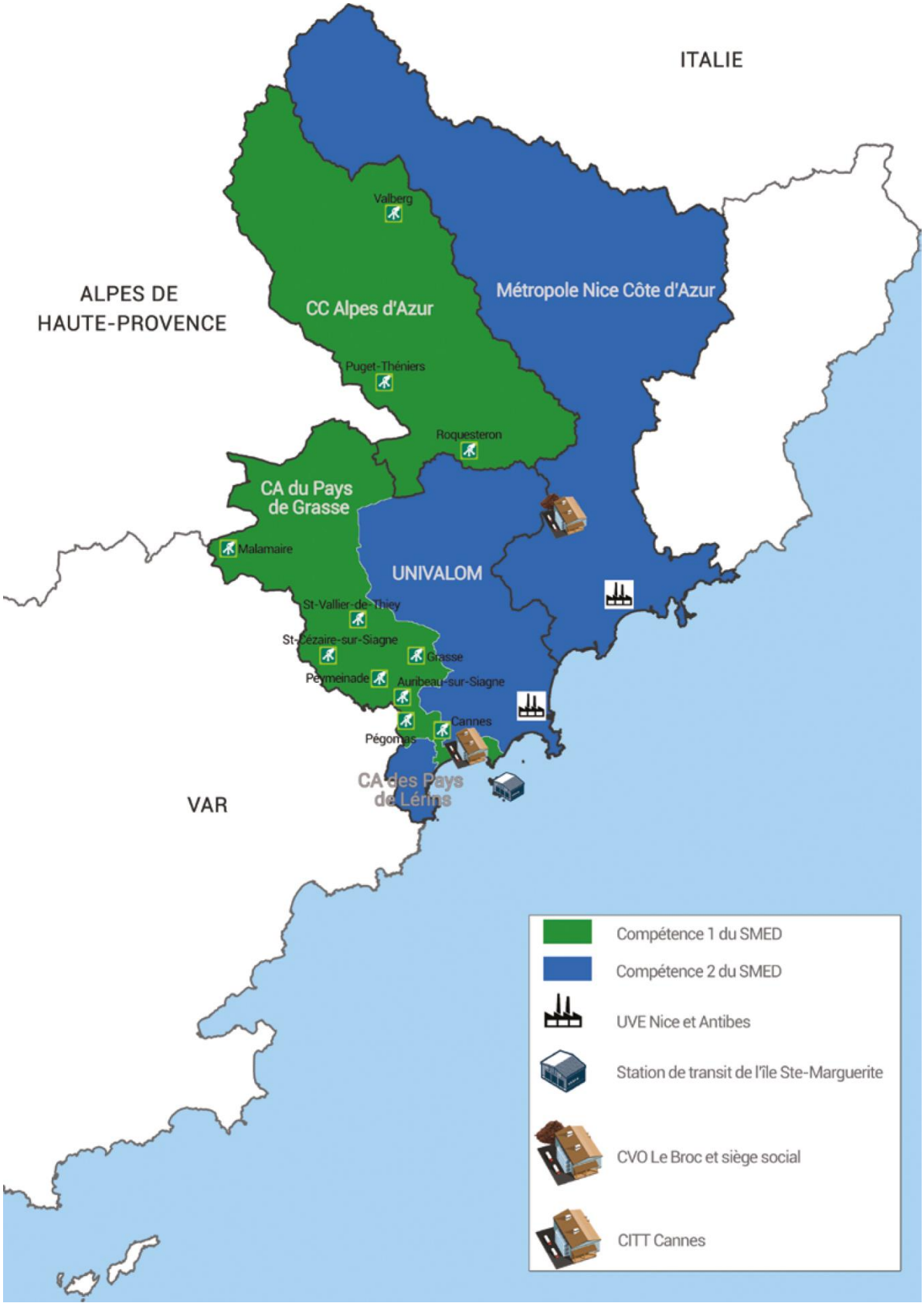
- Le traitement des déchets ménagers et assimilés ainsi que les opérations de transport, de stockage et de tri qui s'y rapportent ;
- La création et la gestion de quais de transfert de déchets ;
- La création et la gestion de déchetteries.

Par arrêté préfectoral, le SMED réunit au 1er février 2014 au titre de sa compétence n°1 :

- La Communauté de Communes des Alpes d'Azur (CCAA), laquelle regroupe 34communes ;
- La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (hors le territoire de la commune de Mouans-Sartoux, soit 22 communes) ;
- La Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins (CAPL) pour le territoire de la seule commune de Cannes.

La seconde compétence est de créer et de gérer des sites de traitement de déchets (Centre de Valorisation Organique du Broc et son centre de tri de collecte sélective, Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux de Massoins) ainsi que tout équipement nécessaire au traitement des déchets ménagers et assimilés.
Le Conseil Départemental 06, membre fondateur du syndicat, la Métropole Nice Côte d'Azur ainsi que le Syndicat mixte pour la valorisation des déchets ménagers, UNIVALOM, adhérent au SMED au titre de sa compétence n°2.

Territoire du SMED




*Source : rapport d'activité 2014 du SMED*

Face à l'absence d'outil de traitement des OMR et à des exportations massives vers les départements voisins, le nouvel enjeu du SMED, est de mettre en place les outils de valorisation des déchets, nécessaires au territoire de l'Ouest du département. Le Comité Syndical du 10/11/2014 a adopté un projet global centré autour de la restructuration du CITT de Cannes : la mise en place d'un centre de prétraitement des OMR, la création d'une nouvelle déchetterie et la maîtrise publique du quai de transfert de Grasse. Le développement des collectes sélectives en est un complément indispensable : amélioration des collectes du verre et emballages et mise en place d'une collecte des biodéchets avec la création d'une plateforme de compostage.

Le tonnage et le devenir des déchets collectés sur l'ensemble du territoire d'action du SMED sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

| Devenir des déchets en 2014 (CAPG et CAPL sur 11 mois) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Déchets | | Tonnages traités | performances en kg/an/ habitant | Quantités (en tonne) | | | |
| | | | | Stockage en ISD | Valorisation | | |
| | | | | | Matière | Organique | Energétique |
| OMA | OMR | 78 464 | **453** | 15 470 | | 17 285 | 45 709 |
| | Verre | 4 666 | **27** | | 4 666 | | |
| | JMR & EMR (hors verre)** | 9 690 | **56** | | 7 389 | | 2 301 |
| Déchets Ménagers hors OMA | Déchets verts | 14 199 | **82** | | | 14 199 | |
| | Gravats | 11 810 | **68** | 945 | 10 865 | | |
| | Encombrants | 11 977 | **69** | 3 593 | 4 192 | | 4 192 |
| | Bois | 4 718 | **27** | | 4 718 | | |
| | Ferrailles | 1 794 | **10,36** | | 1 794 | | |
| | DEEE | 916 | **5,29** | 147 | 733 | | 36 |
| | Cartons | 525 | **3,03** | | 515 | | 10 |
| | DMS | 299 | **1,73** | | 30 | | 269 |
| | Divers | 175 | **1,01** | | 92 | | 83 |
| **TOTAL EN TONNE** | | **139 233** | **804** | **20 155** | **34 994** | **31 484** | **52 600** |
| **Total en kg/an/hab** | | | | **77** | **134** | **121** | **202** |
| **Taux de valorisation - élimination** | | | | **14%** | **25%** | **23%** | **38%** |

*Source : rapport d'activité 2014 du SMED*

**Situation communale**

Implantés dans les quartiers de la commune, les points d'apport volontaire permettent le dépôt des ordures ménagères et le tri sélectif (papiers, emballages plastiques, verres) dans les colonnes implantées à cet effet.

La zone d'activités de Picourenc accueille la déchetterie gratuite du Picourenc (équipement SMED).

Tonnages déposés en déchetterie de Peymeinade par types de déchets
**Ils correspondent aux déchets de la commune, de Grasse Ouest, de Spéracèdes et du Tignet.**

| | |
|---|---|
| Déchets verts | 2270 t |
| Cartons | 21 t |
| Encombrants ménagers non valorisables | 731 t |
| Déchets inertes et gravats propres | 310 t |
| Déchets inertes et gravats sales et verre plat | 1328 t |
| Bois | 551 t |
| Ferrailles | 125 t |
| DEEE[5] | 98 t |
| DDM[6] | 44 t |
| Divers | 38 t |
| **TOTAL :** | **5516 t** |

À retenir :

- Des équipements et des services qui se concentrent principalement le long de la RD2562, au Sud du village originel et dans le quartier Le Serve et Le Peyloubier
- Le secteur de Picourenc représente un site d'accueil de différentes activités : entreprises, artisanat et services
- Une bonne desserte des réseaux techniques, extension et rénovation en cours
- Une gestion des déchets complète sur la commune (collecte, tri assuré et présence d'une déchetterie SMED dans la ZA de Picourenc)

[5] Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques qui comprennent :

- le Gros Electroménager appelé GEM (froid et hors froid),
- les petits appareils en mélange (PAM)
- le matériel de télévision, Hi-fi, les instruments de musique électrifiés,
- les équipements informatiques et de télécommunication,
- le matériel d'éclairage,
- les instruments de contrôle et de surveillance.

[6] Déchets Dangereux des Ménages (appelés antérieurement DMS) : déchets des ménages qui ne peuvent être pris en charge par la collecte usuelle des ordures ménagères ou des encombrants, sans créer de risques pour les personnes ou pour l'environnement. Ces déchets peuvent être explosifs, corrosifs, nocifs, toxiques, irritants, comburants, facilement inflammables ou d'une façon générale dommageables pour l'environnement, (exemple : les insecticides, produits de jardinage, piles, huiles de moteur usagées, acides….). Certaines catégories peuvent être refusées par les collectivités, comme les déchets explosifs, qui doivent être traités dans des installations spécifiques.

# II.6. Une économie liée à la fonction résidentielle

## II.6.1. La prédominance du tertiaire dans l'économie locale

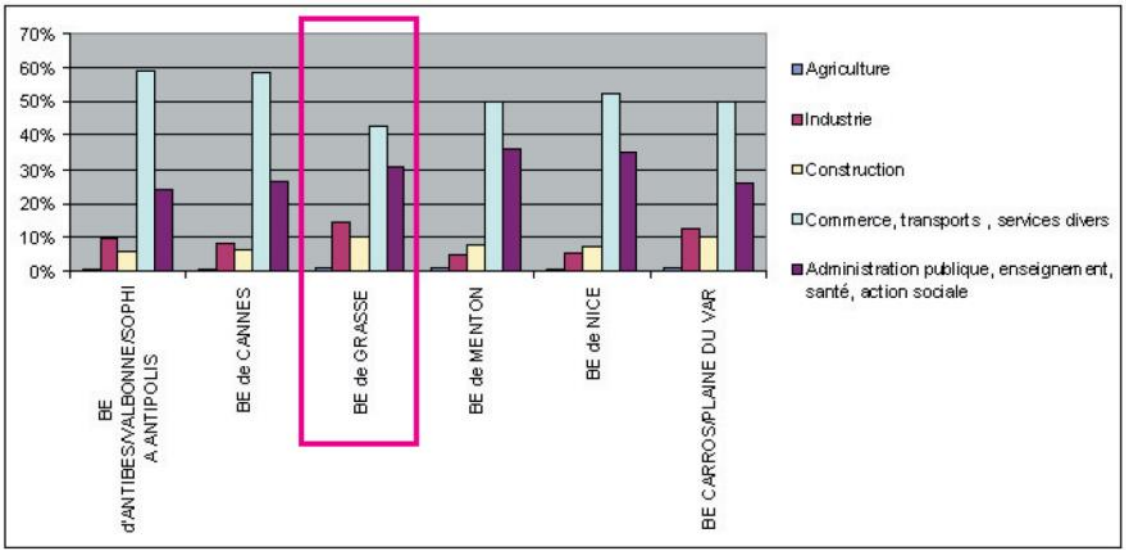
*Sources : CCINCA - CMA – INSEE*

### Contexte économique[7] à l'échelle du bassin

Le département des Alpes Maritimes (moitié Sud) est organisé en 6 bassins économiques : Cannes, Grasse, Antibes, Nice, Plaine du Var, Menton. Peymeinade appartient au bassin économique de Grasse, comme 19 autres communes. Ce bassin compte quelque 117 793 habitants. De plus, 36 677 emplois et 5 213 établissements sont recensés sur le bassin.

Le bassin économique de Grasse se caractérise par une forte représentation des activités industrielles en comparaison des autres bassins d'emplois des Alpes-Maritimes, (cf. graphique ci-dessous). Cette surreprésentation est induite par le secteur de la parfumerie très présent sur Grasse et ses alentours (ex. : Le Bar sur Loup).

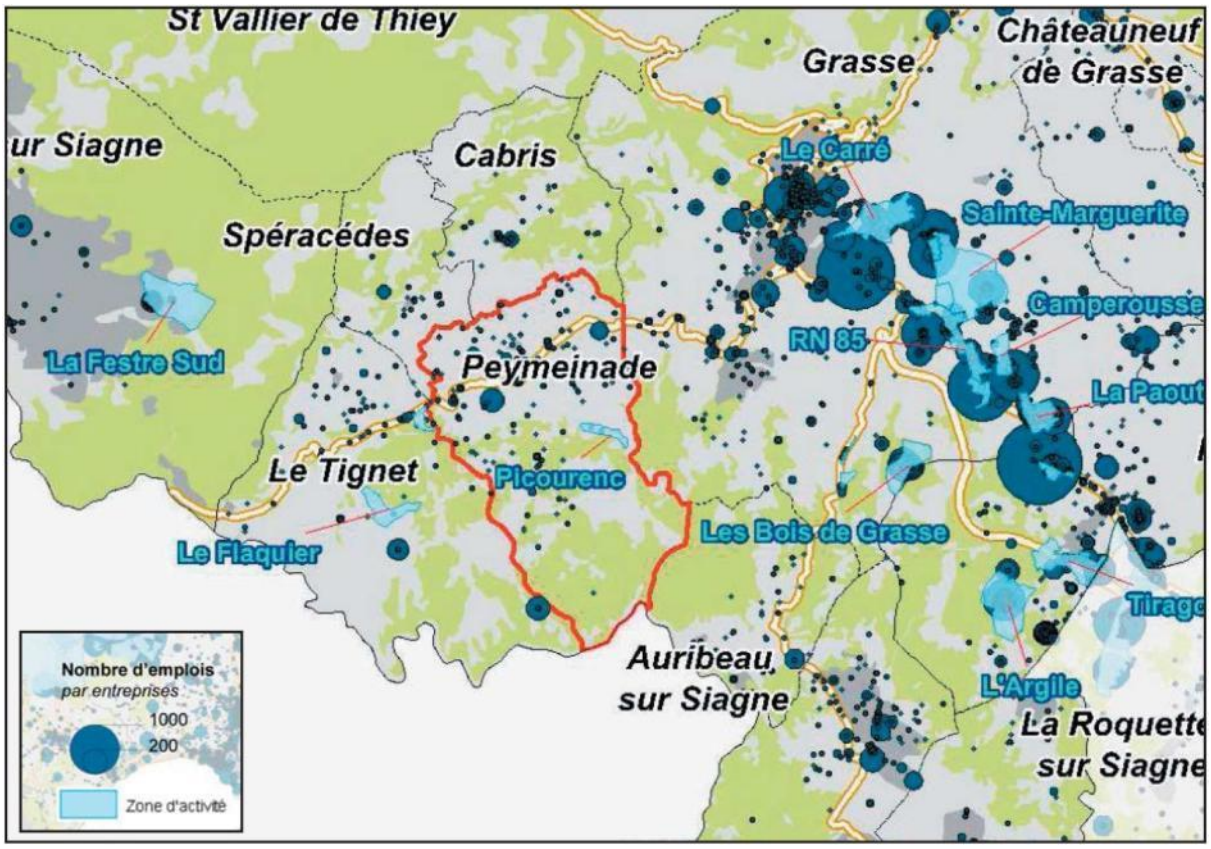
Répartition des emplois par activité




*Source : CCINCA*

[7] Commerces, industrie, artisanat et services : domaines d'activités analysés par la CCINCA

Nombre d'emplois par entreprises




*Source : CCINCA*

Comme l'indique la carte ci-dessus, les principaux établissements du bassin de Grasse se situent autour d'un axe Grasse / Mouans-Sartoux. Bien que l'axe de communication de la RD 2562 génère des activités, une certaine concentration de l'économie locale se distingue aux abords de cette voie.

## Situation de la commune

L'économie à Peymeinade est dominée par les établissements de la catégorie « Commerce, transports, services divers » à 65,1%. Cette situation se retrouve au niveau intercommunal et départemental. Viennent ensuite les secteurs d'activités « Construction » et « Administration, enseignement, santé, action sociale ». Cette hiérarchie se retrouve également sur les territoires de référence.

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2014

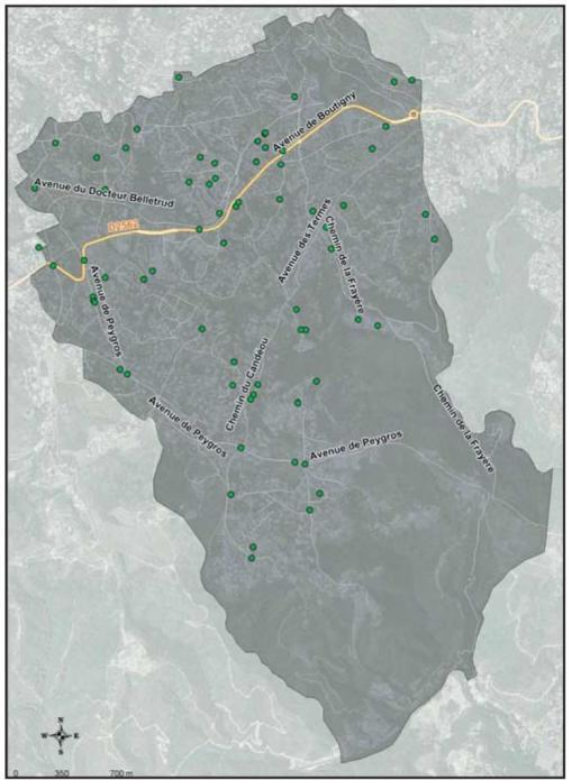
| | Nombre | % |
|---|---|---|
| **Ensemble** | **699** | **100,0** |
| Industrie | 26 | 3,7 |
| Construction | 149 | 21,3 |
| Commerce, transports, services divers | 455 | 65,1 |
| *dont commerce et réparation automobile* | *123* | *17,6* |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 69 | 9,9 |

Champ : activités marchandes hors agriculture.

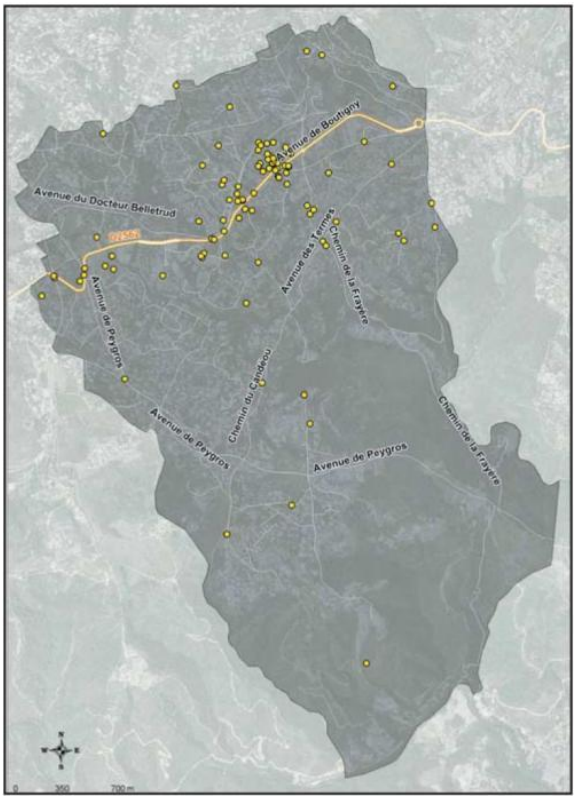
*Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).*

À l'échelle communale, la RD 2562 attire un grand nombre d'activités. Le centre-ville accueille une forte concentration de commerces et de services. On observe, en outre, que ces derniers sont présents sur une grande partie du territoire (enregistrement des sièges au domicile). Enfin, la répartition des établissements liés à l'industrie ou à l'artisanat est plus éparse.

Localisation de l'artisanat et de l'industrie sur la commune




Localisation des commerces sur la commune

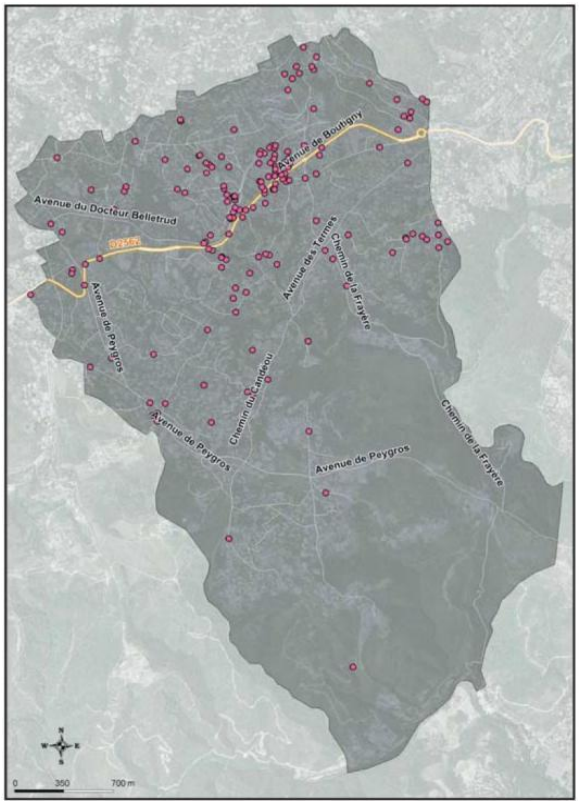



*Source : CCINCA*

NB : Les activités de services concernent les agences immobilières, les services d'aménagement paysager, les salons de coiffures, les banques, etc.

Le domaine de l'artisanat regroupe ici les établissements inscrits au registre de la Chambre du Commerce et de l'Industrie. Certaines activités artisanales peuvent néanmoins disposer d'un double enregistrement auprès des deux chambres (en raison notamment du caractère artisanal de certaines entreprises).

Localisation des services sur la commune




Source : CCINCA

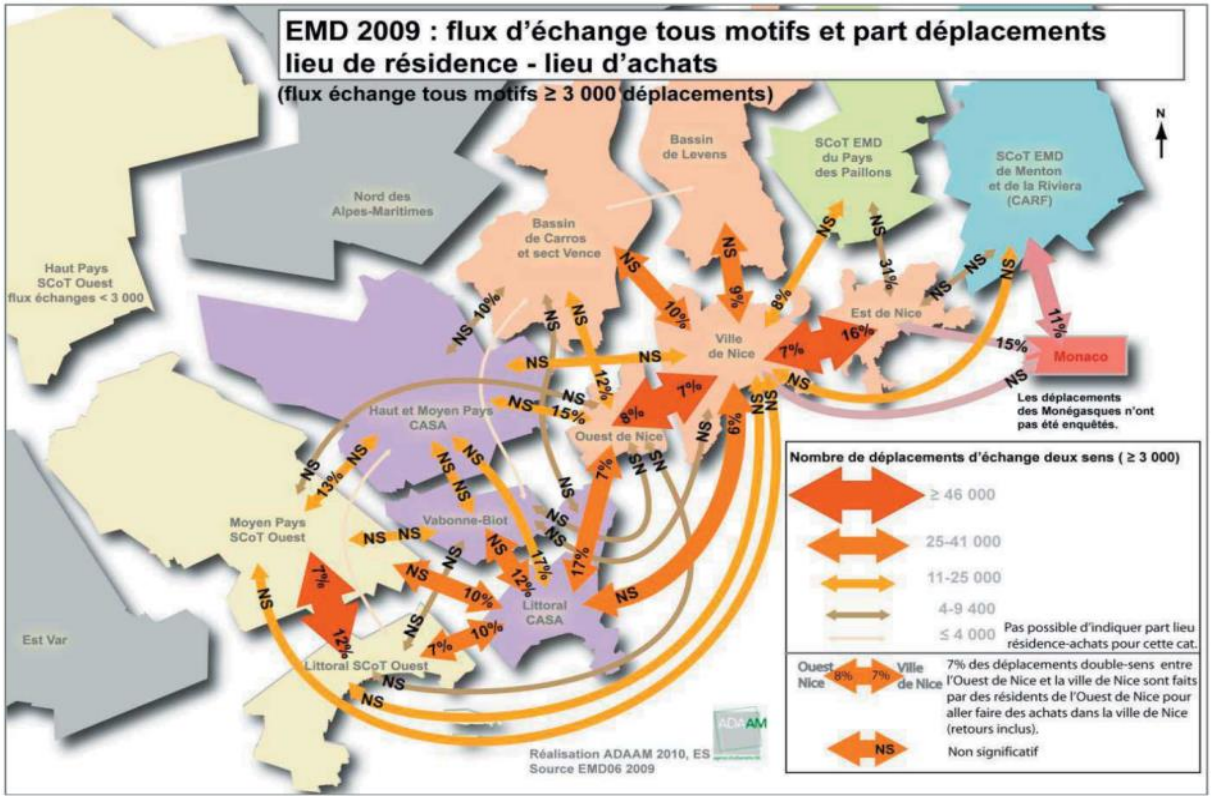
Classification des établissements Peymeinadois inscrits au Répertoire des Métiers par secteurs d'activités

| | | |
|---|---|---|
| **Alimentation** | **Total** | **12** |
| | Boulangerie pâtisserie | 4 |
| | Poissonnerie | 1 |
| | Traiteur, pizza et vente à emporter | 5 |
| | Boucherie | 1 |
| **Bâtiment** | **Total** | **125** |
| | Aménagement finitions | 25 |
| | Couverture plomberie chauffage | 21 |
| | Installation électrique | 10 |
| | Maçonnerie | 33 |
| | Menuiserie serrurerie | 10 |
| | Terrassement et travaux divers | 26 |
| **Production** | **Total** | **25** |
| | Bois et ameublement | 6 |
| | Fabrication d'articles divers | 5 |
| | Papier imprimerie arts graphiques | 1 |
| | Textile et habillement | 2 |
| | Travail des métaux (bijouteries, ferronneries, etc.) | 11 |
| **Services** | **Total** | **67** |
| | Réparation et entretien (automobiles, cycles et motocycles) | 6 |
| | Réparation et entretien appareils domestiques | 6 |
| | Photographie (particuliers et publicitaires) | 5 |
| | Hygiène, santé, beauté | 25 |
| | Fleuristes et commerce de détail de fleurs | 3 |
| | Transports (taxis, etc.) | 3 |
| | Textiles | 5 |
| | Entretien de locaux et divers | 8 |
| | Salon de toilettage | 3 |
| | Travaux à façon divers | 3 |
| **Total** | | **229** |

*Source : CMA 06, 2012*

La plupart des commerces et services se concentre le long de l'avenue de Boutiny. Le long de cet axe notamment, les commerces de proximité, les services à la personne (huit salons de coiffure, six salons d'esthétique, opticiens) et le tertiaire « financier » (sept banques, onze agences immobilières, deux agences de voyages, assurances) sont prépondérants. On compte en revanche peu de commerces dont l'aire de chalandise dépasse la population communale, et une offre relativement limitée en termes de biens de consommation courante (épiceries). Les supermarchés situés à l'écart du centre (La Cardelle et La Bléjarde), dont l'accès en voiture est plus facile, jouent ce rôle de commerces de plus grande attractivité géographique.

On constate ainsi des flux d'échange et les déplacements domicile-lieu d'achat en direction du littoral. Les déplacements vers des lieux d'achat hors du territoire du SCoT Ouest sont peu significatifs, en raison de l'offre en commerces (de détails ou en grandes surfaces) et en services importante sur la commune de Peymeinade et les communes alentour.



Source : CCINCA

### II.6.2. La zone d'activités de Picourenc

Cette zone d'activités, située au centre/Est du territoire communal, est accessible soit par le chemin de la Frayère, qui se connecte à l'avenue de Boutiny au niveau de l'avenue Frédéric Mistral, soit par le chemin des Maures et des Adrets qui rejoint la RD 2562 au niveau du giratoire de la Liberté, en limite Est de la commune.

Avant de rejoindre la RD 2562, cette voie d'accès à la zone traverse plus au Nord, le quartier d'habitations du Fustier et longe les quartiers des Termes et de Picourenc.

La vocation principale de cet espace relève de l'industrie et de l'artisanat. Le site accueille par ailleurs la station d'épuration intercommunale gérée par la Régie des Eaux - Canal de Belletrud.

Bâtiment d'activités



Déchetterie intercommunautaire



*Source : CCINCA*

Le secteur est destiné à recevoir des activités artisanales et industrielles.

### II.6.3. Un tourisme et une agriculture en développement

**Le tourisme**

Historiquement, la commune de Peymeinade a été une référence en matière de villégiature, notamment du fait de la qualité de ses paysages, de la proximité avec les communes touristiques du littoral et du haut-pays : la Côte d'Azur, le Mercantour, les Gorges du Verdon, le lac de Saint Cassien, les gorges de la Siagne et les villages du haut Var), mais également du fait de sa proximité avec la ville de Grasse et les activités relatives au parfum.
Le territoire révèle d'anciens tracés viaires, tels que l'ancien Chemin Royal, devenus aujourd'hui des axes très fréquentés, davantage durant la période estivale.
La commune compte quelques éléments de patrimoine tels que des lieux de cultes ou des éléments bâtis ponctuels (aucun n'est cependant protégé au titre des monuments historiques classés ou inscrits) :

- L'église Saint-Roch datant du XVIIIe siècle
- La chapelle Saint-Marc construite au XIXe siècle
- La chapelle Sainte Réparate des Jaïsous
- Les oratoires des Jaïsous, des Jacourets, des Pradons
- Les lavoirs Frédéric Mistral, de la Prouveresse, des Jaïsous, des Lazes
- La fontaine Saint-Marc, située en face de la chapelle du même nom
- Etc.

Façade trompe l'œil



Eglise Saint-Roch



Oratoire



Outre la bibliothèque municipale, un espace d'exposition et quelques éléments patrimoniaux, la commune de Peymeinade ne dispose pas de sites culturels attractifs hormis les sites naturels et de randonnées.

Disposant d'un paysage exceptionnel et varié, plusieurs sentiers de randonnée traversent et parcourent la commune. Le PR 134 relie les collines de Tanneron et la forêt de Peygros, le PR 78 suit la rivière de la Siagne ainsi que ses gorges. Le territoire est également concerné par le passage du GR 51, célèbre pour son tracé le long du littoral méditerranéen. Il traverse les Alpes-Maritimes, le Var et les Bouches-du-Rhône, de Menton à Marseille.

La maison du tourisme de Peymeinade propose de nombreuses balades sur la commune, notamment en direction de Cabris ou bien de Peygros (cf. carte suivante) et de leurs coteaux, ainsi que des parcours de découverte du patrimoine bâti et historique.

Le canal de la Siagne, qui traverse la commune d'Ouest en Est, constitue un lieu de promenades attractif tant pour les touristes que pour les Peymeinadois ou encore les habitants des communes voisines.

En effet, l'accessibilité aisée des bords de ce canal permet aux marcheurs, joggeurs ou cyclistes et aux personnes de tout âge de profiter de ce cadre de détente et de verdure agréable.

**L'hébergement touristique sur la commune**

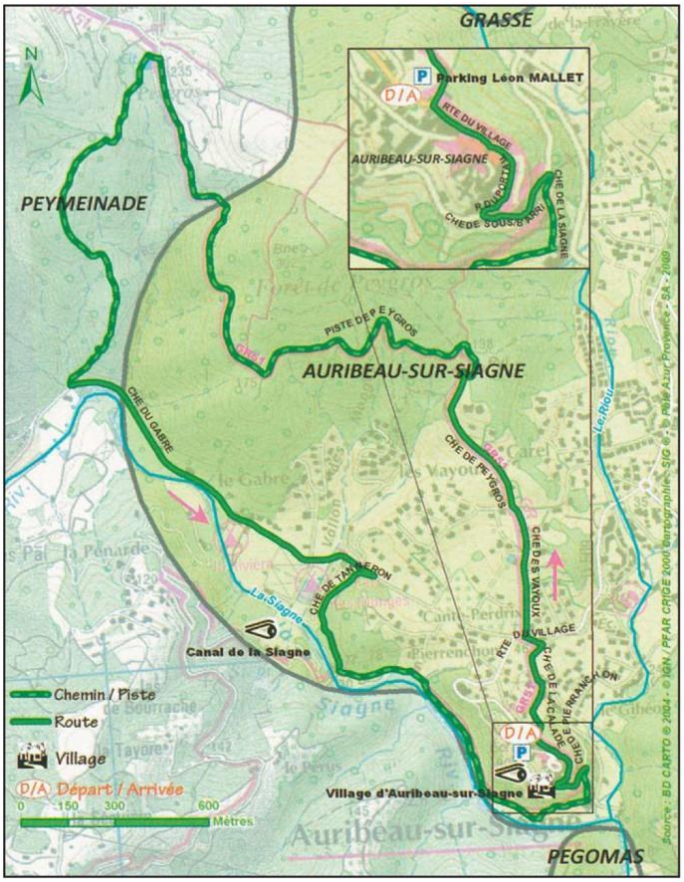
*Données sources : Touriscope du Comité Régional du Tourisme Riviéra Côte d'Azur*

La commune dispose d'établissements d'accueil touristique ainsi que d'une capacité d'accueil en résidences secondaires (444 en 2012) et locations saisonnières de maisons ou d'appartements chez l'habitant.
Pour Peymeinade, la maison du tourisme du Pays de Grasse recense :

- 1 hôtel** de 16 chambres ;
- 1 village vacance*** ;
- 1 studio meublé pour 4 à 5 personnes ;
- 1 appartement meublé pour 1 à 4 personnes ;
- Plusieurs chambres d'hôtes ;
- 1 villa meublée pour 2 personnes ;
- La commune ne compte pas de camping.

Le parc d'hébergements touristiques se caractérise par des établissements de petite taille et de capacité d'accueil assez limité. Ainsi la capacité d'accueil globale en 2012 représente 2,2 % de la population de la commune. Ce taux est relativement bas au regard de la proximité des sites touristiques.

Chemin pédestre du Peygros traversant la commune et éléments patrimoniaux présents sur le territoire




*Source : OT de Peymeinade*

Le canal de la Siagne



Chapelle au hameau des Jaïsous



Puits sur les coteaux Nord



## L'agriculture : contexte maralpin

*Données source : Portrait agricole des Alpes-Maritimes 2007 de l'Agreste - Recensement général agricole 2010*

L'activité agricole des Alpes-Maritimes s'articule autour de trois productions majeures :

- L'horticulture, qui représente 44% de la richesse agricole du département, à travers notamment la production de fleurs coupées et de feuillage, ainsi que de plants de pépinières.
- Le maraîchage et la production de légumes (22% de la richesse agricole), qui tend à se développer via des circuits courts et de la production de proximité de type AMAP (Association pour le maintien de l'agriculture paysanne)
- Les cultures fruitières (16%) et en particulier l'olivier, secteurs en croissance qui occupent principalement les arrière-pays de Nice, de Grasse et de La Roya.

Ces trois secteurs de production représentent 82 % de la richesse agricole du département. Malgré leur poids économique, ces activités n'occupent qu'une surface restreinte du territoire.

En marge de ces trois activités prépondérantes, l'agriculture des Alpes Maritimes compte également :

- La production de plantes à parfum ; Ce secteur, qui fut jadis la base de l'économie littorale, a vu ses surfaces d'exploitation fortement régresser au cours de ces dernières décennies du fait de la concurrence de pays où la main d'œuvre est moins onéreuse, des difficultés de commercialisation et de la forte pression foncière sur le littoral,
- L'élevage ovin (agneau, brebis, mouton) essentiellement pratiqué dans l'arrière-pays, dont le pastoralisme qui contribue de manière significative à la prévention des risques incendie et avalanche,
- La viticulture, secteur peu significatif et très localisé (AOC[8]« Bellet » - Nice).

## L'agriculture Peymeinadoise

*Source : Recensement agricole de 2000 et données de la chambre de l'agriculture des Alpes Maritimes en 2010*

Les cultures sont à l'origine de la création de Peymeinade qui n'est plus aujourd'hui une commune agricole. Il persiste néanmoins, dans le paysage, au cœur des coteaux Nord, des parcelles complantées d'oliviers attestant de l'oléiculture passée. De manière générale entre les deux derniers recensements agricoles (en 2000 et 2010), on constate un déclin de l'agriculture peymeinadoise. Plus précisément :

- Le nombre de chefs d'exploitations a baissé entre 2000 et 2010, et on constate également un vieillissement de cette population. Le renouvellement de la profession semble être une difficulté.
- En 2010, on ne compte plus de salariés permanents dans les exploitations, ils étaient 4 en 2000. En parallèle, on note que les conjoints aident un peu plus au travail agricole.
- Au niveau des cultures et de l'orientation technico-économique, on constate une baisse de la diversité d'activité des exploitations.
- Peymeinade ne possède pas une identité agricole forte sur un type d'agriculture.

[8] AOC : appellation d'origine contrôlée

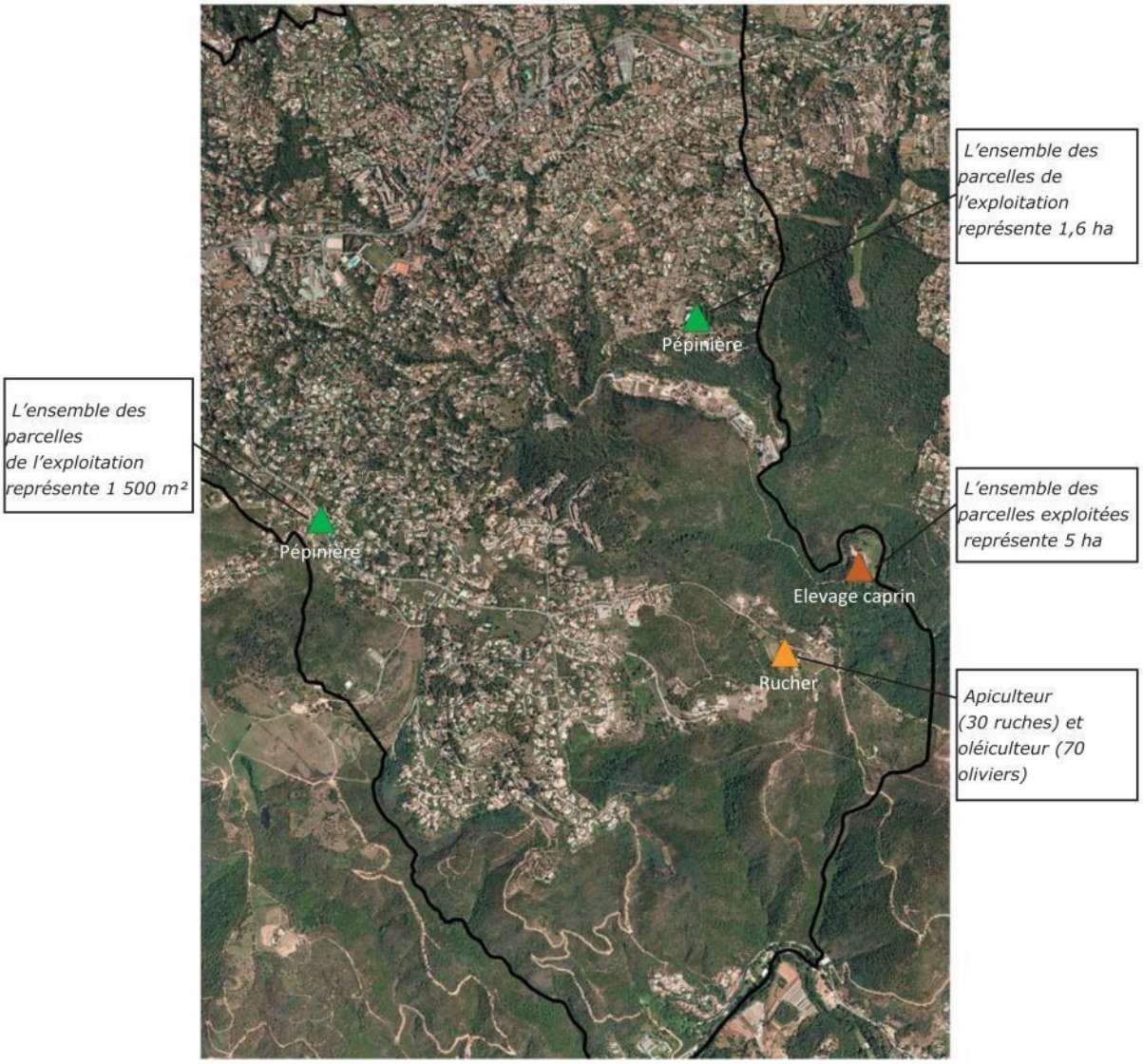
Tableau de synthèse des données issues du recensement général agricole 2010

| | 2010 | 2000 |
|---|---|---|
| **Chefs d'exploitation et coexploitants (en nombre de personnes)** | 5 | 7 |
| **Conjoints non coexploitants actifs sur l'exploitation** | 5 | 4 |
| **Salariés permanents hors famille** | 0 | 4 |
| **Age du chef d'exploitation ou du premier coexploitant** | Entre 49 et 56 ans (années de naissance comprises entre 1967 et 1960). | < 40 ans : 3 exploitants<br>50-60 ans : 4 exploitants |
| **Cultures (hectares)** | Total : 5<br>Détail des cultures non communiqué mais concerne : fourrage et superficie toujours en herbes ; légumes frais, fraises et melons ; fleurs et plantes ornementales. | Total : 20<br>Détail des cultures non communiqué mais concerne : fourrage et superficie toujours en herbes ; pommes de terre et tubercules ; légumes frais, fraises et melons ; fleurs et plantes ornementales ; vignes. |
| **Orientation technico-économique de l'exploitation** | Détail non communiqué mais concerne : maraîchage et horticulture ; ovins et autres herbivores ; polyculture et polyélevage | Détail non communiqué mais concerne : grandes cultures ; maraîchage et horticulture ; fruits et autres cultures permanentes ; ovins et autres herbivores |

En 2011, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes recense 5 agriculteurs sur le territoire peymeinadois dont un pour lequel les terrains exploités se situent à Peymeinade mais le siège d'exploitation se trouve sur une commune voisine. Leurs activités relèvent :

- De l'horticulture et de la production de plantes en pot (3),
- Du maraîchage (fruits et légumes) et de la production de champignons de Paris (1),
- De l'élevage Caprin (viande et lait) (3 membres d'une même famille) et Canin (1).

Localisation géographique des exploitations sur la commune de Peymeinade




*Source : Chambre d'agriculture des Alpes Maritimes*

Enfin, la commune est concernée par trois appellations contrôlées, notamment oléicoles, et par quatre indications géographiques protégées :

- L'AOP[9] « Olive de Nice » - zone côtière
- L'AOC « Pâte d'olive de Nice » - zone côtière
- L'AOP « Huile d'olive de Nice », lié à la production et à la typicité du Cailletier (variété d'olives cultivée dans les Alpes Maritimes, aussi connue sous le nom de « niçoise »)
- L'IGP[10] « Agneau de Sisteron » (aucune exploitation sur le territoire)
- L'IGP « Miel de Provence » (aucune exploitation sur le territoire)
- L'IGP « Alpes Maritimes » (vins blanc, rouge et rosé) (aucune exploitation sur le territoire)
- L'IGP « Méditerranée » (vins blanc, rouge et rosé) (aucune exploitation sur le territoire)

Source : Institut National de l'Origine et de la Qualité ou INAO

L'AOC est une appellation française qui désigne un produit qui tire son authenticité et sa typicité de son origine géographique. Elle est l'expression d'un lien intime entre un produit et son terroir : une zone géographique et un savoir-faire. L'AOP est la transposition au niveau européen de l'AOC française.

À retenir :

- La prédominance du tertiaire dans l'économie locale
- Une concentration des activités sur deux pôles : le centre-ville (notamment le long de l'avenue de Boutiny) et la ZA de Picourenc
- Un tourisme et une agriculture peu présents sur le territoire

[9] AOP : appellation d'origine protégée
[10] IGP : indication géographique protégée

# CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# I. DES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES IDENTITAIRES À REVALORISER

## I.1. Un contexte climatique favorable à l'utilisation des énergies renouvelables

### I.1.1. Un climat spécifique des plaines grassoises

*Source : Etat initial de l'environnement - SCoT Ouest - juin 2010*

Le département des Alpes-Maritimes est soumis dans son ensemble à un climat méditerranéen qui se caractérise par :

- Un fort ensoleillement et des températures élevées,
- Des précipitations peu fréquentes mais parfois ponctuées d'orages violents,
- Des vents souvent forts.

La Côte d'Azur, à l'abri des Alpes, est la région la plus protégée du littoral méditerranéen. Dans les plaines intérieures autour de la commune de Grasse, le climat est moins tempéré et la température estivale est plus élevée que sur la bande littorale. En hiver, elles connaissent quelques gelées.

Ainsi, la commune de Peymeinade et l'ensemble du bassin versant de la Siagne sont soumis à un climat méditerranéen provençal avec des influences ligures (plus humide et plus chaud), qui se caractérise par de fréquentes sècheresses estivales et la possibilité de violentes averses. Les caractéristiques physiques de la région méditerranéenne (entre mer et montagne) associées à la circulation générale des masses atmosphériques sont à l'origine de situations météorologiques spécifiques génératrices de champs pluvieux à très fort potentiel de précipitation.

Ces épisodes pluvieux peuvent provoquer des périodes de crues pour les fleuves côtiers méditerranéens. Ils se manifestent une fois tous les 3 à 5 ans. Ces pluies de courte durée sont rarement supérieures à une journée, souvent associées à des orages et sont abondantes (en moyenne plus de 950mm/an - données Météo France). Les précipitations les plus fortes se produisent en novembre et en mars.

Face aux récents changements climatiques, on observe sur le territoire du pays quelques conséquences plus ou moins visibles telles que l'augmentation des risques d'inondation par des précipitations plus intenses et imprévisibles, la hausse des températures, la multiplication des périodes de sècheresse, de canicule et de pics de pollution, etc.

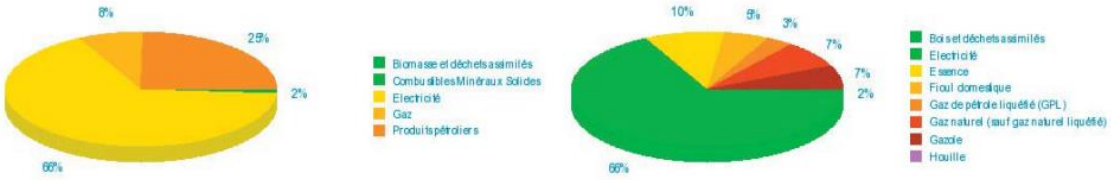
Dans ce contexte, afin de lutter le réchauffement climatique, plusieurs moyens peuvent être déployés en vue de limiter les émissions de gaz à effet de serre (GES) et de favoriser l'utilisation des énergies alternatives et renouvelables.

### I.1.2. Une consommation et des émissions énergétiques exclusivement résidentielles

*Source : Etat initial de l'environnement - SCoT Ouest - juin 2010 et Energ'Air PACA consommation 2004*

La valeur absolue des consommations du territoire de Peymeinade en 2004 se situe à 15 563,16 tep ep/an (tonne équivalent pétrole par an en énergie primaire). Elle représente 2,7% de la valeur pour le territoire du SCoT Ouest. Rapporté au nombre d'habitants, avec 1,9 tep ep/hab.an, la valeur du territoire de Peymeinade représente 1,2 fois la moyenne du SCoT et 2,4 fois la moyenne française. Cette consommation énergétique s'explique notamment par les consommations des secteurs résidentiels et des transports.

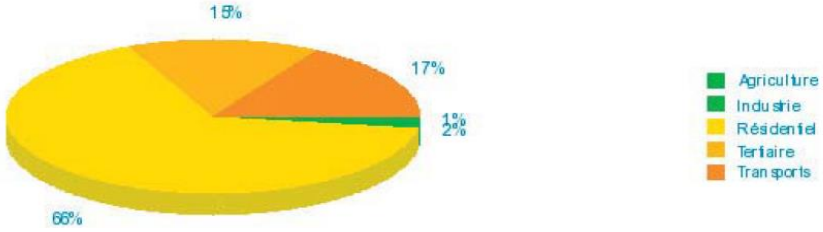
Graphiques représentant la consommation énergétique Peymeinadoise selon les types d'énergies




*Source : Inventaire des consommations PACA - AtMO PACA ORE -2004*

En 2004, la première source de cette consommation est représentée par l'électricité (66 %) suivie de loin par les produits pétroliers (24,9 %).

Graphique représentant la consommation énergétique Peymeinadoise selon les secteurs d'activités




*Source : Inventaire des consommations PACA - AtMO PACA ORE - 2004*

Les secteurs les plus énergivores sont le résidentiel, les transports et le tertiaire. L'agriculture et les industries peymeinadoises sont peu consommatrices d'énergie. Ceci reflète le profil Peymeinadois (résidentiel dominant très dépendant de l'automobile).

**Consommations du secteur résidentiel**

Le secteur résidentiel est le premier poste de consommation énergétique de la commune. 80 % de la consommation est électrique et 9 % correspond à l'utilisation des produits pétroliers (dont 6% pour le fioul domestique).
Dans le cadre des consommations résidentielles électriques, près de 45% des consommations sont à destination du fonctionnement électrique (appareils ménagers et autres - hors climatiseur), 36,3% sont destinées au chauffage et 11,3% à la production d'eau chaude.

**Consommations des transports**

Le secteur des transports est le second poste de consommation énergétique de Peymeinade. L'énergie utilisée est exclusivement issue des produits pétroliers. Les véhicules sont alimentés à 58,6% en essence et à 41,1% en gasoil. Cette consommation est due à la forte utilisation des véhicules personnels en raison de la faible fréquence et desserte des transports en commun sur la commune.
Près de 74% de la consommation des transports sont représentés par les véhicules personnels. Depuis 2010, 28% des véhicules de services de la commune utilisent le gaz naturel (GNV) dont une station est implantée sur le territoire. Ce site intercommunal est une station de compression de gaz naturel (9m$^3$) mise à disposition des véhicules municipaux des communes de la CAPG ainsi que des véhicules de la Régie des Eaux du Canal Belletrud.

**Consommations du secteur tertiaire**

Le secteur tertiaire est le troisième poste consommateur d'énergie de la commune. 69,4% de la consommation de ce secteur sont représentés par l'utilisation de l'électricité. Cette énergie est principalement destinée au fonctionnement des locaux (chauffage, production d'eau chaude, climatisation et éclairage).

**Emission de gaz à effet de serre (GES)**

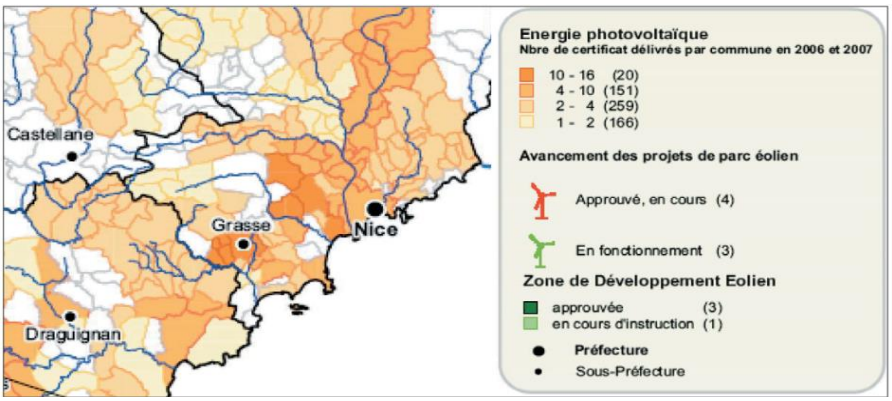
La consommation d'énergie induit notamment et dans certains cas une production de gaz à effet de serre.
Le poste le plus gros émetteur de GES est le secteur des transports. L'utilisation de produits pétroliers rejette près de 47% des GES de la commune en 2004.
Le second poste émetteur est celui du secteur résidentiel. Les consommations d'électricité et de gaz induisent des rejets de CO2 (émissions grises) lors de la production et du transport de la matière. D'autre part, l'acheminement, le traitement et la revalorisation des déchets ménagers sont à l'origine des émissions de protoxyde d'azote (N2O), de méthane (CH4) et de dioxyde de carbone (CO2) sur la commune.

### I.1.3. Le potentiel communal pour une utilisation des énergies renouvelables

**Energie solaire**

La situation et le climat de la commune de Peymeinade lui confèrent un important potentiel à l'exploitation du soleil et de l'ensoleillement. Dans ce cadre, la commune dispose d'un nombre important, vis-à-vis du département, de certificats délivrés en 2006 et 2007 pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

Développement des énergies renouvelables - Région PACA




*Source : Approche Environnementale de l'Urbanisme - Diagnostic - Aubaine - 2010*

La commune recense, depuis 2007, 128 dépôts de dossiers pour l'installation de panneaux solaires dont 125 ont été accordés. Nous pouvons considérer que près de 125 logements sont équipés, soit près de 3% du parc de logements.

À retenir :

- Un climat méditerranéen ensoleillé spécifique aux plaines grassoises qui est ponctué de forts épisodes pluvieux
- Une consommation énergétique communale principalement représentée par les consommations des résidences
- Une utilisation accrue de l'automobile représente sur la commune la première cause d'émission de gaz à effet de serre
- Un potentiel communal (le climat notamment) émerge pour une utilisation d'énergies renouvelables

# I.2. Une géomorphologie remarquable

## I.2.1. La morphologie contrastée du territoire

La commune est constituée, au centre et au Nord, d'une cuvette dissymétrique, centrée sur le vallon de la Frayère dont l'orientation est Est-Ouest. Cette cuvette culmine au Nord de la côte à plus de 300 mètres. Au Sud, elle est constituée de plusieurs collines arrondies : le Peyloubier (242,6 m) et le Candéou (308,6 m). L'altitude maximale de la commune est de 320m en limite Nord-Est, en direction de Cabris. L'altitude minimale correspond au lit de la Siagne soit une altitude de 20m.

Elle se compose également au Sud de massifs de gneiss faisant suite aux « mamelons » et descendant en pente très variable jusqu'au niveau de la Siagne (environ 20 m d'altimétrie). Ce massif boisé est entaillé parfois très profondément par des thalwegs d'orientation Nord-Sud qui prennent naissance entre les « mamelons » ou sur leurs flancs.

## I.2.2. Un contexte géologique complexe

*Source : Etudes géologiques et géotechniques, BRGM, 1977*

La composition géologique de la commune de Peymeinade se compose de trois types de formation :

Les terrains quaternaires sont constitués de :

- Eboulis : ils s'étendent en placages le long des falaises et forts reliefs jurassiques et recouvrent la partie Nord de la commune. Ils s'étalent jusque sur le Trias supérieur (t3), le Keuper, et même sur le Muschelkalk supérieur (t2c). Ces éboulis sont formés d'éléments calcaires ou calcaro-dolomitiques provenant des barres jurassiques, calcaires ou dolomitiques sus-jacentes. Ces éléments sont des débris très fins, parfois bien agglomérés et consolidés aux blocs de plusieurs mètres cubes. L'ensemble est peu argileux. La base des éboulis présente quelques venues d'eau qui peuvent correspondre au drainage du karst jurassique qui les surmonte.

- Alluvions récentes et colluvions : les alluvions sont localisées dans la vallée de la Siagne, sur les rares replats de cette vallée encaissée dans la série des gneiss du Tanneron. Ils sont formés de galets en provenance des calcaires, des dolomies et des gneiss.

  Les éléments sont des sables siliceux et micas. Il peut être observé entre les Thermes et Saint-Marc, de part et d'autre de la RD2562, un placage de colluvions argileux avec blocs de calcaires constitué par des éléments triasiques.

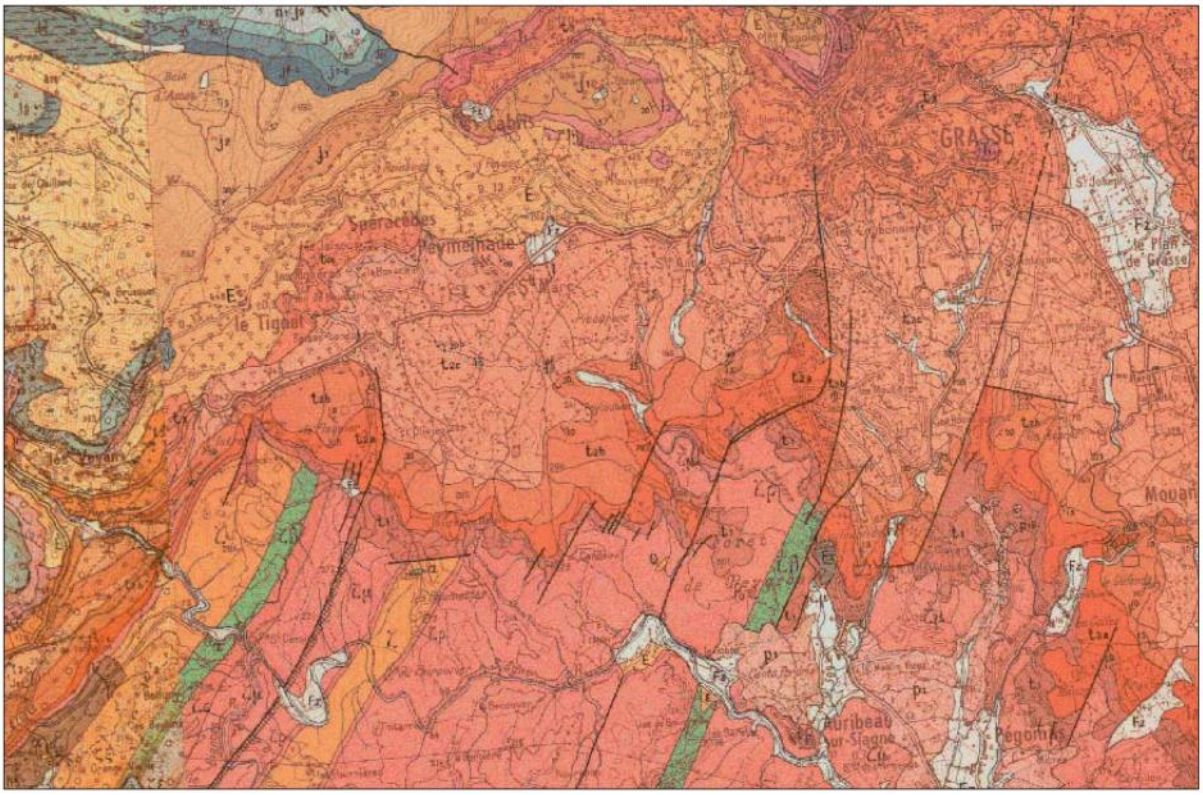
Les terrains secondaires et sédimentaires sont constitués de Trias (t) composé de :

- Keuper (t3) formé par des dolomies blanches et surtout par des argiles gris-verdâtres. La stratigraphie est peu visible et les affleurements sont rares. Cette formation couvre une zone très réduite du territoire Peymeinadois qui se limite à la limite Nord entre les Jaïsous et les Pradons.
- Muschelkalk supérieur (t2c) est représenté par des dolomies blanches et par de grossières brèches calcaires bien visibles au bord de la RD2562 et le long du Canal de la Siagne à Faisse Longue sur la limite des communes de Peymeinade et du Tignet. Dans cette brèche avec passées cargneulisées, les pendages sont peu nets. Cette formation est très étendue sur la commune. Elle est uniformément recouverte d'un sol brun avec cailloutis calcaires ou calcaréo-dolomitiques. Le relief général est assez mou.
- Muschelkalk calcaire (t2b) est formé de barres calcaires gris foncé, affleurant en plusieurs endroits en perçant à travers un faible recouvrement peu argileux. Le sommet de cet étage passe au t2c par dolomitisation. Cette formation s'étend sur toute la largeur Est-Ouest du territoire de la commune par le Sud du Serve, sa limite Nord passe ensuite par l'unité de retraite, contourne le sommet du Peyloubier et contourne le vallon de l'usine de traitement des ordures au Sud du Picourenc. Les barres calcaires affleurent largement dans ce vallon.

- Muschelkalk inférieur dolomitique (t2a) est constitué par des dolomies grises cargneulisées avec passées de calcite secondaire. Ces dolomies alternent avec des bancs marneux gris-verdâtre. L'ensemble présente un aspect chaotique et broyé. La formation est accolée au Sud du t2b sur une largeur de 50 à 300 m. Sa couverture est donc faiblement représentée sur l'ensemble de la commune qu'elle traverse d'Est en Ouest.
- Trias inférieur, grès bigarrés (t1) est constitué par des grès grossiers à très grossiers, de teinte générale rose à rougeâtre, avec des intercalations de pélites vertes et de nombreux galets de quartz et de rhyolite. Cette formation se rencontre sur toute la largeur de la commune au contact de la série métamorphique des gneiss du Tanneron. Elle constitue la base des formations sédimentaires. La surface couverte par ces grès est peu importante.

Les roches métamorphiques sont constituées de Gneiss leptynitiques (ξp). Ces gneiss sont roses à gris foncé, se débitant en petit blocs et présentant, le plus souvent, une linéation bien marquée, ressemblant parfois à des rhyolites qui semblent être d'origine volcanique. Cette formation couvre le triangle Sud de la commune, entre les Saouves, le Candéou et la ferme de L'Apier. Les roches de cette formation se composent de roches dures, siliceuses et de textures assez diverses. On y observe de petites passées pyriteuses, quelques passées de pegmatite et quartz. Le recouvrement provenant de l'altération de ces roches est peu argileux.

Extrait de la carte géologique sur le secteur (Peymeinade et ses alentours)




- Eboulis
- Alluvions récentes des fonds de vallées
- Argiles plaisanciennes
- Brèche de Valbonne
- Berriasien-Portlandien Calcaires marmoréens
- Kimméridgien Dolomies grises et calcaire sublithographique
- Keuper Marnes lie de vin Dolomies blanches, marnes, argiles
- Muschelkalk supérieur dolomitique
- Muschelkalk calcaire
- Muschelkalk inférieur dolomitique
- Trias inférieur Grès bigarré
- Gneiss supérieurs du Tanneron
- Séquanien-Rauracien calcaires
- Argovien-Oxfordien-Callovien Calcaires
- Bathonien Calcaires gris ou jaunes
- Bajocien Calcaires gris clair ou roux à silex
- Hettangien Dolomies gris cendré
- Rhétien Calcaires et marnes vertes
- Gneiss noirs du Tanneron
- Gneiss leptynitiques
- Gneiss de base du Tanneron
- Migmatites de Saint-Tropez

*Source : BRGM*

À retenir :

- Une commune bénéficiant d'un paysage de qualité marqué par ses coteaux, vallons et collines arrondies
- Une géologie commune au bassin grassois

# I.3. Une trame bleue présente mais peu visible

## I.3.1. Un réseau hydrographique composé de la Siagne, de la Frayère et de ses affluents

*Source : Syndicat Intercommunal de la Siagne et de ses Affluents*

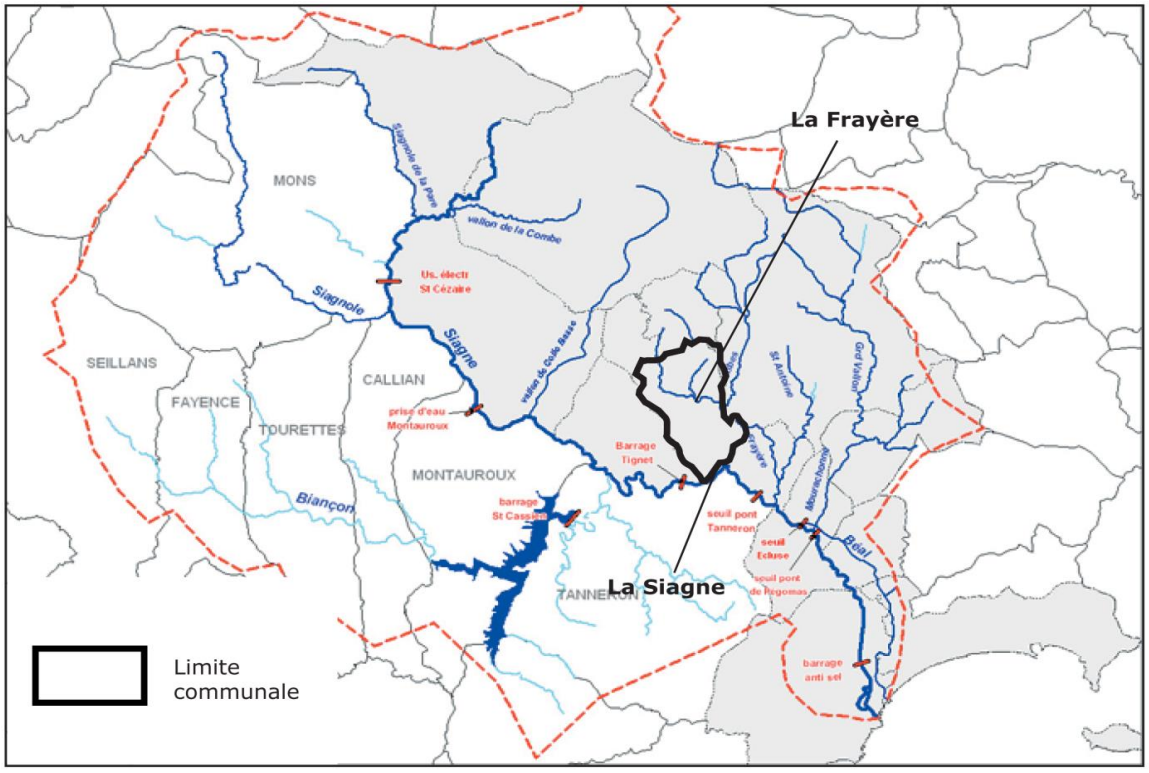
Le haut bassin versant de la Siagne présente un réseau hydrographique ramifié (ainsi que l'ensemble des affluents avals). Le réseau hydrographique Peymeinadois possède des caractéristiques similaires au réseau hydrographique du haut bassin versant de la Siagne.
La Siagne, important cours d'eau du département, matérialise la limite du côté Sud de la commune sur 1 km. Elle est enrichie par plusieurs ruisseaux affluents, dont le principal coupe par un travers Ouest-Est le territoire : le vallon de la Frayère. Ce dernier forme la limite Est sur 1,5 km, limite prolongée de 700 m Nord-Sud par un petit affluent issu de Picourenc.
Les quelques ruisseaux issus des coteaux Nord sont tous affluents du vallon de la Frayère :

- Le premier descend de Peyasq à Bléjarde et St Marc,
- Un second des Jaïsous à la Ravanelle rejoint le ruisseau issu de la Cardelle à l'Ouest du collège, constituant le haut du vallon.

Le ruisseau au Nord des Saouves s'écoule en direction du Sud. Il forme la limite Sud-Ouest de la commune sur 1,5 km, jusqu'à la Siagne.

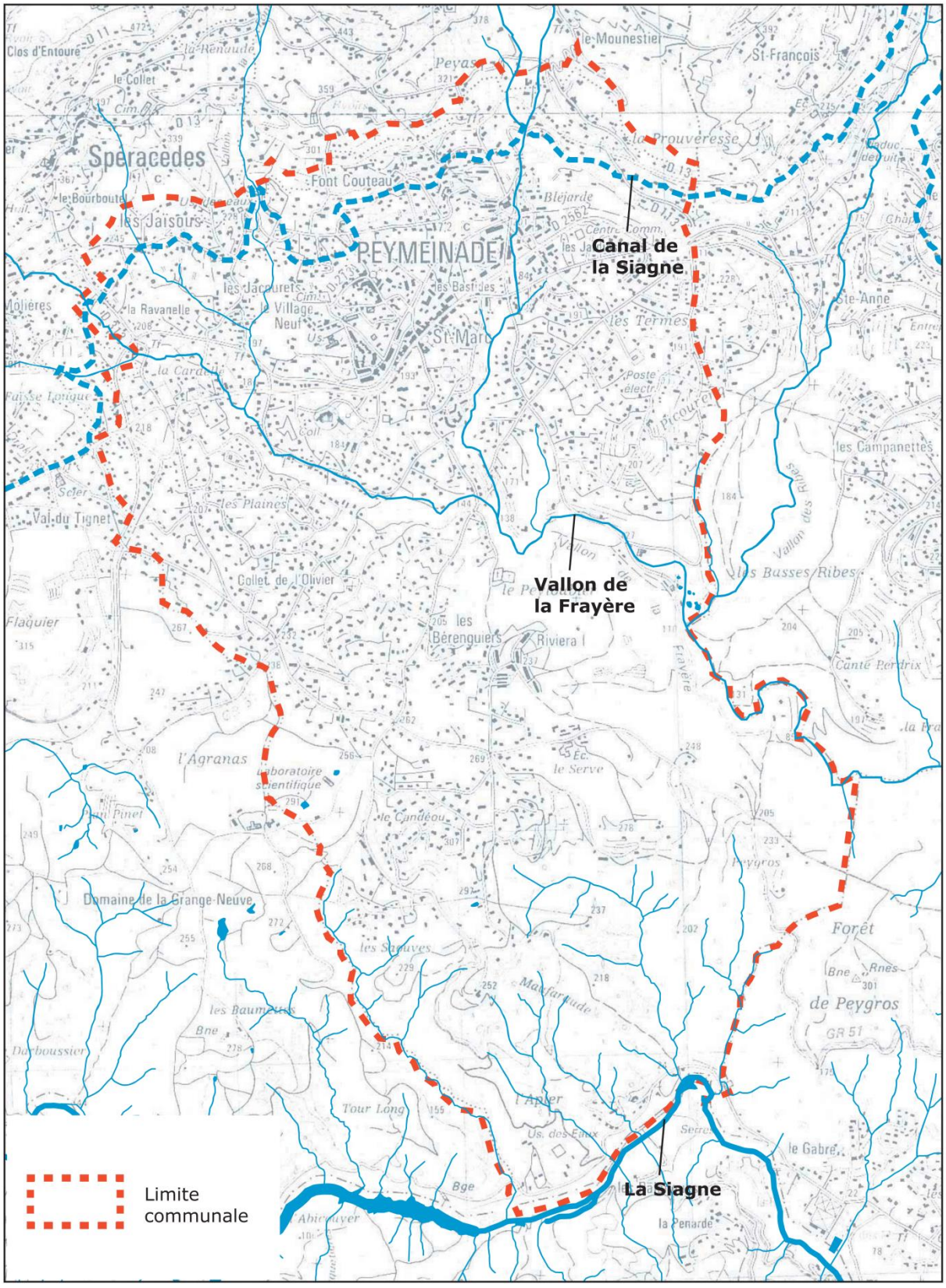
La Siagne présente un étiage estival naturel peu sévère du fait de l'importance des apports d'eau souterraine du système karstique. La surface étendue de l'impluvium et la puissance du système karstique font de la Siagne un réservoir aquifère important, dont la température de l'eau est à peu près constante tout au long de l'année (12°c).

Carte du bassin versant de la Siagne




*Source : SISA - 2005*

Carte du réseau hydrographique de la commune de Peymeinade




*Source : IGN - 1/25 000°*

Le régime de la Siagne sur Peymeinade et la richesse écologique sont à rapprocher de ceux du bassin versant de cette même rivière sur la commune de Pégomas. Le débit varie de moins de 2 à plus de 14m3/s en moyenne et un débit maximal à plus de 382m3/s.

La Siagne présente un régime hydraulique très particulier du fait des prélèvements opérés pour les aménagements hydroélectriques et l'alimentation en eau potable.

La Haute Siagne contraste avec sa partie basse qui présente une qualité de l'eau beaucoup moins bonne à partir d'Auribeau-sur-Siagne, et notamment ses affluents tels que la Frayère (les teneurs en métaux lourds, nitrite, ammonium phosphates etc., affectent les eaux en aval).

La Siagne et ses affluents ont un régime de crues conditionné par la violence des orages. Le contexte méditerranéen et la situation de contrefort sont autant de conditions favorables à des précipitations fortes et localisées. La propagation des crues est favorisée par l'encaissement de la vallée. C'est à son débouché en basse vallée que les inondations sont redoutables affectant les vallons secs de la Frayère et de la Mourachonne). Néanmoins, la commune de Peymeinade n'est peu voire pas concernée par le risque de crue de la Siagne.

Celles-ci dépendent de quatre paramètres fondamentaux :

- Pluies de longue ou de courte durée mais intenses
- Nature géologique du terrain
- Contournement par débordements latéraux
- Prélèvements et rejets

Deux crues historiques récentes (dont la genèse a été différente) ont incité la création d'une structure compétente pour la prévention des risques et l'aménagement du fleuve, le SISA (Syndicat Intercommunal de la Siagne et de ses Affluents) : celle du 26 juin 1994 (pluies courtes et très intenses) et celle du 10 janvier 1996 (pluies intenses et de longue durée).

À retenir :

- Un réseau hydrographique marqué par deux cours d'eau principaux : La Siagne (en limite Sud) et son affluent, la Frayère qui traverse le territoire du Nord-Ouest au Sud-Est
- Des affluents alimentant La Frayère qui prennent leur source dans les communes de Spéracèdes, Cabris et Le Tignet

# II. UN URBANISME CONSOMMATEUR D'ESPACE EN RECHERCHE D'ORGANISATION ET D'IDENTITÉ

## II.1. Une urbanisation récente

### II.1.1. Peymeinade : issue d'une volonté d'indépendance

**Explication étymologique**

Peymeinade est l'association de deux mots : « pey » et « meinade ». Le nom Peymeinade et la topographie du site sont liés. Ainsi le mot « pey », dérivé du latin podium signifie hauteur ou colline. On peut remarquer d'ailleurs que plusieurs éminences aux alentours de Peymeinade ont un nom qui commence par « pey » (Peygros, Peyloubier,). Le mot « meinade », issu du provençal « meinada » ou « meinado » et du latin minor, signifie jeune enfant. Ainsi pey-meinade peut signifier petite colline.

Peymeinade est une commune récente. Elle constituait, à l'origine, un hameau de la seigneurie de Cabris. Bien que le désir d'indépendance vis-à-vis de Cabris s'est affirmé à partir de 1846, le hameau ne devint indépendant qu'en 1868. Ainsi, l'histoire de la commune correspond en grande partie à l'histoire de la seigneurie de Cabris.

**La préhistoire et l'antiquité, période des moines cultivateurs**

Peu de documents témoignent de l'occupation du territoire de Peymeinade au cours des périodes préhistoriques. Cependant, au lieudit du Mosteiret, non loin de Cabris, de nombreuses traces de murs indiquent l'existence de fortifications protohistoriques.

Par ailleurs, des fouilles archéologiques ont permis de découvrir des traces d'occupation principalement romaine aux lieudits La Grangeneuve, Les Termes, Saint-Marc, ainsi qu'au Candéou où les vestiges d'une huilerie sont présents. Ces traces correspondent à l'occupation des moines de Lérins venus sur le continent pour ravitailler l'abbaye de Saint-Honorat et évangéliser les habitants de la côte cannoise. Pour ce faire, ces moines remontèrent le cours de la Siagne et fondèrent des établissements agricoles dans la région. C'est notamment le cas de la Grangeneuve, ancien prieuré servant de grenier aux moines et de la « Prouveyresse », nom illustrant bien le rôle de « pourvoyeur » que remplissait cette autre exploitation.

**Le Moyen Age**

Le territoire est encore peu habité mais la féodalité commence à y prendre ses marques. En effet, au Mostayret (issu de monastère) aujourd'hui nommé Mounestier, les traces d'un édifice religieux, restes du Castrum de Saint-Pontoise, ont été révélées. Cet édifice du XIe siècle, construit par les moines, a été remanié au cours du 13e siècle. Quelques maisons sont ensuite venues l'entourer.

À partir du 12e siècle, à l'aval de Cabris, à « Peymeinade », l'ancienne huilerie romaine du Candéou était réutilisée pour la fabrication de la chaux. Les chaufourniers y construisirent des cabanes de pierres sèches à proximité des deux grands fours à l'aide de matériaux trouvés sur place.

À la fin du 13e siècle, un axe de communication, nommé Grand Chemin Royal ou chemin de grand parcours, reliait Nice à la Provence Occidentale via Grasse et Draguignan, passant probablement près de la colline où se trouve actuellement le vieux village de Peymeinade. Ce chemin servait au transport des épices venues de Nice, de l'artisanat grassois, du corail de Cannes et des courriers pontificaux.

Jusqu'au 15e siècle, le pays est considéré comme inhabité, c'est-à-dire dépourvu de vie organisée.

Afin de repeupler le pays, Balthazar de Grasse, seigneur de Cabris, de Mostayret et du Tignet, fait venir des familles de la région (de Menton, de Sainte Agnès, de l'Olmée) grâce à un « acte d'habitation » passé en 1496. Cet acte est un contrat passé entre les seigneurs ou l'Abbaye de Lérins et des chefs de familles.

Ces accords permettront ainsi à 52 familles de s'installer sur le terroir et de cultiver les terres mises à disposition par les seigneurs, situées entre les routes actuelles de Grasse-Draguignan et Saint Cézaire-Cabris.

**L'occupation du territoire au 17e siècle**

De la fin du 15e siècle jusqu'au milieu du 16e siècle, le nombre d'habitants à Cabris décroît, conséquence de la difficulté d'implantation des « colons ». Toutefois, le siècle suivant connaît une augmentation progressive de sa population, accroissement qui nécessite la construction d'une nouvelle église pour remplacer l'ancienne étant devenue trop petite.

C'est au cours du 17e siècle que le nom de Peymeinade apparaît pour la première fois sur le cadastre. À cette époque, les quartiers de la Moulière, le camp de Mège, la Ravanelle et la « Prouveiresse », constituaient des lieux de cultures (figues, chanvres, vignes, choux, blé, jardins, etc.) situés sur les coteaux de Cabris. L'élevage tenait également une grande place dans l'économie locale. Ainsi en période hivernale, après les récoltes, le bétail pâturait sur ces mêmes terres puis descendait plus au Sud, au-delà du grand chemin vers les terres gastes (pâtures) et la forêt (les Maures).

Afin de pratiquer ces activités agricoles, les habitants occupent tout le terroir de Cabris. Ainsi en 1629, une grande partie du territoire cabrienc est cultivée, les anciennes terres gastes comme Montfaraude, Peyloubier sont réutilisées pour le bétail, si bien qu'à la Grangeneuve, une bergerie voûtée, caractéristique des bergeries seigneuriales est édifiée. On trouve essaimés sur le territoire des jardins, quelques cabanons, des granges et des vignes.

À partir de 1686, les textes indiquent de façon plus détaillée l'occupation du sol. Les terres mises en culture continuent à s'étendre au-delà du Grand Chemin. À partir de 1701 toutes les terres au Nord du Grand Chemin sont occupées et les premières maisons apparaissent sur le site de Peymeinade. Cette même année, Peymeinade est identifiée comme hameau sur le cadastre.

**Le 18e siècle, période de migration vers « l'aval »**

Les sols du terroir de Cabris sont de plus en plus occupés et cultivés, la population croît de manière régulière jusqu'à doubler à la fin du 17e siècle.

Les habitants qui jusque-là travaillaient dans les champs pendant la journée et « remontaient » dormir à Cabris, commencent peu à peu à s'installer dans « l'aval ». Plusieurs facteurs semblent avoir poussé une partie de la population à quitter le site de Cabris :

- La pacification du territoire,
- La topographie difficile pour atteindre Cabris,
- L'approvisionnement en eau et la présence de sources dans « l'aval ».
- Les travaux agricoles facilités par le fait de rester sur place. Ainsi les « batimans », principalement utilisés comme remises d'outils ou abris pour les animaux et les récoltes ont peu à peu été transformés en réelles habitations.

En 1722, la population de « l'aval » est devenue suffisamment nombreuse pour que les habitants de Peymeinade écrivent à l'évêque pour lui demander d'établir un prêtre au « hameau de Peymeinade ». Le vicaire accepte d'y créer une paroisse en 1724. En 1729, cette paroisse compte quelques 320 communiants correspondant à une cinquantaine de maisons existantes dans « l'aval ».

Durant le 18e siècle, le hameau de Peymeinade va progressivement s'agrandir et des maisons se construisent sur le site. On peut voir sur certains frontons la date de leur construction (1724 pour la maison presbytérale, 1746 pour l'église). Le peuplement s'accélère et en 1765 on compte 1 386 habitants et 366 maisons sur tout le terroir de Cabris. Une trentaine d'années plus tard, sous la Révolution, les habitants de Peymeinade feront une première tentative pour se séparer de Cabris.

**La naissance des édifices religieux à cette époque**

En 1724, le chapitre de Grasse constate qu'aucun lieu de culte n'existe dans le hameau de Peymeinade et une chapelle de secours est érigée sur le site du vieux village. Cette chapelle devient rapidement trop petite face à la forte croissance démographique du hameau. Elle est alors l'élément de base de la construction de l'église dont elle est devenue la sacristie. La construction de l'église débute en 1743. Celle-ci prend Saint-Roch pour saint patron. L'église est réputée terminée au milieu du 18e siècle (1753) et est réellement achevée qu'après la construction d'un escalier d'accès au clocher en 1778.

Entre 1753 et 1779, la chapelle Saint-Marc, saint protecteur des premières floraisons, des cultures et de la sériciculture, est érigée sur l'avenue de Boutiny au carrefour de la route menant à Cabris et à l'église paroissiale Saint-Roch. Toutefois, celle-ci semble avoir été détruite n'apparaissant sur aucun document au 19e siècle puis reconstruite dans les années 1890 lors de la construction du chemin de fer.

Eglise Saint-Roch



Chapelle Saint-Marc



La chapelle Sainte Réparate est construite au hameau des Jaïsous entre la fin du 18e et le début du 19e siècle.

Chapelle Sainte Réparate - hameau des Jaïsous



## Les tentatives de Peymeinade d'indépendance aux 18e et 19e siècles

Les habitants du hameau de Peymeinade font le 17 novembre 1790 une première tentative, qui n'aboutira pas. Outre cette tentative d'indépendance, aucun évènement marquant n'est signalé durant la Révolution Française.
En 1826, une deuxième demande de séparation est établie par plusieurs hameaux de Cabris qui sollicitent leur érection en communes indépendantes, notamment les hameaux de Peymeinade, Jaïsous, Prouveresse, Lazes et L'Apier. La demande sera rejetée en 1830.
En 1866, les habitants de Peymeinade renouvellent dans un mémoire adressé au Conseil Général du Var, leur demande de séparation de Cabris.
En cette deuxième moitié du 19e siècle, Peymeinade est un territoire cultivé. Dans le quartier Saint-Marc des activités se sont implantées telles que cafés, cabarets, commerces. Le hameau compte 545 habitants en 1866, une paroisse, une chapelle au hameau des Jaïsous (chapelle Sainte-Réparate construite à la fin du 19e siècle) et une école mixte. Toutefois, le problème de l'attribution ou de la séparation de la forêt des Maures se pose toujours. Mais Cabris, ayant besoin d'argent, acceptera in fine le projet de partage des biens, notamment des terres gastes et des forêts.
Le Canal de la Siagne est le produit du soutien de Napoléon III au développement de la région et à l'alimentation en eau de la ville de Cannes, pour ses projets de parcs et de jardins. La construction de celui-ci débute en 1864 et s'achève le 16 août 1868. Il est reconnu d'utilité publique. Toutefois l'ensemble de la distribution est repensé à l'échelle du bassin de la Siagne. Le tracé du nouveau canal suit d'abord La Siagne en passant au-dessous des villages de Saint Cézaire, le Tignet, Cabris, des hameaux de Spéracèdes et de Peymeinade.

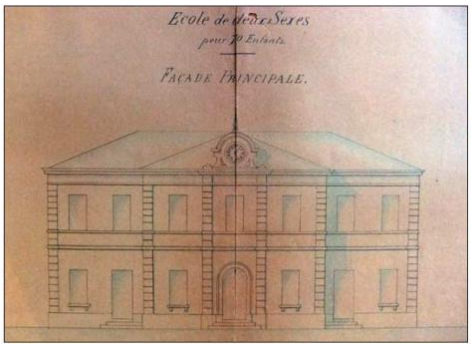
## La nouvelle commune de Peymeinade après le 19 juin 1868

En 1868, Cabris accepte le projet de partage des biens communaux. Le 19 juin de cette même année, Peymeinade obtient le droit de se séparer de Cabris et de devenir une commune indépendante. Le conseil municipal du 23 août officialise l'orthographe du nom de la commune « Peymeinade ».

## L'évolution de la nouvelle commune

En 1872, la forêt des Maures est vendue et la somme issue de cette cession est partagée entre les communes de Cabris et de Peymeinade. Avec cet argent, la commune de Peymeinade jusqu'ici privée de fontaines publiques et n'ayant pas de droits d'usage sur les sources proches, va acheter quatre concessions d'eau aux administrateurs du Canal de la Siagne afin d'en utiliser l'eau.
Un projet de construction de trois fontaines est voté en 1873, mais seuls les fontaines et lavoirs du vieux village et des Jaïsous seront réalisés en 1875 et 1876.
La commune connaît en 1879 des changements profonds, notamment par la décision de Jules Ferry nouveau ministre de l'Instruction publique, de la gratuité, de la laïcité des écoles devenues obligatoires. Ainsi, la priorité pour la commune devient la construction d'une école qui sera ouverte en 1884. Elle prévoit ainsi l'édification d'une école mixte qui accueillerait également la mairie. La commune se porte acquéreur du terrain de sieur Icard Jacques, le long du chemin qui conduit au village. En 1884, lors de la construction de la fontaine de Saint Marc, une déviation des conduites amenant l'eau du canal de la Siagne est prévue pour alimenter une fontaine construite dans la cour de l'école.

Elévation de la façade Ouest de l'école – 1884



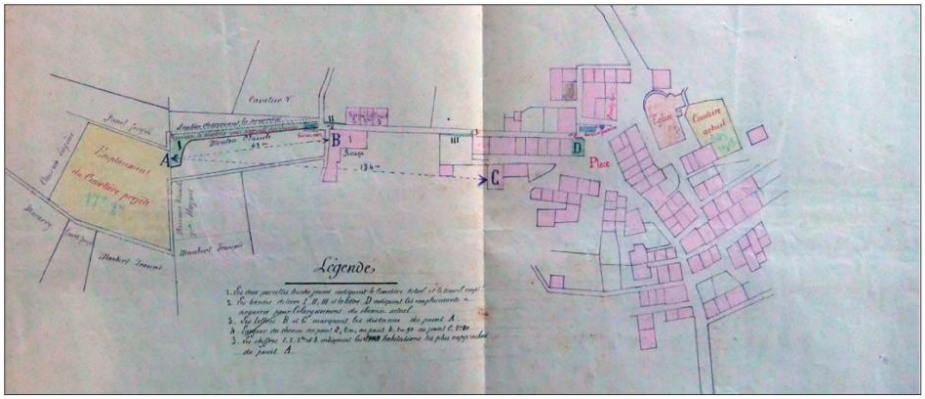

Façade Ouest actuelle



*Source : Archives départementales des Alpes Maritimes*

En avril 1889, le Conseil Général entreprend la construction d'une route entre la départementale D9 et le quartier du Content vers Saint-Cézaire. Cette route correspond à la route départementale 113 actuelle, partant du rond-point de la Liberté à Peymeinade et passant par Spéracèdes et le vieux Tignet.
La construction d'un chemin de fer était depuis le milieu du 19e siècle dans les projets de développement de la région. Le conseil municipal de Peymeinade a demandé, en 1879, la construction d'une gare dans le village, puisque le chemin de fer devait passer au quartier Saint-Marc. Le 6 mars 1888, un arrêté préfectoral désigne les territoires des communes de Peymeinade et Cabris sur lesquels les travaux de chemin de fer de Draguignan à Grasse doivent être exécutés. Près de Peymeinade, deux viaducs sont à construire, l'un sur la Siagne et l'autre pour franchir la Frayère sur la commune de Grasse. En 1890, la ligne est inaugurée.

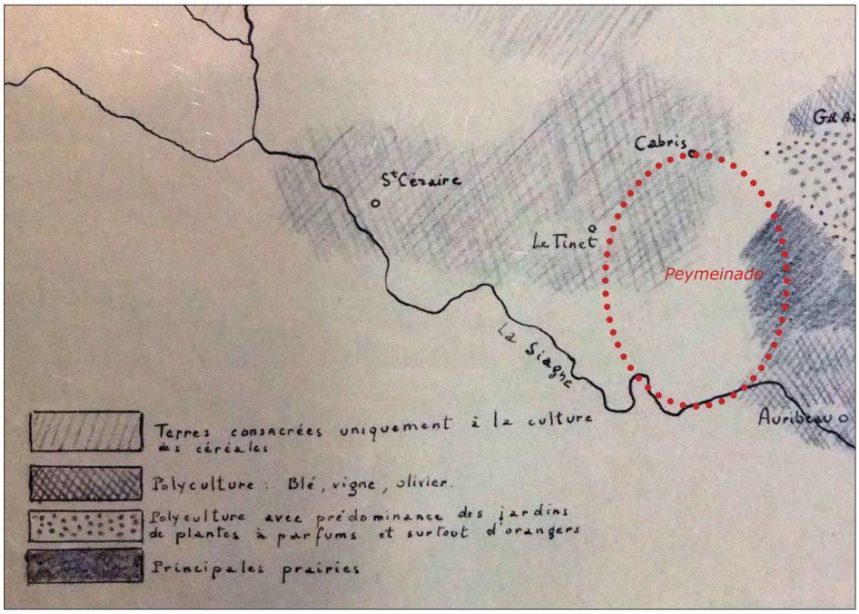
Plan de situation du projet du cimetière près du vieux village - 1899




*Source : Archives départementales des Alpes Maritimes*

La nouvelle commune de Peymeinade s'équipe d'un cimetière et crée un nouvel accès au Nord du quartier du Clos en 1899.
À la fin du 19e siècle, le terroir de Peymeinade est composé de labours, prairies et pâturages, bois, oliviers et vignes, terres à poteries. Les produits du sol sont les olives, raisins, blés, avoines, fruits, fromages, légumes, herbes potagères, mûriers et chêne-liège. Les commerces et les industries sont les huiles, tourteaux, vins, bois de menuiserie, poteries, briques et tuiles, écorces de chêne-liège, boulangeries, débit de tabac, auberge, etc. La région de Peymeinade est donc profondément rurale.

Etat de l'agriculture dans l'arrondissement de Grasse au début du XXe siècle




*Source : Archives départementales des Alpes Maritimes*

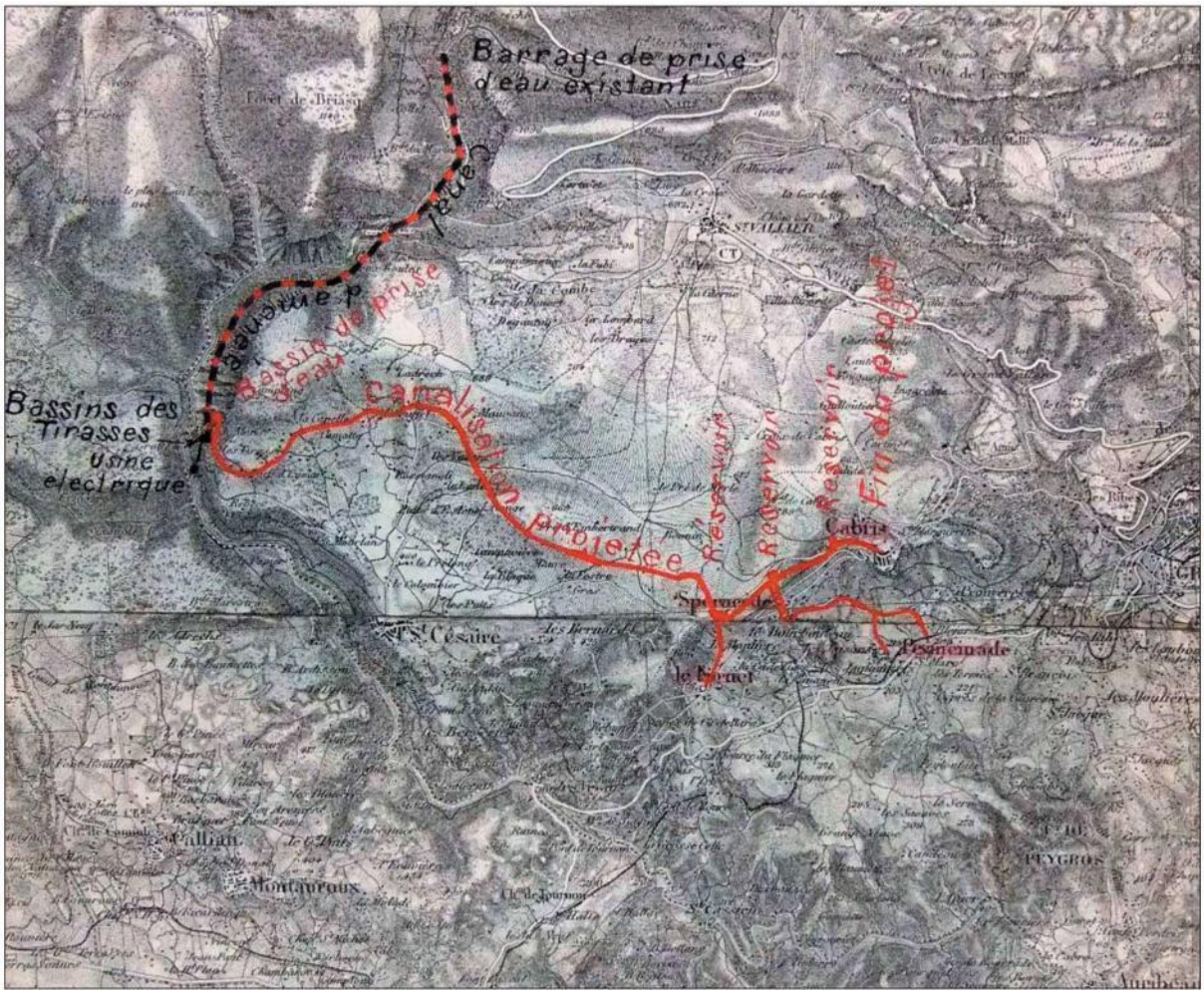
**Peymeinade au cours de la première moitié du 20e siècle**

En 1905, la commune signe une convention avec la société « Energie électrique du littoral méditerranéen » pour se brancher sur la ligne électrique à haute tension de la Siagne à Grasse, amener l'éclairage électrique dans la commune et fournir les industries de la région. Mais la Première Guerre Mondiale ralentit toutes les activités. Comme de nombreux villages français, Peymeinade déplore la mort au combat de nombreux jeunes soldats. La commune honore tous ces morts en baptisant de leur nom les rues du vieux village et elle fait construire en 1922 un monument commémoratif.

Bien que cette période soit nettement marquée par le caractère rural du pays, les conditions de circulation s'améliorent. En 1926, le préfet propose à tous les villages de goudronner les chemins et les routes qui les traversent.

En 1931, grâce à la persévérance et à la ténacité du docteur Belletrud, maire de Cabris, l'eau courante arrive à Peymeinade. En effet, à l'origine, le canal de la Siagne a été construit uniquement afin d'alimenter en eau la ville de Cannes. Les autres communes de l'arrondissement n'ont pas suffisamment d'eau pour irriguer leurs cultures et alimenter leur village, hormis quelques fontaines. Le projet d'acheminement d'eau depuis les sources de la Pare via un nouveau canal est approuvé en 1928. Les travaux débutent en mars 1929 et l'eau arrive à Cabris en 1931.

Avant-projet adductions d'eau potable – Cabris, Spéracèdes, Le Tignet et Peymeinade (1912)




*Source : Archives départementales des Alpes Maritimes*

Le village de Peymeinade, ayant déjà accès au réseau électrique, en 1932 commence l'électrification des bâtis dans les écarts.

En 1937, l'école de Peymeinade se trouve reliée au réseau d'eau potable de la commune.

Le 21 avril 1939, le Conseil Général décide la construction d'un chemin vicinal ordinaire pour désenclaver le hameau des Jacourets. Le chemin projeté constitue une bretelle du chemin des Jaïsous classé dans la grande vicinalité. Les travaux sont effectués en 1950 par l'ouverture du chemin vicinal n°6 dit « des Jaïsous et des Jacourets ».
Au cours de la Seconde Guerre Mondiale peu d'évènements ont marqué le village. En 1944, à la fin de la guerre, dans la région, les deux viaducs sont détruits et n'ont jamais été reconstruits.

En juillet 1946, la commune vote le désenclavement du quartier de la Prouveresse vis-à-vis de sa proximité avec la commune de Grasse et l'attractivité qu'elle suscite.

**Le fort développement de la commune durant la seconde moitié du 20e siècle**

À partir de 1954, la commune va connaître une forte croissance démographique. La population passe de 818 habitants en 1954 à 4479 habitants en 1983 et 7844 en 2008. En 1956, le maire et le conseil municipal considèrent qu'ils sont face à des difficultés techniques qui dépassent leurs compétences, notamment en matière d'urbanisme. Ils font ainsi appel à un architecte afin d'étudier un plan d'aménagement de la commune. Rapidement, les zones agricoles laissent place aux zones urbaines. Il était fréquent de trouver sur les terrains constructibles des traces des anciennes activités (vignes, plantations de jasmin, champs de roses de mai, canaux d'irrigation, cabanons, etc.).

Le 11 juillet 1964, les communes de Peymeinade, Cabris, Spéracèdes ayant déjà constitué un syndicat intercommunal d'assainissement, il est proposé de conserver cet organisme et d'étendre sa compétence à tous les problèmes d'équipements, son appellation est désormais celle de syndicat intercommunal à vocations multiples (SIVOM) du canton de Saint-Vallier, comprenant les communes de Saint Cézaire, le Tignet, Saint Vallier, Cabris, Spéracèdes, Escragnolles et Peymeinade.

Après 1960, l'évolution de l'urbanisation a nécessité des équipements d'infrastructures toujours plus importants ainsi que la création de multiples services supplémentaires.

De nombreux équipements et constructions ont vu le jour au cours des années 1970 (Rivierazur, le nouveau cimetière, la nouvelle mairie, la bibliothèque, installée dans l'ancienne mairie-école, la piscine, le groupe scolaire Fragonard, etc.).

Pour organiser ce développement, la commune élabore en 1979 un plan d'occupation des sols, qui a connu jusqu'à aujourd'hui plusieurs modifications.

La commune voit, suite à un fort développement urbain au cours des années 1980 et 1990, la construction de nombreux équipements publics tels que la salle Sport, Loisirs, Culture - Salle DAUDET inaugurée en 1984, l'agrandissement de l'Hôtel de Ville, le complexe sportif rénové en 2014, etc. À l'écart du centre-ville de Peymeinade, l'école de Saint Exupéry a été implantée dans le quartier éponyme en 1985 et une seconde construite en 1992 dans le quartier de la Bléjarde.

En 1993, la commune de Peymeinade est dotée d'un collège (Paul Arène) accueillant des élèves de la sixième à la troisième, puis elle réalise en 2000 un gymnase.

En 2008, la commune adhère au regroupement intercommunal des Terres de Siagne qui se compose de Saint-Vallier, Saint-Cézaire, Cabris, Spéracèdes, Le Tignet et Peymeinade. En 2014, la Communauté de communes des Terres de Siagne intègre la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CAPG) qui devient ainsi la nouvelle intercommunalité de référence pour Peymeinade.

### II.1.2. Un développement urbain progressif du village et des coteaux

*Commentaire des cartes d'évolution de l'occupation humaine sur la commune (cf. pages suivantes).*

L'urbanisation de Peymeinade s'est fortement accrue au 18e siècle et cela jusqu'au 19e siècle.

Au début du 19e siècle, existaient le « hameau » de Peymeinade et les hameaux des Jaïsous, des Jacourets et de la Prouveresse. Le territoire était parsemé de quelques bâtis dans les écarts.

Au cours de la seconde partie du 19e siècle, le développement du quartier Saint-Marc est bien amorcé. À la fin du siècle, dans ce dernier, traversé par la route départementale n°9, est réalisée l'actuelle place Catany, à la suite d'un plan d'alignement de la voie.

Au cours la fin de la fin du 19e siècle et du début du siècle suivant, la jeune commune se développe et se dote d'une nouvelle école le long de l'avenue Joseph Cauvin, au Sud du village, mais est également traversée par le chemin de fer inauguré en 1890, longeant la RD 2562 et coupant la commune d'Ouest en Est.

Dans la première moitié du 20e siècle, le village et les hameaux continuent à se développer. Sur l'ensemble du territoire, des constructions nouvelles ont été bâties le long des axes de circulation principaux (chemin des Termes, chemin du Candéou et avenue de Peygros) générant une première étape d'urbanisation. Le quartier de Saint Marc continue à se développer vers l'Ouest.

Le chemin vicinal ordinaire n°6 (actuelle avenue des Jaïsous) a permis de désenclaver les hameaux des Jaïsous et des Jacourets. Le quartier de la Prouveresse est également relié à la RD 2562 par les RD 113/13 (boulevard des Cinq Communes-Avenue de Prouveresse) et à la commune de Grasse par la RD 13. Le Nord de la commune (au Nord de la RD 2562) se trouve être la partie concentrant une urbanisation plus importante, tandis que le Sud, malgré une augmentation du bâti, maintien des caractéristiques agricoles et naturelles (mamelons boisés, lignes de crêtes, etc.).

La commune a connu le plus gros de son développement au cours de la seconde moitié du 20e siècle, et en particulier au cours des trois dernières décennies. Le quartier Saint-Marc a poursuivi son développement le long de la RD 2562 et de manière plus dense au Nord de cet axe.

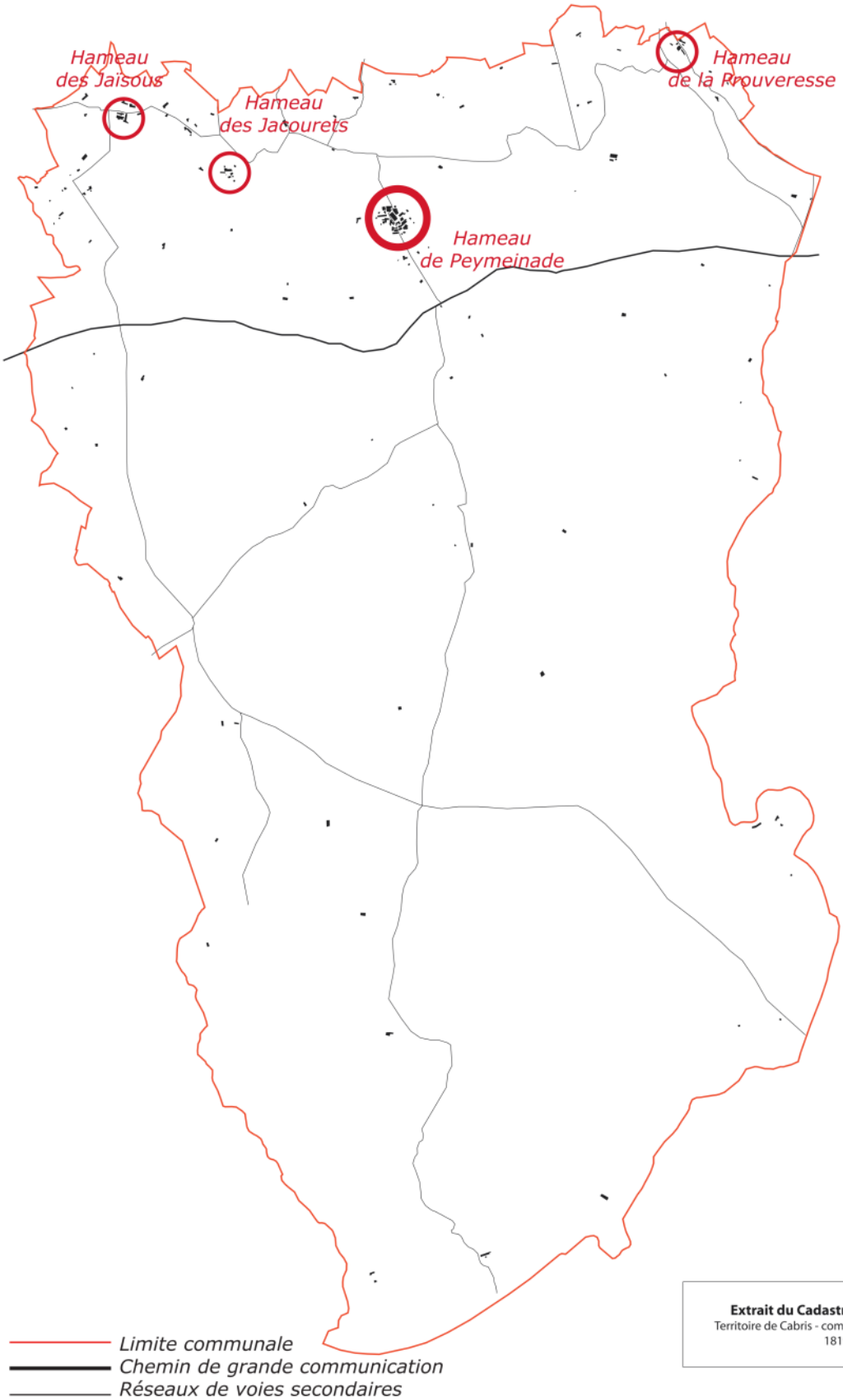
L'espace entre le village et ce quartier s'est progressivement rempli d'équipements publics et d'habitations.

L'agglomération s'est épaissie d'Est en Ouest, au Nord de l'avenue de Boutiny. Les quartiers de la Bléjarde, des Moulières, du Village Neuf, des Bastides de Saint-Marc et de la Cardelle se sont alors densifiés (habitat collectif et mitoyen majoritairement).

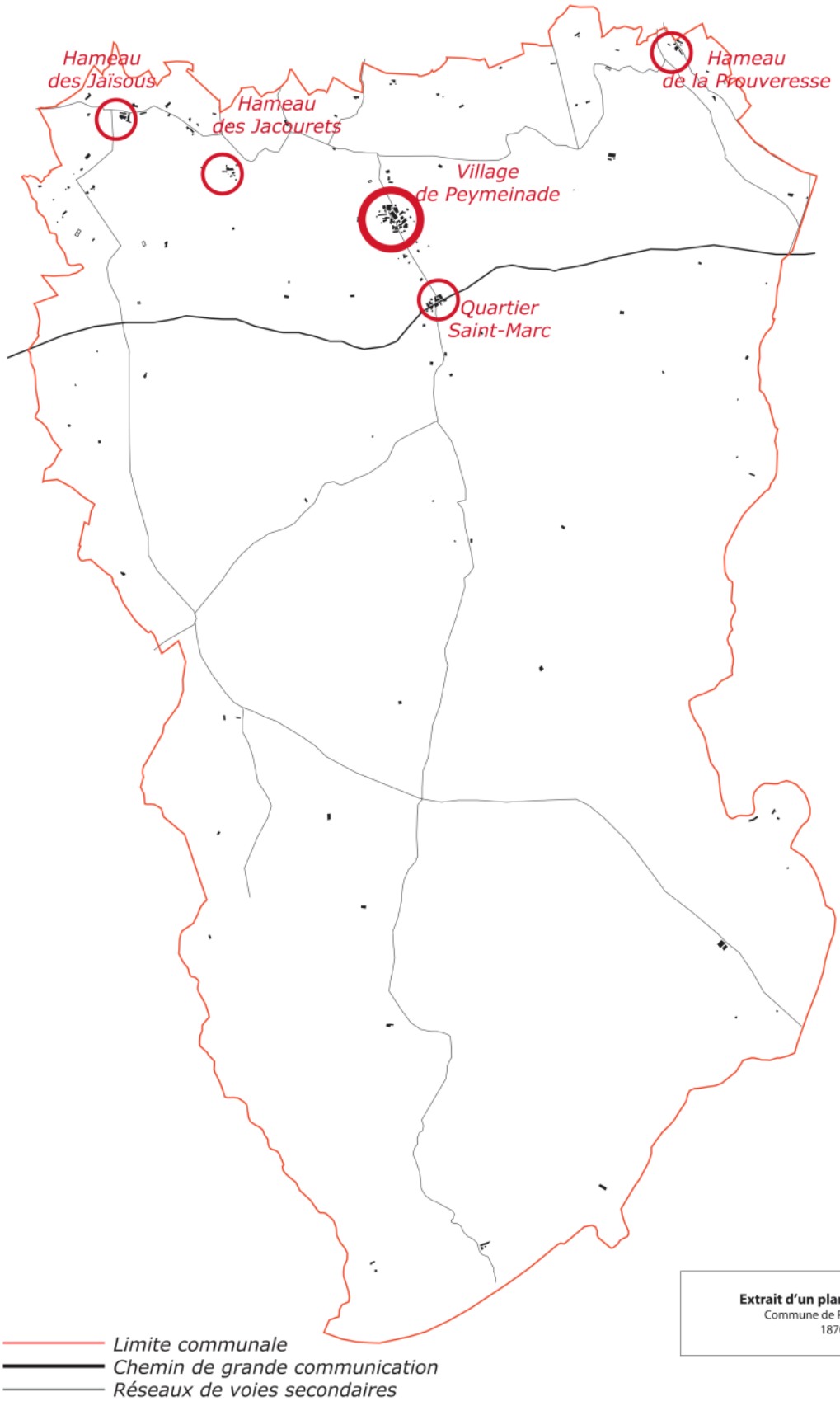
L'ensemble des coteaux Nord a été progressivement occupé par de l'habitat individuel pavillonnaire ne laissant aujourd'hui que quelques espaces non bâtis résiduels (oliveraies, espaces accidentés, fonds de vallons). Au Sud de la RD 2562, les quartiers des Plaines, du Collet de l'Olivier, du Candéou, des Saouves des Bérenguiers, le quartier au Sud de Saint Marc, Les Termes, Le Fustier et le mamelon du Picourenc sont également fortement mités par une urbanisation diffuse résidentielle et par des équipements (écoles, complexe sportif, collège, déchetterie, etc.).

L'extrémité Sud de la commune (quartier de L'Apier), accessible seulement depuis la commune de Auribeau-sur-Siagne, a connu au même titre que le reste du territoire une urbanisation importante et l'installation d'une usine de traitement des eaux. En effet, au début du 20e siècle, ce quartier ne comptait que quelques bâtis, aujourd'hui, il recense près d'une trentaine de résidences.

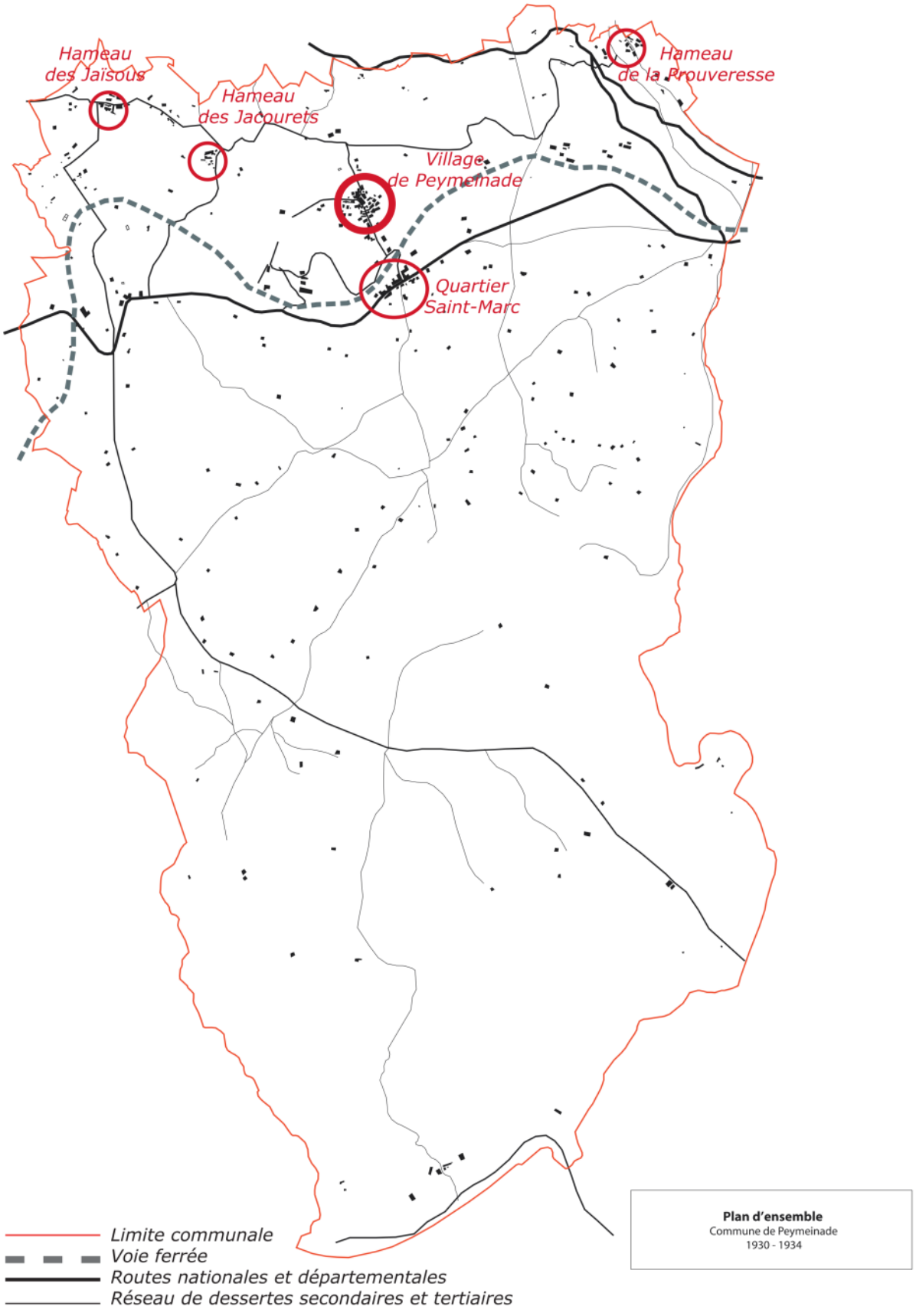
Peymeinade est passée d'un territoire quasiment inoccupé au XVe siècle à une commune dont l'urbanisation recouvre près de 67,79 % du territoire (cf. zones urbaines U et NB au titre du POS en vigueur en 2011).

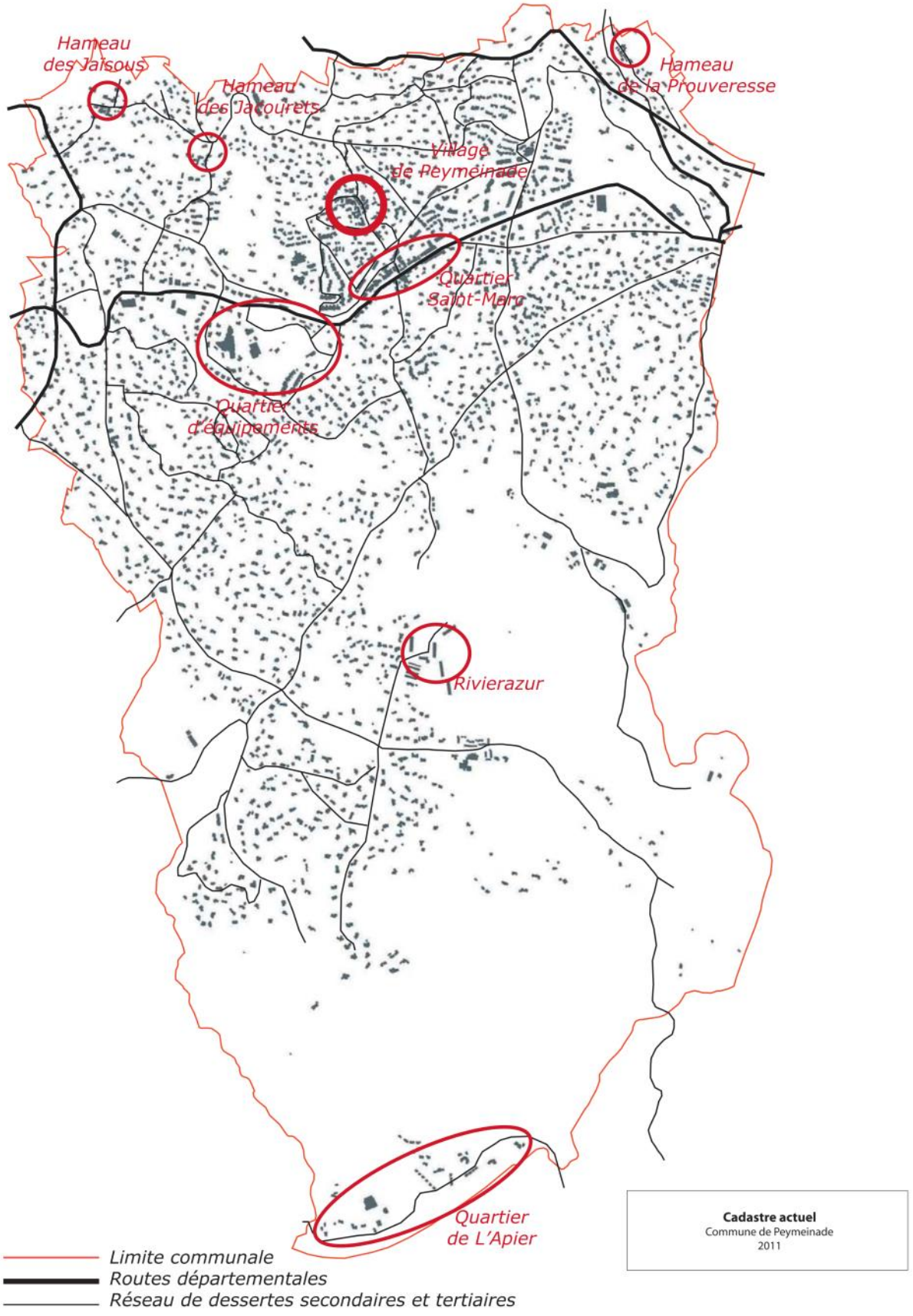



**Extrait du Cadastre Napoléonien**
Territoire de Cabris - commune de Peymeinade
1819




**Extrait d'un plan d'ensemble**
Commune de Peymeinade
1870


Hameau des Jaïsous
Hameau des Jacourets
Hameau de la Prouveresse
Village de Peymeinade
Quartier Saint-Marc
Limite communale
Voie ferrée
Routes nationales et départementales
Réseau de dessertes secondaires et tertiaires
Plan d'ensemble
Commune de Peymeinade
1930 - 1934


Hameau des Jalsous
Hameau des Jacourets
Hameau de la Prouveresse
Village de Peymeinade
Quartier Saint-Marc
Quartier d'équipements
Rivierazur
Quartier de L'Apier
Limite communale
Routes départementales
Réseau de dessertes secondaires et tertiaires
Cadastre actuel
Commune de Peymeinade
2011

À retenir :

- Une urbanisation récente dont l'histoire résulte de la séparation avec la commune de Cabris
- Une urbanisation progressivement développée aux abords du village et étendue aux coteaux et reliefs boisés

### II.1.3. Consommation d'espaces et densité de construction sur la dernière décennie

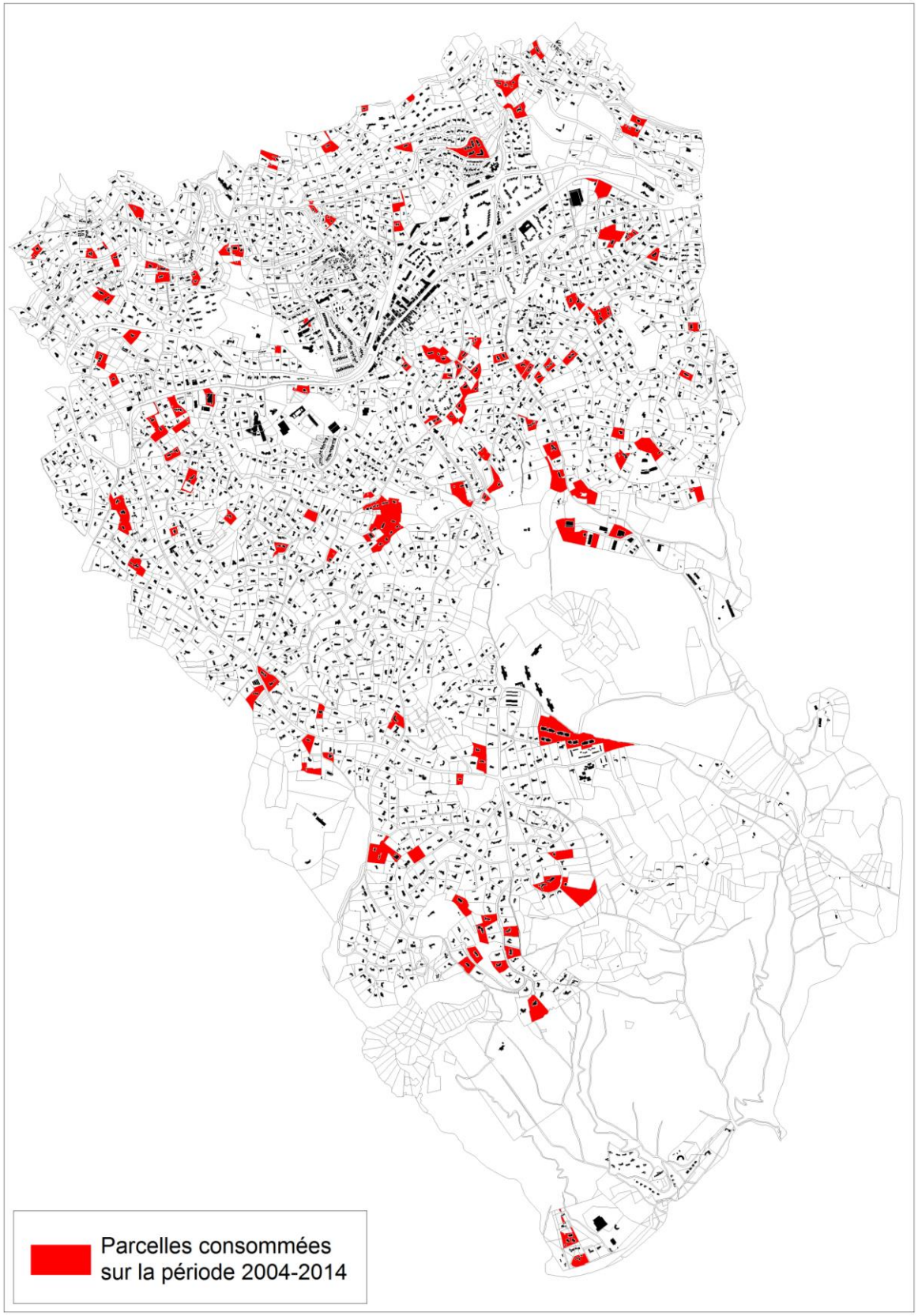
Le calcul de la consommation d'espace est basé sur l'étude de photos aériennes, de l'évolution du cadastre et des permis de construire.

Il est établi sur une période de 10 ans, de 2004 à 2014. Le travail d'analyse a consisté en la comparaison des parcelles bâties en 2004 (connues par photo aérienne) avec les données disponibles pour l'année 2014 (photo aérienne, cadastre, permis de construire). Il a été réalisé sur un logiciel de traitement SIG afin de déterminer parfaitement des surfaces correspondantes.

Sur la période 2004-2014, l'analyse montre que 200 parcelles ont été consommées, dans une très large majorité pour du logement (des maisons individuelles principalement même si l'on remarque des opérations d'ensemble).
Cette consommation d'espace représente une surface de 30 ha. La surface moyenne consommée est de 1525 m² par construction.

La carte en page suivante localise les parcelles consommées. On remarque qu'elles sont réparties dans l'ensemble du territoire urbain de la commune.

Carte des parcelles urbanisées sur la période 2004-2014




*Sources : photos aériennes 2004 et 2013, permis de construire 2014*

### II.1.4. Capacités de densification des zones bâties

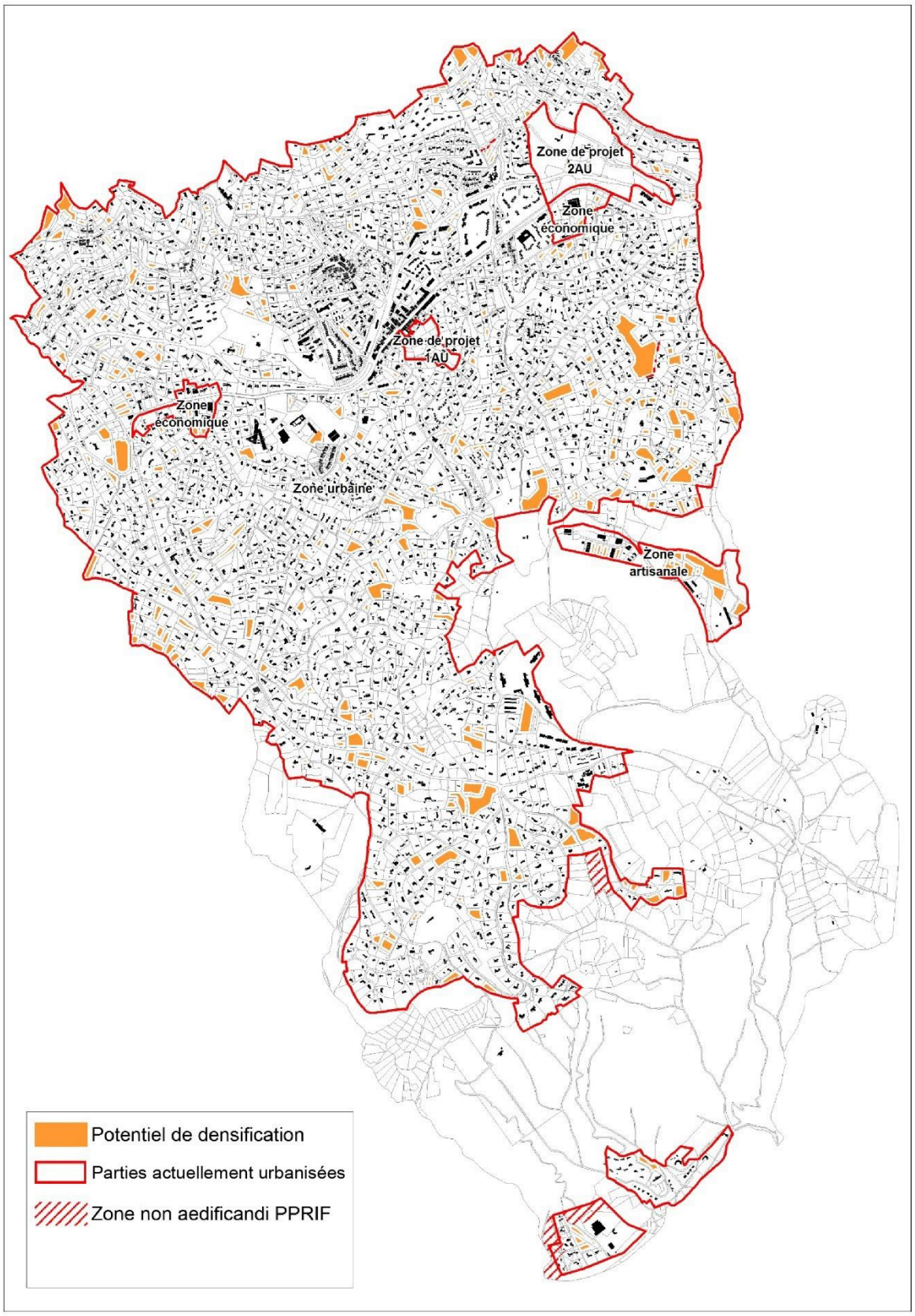
Le tissu urbain de la commune offre de nombreuses capacités de densification dans son enveloppe existante. Le repérage et l'analyse du potentiel d'urbanisation ainsi obtenu s'est basé sur :

- Une approche objective réalisée à partir d'un outil de traitement SIG et permettant de repérer les dents-creuses, les parcelles non bâties à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ce travail s'est basé sur les données du cadastre et les photos aériennes les plus récentes, ainsi que sur les permis de construire connus. Par ailleurs, dans un souci de réalisme, les parcelles inférieures à 50 m² ont été écartées car elles représentent souvent des délaissés de parcelles, des parties de jardins privés, des passages, etc. et ne sont pas dimensionnées pour des constructions.
- Cette première approche a ensuite été complétée par une analyse plus « sensible » (des repérages sur site ont été réalisés) permettant de déterminer les capacités réelles de densification en considérant le tissu urbain avoisinant. Ainsi, la très large majorité des dents-creuses étant situées dans un tissu urbain peu dense, il a été considéré qu'une « zone tampon » de 10 m de largeur était à ménager entre les limites parcellaires et les futures constructions potentielles. Cette valeur reste une hypothèse moyenne à l'échelle du territoire communal mais elle permet de traduire la réalité de constructibilité des dents-creuses. En effet, les projets qui pourront s'y développer devront respecter le tissu urbain avoisinant, ménager une certaine « politesse urbaine » vis-à-vis des constructions existantes (distance ou encore dispositif paysager assurant la tranquillité de chacun), etc.

Le potentiel de densification ainsi défini est évalué à 27.4 ha au total, 18.4 ha de dents creuses en zones urbaines + 9 ha en zone de projet 1AU et de projet 2AU.

La carte en page suivante localise les dents-creuses pouvant être urbanisées.

Carte du potentiel de densification des zones bâties




*Source : photo aérienne, cadastre, permis de construire, visites de terrain*

À retenir :

- La prédominance de l'habitat individuel pur dans le parc de logement de la commune
- Un ralentissement de la construction (rétention foncière et contraintes réglementaires)
- Des demandes en logement en cours de mutation : des logements plus petits et moins chers pour permettre l'arrivée de jeunes ménages et très grands
- La commune enregistre un déficit en logements sociaux au vu de l'article 55 de la loi SRU mais effort en cours
- Une disponibilité foncière résiduelle importante dans l'espace déjà bâti de la commune
- Une densité de population élevée sur le territoire associée à un mode d'habitation (essentiellement pavillonnaire) nécessitant un fort taux d'équipements (réseaux notamment) et très dépendant de l'automobile

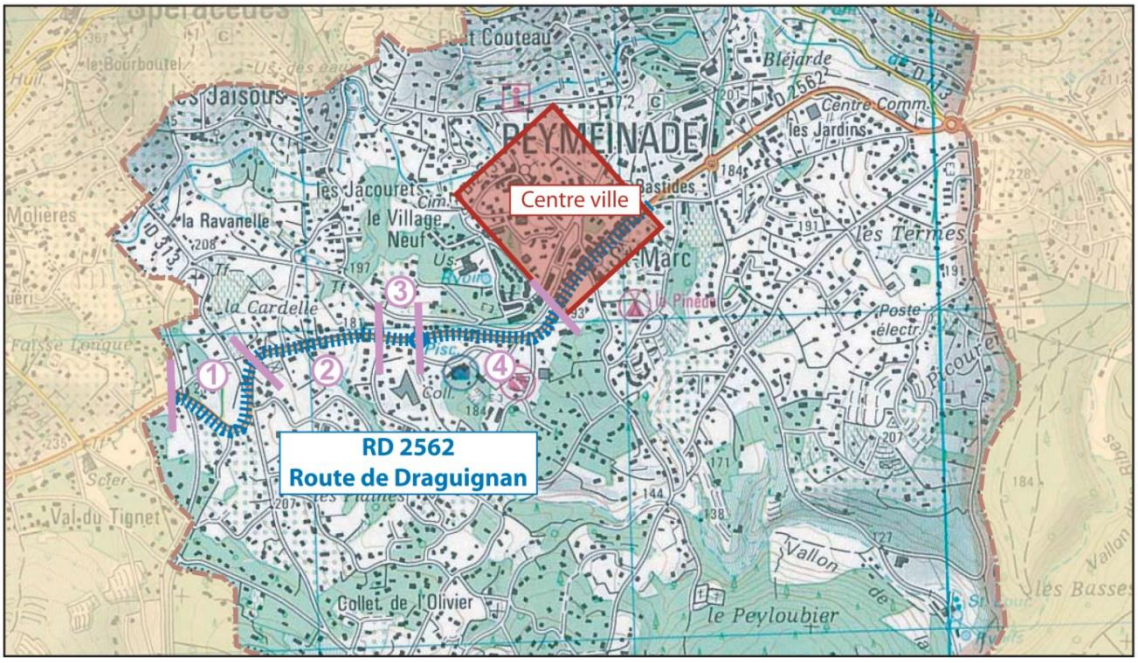
# II.2. Les fondamentaux de l'identité Peymeinadoise oubliés

## II.2.1. Un territoire peu perçu depuis la RD2562

De manière générale, l'ancien village de Peymeinade, bien que situé en hauteur, sur une petite colline, n'est pas prégnant dans le paysage, il ne constitue pas un élément repère visuel.
Le centre aggloméré n'est pas davantage perçu depuis les entrées de ville. De plus, l'urbanisation diffuse quasi discontinue observée le long de la RD2562 sur le territoire de Peymeinade mais aussi des communes limitrophes de Le Tignet et de Grasse, urbanisation caractéristique de la bande littorale azuréenne, entretient une lecture confuse de la ville.
La ville et notamment ses activités économiques se sont principalement organisées le long de la RD 2562. Les services et les équipements publics sont pour la plupart à l'arrière de cette voie. Etant peu signalés, ils aident peu à appréhender la ville.
Les deux entrées de ville majeures de Peymeinade se trouvent le long de cette voie de transit centrale.

### Entrée de ville Ouest

Localisation des séquences d'entrée de ville Ouest




***Séquence 1***

Il s'agit d'une section assez fermée. Elle débute à la limite communale entre Le Tignet et Peymeinade, limite marquée par l'absence d'urbanisation aux abords directs de la voie (cf. photos 1 et 2). Un passage est bordé de quelques aménagements (cf. photo 3).
Puis, la séquence se poursuit par une section très végétalisée (photo 4) et une longue courbe fermée, en pente douce, virage qui vient contourner un mamelon cachant la vue sur Peymeinade (photo 5). À la sortie de ce virage, la ville de Peymeinade commence à être perçue entre la végétation et les premières constructions, visibles du bord de la route. Une courte ligne droite descend ensuite vers le Nord-Est. Un bâti ancien rénové situé à l'extérieur du virage constitue un point d'appel visuel fort et marque le passage à la séquence suivante.

Entrée de ville Ouest - Séquence 1


Photo 1

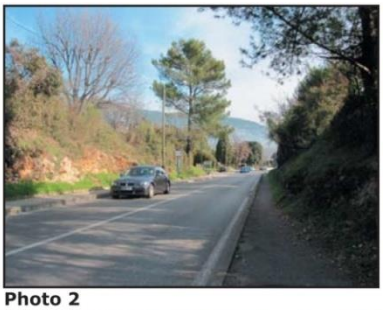

Photo 2


Photo 3


Photo 4


Photo 5

***Séquence 2***

Contrairement à la première séquence, cette section paysagère offre une large ouverture visuelle de part et d'autre de la voie, et en pan lointain sur les collines Est et Nord urbanisées de la commune.
La route de Draguignan est ici longée d'activités commerciales et économiques de plus ou moins grande taille (cf. photos 6, 7, 8 et 9) dont l'installation manque d'organisation globale : espaces clôturés et fragmentés, absence de stationnements communs, etc. L'affichage publicitaire est par ailleurs omniprésent sur ce tronçon d'entrée de ville.
La circulation des véhicules à moteur est ici privilégiée, laissant peu de place aux piétons et aux cyclistes. Peu d'aménagements urbains agrémentent le site, aucun alignement arboré ni aménagement paysager ne vient agrémenter cette section.
Cette séquence présente un caractère très minéral.

Entrée de ville Ouest - Séquence 2


Photo 6


Photo 7


Photo 8


Photo 9

***Séquence 3***

Elle constitue un espace de transition entre les activités du secteur de la Cardelle (séquence 2) et les prémices du centre (séquence 4).
Les abords de la voie sont davantage végétalisés qu'en séquence 2, les activités ont disparu du paysage et seules quelques habitations se trouvent en recul des voies. La combinaison de ces facteurs génère une sensation de resserrement visuel lié à la dominance végétale sur le minéral et à l'alternance d'éléments bâtis et non bâtis. Le champ visuel s'ouvre de nouveau aux abords de la zone d'équipements sportifs et culturels située en contre-bas (à droite) de la route (cf. photos 10, 11 et 12).

Entrée de ville Ouest - Séquence 3


Photo 10


Photo 11


Photo 12

***Séquence 4***

Elle constitue la séquence d'approche du centre-ville.

La « montée » vers le centre est bordée d'une végétation dense qui crée une microcoupure visuelle (cf. photo 13).
La station-service et le bâtiment d'habitation et de commerces qui se découvrent ensuite indiquent une densité bâtie plus forte et signalent la ville (cf. photo 14).

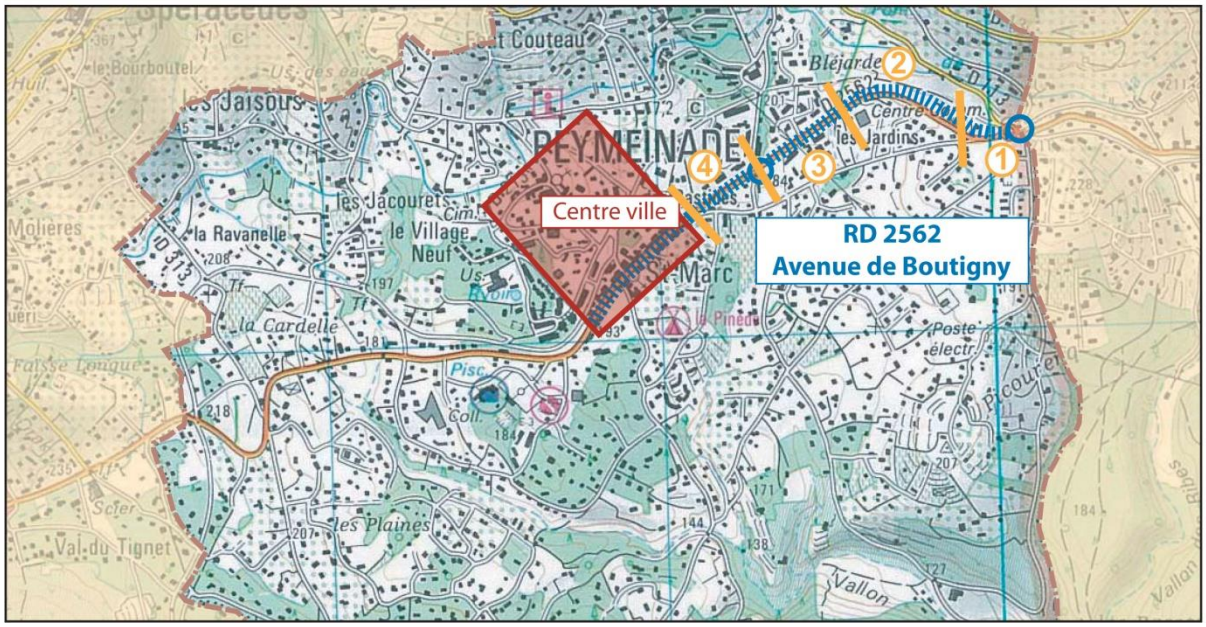
Entrée de ville Ouest - Séquence 4


Photo 13


Photo 14

## Entrée de ville Est

Localisation des séquences d'entrée de ville Est




***Séquence 1***

Il s'agit d'une séquence à dominante routière (carrefour directionnel).
Elle débute à la sortie du rond-point dit de la Liberté qui se trouve en limite communale entre Grasse et Peymeinade. Les infrastructures viaires sont prépondérantes (giratoire, tourne à gauche en direction de l'avenue de l'amiral de Grasse-cf. photos 1 et 2).
L'entrée dans l'agglomération est signalée à deux reprises (cf. photo 3).
L'école Frédéric Mistral, située au Nord de l'avenue de Boutiny (sur la droite) marque la fin de la séquence. De ce point, la vue est dégagée vers les collines Nord et l'habitat pavillonnaire qui l'occupe. Le village de Cabris positionné en contre-haut attire le regard (cf. photo 2). Le centre de Peymeinade n'est pas perçu.

Entrée de ville Est - Séquence 1



**Photo 1**



**Photo 2**



**Photo 3**

***Séquence 2***

Il s'agit d'une section à dominante végétale.
Le vaste espace non bâti qui la caractérise marque une rupture et constitue un espace de respiration visuelle essentiel (cf. photos 5 et 6).
Au Sud de l'avenue, une grande surface commerciale (Intermarché) est implantée au détour d'une courbe, annonçant l'urbain (cf. photo 7). Cette activité, en contre bas de la voie est nettement perçue au niveau du feu tricolore.
Puis, c'est l'espace non bâti qui domine à nouveau (cf. photos 8 et 9). Une perspective s'ouvre ensuite vers l'urbain (cf. photo 10).

Entrée de ville Est - Séquence 2


Photo 5


Photo 6


Photo 7


Photo 8


Photo 9


Photo 10

***Séquence 3***

Cette séquence constitue une transition vers le centre. La présence de quelques activités aux abords de la voie accompagnée de constructions plus fréquentes annonce une densité bâtie plus importante (cf. photos 11 et 12).
De plus, l'axe de la voie offre une perspective en direction du centre-ville et la topographie accentue cette convergence visuelle vers le centre aggloméré.

Les abords de l'avenue accueillent des aménagements urbains (piétonniers notamment à l'écart de la voie, cf. photo 13) et paysagers (haies arbustives mais pas d'alignement arboré) qui évitent la sensation d'oppression (cf. photo 14 et 15). Cette présence encore non négligeable de verdure et le recul des constructions par rapport à la voie soulignent ce ressenti de respiration. Le rond-point qui gère l'intersection de l'avenue Frédéric Mistral, du chemin de la Frayère et de l'avenue de Boutiny marque la fin de la séquence.

Entrée de ville Est - Séquence 3


Photo 11


Photo 12


Photo 13


Photo 14


Photo 15

***Séquence 4***

Il s'agit de la séquence d'arrivée dans l'urbain dense.

Cette portion est l'ultime secteur avant le centre-ville dense de Peymeinade (quartier Saint-Marc). La typologie bâtie présente une densité plus importante, les constructions sont davantage rapprochées de l'axe de circulation, la mixité fonctionnelle est très lisible (activités, services et habitat se côtoient).

La perspective visuelle est axée sur le centre et le cœur de la ville, à savoir les commerces et l'habitat le long de l'avenue de Boutiny, notamment dans le quartier Saint-Marc.

Entrée de ville Est - Séquence 4



**Photo 16**



**Photo 17**

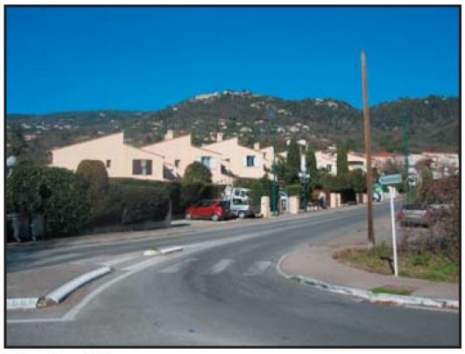
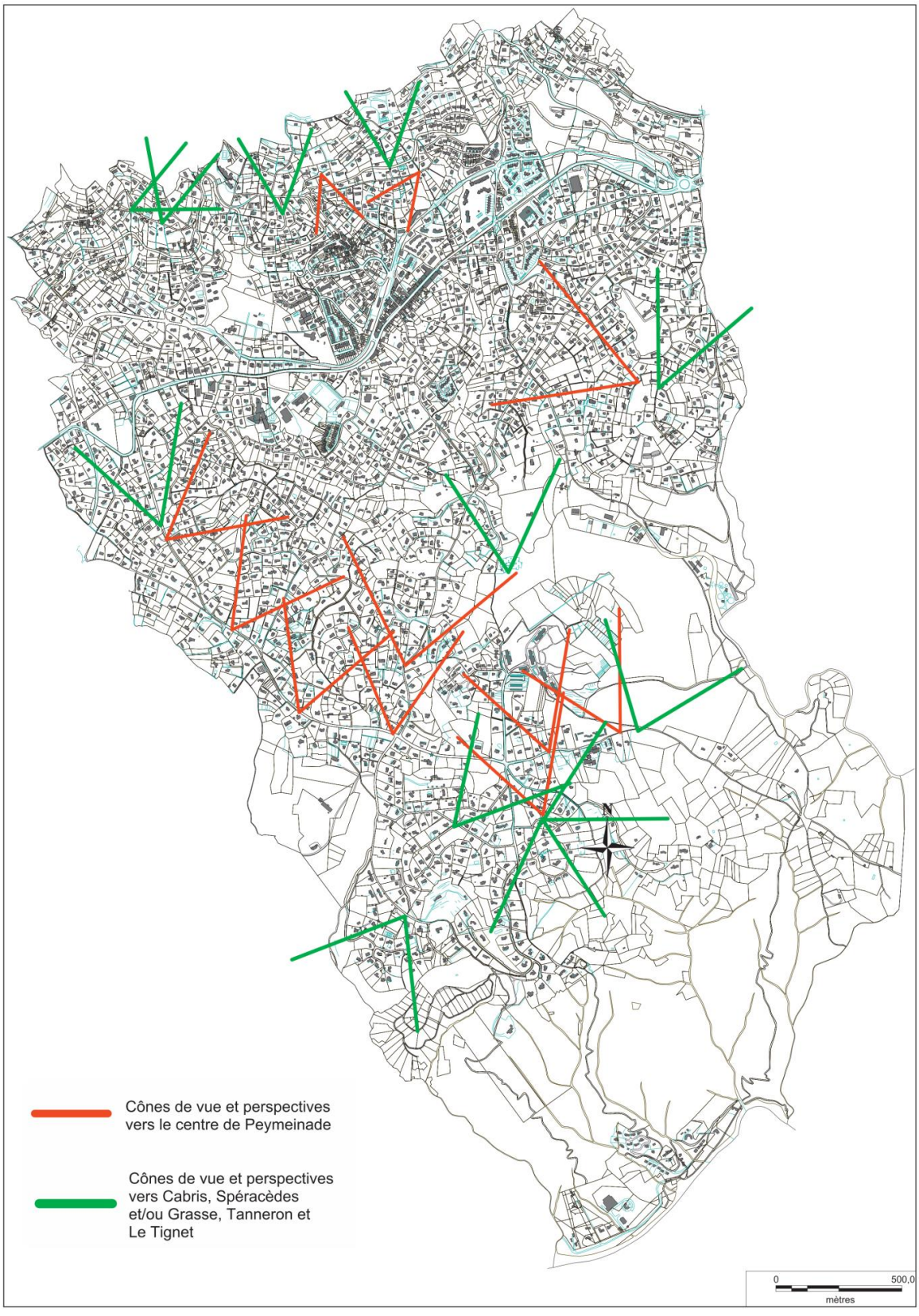


**Photo 18**



**Photo 19**

## II.2.2. Une topographie collinaire propice aux perspectives et ouvertures visuelles sur le paysage environnant



Le territoire communal offre des vues vers l'extérieur :

- Vues vers le Nord et/ou l'Est, en direction de Cabris, Spéracèdes et/ou Grasse ;
- Vues vers le Sud et/ou l'ouest, en direction de Tanneron et/ou Le Tignet.

Les premières sont possibles depuis les coteaux Nord, le village et le centre-ville, qui donnent à voir en contre-plongée les villages perchés. Les quartiers collinaires du Peyloubier, du Serve et des Bérenguiers offrent de nombreux panoramas vers le Nord.

Vue sur Cabris et Grasse depuis l'esplanade de l'église au village



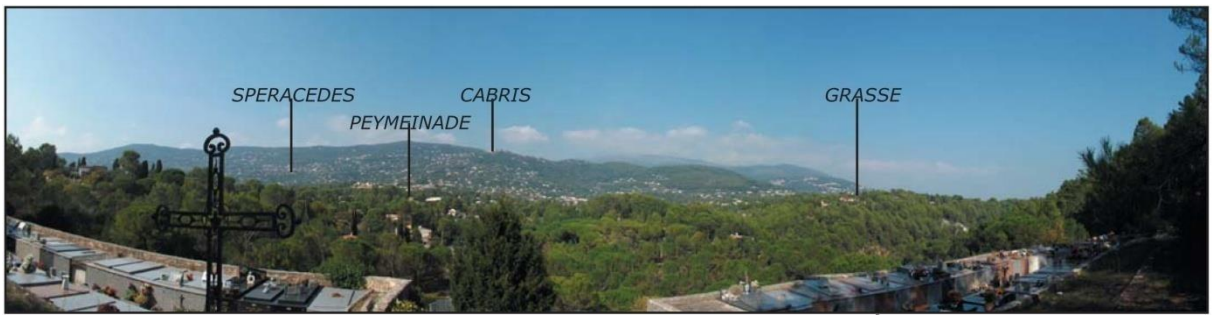

Vue sur Cabris depuis le hameau des Jacourets



Vue sur Cabris depuis l'avenue de Boutiny

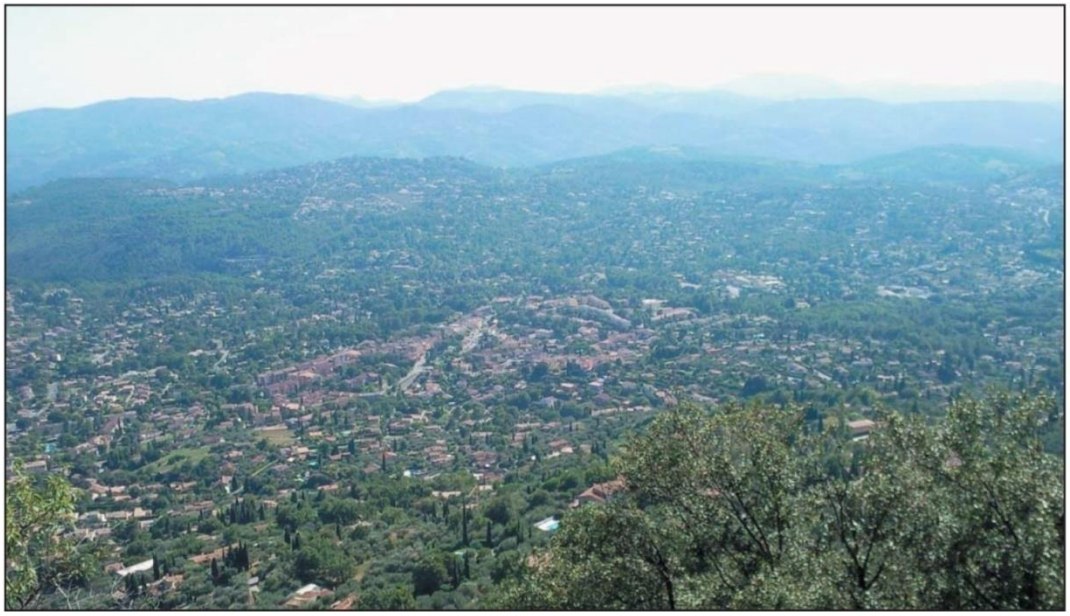


Vue sur les coteaux Nord de Peymeinade, Cabris et Grasse depuis le nouveau cimetière




Les secondes sont possibles depuis les coteaux Nord, notamment depuis les hameaux des Jaïsous, des Jacourets et de la Prouveresse. Les villages de Spéracèdes et de Cabris donnent à voir l'ensemble du territoire de Peymeinade jusqu'à Tanneron et à Le Tignet.

Vue sur le centre-ville de Peymeinade et les collines Sud depuis le village de Cabris



Vue sur le Sud de la commune depuis les Jacourets



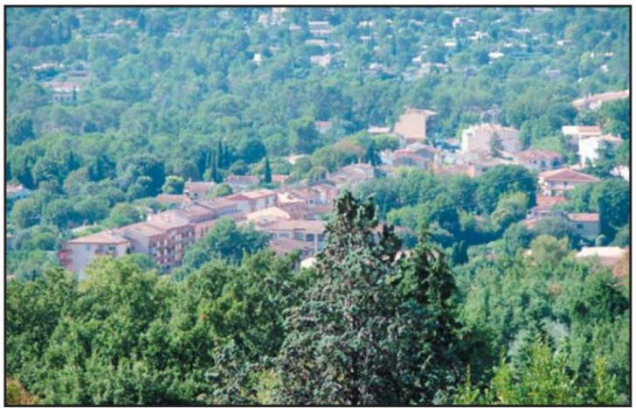
Vue sur les collines boisées depuis le hameau de la Prouveresse



Des covisibilités existent par ailleurs de divers quartiers en direction du centre urbain.

C'est notamment depuis les coteaux Nord, orientés vers le Sud et ayant une forte pente par endroit, que le centre urbain de Peymeinade peine à émerger de l'urbanisation diffuse aux abords.

Vue sur le centre-ville - avenue de Boutiny depuis le hameau de la Prouveresse

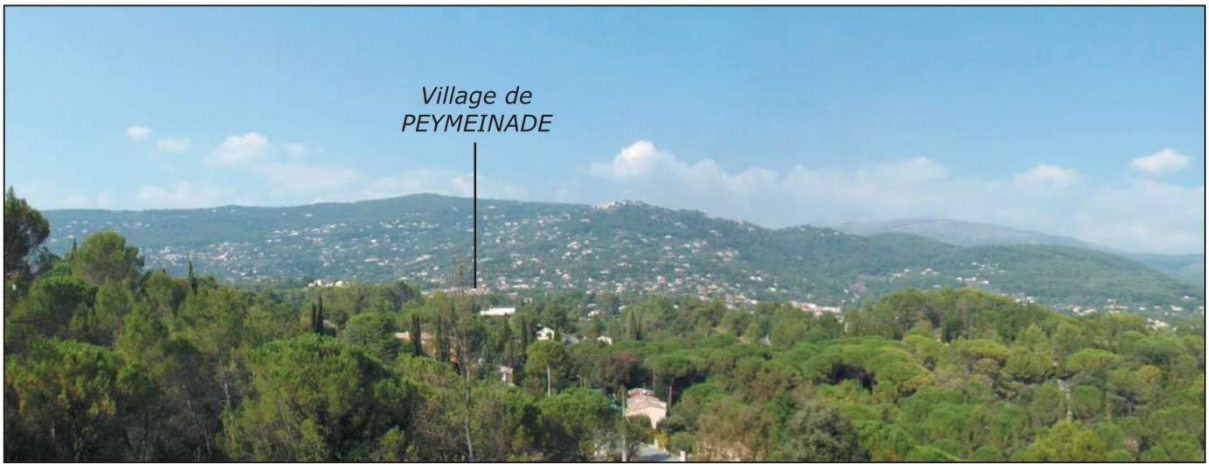


Vue sur le village depuis le hameau de la Prouveresse



Depuis les collines Sud, formant un cirque, le manque de lisibilité du centre urbain est renforcé notamment par l'arrière-plan formé des coteaux Nord pavillonnaires.

Le village « perdu » dans l'occupation pavillonnaire des coteaux Nord et le centre-ville occulté par la végétation



La covisibilité Cabris – Peymeinade est à souligner, comme rappel du lien historique entre les deux villages.

La vue depuis Cabris illustre en outre l'importance d'affirmer une trame verte à l'intérieur du tissu urbain de Peymeinade (totalement perçu sur la photo, car localisé dans un cirque aux pieds des contreforts qui portent Cabris) afin d'éviter que ne s'aggrave la banalisation du paysage par l'étalement urbain uniforme.

Les vues vers Cabris montrent l'intérêt des olivettes sur les bancaous ou terrasses soutenues de murets en pierre sèche. À noter que le cyprès de Provence (nombreux fuseaux que l'on perçoit dans le paysage) ponctue les olivettes.

Oliveraies sur les bancaous



Vue sur les bancaous complanté d'oliviers du quartier de la Font Coutéou



Ces olivettes ponctuées de cyprès de Provence revêtent un triple intérêt :

- Identitaire (ethnologie et histoire du paysage),
- Paysager en termes de mosaïque végétale et de ponctuation des coteaux,
- Paysager en termes de palette végétale locale (coloris et formes des arbres).

### II.2.3. Une richesse patrimoniale des sites historiques sous-jacente

La commune de Peymeinade recense sur son territoire quatre sites anciens qui correspondent aux lieux où se sont établis les premiers occupants de la commune, bien avant que Peymeinade se sépare de Cabris. Ils disposent de caractéristiques patrimoniales et historiques peu visibles.

Ces sites historiques sont :

- L'ancien hameau de Peymeinade et actuel village,
- Le hameau des Jaïsous, au Nord-Ouest de la commune,
- Le hameau des Jacourets, non loin de celui des Jaïsous,
- Le hameau de la Prouveresse, au Nord-Est, en limite de la commune de Cabris.

**Le village**

Le village de Peymeinade a été édifié sur un éperon rocheux.

Il est accessible depuis l'ancienne voie Royale (actuelle RD2562) par une ruelle qui le traverse depuis le Sud vers le Nord-Ouest (avenue Joseph Cauvin et boulevard du Général de Gaulle). Le réseau viaire secondaire est peu accessible aux véhicules en raison de son étroitesse.
Aux abords des axes majeurs, un bâti de faible dimension (deux travées de largeur sur deux ou trois niveaux) est développé. Le village se structure autour de deux éléments :

- La place Gervais Court avec sa fontaine,
- L'esplanade de l'Eglise Saint-Roch, qui offre une ouverture visuelle sur les coteaux à l'Ouest et le paysage collinaire grassois.

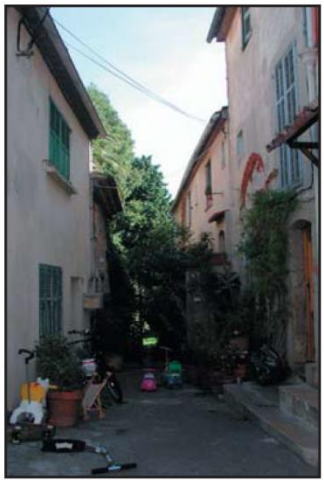
Le village est peu végétalisé, notamment pour les axes et espaces publics principaux. Seuls quelques jardins et plantations d'agrément privés en façade laissent apparaître depuis les espaces publics une végétation luxuriante.

Place Gervais Court au Nord du village historique



Utilisant la topographie du site, les rues et ruelles sont de faible gabarit et bordées d'un bâti varié - Avenue Joseph Cauvin et ruelle perpendiculaire.



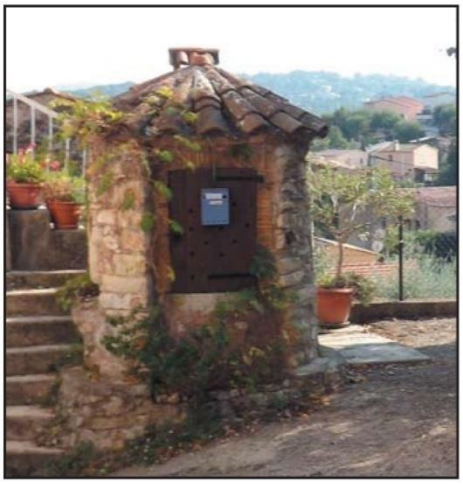


Le village recense quelques éléments d'intérêt patrimonial tels que :

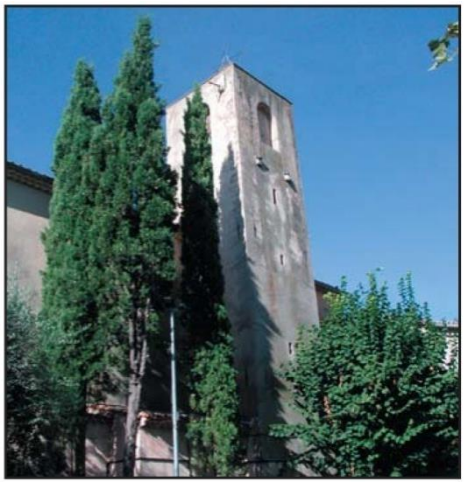
- L'Eglise Saint-Roch,
- La fontaine place Gervais Court,
- Un puits,
- Un lavoir,
- L'ancienne mairie-école, actuelle bibliothèque.

Des détails d'éléments architecturaux anciens sont encore visibles sur le bâti du village.

Puits



Eglise Saint Roch



Les hameaux

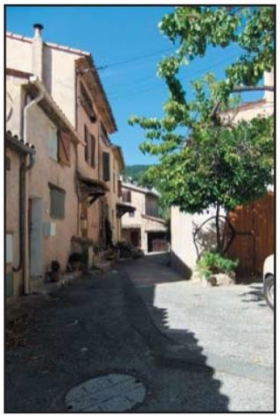
Les hameaux des Jaïsous et des Jacourets ont été édifiés sur les anciens coteaux agricoles, au Nord-Ouest de la commune, et offrent des vues et panoramas vers les collines boisées Sud.

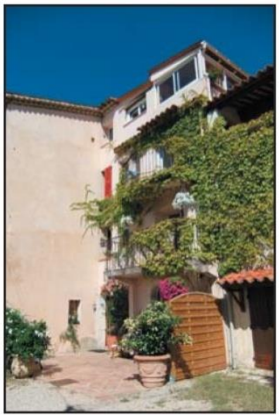
Ces deux sites se structurent le long d'un axe viaire principal.

Le bâti des Jaïsous, de faible dimension, s'est développé principalement en contrebas de l'avenue principale des Jaïsous et de la place Joseph DOL.

Hameau des Jaïsous (Chapelle Sainte Réparate, ruelles)







Ayant des caractéristiques bâties similaires au hameau des Jaïsous, le bâti des Jacourets s'est développé autour de la place centrale et le long du chemin des Jacourets, en contrebas de la place.
Ces deux hameaux sont entourés d'oliveraies et de jardins privés. Seuls quelques platanes plantés sur les places végétalisent les espaces publics de ces sites.

Hameau des Jacourets (placette et ruelles)





Ils recensent quelques éléments bâtis remarquables comme le lavoir, l'oratoire et la chapelle Sainte Réparate aux Jaïsous, ainsi que la fontaine aux Jacourets.

Le hameau de la Prouveresse a été construit en limite de la commune de Cabris, au Nord-Est du territoire de Peymeinade. Il est entouré d'olivettes et de jardins qui lui confèrent une ambiance rurale.

Ce site a des caractéristiques similaires aux hameaux précédents, notamment concernant le bâti et les ouvertures visuelles. Il s'est également développé dans la pente entre le boulevard Joseph Cauvin et le chemin du Gressier.

Ce hameau recense un lavoir, élément bâti remarquable du fait de sa construction dans le soubassement d'un bancaou.

Hameau de la Prouveresse





**Le quartier Saint-Marc**

En contrebas du village, le long de l'ancienne voie Royale (actuelle RD2562) au cours de la seconde moitié du 19e siècle, s'est développé un nouveau quartier.

Avenue de Boutiny bordée d'immeubles de petite dimension (de R+1 à R+3)



Place plantée à la jonction de l'avenue de Boutiny et de l'avenue du 23 Août, espace piétonnier.



Il se structure autour de la place Catany où se situent la fontaine et la chapelle Saint-Marc. Le bâti de faible dimension (deux ou trois niveaux) est récent et ne présente pas d'intérêt patrimonial majeur.

Fontaine Place Catany



Fontaine du Square



Chapelle Saint-Marc

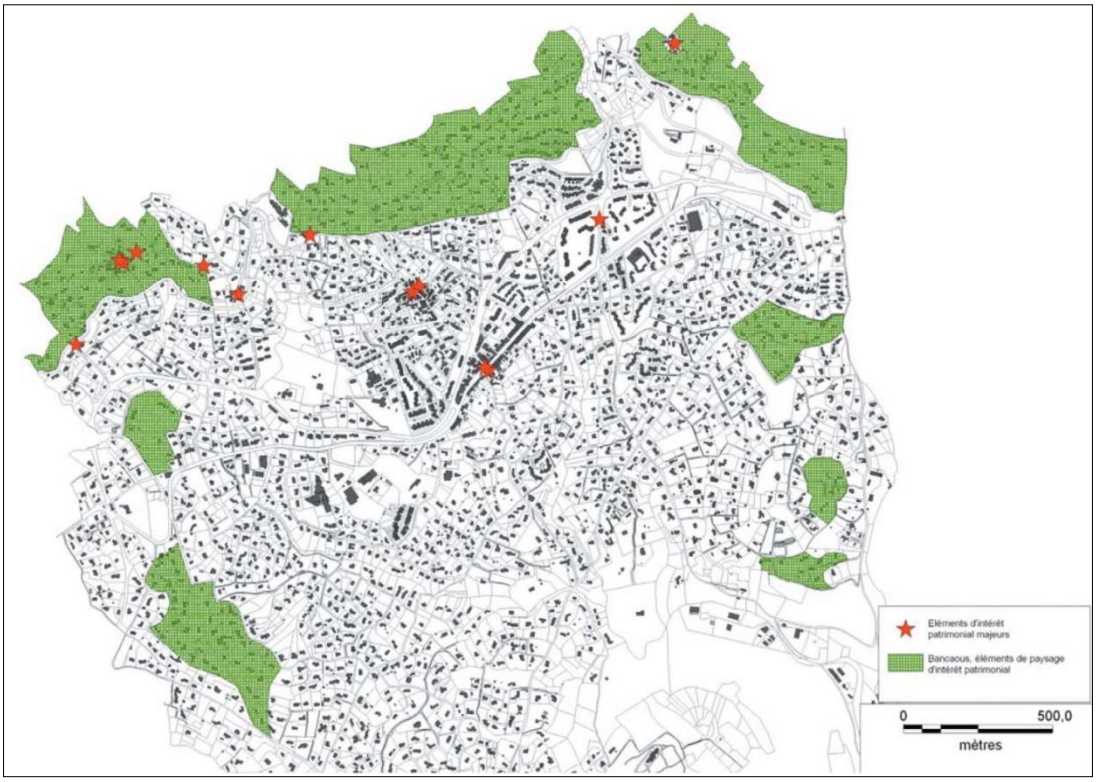


### II.2.4. Un petit patrimoine lié à l'exploitation des coteaux persistant mais peu visible

Hormis la richesse patrimoniale des sites historiques, les coteaux Nord historiquement exploités et plantés de différentes cultures (olives, maraîchage, horticulture, etc.) dispose d'un patrimoine témoin de ces activités.
Ainsi au détour d'un chemin ou dans des parcelles privées, on peut observer quelques oratoires, puits, lavoirs et bancaous.

Ces éléments patrimoniaux revêtent deux intérêts :

- Historique en termes de trace du passé agricole de la commune,
- Paysager en termes de découpage et structure des coteaux




Puits - chemin du Noyer



Quelques bancaous du quartier de la Font Coutéou



### II.2.5. Recensement du patrimoine archéologique

*Source : Localisation des sites archéologiques recensés, état des connaissances au 19/01/2009 - DRAC PACA*

Le territoire de Peymeinade compte 9 sites archéologiques qui sont répertoriés et localisés dans la carte ci-dessous et le tableau en page suivante. Nota bene : dans la colonne « N° », les numéros manquants correspondent à des informations archéologiques non localisées.

Carte de localisation des sites archéologiques recensés




*Source : DRAC PACA – Etat des connaissances au 19/01/2009*

Liste des sites archéologiques recensés

| N° | Nom du site | Lieu-dit | Vestiges | Chronologie | Précision | Parcelles |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | CANDEOU (LE) | | habitat | Haut-empire | | 1982 : |
| 2 | THERMES (LES) | | occupation | Gallo-romain | | |
| 3 | CANDEOU OUEST | | construction | Gallo-romain | | |
| 4 | FLAQUIER (LE) | | occupation | Gallo-romain | | |
| 5 | PEYLOUBIER | | occupation | Gallo-romain | | |
| 6 | SAINT-MARC | | occupation | Gallo-romain | | |
| 7 | JEISONS/JACQUOURET | | occupation | Gallo-romain | | |
| 8 | BLEJARDE | | occupation | Gallo-romain | | |
| 12 | CANDEOU (LE) | | oléiculture | Haut-empire | | 1982 : |

*Source : DRAC PACA – Etat des connaissances au 19/01/2009*

À retenir :

- Une perception du territoire difficile depuis les entrées de ville Ouest et Est (lecture confuse, espaces peu ou pas scénographiés et mis en valeur)
- Une topographie (coteaux et collines) qui offre de nombreux points de vue et panoramas sur les paysages vallonnés alentour (villages perchés de Spéracèdes et de Cabris, et de l'agglomération grassoise)
- Une commune dont les sites historiques (village, hameaux, etc.) recèlent des éléments patrimoniaux et paysagers sous-jacents
- Un petit patrimoine (lavoirs, bassins, bancaous, etc.) noyé dans l'urbanisation pavillonnaire des coteaux

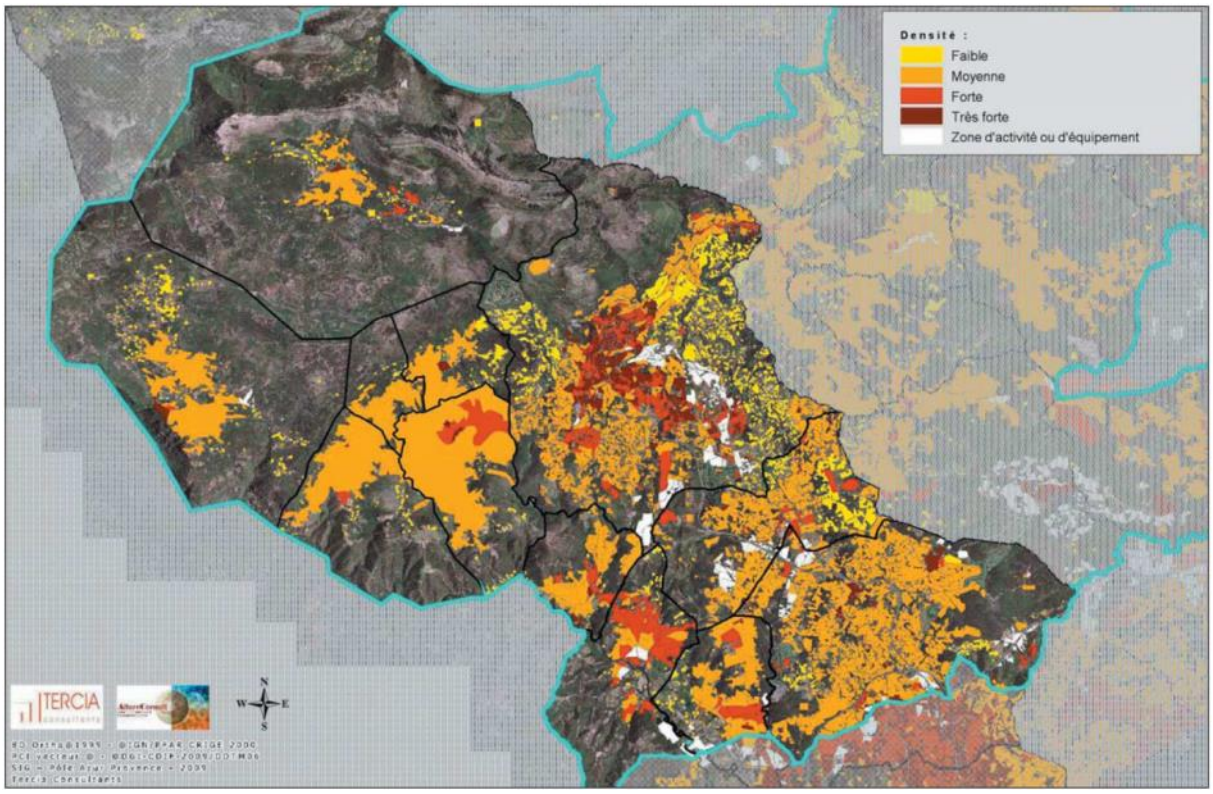
# II.3. Un paysage qui risque la banalisation

## II.3.1. Des paysages naturels fortement marqués par une urbanisation diffuse

**L'occupation des sols**

Le territoire de Peymeinade s'inscrit dans la continuité urbaine des communes de Grasse, de Spéracèdes et de Cabris.

Extrait de la morphologie urbaine du secteur Moyen Pays - Carte 3a sur le secteur SCoT Ouest




*Source : « Mesure de la consommation de l'espace à l'échelle inter SCoT et analyse prospective » - TERCIA consultants – AlternConsult*

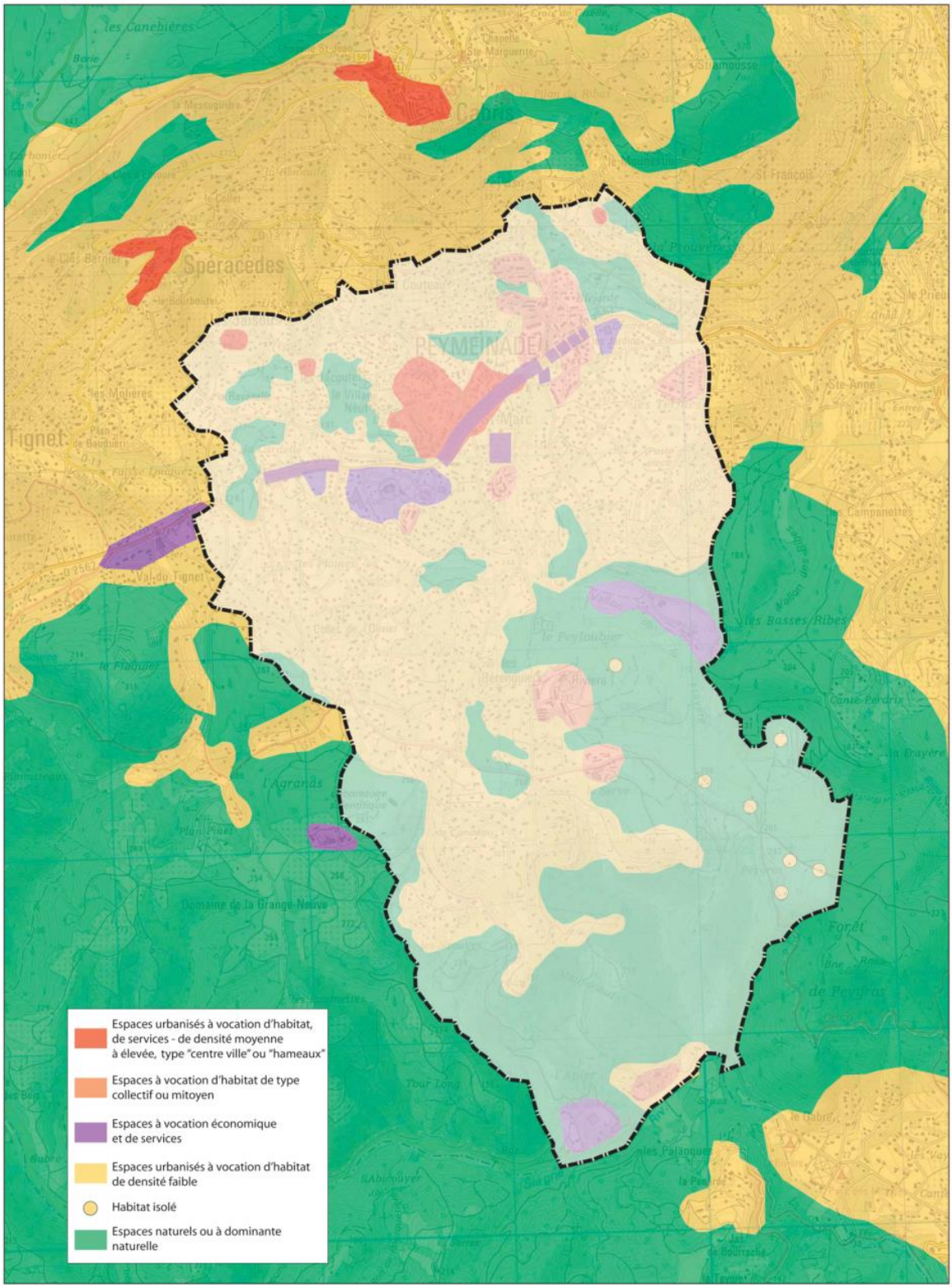
La zone d'activités au Tignet, le relief et la végétation de l'entrée Ouest (RD 2562) marquent une rupture entre les deux communes. Cette transition se caractérise par un environnement d'habitat diffus avec une dominante végétale humide dense. La transition entre les communes de Peymeinade et de Grasse est plus floue. Elle se caractérise par un environnement bâti composé d'un habitat diffus au sein d'une végétation sèche (maquis, chênaies, etc.).
L'agglomération Peymeinadoise se distingue par son important étalement urbain qui occupe les 2/3 de son territoire.

Cette continuité bâtie est bordée au Sud par la forêt de Peygros située sur les reliefs bordant la rivière de la Siagne. Elle est bordée au Nord par les massifs des Préalpes de Grasse.

La continuité urbaine se caractérise par une occupation majoritairement représentée par de l'habitat de faible densité. Ces espaces couvrent ainsi de nombreux coteaux et flancs de collines.

Au Nord de la commune, les deux villages de Spéracèdes et de Cabris occupent les crêtes des coteaux. Ces deux espaces urbains d'une densité moyenne à élevée marquent le paysage direct de Peymeinade.

Les principales occupations du sol des communes limitrophes de Peymeinade




*Source fond : IGN Top 25 - 3543 ET*

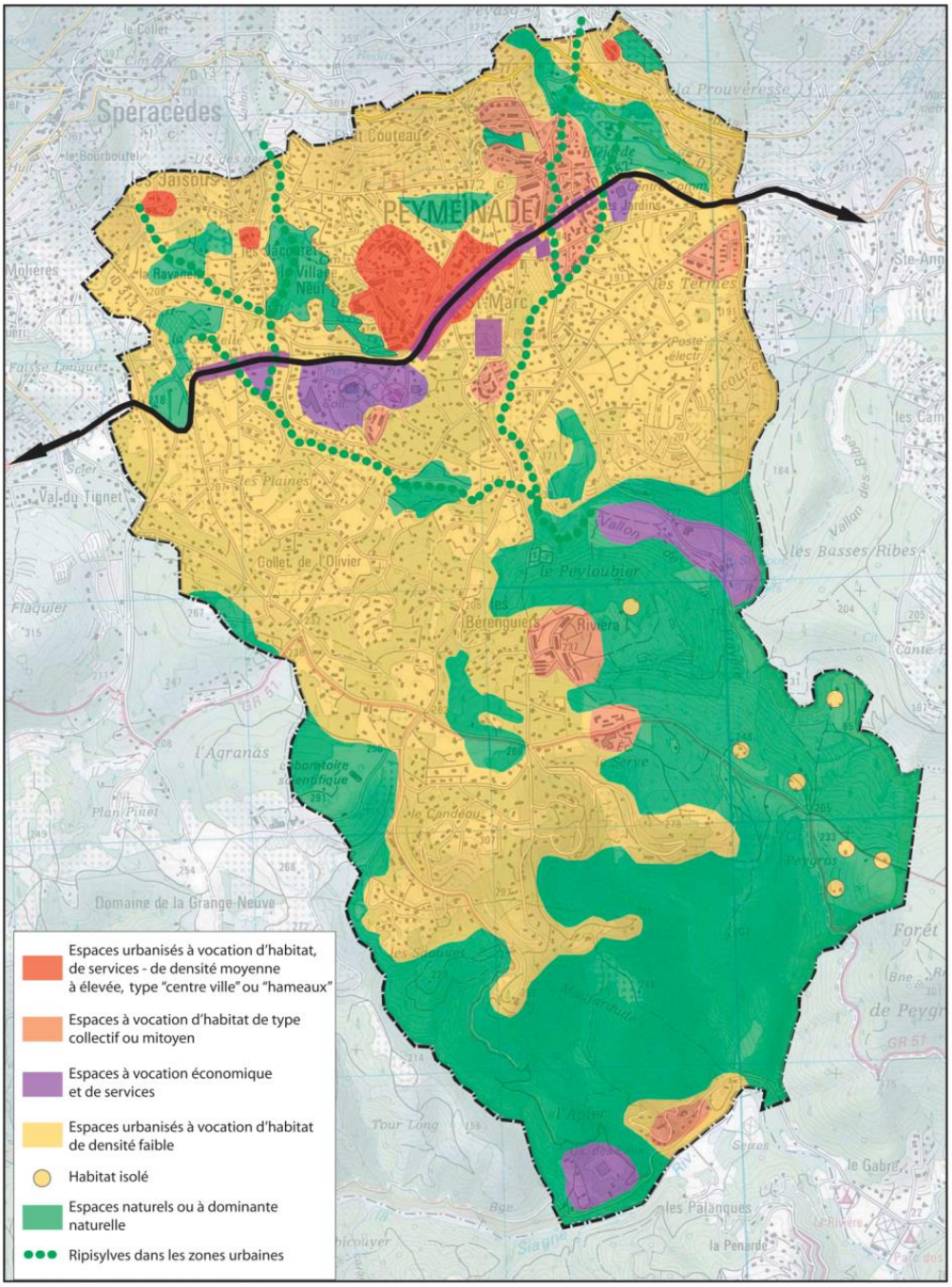
La commune recense plusieurs formes urbaines, notamment en habitat, telles que :

- Les logements collectifs représentant 14% de la zone agglomérée,
- Les logements individuels groupés sur 28% de l'espace urbanisé,

- Les logements individuels purs occupent 58% de la zone agglomérée.

Des formes urbaines spécifiques ponctuent néanmoins le territoire comme la zone d'activités de Picourenc, les secteurs d'activités le long de la RD 2562, à L'Apier et les quartiers regroupant de nombreux équipements (scolaires, culturels, sportifs et de loisirs).

Les principales occupations du sol sur Peymeinade




*Source fond : IGN Top 25 - 3543 ET*

## Les principales caractéristiques

Le paysage de Peymeinade se compose de plusieurs éléments caractéristiques :
Issus des caractéristiques physiques du territoire :

- La topographie vallonnée de la commune :

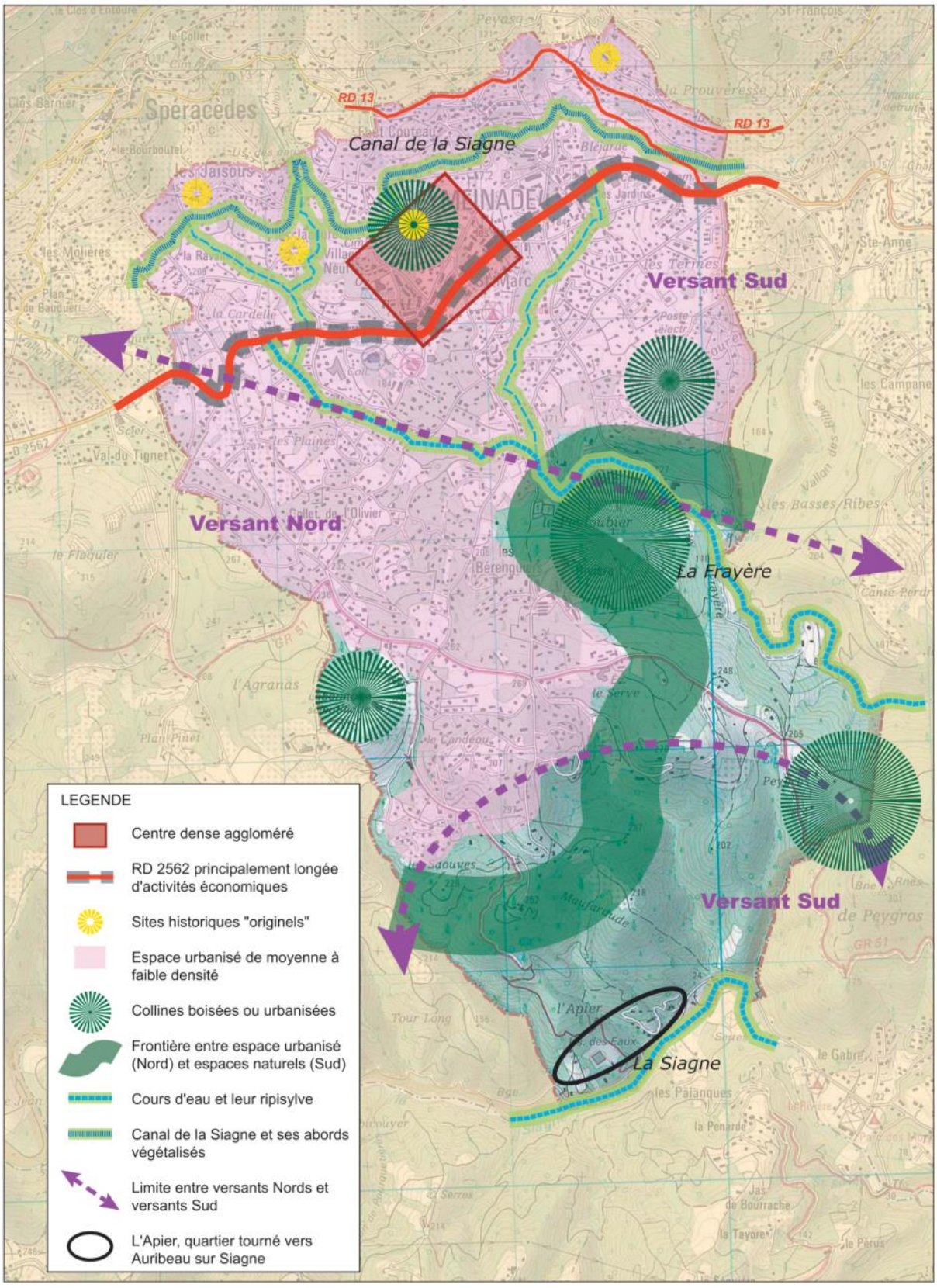
- Les reliefs au Nord de la RD 2562 se caractérisent par des coteaux en piémont de la commune de Cabris exposés plein Sud, d'intérêt paysager et patrimonial.
- Les reliefs au Sud de la RD 2562 se caractérisent par la présence de plusieurs mamelons naturels et/ou urbanisés qui dominent le territoire (Peygros, Le Candéou, Peyloubier, Picourenc).
- L'extrémité Sud de la commune se compose de vallons orientés Nord / Sud (Montfaraude, Peygros, Le Candéou).
- Le relief permet de larges panoramas dans le paysage communal.
- Les perceptions depuis les hauteurs du vieux village offrent un horizon dégagé sur les vallons et collines du sud, tandis que des vues en direction des hauts plateaux provençaux des montagnes de Grasse sont possibles depuis le quartier du Peyloubier.

- Une hydrographie très présente sur Peymeinade :
  - La commune est traversée par deux cours d'eau principaux qui sont, dans la partie Nord, la Frayère avec ses affluents et dans le Sud, la Siagne et ses affluents.
  - Au Nord de la commune, le canal de la Siagne traverse le territoire d'Ouest en Est.
- Une végétation et des espaces naturels préservés au Sud :
  - Le tiers Sud de la commune, en direction de la Siagne, est occupé par une végétation dense formée de pinèdes, maquis et de forêts.
  - Le territoire Peymeinadois se caractérise par la présence de cours d'eau mais également de leurs ripisylves luxuriantes.
  - Les massifs de Peygros et Montfaraude sont protégés au titre du PPRIF
  - La partie Sud du territoire est couverte par plusieurs périmètres de protection environnementale.

Issus d'une organisation anthropique du territoire :

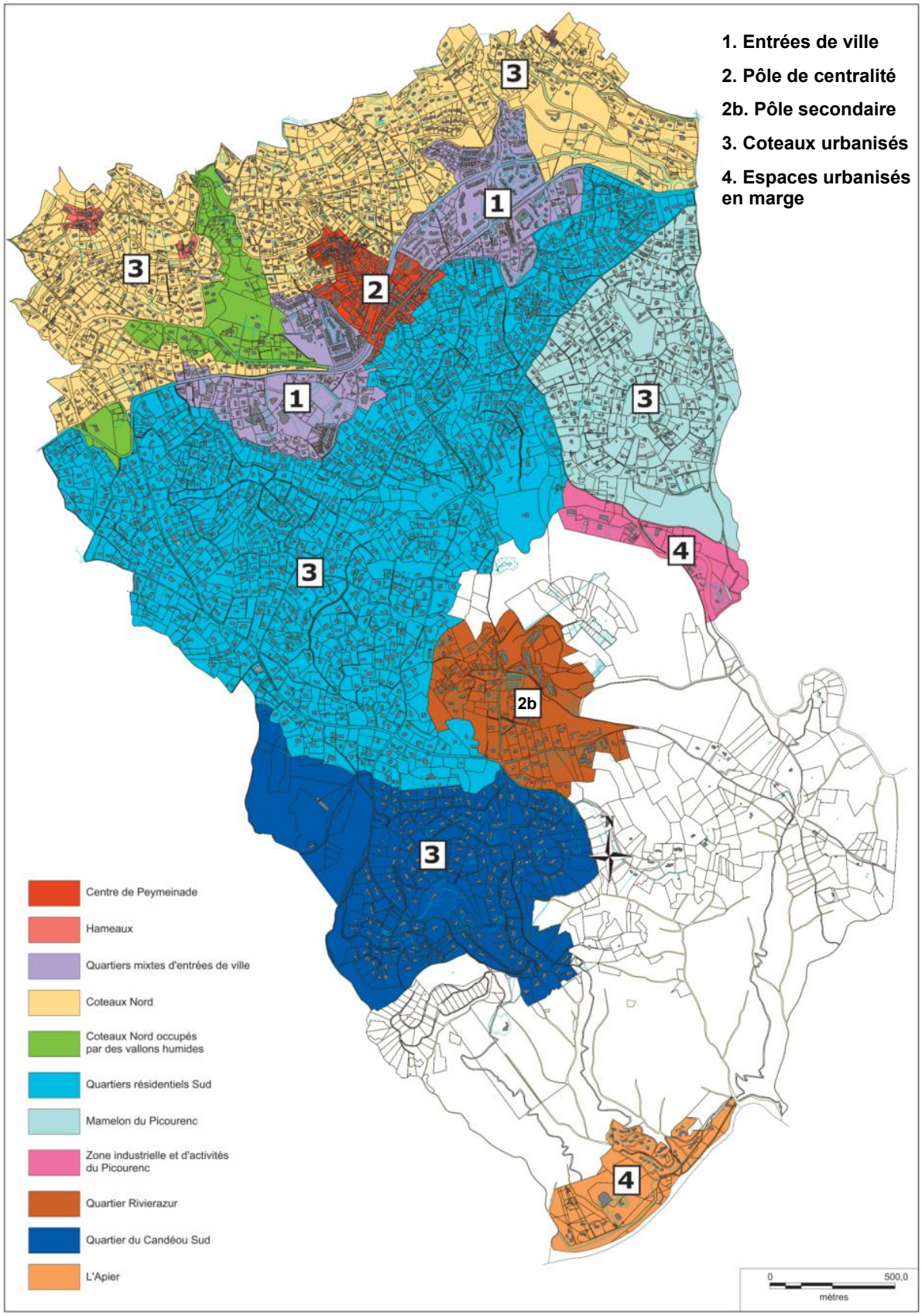
- Des sites historiques « originels », principalement situés dans la partie Nord de la commune sur les coteaux de Cabris, se composent du village ancien et des hameaux de Jaïsous, des Jacourets et de la Prouveresse.
- Le village recense quelques éléments architecturaux et historiques d'intérêt patrimonial remarquable.
- Les pôles de centralité :
  - Un centre-ville en aval du village originel qui s'est développé le long de la RD 2562 (avenue de Boutiny).
  - Le quartier du Serve/Peyloubier regroupe plusieurs logements autour de l'école. Cet équipement excentré redéfinit un pôle de centralité secondaire.
- Limitrophe de la commune de Grasse et aux abords du ruisseau de la Frayère, la zone d'activités de Picourenc accueille plusieurs entreprises artisanales et des équipements d'intérêt collectif (station d'épuration et déchetterie intercommunale).
- Les 2/3 du territoire de Peymeinade sont des espaces urbanisés ayant pour vocation principale l'habitat.
- Le réseau viaire principal se situe exclusivement dans la partie Nord de la commune. La RD2562, de Draguignan à Grasse, traverse le territoire d'Ouest en Est via le centre-ville. Les RD13 et 113 longent la limite Nord de la commune en direction de Grasse ou Spéracèdes.
- Au Sud de la RD 2562, deux axes routiers communaux (avenue de Peygros et avenue des Termes/chemin de Candéou) structurent le territoire et permettent la desserte de la partie Sud de la commune.

Principales caractéristiques géographiques et paysagères du territoire




*Source fond : IGN Top 25 - 3543 ET*

Identification des entités urbaines



La tache urbaine Peymeinadoise se compose de plusieurs entités qui sont :

- Les secteurs d'entrées de ville regroupant des espaces d'habitat diffus, des espaces mixtes (quartiers d'habitat collectif, de logements groupés et d'équipements) et de zones de commerces de moyenne à grande distribution. Les entrées Est et Ouest le long de la RD2562 peuvent être différenciées.
- Les pôles de centralité regroupant logements, services, commerces de proximité et équipements scolaires, culturels, administratifs (hors secteur d'équipements). Il peut être distingué sur la commune deux pôles de centralité :
    - Le Village et le centre-ville (quartier Saint-Marc) qui constituent le pôle principal,
    - Le quartier récemment bâti du Serve / Peyloubier qui constitue un pôle secondaire.
- Les coteaux et reliefs urbanisés regroupant principalement les quartiers d'habitat individuel groupé ou pur à caractère diffus. Il peut être distingué plusieurs secteurs d'urbanisation :
    - Les coteaux Nord, composés de restanques et d'oliveraies, se caractérisent par une urbanisation diffuse et pavillonnaire ponctués de hameaux anciens,
    - Le mamelon de Picourenc domine le village et le centre-ville au Nord. Il se caractérise par une urbanisation lâche de résidences privées,
    - Les coteaux et versants Sud situés entre la RD 2562 et l'avenue de Peygros se caractérisent par un bâti diffus édifié sur des parcelles de grande dimension, orienté vers le Nord. Ils disposent également d'un environnement boisé dense,
    - Les versants au Sud de l'avenue de Peygros ouvre sur les paysages de la vallée de la Siagne et de la forêt du Tanneron et du Tignet. L'urbanisation de ces versants est une extension de la zone agglomérée au quartier du Candéou.
- Les secteurs urbanisés en marge de la continuité urbaine de l'agglomération accueillant activités et/ou résidences :
    - La zone d'activités de Picourenc regroupant diverses activités et entreprises en fond du vallon de La Frayère.
    - L'extrême Sud de la commune : L'Apier, une entité particulière.

### II.3.2. Des espaces d'entrées de ville peu distincts

La RD2562 qui est l'accès principal de la commune, traverse le centre-ville, au quartier Saint Marc, et la commune d'Ouest en Est, du Tignet à Grasse.

Les entrées Ouest et Est, le long de la RD 2562 disposent de caractéristiques spécifiques. Les voiries principales sont aménagées et disposent d'accotements et de trottoirs sécurisant les piétons. Néanmoins, la qualité de leurs traitements diffère entre l'entrée Ouest et Est.

**Entrée de ville depuis Le Tignet**

Depuis Le Tignet, l'environnement urbain de cette entrée de ville se caractérise par deux sous-entités :

Une première portion, entre les quartiers de La Ravanelle, de La Cantine et de La Cardelle.
Les abords immédiats de la RD 2562 se caractérisent par une végétation dense de vallons humides et une présence limitée de constructions. Cet espace joue le rôle de coupure urbaine entre les agglomérations du Tignet et de Peymeinade.
La surface des terrains de cet espace d'entrée de ville se situe entre 1 000 et 2 000m², avec une majorité de parcelles aux environs des 1 600m².

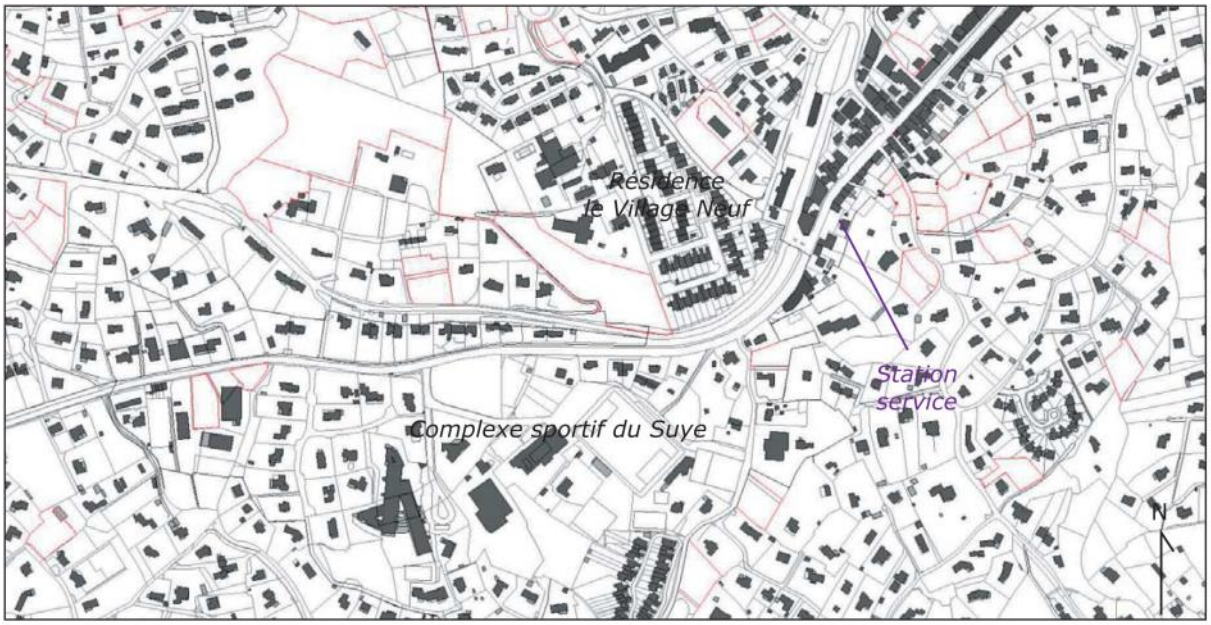

RD2562
depuis Le Tignet
Equipement commercial





La seconde portion, entre les quartiers de La Cardelle et de l'avenue de Boutiny.
Elle s'accompagne d'un environnement urbain qui se densifie progressivement. Cette portion se caractérise par la présence d'activités commerciales et économiques, d'un secteur d'équipements publics qui se mêlent à un habitat diffus. L'absence d'organisation ne permet pas de signaler l'entrée et l'approche du centre de Peymeinade. Le signal d'entrée dans l'agglomération est la station essence avenue de Boutiny. Elle marque d'une manière franche l'entrée Ouest du centre-ville.
Peu visible depuis la RD2562, la résidence du Village Neuf, érigée sur un promontoire, surplombe l'entrée du centre-ville (secteur de la station-service).

La surface des terrains de cette entrée sur le centre-ville se situe entre 1 000 et 1 600m², avec une majorité de parcelles aux environs des 1 450m².








**Entrée de ville depuis Grasse**

Depuis Grasse, l'environnement urbain de cette entrée de ville se caractérise par une transition morcelée entre les deux agglomérations :
Entre le rond-point de la Liberté et le rond-point du Maréchal Juin, cette entrée Est se compose d'un habitat pavillonnaire diffus en recul de part et d'autre de la RD 2562, bordée d'arbres et de haies de faible hauteur.
La partie Nord de la RD2562, au lieudit de La Bléjarde (propriétés Saisse et de Boutiny) n'est pas bâti. Dans un contexte urbain, elle présente une capacité foncière résiduelle potentiellement urbanisable.

La surface des terrains de cet espace d'entrée de ville se situe entre 1 300 et 3 000m², avec une majorité de parcelles aux environs des 1 500m².



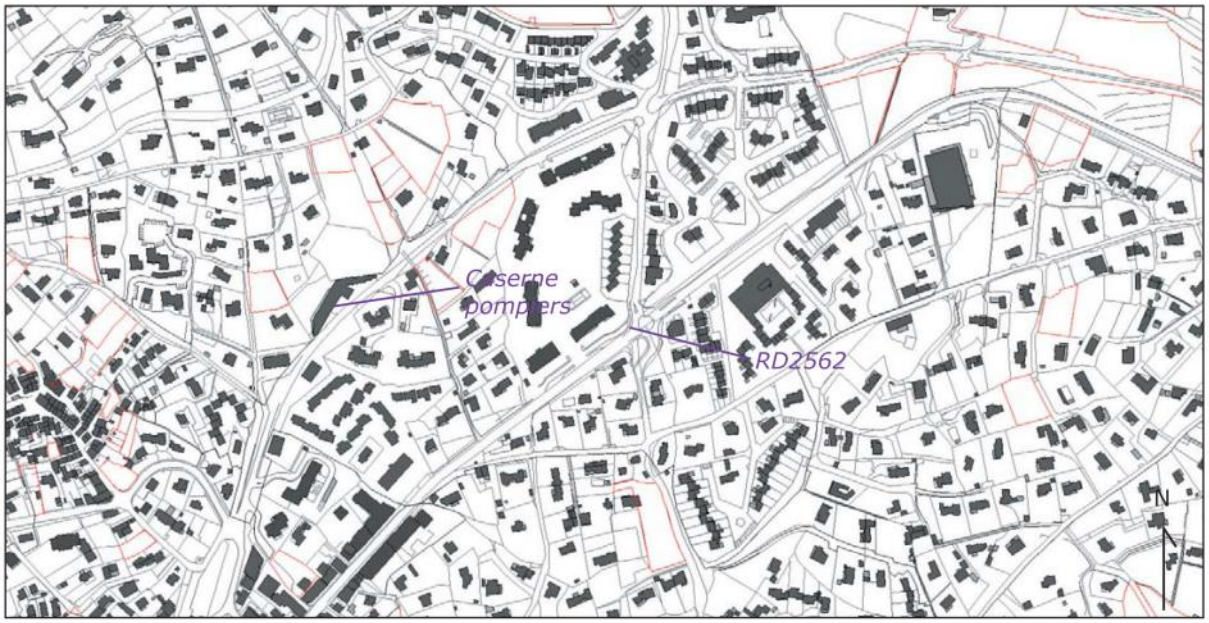






L'arrivée sur rond-point du Maréchal Juin est bordée par un bâti récent dense et de grande dimension (logements collectifs, habitat groupé, etc.) du quartiers les Moulières (ensembles bâtis : les Hameaux de Peymeinade, Les Jardins de Peymeinade, Les Maisons de Peymeinade, Les Bastides de la Bléjarde).
La majorité du bâti en front de rue, le long de l'avenue de Boutiny, se compose d'un rez-de-chaussée commercial.
Cet espace marque l'entrée sur le centre-ville.

La surface des terrains de cette arrivée sur le centre-ville se situe entre 300 et 1 700m², avec une majorité de parcelles aux environs des 700m².








Cette seconde portion de l'entrée Est dispose d'une capacité foncière résiduelle de 0,3ha.

Les environnements urbains désorganisés des entrées sur Peymeinade depuis les communes du Tignet et de Grasse ne permettent pas une appréhension progressive du territoire.

L'entrée Nord de la commune depuis la commune de Cabris, ne constituent pas une entité d'entrée de ville. Elle dispose de caractéristiques similaires à l'ensemble des coteaux Nord.

### II.3.3. Une centralité peu lisible

**Le centre-ville, centralité principale : l'ancien village et le quartier Saint-Marc**

Composition du secteur du centre-ville et du village




Comme précédemment évoqué, le développement urbain de Peymeinade s'est effectué en dehors du village originel. En effet, la centralité de l'ancien village, dont l'accès était délicat en raison de la topographie, s'est installée le long de l'axe de la RD 2562, axe de circulation plus accessible. De fait, un grand nombre de commerces et d'activités se sont développés le long de cet axe.

Par conséquent, l'existence de deux sous-centralités, l'une économique : le quartier Saint-Marc, l'autre historique : l'ancien village, résulte de cette évolution.

Les équipements publics tels que mairie, office du tourisme, bibliothèque, etc., se sont quant à eux majoritairement implantés entre ces deux pôles, tentant de créer une liaison et une unité urbaine.

Ce développement linéaire se traduit par un éclatement des points d'activités. Le centre-ville de Peymeinade est alors caractérisé par une absence de centralité marquée et clairement identifiée. En outre, l'organisation urbaine du centre se traduit par des problèmes en termes de liaisons et de mobilité interne à la ville. En effet, la circulation automobile, mode de déplacement majoritairement utilisé, est dense. Inversement, les voies de desserte engendrent elles-mêmes une segmentation de l'espace urbain, la topographie dictant l'organisation viaire et par conséquent l'organisation urbaine.

Quartier Saint-Marc



Les équipements et services publics dans le centre s'organisent principalement entre l'avenue de Boutiny et l'ancien village. Ils se répartissent globalement en deux ensembles organisés selon les courbes de niveau naturelles du terrain :

- Le premier, situé à l'arrière de l'avenue de Boutiny et de ses alignements bâtis rassemble l'école Mirabeau, la salle des fêtes, l'office du tourisme, un espace de stationnement et le square du Centenaire. Il est longé et desservi par l'avenue du Docteur Belletrud. Cet espace constitue un lieu d'échange et de vie notable dans le centre : il accueille le marché tous les lundis et samedis, le square, les jeux d'enfants et le terrain de boules engendrent une mixité sociale et intergénérationnelle. Il apparait cependant insuffisamment à l'écart de la circulation.
- Le second, composé de la Mairie et du groupe scolaire Fragonard, se trouve au-dessus du premier. Ces équipements sont desservis par l'avenue Général De Gaulle.

La bibliothèque qui occupe l'ancienne mairie ainsi que le jeu de boules se situent à proximité. Par contre, le bureau de Poste est excentré vis-à-vis du centre-ville.

La pente menant de la RD 2562 au vieux village constitue la liaison naturelle entre ces différents espaces. Aussi, l'avenue du 23 Août et l'avenue Cauvin constituent l'articulation entre ces lieux de vie et de services. Si le piéton appréhende avec plus d'évidence le centre urbain de Peymeinade, l'automobiliste en est quasiment coupé.

Un autre espace d'équipement est constitué au Sud de l'avenue Boutiny avec le parking Lebon et la police municipale.

Perspective sur la chapelle Saint-Marc depuis le square




Mairie

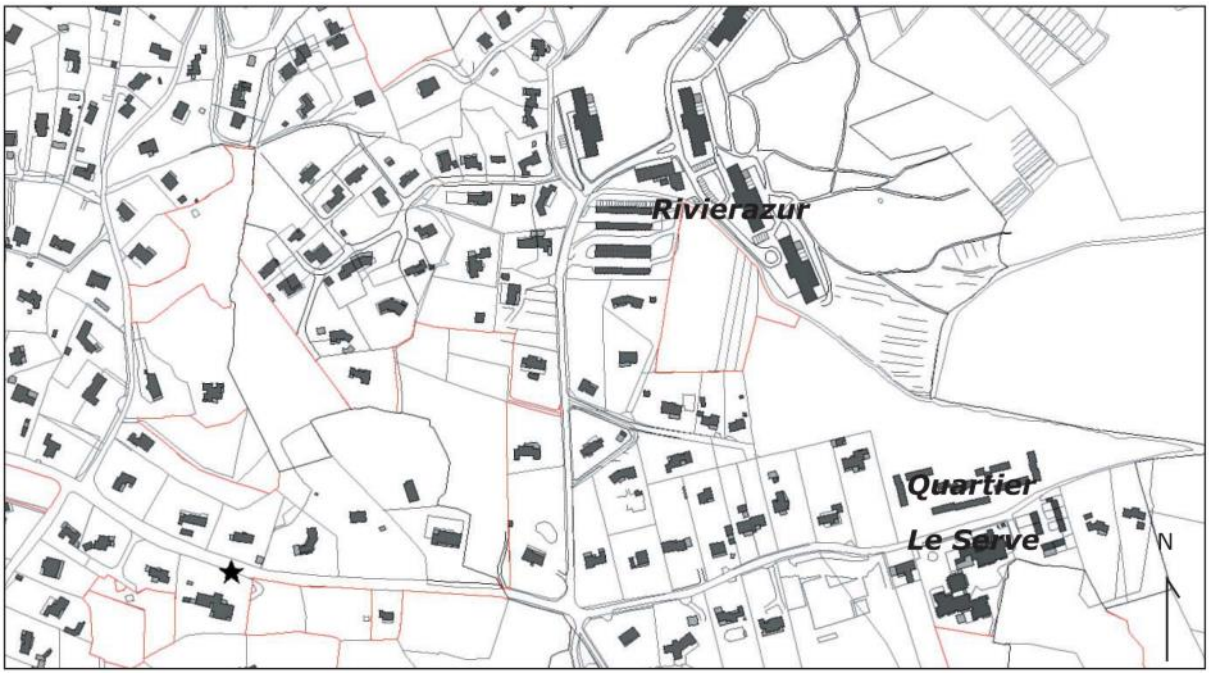

Bibliothèque municipale

**Le quartier du Serve / Peyloubier : pôle secondaire**

Ce secteur, situé dans la partie Sud de la commune, est desservi par l'avenue de Peygros (GR51) et un réseau de chemins communaux sans aménagement ni espaces destinés aux modes doux.

Déconnecté du centre-ville et plus globalement de l'agglomération, ce quartier nouveau accueille cependant une école élémentaire et maternelle, un espace de loisir, de l'habitat individuel ainsi qu'une grande part des logements sociaux de la commune, dont une partie dans les bâtiments « Rivierazur » ancienne résidence seniors construite dans les années 1970.

De par sa position en limite des massifs de Peygros et de Montfaraude, il est soumis au risque lié aux incendies de forêt déjà identifié comme fort sur le secteur. Ces massifs sont désignés comme « Espaces naturels et forestiers à préserver » par la DTA.




La surface des terrains de cet espace se situe entre 1 200 et 4 000m², avec une majorité de parcelles aux environs des 2 800m².

Equipement sportif



Avenue de Peygros et logements sociaux



Rivierazur et le quartier du Serve/ Les Bérenguiers



Ecole élémentaire du Serve St-Exupéry



### II.3.4. Au-delà, la généralisation de l'habitat diffus

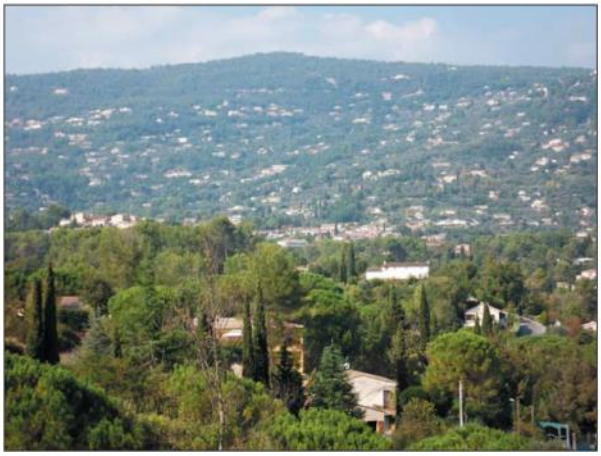
La majorité de l'espace urbanisé de la commune est représentée par une urbanisation diffuse des coteaux et des versants. Cet habitat diffus côtoie la végétation des différents quartiers comme les olivettes et les chênaies sur les contreforts de Cabris, les pinèdes et la garrigue des reliefs et mamelons au Sud de la RD 2562.

Caractérisés par un habitat individuel pavillonnaire dominant comme les quartiers des Termes, du mamelon de Picourenc, des Plaines, du Candéou, certains secteurs sont identifiés par la présence de groupements bâtis anciens. C'est notamment le cas pour les coteaux Nord (quartiers du Camp de Mège, de la Ravanelle, du Font Coutéou et au Nord de La Bléjarde) avec la présence des hameaux des Jaïsous, celui des Jacourets ou de la Prouveresse.

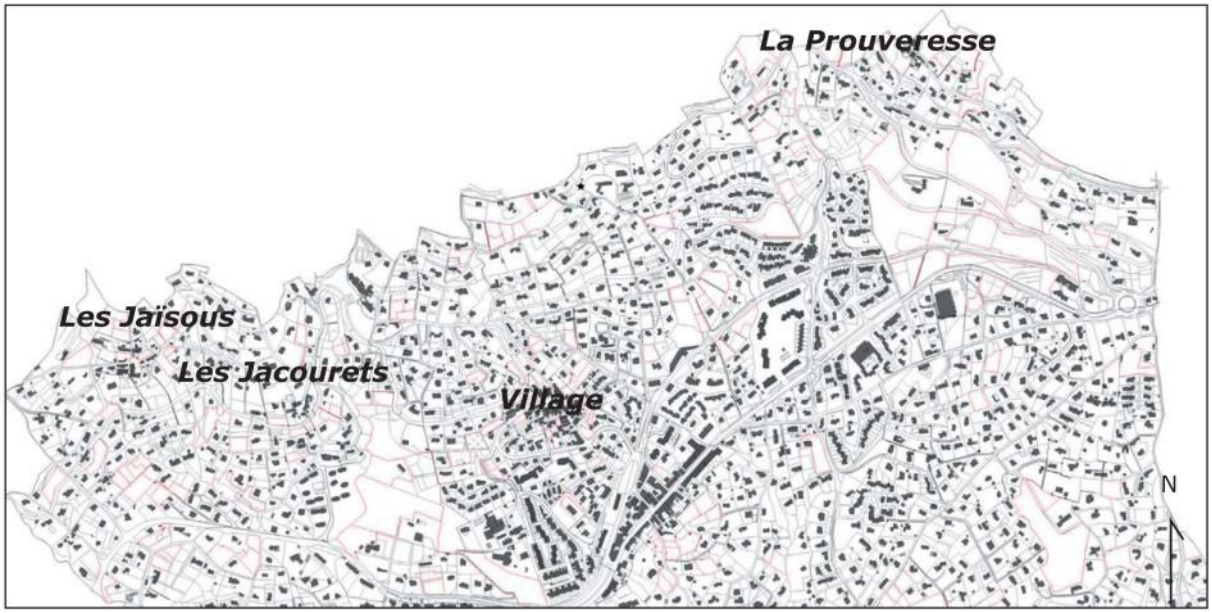
Quartier de la Font Coutéou



Vue sur les coteaux Nord depuis le nouveau cimetière



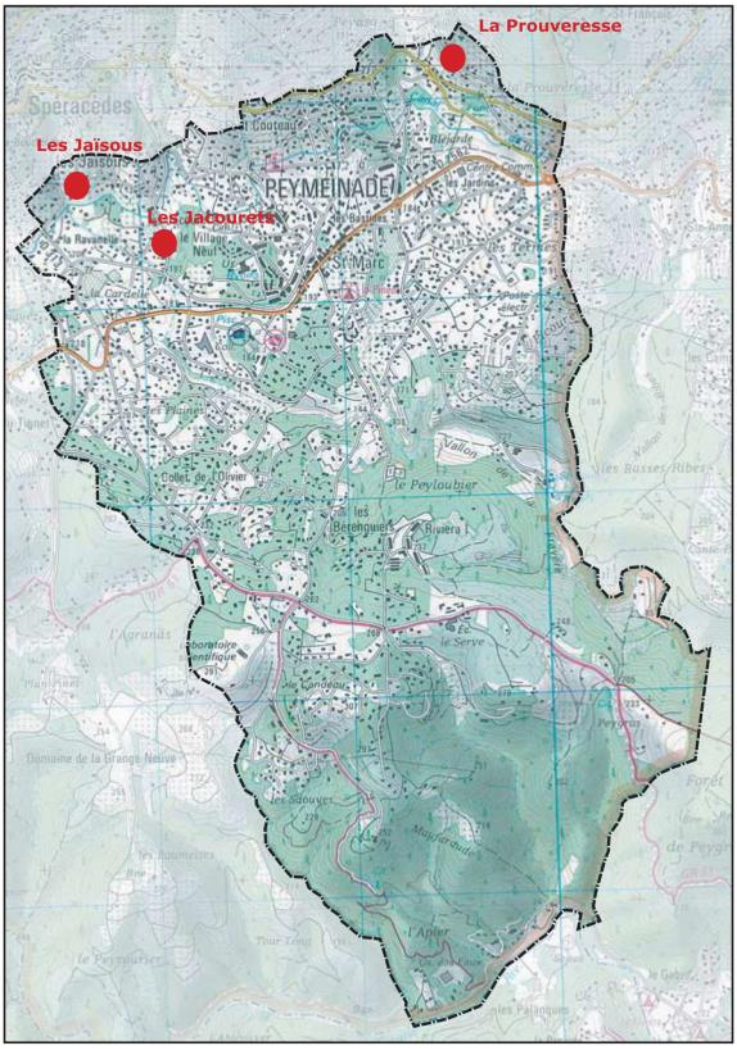
**Les coteaux Nord - contreforts de Cabris**




Les coteaux Nord constituent un ensemble à dominante pavillonnaire dont les spécificités, l'occupation des versants et les compositions urbaines sont relativement homogènes. La surface moyenne des terrains se situe entre 800 et 2 500m² avec une majorité des terrains aux environs des 1 600m².

L'implantation du bâti ne répond à aucune structure précise hormis l'occupation des anciennes terrasses agricoles et une orientation vers le Sud. Les constructions se répartissent principalement le long de la voirie parallèle à la pente.

Au sein de cette entité urbaine, trois hameaux tendent à se fondre dans le paysage pavillonnaire des coteaux Nord.

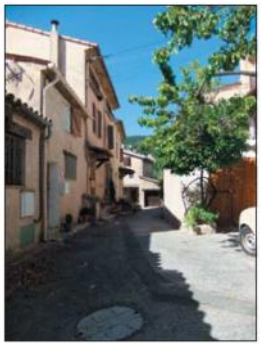



Le hameau des Jaïsous :
Sa placette composée d'un lavoir, de l'église Sainte Réparate et de plantations de micocouliers est traversée par l'avenue des Jaïsous, axe structurant du hameau.

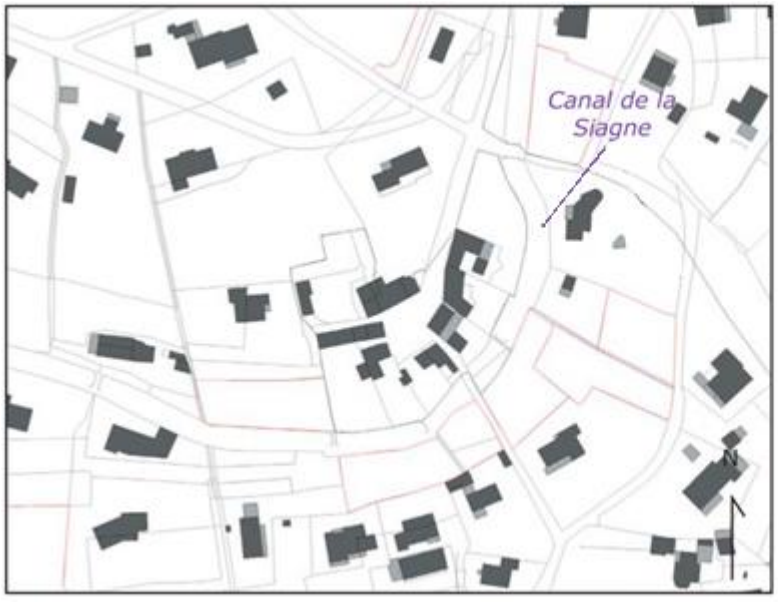
Le bâti villageois aligné sur cette voie s'est davantage développé vers le Sud. Une partie du hameau est donc organisée sur la base d'une voie parallèle, créant un espace de vie en retrait de la circulation.





Le hameau des Jacourets :
Egalement composé d'une place centrale (fontaine et platane isolé), le hameau des Jacourets s'est organisé autour de cet espace, il est ainsi davantage regroupé que le hameau des Jaïsous.
Le chemin des Jacourets, voie de desserte originelle du hameau présente des dimensions inappropriées à la circulation actuelle.
Contourné au Sud par le canal de la Siagne, cet ensemble bâti dispose d'un cadre paysager et de vie privilégié.



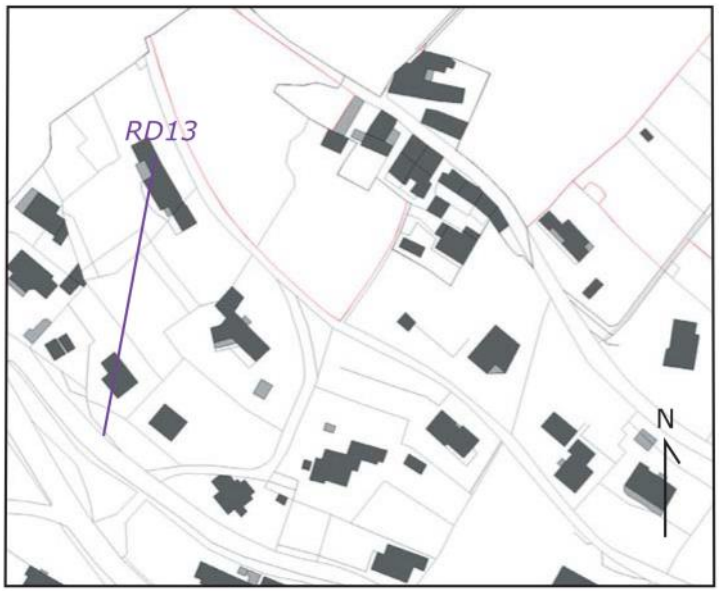








Le hameau de La Prouveresse :
Organisée le long du Boulevard Joseph Cauvin, de manière longiligne, la Prouveresse est orientée Sud-Est / Nord-Ouest. Le hameau est dépourvu de placette indiquant une moindre place ou attractivité dans l'organisation passée du territoire. Aujourd'hui encore, ce secteur de la commune est moins occupé par l'habitat.

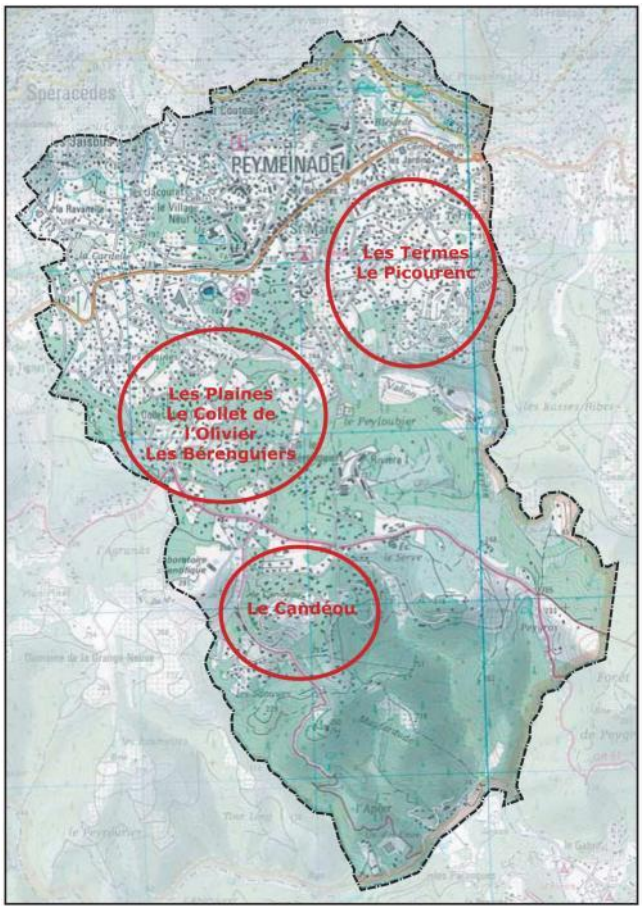


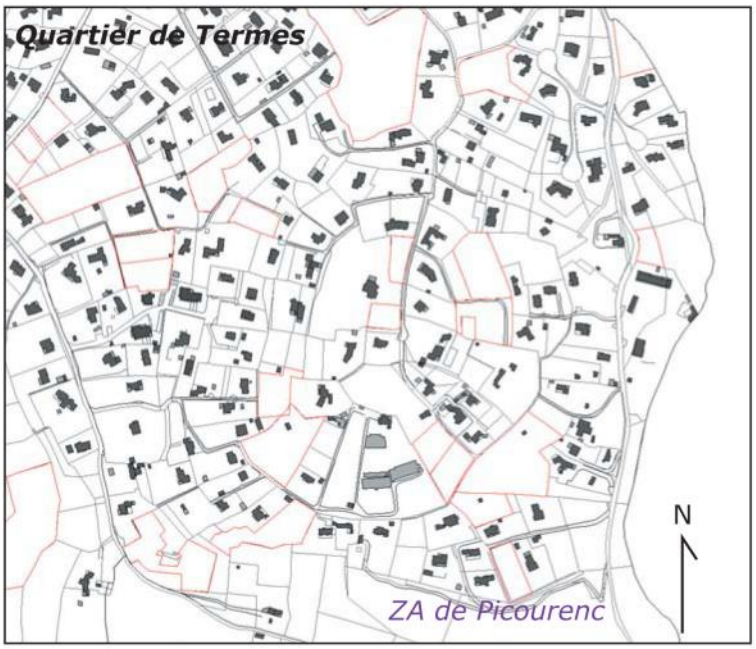



Les espaces urbanisés à dominante pavillonnaire au Sud de la RD 2562 se répartissent selon trois sous-entités présentant des caractéristiques spécifiques.

**Le Mamelon de Picourenc**

Au Sud du quartier des Termes et de l'avenue des Termes, les résidences de Picourenc sont desservies par la voirie passant aux pieds du mamelon. La desserte interne du quartier a pour spécificité de ne pas traverser le mamelon. Ces voies sans issue confèrent au quartier un caractère résidentiel exclusif.



Le tissu urbain de ce quartier se densifie progressivement lorsqu'on quitte le mamelon en direction de la RD 2562, au sein du quartier des Termes. Les parcelles se rétrécissent jusqu'à ne représenter que la moitié des terrains du mamelon.

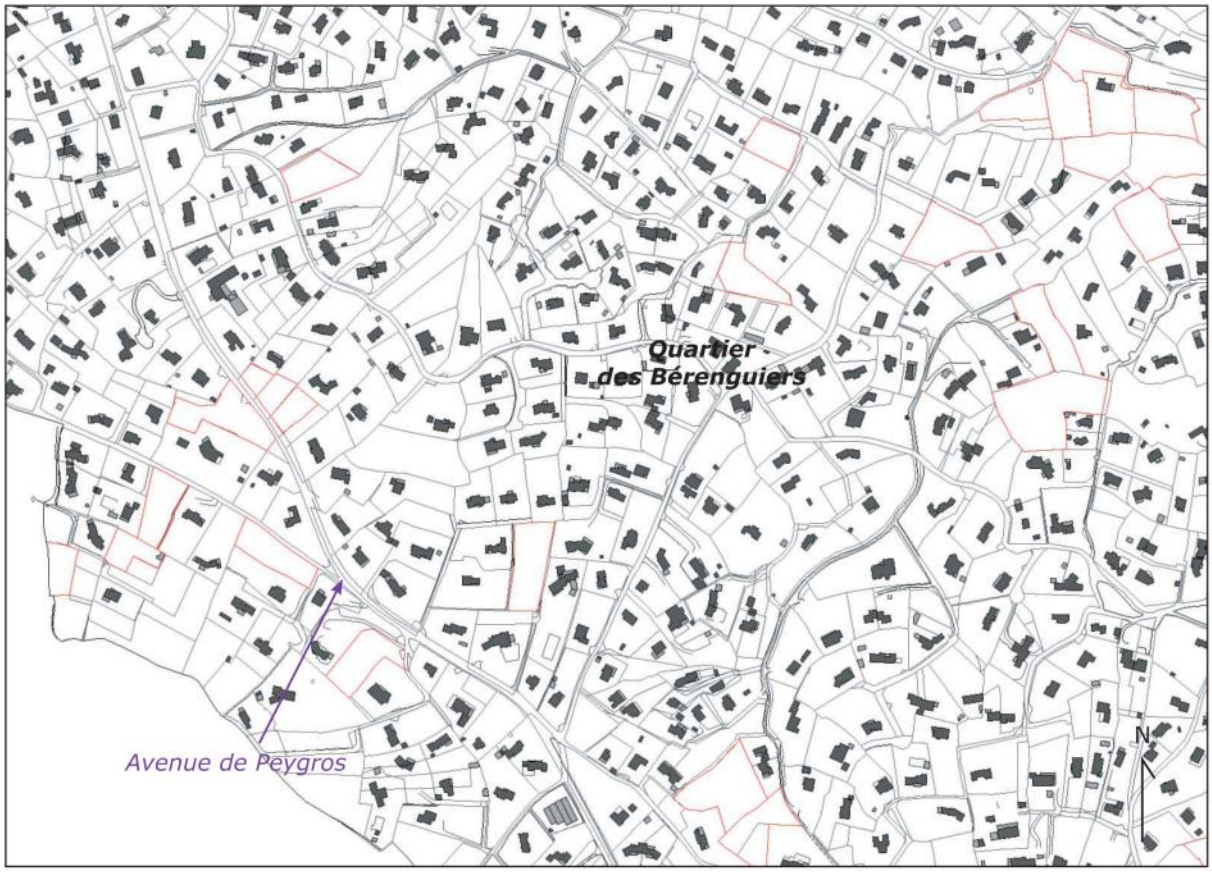
La surface moyenne des terrains se situe entre 900 et 3 000m² avec une majorité des terrains aux environs de 1 900m².

**Les coteaux et versants entre l'avenue de Peygros et la RD 2562**

L'espace entre l'avenue de Peygros et la RD 2562 se compose de versants boisés plantés de pinède construits orientés Nord avec des ouvertures visuelles et perspectives sur les coteaux Nord, le village et le centre-ville. Les poches urbanisées se développent autour de ramifications le long de voies communales depuis l'avenue de Peygros.

L'urbanisation, de densité moyenne aux abords de la RD 2562 se relâche progressivement entre les quartiers des Bérenguiers, du Serve et du Peyloubier.

La surface moyenne des terrains se situe entre 800 (pour ceux aux abords du centre-ville) et 4 000m², avec une majorité des terrains aux environs de 2 500m².



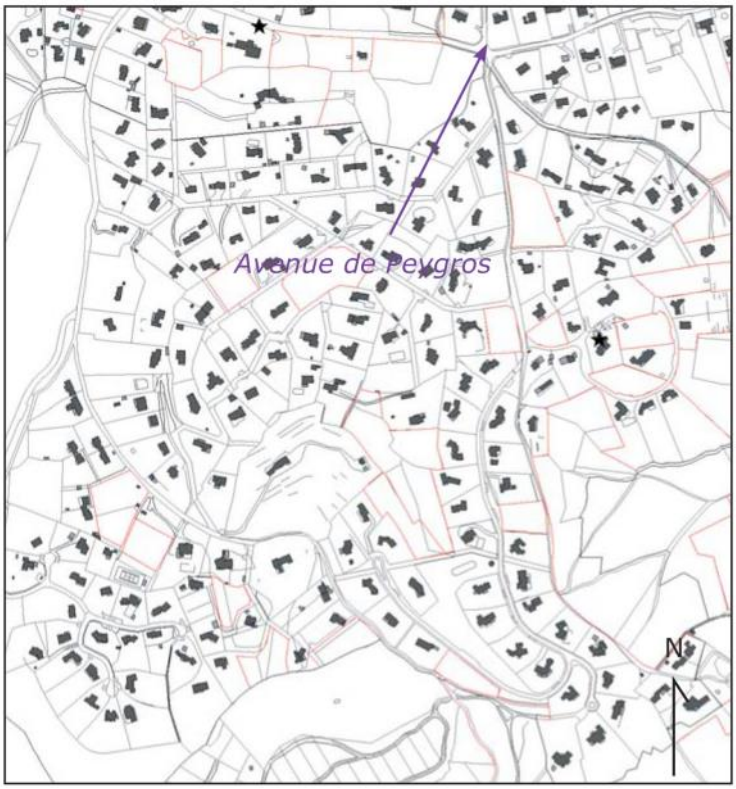

**Les versants Sud de l'avenue de Peygros**

Les quartiers des Saouves et du Candéou se situent au Sud de l'avenue de Peygros. Cette entité se compose de nombreux replats densément boisés et offre de nombreuses vues sur la forêt de Peygros et la vallée de la Siagne.

Ces quartiers disposent d'une densité bâtie plus importante que les quartiers de l'autre côté de l'avenue de Peygros. Une majorité des terrains ont des surfaces aux environs de 2 000m².

La répartition du bâti est similaire à celle du quartier des Bérenguiers.

Cette entité constitue l'extrémité Sud de la zone agglomérée de la commune. Elle est bordée par les protections environnementales (ZSC site Natura 2000 et la DTA).



### II.3.5. Des quartiers en marge de l'agglomération

Deux espaces se situent en marge de la zone agglomérée, de par leur situation, leur composition urbaine ainsi que leur difficulté d'accès.

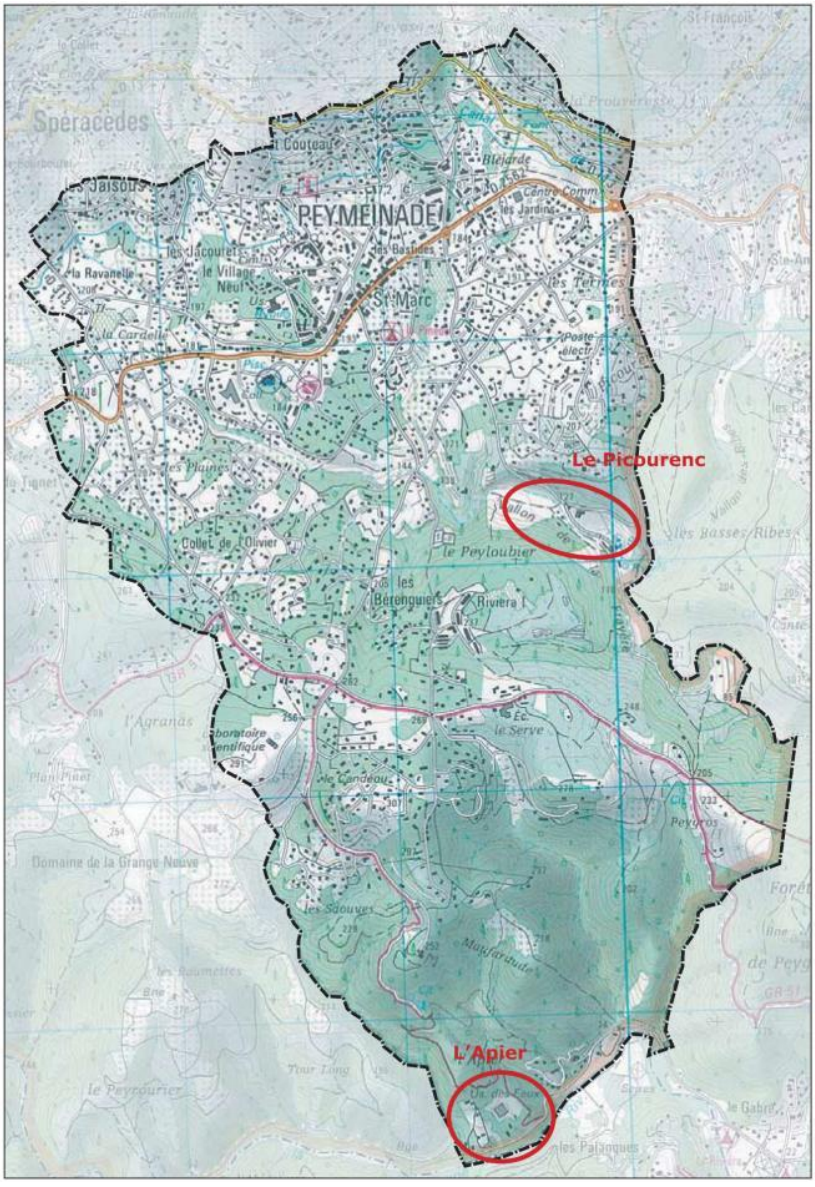
**L'Apier : une entité particulière**

Ce quartier est encaissé dans le vallon de la Siagne. Il représente un secteur très particulier de la commune en raison de son accès. En effet, ce quartier est une enclave dans le territoire Peymeinadois, la seule voie carrossable qui le dessert est issue d'Auribeau-sur-Siagne.

Outre la trentaine de villas pavillonnaires construites récemment qui sont peu visibles depuis l'espace public, le secteur accueille une usine de production d'eau potable (par ultrafiltrage de l'eau de la Siagne).

La superficie des terrains varie entre 1 000 et 3 000 m².

Le massif de l'Apier est considéré comme « Espaces naturels et forestiers à préserver » par la DTA 06.






Usine de pompage et de traitements des eaux de l'Apier



Quartier résidentiel de villas individuelles récentes situées en bordure du chemin de l'Apier



**La zone d'activités de Picourenc**

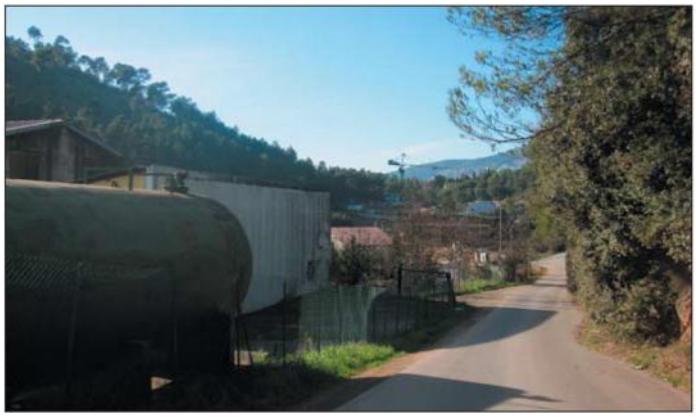
Situé au niveau du vallon de La Frayère, en limite Est de la commune, ce quartier se caractérise par une accessibilité limitée notamment pour le trafic lié aux activités présentes.
L'implantation du bâti se répartit d'une façon peu structurée sur les rives de la rivière de la Frayère.




Stockage de gravats



Arrivée sur la zone d'activités



À retenir :

- Une continuité urbaine avec les communes limitrophes de Grasse, Le Tignet, Cabris et Spéracèdes
- Des espaces urbanisés qui occupent les 2/3 du territoire
- Un paysage caractérisé par une topographie vallonnée, une hydrographie présente, une végétation et des espaces naturels préservés qui accueillent deux pôles de centralité, des sites historiques (village et hameaux) ainsi qu'une urbanisation diffuse
- Des espaces d'entrées de ville peu distincts qui rendent difficile l'appréhension du territoire
- La vocation de pôle de centralité du centre-ville (village et quartier Saint-Marc) peu lisible
- Le Serve/Peyloubier, un pôle secondaire (présence d'équipements publics)
- Une généralisation de la construction de logements individuels purs (maisons) sur les coteaux Nord et les versants au Sud de la RD2562 (jusqu'aux Saouves)
- Les hameaux sont peu identifiables dans le paysage « résidentiel » des coteaux
- Peu visibles depuis les principaux espaces publics, la zone d'activités de Picourenc et le quartier de L'Apier répondent à des caractéristiques urbaines et fonctionnelles propres

# III. DES MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

## III.1. Une trame verte cohabitant avec le bâti

### III.1.1. Une trame verte peymeinadoise qui s'inscrit dans une continuité écologique d'échelle interdépartementale

**Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE PACA)**

***Contextualisation des enjeux***

Le territoire de Peymeinade s'inscrit dans le secteur géographique de la "zone littorale" caractérisée par une forte urbanisation concomitante à un processus de déprise agricole prononcé. Dans cette zone, la matrice paysagère est nettement anthropisée en partie Nord du territoire peymeinadois, et les espaces naturels sont souvent étendus au Sud du territoire communal, parfois un peu enclavés. Le degré d'anthropisation rend difficiles les échanges, alors même que la zone littorale constitue un carrefour biogéographique de haute valeur écologique, entre les domaines ibéro- et liguro-provençal.
L'un des corollaires à l'urbanisation importante de cette zone est une forte pression foncière sur les espaces agricoles et les garrigues proches du littoral, ceux-ci pouvant encore jouer un rôle fonctionnel intéressant de relais ou de petits réservoirs pour la faune et la flore sauvages, pour une nature dite « ordinaire ». Les massifs péri-littoraux, tels que les coteaux des Préalpes de Grasse, jouent dans ce contexte un rôle de ceinture verte dont le relief freine l'urbanisation.

***Continuités écologiques régionales***

Les grandes continuités de la région PACA ont été rattachées à 5 grands ensembles (5 sous-trames) : milieux forestiers, milieux semi-ouverts, milieux ouverts, zones humides et eaux courantes. Les grands types de continuités sont souvent imbriqués, mais il est possible d'en dégager les grandes caractéristiques à l'échelle régionale :

**Les continuités forestières (Forêts de conifères, forêts de feuillus, forêts mélangées)**
Elles constituent l'ensemble écologique le plus vaste de la région.
Pour Peymeinade : les forêts collinaires situées au Sud-est de la commune appartiennent au réservoir de biodiversité de la sous-trame des milieux forestiers, en continuité avec les autres réservoirs forestiers de la région.

**Les continuités des milieux semi-ouverts (Garrigue, landes, landes subalpines, maquis) :**
Le terme « continuité » devient inapproprié pour cet ensemble de milieux semi-ouverts, globalement très fragmenté à l'échelle régionale. Les espaces en question, structurés par les garrigues, les maquis et les landes, sont de surfaces très restreintes, et sont peu connectés. La faible représentation des milieux semi-ouverts fait écho au retrait progressif de l'agriculture qui favorise la reconquête forestière.
Pour Peymeinade : aucune continuité de ce type n'a été cartographiée sur le territoire communal.

**Les continuités des milieux ouverts (Pelouses et pâturages naturels, plages, dunes, sable, prairies, roches nues, végétation clairsemée)**
Les milieux ouverts exacerbent la tendance observée pour les milieux semi-ouverts. Ils sont globalement en régression à l'échelle régionale et se cantonnent à de petites surfaces isolées, non mises en évidence à l'échelle d'analyse du SRCE.
Pour Peymeinade : aucune continuité de ce type n'a été cartographiée sur le territoire communal.

**Les continuités écologiques aquatiques (Zones humides et eaux courantes)**

À l'échelle régionale, il ressort que la partie eau courante de la trame bleue présente un maillage assez serré et équilibré tant dans la couverture géographique que dans sa composition. Pour ce qui est des plans d'eau et des zones humides d'importance, leur répartition est hétérogène et déséquilibrée à l'échelle régionale. Il existe cependant une multitude de milieux rivulaires et de zones humides de petite taille difficilement décelables sur la carte à l'échelle régionale et réparties de façon assez homogène sur le territoire, avec une liaison « forte » avec les milieux d'eau courante.

Pour Peymeinade : le cours d'eau de la Siagne au Sud appartient à la sous-trame des eaux courantes. La fonctionnalité écologique de ce cours d'eau est considérée comme dégradée, notamment en raison de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement, une remise en état du réservoir biologique est préconisée par le schéma. Le Riou, un autre cours d'eau qui traverse la commune du Nord-ouest au Sud-est, est identifié comme eau courante.

***Objectifs de préservation et de remise en état des éléments de la TVB régionale :***

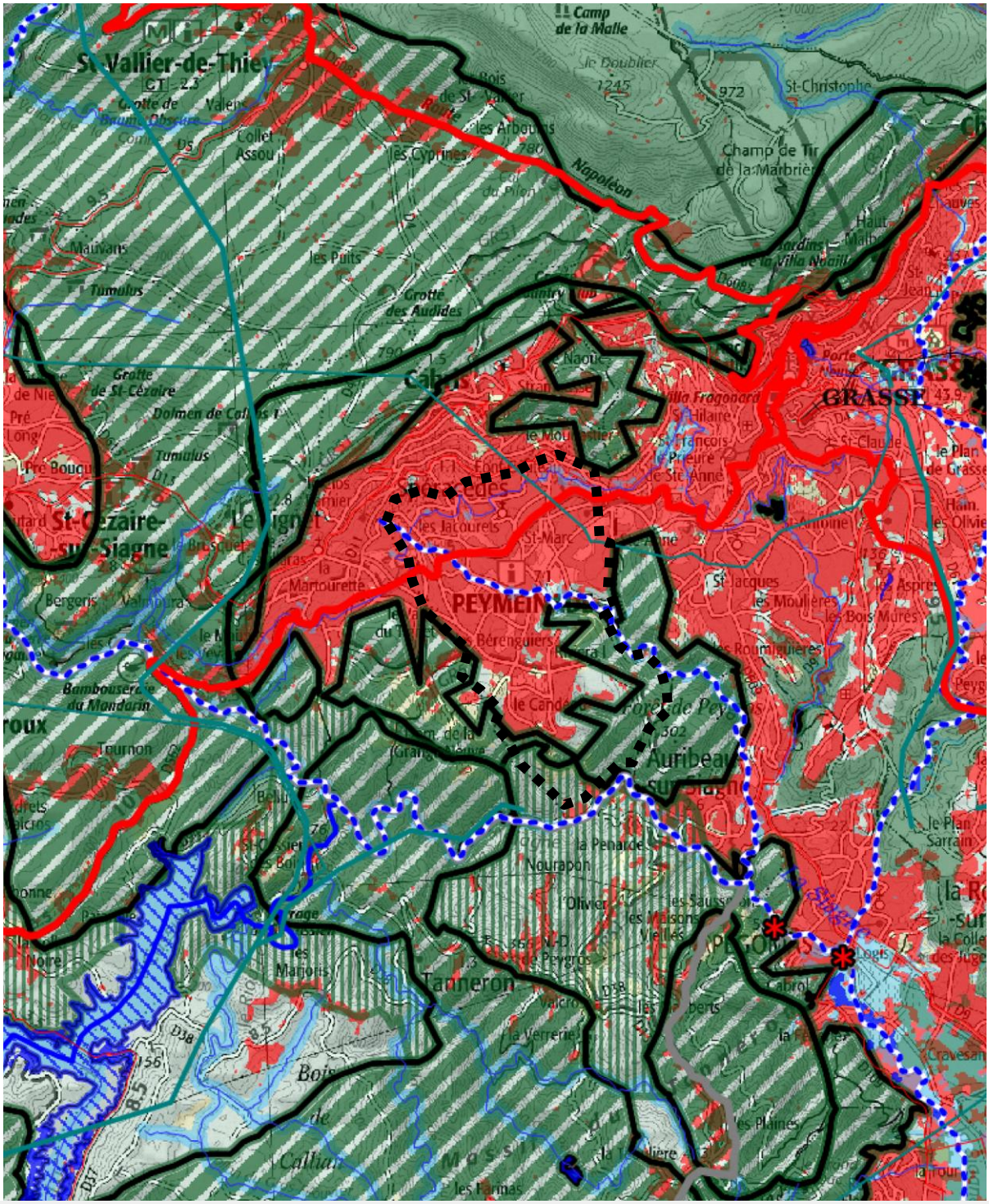
Trois types d'objectifs ont été définis en effectuant une analyse croisée entre les éléments de la TVB retenus et des indicateurs de pressions (fragmentation due aux infrastructures linéaires, au bâti, à la tache urbaine et à l'évolution démographique). Ces objectifs se décomposent selon trois axes :

- Les éléments de la TVB subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale. Il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux.
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une recherche de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.
- Les autres éléments de la TVB issus des choix particuliers d'intégrer des espaces complémentaires et sur lesquels des outils de protection ou de gestion existent déjà.

Pour Peymeinade (cf. carte en page suivante), plusieurs éléments sont concernés par un objectif de recherche de remise en état optimale :

- Au titre des réservoirs de biodiversité de la trame bleue : la Siagne et le Riou ;
- Au titre des réservoirs de biodiversité de la trame verte : le Sud-est de la commune ;
- Au titre des corridors écologiques de la trame verte : le Sud de la commune.

Cartographie des objectifs assignés aux éléments de la Trame Verte et Bleue




*Source : extrait du SRCE PACA Secteur du pays Grassois*

**Les inventaires et protections de la biodiversité**

La trame verte de la commune de Peymeinade s'inscrit dans une trame verte plus globale d'échelle interdépartementale (Alpes Maritimes et Var) et ayant une importance dans le maintien de la biodiversité écologique de la Région.

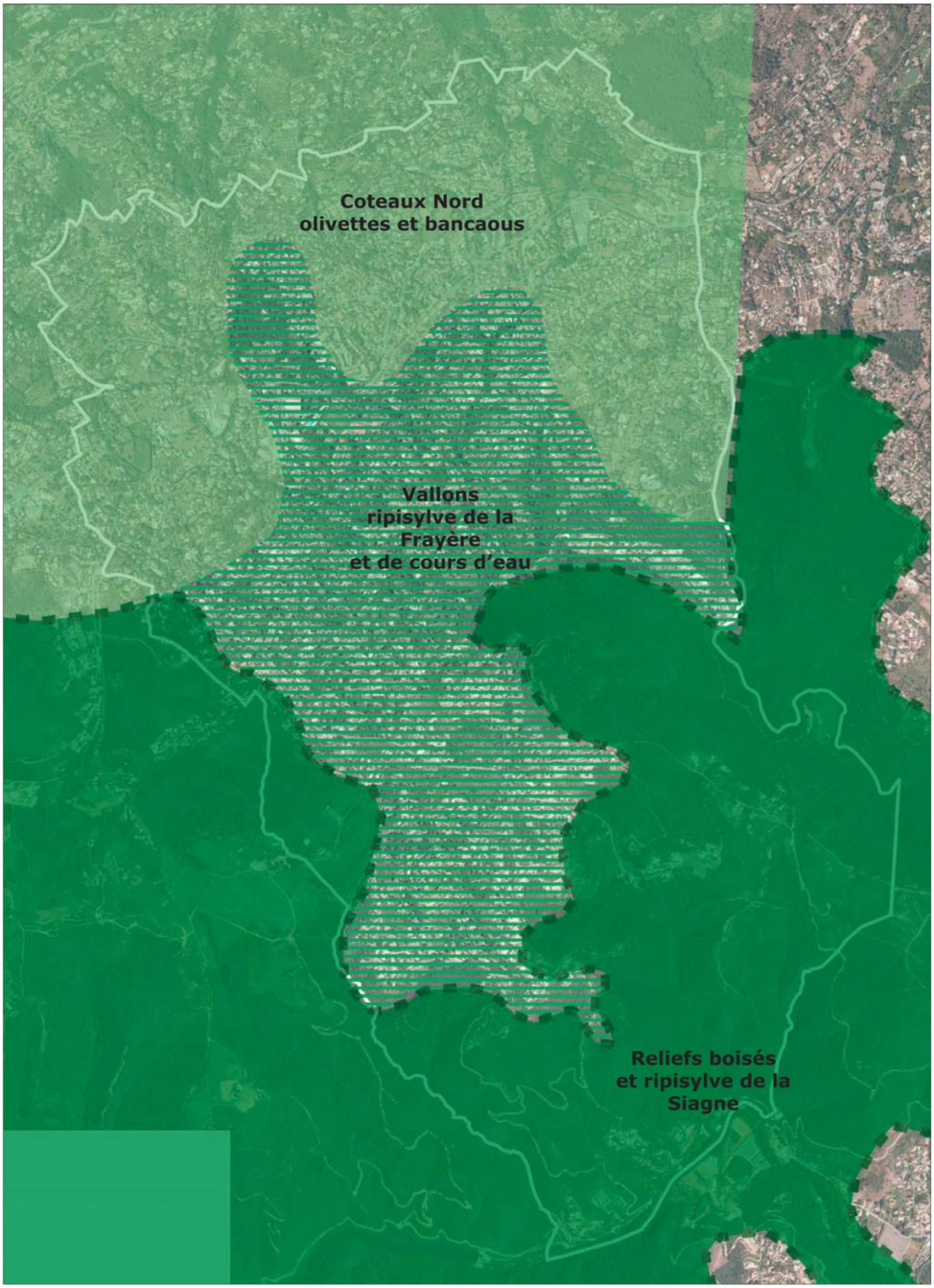
Le territoire peymeinadois se situe en continuité du parc naturel régional des Préalpes d'Azur, qui concerne les communes de Spéracèdes, de Cabris, Nord de Grasse et de Saint Cézaire notamment. Le périmètre de ce parc arrêté, la charte relative a été adoptée à l'unanimité par le comité syndical du Syndicat Mixte de préfiguration du PNR des Préalpes d'Azur.

La forêt de Peymeinade, au Sud de la commune, forme un ensemble reconnu pour sa richesse écologique par le site Natura 2000 « Gorges de la Siagne » (cf. II.2.1. de l'Etat Initial de l'Environnement), les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de la « Forêt de Peygros et de Pegomas » (cf.II.2.1. de l'Etat Initial de l'Environnement), des « Charmaies et cours moyen de la Siagne » (cf. II.2.1. de l'Etat Initial de l'Environnement) et des « Bois de Callian et de Saint Cassien des Bois ».

### III.1.2. Une trame verte locale bien identifiée

La trame verte sur le territoire de Peymeinade se répartit selon trois espaces :

Identification des espaces composant la trame verte de la commune



1/ Les coteaux Nord qui possèdent d'une part une végétation qui suit l'orientation et borde le canal de la Siagne, de type ripisylve (cf. chapitre IV La biodiversité - La flore) et par ailleurs d'anciennes restanques à « olivettes ». La majorité des terrains occupés par des cultures d'oliviers se situent dans les quartiers de la Ravanelle, la Cardelle, les Jaïsous, les Jacourets, la Font Couteau, la Prouveresse et la Bléjarde.

Boisements le long du canal de la Siagne

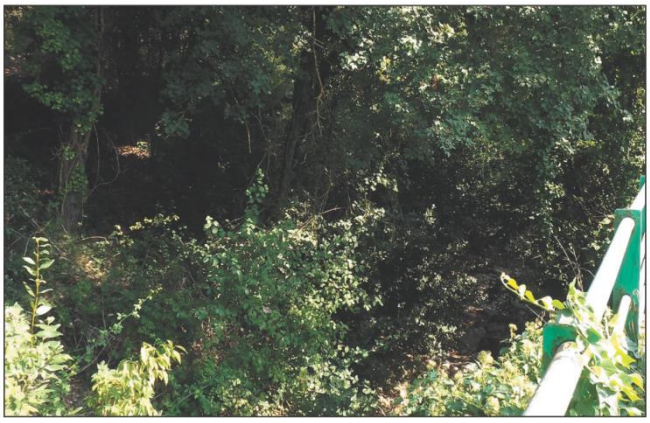


Végétation des coteaux Nord - lieudit Font Coutéou



2/ La partie centrale de la commune qui est bordée à l'Est par le ruisseau de la Frayère qui se trouve partiellement enfoui du quartier des Plaines jusqu'au quartier du Peyloubier.

Ripisylve du vallon de La Frayère au croisement du chemin du Candéou et de l'avenue Funel



Ripisylve du vallon de La Frayère au Sud du quartier de Picourenc

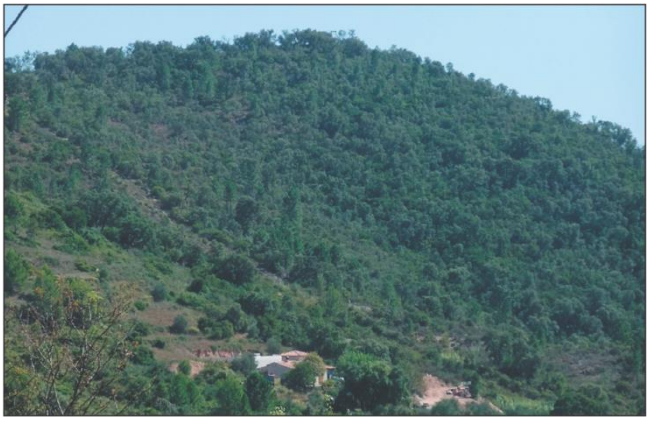


3/ Les reliefs vallonnés au Sud de la commune disposent d'une végétation forestière en sommet et à flanc de coteaux. En fond de vallons, bordant les cours d'eau, et le long de la Siagne, la végétation présente est de type ripisylve (cf. chapitre IV La biodiversité - La flore).

Vue sur les collines boisées au sud de la commune



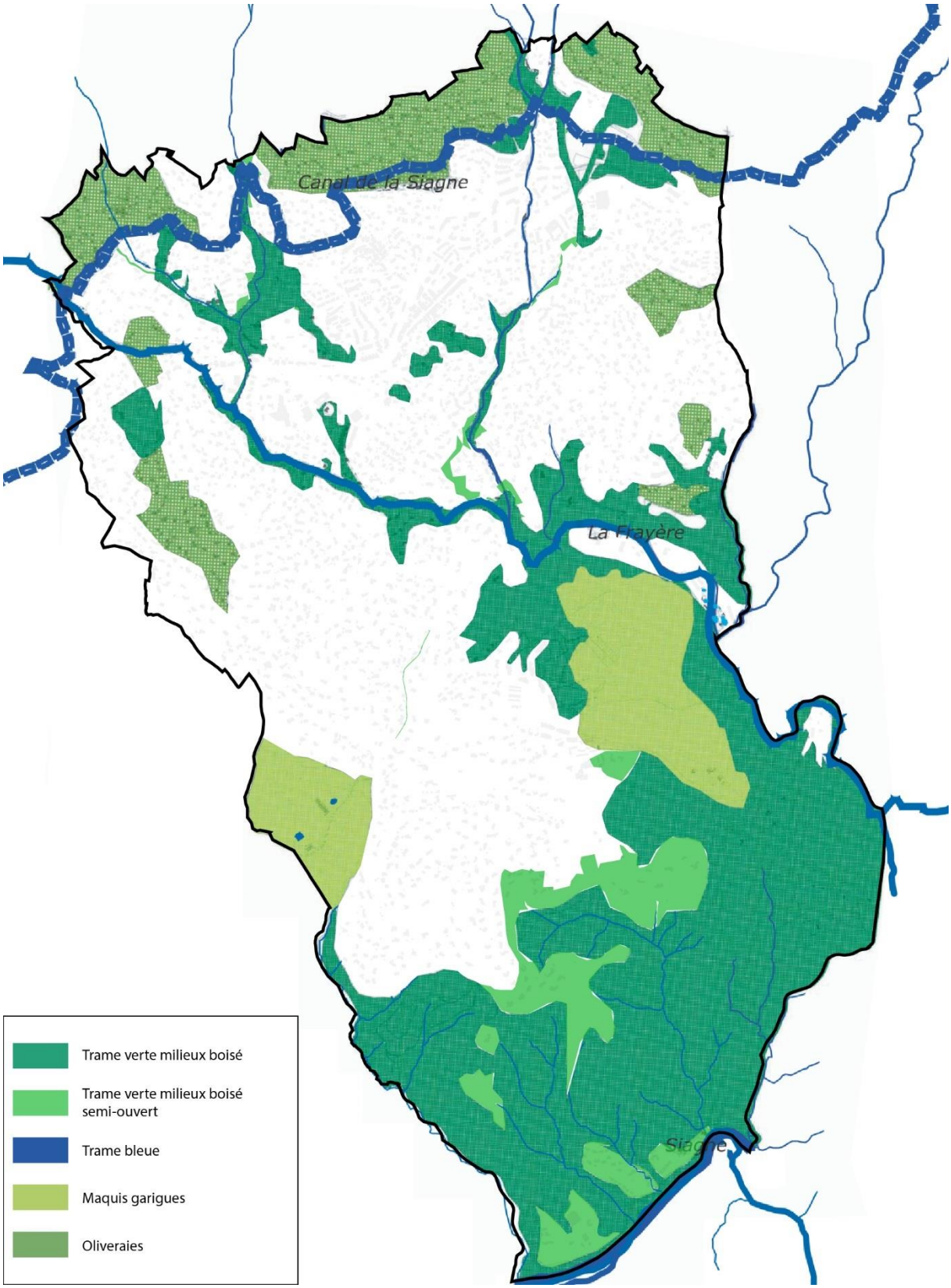
Flanc de colline boisée au Sud du quartier du Candéou



L'ensemble des forêts et des boisements de la commune est de propriétés privées.

### III.1.3. Des continuités écologiques maintenues sur le territoire

Carte des trames vertes et bleues sur le territoire Peymeinadois



Fortement protégé dans son tiers Sud, le territoire Peymeinadois dispose d'une trame verte accompagnant le tracé des cours d'eau, notamment de La Frayère et de ses affluents, quasi continue.

La trame verte peymeinadoise offre ainsi une continuité végétale et paysagère depuis la ripisylve de la Siagne et la forêt de Peygros, vers les reliefs boisés Sud et se prolongeant par la ripisylve de La Frayère en direction de la commune de Spéracèdes.
Toutefois l'accompagnement végétal des cours d'eau depuis la commune de Cabris est visible à l'Est du hameau de la Prouveresse. Il s'estompe progressivement entre le canal de la Siagne et la RD2562.
Cette « ramification » végétale accompagnant les cours d'eau permet de joindre les reliefs boisés Sud aux espaces composés d'anciennes olivettes situés sur les coteaux Nord, contreforts de Cabris.

Deux espaces de garrigues et de maquis situés sur un replat, dans le quartier du Peyloubier, ou une colline de l'Aire du Vidal marquent une rupture dans les espaces boisés composés de pinèdes et de chênaies.

À retenir :
- Une végétation très présente sur le territoire
- Le paysage des coteaux urbains Nord marqués par des oliveraies anciennes et un accompagnement végétal du canal de la Siagne
- Au Sud du centre-ville, le vallon de La Frayère serpente à travers les collines boisées et le bâti
- Le Sud de la commune offrant des collines qui forment un ensemble boisé avec la forêt de Peygros

## III.2. Sur le 1/3 Sud, biodiversité et richesse environnementale

### III.2.1. Des inventaires écologiques et protections environnementales concentrés au Sud du territoire

*Source : DREAL PACA*

Concernant les protections réglementaires en matière d'environnement et paysage, la commune de Peymeinade n'est concernée par aucun parc national, réserve naturelle, arrêté préfectoral de Protection de Biotope, site classé, site inscrit, secteur sauvegardé.

La commune de Peymeinade est limitrophe du Parc Régional des Préalpes d'Azur.

**Site du réseau Natura 2000**

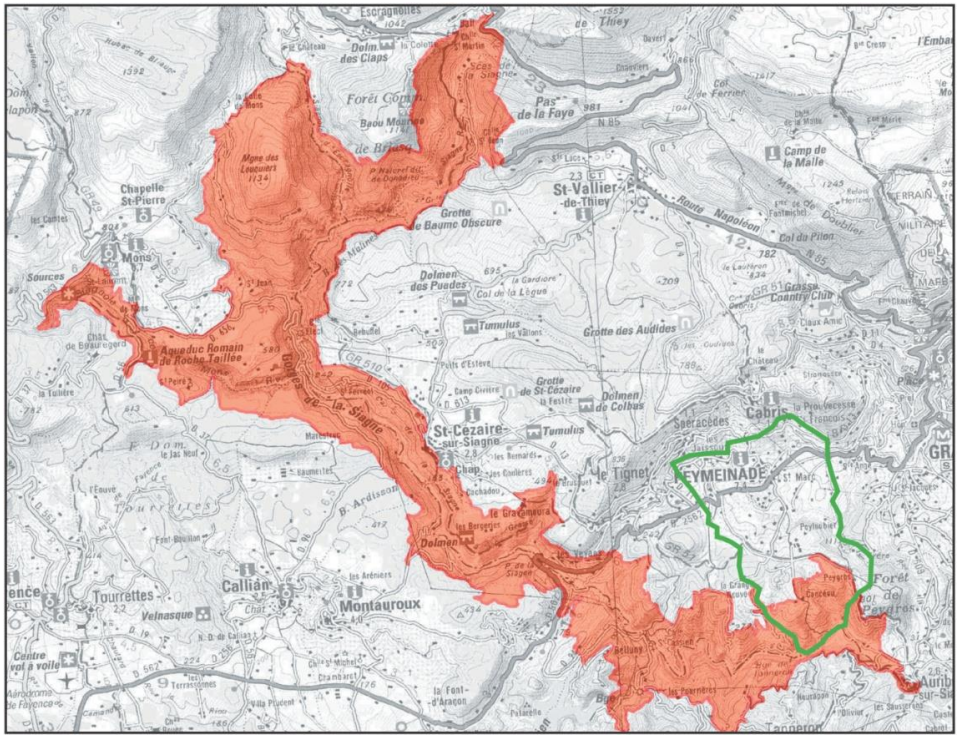
La partie Sud de la commune est protégée au titre du réseau Natura 2000 par la zone spéciale de conservation (ZSC) des « Gorges de la Siagne » - FR9301574.

Cette protection relève de la directive « Habitats » du 21 mai 1992, directive 92/43/CEE, qui a pour objectif la conservation des habitats de la faune et la flore sauvage sur le territoire européen. En application, elle a engendré la création d'un réseau écologique européen de Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

Avec la directive « Oiseaux », n°2009/147/CE, concernant la conservation des oiseaux sauvages et les ZPS (zones de protection spéciale) qui en découlent, est formé du réseau dit Natura 2000.

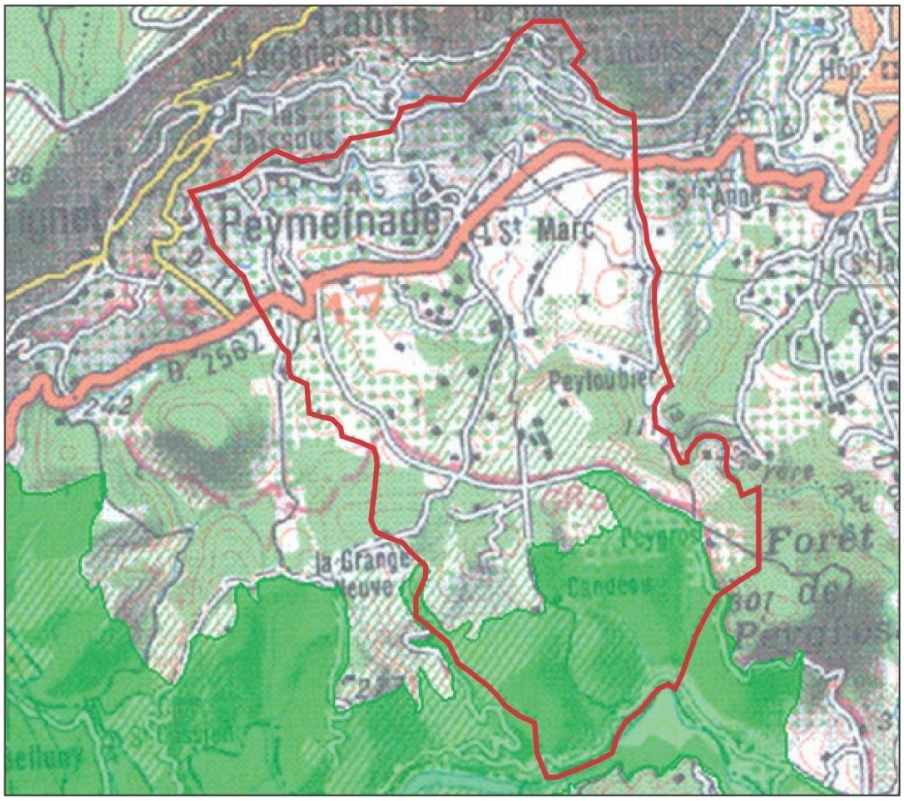
La superficie du site « Gorges de la Siagne » est de 5 281 ha et concerne 11 communes à cheval sur les départements du Var et des Alpes Maritimes, dont 172 ha sur la commune de Peymeinade. Il englobe le périmètre de la Haute Siagne dont le SIIVU de la Haute Siagne est gestionnaire.

Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Gorges de la Siagne » (FR9301574)




*Source : DREAL PACA*

Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Gorges de la Siagne » (FR9301574)




*Source : INPN - Inventaire National du Patrimoine Naturel*

Ce site a été retenu, au titre de la directive européenne 92/43/CEE en raison de son complexe des gorges, pouvant être parfois très profondes, constituant une zone d'accueil pour de nombreuses espèces.

La ZSC identifie six grands types de milieux sur le territoire de la Haute Siagne :

- Les milieux souterrains (grottes et cavités)
- Les milieux saxicoles (falaises et éboulis)
- Les milieux aquatiques (Siagne, Siagnole, Siagne de la Pare, et leurs sources)
- Les milieux humides (fonds de vallées et les gorges)
- Les milieux forestiers fermés (chênaie pubescente, chênaie verte, châtaigneraie, hêtraie, charmaie, mimosa, landes, maquis et garrigues)
- Les milieux ouverts (oliveraies, zones de cultures, pelouses, formations arbustives).

La partie Sud de la zone, concernant partiellement la commune de Peymeinade, se caractérise par l'adoucissement de la pente (pente réduite à 0,7% dans un relief contrasté de succession de gorges et de plans d'eau). L'ouverture de la vallée constitue une transition naturelle entre la Haute Siagne et la plaine alluviale (au-delà du site).

Le document d'objectifs du site Natura 2000 des « Gorges de la Siagne » définit des enjeux selon leur degré d'importance induisant des actions de :

- Préservation de l'hydrosystème : ressources, habitats, ripisylves, tuf et travertin, faune et flore aquatiques (Majeur)
- Maîtrise de la fréquentation des milieux naturels (Fort) ;
- Préservation de certains habitats remarquables pour les chiroptères (Très fort) ;
- Préservation des milieux ouverts et des paysages, de la faune et de la flore associées (Fort) ;
- Restauration des cultures : oliveraies, châtaigneraies, entretien des suberaies (Fort) ;
- Prévention des incendies de forêt (Fort) ;
- Maîtrise de l'urbanisme et des aménagements associés (Fort) ;
- Maîtrise des espèces invasives (mimosa, buddleia) (Moyen) ;
- Arrêté de Protection de Biotope (Fort).

**Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique)**

*Source : porter à connaissance - DREAL PACA*

L'inventaire ZNIEFF est un inventaire national établi depuis 1988 à l'initiative et sous le contrôle du Ministère chargé de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine naturel de la France. L'inventaire identifie, localise et décrit les territoires d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il organise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore.
Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La commune est concernée par deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), à savoir :

- La ZNIEFF terrestre de type I n°06-100-15 « Charmaies et cours moyen de la Siagne » d'une superficie de 75 hectares.
- La ZNIEFF terrestre de type II n°06-105-100 « Forêts de Peygros et Pégomas » d'une superficie de 692 hectares.

***La ZNIEFF terrestre de type I « Charmaies et cours moyen de la Siagne »***

Cette zone a été inventoriée en 1988 et la zone a été mise à jour en 2003. Cette zone naturelle correspond à l'ensemble végétal formé de charmes aux abords du cours de la Siagne, sur les communes d'Auribeau-sur-Siagne, Le Tignet, Pégomas et Peymeinade. Cette forêt, composée de plusieurs essences d'arbres et arbustes tels que des noisetiers, des érables champêtres et des tilleuls sylvestres, est caractéristique d'un faciès froid et confère à ce secteur un intérêt biologique particulier.

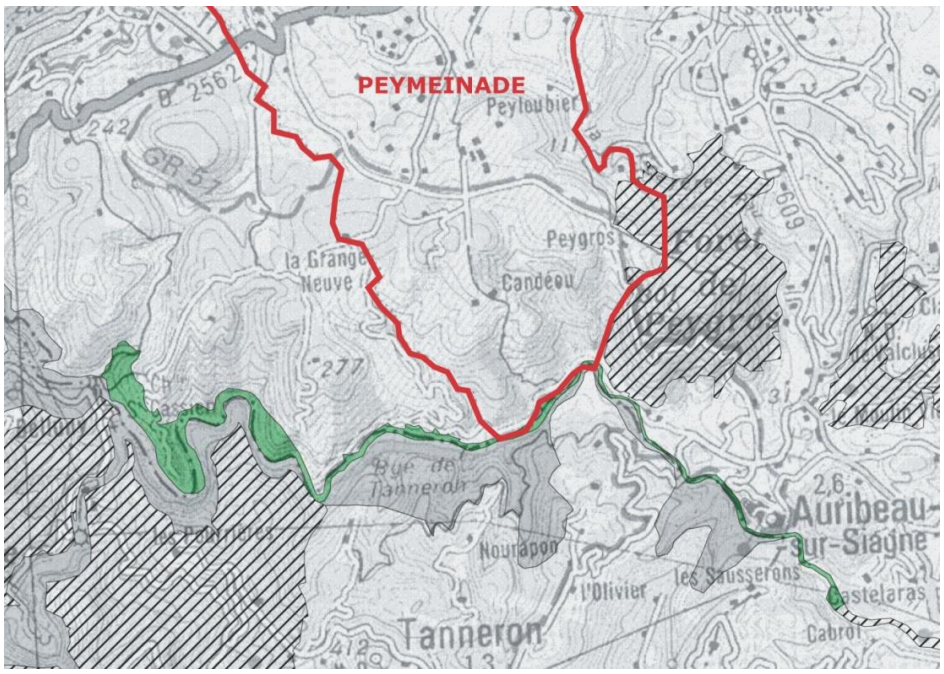
Cette flore de sous-bois et ces forêts de charmes offrent un intérêt marqué pour la faune avec la présence de 11 espèces animales patrimoniales dont cinq espèces déterminantes.

L'avifaune nicheuse du cours moyen de la Siagne abrite notamment le Martin-pêcheur d'Europe, espèce remarquable peu fréquente dont la présence est liée au milieu aquatique, et le Cincle plongeur, espèce également remarquable commun des cours d'eau froids ayant un courant assez vif. Au sein de ce même système, la présence de poissons d'eau douce est représentée par le Barbeau méridional et par le Blageon, toutes deux protégées au niveau européen par la Directive « Habitat ».

Au sein de cet écosystème, les mollusques sont également localement représentés par le Renea moutonii, sous espèces de Gastéropodes Aciculidés qui correspond à un endémique provençal des départements du Var et des Alpes Maritimes.

L'entomofaune locale possède plusieurs espèces de Lépidoptères tels que le Jason de l'Arbousier ou Pacha à deux queues, encore appelé Nymphale de l'Arbousier, papillon Nymphalidé Charaxiné, mais également des Coléoptères comme le Staphylin *«Entomoculia siagnensis»*, endémique de Provence, et le Staphylin Amaurops varensis, espèce déterminante et vulnérable de Pselaphidés (Coléoptères endogés), d'affinité méditerranéenne et endémique des départements du Var et des Alpes-Maritimes où il est bien répandu, le Carabe de Solier (*Carabus (Chrysocarabus) solieri*), espèce déterminante dite «vulnérable» de Carabidés, très localisée et en régression marquée.
Egalement présent, le Charançon Pararaymondionymus fossor, espèce déterminante de Curculionidés, très rare et endémique du Var et des Alpes-Maritimes, et le Charançon P. hoffmanni, espèce déterminante méditerranéo-montagnarde de Curculionidés, endémique du Var et des Alpes-Maritimes, recherchant plus particulièrement les sols calcaires.

ZNIEFF type I n°06-100-15 « Charmaies et cours moyen de la Siagne »




*Source : DREAL PACA*

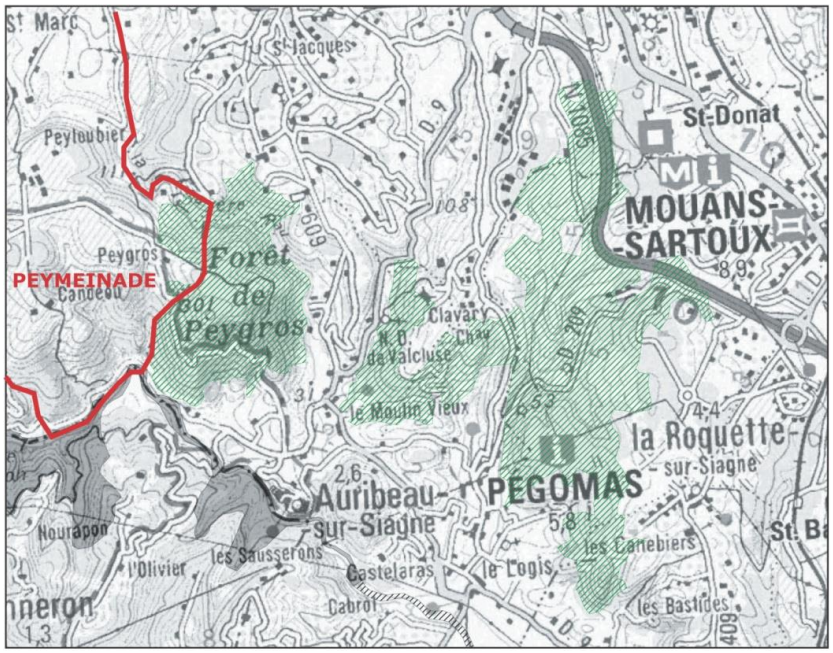
***La ZNIEFF de type II « Forêt de Peygros et Pégomas »***

Dans cette zone se développent les séries de végétation appartenant à la silice, au calcaire et à l'eau. Les biotopes sont très diversifiés et de nombreux stades de végétation sont observables. Parmi les espèces patrimoniales, on trouve l'isoète de Durieu (*Isoëtes duriaei*) et la linaire grecque (*Kickxia commutata subsp. commutata*) dans les bas-fonds inondables, la scolopendre (*Asplenium scolopendrium subsp. scolopendrium*) dans les ravins humides, l'épiaire d'Héraclée (*Stachys heraclea*), la canche de Provence (*Aira provincialis*), la malope fausse-mauve (*Malope malacoides subsp. malacoides*) dans les pelouses ou friches.
Ces massifs forestiers abritent un patrimoine faunistique d'un intérêt assez marqué. Il comprend 8 espèces animales d'intérêt patrimonial dont 1 espèce déterminante.

Au niveau de l'avifaune nicheuse patrimoniale de cette zone, mentionnons la présence de la Chouette chevêche ou Chevêche d'Athéna, espèce remarquable de milieux semi-ouverts, d'affinité méridionale, en déclin général, présente jusqu'à 1 100 m d'altitude, du Petit-duc scops, espèce remarquable de nette affinité méridionale, encore assez fréquente mais en diminution sensible, présent jusqu'à 1 800 m. d'altitude, de la Huppe fasciée, espèce remarquable de milieux semi-ouverts, d'affinité méridionale, en diminution aujourd'hui, du Torcol fourmilier, espèce forestière remarquable plutôt localisée et pas très fréquente en région P.A.C.A., des milieux boisés clairs à tendance xérothermique jusqu'à 1 400 m d'altitude, de la Pie-grièche écorcheur, espèce remarquable de passereau de milieux ouverts et semi-ouverts, en régression à l'heure actuelle.

Les Invertébrés patrimoniaux du site sont représentés par Renea moutonii, sous-espèce de Mollusques Gastéropodes Aciculidés, rare et vulnérable, correspondant à un endémique provençal des départements du Var et des Alpes-Maritimes, protégé en France par l'arrêté du 7 octobre 1992, habitant la litière des forêts et les rochers, par l'Escargot Vallonia enniensis, espèce remarquable dite « vulnérable » de Mollusques Gastéropodes Valloniidés, en déclin général, strictement localisée en France au département des Alpes-Maritimes, où elle se rencontre exclusivement dans les milieux humides, principalement sur substrat calcaire, et par le Charançon Cathormiocerus avenionensis, espèce déterminante de Coléoptères Curculionidés, d'affinité méditerranéenne, très rare et très localisée, endémique des départements du Vaucluse, du Var et des Alpes-Maritimes (la forêt de Pégomas constituant l'unique station du département pour cette espèce).

ZNIEFF type II n°06-105-100 « Forêt de Peygros et de Pégomas »




*Source : DREAL PACA*

### III.2.2. Une richesse floristique reconnue

**Situation biogéographique et étages de la végétation**

Le botaniste Charles FLAHAULT, l'un des précurseurs de la phytogéographie, ou « géographie botanique », qui étudia la distribution des espèces végétales et la répartition territoriale des séries de végétation et des associations végétales qui les constituent, a défini une hiérarchisation cohérente des territoires naturels de la France, à travers l'identification d'espaces phytogéographiques. FLAHAULT organise ainsi ces territoires selon la classification suivante :

Région
DOMAINE
Secteur
DISTRICT
Sous-district
Localité
Station

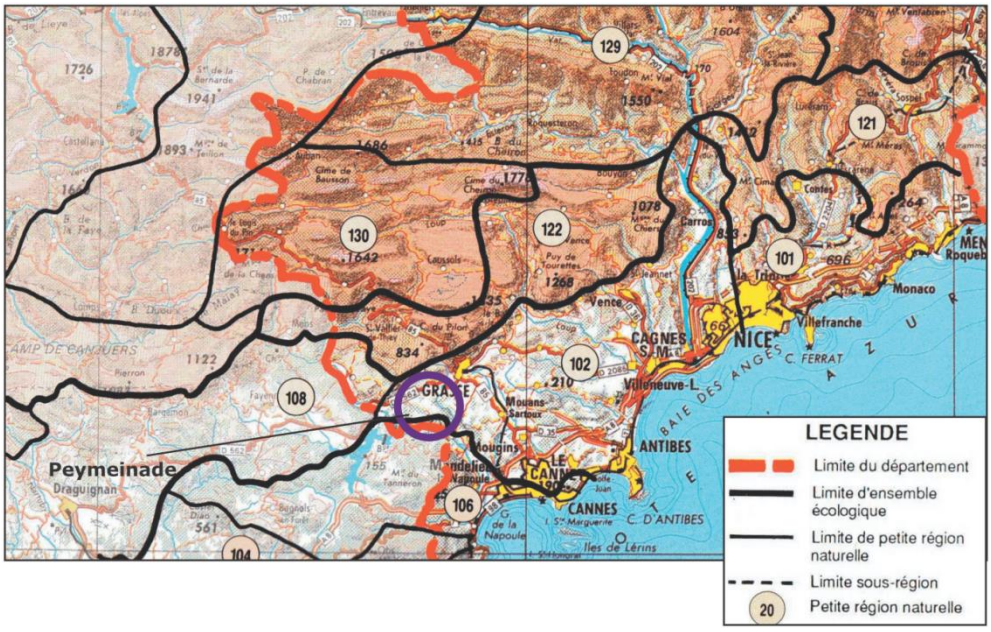
Selon cette classification phytogéographique, la commune de Peymeinade appartient ainsi :
à la région méditerranéenne,
au DOMAINE « méditerranéen français »,
au secteur oriental ou « Provence maritime et Ligurie »
aux DISTRICTS de la « Provence littoral calcaire » (au Nord) et « des Maures et de l'Estérel » (au Sud)

En effet, le territoire de la commune présente la particularité de se diviser en deux secteurs biogéographiques distincts.

Selon la classification du CEMAGREF d'Aix en Provence et selon la carte schématique des « zones biogéographiques pour la flore méditerranéenne » réalisée par le CBNM de Porquerolles, Peymeinade, de la même façon, se trouve sur deux « petites régions naturelles » :

- Au Nord, la basse Provence calcaire, « petite région naturelle » [du Pays] de Grasse à la basse vallée du fleuve Var (102)
- Au Sud, la basse Provence siliceuse, « petite région naturelle » du Tanneron (106).

Carte des stations forestières, zoom sur le secteur de Grasse




*Source : Boisseau B., Nouals D., Ripert C. - 1992*

Au piémont adret des Préalpes de Grasse où se situe la commune, l'influence méditerranéenne est dominante, et les séries végétales sont situées dans les séries méditerranéennes (étage méditerranéen), mêlées d'espèces d'aire continentale (médio-européenne), parfois rarissimes, telle la formation à charme.

Le territoire de Peymeinade se situe en Provence thermophile, à type thermique chaud à très chaud. Cependant, du fait de la répartition de son territoire d'orientation générale Sud-Nord, avec les vallées encaissées de la Siagne et de la Frayère (côté Est), aux confins septentrionaux du massif siliceux du Tanneron, des moutonnements de basses collines calcaires puis de l'élévation progressive des bas coteaux d'adrets (bas flancs des Préalpes de Grasse), il existe une différenciation bioclimatique marquée par des différences de sous-sol, de relief, et de températures. Ainsi, localement, des microclimats marqués créent notamment les conditions propices à la présence de formations végétales rarissimes en Provence, telle la charmaie, en ripisylve de vallon encaissé (vallon de la Frayère) qui se retrouve aussi, hors la commune, dans la vallée de la Siagne et de l'Endre. Le territoire de la commune s'étend dans l'étage des plaines et basses collines méditerranéennes. Localement, dans les bas-fonds des vallées encaissées (Sud), zone du lit des cours d'eau (ripisylves), les conditions peuvent atteindre durant la saison froide celles de l'étage collinéen medio-européen, proches de celles de l'étage supra-méditerranéen, ce qui explique notamment l'existence de la charmaie.

## Types de formations végétales présentes sur le territoire de Peymeinade

Les formations sont présentes dans un ordre bioclimatique (des plus fraîches ou mésophiles, aux plus chaudes ou thermophiles) et simultanément biogéographique (du Nord au Sud de la commune), hormis les ripisylves, présentées en dernier lieu (étage du bord des eaux, souvent azonal), et les oliveraies (arbres plantés), situées en exposition chaude :

- Chênaieà chêne pubescent
- Chênaieà chêne pubescent et chêne vert
- Chênaie à chêne vert
- Chênaie à chêne vert avec Pin d'Alep
- Chênaie à chêne vert avec Pin mésogéen (Pin maritime)
- Garrigue basse à ciste cotonneux, pistachier lentisque
- Pinède de Pin d'Alep
- Pinède de Pin d'Alep avec chêne vert
- Pinède de Pin d'Alep avec chêne vert et pin maritime
- Chênaie à chêne liège
- Maquis haut (bruyère arborescente, arbousier, etc.)
- Pelouse sèche à thérophytes (annuelles) : poacées, astéracées, etc.
- Ripisylves (forêts riveraines) :
    - Ripisylve à chêne pubescent, etc.
    - Ripisylve à peuplier blanc, peuplier noir, etc.
    - Ripisylve à aulne glutineux, tilleul cordé, etc.
    - Ripisylve à charme (charmaie)

Arbres plantés :

- Oliveraies : olivier
- Cyprès ; pin parasol (P) ;

Arbres invasifs (espèce envahissante) : mimosa d'hiver (III)

## Listes synthétiques des espèces végétales observées par types de formation et par site

**Chênaie à chêne pubescent** : lieudits Peyasq (Sud), chemin de la Béjarde (150m Nord cote 201), le Village Neuf (Sud), l'Ouest de l'usine.
Strate arborescente :

- Chêne pubescent, chêne blanc (Quercus pubescens)
- Figuier (Ficus carica) (ponctuel)

Strate arbustive :

- Viorne-tin (Viburnum tinus)
- Laurier noble (laurus nobilis) (influence de la ripisylve)
- Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)
- Paliure, épine du Christ (Paliurus australis, Paliurus spina-christi)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea) (influence de la ripisylve)
- Troëne (Ligustrum vulgare)
- Lentisque (Pistacia lentiscus)
- Calycotome (Calicotome spinosa)

Strate sous – arbustive :

- Grande Coronille (Hippocrepis emerus, ex Coronilla emerus)
- Ronce (Rubus ulmifolius) (en fourrés)
- Rouvet (Osyris alba)
- Lierre (Hedera helix)
- Arum d'Italie (Arum italicum) (influence de la ripisylve)
- Ciste cotonneux, ciste blanc (Cistus albidus)
- Coronille glauque (Coronilla glauca)

Strate herbacée :

- Lierre (Hedera helix)
- Salsepareille (Smilax aspera) liane
- Garance (Rubia peregrina) hr liane
- Muscari négligé (Muscari neglectum)
- Épiaire tachetée, Lamier tacheté (Lamium maculatum)
- Héllébore fétide (Helleborus foetidus)
- Violette odorante (Viola odorata)
- Anémone des jardins, variété étoilée, (Anemone hortensis var. stellata)
- Asperge sauvage (Asparagus acutifolius) liane

Chênaie à Chênes pubescent, Laurier noble, Lierre, Salsepareille, Arum d'Italie, Troëne du Japon, Garance ; ruisseau descendant de Peyasq, longeant petite route « chemin de Bléjarde »





*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

**Chênaie de chêne pubescent à chêne vert** : Intersection des RD113 et RD13 (boisement)

Strate arborescente :

- Chêne vert (Quercus ilex)
- Chêne pubescent, chêne blanc (Quercus pubescens)
- Frêne à feuilles étroites (Fraxinus angustifolia)
- Pin d'Alep (Pinus halepensis) isolé
- Cyprès (Cupressus sempervirens) isolé

Strate arbustive :

- Viorne-tin (Viburnum tinus)
- Laurier noble (laurus nobilis)
- Troëne du Japon (Ligustrum ovalifolium)

- Prunellier (Prunus spinosa)

Strate sous – arbustive :

- Ronce (Rubus ulmifolius)
- Rouvet (Osyris alba)

Strate herbacée :

- Asperge sauvage (Asparagus acutifolius) liane
- Salsepareille (Smilax aspera) liane
- Garance (Rubia peregrina) liane
- Clématite flamme (Clematis flammula) liane
- Lierre (Hedera helix)
- Gaillet mou (Galium mollugo)
- Héllébore fétide (Helleborus foetidus)

**Chênaie à chêne vert** : lieudits le Village (Sud-Ouest), cote 197, vallon de la Frayère (coteau adret), Peyloubier (Nord-Est)

Strate arborescente :

- Chêne vert (Quercus ilex)

Strate arbustive :

- Viorne-tin (Viburnum tinus)
- Laurier noble (laurus nobilis)
- Lentisque (Pistacia lentiscus) (reste buissonnant < 1m50)
- Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)
- Filaire à feuilles étroites (Phillyrea angustifolia)
- Térébinthe (Pistacia terebinthus)
- Paliure, épine du Christ (Paliurus spina-christi, Paliurus australis)

Strate sous – arbustive :

- Thym commun (Thymus vulgaris)
- Ciste cotonneux, ciste blanc (Cistus albidus)
- Ciste de Montpellier (Cistus monspeliensis) (ponctuel)
- Calycotome (Calicotome spinosa)

Strate herbacée :

- Lierre (Hedera helix)
- Salsepareille (Smilax aspera) liane
- Asperge sauvage (Asparagus acutifolius) liane
- Garance (Rubia peregrina) liane
- Rue à feuilles étroites (Ruta angustifolia)
- Euphorbe épineuse (Euphorbia spinosa)
- Coronille glauque (Coronilla glauca)

**Chênaie à chêne vert avec pin d'Alep** : lieudits le vallon de la Frayère (coteau adret), Peyloubier (Nord-Est), le Serve (Est)

Strate arborescente :

- Chêne vert (Quercus ilex)
- Pin d'Alep (Pinus halepensis)

Strate arbustive dont Cistaies (zones ouvertes) :

- Lentisque (Pistacia lentiscus)
- Calycotome (Calicotome spinosa)
- Arbousier (Arbutus unedo)
- Spartier, genêt – jonc (Spartium junceum)

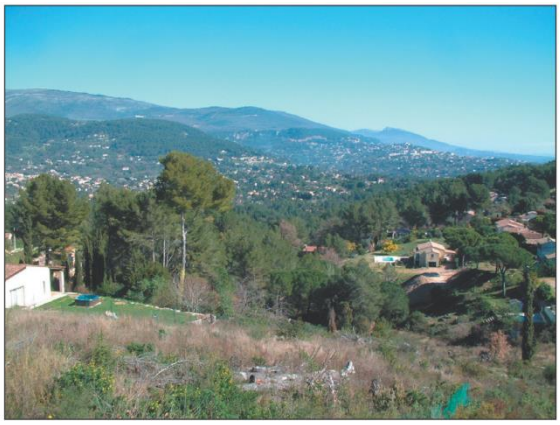
Strate sous – arbustive :

- Ciste cotonneux, ciste blanc (Cistus albidus)
- Thym commun (Thymus vulgaris)
- Rouvet (Osyris alba)
- Romarin (Rosmarinus officinalis) (ponctuel)
- Euphorbe épineuse (Euphorbia spinosa)

Strate herbacée :

- Garou (Daphne gnidium)
- Salsepareille (Smilax aspera) liane
- Asperge sauvage (Asparagus acutifolius) liane
- Garance (Rubia peregrina) liane
- Stéhéline douteuse (Staehelina dubia)
- Carline en corymbes (Carlina corymbosa)
- Immortelle (Helichrysum stoechas)
- Odontite jaune (Odontites lutea)
- Barlie de Robert, orchis à longues bractées (Barlia robertiana)
- Anémone des jardins, variété étoilée, (Anemone hortensis var. stellata)
- Épiaire tachetée, Lamier tacheté (Lamium maculatum)

Vue sur le quartier résidentiel les Bérenguiers (vers Nord-Est) bosquets et bois de Pin d'Alep (au Nord et Nord-Est, boisements Ouest du Peyloubier)

*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

Ecole quartier Le Serve, garrigue mixte à Chêne vert (dominant : Chênaie verte) au Nord et Nord-Est




*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

**Chênaie à chêne vert avec pin mésogéen (pin maritime)** : lieudit Peyloubier (Est)
Strate arborescente :

- Chêne vert (Quercus ilex)
- Pin maritime (Pinus pinaster)
- Pin d'Alep (Pinus halepensis) (ponctuel : devenant sporadique en situation d'ubac)
- Chêne pubescent, chêne blanc (Quercus pubescens) (ponctuel : remonte du fond de vallée, sur bas flancs et vallons)

Strate arbustive :

- Lentisque (Pistacia lentiscus) (reste buissonnant < 1m50)
- Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)

- Filaire à feuilles étroites (Phillyrea angustifolia)
- Calycotome (Calicotome spinosa)
- Paliure, épine du Christ (Paliurus spina-christi, Paliurus australis)
- Fustet, arbre à perruques (Cotinus coggygria, ex Rhus cotinus)
- Spartier, genêt – jonc (Spartium junceum)

Strate sous – arbustive :

- Ciste cotonneux, ciste blanc (Cistus albidus)
- Thym commun (Thymus vulgaris)
- Rouvet (Osyris alba)
- Chèvrefeuille des Baléares, Ch. à feuilles lisses (Lonicera implexa)
- Salsepareille (Smilax aspera) liane

Strate herbacée :

- Héllébore fétide (Helleborus foetidus)
- Fougère aigle (Pteridium aquilinum)
- Anémone des jardins, variété étoilée, (Anemone hortensis var. stellata)

Cette formation est thermophile à influences mésophiles, du fait de son exposition Est, plusieurs espèces mésophiles (influence de la ripisylve), liées aux chênaies pubescentes, remontent du fond de vallée, sur bas flancs et vallons.

**Garrigue basse (matorral) à ciste cotonneux, pistachier lentisque** : lieudits Peyloubier (Est et Nord), le Serve (Nord-Est)

Strate arborescente :

- Chêne vert (Quercus ilex) (isolé – sporadique)
- Pin d'Alep (Pinus halepensis) (isolé – sporadique)

Strate arbustive :

- Lentisque (Pistacia lentiscus)
- Calycotome (Calicotome spinosa)

Strate sous – arbustive :

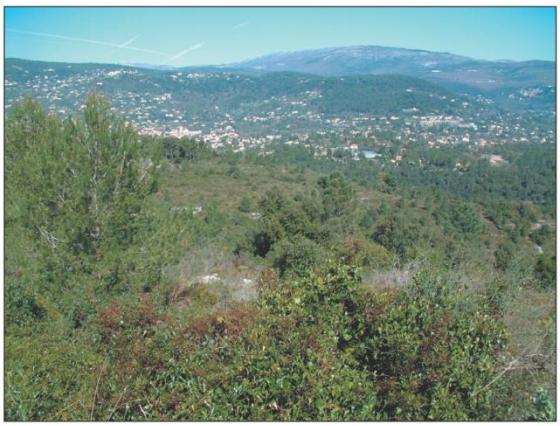
- Ciste cotonneux, ciste blanc (Cistus albidus)
- Lentisque (Pistacia lentiscus)
- Thym commun (Thymus vulgaris)
- Romarin (Rosmarinus officinalis) (ponctuel)
- Asperge sauvage (Asparagus acutifolius) liane
- Salsepareille (Smilax aspera) liane

Strate herbacée :

- Asperge sauvage (Asparagus acutifolius) liane
- Garance (Rubia peregrina) liane
- Stéhéline douteuse (Staehelina dubia)

Quartier Le Serve : bois de chêne vert, peu élevé, avec garrigue (Lentisque, Ciste cotonneux, Calycotome, Filaire à feuilles étroites…)





*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

**Pinède de pin d'Alep** : lieudits le Village Neuf (Sud), l'Ouest de l'agglomération
Strate arborescente :
- Pin d'Alep (Pinus halepensis)

Strate arbustive :
- Lentisque (Pistacia lentiscus)
- Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)
- Filaire à feuilles étroites (Phillyrea angustifolia)
- Viorne-tin (Viburnum tinus)

Strate sous – arbustive :
- Ciste cotonneux, ciste blanc (Cistus albidus)

Strate herbacée :
- Salsepareille (Smilax aspera) liane
- Garance (Rubia peregrina) liane
- Asperge sauvage (Asparagus acutifolius) liane

**Groupement rupicole thermophile (talus rocheux) - groupement arbustif à lentisque** : lieudits Saint-Marc (Sud-Ouest), 80m Ouest cote 193, ancien tracé de la voie des Chemins de fer de Provence
Strate arborescente :
- Figuier (Ficus carica)

Strate arbustive :
- Lentisque (Pistacia lentiscus) (reste buissonnant < 1m50)
- Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)
- Filaire à feuilles étroites (Phillyrea angustifolia)

Strate sous – arbustive :
- Thym commun (Thymus vulgaris)
- Salsepareille (Smilax aspera) liane
- Garance (Rubia peregrina) liane
- Coronille glauque (Coronilla glauca)

Strate herbacée :
- Phagnalon repoussant (Phagnalon sordidum)
- Orpin à feuilles épaisses (Sedum dasyphyllum)
- Mûflier à larges feuilles (Antirrhinum latifolium)
- Centranthe rouge, Lilas d'Espagne (Centhranthus ruber)

**Pinède de pin d'Alep à sous-bois de chênaie verte** : lieudit Peyloubier (Ouest)
Strate arborescente :
- Pin d'Alep (Pinus halepensis)
- Chêne vert (Quercus ilex)

Strate arbustive :
- Viorne-tin (Viburnum tinus)
- Filaire à feuilles étroites (Phillyrea angustifolia)
- Lentisque (Pistacia lentiscus)
- Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)
- Arbousier (Arbutus unedo)
- Genévrier oxycèdre (Juniperus oxycedrus)
- Bruyère arborescente (Erica arborea) (très disséminée à rare)
- Paliure, épine du Christ (Paliurus spina-christi, Paliurus australis)
- Spartier, genêt – jonc (Spartium junceum)
- Cotoneaster sp. (Cotoneaster sp.) Subspontané d'origine anthropique (échappé de jardins)

Strate sous – arbustive :
- Grande Coronille (Hippocrepis emerus, ex Coronilla emerus)
- Ciste cotonneux, ciste blanc (Cistus albidus)
- Ciste de Montpellier (Cistus monspeliensis)
- Thym commun (Thymus vulgaris)
- Rouvet (Osyris alba)

Strate herbacée :
- Germandrée gris-blanc (Teucrium polium)
- Violette odorante (Viola odorata)
- Anémone des jardins, variété étoilée, (Anemone hortensis var. stellata)
- Glaïeul sp. (Gladiolus sp)
- Asperge sauvage (Asparagus acutifolius) liane
- Salsepareille (Smilax aspera) liane
- Garance (Rubia peregrina) liane
- Ophrys en forme d'araignée (Ophrys arachnitiformis) (Espèce classée Rare ; liste espèces menacées LR tome II)
- Bryophytes (mousses)
- Hypne pure (Pseudo scleropodium purum = Scleropodium purum)

**Chênaie à chêne liège** : lieudits Forêt de Peygros (flanc Nord-Ouest), les Saouves (Sud)
Strate arborescente :
- Chêne liège (Quercus suber)
- Pin maritime (Pinus pinaster) (ponctuel)
- Mimosa d'hiver, mimosa argenté (Acacia dealbata) (en fourrés, par places ; espèce envahissante)sur les croupes sommitales

Strate arbustive :
- Arbousier (Arbutus unedo)
- Bruyère arborescente (Erica arborea)
- Filaire à feuilles étroites (Phillyrea angustifolia)
- Myrte (Myrtus communis)
- Bruyère à balais (Erica scoparia)
- Calycotome (Calicotome spinosa)
- Lentisque (Pistacia lentiscus)

Strate sous – arbustive :
- Calycotome (Calicotome spinosa)
- Ciste de Montpellier (Cistus monspeliensis)
- Ciste à feuilles de sauge (Cistus salvifolius)
- Lavande stéchade, Lavande des Maures (Lavandula stoechas)
- Callune (Calluna vulgaris)
- Genêt poilu (Genista pilosa)
- Genêt blanchâtre (Teline monspessulana, ex Genista candicans)

Strate herbacée :
- Salsepareille (Smilax aspera) liane

Sud du Col de Peygros, haut de thalweg (haut de vallon) : flancs à chênaie liège, avec Pin maritime sporadique ; Myrte, Bruyère arborescente, Filaire à feuilles étroites, Lentisque



*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

Forêt de Peygros, piste « DFCI de Peygros vers RD509 Auribeau », Chênaie de Chêne liège, Arbousier, Calycotome, Myrte



*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

**Maquis haut (bruyère arborescente, arbousier, etc.)** : lieudit forêt de Peygros (Nord)
Strate arborescente :

- Chêne liège (Quercus suber) (disséminé)
- Chêne vert (Quercus ilex)
- Pin maritime (Pinus pinaster) (isolé-ponctuel)
- Chêne pubescent, chêne blanc (Quercus pubescens) (isolé-ponctuel)

Strate arbustive :

- Arbousier (Arbutus unedo)
- Bruyère arborescente (Erica arborea)
- Filaire à feuilles étroites (Phillyrea angustifolia)
- Calycotome (Calicotome spinosa)

Strate sous – arbustive :

- Ciste de Montpellier (Cistus monspeliensis)
- Ciste à feuilles de sauge (Cistus salvifolius)
- Lavande stéchade, Lavande des Maures (Lavandula stoechas)
- Genêt poilu (Genista pilosa)
- Callune (Calluna vulgaris)
- Bruyère à balais (Erica scoparia)
- Chèvrefeuille des Baléares, Ch. à feuilles lisses (Lonicera implexa)
- Thym commun (Thymus vulgaris)
- Stéhéline douteuse (Staehelina dubia)
- Immortelle (Helichrysum stoechas)

Strate herbacée :

- Asperge sauvage (Asparagus acutifolius) liane
- Salsepareille (Smilax aspera) liane
- Garance (Rubia peregrina) liane

Forêt de Peygros : autre aspect du maquis à Arbousier et Bruyère arborescente, Bruyère à balais, Ciste de Montpellier, Lavande stéchade




*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

**Pelouse sèche à therophytes** : lieudit col de Peygros (Sud-Est)
Strate arbustive :

- Spartier, genêt – jonc (Spartium junceum)

Strate sous – arbustive :

- Ciste cotonneux, ciste blanc (Cistus albidus)
- Thym commun (Thymus vulgaris)

Strate herbacée :

- Anémone des jardins, variété étoilée, (Anemone hortensis var. stellata)
- Anémone couronnée (Anemone coronaria) (espèce en Protection Nationale, 1982)

**Ripisylves - forêts riveraines - à chêne pubescent** : ruisseau «de Peyasq » (issu de l'Est de la cote 378, adrets de Cabris), ruisseau «de Peyasq » vers Bléjarde (au Nord de Bléjarde, 80 m Nord du pont-aqueduc canal de la Siagne), talus ruisseau «de Peyasq vers Bléjarde » (Est route : 170 m Sud pont-aqueduc du canal de la Siagne), haut de thalweg (bas-fond) contrebas 80 m Sud-Ouest col de Peygros
Strate arborescente :

- Chêne pubescent, chêne blanc (Quercus pubescens)
- Frêne à feuilles étroites (Fraxinus angustifolia = Fraxinus angustifolia subsp. oxycarpa)
- Figuier (Ficus carica)
- Orme champêtre (Ulmus minor)
- Micocoulier (Celtis australis) (bord route) origine anthropique
- Arbre de judée (Cercis siliquastrum) origine anthropique
- Saule blanc (Salix alba)

Strate arbustive :

- Laurier noble (laurus nobilis)
- Viorne-tin (Viburnum tinus)
- Troëne du Japon (Ligustrum ovalifolium)
- Canne de Provence (Arundo donax) arbustive
- Buisson ardent (Pyracantha coccinea) origine anthropique

Strate sous – arbustive :

- Lierre (Hedera helix)
- Salsepareille (Smilax aspera) liane
- Ronce à feuille d'orme (Rubus ulmifolius) liane

Strate herbacée :

- Arum d'Italie (Arum italicum)
- Asperge sauvage (Asparagus acutifolius) liane
- Ortie dioïque (Urtica dioica)

- Renoncule (Ranunculus sp.)

**Ripisylves - forêts riveraines - à chêne pubescent** : vallon de la Frayère (Sud - bas fond)
Strate arborescente :

- Chêne pubescent, chêne blanc (Quercus pubescens) (dominant, vieille futaie)
- Peuplier noir (Populus nigra)
- Peuplier blanc (Populus alba)
- Érable champêtre (Acer campestre)
- Frêne à feuilles étroites (Fraxinus angustifolia = Fraxinus angustifolia subsp. oxycarpa)
- Saule blanc (Salix alba)
- Châtaignier (Castanea sativa)
- Chêne vert (Quercus ilex)
- Figuier (Ficus carica)

Strate arbustive :

- Saule pourpre (Salix purpurea)
- Saule blanchâtre (Salix eleagnos = S. incana)
- Saule Marsault (Salix capraea)
- Laurier noble (laurus nobilis)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Aubépine à un style (Crataegus monogyna)
- Fustet, arbre à perruques (Cotinus coggygria, ex Rhus cotinus)
- Paliure, épine du Christ (Paliurus spina-christi, Paliurus australis)
- Arbre aux papillons, Buddléia du père David (Buddleia davidii) (espèce introduite échappée des jardins)

Strate sous – arbustive :

- Fragon (Ruscus aculeatus)

Strate herbacée :

- Chanvre d'eau (Lycopus europaeus)
- Molinie (Molinia coerulea)
- Tamier (Tamus communis) liane
- Cresson de cheval (Veronica beccabunga)
- Samole de Valérand (Samolus valerandi)
- Luzule de Forster (Luzula forsteri)
- Digitale jaune (Digitalis lutea)
- Millepertuis des montagnes (Hypericum montanum)
- Potentille à très petite fleur (potentilla micrantha)
- Sanicle (Sanicula europaea)
- Laîche déprimée (Carex depressa subsp basilaris) (espèce en Protection Régionale, 1994)
- Laîche digitée (Carex digitata)
- Laîche de Hyères (Carex olbiensis)(espèce en Protection Régionale, 1994)
- Laîche des bois (Carex sylvatica)

Cette ripisylve est mixte, transition entre la formation à chêne pubescent (dominant) série du peuplier blanc, et la ripisylve à charme, située au Sud, rattachée phytosociologiquement à l'aulnaie glutineuse à tendance fraîche, cette zone est aussi zone de transition entre le substrat de grès siliceux au Sud et du Trias argilo-dolomitique, rattaché à la zone calcaire au Nord (vers la station d'épuration).

Ripisylve du vallon de la Frayère en direction de la ZA de Picourenc



*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

Ruisseau descendant de Peyasq ripisylve à Chêne pubescent



*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

**Ripisylves - forêts riveraines - à peuplier blanc, peuplier noir, à alune glutineux** : la Siagne
Strate arborescente :

- Peuplier noir (Populus nigra)
- Peuplier blanc (Populus alba)
- Frêne à feuilles étroites (Fraxinus angustifolia = Fraxinus angustifolia subsp. oxycarpa)
- Orme champêtre (Ulmus minor)
- Saule blanc (Salix alba)
- Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
- Figuier (Ficus carica)
- Chêne vert (Quercus ilex)

Strate arbustive :

- Laurier noble (laurus nobilis)
- Troëne (Ligustrum vulgare)
- Canne de Provence (Arundo donax) arbustive

Strate sous – arbustive :

- Lierre (Hedera helix)
- Grande Coronille (Hippocrepis emerus, ex Coronilla emerus)
- Fragon (Ruscus aculeatus)
- Salsepareille (Smilax aspera) liane
- Ronce (Rubus ulmifolius) sa

Strate herbacée :

- Arum d'Italie (Arum italicum)
- Doradille des ânes (Asplenium onopteris) fougère

Rive de la Siagne à l'Est de l'Apier : Peuplier noir, Orme champêtre, Aulne glutineux, Chêne vert, Laurier noble, salsepareille




*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

**Ripisylves - forêts riveraines - charmaie** : ruisseau du vallon de la Frayère (Sud-Est)
Strate arborescente :

- Charme (Carpinus betulus) (dominant, à exclusif Sud cote 197)
- Châtaignier (Castanea sativa)
- Aulne glutineux (Alnus glutinosa)
- Frêne à feuilles étroites (Fraxinus angustifolia = Fraxinus angustifolia subsp. oxycarpa)
- Charme-houblon (Ostrya carpinifolia) station isolée en limite occidentale d'aire
- Peuplier blanc (Populus alba)
- Érable champêtre subéreux (Acer campestre var. suber osa)
- Merisier (Prunus avium)
- Chêne liège (Quercus suber) (ponctuel)

Strate arbustive :

- Viorne-tin (Viburnum tinus)
- Filaire à feuilles larges (Phillyrea latifolia)
- Aubépine à un style (Crataegus monogyna)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Alisier torminal (Sorbus torminalis)
- Cytise velu, Cytise à trois fleurs (Cytisus villosus, = ex C. triflorus)
- Buis (Buxus sempervirens)
- Houx (Ilex aquifolium)

Strate sous – arbustive :

- Grande Coronille (Hippocrepis emerus, ex Coronilla emerus)

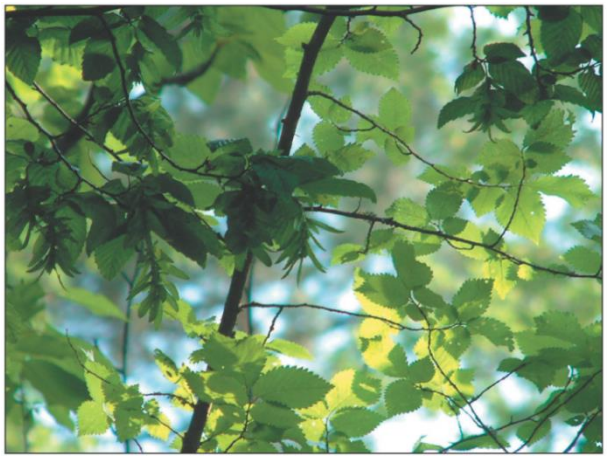
Strate herbacée :

- Hépatique trilobée (Hepatica nobilis)
- Ficaire (Ranunculus ficaria, Ficaria verna)
- Scille d'Italie (Hyacinthines italica, ex Scilla italica)
- Fétuque hétérophylle (Festuca heterophylla)
- Luzule de Forster (Luzula forsteri)
- Orchis intact, petit orchis maculé, (Neotinea maculata, ex Neotinea intacta)
- Digitale jaune (Digitalis lutea)
- Mélique à une fleur (Melica uniflora)
- Campanule gantelée (Campanula trachelium)
- Primevère acaule (Primula vulgaris, ex Primula acaulis)
- Sanicle (Sanicula europaea)
- Laîche à épis pendants (Carex pendula)
- Laîche déprimée (Carex depressa subsp basilaris) (espèce en Protection Régionale, 1994)
- Laîche digitée (Carex digitata)
- Laîche de Hyères (Carex olbiensis) (espèce en Protection Régionale, 1994)
- Laîche des bois (Carex sylvatica)
- Violette de Rivin (Viola riviniana)

- Fraisier des bois (Fragaria vesca)
- Euphorbe douce (Euphorbia dulcis)
- Euphorbe des bois (Euphorbia amygdaloides)
- Céphalanthère à longues feuilles (Cephalanthera longifolia)
- Germandrée sauge des bois (Teucrium scorodonia)
- Géranium sanguin (Geranium sanguineum)
- Trèfle alpestre (Trifolium alpestre)
- Luzule champêtre (Luzula campestris)
- Jussie (Ludwigiagrandiflora) (dans le cours d'eau)

Cette formation dispose d'une biodiversité particulièrement riche et présente un nombre important d'espèces «de montagne », dont certaines liées aux hêtraies, mêlées à des espèces des différentes chênaies : pubescente, verte, et même, liège.

Sud du vallon de la Frayère : ripisylve à charme (Carpinus betulus)



*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

Fond du vallon de la Frayère, zone d'activités de Picourenc



*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

**Synthèse de la végétation sur la commune**

*(Cf. carte suivante)*

Les formations végétales principales d'origine naturelle couvrent la majeure partie des espaces naturels de la commune, soit par ordre d'importance :

- Pin d'Alep, dont les bois (hormis le Peyloubier) sont « mités » littéralement par un habitat résidentiel : villas (habitat dispersé en alternance avec petits bois et bosquets de pins, voire habitat parmi les pins) ;
- Chêne liège, dont les formations (chênaies = bois, et maquis), apparaissent les plus intactes et non anthropisées de la commune (bordé d'un habitat dense à ses frontières Nord-ouest et centre) ;
- Chêne vert, possédant encore quelques bois intacts, et quelques espaces en garrigue basse (cistaie avec lentisque, filaire, calycotome…) (Sud Picourenc, Est et Sud Est Peyloubier, Est et Sud-Est de la zone de l'Ecole Le Serve) ;
- Chêne pubescent, qui ne subsiste que par des bois épars et des bosquets, parmi un habitat diffus déjà ancien : sans doute anciennement plus ou moins agricole : c'est l'espèce qui a le plus été déboisée dans les temps historiques, à Peymeinade aussi ;
- Bosquets de pin maritime, répartis entre le secteur du chêne vert et du chêne liège.

S'y ajoutent :

Les forêts riveraines des cours d'eau ou ripisylves présentent trois grands types :

- La ripisylve à peuplier, orme, frêne, aulne, de la série du peuplier blanc, ici, avec le peuplier noir plus fréquent ;
- La ripisylve à chêne pubescent dominant ;
- La ripisylve de bas fond frais à charme, qui constitue une rareté écologique en Provence, de haute valeur patrimoniale naturelle, à préserver (cf. ZNIEFF).

Par ailleurs, des espèces méditerranéennes telles que la canne de Provence, le laurier noble, très fréquent, le figuier, offrent une mixité écologique très intéressante dans une zone de transition, à la fois géologique, (du siliceux au calcaire), topographique (de l'arrière littoral à vallons encaissés aux premières collines), et géographique entre mer et montagne, riche de ce mélange de conditions écologiques différenciées.

Les vergers sont des formations d'origine anthropique :

- Les anciennes terrasses à oliveraies ou olivettes, ornées d'oliviers (Olea europea), disséminées dans la zone des coteaux d'adret jusque sur le plateau au Sud-Ouest de la route de Grasse à Draguignan, sont valorisées, incluses en petites surfaces, dans les jardins et parcs d'agrément résidentiels, et montrent un engouement de reprise (ou au moins de valeur paysagère) qui s'observe dans nombre de départements méditerranéens, depuis maintenant plusieurs décennies.
- Quelques oliveraies authentiques, hors agrément paysager, ont également été observées.

Les haies, rideaux boisés, Parcs et jardins :

- Les haies naturelles, hauts de murets de restanques, bords naturels de jardins, bords de chemins, dans le secteur Nord et Nord-Est de l'agglomération, sont formés d'espèces spontanées, issues de la série du chêne vert essentiellement : romarin, lentisque, viorne-tin, salsepareille, coronille glauque, Barlie de Robert, etc., mêlées parfois d'espèces arbustives plantées : laurier rose, buisson ardent, cotoneaster sp, pittospore, yucca, etc.
- Les haies et rideaux boisés sont formés d'espèces arbustives et arborées plantées près des villas, mas, au bord de certaines routes, en limite de certains jardins d'agrément. On recense très fréquemment le cyprès (Cupressus sempervirens), surtout dans sa forme élégante, en fuseau, le cyprès d'Italie, et ponctuellement d'autres espèces locales (micocoulier, arbre de Judée, etc.), ou exotiques tel Eucalyptus globulus (Ouest de la Bléjarde).

Les friches, cultures et reboisements :

- Les fiches sont peu nombreuses, souvent d'anciens petits champs ou jardins.

- Les cultures sont très peu présentes sur le territoire. L'agriculture, autrefois bien présente, a fortement régressé sur la commune, pour quasiment disparaître.
- Aucun reboisement n'a été observé, mais deux espèces importantes d'arbres apparaissent plantées : le cyprès toujours vert, ou cyprès commun, fréquemment implanté dans les jardins par des particuliers ou en haies courtes, sa présence paraît ancienne, mais son implantation semble être poursuivie ; localement, (Nord du Peyloubier, haut du vallon de la Frayère et à les Saouves), le pin parasol apparaît disséminé sur un à deux hectares, en diverses propriétés avec jardin ou parc.

Les espèces envahissantes :
Des espèces envahissantes sont présentes sur le territoire. Cela est le cas du mimosa d'hiver, mimosa argenté ou mimosa des fleuristes (Acacia dealbata), repoussant de façon subspontanée (non planté), ou se multipliant à partir d'anciennes plantations abandonnées, et qui pose un réel problème essentiellement sur deux plans :

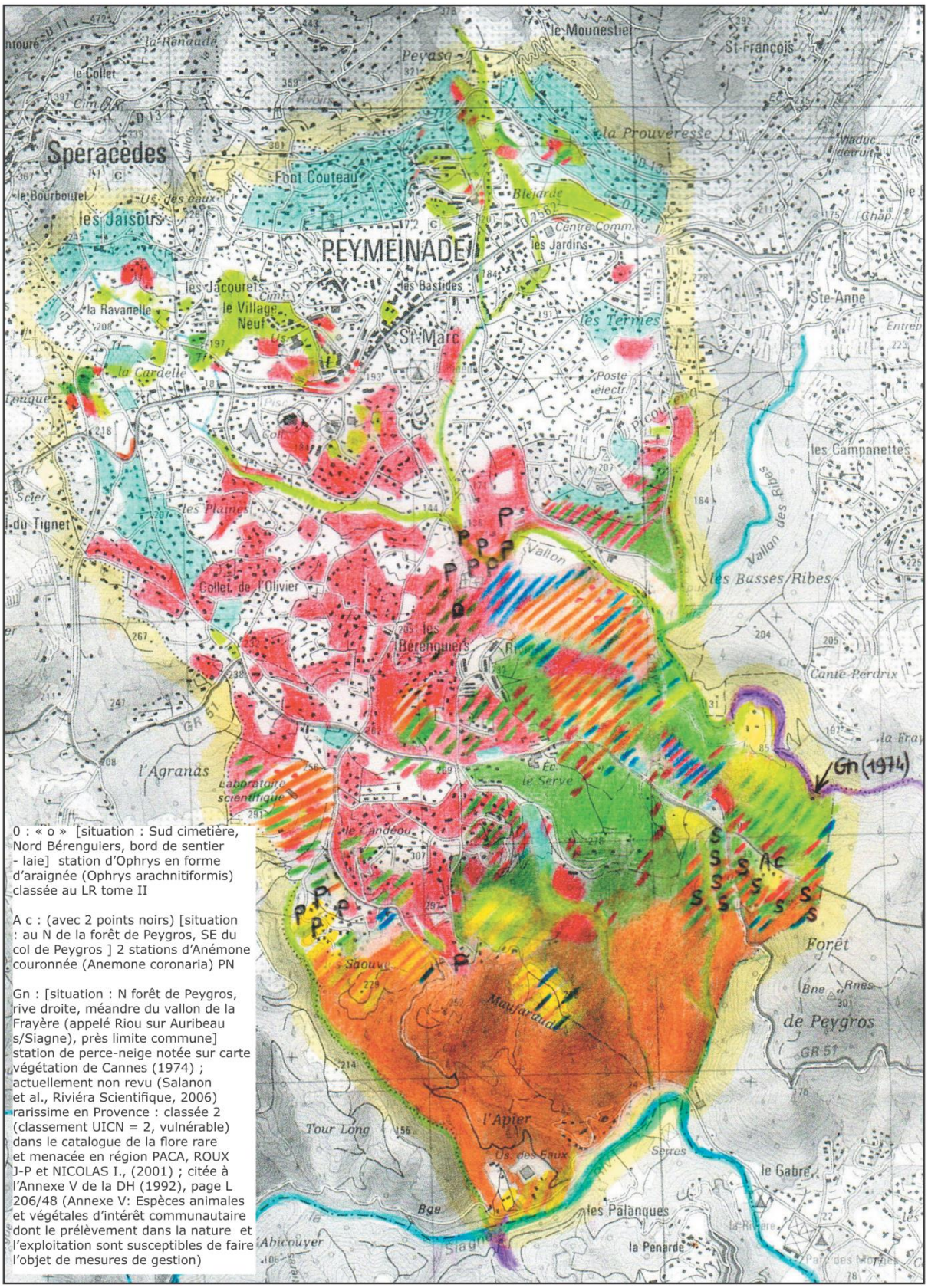
- L'appauvrissement écologique : la plante stérilise les sols et exclut rapidement les essences indigènes, jusqu'au chêne liège ;
- Le risque incendie : très inflammable, et souvent en fourrés denses, le mimosa favorise la propagation du feu, et sa présence en formation parfois de plusieurs dizaines d'ares à proximité d'habitations (plateau Sud, Montfaraude : haut de thalweg Ouest de cote 237 jusqu'à cote 218, Sud-Est les Saouves, croupe Nord-Est de cote 229 (près extrémité de la route, Ouest jonction piste de l'Apier) représente un réel danger.

Il conviendrait d'éradiquer par coupe et arrachage de souche les hauts de croupe colonisés, en respectant les essences indigènes : chêne liège, pubescent et vert. Après intervention, une surveillance tous les 2 à 5 ans serait efficace, afin de contenir tout retour.

Deux autres espèces considérées comme envahissantes ont été observées :

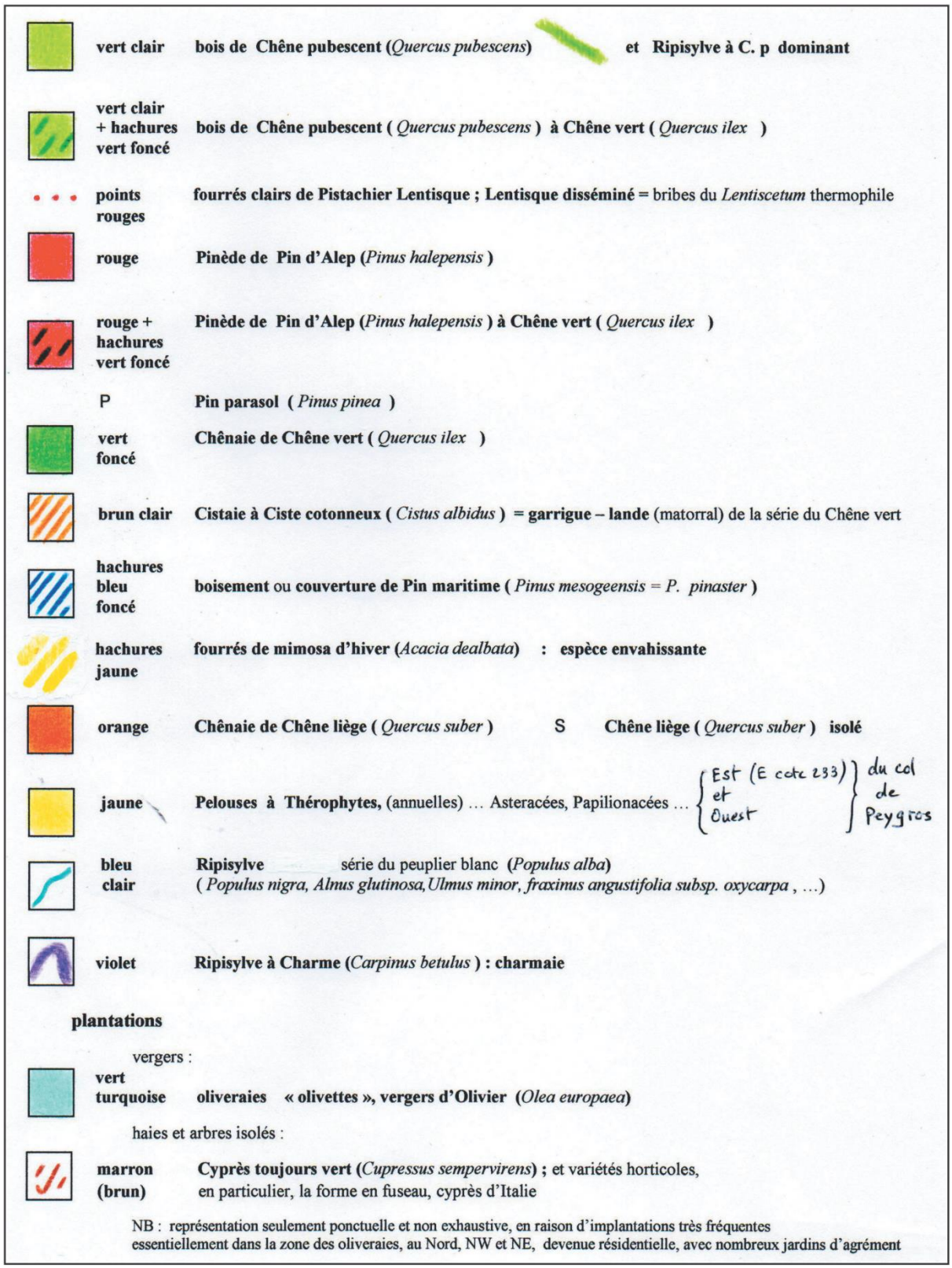
- Buddléia de David : l'arbre aux papillons ; échappé de jardin, subspontané, dans la ripisylve à chêne pubescent dominant, peuplier blanc et peuplier noir, vallon de la Frayère, au Sud de la station d'épuration, et Nord cote 85. Cette présence ponctuelle liée à une tendance colonisatrice faible en zone naturelle (il préfère les milieux remaniés), ne présente pas de menace locale.
- La Jussie, dans le lit du vallon de la Frayère, au Sud de la station d'épuration, Sud cote 85 ; dans la zone de la charmaie. En fonction de la haute valeur bio-écologique de la formation (et de sa fragilité), toute intervention mécanisée (qui nécessiterait un accès) est à écarter avec fermeté ; par ailleurs l'arrachage mécanique ne donne pas de résultats valables ni durables : l'arrachage doit être manuel, car aucun fragment coupé ne doit rester sur site, car c'est justement le mode de dissémination de la plante : une coupe effectuée sans une extrême vigilance aboutirait à aider la multiplication au lieu d'obtenir la limitation, ou l'éradication espérée.

Carte des formations végétales présentes sur la commune




*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

Légende de la carte des formations végétales présentes sur la commune




*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

**Espèces protégées, rares et menacées**

Protection nationale :
Les espèces végétales protégées au niveau national, observées sur le territoire sont :

- L'Anémone couronnée (Anemone coronaria) (protégée en 1982). Cette espèce croissant à l'état naturel a fait l'objet de transplantations ponctuelles en jardins, et est à l'origine des anémones cultivées en horticulture ; d'où une confusion et une dévaluation de bon nombre de ses stations. Pourtant les stations naturelles de l'espèce sont relativement peu nombreuses et en régression.Sur le territoire, deux stations proches sont recensées, séparées de 30 m à l'Est du col de Peygros (cote 205), pelouses en plateau, avec anciennes terrasses, à proximité Est d'une petite maison murée dégradée (environ 70 m (1 indiv) et 100 m (env. 20 indiv) Est de la cote 233).L'espèce étant protégée, il ne doit pas y avoir d'aménagement effectué sur ces pelouses (la localité la plus fournie paraissant d'ailleurs être une terrasse liée à la maison située sur le coteau Est).
- La Tulipe de l'Ecluse (Tulipa clusiana) (protégée en 1995). Cette espèce est très rare et très localisée.

Protection régionale :
Deux espèces végétales protégées au niveau régional ont été observées depuis 2003, en ripisylve du vallon de la Frayère Sud, en aval de la station d'épuration des eaux, entre la cote 85 et la limite de commune :

- Laîche déprimée (Carex depressa subsp basilaris) (espèce en Protection Régionale, 1994)
- Laîche de Hyères (Carex olbiensis) (espèce en Protection Régionale, 1994)

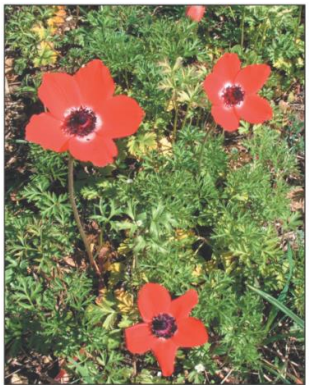
Espèces remarquables menacées (cfrm PACA ; LR liste tome II) :

- L'Ophrys en forme d'araignée (Ophrys arachnitiformis) a été observée le long du chemin au Sud du cimetière, dans le bois de pin d'Alep à chêne vert du Peyloubier Ouest (5 individus , sur 1 m²). Cette espèce est listée dans le Livre Rouge des espèces menacées, tome II classée 3 (classement UICN = 3, rare) dans le catalogue de la flore rare et menacée en région PACA, ROUX J-P et NICOLAS I., (2001).

Espèces rares et menacées (cfrm PACA ; DH annexe V) :
Le territoire Peymeinadois dispose de la présence potentielle de l'espèce suivante :

- Le Perce-neige (Galanthus nivalis), espèce rarissime en Provence, classée 2 (classement UICN = 2, vulnérable) dans le catalogue de la flore rare et menacée en région PACA, ROUX J-P et NICOLAS I., (2001) ; citée à l'Annexe V de la DH (1992), page L 206/48 (Annexe V : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont le prélèvement dans la nature et l'exploitation sont susceptibles de faire l'objet de mesures de gestion). Cette espèce a été localisée au sein de la charmaie du vallon de la Frayère.
- D'autres espèces rares ou protégées (dont des espèces d'orchidées), sont susceptibles d'être présentes sur la commune, notamment au sein des chênaies vertes, liège, des cistaies et maquis, etc.

Anémone couronnée



*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

Orphys arachnitiformis



*Source : ATM/G.REBUFFEL-Botaniste*

### III.2.3. Un intérêt patrimonial faunistique avéré

Listes établies d'après Apports bibliographiques (présence possible – espèce signalée dans la région concernée (S) ; dont fiches ZNIEFF : mention en clair)et Observations effectives : O (visuelle) ; P : espèces protégées par la loi ; NB : liste non exhaustive

La commune de Peymeinade recense sur son territoire une richesse faunistique provenant d'abord des conditions écologiques offertes par le territoire, soit :

- Un relief varié, des vallons frais (avec ruisseaux, rivières, fleuve), des collines et une conformation générale de plaine faiblement vallonnée au Nord ;
- Une exposition solaire générale d'adret, néanmoins avec des situations d'ubacs frais ;
- Un substrat rocheux varié, avec sols siliceux au Sud (gneiss et grès métamorphiques) et argilo-dolomitiques à tendance calcaire (Trias) au Nord.

La biodiversité vient ensuite de la variété des milieux, en particulier à la fois la diversité de formations (boisements d'essences d'arbres diverses liés à la nature chimique (roches) du sous-sol, soit plusieurs feuillus : les trois chênes provençaux, deux espèces de pins, les formations arbustives et inférieures associées à ces formations principales), ainsi que la variété bioclimatique présente (des conditions de température et d'exposition nettement différentes sont présentes, du frais humide des vallées de la Siagne et du Sud-Frayère à la chaleur sèche des croupes de chênaie liège, et en moindre mesure, de chêne vert et pin d'Alep).

L'intérêt patrimonial faunistique de la commune de Peymeinade est reconnu. Plusieurs ordres d'animaux sont représentés sur la commune par des éléments rares, voire endémiques, ou, pour le moins, particulièrement localisés. C'est le cas des animaux invertébrés, concernant de petits molluques gastéropodes rares (Renea moutonii moutonii et Vallonia enniensis), ou encore des insectes très spécialisés (charançons : Coléoptères Curculionidés), dans la forêt de Peygros (cf. Znieff). Par ailleurs, plusieurs insectes rares, protégés, sont présents.

**Les invertébrés**

(Protection : Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ; J.O. du 6 mai 2007)

- Dictyoptères (mantes)
  - Empuse commune (Empusa pennata)
  - Mante religieuse (Mantis religiosa)
- Orthoptères (criquets, sauterelles)
  - Oedipode turquoise, oedipode bleue (Oedipoda caerulescens)
  - Phanéroptère liliacé, petite sauterelle verte (Tylopsis liliifolia)
- Névroptères
  - Ascalaphe ambré (Libelloides longicornis)
  - Ascalaphe bariolé (Libelloides macaronius)
- Coléoptères (coccinelles, scarabées, carabes…)
  - Charançon Cathormiocerus avenionensis, espèce déterminante de Coléoptères Curculionidés,d'affinité méditerranéenne, très rare et très localisée, endémique des départements du Vaucluse, du Var et des Alpes-Maritimes signalé en forêt de Peygros (fiche Znieff)(la forêt de Pégomas constituant l'unique station du département pour cette espèce).
  - Staphylin Entomoculia siagnensis ENDÉMIQUE signalé en charmaie (fiche znieff)
  - Staphylin Amaurops varensis, signalé en charmaie (fiche znieff)
  - Coccinelle à sept points (Coccinella septempunctata)
  - Carabe de Solier (Carabus (Chrysocarabus) solieri) signalé en charmaie (fiche znieff) P
  - Charançon Pararaymondionymus fossor signalé en charmaie (fiche znieff)
  - Charançon Pararaymondionymus hoffmanni signalé en charmaie (fiche znieff)
  - Carabe calosome sycophante (Calosoma sycophantha)
  - Les espèces citées de la fiche du Site Natura 2000 Gorges de la Siagne (ZSC) :
    - 1088 Grand Capricorne Cerambyx cerdo P
    - 1083 Lucane cerf-volant Lucanus cervus P
    - 1087 * Rosalie des Alpes Rosalia alpina P
- Hémiptères
  - Cigale plébéienne, ou grande cigale (Tibicen plebejus)
  - Cigale du frêne (Cicada orni)
- Hyménoptères (abeilles, guêpes, fourmis) :
  - Abeille commune (Apis mellifica)
  - Abeille charpentière, xylocope violacé (Xylocopa violacea)
  - Poliste gauloise (Polistes gallicus) guêpe maçonne
- Lépidoptères ( papillons) :
  - Citron de Provence (Gonepteryx cleopatra) O
  - Aurore de Provence (Anthocharis belia)
  - Jason, Pacha à deux queues (Charaxes jasius), signalé en charmaie (fiche znieff) [chenille sur arbousier]
  - Diane (Zerynthia polyxena) P
  - Flambé (Iphiclides podalirius)
  - Petite tortue (Aglais urticae)
  - Les espèces citées de la fiche du Site Natura 2000 Gorges de la Siagne (ZSC) :
    - Damier de la Succise Euphydryas aurinia P
    - Ecaille chinée Callimorpha quadripunctaria

- Odonates (libellules)
  - Les espèces citées de la fiche du Site Natura 2000 Gorges de la Siagne (ZSC) :
    - Agrion de Mercure Coenagrion mercuriale P
    - Cordulie à corps fin Oxygastra curtisiiP

**Les vertébrés**

- Ichtyologie (Poissons)
  - Barbeau méridional Barbus meridionalis
  - Blageon Leuciscus souffia

La faune halieutique des cours d'eau de la commune se distingue par la présence d'espèces piscicoles (citées précédemment) dont quelques espèces pêchables comme la truite fario (Salmo trutta), le chevesne, le barbeau méridional (Barbus meridionalis), l'écrevisse à pieds blancs (Austropotamobius pallipes), le gardon, le brochet, le goujon, la brême, le carpe commune et l'anguille (anguilla anguilla), ainsi que des espèces d'amphibiens.

- Amphibiologie ouBatracologie (Amphibiens ou Batraciens)
  - Grenouilles
  - Crapauds
  - Rainette verte méridionale (Hyla meridionalis) P
  - Spélerpès de Strinati Hydromantes strinatii (n°1994)

- Herpétologie (Reptiles)
  - Lézard vert (Lacerta viridis), bois clairs, milieux ouverts, rocailleux, chauds et secsPDH (annexe IV)
  - Couleuvre vipérine (Natrix maura) bords des cours d'eauP
  - Couleuvre de Montpellier (Malpolon monspessulanus) P bois clairs, garrigues, rocailleux, chauds et secs
  - Tortue d'eau Cistude d'Europe Emys orbicularis (n°1220) P

- Ornithologie (oiseaux) ; l'arrêté du 17 avril 1981, article 3, J.O du 19 mai 1981 (P = espèce protégée ; S= région concernée) :
  - Héron cendré (Ardea cinerea) P cours d'eau, plans d'eau, zones humides
  - Buse variable (Buteo buteo) P
  - Epervier d'Europe (Accipiter nisus) P
  - Faucon crécerelle (Falco tinnunculus) P campagne cultivée, landes, terrains dégagés
  - Milan noir (Milvus migrans) P cours d'eau, plans d'eau boisés et terrains dégagés
  - Coucou gris (Cuculus canorus) P zone boisées, broussailles
  - Chouette chevêche, chevêche d'Athéna (Athene noctua) P campagne bâtie, champs, S (Peygros)
  - Chouette hulotte (Strix aluco) P boisements feuillus ou mixtes, parcs
  - Chouette effraie, Effraie des clochers (Tyto alba) P plaines : bosquets, haies, champs, prés
  - Hibou petit-duc (Otus scops) P milieux chauds et secs, boisements ouverts, parcs S (Peygros)
  - Martin pêcheur (Alcedo atthis) P cours d'eau, berge sableuse : Signalé en charmaie (znieff)
  - Huppe (Upupa epops) P terrains dégagés, chauds - secs arbres épars S (Peygros)
  - Pic épeiche (Dendrocopos major) P
  - Pic vert (Picus viridis) P
  - Torcol fourmilier (Jynx torquilla) P campagne, bois clairs, vergers S (Peygros)
  - Alouette lulu (Lullula arborea) P
  - Hirondelle rustique (Hirundo rustica) P près des lieux habités
  - Hirondelle de fenêtre (Delichon urbica) P lieux habités
  - Bergeronnette des ruisseaux (Motacilla cinerea) P près de l'eau
  - Pie-grièche écorcheur (Lanius collurio) P campagne haies, buissons, broussailles S (Peygros)

- Pie-grièche à tête rousse (Lanius senator) P jardins, terrains ouverts à arbres isolés
- Cincle plongeur P cours d'eau : Signalé en charmaie (fiche znieff) RARE
- Troglodyte mignon (Troglodytes troglodytes) P
- Tarier pâtre (Saxicola torquata) P
- Rougequeue noir (Phoenicurus ochruros) P
- Rouge-gorge (Erithacus rubecula) O P jardins, parcs, bois clairs (O pinède d'Alep à Cv)
- Rossignol (Luscinia megarhynchos) P fourrés, sous-bois S
- Fauvette mélanocéphale (Sylvia melanocephala) P fourrés, bois clairs, chênaie
- Fauvette passerinette (Sylvia cantillans) P
- Fauvette pitchou (Sylvia undata) P
- Fauvette à tête noire (Sylvia atricapilla) P
- Hypolaïs polyglotte (Hippolais polyglotta) P bosquets, fourrés, maquis
- Mésange charbonnière (Parus major) P lieux arborés feuillus, parcs
- Mésange bleue (Parus caeruleus) P
- Grimpereau des jardins (Certhia brachydactyla) P
- Verdier d'Europe (Carduelis chloris) P
- Pinson des arbres (Fringilla coelebs) P forêts claires, zones agricoles, parcs, jardins S
- Chardonneret (Carduelis carduelis) P parcs, jardins, fourrés, prairies en friches
- Serin cini (Serinus serinus) P
- Bouscarle de Cetti (Cettia cetti) P buissons, fourrés à couvert dense près de l'eau
- Moineau domestique (Passer domesticus) milieux ouverts, lieux habités S
- Tourterelle turque (Streptopelia decaocto) O lieux habités, milieux ouverts, bois clairs
- Merle noir (Turdus merula) lieux boisés, parcs, landes, prés S
- Perdrix rouge (Alectoris rufa) garrigue, milieux ouverts,
- Corneille noire (Corvus corone) champs, prés
- Geai des chênes (Garrulus glandarius) bois feuillus
- Pie bavarde (Pica pica) O plaines à bois épars, villes
- Étourneau sansonnet (Sturnus vulgaris)
- Canard colvert (Anas platyrhynchos) cours d'eau, plans d'eau
- Protection partielle :Tourterelle des bois (Streptopelia turtur) P bois ensoleillés, broussailles clairsemées

- Mammifères. Concernant les mammifères, outre les espèces de chiroptères précitées qui sont classées d'intérêt patrimonial (Annexe II de la Directive Habitat de 1992), le territoire Peymeinadois dispose d'espèces protégées par la loi (arrêté du 17 avril 1981, article 1, J.O. 19 mai 1981) ainsi que par la Directive 92/43/CEE du conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (dite « directive habitats »), qui sont :
  - Le sanglier (Sus scrofa)
  - Le renard (Vulpes)
  - Le lapin (Oryctolagus cuniculus)
  - L'écureuilroux (Sciurus vulgaris) Espèce protégée
  - Protection partielle pour les espèces suivantes :
    - Martre (Martes martes) DH (annexeV)
    - Fouine (Martes foïna)

- Chiroptères (Chauves-souris) (P : espèces protégées par la loi). Les espèces de chiroptères sont citées de la fiche du Site Natura 2000 Gorges de la Siagne (ZSC)
  - Grand Murin Myotis myotis
  - Grand Rhinolophe Rhinolophus ferrumequinum
  - Minioptère de Schreibers Miniopterus schreibersi
  - Petit Murin Myotis blythi
  - Petit Rhinolophe Rhinolophus hipposideros
  - Rhinolophe euryale Rhinolophus euryale
  - Vespertilion de Bechstein Myotis bechsteini

- Vespertilion de Capaccini Myotis capaccinii

A retenir :

- Des protections environnementales principalement localisées dans le Sud de Montfaraude au le vallon de la Siagne et de Peygros au Candéou
- Une richesse floristique et faunistique liée aux collines boisées Sud et aux cours d'eau traversant le territoire

# III.3. Une valeur écologique notoire du territoire naturel

## III.3.1. Habitats naturels d'intérêt communautaire européen

Les habitats d'intérêt communautaire sont identifiés et codifiés en application de la Directive Habitats[11] au sein du « Manuel d'interprétation des Habitats de l'Union Européenne ».

Dans le cadre de la Zone Spéciale de Conservation « Gorges de la Siagne » - Natura 2000[12], désignée par l'arrêté ministériel du 16 mars 2010 (NOR : DEVN09293907), 23 habitats d'intérêt communautaire sont identifiés dont 7 prioritaires. Le SIIVU Haute Siagne est l'organisme responsable de la gestion du site Natura 2000.

Sur les 22 habitats d'intérêt communautaire identifiés, la commune de Peymeinade compte sur son territoire cinq d'entre eux, qui sont :

- 91E0-Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) - forêts de Pinus pinaster des sols siliceux à étage mésoméditerranéen (EUR 15-2)(habitat prioritaire)
    - 44-3 forêts de frênes et d'aulnes des fleuves medio-européens : Alno-Padion ripisylves à Aulne glutineux, Alnus glutinosa, infiltrées par le Tilleul à petites feuilles, Tilia cordata, incluant le Charme (Carpinus betulus) en formation (cépée), et un cortège lié (Carpinion) charmaies
    - 41-28 Chênaies-Charmaies sud-alpines, Euphorbio-carpinetum
- 92A0-Forêts - galeries à Populus alba et Salix alba - Forêts riveraines à peuplier blanc, Populus alba, saule blanc, Salix alba avec peuplier noir, Populus nigra, Alnus glutinosa, Ulmus campestris, Fraxinus oxycarpa, Acer sp.,
    - 44-612 Galeries de Peupliers provenço-languedociennes) Populenion albae, Populetum albae
- 9330-Forêt à Quercus suber (Forêts de chêne liège, 45-21 Subéraies thyrréniennes, Quercion suberis)
- 9340-Forêt à Quercus ilex (Forêts de chêne vert, 45-31. Yeuseraies mésoméditerranéennes, Quercion ilicis gallo-provinciale)
- 9540-Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques, bois de pins thermophiles :
    - 42.843 Pinèdes provenço-liguriennes de pin d'Alep, Pinèdes de pin d'Alep,
    - 42.823 Pinèdes franco-italiques de pin mésogéen (forêts de Pinus pinaster des sols siliceux à étage mésoméditerranéen (EUR 15-2), Pinèdes de pin maritime.

Les codes 41.28 ; 42.823 ; 42.843 ; 44.3 ; 44.612 ; 45.21 ; 45.31 sont ceux desdits habitats selon le code Corine-biotopes.

Certains des habitats du site Natura 2000, ZSC « Gorges de la Siagne » présentent un intérêt particulier pour la conservation des chauves-souris. Au moins 13 espèces fréquentent le site, dont certaines en effectifs d'importance nationale : Minioptère de Scheibers (1000 à 3000 individus), Vespertilion de Capaccini (500 à 1000 individus).

La rivière héberge de belles populations d'écrevisse à pattes blanches (effectifs en régression), la tortue cistude, la truite fario (espèce patrimonial) ainsi que de Barbeau méridional. Les inventaires réalisés dans le cadre du document d'objectifs, pour la gestion du site, ont mis en évidence en particulier la présence d'espèces de fort intérêt patrimonial mais à répartition très ponctuelle : Tortue d'Hermann (2 stations), Spélerpès de Strinati (1 station) et Vipère d'Orsini (1 station).

[11] Directive 92/43/CEE du conseil de la communauté européenne du 21/05/1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.
[12] Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats.

Les espèces d'intérêt communautaire potentiellement présentes sur le site sont pour les plantes la Mannia triandra et pour les mammifères la Loutre d'Europe.

Espèces végétales d'intérêt communautaire et d'intérêt communautaire prioritaire, espèces patrimoniales (liste rouge), sous protection nationale, régionale et préfectorale, espèces dépendant de la Convention de Washington

| NIVEAU DE PROTECTION / ESPECES | ANNEXE V | PROTECTION REGIONALE | ARRETE PREFECTORAL | PROTECTION NATIONALE | CONVENTION WASHINGTON |
|---|---|---|---|---|---|
| Perce-neige (*Galanthus nivalis*) | x | | x | | |
| Lis de Pompone (Lis turban) (*Lilium pomponium)* | x | | x | | |
| Fragon petit houx (*Ruscus aculeatus*) | x | | | | |
| Bec de grue de Rodié (*Erodium rodiei*) | | | | x | |
| Ophrys de Bertoloni (*Ophrys aurelia bertolonii*) | | | | x | x |
| Scillle fausse jacinthe (*Scilla hyacinthoides)* | | | | x | |
| Lavatère maritime (*Lavatera maritima*) | | | | x | |
| Sérapias négligé (Serapias neglecta) | | | | x | x |
| Sérapias à grandes fleurs *(Serapias parviflora /occultata)* | | | | x | x |
| Herbe barbue (*Heteropogon contortus*) | | | | x | |
| Isoète de Durieu (*Isoetes duriaei*) | | | | x | |
| Scolopendre officinale (*Asplenium scolopendrium)* | | x | | | |
| Violette de Jordan (*Viola jordanii*) | | x | | | |
| Ophrys de Provence (*Ophrys provincialis)* | | x | | | x |
| Muscari faux botryde (*Muscari botryoides)* | | x | | | |
| Polystic à dents sétacées (*Polystichum setiferum*) | | x | x | | |
| Lis martagon (*Lilium martagon*) | | | x | | |
| Géranium laineux (*Geranium lanuginosum)* | | x | | | |
| Cheilanthès de Maranta (*Notholaena marantae*) | | x | | | |
| Diplachné tardif (*Diplachne serotina*) | | x | | | |
| Chou de Robert (*Brassica montana*) | | x | | | |
| Laîche (Carex) à épis gynobasiques (*Carex depressa basiliaris*) | | x | | | |
| Carex d'Hyères (*Carex olbiensis*) | | x | | | |
| Renoncule à grandes soies (*Ranunculus macrophyllus)* | | | | x | |

*Source : réseau Natura 2000 « Rivière Siagne et ses gorges » - site FR 9301574 - DOCOB partie A - Préfecture des Alpes Maritimes*

### III.3.2. Bio-évaluation et intérêt patrimonial

La présence de cinq habitats d'intérêt communautaire sur la commune affirme une valeur écologique du territoire naturel Sud Peymeinadois, particulièrement la charmaie, de haute valeur bio-écologique, la chênaie liège, la ripisylve de la Siagne, la chênaie verte à l'Est et Sud-Est du Peyloubier, à l'Est immédiat des Bérenguiers, et à l'Est et au Sud du Serve.

La pinède d'Alep à chêne vert du Peyloubier Ouest (au Sud du cimetière) représente également un intérêt biologique conséquent, par la diversité apportée par sa mixité (tout comme la chênaie verte sur les flancs Est du Peyloubier, dominant le riche Vallon de La Frayère).

La commune compte certaines espèces et formations végétales remarquables et rarissimes ou peu répandues dans les Alpes Maritimes, tels que :

- Le charme (Carpinus), très abondant et concentré au Sud du vallon de La Frayère ;
- L'érable champêtre, du fait de sa présence au sein d'une ripisylve ;
- Le charme-houblon (Ostrya), ne comptant que quelques individus sur la commune.

L'ensemble des formations végétales de la commune (charmaie, chênaie verte mixte, pinède, chênaie liège, etc.) est menacé par la réalisation d'éventuels aménagements (pistes ou chemins supplémentaires au réseau existant). Egalement on constate une grande proximité de la zone d'activités (traitements des déchets, déchetterie et station d'épuration, etc.) avec les espèces végétales remarquables dans le vallon de La Frayère qui augmente le risque de pollution et d'atteinte de la biodiversité locale.

Les boisements de la commune (chênaie pubescente verte et liège étant très restreint et les pinèdes situées dans les zones urbanisées) ne constituent pas une ressource naturelle suffisante à une hypothétique exploitation forestière. Toutefois, les olivettes encore présentent sur le territoire présentent un intérêt socio-économique ainsi que paysager.

L'intérêt patrimonial faunistique de la commune de Peymeinade est représenté par des éléments rares, voire endémiques, ou, pour le moins, particulièrement localisés :

- Les animaux invertébrés, concernant de petits mollusques gastéropodes, ou encore des insectes très spécialisés (charançons : Coléoptères Curculionidés), dans la forêt de Peygros (cf. fiche Znieff) ; par ailleurs, plusieurs insectes rares, protégés, sont présents ;
- Les animaux vertébrés, la richesse en biodiversité (grand nombre d'espèces) est détenue en premier lieu par l'ornithologie.

Les oiseaux de la commune, potentiels ou signalés, offrent un panorama d'espèces variées représentant de nombreux ordres et familles, dont la majorité sont protégés. La présence de certains genres est d'une grande valeur bio-écologique, tels le Cincle plongeur, le Martin-pêcheur, la Huppe, le Torcol, la Chevêche, le Petit-duc, les Pies-grièche, etc.

Par ailleurs, le nombre important de Chiroptères (Chauves-souris) signalés comme étant observés sur le secteur, est notoire, et signe d'un certain équilibre biologique existant (relations fonctionnelles entre les biotopes, les règnes animaux et végétaux).

La biodiversité locale est issue de la variété des milieux. La variété bioclimatique présente des conditions de température et d'exposition (du frais humide des vallées de la Siagne et du Sud-Frayère, à la chaleur sèche des croupes de chênaie liège, et en moindre mesure, chêne vert et pin d'Alep).

Le territoire de Peymeinade possède une palette de conditions bio-écologiques variées.

À retenir :

- Des habitats recensés d'intérêt communautaire et européen
- Une biodiversité locale reconnue d'intérêt patrimonial

# IV. GESTION DES RISQUES

La commune de Peymeinade est concernée par les risques naturels et technologiques suivants : feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, rupture de barrage, séisme et transport de marchandises dangereuses. Elle a ainsi arrêté son Plan Communal de Sauvegarde (PCS) le 7 octobre 2015.

## IV.1. Risque feu de forêt

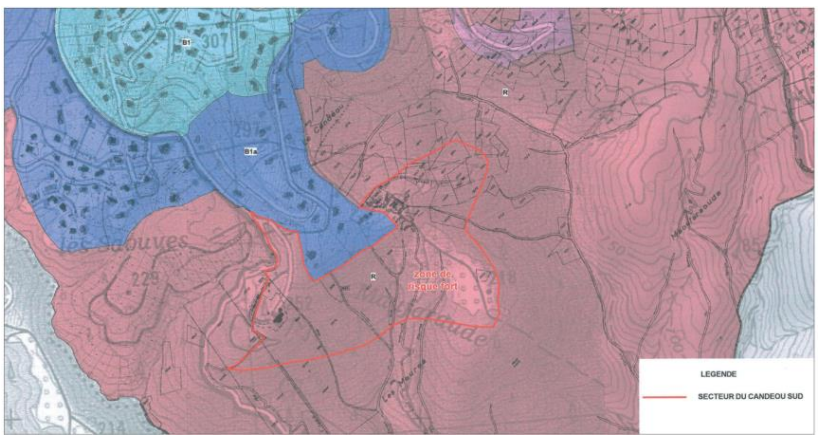
*Source : Préfecture des Alpes Maritimes*

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques « Incendies de Forêt » (PPRIF). Les Plans de Prévention des Risques (PPR) naturels prévisibles ont été instaurés par la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt et à la prévention des risques majeurs, modifiée par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Les PPR sont établis par l'Etat et ont valeur de servitudes d'utilité publique. Les documents d'urbanisme doivent respecter leurs dispositions et les comporter en annexe. Ils ont pour objectif une meilleure protection des biens et des personnes au regard des dégâts engendrés par les phénomènes naturels. Le PPRIF de la commune de Peymeinade a été prescrit le 13 juin 1997 et approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 janvier 2007. Le tribunal administratif de Nice par décision du 17 juin 2010, annule le PPRIF sur le secteur de la ZAC de Montfaraude. Ce jugement remet en cause le classement en B0 la zone de la ZAC de la Montfaraude, dite de « Candéou Sud », en zone rouge. Il considère que le classement de ce secteur géographique n'était pas motivé. Le porter à connaissance en date du 03 mai 2011, reclasse le secteur de la ZAC Montfaraude en zone rouge et établissant les dispositions prévues pour les zones rouges du PPRIf approuvé le 17 janvier 2010.
Le périmètre du PPR d'Incendie de forêt prescrit sur la commune concerne l'ensemble du territoire Peymeinadois. La présence des quelque 369 hectares de forêt (soit environ 37% du territoire) justifie l'élaboration d'un tel document. La détermination du niveau d'aléa a permis l'élaboration d'un zonage :

- La zone rouge (R) de risque fort concerne les secteurs très exposés qui correspondent au massif boisé du Tanneron et au vallon de la Frayère,
- La zone bleue (B) concerne plusieurs secteurs ayant des niveaux d'exposition à des risques moyens, modérés à faibles dans les quartiers de la Montfaraude, du Candéou, de l'Apier, les Saouves, le Gabre et les coteaux Nord de la commune en bordure de Cabris,
- La zone blanche dont l'exposition à des risques est très faible. Elle correspond au secteur du village et aux quartiers Nord de la commune densément urbanisés de part et d'autre de la RD 2562.

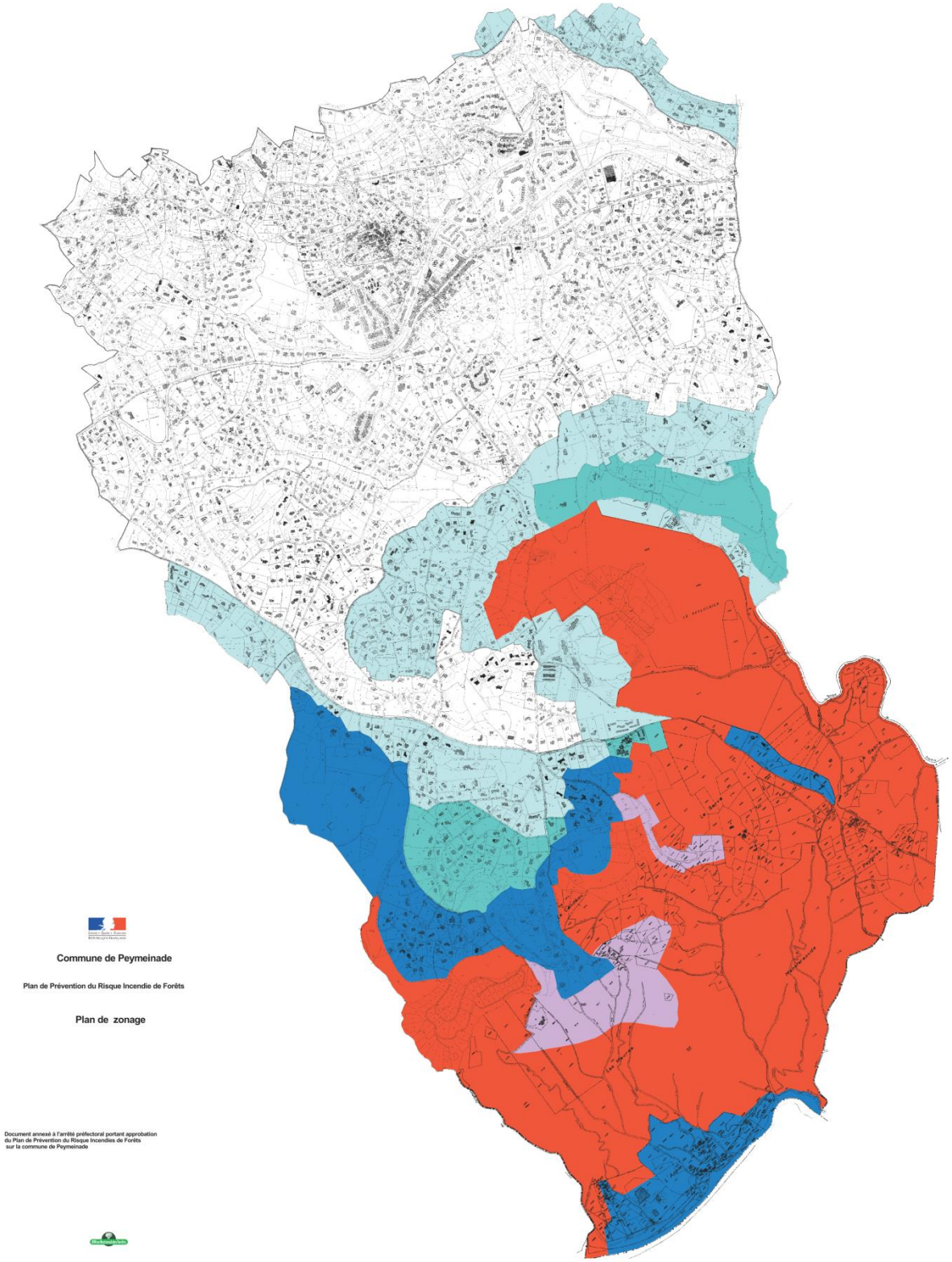
En matière de constructibilité, la zone rouge est la plus stricte et interdit la réalisation des équipements et bâtiments pouvant aggraver le risque. Néanmoins, quelques aménagements et constructions mineurs sont autorisés. Au sein des zones bleues, les constructions sont admises mais doivent remplir certaines conditions. Quant à la zone blanche, elle ne prescrit aucune interdiction concernant la constructibilité.

Plan de zonage - PPRIF - modification du Secteur du Candéou Sud




*Source : Préfecture des Alpes Maritimes*

Plan de zonage - PPRIf




*Source : Préfecture des Alpes Maritimes*

# IV.2. Risque inondation

### IV.2.1. Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 (PGRI)

Le PGRI et ses conséquences pour le PLU sont détaillés dans la partie de contexte réglementaire du présent document.

### IV.2.2. PAPI d'intention Siagne-Beal

La commune est également concernée par un Programme d'Actions de Prévention contre les Inondations (PAPI) par crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau. Le PAPI d'intention Siagne-Beal a été labellisé par la Commission Mixte Inondation le 12 juillet 2012 pour un montant d'un million d'euros.
Ce programme prévoit la poursuite des travaux d'élargissement de la Siagne, engagés dans le cadre d'un précédent PAPI. Il intègre également des études préliminaires sur le Beal, en vue de la mise en place d'un schéma directeur du Beal.

### IV.2.3. L'Atlas des Zones Inondables (AZI)

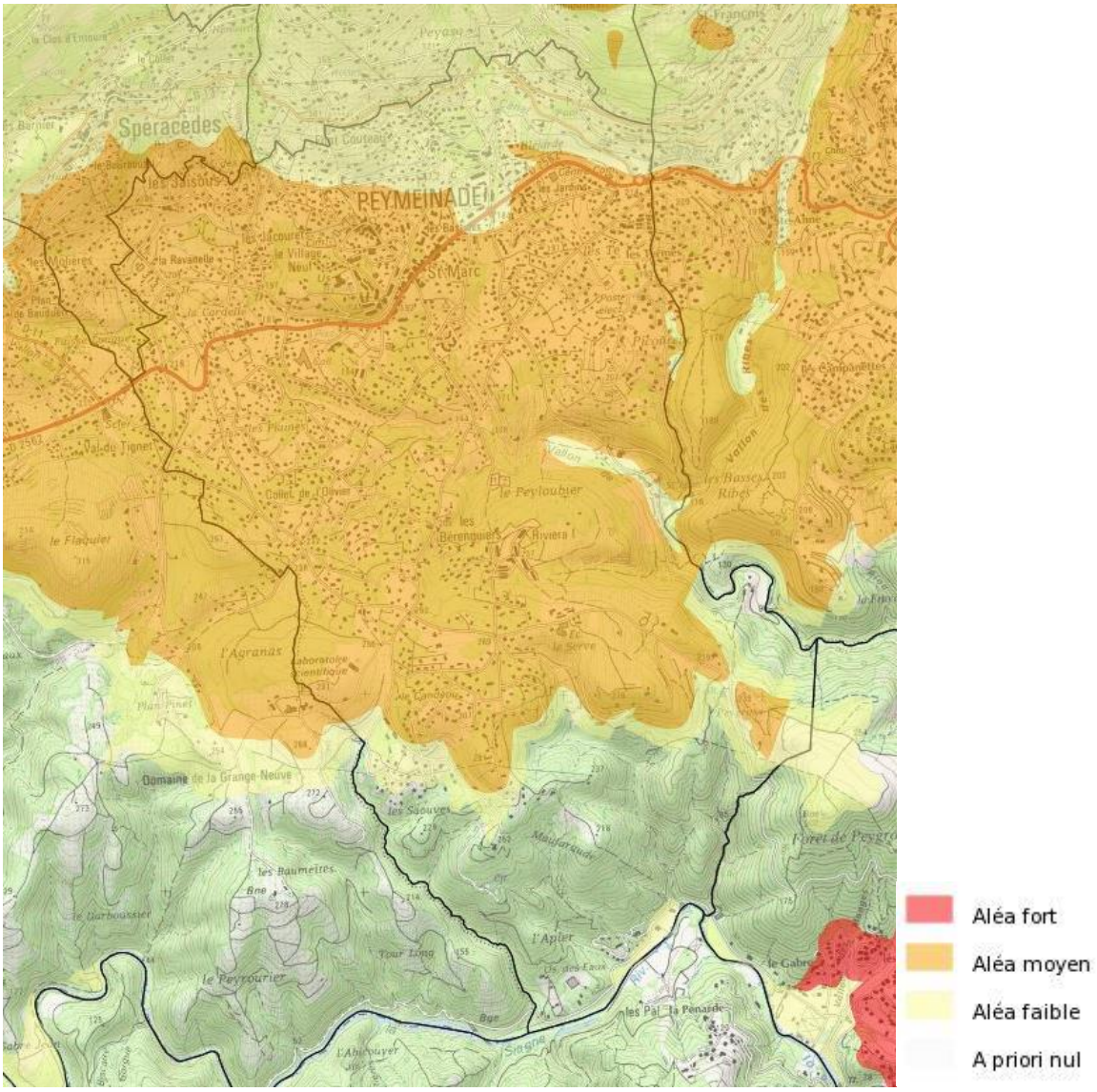
Pour Peymeinade, l'AZI ne relève pas d'aléa inondation important pouvant justifier l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Inondation. On notera cependant que la zone d'activité de Picourenc est concernée par d'éventuels risques de débordement des eaux du vallon de la Frayère et du vallon des Ribes. Il s'agit essentiellement de la station d'épuration en remblais à la confluence des deux vallons, des bâtiments du broyeur et de quelques maisons et bâtiments industriels situés dans le lit majeur en zone inondable. Rappelons que le lit majeur, dans la méthodologie de réalisation des AZI, correspond à la portion de territoire inondée lors des crues rares à exceptionnelles.

# IV.3. Mouvement de terrain et présence d'argiles

Pour rappel, les mouvements de terrains sont classés en 5 catégories : glissement, éboulement, coulée, effondrement et érosion des berges. La commune est concernée par 10 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour « inondations et coulées de boue » (cf. tableau en page suivante).

En ce qui concerne la présence d'argiles, la carte ci-après montre que la majeure partie de la zone urbanisée de Peymeinade est comprise dans une zone d'aléa moyen. Le Nord du territoire vers la limite communale avec Cabris et le Sud au niveau des reliefs de l'Apier sont respectivement classés en aléa faible et sans aléa.

Carte de présence d'argiles




*Source : Géorisques, ministère du développement durable*

## IV.4. Risque de rupture de barrage

En cas de rupture, le barrage hydraulique de Saint-Cassien, situé à proximité du département des Alpes-Maritimes mais dans le Var, menacerait les communes de la vallée de la Siagne (cet ouvrage fait l'objet d'un Plan Particulier d'intervention signé par le Préfet des Alpes-Maritimes).

## IV.5. Risque sismique

La commune de Peymeinade est située en zone 3 de sismicité modérée. La Région Provence Alpes Côte d'Azur est la plus soumise au risque sismique en France métropolitaine. Le territoire métropolitain est divisé en cinq zones allant de 1 à 5. Ce zonage établit une hiérarchie entre les différentes zones géographiques et quantifie le niveau sismique à prendre en compte dans chacune de ces zones.

L'ensemble du département des Alpes Maritimes est concerné par l'aléa de sismicité. La commune de Peymeinade est ainsi soumise au risque sismique défini par la zone 3 qui se caractérise par une sismicité modérée et nécessite l'application de règles de construction parasismique.

Zonage sismique national actuellement en vigueur dans les Alpes Maritimes




## IV.6. Risque lié au transport de matières dangereuses

La commune est traversée par 2 canalisations de gaz naturel reliant Saint-Cézaire à Cannes :

- La première d'un diamètre de 250 mm et d'une longueur de 2353 m ;
- La deuxième d'un diamètre de 80 mm et d'une longueur de 32 m.

De plus, le caractère d'axe structurant de la RD 2562 en fait un axe de transport de matières dangereuses selon les normes et autorisations en vigueur.

## IV.7. Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Depuis 1982, l'état de catastrophe naturelle a été reconnu à 15 reprises sur le territoire communal, notamment pour des évènements liés à des inondations et coulées de boue :

| Type de catastrophe | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|---|---|---|---|---|
| Tempête | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 15/12/1982 | 22/12/1982 |
| Inondations et coulées de boue | 10/10/1987 | 11/10/1987 | 02/12/1987 | 16/01/1988 |
| Inondations et coulées de boue | 05/10/1993 | 10/10/1993 | 29/11/1993 | 15/12/1993 |
| Inondations et coulées de boue | 26/06/1994 | 27/06/1994 | 29/06/1994 | 30/06/1994 |
| Inondations et coulées de boue | 04/11/1994 | 06/11/1994 | 12/01/1995 | 31/01/1995 |
| Inondations et coulées de boue | 11/01/1996 | 12/01/1996 | 02/02/1996 | 14/02/1996 |
| Inondations et coulées de boue | 23/10/1999 | 24/10/1999 | 03/03/2000 | 19/03/2000 |
| Inondations et coulées de boue | 23/11/2002 | 24/11/2002 | 02/04/2003 | 18/04/2003 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/2004 | 31/03/2004 | 05/12/2008 | 10/12/2008 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2004 | 30/09/2004 | 05/12/2008 | 10/12/2008 |
| Inondations et coulées de boue | 08/09/2005 | 09/09/2005 | 10/10/2005 | 14/10/2005 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/2007 | 31/03/2007 | 07/10/2008 | 10/10/2008 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2007 | 30/09/2007 | 07/10/2008 | 10/10/2008 |
| Inondations et coulées de boue | 04/11/2011 | 06/11/2011 | 18/11/2011 | 19/11/2011 |
| Inondations et coulées de boue | 03/10/2015 | 03/10/2015 | 28/10/2015 | 29/10/2015 |

À retenir :

- Un territoire concerné par les risques naturels et technologiques suivants : feu de forêt (PPRIF), inondation, mouvement de terrain, rupture de barrage, séisme et transport de marchandises dangereuses.
- Un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) arrêté le 7 octobre 2015.

# CHAPITRE 3 : INCIDENCE DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie s'attache à mettre en lumière les effets du projet de PLU sur l'environnement, tout en exposant la manière dont le Projet prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. On entend par effet, positif ou négatif, un effet notoire du projet sur tout ou une partie de l'aire d'étude. **L'identification des effets notables s'appuie sur les enjeux environnementaux repérés dans l'état initial**.

Lorsqu'un effet négatif est identifié, **des mesures seront proposées, dans le but d'éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du PLU**, tout en prenant en compte les intérêts du Maître d'Ouvrage d'une part, et les intérêts de préservation de l'environnement d'autre part.

Une réflexion sur la possibilité d'éviter, minimiser et/ou compenser les impacts prévisibles relevant de la planification (en termes d'aire d'étude et de zone d'influence pour des motifs liés aux nuisances ou à la sensibilité des milieux, par exemple) a toute sa place dans ce rapport.

Le rapport d'**incidences sur les sites Natura 2000** est intégré à la présente évaluation environnementale, dans un chapitre spécifique.

# I. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PADD AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La mise en œuvre du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est destinée à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en termes de logements, déplacements, activités, services et équipements divers tout en valorisant la qualité environnementale de la commune.
Il s'appuie sur **7 orientations générales** :

**ORIENTATION 1 :** Promouvoir un développement économique créateur d'emplois
**ORIENTATION 2 :** Organiser un développement urbain structuré autour du cœur de ville et des quartiers plus fonctionnels
**ORIENTATION 3 :** Maitriser le développement démographique et l'offre en logements pour tous, en favorisant la mixité sociale
**ORIENTATION 4 :** Faciliter les mobilités et l'accès à l'échelle communale et intercommunale
**ORIENTATION 5 :** Veiller à la modération de la consommation d'espaces naturels et limiter l'étalement urbain
**ORIENTATION 6 :** Préserver et mettre en valeur le bâti ancien et les paysages
**ORIENTATION 7 :** Intégrer l'environnement et l'écologie dans l'aménagement urbain

**L'analyse des orientations du PADD vise à apprécier les effets globaux au regard des enjeux environnementaux définis dans l'état initial**. Suite à une analyse argumentée des items du PADD, cette confrontation des orientations du PADD et des enjeux environnementaux sera synthétisée sous la forme d'un tableau croisé.

## I.1. Présentation des enjeux environnementaux

**Les enjeux environnementaux sont hiérarchisés** ci-dessous, au vu des atouts et contraintes du territoire, ainsi que des priorités dans le cadre de l'aménagement du territoire en préservant le milieu environnemental :

1° **Prévenir les risques naturels** d'incendie de forêt dans les secteurs constructibles.
2° **Préserver la biodiversité** (espèces et habitats) notamment en partie Sud du territoire et maintenir les fonctionnalités écologiques du territoire (ripisylve, forêt et maquis).
3° **Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager** de la commune (conservation des espaces agricoles structurant le paysage comme les oliveraies, terrasses…, préservation des espaces naturels identifiés dans la DTA).
4° **Préserver la ressource en eau** (changement des habitudes de consommation d'eau et mise en place d'une tarification progressive pour soutenir l'investissement et la maîtrise des réseaux de distribution).
5° **Mettre en valeur le patrimoine bâti du village**, et conforter les fonctions urbaines (pertinence architecturale des constructions et extensions, pôle de centralité secondaire à développer et renforcer, conservation du patrimoine archéologique).
6° **Requalification des entrées de ville** et intégration dans le paysage par une séquence verte.

# I.2. Analyse des incidences du PADD par orientation

**ORIENTATION 1 :** Promouvoir un développement économique créateur d'emplois

Renforcer le développement économique, notamment par l'activité commerciale :

**Incidences positives :**

Cette orientation induit un développement de l'offre commerciale en permettant la venue de nouvelles enseignes tout en améliorant la complémentarité du commerce du centre-ville avec le commerce en entrée de ville. Elle permettra de proposer des offres d'emplois et de dynamiser l'économie de la ville.
Les aménagements prévus se feront dans des secteurs destinés à l'urbanisation étant desservis par les réseaux.
La proximité et la diversité des différents pôles commerciaux de la commune, notamment en centre-ville, inciteront les habitants à utiliser les modes de déplacements doux (marche à pieds, vélo), diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air.

Opter pour une diversification du tissu économique :

**Incidences positives :**
La diversification du tissu économique passe par la restructuration de la zone d'activité de Picourenc et le développement de l'entrée de ville Est en vue d'un renforcement de l'activité économique sur la commune.

Cet objectif permettra :

- D'une part, une amélioration de la qualité paysagère de la zone d'activité existante de Picourenc à laquelle la commune limitrophe (Grasse) et la CAPG seront associées.
- D'autre part, l'implantation sur le territoire communal des activités commerciales, artisanales et de services à l'Est. Cette offre mixte constitue un avantage de diversification économique bénéficiant aux actifs de Peymeinade.

Les aménagements nécessaires à la mise en place de cette diversification se réalisent sur des secteurs propices à accueillir des activités.

Les incidences positives s'appréhenderont au regard de trois volets :
1/ Transports :

- Réduction des flux de déplacement (liés aux navettes domicile-travail) partant de Peymeinade grâce à une offre de nouveaux emplois renforcée sur le territoire ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre.

2/ Consommation d'espaces : aucune consommation de terrains agricoles ou naturels n'est prévue. La restructuration de la zone de Picourenc se traduira par une optimisation du foncier existant sans extension du périmètre de la zone.
3/ Paysage et requalification paysagère : les orientations d'aménagement viseront à améliorer les agencements des structures économiques, en proposant un programme d'aménagement structuré et organisé faisant l'objet d'un plan masse et d'un cahier des charges. Cette programmation devra également proposer les perceptions paysagères des zones d'activités, par une insertion adaptée à l'état initial de l'environnement.

**Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
Dans la mesure où la diversification économique induit une consommation des espaces non bâtis en entrée de ville Est, cet objectif d'aménagement peut induire des incidences sur la consommation des espaces naturels ou urbanisables mais non bâtis. Il faudra dans ce cas permettre la construction sur des sites n'ayant pas d'enjeux environnementaux. à cet effet, une trame verte a été identifiée et inscrite dans l'OAP n°2.

Développer les infrastructures numériques :

**Incidences positives :**
Les aménagements et amélioration des réseaux numériques se feront sur l'emprise existante d'infrastructures routières (routes, chemins…). Ils participeront à l'amélioration du confort des usagers, au développement des outils numériques permettant d'offrir des possibilités de télétravail et d'installation d'entreprises innovantes et de haute technologie. L'incidence positive sera de diminuer les déplacements et l'émission de gaz à effet de serre grâce à l'amélioration et le développement de ces infrastructures.

Renforcer les activités touristiques sur la commune :

**Incidences positives :**
Le renforcement des activités touristiques permettra de valoriser le patrimoine de la commune (bâti et paysager) et de participer à sa notoriété.

**Incidences neutres :**
Cette orientation est plus dans un objectif de diversifier l'offre touristique sans impacter ou modifier le visage paysager et naturel de la commune. Au contraire, ce visage sera le centre d'intérêt touristique que proposeront les professionnels du tourisme.
Aucune incidence sur l'environnement n'est à noter pour cette orientation.

Conforter l'activité agricole :

**Incidences positives :**
Les exploitations agricoles seront conservées voire privilégiées ce qui permettra de préserver d'une part l'activité économique et d'autre part le paysage façonné par cette activité au travers des terrasses cultivées et des parcelles plantées (prairies) situées sur la partie Est de la commune.

**Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
Les nouvelles installations agricoles (bâtiment, …) nécessaires au fonctionnement des exploitations devront s'intégrer dans le paysage au vu des cônes de vue existant, des perceptions paysagères parfois lointaines sur les versants des Préalpes d'Azur. La plupart des parcelles agricoles est cependant peu visible depuis les zones habitées de la commune ainsi que du village. On peut les apercevoir depuis la ville de Grasse, quartier Saint-Anne.

**ORIENTATION 2 : Organiser un développement urbain structuré autour du cœur de ville et des quartiers plus fonctionnels**

Créer un cœur de ville, véritable centre de vie :

**Incidences positives :**
La requalification du tissu urbain aura pour objectif d'améliorer les perceptions. Une meilleure lisibilité des espaces pour les usagers sera un atout pour le cœur de ville et permet d'apporter une réponse à la diversification des logements sans consommer de nouveaux espaces (naturels et agricoles) au sein de l'enveloppe urbaine existante. La requalification permet également de valoriser les espaces verts ouverts au public et de limiter les déplacements en voiture (diminution des émissions des Gaz à effet de serre (GES)) car l'implantation des logements se fera à proximité des services et des commerces.
La réalisation de programmes de logements mixtes ainsi que la création de nouveaux espaces publics se fera autour des quartiers existants dans des secteurs ayant peu d'enjeux environnementaux.
Les projets d'aménagement s'accompagneront d'une réflexion d'insertion paysagère afin d'intégrer pleinement cette dimension dans le développement de la commune.

**Incidences neutres :**
Les aménagements seront en grande partie réalisés dans un tissu urbain existant. Peu de consommation d'espaces autres qu'urbains sera opérée à l'échelle de la commune. En effet, la rénovation urbaine porte sur une partie des secteurs urbains, d'autre concernent des zones non bâties mais réduites qui feront l'objet d'un aménagement adapté (ex. ancien terrain de camping).

**Incidences potentiellement négatives mais anticipables :**
L'augmentation de la capacité d'accueil de la commune devra s'accompagner d'une faisabilité en termes de ressource en eau potable et d'assainissement collectif (capacité de la station d'épuration).

Assurer l'articulation entre les différents quartiers et le cœur de ville :

**Incidences positives :**
L'articulation entre les différents quartiers et le cœur de ville se traduit par une recomposition de l'armature urbaine afin d'aboutir à une cohérence dans les déplacements, notamment piétons, et les utilisations des espaces. Le cœur de ville sera donc en lien avec les hameaux, le vieux village ainsi qu'avec les pôles commerciaux et les services de proximités.
Le maillage à renforcer, plus particulièrement en faveur des modes de déplacements doux participera à une réduction des émissions de GES. Par conséquent, cette réorganisation des secteurs et des pôles aura un effet bénéfique sur la qualité de vie des habitants de Peymeinade et pourra engendrer une plus grande attractivité économique et commerciale.
Le pôle d'habitat de Peyloubier sera restructuré et aura dans son parti d'aménagement une logique d'insertion paysagère dans un cadre périurbain, entouré d'espaces naturels à préserver. De plus, cette structuration en lieu de vie au travers une proposition de niveaux de service suffisants pour le quartier (création de petits commerces de proximité) pourra limiter les déplacements des riverains en voitures.
L'objectif est de ne pas consommer des espaces naturels sensibles et d'intégrer dans le paysage les bâtiments ainsi que les espaces publics.

Préserver l'esprit « village » de Peymeinade :

**Incidences positives :**
La préservation de l'identité des hameaux aura pour effet de conserver l'aspect paysager de la commune de Peymeinade. En effet, les secteurs à urbanisation dense de type hameaux et vieux-village seront particulièrement protégés dans leur aspect de village et paysager de manière à conserver les perceptions de ces secteurs anciens ayant un attrait historique et patrimonial.

Par ailleurs, l'esprit « village » sera décliné dans le projet d'aménagement du cœur de ville dans la mesure où il s'agira d'optimiser le foncier existant pour créer un lieu de centralité fédérateur autour d'une place publique et rapprocher les logements des commerces et services de proximité. Le recours à la voiture sera restreint.

**Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
Dans les secteurs urbanisés de manière diffuse, les parcelles encore naturelles sont susceptibles d'être construites. Or, elles présentent très souvent des trames vertes dans une mosaïque de bosquets, haies, terrasses…. L'objectif est de maîtriser au travers des droits de construire ces secteurs de manière à ne pas surconsommer ces espaces, surconsommation qui pourrait entrainer des incidences répétées sur une modification du paysage et sur une baisse de la qualité de la biodiversité. De plus, la multiplication des constructions augmente l'imperméabilisation des sols et induit des problèmes de gestion des eaux pluviales et de risques d'inondation. La commune entend anticiper et maitriser ce risque en définissant règlementairement une emprise au sol modérée des constructions et un coefficient de perméabilité important.
L'assainissement de ces zones étant en grande partie en assainissement autonome, la multiplication des constructions peut entrainer un risque de pollution des eaux souterraines supplémentaire à l'état initial.

Consolider le pôle sportif et de loisir :

**Incidences positives :**

Le pôle existant sera réorganisé et consolidé de manière à proposer des structures plus adaptées aux usagers et d'élargir les manifestations en plein air. Les effets sur les perceptions paysagères et sur l'intégration de ce pôle seront bénéfiques sur l'ensemble du quartier, grâce à l'organisation des structures offrant une meilleure lecture des différents espaces.
Le renforcement des équipements publics sans nouvelle consommation d'espace et à proximité du centre-ville conciliera la hausse du niveau de services et la valorisation des espaces paysagers existants.

**ORIENTATION 3 : Maitriser le développement démographique et l'offre en logements pour tous, en favorisant la mixité sociale**

Opter pour une croissance démographique maîtrisée :

**Incidences positives :**

La maîtrise de la croissance démographique sera établie en parallèle de la maîtrise des possibilités de consommation des sols qui se feront dans la mesure où les secteurs constructibles seront choisis en vue du moindre impact environnemental.
Le choix d'une maîtrise de la croissance démographique aura un impact positif sur l'environnement au regard des deux principaux éléments, à savoir :

- Consommation foncière : l'accueil démographique modéré assurera une faible consommation d'espace. L'effort de développement sera localisé le long de l'avenue de Boutiny/RD2562 et en centre-ville, secteurs densément urbanisés.
- Gestion du ruissellement pluvial : limiter le développement démographique évitera une trop grande imperméabilisation des sols liée aux constructions. Comme précisé plus haut, le règlement du PLU s'appuiera sur des dispositions assurant une bonne gestion des eaux pluviales : dispositif de rétention, emprise au sol et coefficient de perméabilité.

Les équipements publics seront créés dans des secteurs adaptés n'induisant pas d'impact supplémentaire sur la consommation des espaces naturels et agricoles.

Développer une offre en logements diversifiée et répartie sur le territoire, en cohérence avec les objectifs imposés par le législateur :

**Incidences positives :**

L'offre de logement diversifiée et répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation du cœur de ville avec les hameaux et quartiers de Peymeinade. Cette diversification, notamment rendue possible par le projet du cœur de ville, favorisera le parcours résidentiel des peymeinadois tout en offrant un cadre de vie urbain nouveau, de qualité.
Le développement de l'offre de logement passera par une maîtrise des possibilités de consommation des sols ayant un moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles.

Permettre l'accueil des résidents séniors de la commune, par la création de logements adaptés à leurs besoins générationnels :

**Incidences positives :**

L'offre d'accueil des résidents séniors sera proposée en centre-ville, dans un environnement urbain et possédant l'ensemble des services de proximité et de santé répondant aux attentes des usagers.
La création de logements n'induira pas d'incidences sur la consommation d'espaces autres qu'urbains.

**ORIENTATION 4 : Faciliter les mobilités et l'accès à l'échelle communale et intercommunale**

Assurer une offre de mobilité globale en combinant l'ensemble des modes de déplacement (voiture, transports en commun, 2 roues, piétons) - Adapter et moderniser le réseau viaire communal :

**Incidences positives :**

Le développement du covoiturage, des modes de déplacement doux et des transports en commun induira une diminution des émissions de gaz à effet de serre.
La fluidité de la circulation à travers une meilleure organisation des voiries et de leur gabarit induit également une amélioration des niveaux de consommation d'énergie et une baisse d'émission de gaz à effet de serre. In fine, la qualité de l'air s'améliorera.
La requalification de certaines voiries communales existantes permettra une meilleure fluidité de la circulation et une amélioration de la sécurité des usagers des voiries entre les différents quartiers de Peymeinade, sans nouvelle consommation du foncier.

Améliorer les conditions et les capacités de stationnement :

**Incidences positives :**

Les aménagements des parkings de stationnement existants et du parking relais covoiturage se feront sur des sites adaptés sans entraîner la suppression d'espaces naturels ou agricoles.
Ces espaces de stationnement situés aux abords du centre ont pour objectif de créer un cœur de ville apaisé en favorisant les déplacements piétons dans le cœur de ville.

Développer le maillage des liaisons piétonnes et cyclables :

**Incidences positives :**

Le développement des déplacements doux et la sécurisation des liaisons douces (voies cyclables, chemins piétonniers) participeront à la diminution des émissions des gaz à effet de serre et par conséquent à l'amélioration de la qualité de vie.

**ORIENTATION 5 : Veiller à la modération de la consommation d'espaces naturels et limiter l'étalement urbain**

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain- Contenir le bâti dans les zones déjà urbanisées :

**Incidences positives :**

L'urbanisation dans des secteurs où l'espace est déjà anthropisé favorisera la modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain permettant ainsi la conservation et la préservation des espaces naturels et agricoles, et des paysages (secteurs identifiés dans la DTA).
L'objectif chiffré indiquera les proportions d'urbain diffus, de secteurs agricoles et d'espaces naturels à conserver, chiffres qui seront traduits graphiquement dans le PLU. Il sera en-deça de la consommation foncière observée lors de la précédente décennie.
La définition de la limite existante de l'urbanisation permettra de cadrer les futurs secteurs de développement de Peymeinade : l'objectif étant de ne pas engendrer une nouvelle consommation d'espace mais de favoriser le renouvellement urbain en vue d'une optimisation du foncier. Le projet d'aménagement du centre-ville est l'illustration de cet objectif.

**ORIENTATION 6 : Préserver et mettre en valeur le bâti ancien et les paysages**

Mettre en valeur les paysages caractéristiques du territoire communal :

**Incidences positives :**

Cette orientation rentre pleinement dans les prescriptions spécifiées dans la DTA (espace naturel). La mise en valeur des paysages sera menée avec les communes limitrophes dans un objectif de cohérence globale de perception paysagère du territoire grassois.
Les coteaux seront également mis en valeur au travers de la conservation du grand paysage, du socle paysager des hameaux du vieux village historique. L'entité « restanques » sera valorisée car elle fait partie intégrante du patrimoine de la commune et du pays grassois.

Favoriser l'agrément des résidents en milieu urbain par la conservation et la création d'espaces paysagers :

**Incidences positives :**

Les aménagements des espaces publics seront en priorité des aménagements d'espaces paysagers mettant en valeur l'architecture et proposant des espaces verts qui introduisent « la nature dans la ville ». Le projet d'aménagement du cœur de ville intégrera un jardin public, poumon vert du quartier.
Par ailleurs, des trames vertes peuvent par la suite se recréer avec le temps entre ces espaces verts dans la ville permettant de reconstituer des gîtes à chiroptères, à avifaune ou encore à petite faune.

Favoriser l'accessibilité aux milieux naturels source d'attractivité touristique :

**Incidences positives :**

Un meilleur accès aux espaces naturels du territoire communal permettra aux usagers d'avoir une meilleure connaissance de ces milieux et d'être sensibilisés à leur fragilité et leur richesse. Cet objectif s'intègre dans une démarche plus large d'éducation à l'environnement.

**Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

La promotion touristique et la mise en valeur des espaces naturels de Peymeinade et notamment les abords de la Siagne peuvent conduire à une sur-fréquentation et une mauvaise utilisation des espaces voire un apport de pollutions (macro-déchets en particulier).
Cette promotion devra s'accompagner de programmes de sensibilisation du public à l'intérêt écologique du site et de sa préservation, ainsi que de balisage des secteurs fréquentés en préservant les secteurs naturels les plus sensibles.

Valoriser le patrimoine bâti communal (nombreux témoignages du passé) dans un but de préservation :

**Incidences positives :**

Cette orientation permet dans un premier temps de conserver le patrimoine et de le restaurer, mais aussi de privilégier la réinstallation des habitants dans des logements existants sans consommer de l'espace non urbanisé en périphérie du village et des hameaux.

**ORIENTATION 7 : Intégrer l'environnement et l'écologie dans l'aménagement urbain**

Favoriser la nature en ville :

**Incidences positives :**

Les espaces verts existants sont conservés, d'autres sont créés et à terme accueilleront une faune inféodée au milieu urbain. Des gîtes pourront alors se créer notamment pour les chiroptères, l'avifaune ou encore certains petits mammifères.
L'application d'un coefficient de perméabilité permet de conserver sur les parcelles en secteur urbain, semi-urbain ou diffus une part de « nature » dans l'objectif de développer la « nature en ville ».

La gestion des eaux pluviales fera partie intégrante des prescriptions indiquées dans le document d'urbanisme au niveau du règlement. En effet, l'objectif étant de gérer les eaux pluviales à la parcelle en évitant toute aggravation des risques d'inondation à l'aval des secteurs urbanisés.

Préserver les continuités écologiques :

**Incidences positives :**

Les continuités écologiques feront l'objet d'un règlement graphique spécifique dans le PLU de manière à appliquer un règlement en adéquation avec un objectif de conservation, de préservation voire de restauration dans certains cas.

Gérer les risques :

**Incidences positives :**

Les risques naturels omniprésents sur la commune, notamment les risques d'incendie de forêt, seront intégrés comme contrainte stricte dans le zonage du PLU et son règlement. Les aménagements et développements de la commune tiendront compte des enjeux liés à l'aléa incendie et n'aggraveront pas les risques.

Promouvoir un habitat durable :

**Incidences positives :**

La commune incitera pour les nouvelles constructions ou les rénovations d'habitat à opter pour « un éco-habitat » utilisant des matériaux écologiques et durables dont le pouvoir d'isolation est optimal, en privilégiant les installations à énergie renouvelables, en gérant les eaux pluviales à la parcelle tout en privilégiant la réutilisation pour l'arrosage.
Ces mesures permettront de réduire l'émission des gaz à effet de serre.

## I.3. Tableau de synthèse

Le tableau suivant confronte les orientations du PADD aux enjeux environnementaux définis dans l'état initial. La couleur des cases permet de visualiser les incidences :

- Effets sont **sans lien** avec la dimension concernée.
- Effets **négatifs sans pouvoir être évités ou maîtrisés** dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.
- Effets pouvant être **négatifs mais ils sont maîtrisables** dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.
- Effets **indirectement positifs.**
- Effets **directement positifs**.

| ORIENTATIONS DU PADD | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX<br>**1°** Prévention des **risques naturels** | **2°** Préservation de la **biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** | **3°** Protection du **patrimoine paysager** | **4°** Préserver la **ressource en eau** | **5°** Mise en valeur du **patrimoine bâti** du village et conforter les fonctions urbaines. | **6°Requalifier les entrées de ville** et intégrer l'urbain dans le paysage par une **séquence verte**. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1° Promouvoir un développement économique créateur d'emplois** | | | | | | |
| • Renforcer le développement économique, notamment par l'activité commerciale | | | | | | |
| • Opter pour une diversification du tissu économique | | | | | | |
| • Développer les infrastructures numériques | | | | | | |
| • Renforcer les activités touristiques sur la commune | | | | | | |
| • Conforter l'activité agricole | | | | | | |
| **2° Organiser un développement urbain structuré autour du cœur de ville et des quartiers plus fonctionnels** | | | | | | |
| • Créer un cœur de ville, véritable centre de vie | | | | | | |
| • Assurer l'articulation entre les différents quartiers et le cœur de ville | | | | | | |
| • Préserver l'esprit « village » de Peymeinade | | | | | | |
| • Consolider le pôle sportif et de loisir | | | | | | |
| | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | | | | | |

| ORIENTATIONS DU PADD | 1° Prévention des **risques naturels** | 2° Préservation de la **biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** | 3° Protection du **patrimoine paysager** | 4° Préserver la **ressource en eau** | 5° Mise en valeur du **patrimoine bâti** du village et conforter les fonctions urbaines. | 6°**Requalifier les entrées de ville** et intégrer l'urbain dans le paysage par une **séquence verte**. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **3° Maitriser le développement démographique et l'offre en logements pour tous, en favorisant la mixité sociale** | | | | | | |
| • Opter pour une croissance démographique maîtrisée | | | | | | |
| • Développer une offre en logements diversifiée et répartie sur le territoire, en cohérence avec les objectifs imposés par le législateur | | | | | | |
| • Permettre l'accueil des résidents séniors de la commune, par la création de logements adaptés à leurs besoins générationnels | | | | | | |
| **4° Faciliter les mobilités et l'accès à l'échelle communale et intercommunale** | | | | | | |
| • Assurer une offre de mobilité globale en combinant l'ensemble des modes de déplacements (voiture, transports en commune, 2 roues, piétons) | | | | | | |
| • Adapter et moderniser le réseau viaire communal | | | | | | |
| • Améliorer les conditions et les capacités de stationnement | | | | | | |
| • Développer le maillage des liaisons piétonnes et cyclables | | | | | | |
| **5° Veiller à la modération de la consommation d'espaces naturels et limiter l'étalement urbain** | | | | | | |
| • Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | | | | | | |
| • Contenir le bâti dans les zones déjà urbanisées | | | | | | |
| **6° Préserver et mettre en valeur le bâti ancien et les paysages** | | | | | | |
| • Mettre en valeur les paysages caractéristiques du territoire communal | | | | | | |
| • Favoriser l'agrément des résidents en milieu urbain par la conservation et la création d'espaces paysagers | | | | | | |
| • Favoriser l'accessibilité aux milieux naturels source d'attractivité touristique | | | | | | |
| • Valoriser le patrimoine bâti communal (nombreux témoignages du passé) dans un but de préservation | | | | | | |

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

| | | 1° Prévention des **risques naturels** | 2° Préservation de la **biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** | 3° Protection du **patrimoine paysager** | 4° Préserver la **ressource en eau** | 5° Mise en valeur du **patrimoine bâti** du village et conforter les fonctions urbaines. | 6°**Requalifier les entrées de ville** et intégrer l'urbain dans le paysage par une **séquence verte**. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ORIENTATIONS DU PADD | **7° Intégrer l'environnement et l'écologie dans l'aménagement urbain** | | | | | | |
| | • Favoriser la nature en ville | | | | | | |
| | • Préserver les continuités écologiques | | | | | | |
| | • Gérer les risques | | | | | | |
| | • Promouvoir un habitat durable | | | | | | |

# II. INCIDENCES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

Les politiques sectorielles définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures d'évolution du zonage et des règles relatives aux différentes zones. Les effets prévisibles de ce zonage et du règlement sont évalués au regard de cinq thématiques globales qui couvrent l'ensemble des problématiques environnementales analysées dans l'état initial :

**Une attention particulière sera apportée aux enjeux apparus comme prioritaires dans l'état initial.**

1° **Prévenir les risques naturels** d'incendie de forêt dans les secteurs constructibles.
2° **Préserver la biodiversité** (espèces et habitats) notamment en partie Sud du territoire et maintenir les fonctionnalités écologiques du territoire (ripisylve, forêt et maquis).
3° **Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager** de la commune (conservation des espaces agricoles structurant le paysage comme les oliveraies, terrasses…, préservation des espaces naturels identifiés dans la DTA).
4° **Préserver la ressource en eau** (maîtriser les raccordements au réseau collectif d'assainissement et contrôler la capacité de la station d'épuration, alimenter l'habitat diffus existant).
5° **Mettre en valeur le patrimoine bâti du village**, et conforter les fonctions urbaines (pertinence architecturale des constructions et extensions, pôle de centralité secondaire à développer et renforcer, conservation du patrimoine archéologique).
6° **Requalification des entrées de ville** et intégration dans le paysage par une séquence verte.

L'analyse plus précise des effets de certains projets d'aménagements est renvoyée, suivant le principe de subsidiarité, aux études d'impacts de ces projets.

# II.1. Gestion économe et qualitative du territoire communal

## II.1.1. Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### Évolution des surfaces entre POS et PLU

Le tableau ci-dessous présente la répartition des différentes zones du PLU comparativement au zonage du POS.

| POS | | | PLU | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nom de zone** | **Surface de la zone** | **%** | **Nom de zone** | **Surface de la zone** | **%** |
| UA | 7,27 | | UA | 7,85 | |
| UB | 10,93 | | UB | 48,01 | |
| UC | 19,38 | | UC | 310,73 | |
| UD | 12,13 | | UD | 237,15 | |
| UE | 115,3 | | UE | 8,34 | |
| UI | 11,33 | | UM | 5,95 | |
| UR | 9,48 | | UX | 7,13 | |
| NB | 481,67 | | UZ | 11,37 | |
| ***Sous-total U/NB*** | ***667,49*** | ***67,5%*** | ***Sous-total U*** | ***636,53*** | ***64,3%*** |
| | | | | | |
| NAa | 42,15 | | 1AU | 2,09 | |
| NAb | 21,89 | | 2AU | 12,14 | |
| ***Sous-total NA*** | ***64,04*** | ***6,5%*** | ***Sous-total AU*** | ***14,23*** | ***1,4%*** |
| | | | | | |
| | | | A | 9,8 | |
| ***Sous-total NC*** | ***0*** | ***0,0%*** | ***Sous-total A*** | ***9,8*** | ***1,0%*** |
| | | | | | |
| NDa | 257,73 | | N | 328,7 | |
| ***Sous-total ND*** | ***257,73*** | ***26,1%*** | ***Sous-total N*** | ***328,7*** | ***33,2%*** |
| | | | | | |
| **TOTAL** | **989,26** | | **TOTAL** | **989,26** | |

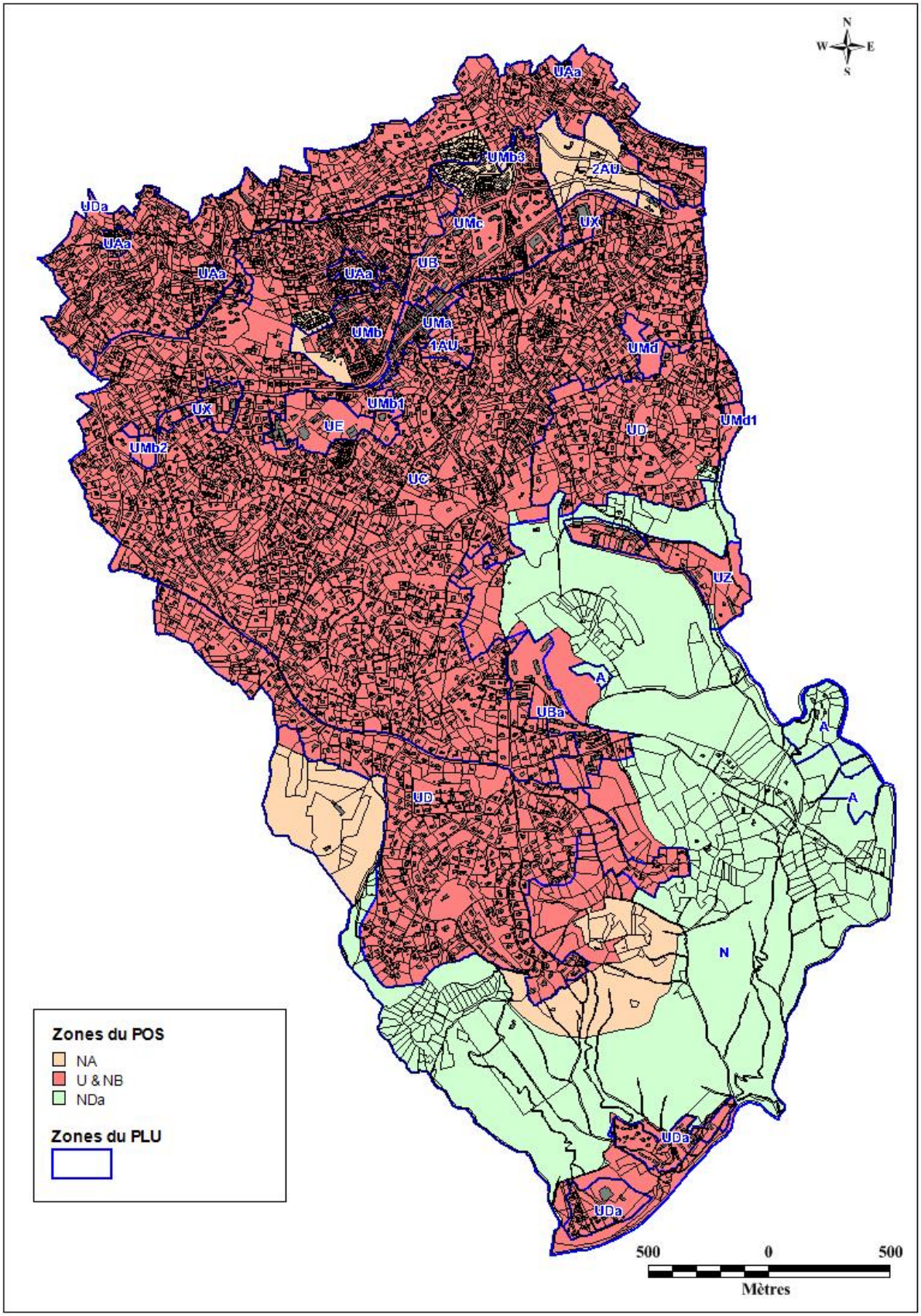
Au total, les surfaces urbaines sont moins importantes dans le PLU que dans le POS avec une diminution de la constructibilité de 31 ha, les surfaces agricoles étaient inexistantes au POS et occupent au PLU 1 % du territoire. Les surfaces naturelles sont plus importantes dans le PLU avec une augmentation de 7 %, soit elles occupent 33.2 % du territoire.

D'une manière générale, la consommation d'espace est réalisée exclusivement dans l'enveloppe urbaine existante. On détaille ainsi :

- Dents-creuses des zones urbaines : 16.8 hectares (18.4 hectares moins 1.6 hectare concerné par la prescription L151-23 du code de l'ubranisme, rendant inconstructibles les espaces non bâtis identifiés nécéssaires au maintien des continuités écologiques) ;
- Surfaces constructibles en zone 1AU : 1,2 hectares ;
- Surfaces constructibles en zone 2AU : 7,8 hectares.

Soit un total de 25.8 hectares permettant de répondre aux besoins de la commune en ce qui concerne le développement de l'habitat, des équipements et des activités économiques.

Le PLU s'inscrit ainsi dans les dispositions législatives en vigueur en modérant la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie.



### Évolution des zones urbaines

**Incidences positives :**
Le projet de PLU de Peymeinade répond à la diversité des fonctions urbaines (habitat, activités économiques, tourisme, agriculture, environnement, etc.). Les choix concernant le maintien de certaines zones urbanisables et le retrait de zones urbaines ont été guidés par :

- Le respect du plafond démographique fixé à 11 000 habitants.
- Le souci de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels et la nécessité de renforcer les différents pôles urbains de la commune (en particulier en périphérie du centre village et de certaines poches implantées dans des zones à urbanisation diffuse).

Les secteurs en retrait du centre village, à savoir les hameaux des Jaisous, des Jacourets et de la Prouveresse ont été délimités en tant que tels de manière à conforter leur situation de hameaux distincts.

Dans les zones U, le PLU permet l'implantation de constructions sous conditions de respecter selon les zones un coefficient de perméabilité ainsi que les prescriptions de préservation et de restauration des continuités écologiques favorisant la préservation de l'environnement et de la biodiversité.

Les dispositions du règlement visant à maintenir les surfaces non bâties et perméables ou à les aménager en espaces verts contribuent à améliorer la problématique du ruissellement pluvial et à réduire l'imperméabilisation des sols. La définition de coefficients d'emprise au sol restreints pour les constructions notamment en zones UC et UD participe également à la gestion du ruissellement.

L'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation couvre une surface très réduite qui répond aux besoins présents et futurs prévisibles en matière d'habitat et d'activités économiques. Le projet de PLU est à l'échelle des perspectives de développement de la commune.

### Préservation des zones naturelles

**Incidences positives :**
Dans le POS, l'ensemble des zones naturelles représente 253,10 ha soit 25,7% de la superficie du territoire communal. Ces surfaces ont été portées à 322,30 ha soit 32,7 % du territoire dans le PLU. Cette « évolution des zones naturelles » permet de préserver certaines zones non bâties anciennement classées en zone constructible et qui présentent un intérêt écologique. Ces secteurs sont classés en zone naturelle évitant toute urbanisation dans des secteurs sensibles et à préserver écologiquement : cette **modification du zonage ne peut être que bénéfique pour la préservation des espaces naturels**.

**Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
Bien que le règlement soit relativement restrictif, certains aménagements et constructions sont autorisés dans la zone N. Ils sont susceptibles d'impacter négativement la préservation des espaces naturels et de la biodiversité. Tout aménagement ou construction dans cette zone devra donc faire l'objet d'une attention particulière afin d'éviter de détruire d'éventuelles stations de flore protégée et afin de ne pas perturber la faune en présence.
**Les dispositions du PLU confirment donc la vocation naturelle de la majeure partie du territoire communal. Elles seront ainsi favorables à la préservation des zones naturelles.**

### Extension des zones agricoles

**Incidences positives :**
Le projet de PLU inclut dans le zonage de nouvelles parcelles agricoles (on passe de 0% de secteur agricole dans le POS à 0,8 % du territoire communal) pouvant augmenter et favoriser la pérennisation de cette activité sur la commune. Ces zones ont été choisies dans la mesure où une partie des parcelles étaient déjà utilisées pour l'agriculture. L'intégration de ces secteurs en zone agricole favorise la pérennité de cette activité ainsi que la bonne gestion des sols et évite la fermeture des paysages par l'absence d'entretien. Par ailleurs, au-delà de l'aspect paysager, le développement de l'activité agricole participe à la diversification de l'activité économique à l'échelle de la commune.

**Les incidences du PLU sur la préservation des terres agricoles sont donc positives.**

### II.1.2. Incidences sur les équipements publics

#### Assainissement

**Incidences neutres :**
Le projet de PLU vise à créer environ 1400 nouveaux logements d'ici une dizaine d'années. Cette augmentation aura une **incidence sur le volume et la charge des eaux usées à traiter** par la commune dans la mesure où le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire sur la totalité des zones urbaines. La capacité de la STEP (20 000 EH) permet d'absorber ce développement.

Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols provoquée par les nouveaux aménagements, entrainera une **augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire de la commune**. L'augmentation des débits à traiter pourra néanmoins être maîtrisée grâce à une disposition du règlement qui expose que pour tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager sur l'ensemble des zones U, « en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions règlementaires en vigueur ». Au-delà de l'impact sur les équipements publics, il importe de noter que le règlement prévoit des coefficients d'emprise au sol faibles et des coefficients de perméabilité importants afin de traiter la gestion des eaux de pluie dans les secteurs peu denses où le réseau de collecte n'est pas présent.

Lorsque les secteurs ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être acheminées vers un dispositif d'**assainissement autonome** conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

#### Déchets

**Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
L'augmentation de la population rendue possible par le PLU sera source de **production de déchets supplémentaires**. Les capacités de collecte et de traitement doivent donc être prises en considération ; d'autant qu'à l'heure actuelle, le ramassage des encombrants n'étant pas structuré en termes de sites relais, les dépôts deviennent rapidement « anarchiques ». Toutefois, le SMED porte plusieurs projets en vue de la valorisation des déchets centrés autour de la restructuration du CITT de Cannes : la mise en place d'un centre de prétraitement des OMR, la création d'une nouvelle déchetterie et la maîtrise publique du quai de transfert de Grasse.

### II.1.3. Incidences sur les déplacements

**Incidences positives :**
On peut considérer que le projet d'amélioration et de **développement de l'activité commerciale et des services de proximité** inscrit au PADD, va induire une diminution des déplacements motorisés entre Peymeinade et les communes avoisinantes. Par ailleurs, le PADD expose clairement l'objectif de réduire la circulation des voitures notamment en centre-ville, passant notamment par le renforcement et l'aménagement de **liaisons piétonnes** entre le vieux-village et le quartier Lebon. Cet objectif est notamment traduit par l'OAP n°1 qui encadre le projet d'aménagement de l'espace Lebon qui prévoit la création de commerces et de services de proximité tout en améliorant les conditions de stationnement.

Le PADD expose aussi le projet d'améliorer les modes doux par la **création de la voie verte**.

Le projet de PLU prévoit également des mesures visant à **améliorer la situation de la commune vis-à-vis du stationnement** : le PADD expose l'objectif d'augmenter les capacités des parkings publics.

En ce sens, la zone 1AU dont le parti d'aménagement est précisé dans l'OAP n°1 prévoit une majoration de la capacité de stationnement en ville (espace Lebon).
Le règlement prévoit également que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte ». Le nombre de places de stationnement à prévoir obligatoirement pour toute nouvelle construction dans les zones est précisément explicité dans le règlement du PLU.

**Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
La croissance démographique programmée génèrera une **augmentation des déplacements**. Celle-ci reste limitée puisque l'urbanisation nouvelle est prévue dans des zones déjà bâties, centrales et connectées au réseau routier. Par ailleurs, le PLU prévoit des emplacements réservés afin d'améliorer les conditions de déplacement. Une optimisaiton du foncier en centre-ville avec l'accueil de nouveaux logements à proximité des commerces et services participera à réduire le nombre de déplacements motorisés et ainsi limiter l'impact de la croissance démographique sur les axes routiers.

## II.2. Gestion des risques naturels

**Incidences positives :**
**Le zonage du PPRIF est repris en zone N inconstructible et en zone non aedificandi**, ce qui permet sa prise en compte. Le PLU est soumis au règlement spécifique du plan de prévention des risques approuvé et joint au dossier des servitudes en annexe du PLU.

Par ailleurs, les aménagements liés à la prévention des risques sont autorisés dans toutes les zones et le PADD expose le projet de « mettre en œuvre les dispositions des PPR et entretenir les ouvrages réalisés ». Le projet de PLU devrait ainsi permettre de **diminuer l'ampleur de l'aléa**, et aura un impact positif sur la gestion des risques naturels.

**Incidences neutres :**
L'ensemble du territoire communal est en zone de risque sismique moyen. **Le PLU n'aura aucune incidence sur le risque sismique**.

**La réglementation impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves**. Ces règles sont définies dans la norme Eurocode 8 qui a pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques.
Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions nouvelles pour atteindre ce but. En cas de secousse " nominale ", c'est-à-dire avec une amplitude théorique fixée selon chaque zone, une construction du bâti courant peut subir des dommages irréparables, mais ne doit pas s'effondrer sur ses occupants. En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques devrait aussi permettre de limiter les destructions et, ainsi, les pertes économiques.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Les grandes lignes de ces règles de construction parasismiques sont le bon choix de l'implantation (notamment par la prise en compte de la nature du sol), la conception générale de l'ouvrage (qui doit favoriser un comportement adapté au séisme) et la qualité de l'exécution (qualité des matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre soignée).

# II.3. Préservation des espaces naturels et de la biodiversité

## II.3.1. Incidences sur les espaces naturels protégés

**Incidences positives :**
Les espaces naturels protégés du territoire communal correspondent au périmètre du site Natura 2000 des Gorges de la Siagne, ce site étant situé en partie Sud de la commune de Peymeinade.
Cet espace protégé est bien pris en compte dans le projet de PLU, par la **création d'une prescription spécifique "secteur protégé".** Dans cette zone, les constructions, installations et aménagements autorisés par le règlement de la zone seront sous condition de respecter les dispositions de la réglementation de protection des espèces et habitats communautaires (protection au niveau européen).
De plus, au-delà du site Natura 2000, les espaces à vocation naturelle sont classés en zone N inconstructible (sauf pour les exploitations agricoles et forestières).

## II.3.2. Incidences sur les habitats et espèces

**Incidences positives :**
Le secteur de Grangeneuve urbanisable au POS devient non-urbanisable au PLU avec la mise en place d'une zone N sur ce secteur.

**Incidences neutres :**
Les principales unités naturelles de la commune sont classées en **zone Naturelle ou Agricoles**. Le classement au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme constitue une protection forte des continuités écologiques de type trame verte er bleue et donc de la faune et de la flore qu'ils abritent.

**Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
Les incidences potentiellement négatives portent essentiellement sur les zones ouvertes à l'urbanisation ; elles sont analysées avec plus de précision dans la partie dédiée aux incidences par secteur. Ces incidences portent essentiellement sur l'éventuelle perte d'habitats naturels.

## II.3.3. Incidence sur le réseau écologique

**Incidences positives :**
La présence d'une trame végétale significative dans la diversité de ses composantes et de ses formes participe à la biodiversité. Le PLU favorise la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire par différentes mesures :

- Certains **espaces boisés constituants de la trame verte** sont délimités dans les documents graphiques. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Le classement en zone agricole des unités pastorales et des prés de fauche situés en zone ND du POS favorisera l'exploitation agricole de ces milieux ouverts. Cette mesure peut empêcher la fermeture des milieux et permettre le maintien de la **trame des milieux ouverts**.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation renferment des corridors et réservoirs de biodiversité diversifiés.
L'armature végétale de proximité est susceptible de constituer des corridors pour certaines espèces. Le règlement prend en compte cet enjeu écologique en réglementant l'aménagement des espaces libres dans les secteurs ouverts à l'urbanisation : utilisation d'essences locales et non envahissantes, conservation ou remplacement des arbres existants, préservation des murets en pierre sèche.
Le PLU prévoit dans son zonage de mettre en place des **prescriptions spécifiques à la protection des éléments remarquables du paysage et des éléments naturels à protéger**.

# II.4. Préservation du paysage et du patrimoine bâti

## II.4.1. Incidences sur le grand paysage

**Incidences positives :**
Les entités paysagères fondatrices du paysage de Peymeinade seront protégées et renforcées :

- Dans toutes les zones, le règlement du PLU énonce que « les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, **ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains** ». De plus, le PLU crée une zone UDa afin d'appliquer et d'étendre les prescriptions de la Directive territoriale d'aménagement (DTA) à l'ensemble des contreforts de Cabris et du quartier de l'Appié.
- Le classement en zone A des unités pastorales et agricoles contribue à la **préservation des compositions paysagères résultant de l'héritage agro-pastoral**.
- Le PLU a identifié sur le plan de zonage des **éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**. Ce zonage permet de préserver ces secteurs de tout aménagement susceptible de dégrader le paysage.
- Le PADD prévoit une protection et une **mise en valeur des berges des cours d'eau**.
- Concernant le village, le PADD prévoit de **préserver l'aspect du vieux village** tout en améliorant les **entrées de ville** ainsi que les **liens entre les quartiers du centre-ville**.

**Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**
L'étalement urbain qui pourrait avoir une incidence négative sur le paysage est très limité dans les secteurs où il est le plus impactant visuellement (zone UDa) et les formes urbaines imposées favorisent une plus grande densité en centre-ville. L'impact de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs qui auront à subir les effets les plus notables est étudié dans la partie spécifique aux secteurs à enjeux.

## II.4.2. Incidences sur le patrimoine bâti

**Incidences positives :**
Le PADD expose l'objectif de **préserver et valoriser le centre ancien et hameaux** (programmer la réfection des voiries, espaces publics majeurs, façades) et de **valoriser les édifices patrimoniaux**.
Des règles de limitation des hauteurs et de l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives figurent dans le règlement. Ces règles permettent d'**encadrer les évolutions urbaines et de garantir une bonne insertion paysagère des constructions**.
Les articles du règlement d'urbanisme énoncent une série de **prescriptions particulières** applicables aux bâtiments. Ces règles, qui concernent l'architecture, l'aspect des façades, des saillies, des ouvertures, des toitures, des locaux commerciaux et les colorations, contribuent à une préservation du caractère patrimonial et à une amélioration de paysage bâti du village.

## II.4.3. Incidences sur le patrimoine archéologique

**Incidences neutres :**
Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus.

# II.5. Préservation des ressources et lutte contre les nuisances

## II.5.1. Incidences sur la ressource en eau

**Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

D'un point de vue quantitatif, l'augmentation de population entraînera une **augmentation de la sollicitation de la ressource en eau**. Toutefois, l'alimentation en eau est suffisante pour faire face à cette augmentation de population.

D'un point de vue qualitatif, l'augmentation de la population et des déplacements augmentera le risque de **pollution accidentelle** de la nappe d'eau souterraine et/ou du réseau hydrographique de surface. Par ailleurs, le projet de PLU va se traduire par la réalisation de constructions, de voiries et parkings. Lors d'épisodes pluvieux, le lessivage de ces nouvelles surfaces imperméabilisées est susceptible de drainer des polluants dans les eaux superficielles et souterraines. Il pourrait en ce sens avoir un impact négatif sur la qualité de la ressource en eau.

L'application de la législation sur l'eau soumettra, selon la nomenclature en vigueur, la réalisation des projets à l'établissement d'un dossier Loi sur l'Eau qui devra déterminer précisément les incidences quantitatives et qualitative du projet sur la ressource en eau ainsi que les mesures à mettre en œuvre et les moyens de surveillance, d'entretien et d'intervention.

## II.5.2. Incidences sur la ressource énergétique

**Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

La hausse de la population entraînera une **augmentation de la consommation énergétique**, qui devrait être atténuée par la multiplication des dispositifs d'économie d'énergie.

## II.5.3. Incidences sur la pollution atmosphérique

**Incidences positives :**

L'impact négatif sur les émissions polluantes pourrait être atténué par les mesures inscrites dans les orientations du PADD et traduites réglementairement :

- L'amélioration et le développement de l'activité commerciale et des services de proximité, qui va induire une diminution des déplacements motorisés entre les différents quartiers de la commune et les communes avoisinantes.
- Le renforcement et l'aménagement de liaisons piétonnes entre le vieux-centre et les quartiers présentant des commerces de proximité.
- L'amélioration de la desserte de la ville par un transport en commun et par les déplacements en mode doux.

**Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :**

L'habitat, à travers le **chauffage** à partir d'énergies fossiles (charbon, gaz) est une autre source de pollution de l'air. L'augmentation du nombre d'habitations devrait donc entraîner une hausse des émissions polluantes. La possibilité d'implanter des panneaux solaires dans les zones Urbaines pourrait permettre de limiter ces rejets polluants.

La croissance démographique attendue devrait entraîner une **augmentation des déplacements motorisés**. Cette perspective est susceptible de provoquer, sous réserve des effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine des transports routiers, des incidences négatives sur la qualité de l'air.

### II.5.4. Incidences sur l'ambiance sonore

**Incidences neutres :**

L'augmentation des déplacements induite par l'augmentation de la population et de la fréquentation touristique ne devrait pas être de nature à impacter significativement l'ambiance acoustique de Peymeinade. De plus, pour la municipalité la volonté est de créée une zone apaisée dans le cadre du projet de cœur de ville. Par ailleurs, les activités autorisées sur le territoire communal doivent être non nuisantes.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne sont admises dans toutes les zones Urbaines à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale, et que leur volume et leur aspect extérieur ne dégradent pas le paysage. Ces conditions d'installation restrictives garantissent que l'implantation des ICPE ne nuise pas aux riverains.

# III. INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR LES SECTEURS SUSCEPTIBLES D'AVOIR DES IMPACTS NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT

*L'évaluation environnementale est une démarche territorialisée dans laquelle l'identification des enjeux est spatialisée. Certains secteurs géographiques nécessitent ainsi un approfondissement de la réflexion ; il s'agit des secteurs susceptibles d'être impactés, directement ou indirectement, par les orientations du document d'urbanisme et les futurs projets.*

### Identification des zones :

Les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par **l'élaboration du PLU de la commune de Peymeinade** sont les secteurs où des changements d'usage des sols sont possibles, et en particulier les zones ouvertes à l'urbanisation. L'analyse de l'état initial de l'environnement sur chacun de secteur a permis d'en définir les vulnérabilités. Ces secteurs sont repérés sur la carte en page suivante.

Les **trois secteurs** susceptibles d'être impactés sont les suivants :

- Secteur n°1 "Quartier Bléjarde" / Entrée de ville Est
*Ce secteur fait l'objet d'une analyse des incidences du fait de son classement en zone 2AU (« à urbaniser »).*

- Secteur n°2 "Le Gabre"
*Ce secteur fait l'objet d'une analyse des incidences du fait de son classement en zone A (« agricole ») au PLU alors qu'il était classé en zone ND au POS.*

*En page suivante, est proposée une carte de localisation des 2 secteurs.*

Une attention plus particulière a été accordée à ces secteurs afin d'en cerner les principaux enjeux et d'orienter les choix de la commune.

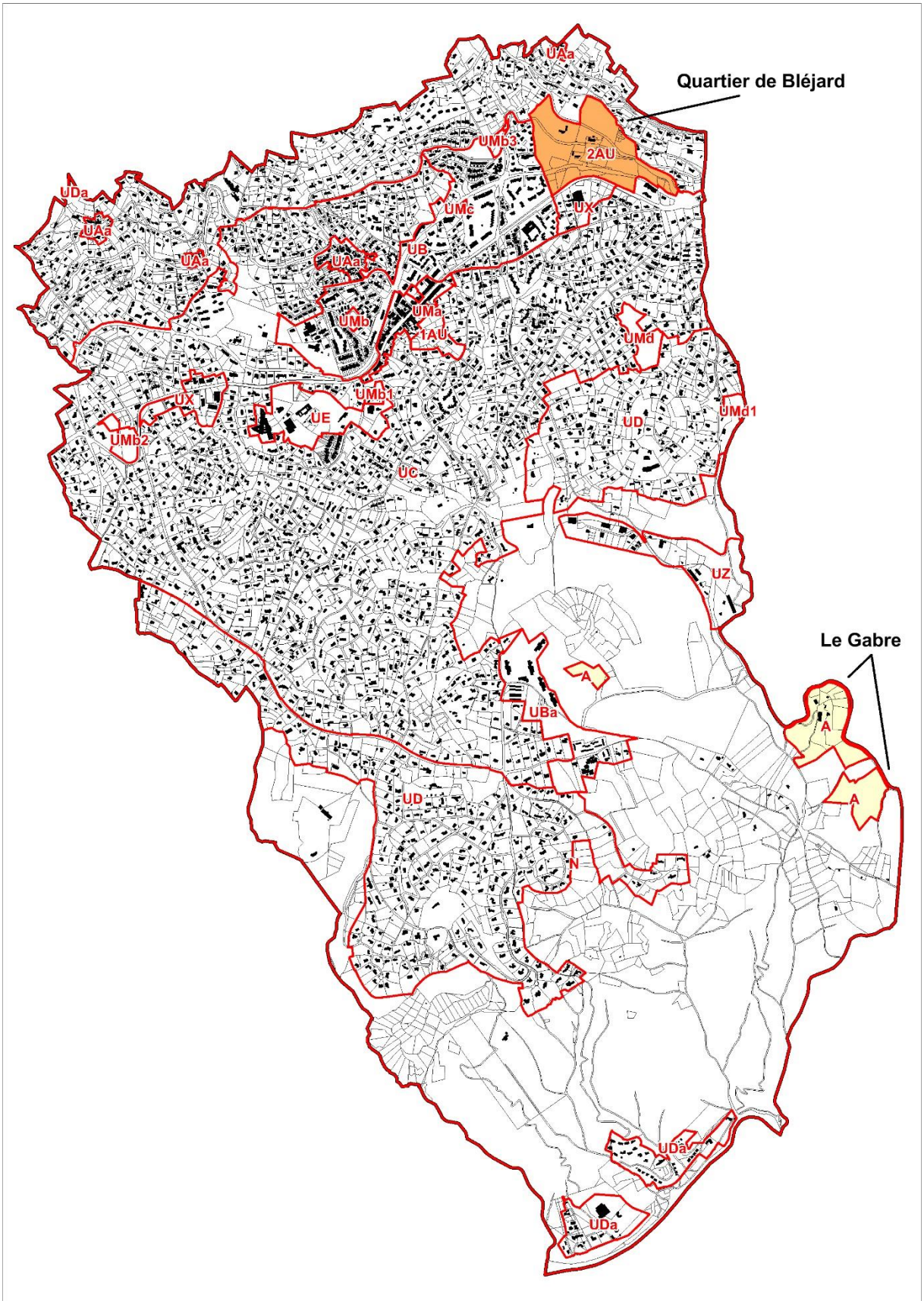
### État initial enjeux des zones concernées :

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par l'élaboration du PLU ont fait l'objet d'investigations de terrain.

La page suivante localise les 2 secteurs étudiés au sein du territoire communal, sur le fond de la carte cadastrale.

Les fiches en pages suivantes approfondissent l'analyse de l'état initial et les enjeux des secteurs susceptibles d'être impactés, directement ou indirectement, par l'élaboration PLU.

Carte de localisation des secteurs susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement



**L'objectif de cette partie est de définir de façon précise et territorialisée les incidences du projet sur les secteurs à enjeux et si besoin les mesures limitatives à mettre en place.**

Les fiches ci-dessous présentent les incidences du projet de PLU sur ces secteurs. Elles exposent les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement.

▲ Incidence positive
▬ Incidence neutre
▼ Incidence potentiellement négative

● Mesure intégrée dans le PLU
+ Mesure d'accompagnement

## III.1. Secteur 1 "Quartier de Bléjarde" – Entrée de ville Est

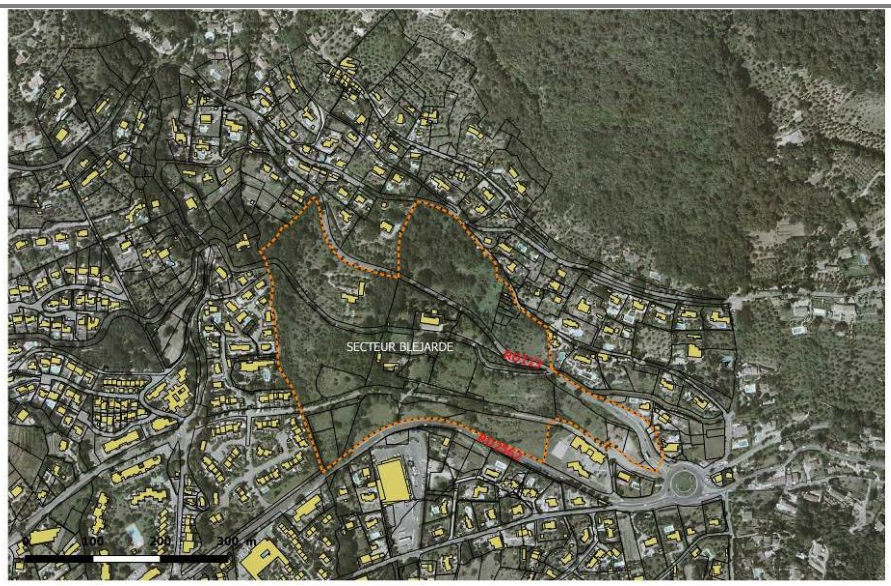
### État des lieux

| Topographie |
|---|
| ■ **Surface** : 12,3 ha.<br>■ **Altitude** : 200 m.<br>■ **Pente** : terrain en terrasses (restanques) et prairies. |

| Périmètre à statut et inventaires concernés |
|---|
| À plus de 2,4 km du réseau Natura 2000 et du réseau ZNIEFF. |

| DOCUMENT D'URBANISME | |
|---|---|
| **POS actuel :** | **Projet de PLU :** |
| ■ **Zone** : grande partie en zone NAb<br>■ Une partie en **EBC** | ■ **Partie** : Zone 2AU |

| CONTEXTE URBAIN |
|---|
| ■ **État actuel de l'urbanisation du secteur** : Ce secteur est composé de restanques, généralement en pierres sèches. Il est traversé par un chemin de terre carrossable (ancienne voie des CP) et par le canal de la Siagne. Trois constructions sont présentes au sein de ce périmètre.<br>■ **Eau potable** : secteur actuellement raccordé au réseau d'eau potable.<br>■ **Assainissement** : secteur classé en zone d'assainissement collectif future.<br>■ **Déchets** : Ce secteur est desservi par le réseau de ramassage des déchets<br>■ **Déplacements, stationnement** : Secteur desservi par la RD2562 orientée Ouest-Est et accédant d'un côté au centre-ville de Peymeinade et de l'autre à Grasse.<br>■ **Qualité du cadre de vie** : Proximité avec la RD2562, réseau routier départemental drainant la commune et le pays de Grasse. Les routes secondaires (boulevard des 5 communes, avenue de la Prouveresse) sont peu fréquentées ce qui induit peu de nuisances (bruit, pollution). En partie Nord, le secteur est longé par la RD 113. Des nuisances acoustiques sont observées lors des périodes de trafics pendulaires. |




Présentation de l'occupation des sols dans le secteur de Bléjarde

## RISQUES

- **Feux de forêt** : D'après le PPR Feux de forêt applicable sur la commune de Peymeinade, le secteur de Bléjarde se situe au sein de la **zone blanche** (risque quasi nul).
- **Retrait-Gonflement d'argile** : le secteur se place au sein d'un aléa moyen en partie basse et en aléa faible en partie haute.
- **Inondation** : Secteur situé **en dehors des zones inondables** identifiées dans l'atlas des zones inondables des Alpes Maritimes.
- **Mouvement de terrain** : le secteur se situe en zone de mouvement de terrain non localisé (base de données Infoterre).
- **Séismes** : risque **moyen**.

## PATRIMOINE

- **Sites archéologiques** : Le secteur se situe en dehors de la zone de présomption de prescription archéologique.
- **Patrimoine architectural** : une bastide, non classée, est présente sur le secteur.

## PAYSAGE

- **Caractéristiques :**

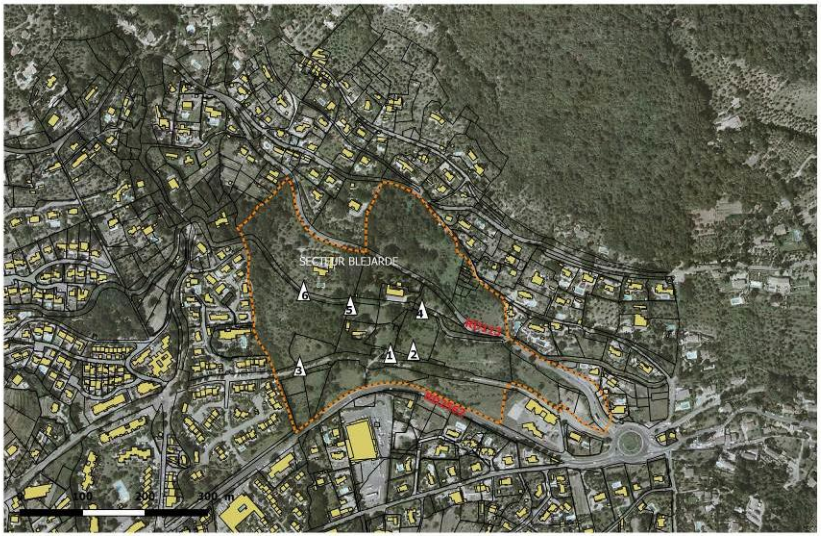
  Ce secteur se situe au Nord-est du territoire de Peymeinade, à côté de l'école primaire en entrée de ville (côté Grasse) et face au centre commercial INTERMARCHE. Le secteur est délimité par la RD113 et la RD2562, route principale traversant le centre-ville.

  Ce secteur est composé de restanques, généralement en pierres sèches. Il est traversé par un chemin de terre carrossable.

- **Perception du secteur :**

  Les vues depuis ce secteur sont très dégagées vers les Préalpes de Grasse au Nord-ouest, et sur l'agglomération de Peymeinade dominant la vallée.

  Les vues en contrebas du secteur, vers les zones habitées au Sud-ouest sont également très ouvertes et dégagées, vers le secteur du supermarché.




Localisation des prises de vues

**Reportage photographique :**




*1 et 2 - Vue du secteur de Bléjarde depuis la RD113*




*3 et 4 - Vue du secteur de Bléjarde depuis la RD2562*




*5 et 6 - Vue du secteur de Bléjarde à l'intérieur de la parcelle*

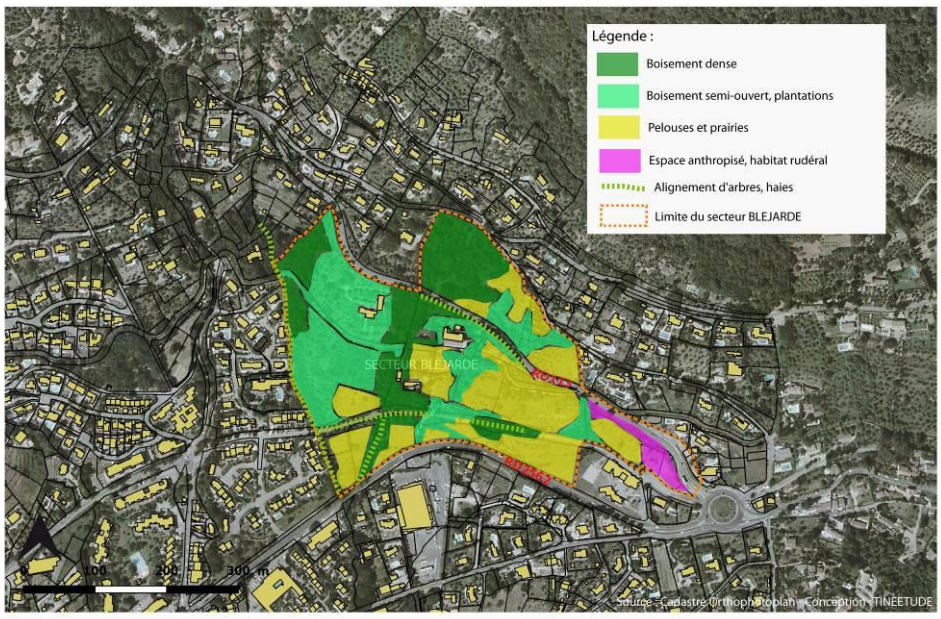



*7 et 8 - Vue des espaces boisés au sein du secteur de Bléjarde*

## ENJEUX ECOLOGIQUES POTENTIELS

### Habitats naturels / Flore

- **Le long de la RD 113** : Espèces rudérales, cortège floristiques inféodés aux bords de route et de chemin, buisson et petits arbres comme Acacias, Pyracanthas, Chèvrefeuilles, Ronces. Les herbacées sont la Moutarde sauvage, Orchidée pyramidale, Genêt d'Espagne, Millepertuis, Lupin à foliole étroite, Bambou (espèces invasive), Grand plantain, Knautie des champs.
- **Le long de la RD2562** : un trottoir longe la route et un muret maçonné à certains endroits puis un mur en pierres sèches.
- **Les prairies à l'intérieur du secteur** : Les murs sont surmontés de terrasses accueillant principalement des prairies en friche composées de multiples graminées avec des espèces inféodées aux espaces ouverts comme l'Asperge sauvage, le Liseron, l'œillet de Croatie, la Centaurée commune, la Knautie des champs. Des buissons de Genêts d'Espagne, d'Arbousier et de Canne de Provence délimitent parfois les bordures de planche.
- **Le chemin central** traversant le site d'Est en Ouest : Ce chemin rectiligne, une ancienne voie ferrée, est bordé d'arbres très vieux ayant un enjeu pour les oiseaux et les chiroptères car peuvent nicher dans des cavités de vieux troncs.
- **Les arbres présents** sont : Pin parasol, Frêne, Chênes blanc, Cyprès bleus
- **Quelques arbres plus jeunes** sont associés à ces boisements et se situent plus en lisière : Cerisier, Figuier, Pommier sauvage.
- Sur ce secteur, il y a une **propriété privée accessible** depuis la RD2562 en face d'Intermarché. Au-dessus de la propriété, un canal traverse ce secteur pour couper la RD13 en amont du site.
- **Aucune espèce floristique patrimoniale et/ou protégée** n'a été observée dans ce secteur lors des journées de prospections (Printemps/Eté 2015).




Localisation des habitats naturels rencontrés

### Faune

- Toutes les espèces de **chauves-souris** présentes en France sont protégées au niveau international, communautaire et national. L'arrêté de préservation du 23 avril 2007 introduit la préservation des milieux de vie des chiroptères en interdisant " la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux ".

- Au vu des habitats naturels en restanques et pierre sèche, le **cortège de reptiles** est potentiellement présent sur le site.

**Fonctionnalités écologiques**

- Au-delà du périmètre strict de l'aire d'étude, certaines espèces, notamment les mammifères, utilisent les continuités écologiques en périphérie (constituées des zones corridors et des diverses zones naturelles utiles à tout ou partie de leur cycle de vie). En effet, elles ont besoin d'espaces beaucoup plus importants et sont capables de se déplacer à plusieurs kilomètres autour du secteur d'étude, et notamment sur les massifs boisés en partie Nord du territoire grassois, pour accomplir certaines de leurs fonctions biologiques.

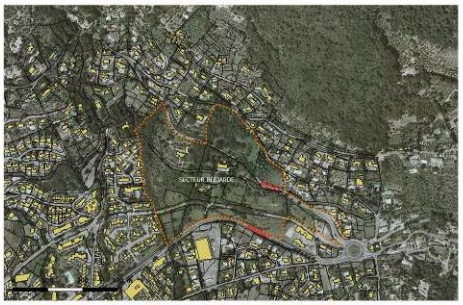
- Le site d'étude s'intègre dans la continuité d'urbanisation de la périphérie du centre-ville de Peymeinade et du territoire Grassois l'ensemble formant une urbanisation diffuse avec un centre plus urbanisé comme le secteur d'Intermarché. Cependant **le canal** associé au **cordon rivulaire** et au **chemin** le longeant peut jouer un rôle important pour le transit des espèces (grande et petite faune) qui utiliserait ce corridor pour se déplacer et accéder aux **secteurs de prairies** très ouvertes offrant des espaces d'alimentation intéressants. De même pour le **vallon de la Bléjarde** formant un cordon boisé.

- Les **infrastructures de transport** (routes départementales), quant à elles, forment des obstacles aux déplacements des animaux.

| BILAN des enjeux du secteur "Bléjarde" | |
|---|---|
| Contexte urbain | - Secteur semi-naturel présentant des terrasses de prairies, des secteur plus boisés sur la parcelle. |
| Risques et nuisance | - Risques de mouvements de terrain sur l'ensemble du site.<br>- Nuisances (sonores et olfactives) liés à la proximité de la RD2562 et RD113. |
| Patrimoine | - Pas d'enjeu particulier, mais une bastide remarquable (non recensée à l'inventaire des monuments historiques). |
| Enjeux paysagers | - Le paysage est ouvert vers le centre-ville de Peymeinade et sa ceinture urbanisée, et vers la vallée.<br>- L'intégration paysagère des futures constructions repose sur le maintien des espaces boisés, du canal de la Siagne formant un cordon. |
| Enjeux écologiques potentiels | - Le secteur d'étude abrite potentiellement des reptiles et des chiroptères espèces à enjeu de conservation : les enjeux sont liés à la prise en compte des espèces lors des aménagements des espaces naturels et ouverts.<br>- Actuellement, les grandes continuités écologiques se situent plus au Nord-Ouest en périphérie des zones moins urbanisées et en dehors des secteurs traversés par des routes.<br>- Quelques alignements et haie sont à conserver sur ce secteur, ces derniers constituent des trames vertes intéressantes.<br>- Des précautions doivent être prises pour éviter la dissémination des essences invasives. |

## Incidences envisageables

| Projet de déclassement envisagé |
|---|
| **POS** : zone NAb et une partie en EBC.<br><br>**PLU** : zone 2AU, TVB |



| RISQUES NATURELS | |
|---|---|
| **Enjeux** | Zone blanche du PPRif |
| **Incidences** | L'aménagement du secteur prendra en compte les prescriptions du PPR afin de limiter les risques incendie |
| **Mesures** | Sans objet |

| PAYSAGE | |
|---|---|
| **Enjeux** | Secteur visible depuis la partie Est du centre-ville de Peymeinade. |
| **Incidences** | Le paysage sera modifié par de nouvelles constructions, mais le règlement du projet de PLU favorise une bonne insertion paysagère de ces aménagements.<br>La mise en valeur des haies et des bosquets existants permettra de conserver l'aspect paysager du secteur. |
| **Mesures** | Les prescriptions du règlement concernant la zone AU permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur :<br>- OAP incluant des prescriptions de préservation du paysage et des espaces naturels (mise en place de zones de préservation et de restauration de la Trame verte et bleue) |

| MILIEU NATUREL | |
|---|---|
| **Enjeux** | Secteur aux fonctionnalités écologiques potentielles restreintes, mais susceptible d'être fréquenté par des espèces de chiroptères et des reptiles protégées. |
| **Incidences** | Ce secteur étant isolé par des routes et des constructions, ses fonctionnalités écologiques potentielles sont restreintes, et ne devraient pas être altérées notablement par son ouverture à l'urbanisation. |
| **Mesures** | La partie Nord-Ouest et le côté Ouest de la zone est identifié en tant que continuité écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.<br>Conserver les bosquets et alignements d'arbres en classant ces éléments comme éléments remarquable du paysage. |

| Bilan des incidences du secteur 1 | |
|---|---|
| **Risques naturels** | Sans objet |
| **Paysage** | Modification du paysage mais préservation, voire amélioration de sa qualité grâce aux prescriptions du règlement du projet de PLU, et grâce à la possibilité de conserver les espaces de bosquets et d'alignement d'arbres. |
| **Milieu naturel** | Le secteur est susceptible d'être fréquenté par des chiroptères et des reptiles. Le PLU prend en compte les corridors par la mise en place d'un zonage spécifique de préservation des éléments remarquables du paysage. |

# III.2. Secteur 2 "Le Gabre"

## État des lieux

| Topographie | Périmètre à statut et inventaires concernés |
|---|---|
| ■ **Surface** : 5,2 ha (+0,04 ha).<br>■ **Altitude** : 110 m.<br>■ **Pente** : plateau boisé et prairie. | À 300 m du réseau Natura 2000 "ZSC Gorges de la Siagne. |

| DOCUMENT D'URBANISME | |
|---|---|
| **POS actuel :** | **Projet de PLU :** |
| ■ **Zone** : ND<br>■ **EBC** | ■ **Partie** : Zone A |

**CONTEXTE URBAIN**

- **État actuel de l'urbanisation du secteur** : Ce secteur est situé au Sud Est de la commune, au bout du chemin de Peygros, au niveau du col de Peygros. L'accès au site s'effectue par le chemin de la Frayère. L'ensemble des parcelles est clôturé et privé. Depuis le chemin, on peut apercevoir deux sous-secteurs :

  - Au Nord du chemin, différentes propriétés sont installées et entretenues, certaines abritent des terrasses plantées d'oliviers, d'autres sont aménagées pour accueillir des chèvres. Certaines parcelles sont laissées en friches.

  - Au Sud, les parcelles forment des prairies de céréales, les espaces sont beaucoup plus ouverts.

Les peuplements d'arbres sont : Olivier, Chêne vert, Pin d'Alep, Figuier, Pin maritime et en sous-boisement une prairie avec Cistes cotonneux.

- **Eau potable** : secteur actuellement raccordé au réseau d'eau potable.
- **Assainissement** : zone « assainissement non Collectif ».
- **Déchets** : Ce secteur est desservi par le réseau de ramassage des déchets
- **Déplacements, stationnement** : Secteur desservi par le chemin de la Frayère.
- **Qualité du cadre de vie** : Proximité avec le chemin du col de Peygros, puis un chemin en terre permet d'accéder à la propriété et aux terrains attenants à la maison. Le secteur est très calme, en limite de commune et dans une zone isolée dans une impasse.




Présentation de l'occupation des sols dans le secteur du Gabre

## RISQUES

- **Feux de forêt** : D'après le PPR Feux de forêt applicable sur la commune de Peymeinade, le secteur de du Gabre se situe au sein de la **zone rouge** (zone de danger fort).
- **Retrait-Gonflement d'agile** : le secteur se place au sein d'un aléa moyen.
- **Inondation**: Secteur situé **en dehors des zones inondables** identifiées dans l'atlas des zones inondables des Alpes Maritimes.
- **Mouvement de terrain** : le secteur se situe en zone de mouvement de terrain non localisé (base de données Infoterre).
- **Séismes** : risque **moyen**.

## PATRIMOINE

- **Sites archéologiques** : Le secteur se situe en dehors de la zone de présomption de prescription archéologique.
- **Patrimoine architectural** : le secteur ne présente pas de patrimoine culturel et architectural remarquable.

## PAYSAGE

- **Caractéristiques :**

  Ce secteur se situe à l'Est de la commune, au sein d'un quartier sans issu et partiellement boisé, en limite topographique de la vallée de Grasse. Il présente un intérêt paysager au vu des cônes de vue vers Grasse.
- **Perception du secteur :**

  Les vues depuis ce secteur sont très dégagées vers les Préalpes de Grasse au Nord-Ouest et vers la vallée de Grasse. Les vues vers le Sud se caractérisent par des parcelles agricoles (fourrages, pâturage). Le site est peu visible du fait de son caractère encaissé.

- **Reportage photographique :**




*Cônes de vue*




*Paysage entre prairie et boisement*

## ENJEUX ECOLOGIQUES POTENTIELS

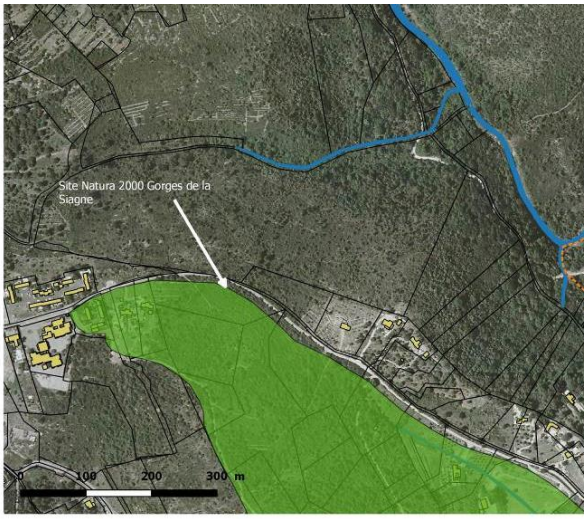
### Habitats naturels / Flore

- Le secteur du Gabre est assez ouvert avec des zones boisées dense. La propriété renferme des parcelles de prairie agricoles :

  - **Pelouses à Thérophytes**,

  - **Forêt de Chênes pubescents.**

- **Aucune espèce floristique patrimoniale et/ou protégée** n'a été observée dans ce secteur lors des journées de prospections (Printemps/Eté 2015).




Secteur du Gabre et sites Natura 2000

| Faune |
|---|
| ■ Toutes les espèces de **chauves-souris** présentes en France sont protégées au niveau international, communautaire et national. L'arrêté de préservation du 23 avril 2007 introduit la préservation des milieux de vie des chiroptères en interdisant " la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux ".<br><br>■ Au vu des habitats naturels en prairie et pelouses et des boisements en périphérie de la zone, le **cortège de reptiles** est potentiellement présent sur les pelouses et le **cortège de Chiroptères** est potentiellement présente en zone forestières et en lisière. |

| Fonctionnalités écologiques |
|---|
| ■ Au-delà du périmètre strict de l'aire d'étude, certaines espèces, notamment les mammifères, utilisent les continuités écologiques en périphérie (constituées des zones corridors et des diverses zones naturelles utiles à tout ou partie de leur cycle de vie). En effet, elles ont besoin d'espaces beaucoup plus importants et sont capables de se déplacer à plusieurs kilomètres autour du secteur d'étude, et notamment au niveau de la vallée de la Siagne et des collines en partie Est du territoire de Peymeinade, pour accomplir certaines de leurs fonctions biologiques.<br><br>■ Le site d'étude se situe à cheval sur une partie plateau boisée et sur une vallée en lien avec les espaces naturelles de Grasse. Les fonctionnalités écologiques sont avérées au sein des espaces boisés. Les habitats naturels ouverts constituent des réservoirs de biodiversité à préserver en tant que telle comme prairie de fourrage. |

| BILAN des enjeux du secteur "Le Gabre" | |
|---|---|
| **Contexte urbain** | - Secteur naturel agro-pastoral et forestier. |
| **Risques et nuisance** | - Risques de mouvements de terrain sur l'ensemble du site.<br>- Risque très fort d'incendie de forêt.<br>- Nuisances (sonores et olfactives) : aucune. |
| **Patrimoine** | - Pas d'enjeu particulier. |
| **Enjeux paysagers** | - Le secteur est fortement perçu depuis la vallée de Grasse et depuis les Préalpes d'Azur.<br>- Le paysage est ouvert vers les Préalpes d'Azur ainsi que vers la vallée de Grasse.<br>- L'intégration paysagère des aménagements devra conserver l'aspect agro-pastoral et provençal du site. |
| **Enjeux écologiques potentiels** | - Le secteur d'étude abrite potentiellement des reptiles et des chiroptères, espèces à enjeu de conservation : les enjeux sont liés à la prise en compte des espèces lors des aménagements des espaces naturels et ouverts.<br>- Actuellement, les grandes continuités écologiques se situent au Sud et à l'Est du territoire en lien avec la vallée de la Siagne et la vallée de Grasse.<br>- Les espaces naturels sont d'une part des habitats semi-ouverts formant un réservoir de biodiversité à préserver, d'autre part des boisements formant des corridors écologiques |

## Incidences envisageables

| Projet de déclassement envisagé |
|---|
| **POS** : zone ND, EBC.<br><br>**PLU** : zone A |



| RISQUES NATURELS | |
|---|---|
| **Enjeux** | Zone rouge à risque très fort |
| **Incidences** | L'aménagement du secteur prendra en compte les prescriptions du PPR afin de limiter les risques d'incendie. Le classement en zone agricole qui assurera la pérennisation de l'activité maintiendra la zone en état débroussaillé, indispensable dans le lutte contre les incendies. |
| **Mesures** | Veiller à l'application des prescriptions du PPR. |

| PAYSAGE | |
|---|---|
| **Enjeux** | Secteur visible depuis les Préalpes d'Azur et depuis la vallée de Grasse. |
| **Incidences** | ▲La conservation des pelouses, des boisements ainsi que de la bâtisse existante, impact positif sur les aspects paysagers du secteur. |
| **Mesures** | ● Les prescriptions du règlement concernant la zone A permettent de répondre aux enjeux paysagers de ce secteur :<br>- Prescription dans le cadre d'aménagement de talus en terrasses ou restanques<br>- Prescriptions architecturales. |

| MILIEU NATUREL | |
|---|---|
| **Enjeux** | Secteur aux fonctionnalités écologiques notable, susceptible d'être fréquenté par des espèces de chiroptères et des reptiles protégées. |
| **Incidences** | ▲ Ce secteur se situe au sein d'un réservoir de biodiversité en lien avec les espaces naturels de la vallée de la Siagne et de la vallée de Grasse. Les fonctionnalités écologiques sont conservées. |
| **Mesures** | ● Le secteur conserve son aspect naturel par une modification du POS : classement de la zone en A au PLU avec un périmètre de prescription spécifique en vue de la protection des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. |

| Bilan des incidences du secteur 3 | |
|---|---|
| **Risques naturels** | Prise en compte des prescriptions du PPR. |
| **Paysage** | Conservation du paysage. |
| **Milieu naturel** | Le secteur est susceptible d'être fréquenté par des chiroptères et des Reptiles. Le PLU prend en compte les corridors par la mise en place d'un zonage spécifique pour la préservation des éléments remarquables du paysage. |

## III.4. Bilan des incidences sur les zones concernées de manière notable par le PLU

**Pour la majeure partie des zones concernées de manière notable par le PLU, les enjeux environnementaux ont été jugés, a priori, faibles à modérés. Les incidences du projet de PLU de Peymeinade sont donc globalement modérées, d'autant que :**

- **Le règlement du projet de PLU favorise une bonne intégration paysagère des zones ouvertes à l'urbanisation, ainsi que la préservation et la restauration des continuités écologiques ;**
- **Le PADD prévoit la prise en compte de la typologie d'architecture locale et un niveau de qualité communes aux futures opérations, ainsi que la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;**
- **L'aménagement des espaces libres dans le secteur urbain est réglementé : zonage de prescription dans la mesure où des corridors écologiques ont été identifiés à l'état initial ;**
- **Les risques naturels sont pris en compte par un classement en zone N inconstructible et en zone non aedificandi des zonages du PPRIF ;**
- **Le règlement prévoit des coefficients de perméabilité importants et des coefficients d'emprise au sol peu importants pour lutter contre le ruissellement pluvial dans les zones résidentielles.**
- **La prise en compte du potentiel agricole est un point majeur du PLU avec la création de zones agricoles.**

# IV. INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LES SITES NATURA 2000

*(Sources : FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000)*

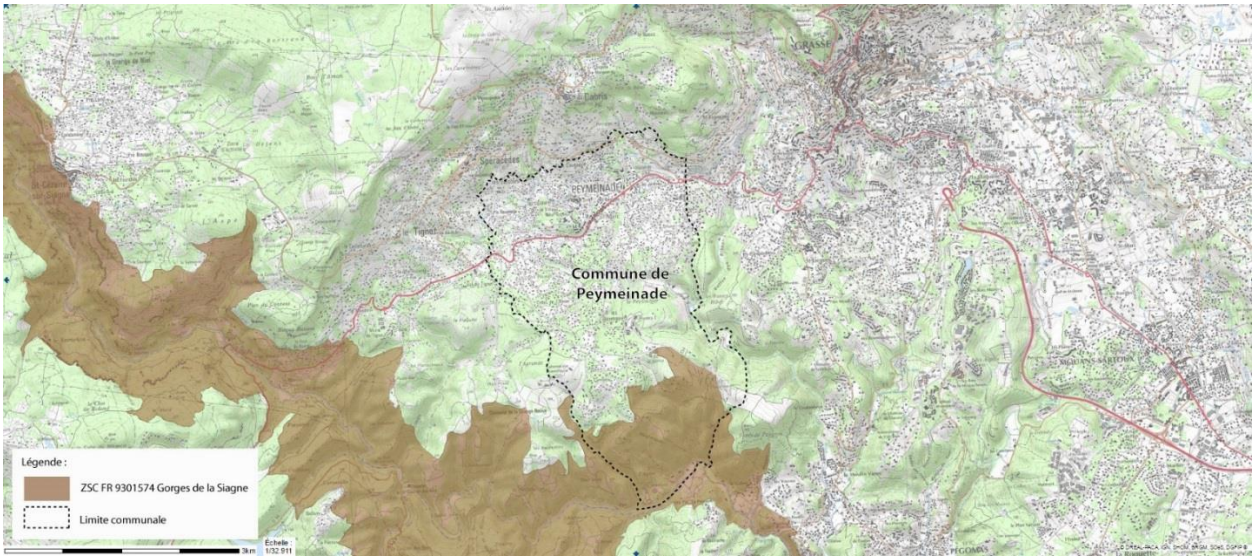
Ce chapitre traite de l'évaluation des incidences Natura 2000. Elle est ciblée sur l'analyse des **effets du PLU sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000**.

## IV.1. Localisation des sites Natura 2000 par rapport au territoire de Peymeinade

Le site « **Gorges de la Siagne** », arrêté le 16/03/2010 comme Site Spécial de Conservation (**ZSC**) FR9301574. Le pSIC (périmètre d'intérêt communautaire) sur laquelle s'est adaptée depuis 1998 en ZSC.

La carte suivante localise la commune de Peymeinade par rapport au zonage du site Natura 2000.

Carte de localisation du site "Gorges de la Siagne" et des limites du territoire de la commune de Peymeinade




Le **DOCOB** a été validé en 2006. Le site est en action et plusieurs contrats ont été signés avec des exploitants agricoles et des propriétaires.

# IV.2. Présentation du site Natura 2000 susceptible d'être affecté par le PLU de Peymeinade

Au vu de la localisation du site Natura 2000 au sein du territoire communale de Peymeinade, à savoir la partie Sud-Sud Est du territoire, et compte tenu de l'aire d'influence des projets potentiels du PLU, **seules les incidences sur le site « Gorges de la Siagne » seront évaluées**.

- **Caractéristiques du site**

**La Siagne** est un fleuve côtier méditerranéen qui prend sa source au pied des massifs de l'Audibergue et du Thiey, sur la commune d'Escragnolles dans les Préalpes de Grasse à 631 m d'altitude. Elle se jette dans la Méditerranée (golfe de la Napoule à Mandelieu) 44 km en aval de sa source après avoir creusé des gorges atteignant 400 m de profondeur. Celles-ci sont taillées dans le calcaire et sont un élément du relief karstique.

Née d'émergences de type vauclusien (résurgences, grosses sources d'eau infiltrées), la Siagne ne connaît pas d'étiage (niveau le plus bas) estival important. Le débit naturel de la Siagne n'existe que sur quelques centaines de mètres après sa source ; il varie ensuite du fait des prélèvements et aménagements de toute nature ayant un impact certain sur l'écosystème.

D'abord torrent elle prend son allure fluviale dans sa plaine alluviale.

Grâce à la dissolution par l'eau du carbonate de calcium, ce fleuve original coule souvent sur un lit de tuf donnant des cascades pétrifiantes (ponts des Tuves à Montauroux, de Saint Jean à Saint-Vallier-de-Thiey) et a creusé des arches naturelles (pont de Ponadieu à Saint-Vallier-de-Thiey). Dans ce milieu karstique de très nombreuses grottes servent de refuges à de nombreuses espèces animales, notamment des chiroptères (Mons, Montauroux, Saint-Cézaire-sur-Siagne).

Avec ses affluents : le Biançon, qui alimente le lac de Saint Cassien sur lequel Électricité De France (EDF) a construit un barrage hydroélectrique, la Siagne de la Pare, la Siagnole de Mons -principal affluent qui prend sa source sous le village de Mons- qui est captée dès sa source pour l'alimentation en eau potable des communes du Var, la Frayère et la Mourachonne qui reçoivent les effluents des stations d'épuration des agglomérations voisines, la Siagne constitue un des châteaux d'eau de la région PACA, grâce notamment au canal de la Siagne alimentant ainsi en eau potable toute la côte de Cannes à Fréjus.

L'ensemble du bassin versant du fleuve, de sa source à son embouchure, a une superficie totale de 540 km²

La superficie proposée du site FR 9301574 « Rivière Siagne et ses gorges » est de 2 725,77 ha mais les études ont porté sur 5 280.937 ha. Elle concerne 11 communes à cheval sur les départements du Var et des Alpes-Maritimes. Il englobe le périmètre de la Haute Siagne dont le **SIIVU est gestionnaire**.
Ce périmètre s'étend à l'intérieur du territoire des communes de Callian, Mons, Montauroux, Tanneron, Tourrettes pour le Var, et Auribeau-sur-Siagne, Escragnolles, Le Tignet, **Peymeinade**, Saint- Cézaire- sur-Siagne, Saint-Vallier- de- Thiey, pour les Alpes-Maritimes.

Les différents milieux naturels identifiés sont présentés ci-dessous dans un tableau synthétique :

Classe des habitats naturels au sein du site Natura 2000 Gorges de la Siagne (Source : INPN)

Caractère général du site

| Classes d'habitats | Couverture |
|---|---|
| Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana | 36% |
| Forêts sempervirentes non résineuses | 33% |
| Forêts caducifoliées | 10% |
| Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes, Dehesas) | 5% |
| Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente | 5% |
| Pelouses sèches, Steppes | 5% |
| Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) | 3% |
| Forêts mixtes | 1% |
| Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) | 1% |
| Forêts de résineux | 1% |

- **Qualité et importance**

Ce site abrite des **milieux naturels remarquables** : la rivière aux eaux calcaires induit la formation de tufs, les forêts et fourrés alluviaux hébergent des espèces rares en Provence (Charme, certaines fougères). Une espèce végétale endémique et très localisée s'y trouve : *Erodium rodiei*. Les falaises accueillent des chênaies matures et sont percées d'importantes grottes à chauve-souris.



l'Erodium de Rodier *(Erodium rodiei)* (Source : Flore des Alpes)

**Concernant la faune**, le site présente un intérêt particulier pour la conservation des chauves-souris. Au moins 13 espèces fréquentent le site, dont certaines en effectifs d'importance nationale : Minioptère de Scheibers (1000 à 3000 individus), Vespertilion de Capaccini (500 à 1000 individus). La rivière héberge de belles populations d'Écrevisse à pattes blanches, ainsi que de Barbeau méridional. En outre, les inventaires réalisés dans le cadre du document d'objectifs ont mis en évidence la présence d'espèces de fort intérêt patrimonial mais à répartition très ponctuelle : Tortue d'Hermann (2 stations), Spélerpès de Strinati (1 station) et Vipère d'Orsini (1 station).




Écrevisse à pattes blanche (*Austopotamobius pallipes*)




Barbeau méridional (*Barbus méridionalis*)



Spélerpès de Strinati (*Spéléomantes strinati*)



Vipère d'Orsini (*Vipera ursinii*)



Minioptère de Scheibers (*Miniopterus schreibersii*)




Vespertilion de Capaccini (*Myotis capaccini*)

- **Vulnérabilité**

La vulnérabilité du site est présentée ci-après :

- les milieux et les espèces liés à la rivière sont étroitement dépendants de la qualité de ses eaux.
- les gîtes des chauves-souris (grottes, avens) sont très vulnérables à la fréquentation humaine.
- risque incendie.
- développement des activités de pleine nature (spéléologie, tout-terrain motorisé, VTT, escalade, canyoning, randonnée, etc.…) dont certaines sont susceptibles de perturber la faune ou de dégrader ponctuellement des habitats fragiles par nature (ex : tufs, mares temporaires, grottes).
- aménagements divers (urbanisme, ouvrages hydro-électriques, pistes...) générant une emprise et/ou une fragmentation des milieux naturels.

- **Habitats d'intérêt communautaires :**

Dans cette liste les habitats prioritaires sont marqués d'une petite **+** (code CORINE Biotope) et d'un ***** (code européen). **L'importance spatiale des habitats est très variable**. De toutes petites représentations caractérisent par exemple les habitats 3170*, 3260, 7220*, 8310, 5310, 9380, alors que des répartitions importantes marquent les habitats 5210, 6220*, 3260, 8130, 9340, et des représentations moyennes marquent les habitats 91E0*, 92A0, 6210*, 5110.

| Habitats | Code Corine | Code directive européenne |
|---|---|---|
| **HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE** | | |
| Végétation flottante de renoncules de rivières sub-montagnardes et planitiaires | 24.43 | 3260 |
| Formations stables xérothermophiles à buis (*Buxus sempervirens*) des pentes rocheuses | 31.82 | 5110 |
| Formations à genévrier commun *(Juniperus communis)* sur landes ou pelouses calcaires | 31.88 | 5130 |
| Matorrals arborescents à genévrier de Phénicie (*Juniperus phoenicea)* | 32.132 | 5210 |
| Matorrals arborescents à genévrier cade (*Juniperus oxycedrus)* | 32.131 | 5211 |
| Taillis de laurier sauce | 32.216 | 5310 |
| Eboulis ouest méditerranéens thermophiles | 61.31 | 8130 |
| Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique | 62.13 | 8210 |
| Grottes non exploitées par le tourisme | 65 | 8310 |
| Hêtraies calcicoles médio-européennes (*Cephalanthero-Fagion*) | 41.16 | 9150 |
| Forêts de châtaigniers | 41.9 | 9260 |
| Forêts galeries à peupliers noirs *(Salix alba* et *Populus alba)* sèches méridionales | 44.17 | 92A0 |
| Forêts à chênes liège (*Quercus suber)* | 45.2 | 9330 |
| Forêts à chênes verts (*Quercus ilex*) | 45.3 | 9340 |
| Bois relictuels à houx (*Ilex aquifolium)* | 45.8 | 9380 |
| Pinèdes méditerranéennes à pins mésogéens endémiques | 42.8 | 9540 |
| **HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE PRIORITAIRE** | | |
| *Mares temporaires méditerranéennes à Isoetes (*Isoetion*) | 22.34+ | 3170* |
| Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles (*Alysso alyssoides-Sedion albi**) | 34.11+ | 6110* |
| *Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire (*Festuco Brometalia*)- (*sites d'orchidées remarquables) | 34.33+ | 6210* |
| *Parcours substeppiques de graminées et annuelles (*Thero-brachypodietea*) | 34.5+ | 6220* |
| *Sources pétrifiantes avec formation de travertins (Cratoneurion) | 54.121+ | 7220* |
| *Forêts de pentes, éboulis ou ravins du *Tilio-Acerion* | 41.41 | 9180* |
| *Forêts alluviales à aulnes glutineux (*Alnion glutinosae-incanae*) et frênes (Fraxinus excelsior), incluses les charmaies | 44.3 + | 91E0* |

**L'éloignement, la situation topographique et la nature des aménagements rendus possibles dans les secteurs ouverts à l'urbanisation (secteurs en dehors de la limite du site Natura 2000), réduisent les possibilités d'altérer les habitats naturels d'intérêt communautaire du site « Gorges de la Siagne » listés ci-avant.**

- **Espèces d'intérêt communautaires :**

Liste des espèces d'intérêts communautaire par taxon, présents au sein du site Natura 2000 des Gorges de la Siagne :

| NIVEAU DE PROTECTION / ESPECES | ANNEXE I | ANNEXE II | ANNEXE IV | ANNEXE V | PATRIMONIALE | PROTECTION NATIONALE* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CHIROPTERES **/*** | | | | | | |
| Petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*) | | x | x | | | x |
| Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*) | | x | x | | | x |
| Rhinolophe euryale (*Rhinolophus euryale*) | | x | x | | | x |
| Grand murin (*Myotis myotis*) | | | x | | | x |
| Petit murin (*Myotis blythii*) | | x | x | | | x |
| Murin de Capaccini (*Myotis capaccinii*) | | x | x | | | x |
| Murin de Bechstein (*Myotis bechsteini*) | | x | x | | | x |
| Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersi*) | | x | x | | | x |
| Vespertilion de Daubenton (*Myotis daubentoni*) | | x | | | | x |
| Vespère de Savi (*Hypsugo savii*) | | | x | | x | |
| Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*) | | | x | | | x |
| Oreillard gris (*Plecotus austriacus*) | | | x | | x | |
| Oreillard roux (*Plecotus auritus*) | | | x | | | x |

Liste des Chiroptères

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **REPTILES OPHIDIENS** | | | | | | |
| Couleuvre d'Esculape** (*Elaphe longissima*) | | | x | | x | x |
| Lézard vert** (*Lacerta viridis bilineata*) | | | x | | x | x |
| Lézard des murailles** (*Podarcis muralis*) | | | x | | x | x |
| Coronelle lisse** (*Coronella austriaca*) | | | x | | x | x |
| Coronelle girondine (*Coronella girondica*)** | | | x | | | |
| Vipère d'Orsini **/**** (*Vipera ursinii*) | | x | x | | x | x |
| Orvet fragile (*Anguis fragilis*) | | | | | x | |
| Couleuvre à échelon (*Elaphe scalaris*) | | | | | x | |
| Couleuvre à collier (*Natrix natrix*) | | | | | x | |
| Couleuvre de Montpellier (*Malpolon monspessulanus*) | | | | | x | |
| Couleuvre vipérine (*Natrix maura*) | | | | | x | x |
| Seps strié (*Chalcides striatus*) | | | | | x | |
| **REPTILES CHELONIENS** | | | | | | |
| Tortue d'Hermann **/****(*Testudo hermanii*) | | x | x | | | x |
| Tortue cistude (*Emys orbicularis*) | | x | x | | | x |

Liste des Reptiles

| AMPHIBIENS | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Spélerpès brun **(*Hydromantes strinatii)* | | x | x | | x | x |
| Grenouille agile **(*Rana dalmatina*) | | x | x | | x | x |
| Rainette méridionale** (*Hyla meridionalis)* | | | x | | x | x |
| Salamandre tachetée (*Salamandra salamandra)* | | | | | x | x |
| Crapaud commun (*Bufo bufo*) | | | | | x | x |
| Pélodyte ponctué (*Pelodytes punctatus*) | | | | | x | x |
| Grenouille rieuse (*Rana ridibunda*) | | | | | x | |
| Tarente de Mauritanie (*Tarentola mauretanica)* | | | | | x | x |

Liste des Amphibiens

| MOLLUSQUES GASTEROPODES | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (*Renea moutoni moutoni*) | | | | | x | |
| Moitessieria(*Moitisseria locardi*) | | | | | x | |
| (*Arqua biplicata*) | | | | | x | |
| Cochlostoma (*Turritus macei*) | | | | | x | |

Liste des Mollusques gastéropodes

| INSECTES | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **LEPIDOPTERES** | | | | | | |
| Ecaille chinée (*Euplagia quadripunctaria)* | | x | | | | |
| Damier de la sucise **(*Euphydryas aurinia ssp.provincialis)* | | x | | | | x |
| Azurée du serpolet**(*Maculinea arion*) | | | x | | | x |
| Sphinx de l'épilobe (*Proserpinus proserpina)* | | | x | | | |
| Alexanor** (*Papilio alexanor*) | | | x | | | x |
| Diane **(*Zerynthia polyxena*) | | | x | | | x |
| Azurée des orpins (*Scolitantides orion*) | | | | | x | |
| *Euphithetia spissilineata* | | | | | x | |
| *Theressimima ampellophaga* | | | | | x | |
| *Chemerina caliginearia* | | | | | x | |
| Petit mars changeant (*Apatura ilia*) | | | | | x | |
| Lunettes de Dufay (*Libythea celtis*) | | | | | x | |
| Aurore de Provence (*Anthocharis belia euphenoides)* | | | | | x | |
| *Abrostola agnorista* | | | | | x | |
| Pistachière (*Ophiusa tirhaca*) | | | | | x | |
| Nymphale de l'arbousier (*Charaxes jasius)* | | | | | x | |
| *Pseudotergumia fidia* | | | | | x | |
| *Hyponephele lupina* | | | | | x | |
| Piéride des biscutelles (*Euchloe crameri)* | | | | | x | |
| Zygène de l'esparcette (*Zygaena rhadamanthus)* | | | | | | x |
| Zygène du peucédan (*Zygaena cynarae)* | | | | | x | |
| *Enoplopus dentipes* | | | | | x | x |
| Thécla du frêne (*Laeosopis evippus*) | | | | | x | |
| Thécla de l'arbousier (*Callophrys avis*) | | | | | x | |
| Echancrée | | | | | x | |
| Nacré de la filipendule (*Brenthis ecathe)* | | | | | x | |
| **COLEOPTERES** | | | | | | |
| Lucane cerf-volant**(*Lucanus cervus*) | | x | | | | |
| Grand capricorne** (*Cerambyx cerdo*) | | x | x | | | x |
| Rosalie des Alpes** (*Rosalia alpina*) | | x | x | | | x |
| Carabe de Solier (*carabus solieri* ssp *bonnetianus*) | | | | | x | x |
| **ODONATES** | | | | | | |
| Agrion de Mercure** (*Coenagrion mercuriale)* | | x | | | | x |
| Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii)* | | x | x | | | x |
| Cordulégastre annelé (*Cordulegaster boltonii)* | | | | | x | |
| **ORTHOPTERES** | | | | | | |
| Dolicopode d'Azon (*Dolichopoda azami)* | | | | | x | |
| Ephippiger (*Ephippiger terrestris terrestris)* | | | | | x | |
| **NEVROPTERES** | | | | | | |
| *Inocellia crassicornis* | | | | | x | |

Liste des Insectes

| Espèces \ Niveau de protection | Directive oiseaux Annexe I | Livre rouge France espèces nicheuses Liste rouge | Liste orange |
|---|---|---|---|
| Ciracaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*) | x | Rare | |
| Aigle royal (*Aquila chrysaetos*) | x | Rare | |
| Faucon pélerin (*Falco perigrinus*) | x | Rare | |
| Milan noir (*Milvus migrans*) | x | | |
| Hibou grand- duc (*Bubo bubo*) | x | Rare | |
| Pic noir (*Dryocopus martius*) | x | | |
| Héron pourpré (*Ardea purpurea*) | x | | En déclin |
| Pie- grièche écorcheur *(Lanius collurio)* | x | | En déclin |
| Blongios nain (*Ixobrychus minutus*) | x | En danger | |
| Marouette ponctuée (*Porzana porza*na) | x | En danger | |
| Cigogne blanche (*Cicinia ciconia*) | x | Rare | |
| Sarcelle d'été (*Ans querquedula*) | | En danger | |
| Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*) | | Rare | |
| Bondrée apivore (*Pernis apivorus*) | x | | |
| Alouette lulu (*Lullula arborea*) | x | | |
| Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europeaus*) | x | | |
| Huppe fasciée (*Upupa epops*) | | | En déclin |
| Chouette chevêche (*Arhtène noctua*) | | | En déclin |
| Aigrette garzette (*Egretta garzetta*) | x | | |
| Torcol fourmlier (*Jynx torquilla*) | | | En déclin |
| Monticole (merle) bleu (*Monticola solitarus*) | | Rare | |
| Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*) | | | En déclin |
| Hirondelle rousseline (*Hirundo daurica*) | | Vulnérable | |
| Grand gravelot (*Charadrius hiaticula*) | | Vulnérable | |
| Effraie des clochers (*Tyto alba*) | | | En déclin |
| Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*) | | | A préciser |
| Tichodrome échelette (*Tichodrome muraria*) | | Rare | |
| Tourterelle des bois (*Streptopelia turtur*) | | | En déclin |
| Heron bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*) | x | | |
| Buzard Saint-Martin (*Circus cyaneus*) | x | | |
| Busard des roseaux (*Circus aeroginus*) | x | | |
| Martin pêcheur (*Alcedo* athis) | x | | |
| Pipit rousseline (*Anthus cam*pestris) | x | | |
| Fauvette pitchou (*Sylvia undata*) | x | | |
| Traquet oreillard (*Oenanthe his*panica) | | Vulnérable | |
| Tarin des aulnes (*Carduelis spi*nus) | | Rare | |
| Chevalier guignette (*Actis hypoleucos*) | | Rare | |
| Alouette des champs (Alauda arvensis) | | | A préciser |
| Rouge-queue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus)* | | | A préciser |
| Râle d'eau (*Rallus aquaticus*) | | | A préciser |
| Phragmite des joncs (*Acrocephalus schoenobaenus*) | | | A préciser |
| Rousserolle turdoïde (*Acrocephalus arundinaceus*) | | | En déclin |
| Tarier pâtre (*Saxicola torquata*) | | | A préciser |
| Tarier des près (*Saxicola rubetra*) | | | En déclin |
| Traquet motteux (*Oenanthe oenanthe*) | | | A préciser |
| Fauvette orphée (*Sylvia hortensis*) | | | A préciser |
| Tourterelle turque (*Streptopelia decaocto*) | | | En déclin |

Liste des Oiseaux

| NIVEAU DE PROTECTION<br>ESPECES | ANNEXE V | PROTECTION REGIONALE | ARRETE PREFECTORAL | PROTECTION NATIONALE | CONVENTION WASHINGTON |
|---|---|---|---|---|---|
| Perce-neige (*Galanthus nivalis*) | x | | x | | |
| Lis de Pompone (Lis turban) (*Lilium pomponium*) | x | | x | | |
| Fragon petit houx (*Ruscus aculeatus*) | x | | | | |
| Bec de grue de Rodié (*Erodium rodiei*) | | | | x | |
| Ophrys de Bertoloni (*Ophrys aurelia bertolonii*) | | | | x | x |
| Scillle fausse jacinthe (*Scilla hyacinthoides*) | | | | x | |
| Lavatère maritime (*Lavatera maritima*) | | | | x | |
| Sérapias négligé (Serapias neglecta) | | | | x | x |
| Sérapias à grandes fleurs (*Serapias parviflora /occultata*) | | | | x | x |
| Herbe barbue (*Heteropogon contortus*) | | | | x | |
| Isoète de Durieu (*Isoetes duriaei*) | | | | x | |
| Scolopendre officinale (*Asplenium scolopendrium*) | | x | | | |
| Violette de Jordan (*Viola jordanii*) | | x | | | |
| Ophrys de Provence (*Ophrys provincialis*) | | x | | | x |
| Muscari faux botryde (*Muscari botryoides*) | | x | | | |
| Polystic à dents sétacées (*Polystichum setiferum*) | | x | x | | |
| Lis martagon (*Lilium martagon*) | | | x | | |
| Géranium laineux (*Geranium lanuginosum*) | | x | | | |
| Cheilanthès de Maranta (*Notholaena marantae*) | | x | | | |
| Diplachné tardif (*Diplachne serotina*) | | x | | | |
| Chou de Robert (*Brassica montana*) | | x | | | |
| Laîche (Carex) à épis gynobasiques (*Carex depressa basiliaris*) | | x | | | |
| Carex d'Hyères (*Carex olbiensis*) | | x | | | |
| Renoncule à grandes soies (*Ranunculus macrophyllus*) | | | | x | |

*Liste des espèces végétales protégées*

**Cette analyse ne fait pas ressortir d'incidences notables du projet de PLU sur les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000.**
**En effet, les secteurs ouverts à l'urbanisation se situent en dehors des limites du site**

**En revanche, toute modification de la destination des sols dans le site ou en limite du site ayant un potentiel de destruction ou de détérioration des habitats et espèces communautaires désignés dans le site Natura 2000 devra être éviter, réduite ou compensée au titre de l'article L. 414-1 du code de l'environnement.**

Gestion des actions :

Etapes de gestion

La gestion des actions se déroulera en trois étapes distinctes respectivement relatives à la définition précise des actions, à leur contractualisation et à leur suivi.

- **La définition précise des actions** constitue la première étape de la gestion du site et consiste à établir pour chacune d'entre elles, un cahier des charges qui précisera :
  - l'objectif recherché
  - la zone d'intervention
  - la nature du travail à effectuer
  - la durée de l'intervention
- **La contractualisation identifiera le/les partenaires** avec lesquels des mesures agroenvironnementales, forestières et des mesures de gestion non agricoles pourront faire l'objet de contrats d'au moins 5 ans qui seront négociés sur la base d'un cahier des charges précis moyennant un financement émanant des ministères de l'agriculture et de l'écologie.
- **Le suivi qui s'étendra sur les 6 ans de validité du Docob** nécessitera la mise en place d'un comité de suivi, émanation du comité de pilotage qui se réunira une fois par an sous la présidence du Préfet des Alpes-Maritimes. Le S.I.I.V.U. devenu animateur du site, dirigera ce comité de suivi et aura pour tâche finale de statuer sur l'actualisation et le renouvellement de la démarche Natura 2000.

La présentation globale de toutes les actions retenues fera l'objet du volet C du document d'objectifs.

**Le PLU classe en zone « N » et intègre dans une prescription de préservation au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme l'ensemble du site Natura 2000 « Gorges de la Siagne » inclus au sein du territoire communal de Peymeinade.**
**Un tel zonage favorise le maintien des espaces naturels, des habitats en bordures de cours d'eau ainsi que les boisements et les prairies sensibles à préserver, et participe à la conservation des milieux ouverts et des espèces associées.**
**Le projet de PLU de Peymeinade est donc cohérent avec les objectifs de conservation du site définis dans le DOCOB.**

## IV.3. Analyse des incidences

L'ouverture à l'urbanisation du projet de PLU de Peymeinade n'est pas susceptible d'engendrer des impacts sur le site Natura 2000 « Gorges de la Siagne », au vu de la localisation du périmètre du Site en dehors des secteurs ouverts à l'urbanisation et au regard des mesures prises dans le cadre de l'élaboration du PLU, en vue de protéger les habitats et espèces désignés au titre de Natura 2000.

**De plus, le projet de PLU améliore la protection des espaces correspondants au site Natura 2000** par la création d'une prescription spécifique :

"*La préservation du site Natura 2000 et des espaces protégées, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui s'y trouvent avec l'obligation de réaliser une étude écologique en cas de construction. Cette étude devra démontrer l'absence d'espèces protégées*."

**On conclut à l'absence d'incidences significatives du projet de PLU sur les habitats, sur les espèces floristiques, sur les espèces d'amphibiens, d'invertébrés, sur les oiseaux, sur les poissons et les mammifères justifiant la désignation du site Natura 2000 « Gorges de la Siagne ».**

# CHAPITRE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

# I. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Conseil municipal de Peymeinade a débattu sur le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) le 14 décembre 2015 et le 31 mars 2016.
Le PADD intègre les orientations et objectifs des documents et plans s'imposant au PLU, et notamment la DTA des Alpes-Maritimes, les éléments connus et validés du SCoT Ouest Alpes-Maritimes en cours d'élaboration et du PDU.
Nota : dans ce qui suit les objectifs du PADD sont repris en **gras**.

## ORIENTATION 1 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE CRÉATEUR D'EMPLOIS

### Renforcer le développement économique, notamment par l'activité commerciale

**Améliorer et assurer la cohérence et la complémentarité de la « commercialité » au centre-ville et sur l'axe Est-Ouest**

Le commerce à Peymeinade s'est organisé autour de l'axe de déplacement majeur (RD2562) et atteint une forte concentration en centre-ville (au moment où la RD2562 devient l'avenue Boutiny). Ces deux espaces ainsi définis répondent à des pratiques commerciales différentes qui ont chacune leur utilité et leur rôle pour les habitants de Peymeinade et des autres communes alentours. La municipalité, à travers son PLU, souhaite prendre en compte cette réalité et l'améliorer dans un objectif de cohérence et de complémentarité. Il s'agit également de conforter le rôle de Peymeinade en tant que pôle commercial de l'Ouest grassois.

**Développer l'offre commerciale en favorisant la venue de nouvelles enseignes**

La municipalité souhaite promouvoir le développement commercial en favorisant la venue de nouvelles enseignes qui apporteront une offre complémentaire aux commerces existants et bénéficieront aux habitants. Le développement de l'offre commerciale contribuera à l'attractivité de Peymeinade.

**Requalifier les pôles commerciaux existants de La Cardelle et de La Bléjarde par une valorisation architecturale, paysagère et urbaine**

La qualité architecturale, paysagère et urbaine des pôles commerciaux est un enjeu pour l'image de la commune. La municipalité souhaite ainsi requalifier les espaces de La Cardelle et de La Bléjarde qui se sont développés selon un mode peu qualitatif le long de l'axe majeur de la commune (RD2562).

### Opter pour une diversification du tissu économique

**Aider à la restructuration et à la requalification paysagère et urbaine de la zone d'activités existante de Picourenc, en concertation avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, pour en faire un parc d'activités mieux intégré, au regard de sa proximité avec un quartier résidentiel**

La qualité architecturale, urbaine et paysagère de la zone d'activités de Picourenc est un enjeu pour la qualité d'accueil des entreprises et pour son intégration dans le territoire. La municipalité souhaite intégrer cet objectif dans son PLU et travailler sur ce sujet en concertation avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse qui est compétente en matière d'aménagement et de gestion de la zone d'activités.

**Développer un programme d'ensemble mixte comprenant notamment des logements (accession, locatif social…), des activités commerciales, artisanales et de services en entrée de ville Est**

L'entrée de ville Est est un secteur stratégique pour le développement de la commune, de par son potentiel et sa situation géographique. À ce titre la municipalité souhaite mobiliser ce secteur pour répondre aux besoins du territoire en matière de logement et de développement économique (commerces, services).

### Développer les infrastructures numériques

**Favoriser le développement des infrastructures numériques pour consolider le développement des activités économiques en anticipant l'arrivée de ces réseaux lors des programmes de construction ou d'aménagement de voiries**

Le développement des infrastructures numériques s'inscrit dans un schéma qui dépasse le cadre communal, mais, afin d'éviter des travaux inutiles dans le cas de constructions nouvelles, la municipalité souhaite que des fourreaux soient prévus dans l'attente de l'arrivée des infrastructures.

### Renforcer les activités touristiques sur la commune

**Favoriser le tourisme par le développement d'un équipement hôtelier de qualité, répondant aux besoins saisonniers et d'affaires**
**Diversifier l'offre d'accueil touristique de qualité par l'accompagnement du développement de chambres d'hôtes, gîtes…**

L'offre en hébergement touristique est peu développée au regard de la dimension touristique du territoire, ce qui limite ce secteur économique. La commune entend permettre à cette composante de son économie de se développer en favorisant l'installation de nouveaux hébergements, dans un objectif quantitatif et qualitatif.

**S'appuyer sur la qualité patrimoniale et paysagère de la commune pour développer l'activité touristique**

Il s'agit de véritables atouts pour l'attractivité touristique de la commune sur lesquels développer un tourisme de qualité et caractéristique de la commune.

### Conforter l'activité agricole

**Confirmer le caractère agricole des exploitations qui en ont les caractéristiques et les fondements professionnels (secteurs du Gabre et du Peyloubier notamment)**

Le PLU définit des zones agricoles (à l'inverse du POS) afin de prendre en compte cette dimension du territoire communal. Il s'agit d'adapter la réglementation du PLU aux besoins de la profession agricole.

**Favoriser l'installation d'exploitations agricoles en permettant la diversification de l'activité**

L'activité agricole est confrontée à de nombreuses difficultés et il est souvent difficile pour un nouvel exploitant de s'installer. Pour cela, la municipalité souhaite donner dans le PLU les moyens de diversifier les activités et donc les ressources des exploitations.

# ORIENTATION 2 : ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN STRUCTURÉ AUTOUR DU CŒUR DE VILLE ET DES QUARTIERS PLUS FONCTIONNELS

## Créer un cœur de ville, véritable centre de vie

### Affirmer un vrai cœur de ville animé en rupture avec l'urbanisme linéaire hérité du passé (village-rue), en s'appuyant sur les centralités de l'espace Lebon, de l'avenue Boutiny et de la place du Centenaire

L'aménagement de Peymeinade a « étiré » le centre-ville le long de la RD2562 (selon le modèle du village-rue), ce qui a conduit à une « dilution » de ses fonctions et qui crée des difficultés d'accès, d'organisation et de desserte. Considérant cette situation, la municipalité souhaite aujourd'hui créer un véritable cœur de ville en s'appuyant sur des centralités préexistantes en renforçant les liens avec le vieux village, la place du Centenaire et l'avenue de Boutiny.

### Requalifier le tissu urbain par la création de nouveaux espaces publics apportant la respiration, la variété et l'intimisme qui lui font aujourd'hui défaut

Le développement urbain de la commune est fondé sur un modèle qui, en dehors des espaces privatifs et des voies de circulation, laissait peu de place aux espaces publics de « convivialité ». La municipalité souhaite ainsi travailler sur le tissu urbain pour créer de nouveaux espaces publics à même d'apporter les aménités nécessaires à la vie des quartiers.

### Assurer la réalisation de programmes de logements mixtes répondant aux différents besoins et revenus des habitants : taille, location, accession…

Le parc de logements de Peymeinade est très homogène et ne peut satisfaire les besoins de tous les ménages désirant s'installer sur la commune, notamment les ménages les plus jeunes, primo-accédant ne possédant pas les ressources nécessaires. Afin de permettre à tous de se loger, la municipalité souhaite donc mener une politique de diversification de l'offre en logement suivant les modes d'occupation : accession libre, accession aidée, locatif privé et locatif social.

### Créer un axe de développement culturel au centre-ville, s'organisant autour de deux équipements majeurs : pinacothèque et médiathèque

La réalisation et la mise en valeur d'équipements culturels majeurs contribuera à satisfaire les besoins de la population et, avec le développement de logements et d'activités économiques, à former un vrai cœur de ville pour Peymeinade.
Les équipements publics participeront à créer le lien entre l'avenue de Boutiny, la place du Centenaire et le vieux-village.

## Assurer l'articulation entre les différents quartiers et le cœur de ville

### Recomposer l'armature urbaine dans le sens du renforcement des fonctionnalités, de l'image et de l'attractivité de la ville

La municipalité souhaite améliorer la lisibilité de son armature urbaine, en affirmant notamment le cœur de ville, dans ce triple objectif de renforcement des fonctionnalités (pôles équipements/services/activités et secteurs résidentiels), d'amélioration de l'image de la commune (effet « vitrine » de la ville et enjeu de qualité urbaine) et, finalement, d'amélioration de l'attractivité de Peymeinade.

**Favoriser la cohérence et la complémentarité des différents pôles existants ou à créer :**

- **Le cœur de ville réaménagé**
- **Les hameaux et vieux village**
- **Les pôles commerciaux et de services de proximité : La Bléjarde, à l'Est et la Cardelle, à l'Ouest**
- **Un pôle de mixité sociale en entrée Ouest (le Pin d'Escarabin)**
- **Un pôle d'habitat restructuré en lieu de vie au Peyloubier**

La commune reconnaît ici les différentes composantes de son urbanisation et entend les traiter dans une stratégie d'aménagement globale, en tenant compte des spécificités de chacune d'entre elles.

### Préserver l'esprit « village », de Peymeinade

**Préserver l'identité des hameaux Les Jaisous, Les Jacourets, la Prouveresse**

Ces hameaux font partie de l'histoire urbaine de Peymeinade et, par leur forme et leur agencement, ils sont un témoignage de l'esprit de « village » de la commune. Ils sont cependant aujourd'hui noyés dans l'urbanisation contemporaine et diffuse, et la préservation de leur identité et de leurs caractéristiques est donc un objectif du PLU.

**Maîtriser la majoration des droits à construire dans les secteurs d'habitat individuel diffus afin de préserver les caractéristiques villageoises et paysagères de Peymeinade**

La majoration des droits à bâtir dans les secteurs d'habitat individuel diffus répondra à un enjeu de densification et d'économie de consommation foncière, mais également permettra de répondre à des besoins de construction venant de la part des propriétaires. Cependant, cette intensification de l'urbanisme ne peut se faire sans encadrement, au risque de perdre la qualité de vie villageoise et paysagère de la commune.

**Maîtriser l'urbanisation des coteaux de Cabris dans le respect de la DTA et des enjeux paysagers et environnementaux**

Les coteaux de Cabris revêtent des enjeux de qualité paysagère et de préservation environnementale, tout en étant identifiés comme secteur à enjeux dans la DTA. Son urbanisation doit donc être parfaitement maîtrisée.

**Maîtriser l'urbanisation du quartier de l'Apié dans le respect des principes de la DTA**

Le quartier de l'Apié est identifié comme secteur à enjeux dans la DTA. Son urbanisation doit donc être parfaitement maîtrisée.

### Consolider le pôle sportif et de loisirs

**Affirmer en pôle de sport et de loisirs, le secteur de la Pinède Daudet et le secteur du Suye par des aménagements de plein air, notamment pour les manifestations estivales**

L'accès au sport et aux loisirs, dans les meilleures conditions, fait partie des services que la municipalité souhaite améliorer pour sa population. Le PLU prévoit ainsi de renforcer les secteurs de la Pinède Daudet et du Suye en ce sens.

# ORIENTATION 3 : MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR TOUS, EN FAVORISANT LA MIXITÉ SOCIALE

## Opter pour une croissance démographique maitrisée

**Maîtriser l'évolution de la population communale à un plafond d'environ 11 000 habitants d'ici une dizaine d'années en lien avec les obligations réglementaires de création de logements sociaux**

La situation géographique de Peymeinade et son caractère de ville à taille humaine proposant services et équipements participent à son attractivité. Pour maintenir son « esprit village », la commune a fixé un plafond démographique permettant une bonne maîtrise et une bonne gestion du territoire. Cette situation s'accompagne également des obligations de la commune d'accueillir des logements sociaux pour les ménages qui ne peuvent accéder aux logements du marché immobilier actuel.

**Créer et développer les équipements publics nécessaires, en adéquation avec la nouvelle composition urbaine et la croissance démographique : salle de spectacle, cinéma, espace culturel, maison de l'art…**

La commune souhaite développer les équipements publics nécessaires à la population actuelle et à venir. Dans un souci de stratégie globale d'aménagement, ces équipements seront installés dans des sites « stratégiques » du territoire en cohérence avec la nouvelle composition urbaine.

## Développer une offre en logements diversifiée et repartie sur le territoire, en cohérence avec les objectifs imposés par le législateur

**Limiter la création de logements aux alentours de 1400 logements supplémentaires en lien avec les obligations réglementaires de création de logements sociaux**

Ce nombre de logements, réparti sur une dizaine d'années, permettra d'accueillir les nouveaux habitants alimentant la croissance démographique, et aussi de répondre aux besoins des habitants actuels (besoin de changer de logement, besoin d'accueil des enfants qui quittent le foyer familial, etc.). Par ailleurs, la commune est actuellement, au sens de la loi, en situation de carence en nombre de logements sociaux proposés sur son territoire ; elle doit donc agir pour résorber cette carence. Ces logements, du fait de leurs prix modérés, joueront un rôle non négligeable en complément du marché immobilier. En effet, une majorité de ménages ne peuvent aujourd'hui accéder à un logement au prix du marché actuel.

**Diversifier l'offre de logements, en veillant à l'équilibre entre le marché locatif et l'offre en accession**

Le parc de logements de Peymeinade présente une homogénéité qui entraîne des difficultés pour le renouvellement de la population et pour que les ménages assurent leur parcours résidentiel. Le PLU a donc pour objectif de diversifier l'offre en logement et d'assurer un équilibre entre le marché locatif et l'offre en accession.

**Appliquer les contraintes règlementaires très fortes imposées concernant la production de logements sociaux (LLS) dans les unités foncières présentant un potentiel de construction ou de réhabilitation de logements en inscrivant la mixité sociale dans les opérations d'ensemble de construction ou de réhabilitation de logements**

Afin de résorber la carence de la commune en logements sociaux et de s'inscrire dans les prescriptions législatives, le PLU prévoit d'intégrer un objectif de mixité sociale dans les opérations majeures de construction et de réhabilitation de logements.

| Nom zone | Localisation | Surperficie zone | Parcelles concernées | CES minimum | Emprise au sol | Hauteur mini | m² SDP mini | Logements | | | dont LLS | | | | | | | | PSLA | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | % de logt | m² SDP logt mini | Nb logt mini | % LLS | Nb logt LLS | PLAI | | PLUS | | PLS | | | |
| | | | | | | | | | | | | | % | Nb de logt | % | Nb de logt | % | Nb de logt | % | Nb de logt |
| UMa | | 0.18 ha | AE276, AE277, AE278, AE293, AE418, AE419, AE477 | 40% | 720 | 9m | 2160 | 75% | 1620 | 25 | 100% | 25 | 30% | 8 | 70% | 18 | | 0 | | |
| UMb | | 0.43ha | AE122, AE362 | 45% | 1974 | 9m | 5805 | 100% | 5805 | 55 | 65% | 36 | 30% | 11 | 45% | 16 | 25% | 9 | | |
| UMb1 | | 0.42 ha | AS100, AS101, AS102, AS99 | | 2135 | 9m | 6405 | 100% | 6405 | 55 | 100% | 55 | 30% | 16,5 | 45% | 24,75 | 25% | 14 | | |
| UMb2 | Pin Scarabin | 1.38 ha | AT309, AT310, AT229 | 45% | 6210 | 9m | 5234 | 100% | 5234 | 76 | 75% | 60 | 30% | 18 | 70% | 42 | | | | 16 |
| UMb3 | | 0.44 ha | AH | 45% | 1980 | 9m | 5940 | 100% | 5940 | 25 | 100% | 25 | 30% | 8 | 70% | 18 | | 0 | | |
| UMc | | 0.17 ha | AH | 45% | 765 | 9m | 2295 | 100% | 2295 | 31 | 100% | 31 | 30% | 9 | 45% | 14 | 25% | 8 | | |
| UMd | | 2.16 ha | AM182 | **30%** | 6480 | 6m | 12960 | 40% | 5184 | 85 | 40% | 34 | 30% | 10 | 45% | 15 | 25% | 9 | | |
| UMd1 | | 0.55 ha | AN214 | 30% | 1650 | 6m | 3300 | 100% | 3300 | 29 | 100% | 29 | 30% | 9 | 70% | 20,3 | | 0 | | |
| UMe | Pharmacie | 0.23 ha | AE328, AE329, AE336, AE337, AE346 | | 1137 | 15m | 3000 | 100% | 3000 | 55 | 40% | 22 | 30% | 7 | 70% | 15 | | 0 | | |
| 1AU | Lebon - Sud Boutigny | 2.09ha | AE | | | | | 30% | 14988 | 207 | **35%** | 72 | | 0 | | 0 | | 0 | | |
| 2AU | Entrée de ville Est | 12.14 ha | AL | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | | | | | 47099 | | 53771 | 643 | | 389 | 3 | 95 | 5 | 183 | 1 | 39 | 0 | 16 |

L'application des contraintes règlementaires en terme de production de logements sociaux se traduit par la définition d'une capacité d'accueil de près de 390 logements locatifs sociaux (LLS) dans les zones UM et 1 AU à l'horizon du PLU.

**Mutualiser l'aire d'accueil des gens du voyage avec la commune de Grasse conformément au Schéma Directeur Départemental dans le cadre du transfert de compétence. À défaut l'aire d'accueil des gens du voyage sera positionnée sur le secteur de Grangeneuve, seule possibilité sur le territoire communal**

Dans le respect du Schéma Directeur Départemental, le PLU prévoit les moyens d'accueil des gens du voyage. La démarche communale s'inscrit dans un objectif d'optimiser la gestion des aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire du Pays de Grasse, en les regroupant et **en anticipant le transfert de la compétence au 1er janvier 2017 à la communauté d'agglomération** du Pays de Grasse. L'emplacement sur la commune de Grasse permet d'offrir une localisation plus accessible et plus proche de l'ensemble des services publics aux gens du voyage.

## Permettre l'accueil des résidents seniors de la commune, par la création de logements adaptés à leurs besoins générationnels

**Créer un hébergement senior doté de services à la personne, dans le cadre du renouvellement urbain (restructuration et optimisation du parcellaire ancien), en connexion avec des programmes neufs de construction de logements**

L'accueil des séniors dans des conditions adaptées et dans un territoire de qualité est un enjeu de société auquel la municipalité entend répondre sur son territoire.

# ORIENTATION 4 : FACILITER LES MOBILITÉS INTERNES ET À L'ÉCHELLE INTERCOMMUNALE URBAIN

## Assurer une offre de mobilité globale en combinant l'ensemble des modes de déplacement (voiture, transports en commun, 2 roues, piétons)

### Organiser la complémentarité des différents modes de déplacement, notamment par le développement du covoiturage au niveau du quartier du Suye

La voiture reste aujourd'hui, dans un territoire comme celui de Peymeinade, un moyen de déplacement incontournable.
En lien avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la municipalité souhaite cependant faciliter les démarches de covoiturage et de complémentarité des différents modes afin de contribuer à l'amélioration des moyens de déplacement.

### Définir un réseau de transports en commun efficace et cadencé, en lien avec la CAPG, assurant la desserte des opérations d'aménagement futures

En lien avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la municipalité travaillera à la définition d'un réseau de transports en commun adapté au développement de la commune. Chaque grande opération devra ainsi être desservie de manière satisfaisante par les transports en commune et ce, dans un souci de fluidification de la circulation.

### Faciliter l'accès au cœur de ville, aux équipements structurants, aux arrêts de transports en commun et au(x) parking(s) de covoiturage par le renforcement des liaisons douces et l'adaptation des infrastructures existantes

La municipalité souhaite développer les liaisons douces connectant les différents sites d'intérêt et générateurs de trafic. Cette volonté est d'autant plus pertinente dans le cœur de ville qui concentre de nombreuses fonctions et services. L'objectif affiché est de réduire l'utilisation de la voiture pour les trajets de courte distance, forts générateurs de trafic.

## Adapter et moderniser le réseau viaire communal

### Programmer les aménagements des infrastructures existantes au regard de l'évolution du trafic afin de sécuriser et fluidifier le trafic routier

Le trafic routier est contraignant à Peymeinade et l'accueil de nouveaux habitants va nécessairement augmenter les besoins. La municipalité intègre ces besoins dans son intervention pour l'amélioration des conditions de circulation, en lien avec les partenaires institutionnels. Cet objectif passe par la réservation d'emplacements qui seront utilisés pour l'amélioration des voies de circulation.

### Désenclaver certains quartiers par l'ouverture de tronçons de jonction et de nouveaux tracés favorisant la fluidité des trafics

L'accessibilité des quartiers s'est faite historiquement de manière trop isolée (en impasse) et parfois sans vision globale. La municipalité souhaite aujourd'hui revoir cette organisation et mettre en œuvre les solutions nécessaires. Il s'agit notamment d'assurer la connexion entre le chemin du Peyloubier et l'avenue de Funel prolongée, et d'élargir l'avenue de Funel, l'avenue des Termes, le chemin de Saint-Marc, le chemin du Candéou et l'avenue de l'Amiral de Grasse.

## Améliorer les conditions et les capacités de stationnement

**Renforcer et optimiser l'offre en stationnement par la création de :**

- **Parkings en centre-ville et à proximité pour les besoins des pôles commerciaux et autres pôles d'attractivité**
- **Parkings proches du centre-ville pour les besoins des résidents**
- **Parkings relais pour contribuer à l'utilisation des transports en commun et du covoiturage**

La voiture reste aujourd'hui, dans un territoire comme celui de Peymeinade, un moyen de déplacement incontournable. Par ailleurs, la commune, dans son centre-ville et ses pôles secondaires, génère des déplacements en voiture et donc des besoins en stationnements. La municipalité souhaite ainsi répondre à ces besoins dans les secteurs stratégiques et de manière qualitative.
Le stationnement gratuit de l'espace Lebon est attractif et participe pleinement au dynamisme commercial du centre-ville. Le projet d'aménagement du centre-ville s'orientera vers une augmentation de la capacité de stationnement pour appuyer cette attractivité.

## Développer le maillage des liaisons piétonnes et cyclables

**Créer un maillage :**

- **En améliorant la liaison Nord-sud (entre le vieux village et le parking Lebon)**
- **En développant la liaison douce entre le secteur de la Pinède Daudet, le complexe sportif et le centre-ville**

Malgré le recours à la voiture qui reste nécessaire, la municipalité entend développer les alternatives, notamment en développant les moyens de déplacement doux. L'intérêt est de penser au mieux les moyens d'accès doux aux futurs équipements et sites dont on sait qu'ils seront générateurs de déplacements.

**Permettre la continuité des liaisons piétonnes communales, notamment Est-ouest, via les berges du Canal de la Siagne (voie douce verte) et le long de l'axe RD2562 (trottoirs ou voie douce urbaine)**

Ces deux axes ont chacun leurs particularités et leurs intérêts dans la réalisation d'une offre de liaisons piétonnes de qualité.

**S'inscrire dans le schéma des voies vertes à l'échelle départementale**

La municipalité s'inscrira dans le schéma départemental afin de contribuer au développement des modes doux de déplacement, notamment à vélo.

# ORIENTATION 5 : VEILLER À LA MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN

## Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

**Le PLU limite la consommation de l'espace en fixant comme objectif :**

- **La préservation des zones naturelles remarquables et notamment celles visées par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes**
- **La définition de zones agricoles (le POS n'en comportait aucune) au lieudit Le Gabre-Le Peyloubier**
- **Limiter l'urbanisation le long des vallons en protégeant les populations des risques naturels et en maintenant les continuités écologiques**

La modération de la consommation d'espace s'inscrit dans une stratégie d'aménagement globale qui poursuit des objectifs de préservation des espaces naturels remarquables et des continuités écologiques, de promotion de l'activité agricole et de protection de la population contre les risques.

**Le PLU lutte contre l'étalement urbain en autorisant la constructibilité dans les zones déjà bâties et suffisamment desservies, dans le respect toutefois de « l'esprit village » caractéristique de Peymeinade :**

- **Aucune consommation d'espace au-delà de la « tache urbaine » constituée**
- **Limiter la consommation d'espace à moins de 30 ha pour la décennie à venir dans le respect des principes de la loi ALUR et de la superficie consommée sur la dernière décennie**
- **S'assurer d'une densité minimale de construction en imposant une densité minimale de 30 logements / ha sur les fonciers stratégiques des entrées de ville Est et Ouest, ainsi que sur le secteur centre-ville en lien avec les obligations réglementaires de production de logements sociaux**

Au-delà des objectifs de modération de la consommation d'espace, la municipalité entend s'inscrire dans une stratégie d'intensification urbaine dans le respect de « l'esprit village » qui fait la qualité de vie peymeinadoise. Cela passe par une volonté affirmée de ne pas étendre la tache urbaine, d'encadrer strictement la surface maximum d'espace à « consommer » et de fixer des objectifs de densité minimale pour les opérations de construction sur les secteurs stratégiques.
Le projet d'aménagement du centre-ville, projet majeur du PLU, illustre pleinement cette volonté de reconstruire la ville sur la ville. De même, le PLU propose, dans les zones résidentielles, des règles qui favorisent une densification modérée des tissus urbains constitués.

## Contenir le bâti dans les limites des zones déjà urbanisées

**Promouvoir le renouvellement urbain : transformation progressive de la ville en donnant une nouvelle vocation à des espaces ou ilots ou quartiers anciens ou dégradés**
**Favoriser la réhabilitation urbaine du quartier Rivière Azur**

L'intensification sur les zones déjà urbanisées permettra de répondre aux besoins de développement de la commune tout en limitant la consommation d'espace et en stoppant l'étalement urbain. Cet effort passe par des actions de renouvellement et de réhabilitation d'espaces urbains.

# ORIENTATION 6 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE BÂTI ANCIEN ET LES PAYSAGES

## Mettre en valeur les paysages caractéristiques du territoire communal,

**Préserver les perspectives et les socles paysagers du village / hameaux historiques**

Peymeinade s'inscrit dans un paysage vallonné où les vues sont nombreuses sur les espaces naturels ou bâtis. La municipalité entend préserver cette caractéristique de son identité. Notamment, des dispositions réglementaires traduiront la préservation des hameaux et leurs abords pour éviter leur « dilution » dans une urbanisation diffuse.

**Veiller à la non-prolifération du bâti sur les contreforts de Cabris, par la maitrise de la densification et des hauteurs, tant pour l'habitat que pour les équipements**

Les contreforts de Cabris, par leur exposition, représentent un enjeu paysager fort. Sans encadrement strict de leur urbanisation, leur qualité paysagère serait menacée.

**Favoriser l'intégration des bâtis dans leur environnement, par la qualité architecturale, les matériaux, les proportions, l'accompagnement paysager**

La municipalité entend préserver l'identité et la qualité de vie peymeinadoise. Cette volonté se traduit notamment par un nécessaire travail sur l'intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans le milieu urbain et paysager existant.

**Préserver les restanques témoignages du passé avec de réelles fonctions de maintien du sol**
**Protéger les caractéristiques paysagères historiques de la commune notamment les oliveraies, les pinèdes…**

La municipalité souhaite préserver et protéger ces éléments (restanques, oliveraies, pinèdes, etc.) qui caractérisent le territoire et qui font partie de son histoire.

## Favoriser l'agrément des résidents en milieu urbain par la conservation et la création d'espaces paysagers

**Créer et préserver des espaces ouverts au public, type jardins, notamment en centre-ville et sur le site de la Pinède Daudet**

Malgré le caractère « vert » du territoire communal (présence des jardins privés, vues sur les massifs, végétations en ville…), qui est par ailleurs une composante de son identité, la municipalité souhaite préserver des espaces publics paysagers, accessibles à tous et constituant ainsi une respiration dans le tissu urbain.
Il s'agit d'un objectif d'autant plus important en centre-ville, en accompagnement de sa future structuration, et de la Pinède Daudet du fait de sa vocation d'accueil d'équipement et d'espace récréatif.

## Valoriser le patrimoine bâti communal (nombreux témoignages du passé) dans un but de préservation

**Valoriser et préserver le patrimoine architectural et urbain remarquable de la commune, notamment les anciens bâtiments du village et hameaux historiques (Les Jaisous, Les Jacourets, La Prouveresse)**

Le patrimoine bâti communal est une composante importante de l'identité communale et participe à sa qualité de vie. À ce titre, la municipalité souhaite préserver et mettre en valeur les éléments architecturaux et urbains qui le composent.

# ORIENTATION 7 : INTÉGRER L'ENVIRONNEMENT ET L'ÉCOLOGIE DANS L'AMÉNAGEMENT URBAIN

## Favoriser la nature en ville

**Maintenir et favoriser la biodiversité et la nature en ville sur l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement en entrée de ville Est et en centre-ville**

La municipalité s'inscrit dans une démarche de développement d'un urbanisme plus durable qui passe notamment par la présence de la nature en ville. Cette démarche est d'autant plus importante dans les secteurs d'opérations majeures du centre-ville et d'entrée de ville Est.

**Gérer les ruissellements pluviaux, en imposant dans le règlement un « coefficient de biotope » (part minimale de surfaces non imperméabilisées ou Eco aménageables)**

La municipalité souhaite que la gestion des ruissellements pluviaux soit assurée à la parcelle et de manière « naturelle » via des surfaces non imperméabilisée. Pour cela, le PLU définit des coefficients de perméabilité et, pour limiter l'artificialisation des sols, limite l'emprise au sol des constructions.

## Préserver les continuités écologiques

**Protéger les vallons et ruisseaux et les berges, trame bleue et verte de la commune**
**Protéger et mettre en valeur les secteurs écologiques sensibles, réservoir de biodiversité, notamment des berges de la Siagne et de la zone Natura 2000**

À travers ces objectifs, la municipalité reconnaît et protège les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et les réservoirs de biodiversité de son territoire. Elle s'inscrit notamment dans les prescriptions des textes législatifs en vigueur et du Schéma régional de cohérence écologique(SRCE). Elle entend ainsi contribuer à l'amélioration de la prise en compte environnementale dans l'aménagement du territoire.

## Gérer les risques

**Préserver les massifs forestiers dans le respect du PPRIF**
**Protéger la population des risques naturels en limitant la construction sur les secteurs sensibles**

Le PLU prend les dispositions nécessaires à la sécurité des biens et des personnes en limitant les possibilités de construction et en rendant inconstructibles des zones en fonction des prescriptions du PPRif.

## Promouvoir un habitat durable

**Recommander le développement de constructions dites durables et les systèmes d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables**
**Inciter à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments**

L'habitat, notamment dans les territoires à dominante résidentielle tels que Peymeinade, représente un secteur clé pour la politique de réduction de la consommation d'énergie via les systèmes d'économie d'énergie, de production d'énergie renouvelable et de performance énergétique. Le PLU entend ainsi promouvoir ces actions qui concourent à la réalisation d'un habitat plus durable.

## Favoriser le développement des réseaux d'énergies

**Permettre le développement des énergies renouvelables**
**Programmer l'extension des réseaux d'énergies en adéquation avec le projet communal**

Le PLU s'inscrit dans une démarche de développement des réseaux d'énergies diversifiées pour les constructions existantes et à venir afin de participer au développement d'un urbanisme plus durable.

# II. JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT, DU ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le règlement et son plan de zonage lié ont été élaborés dans un principe de traduction réglementaire des objectifs du PADD. Par ailleurs, ils ont été élaborés dans le respect de l'application de l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du plan local d'urbanisme.

Plusieurs zones ont été créées avec chacune des particularités pour tenir compte des objectifs à atteindre.

La commune de Peymeinade est dotée d'une qualité de vie « villageoise » tout en proposant des services et équipements importants à sa population ; elle présente également un patrimoine architectural et paysager remarquable. Ces éléments ont été intégrés dans l'élaboration du PLU. La mise en œuvre du PLU de Peymeinade a pour objectif de permettre et d'encadrer le développement économique et démographique de la commune ; elle intègre également, dans le respect des principes de mixité sociale, la nécessité pour la commune de rattraper son retard, au sens des dispositions législatives en vigueur, en matière de construction de logements sociaux. La question de l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces est un objectif majeur du PLU.

Afin de s'assurer de la réalisation de ces objectifs sur les zones de projet, la commune a souhaité mettre en œuvre deux orientations d'aménagement et de programmation.

Cette partie vise à présenter ces différents éléments et à les justifier. Pour une meilleure compréhension, dans ce qui suit le texte du règlement est repris et les justifications sont écrites en **gras** dans le texte.

## II.1. Justification des dispositions générales

### II.1.1. Adaptations mineures

Le contexte local (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes) peut nécessiter une adaptation mineure des règles du PLU pour permettre la réalisation d'une construction. Il en va de même pour les ouvrages techniques sur justifications techniques et fonctionnelles. **Tout en réaffirmant que les règles du PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, l'objectif est de ne pas bloquer les projets pour des éléments mineurs.**

### II.1.2.Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction. **L'objectif est d'amener progressivement les constructions existantes à respecter le projet de territoire porté par le PLU.**
Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher correspondant à celle du bâtiment détruit et à condition que celui-ci soit édifié régulièrement, sous réserve des prescriptions du PPR. **L'objectif est de ne pas pénaliser les pétitionnaires qui ont subi un sinistre.**

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, que si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre. **De même, l'objectif est de ne pas pénaliser les pétitionnaires qui ont subi un sinistre, tout en donnant une limite dans le temps à la possibilité qui leur est accordée, du fait de la non compatibilité de la construction avec la vocation de la zone.**
En zone rouge du PPRIF, la reconstruction d'un bâtiment sinistré (sous réserve que l'origine du sinistre ne soit pas liée à un incendie de forêt) est autorisée, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées. **L'intérêt de cette disposition est de préciser la portée du PPRIF sur l'application du PLU et permet de se référer au PPRIF** en cas de reconstruction.

### II.1.3. Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture ne dépassant pas 0,5 m et à partir du bord de la toiture (égout du toit s'il y en a un) au-delà de ce dépassement. **L'objectif est de simplifier les calculs du prospect par une règle claire.**

### II.1.4. Les clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421.12 du code de l'urbanisme), conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune qui prescrit les types de clôtures par secteur. **L'objectif est de promouvoir une cohérence des clôtures suivant les secteurs de la commune, tout en veillant à ne pas pénaliser les activités agricoles et forestières.**

### II.1.5. Les risques naturels

**Risque d'incendies de forêts**

Le règlement rappelle que les dispositions du plan de prévention des risques d'incendies de forêts approuvé par arrêté préfectoral n°2007-28 du 17 janvier 2007 (et porter à connaissance du risque d'incendie de forêt, secteur de « Candeou Sud », de mars 2011) sont applicables sur la commune. **Il s'agit de se prémunir de ce risque et d'appliquer une norme supérieure.**

**Risque d'inondation ou de crues torrentielles**

Le PLU prévoit une marge de recul libre de toute construction, comptée du haut de la berge pour les cours d'eau ou de l'axe du thalweg pour les vallons secs, de 15 mètres dans les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) et de 20 mètres dans les zones A (agricoles) et N (naturelles). De plus, dans les zones urbaines, des dispositions différentes peuvent être adoptées sous réserve de la justification de la stabilité existante des berges (étude d'expertise hydraulique et de risque) sans toutefois que la marge de recul soit inférieure à 10 mètres. **L'objectif est de se prémunir des risques d'inondation ou d'érosion de berges, tout en permettant des marges réduites sous conditions dans les secteurs stratégiques de développement – zones U et AU – afin de prendre en compte leur caractère plus contraint pour les nouvelles constructions : parcelles réduites, distance aux constructions existantes, optimisation de construction des parcelles, etc.**

### II.1.6. Antennes

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne collective en toiture est obligatoire. **Cette disposition permet de limiter l'impact visuel et paysager de ces dispositifs techniques.**

### II.1.7. Assainissement

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage de l'assainissement de la commune.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et en concertation avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
**L'objectif est de limiter les systèmes d'assainissement autonome au strict nécessaire et qu'ils soient réalisés en conformité avec les règles sanitaires en vigueur.**
À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées. **L'objectif est d'éviter les entrées d'eaux parasites dans le réseau d'eaux usées, ce qui pose des difficultés de traitement notamment au niveau de la station d'épuration.**

### II.1.8. Création d'accès sur la voie publique

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. **Il s'agit là de raisons de sécurité pour éviter tout problème.**
Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée. **La commune souhaite ainsi se prémunir d'arrivées d'eau pluviales supplémentaires qui engorgeraient la route (avec les problèmes que cela entraîne en matière de sécurité notamment).**
L'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés. **L'objectif de la commune est d'éviter l'ouverture de portail vers l'extérieur et le domaine public, ce qui pourrait être dangereux.**

### II.1.9. Hauteur – Conditions de mesure de la hauteur des constructions

La hauteur est mesurée entre le sol existant et l'égout de toiture : l'égout de toiture est la ligne supérieure du plan vertical de la façade (ligne de départ de la pente de la toiture, partie supérieure de l'acrotère).
Pour les toitures terrasses la référence sera donc l'acrotère.
Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Il est précisé que les pentes d'accès aux garages en sous-sol du terrain naturel ne comptent pas dans le calcul de la hauteur.
**Le règlement précise les conditions de mesure de la hauteur des constructions afin d'adapter au mieux les règles de hauteur au territoire vallonné de la commune. Un schéma est donné pour aider à la compréhension de la règle.**

### II.1.10. Hauteur des terrassements

À l'exception des zones UM et 1AU, la hauteur des terrassements (déblais et remblais) est limitée à 2 m. **Il s'agit de limiter les terrassements qui peuvent avoir un impact paysager et hydrologique non négligeable.**
**Une exception est prévue pour la zone UM afin de faciliter la réalisation de logements sociaux. Une exception est également prévue pour la zone 1AU afin de ne pas contraindre le futur projet d'ensemble qui y sera développé.**

### II.1.11. La Trame Verte et Bleue

Conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les continuités écologiques ont été identifiées afin de les prendre en compte dans les aménagements des secteurs susceptibles d'être impactés.
La zone présente des couches réglementaires identifiées comme trames verte et bleue. Ces trames ont été construites sur l'ensemble du territoire communal.

La typologie des trames est la suivante :
- Corridor écologique (trame bleue)
- Espaces boisés classés (trame verte constituant un réservoir de biodiversité et une qualité paysagère)
- Espace protégé (trame verte et bleue constituant un réservoir de biodiversité au titre de Natura 2000) où toutes demandes d'autorisation seront soumises à l'élaboration d'un formulaire simplifié présentant les incidences probables de l'aménagement sur les sites Natura 2000.

Dans la mesure où la trame mise en place étant dans un état de conservation bon à moyen, sa protection conduira à terme à une régénération et une restauration des espaces naturels formant des corridors voire des réservoirs de biodiversité.

Pour des raisons de pressions anthropiques autour de la continuité écologique « Trame verte et Bleue », la commune à choisie de protéger ces secteurs afin de protéger les continuités qui font parties intégrantes du paysage mais aussi de préserver les qualités écologiques et la richesse de la biodiversité des sites.

**Ainsi, une protection de la continuité écologique « Trame verte et Bleue » a été mise en place dans le nouveau zonage du PLU en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.**
**Dans les zones concernées par une trame de continuités écologiques, toute construction est interdite.**
**Dans les espaces protégés du site Natura 2000, une étude écologique est nécessaire en cas de construction.**

### II.1.12. Le patrimoine remarquable

Certains ouvrages et bâtiments identifiés sont protégés dans le cadre du PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. A ce titre toute évolution de l'édifice devra respecter les principes de construction et d'aménagement qui ont prévalu. Les démolitions sont interdites.

| Type de patrimoine | Localisation | Numéro |
|---|---|---|
| **Lavoir** | Les Lazes | 1 |
| **Lavoir** | Jaïsous | 2 |
| **Chapelle** | Jaïsous | 3 |
| **Oratoire** | Jaïsous | 4 |
| **Oratoire** | Les Pradons | 5 |
| **Fontaine** | Les Jacourets | 6 |
| **Fontaine** | Place Gervais Court | 7 |
| **Eglise Saint-Roch** | Village | 8 |
| **Bibliothèque municipale** | Avenue Joseph Cauvin | 9 |
| **Fontaine** | Avenue Boutigny | 10 |
| **Chapelle Saint-Marc** | Avenue Boutigny | 11 |
| **Lavoir** | Avenue Frédéric Mistral | 12 |
| **Lavoir** | La Prouveresse | 13 |

**Les éléments de patrimoine remarquables identifiés dans le rapport de présentation ont été repérés graphiquement sur le plan de zonage et règlementés de manière à conserver leurs principes de constructions et de préserver le patrimoine architectural communal.**

### II.1.13. Définitions

**Les principaux termes de vocabulaire employés dans le règlement sont définis afin d'assurer la bonne compréhension du document.**

### II.1.14. Précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l'urbanisme

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Outre ces cinq destinations (article R151-27 du code de l'urbanisme), l'article R151-28 du code de l'urbanisme définit également des sous-destinations. **Le règlement du PLU rappelle ces dispositions du code de l'urbanisme dans le but d'appliquer au mieux les règles à chaque destination ou sous-destination.**

# II.2. Justification des zones urbaines (U)

## II.2.1. Justification des dispositions applicables à la zone urbaine UA

La zone UA est une zone à caractère central affectée à l'habitat, aux commerces, aux services ainsi qu'aux activités sans nuisance pour le voisinage. Les constructions y sont édifiées en ordre continu. Elle correspond au centre-ville développé à partir du 19ème siècle, quartier Saint-Marc.
Elle comprend un secteur UAa qui est une zone à caractère central historique affectée à l'habitat, aux commerces, aux services ainsi qu'aux activités sans nuisance pour le voisinage. Les constructions y sont édifiées en ordre continu. Elle correspond aux hameaux de Peymeinade village, des Jaisous, des Jacourets et de la Prouveresse, ensembles patrimoniaux à préserver et à mettre en valeur.

### Destinations de constructions autorisées

Les constructions autorisées sont : habitations comprenant des logements et des hébergements ; commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; les équipements d'intérêt collectif et de services publics ; les bureaux ; les centres d'exposition.
**Ces constructions correspondent clairement à la fonction actuelle de centralité du centre-ville.**

### Destinations de constructions interdites

Les destinations de constructions suivantes sont interdites : exploitation agricole et forestière ; commerce de gros ; cinéma ; industrie ; entrepôt ; centre de congrès ; habitations permanentes démontables ; les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; les dépôts de matériaux de toute nature ; l'ouverture de carrières ; les terrains de camping et de caravanes ; le stationnement de caravanes isolées ; les stations-service.
**Ces constructions ne correspondent pas à la fonction de centre-ville ou au projet communal que la municipalité porte à travers le PLU.**

### Destinations de constructions soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes sur la zone où à sa périphérie (sans nuisance). **Il s'agit de permettre le développement de ce type d'activités, tout en prenant en compte le fait qu'elles peuvent engendrer des nuisances qui ne sont pas compatibles avec le logement.**

### Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute construction nouvelle de plus de 300 m² de surface de plancher, il est imposé au moins 40% de logement social, sur une même unité foncière. **Cette règle volontariste en faveur de la production de logements sociaux vise à mobiliser les opérations importantes de construction de logements pour résorber le manque de logements sociaux de la commune et ainsi respecter les obligations législatives.**

### Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les règles prescrites dans ce paragraphe par le règlement, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. **Il s'agit ici de faciliter la réalisation des constructions assurant un service public ou d'intérêt collectif.**

***Implantation des constructions***

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou à créer (ou ouvertes à la circulation publique) ou dans le prolongement du nu des façades existantes. **Le règlement permet ainsi de conforter l'organisation existante de l'urbanisation dans la zone.**
Le surplomb du domaine public est autorisé sur une profondeur de 1.00m à partir d'une hauteur de 3.5m, sauf en zone UAa où les surplombs sont interdits.
**Il s'agit ici de permettre d'optimiser les possibilités de constructions sur les parcelles qui sont le plus souvent réduites et étroites, tout en ménageant l'espace public. De plus, vu leur configuration architecturale, cette règle n'est pas adaptée aux zones UAa.**
Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue), les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, sur tous leurs niveaux. **Il s'agit de respecter la forme urbaine de la zone dont les constructions sont édifiées en ordre continu.**
Au-delà de la bande des 15 mètres définie ci-avant, les constructions doivent être édifiées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq h/2$ ; D : distance horizontale ; h : différence d'altitude), sans être inférieure à 5 mètres. Toutefois et toujours au-delà de la bande des 15 mètres définie ci-dessus, la construction sur la limite séparative est autorisée pour édifier des bâtiments annexes (garages, buanderies, …) si la hauteur totale de la construction n'excède pas 2.5 mètres à l'égout du toit. **Ces règles donnent plus de liberté pour la réalisation des constructions situées en cœur d'îlot ; elles permettent également de limiter ces constructions qui pourraient « asphyxier » les parcelles et engendreraient des densités bâties peu agréables.**
Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. **Il s'agit de ménager des distances minimales de courtoisie et d'intimité entre les propriétés voisines.**
Les murs libres sans construction accolée sont interdits dans une bande de 5.00m depuis les limites de la propriété. **Cette règle permet de limiter les murs non nécessaires aux constructions et entraînant une fermeture « étanche » des propriétés, et de privilégier les clôtures à claire-voie (voir paragraphe sur les caractéristiques des clôtures).**

***Emprise au sol***

Non réglementée sauf pour les annexes qui sont limitées à 25 m² d'emprise au sol dans la limite d'une seule autorisation jusqu'à la prochaine révision générale du PLU. **Le fait de ne pas réglementer l'emprise au sol vise à optimiser les possibilités de construction des parcelles. Par ailleurs, le règlement permet les annexes mais limite leur emprise au sol afin de privilégier les constructions principales.**

***Hauteur maximale***

La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit. En zone UA, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit. En zone UAa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pas pour les lieux de culte existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. **L'objectif de ces règles, adaptées aux zones et aux types de constructions, est d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant et de tenir compte des constructions remarquables existantes.**
Dans chaque zone, une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU dans le cas de reprise de la toiture ou des planchers. **Cette disposition vise à faciliter les projets d'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et de veiller à l'intégration des dispositifs techniques.**

***Volume des constructions***

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes. La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.
**L'objectif de ces règles est de veiller à l'harmonie urbaine et architecturale des zones et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous. **Cette règle vise à permettre l'innovation architecturale tout en cadrant les propositions.**

***Caractéristiques architecturales des façades***

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.
Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.
Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.
En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.
Les vérandas, auvents translucides sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents. Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.
Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués.
D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.
Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.
Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque (exemple : brise-vues).
L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.
Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver ou à reproduire.
Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10è de la distance entre les alignements bâtis parallèles).

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.
Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.
Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.
En secteur UAa : Les encadrements et les seuils auront un aspect pierre de taille. Les appuis de fenêtre auront un aspect terre cuite. Les gouttières pendantes devront avoir une teinte neutre. Les portes seront dans l'une des teintes suivantes :(voir palette). Les couleurs des portes devront être identiques à celles des menuiseries.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant. Une attention particulière est portée aux couleurs et, à cet effet, une palette chromatique est annexée au règlement pour préciser les couleurs autorisées et guider les porteurs de projets. Par ailleurs, des prescriptions plus précises sont instituées en zone UAa du fait de son contexte architectural plus particulier et à préserver.**

***Caractéristiques architecturales des toitures***

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.
La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.
Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.
Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.
Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.
Les chiens assis et lucarnes sont interdits.
En zone secteur UAa, un seul châssis vitré est autorisé par toiture, intégré dans le pan de toit et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan. Il doit être de proportion rectangulaire dans le sens de la pente de largeur n'excédant pas 60 cm et de longueur n'excédant pas 90 cm. Il doit être composé avec les travées et les axes de composition des baies de la façade.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant. Par ailleurs, des prescriptions plus précises sont instituées en zone UAa du fait de son contexte architectural plus particulier et à préserver.**

***Caractéristiques des clôtures***

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

**Le règlement rend facultatives les clôtures et encadre leur réalisation si elles sont envisagées. Il s'agit d'ouvrir les possibilités pour les projets et d'harmoniser les types de clôtures dans la zone.**

***Insertion et qualité environnementale des constructions***

En secteur UA, les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit et tolérés au sol à condition d'être entourés d'une haie vive de même hauteur. **Il s'agit de permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant.**
En secteur UAa, les capteurs solaires sont interdits **afin de préserver l'aspect architectural du centre et hameaux anciens.**

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié. **Tout en autorisant les terrassements qui, vu le caractère vallonné de la commune, s'avèreront nécessaires pour les futures constructions, le règlement donne des prescriptions pour assurer leur insertion paysagère et hydrologique.**
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. **Il s'agit ici d'inciter à un traitement qualitatif et adapté au contexte local de ces espaces, et ainsi de participer au verdissement de la zone.**
Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. **Le règlement envisage les espaces minéraux à condition qu'ils ne perturbent pas la gestion des eaux pluviales et s'intègrent dans le contexte urbain environnant.**

**Stationnement**

Plusieurs règles simples ont été édictées pour assurer un minimum de places de stationnement de qualité :

***Stationnement automobile***

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. **Il s'agit de ne pas encombrer l'espace public avec les véhicules des habitants.**
Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m, **conformément aux recommandations des guides techniques établis par l'État.**
Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. **Il s'agit de limiter les risques de ravinement et d'inondation, et de s'inscrire dans une démarche plus écologique de gestion de ces espaces.**
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, **conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.**
Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m² de surface de plancher créée. **Ces règles prennent en compte les besoins en véhicules des habitants de Peymeinade du fait des limites des systèmes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.**
Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés. **Il s'agit de prévoir les besoins en stationnements pour les visiteurs dans un soucis de limitation du stationnement sur l'espace public.**
Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé :

- Pour les constructions neuves, issues d'opération de démolition / reconstruction, de changement de destination : une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher d'hébergement entamée. **Cette surface correspond à entre 1 et 2 chambres de type familial. Le nombre de véhicules peut donc être plus important mais l'objectif est de dynamiser cette activité et de faciliter son implantation. Les stationnements prennent de la superficie et sont onéreux ; ce ratio favorise ainsi le développement de cette activité.**
- Dans le cas d'opération de réhabilitation / extension avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il n'est pas exigé de places supplémentaires. **Cette règle permet de faciliter les opérations de réhabilitation et de développement des constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique existant : adaptation aux nouveaux modes touristiques, mise aux normes, adaptation aux publics nécessitant des aménagements spécifiques (PMR, etc.).**

Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée. **La superficie est volontairement faible car dès 30m² (exemple d'un point de vente) il est possible d'accueillir plusieurs clients au même moment et donc de surcharger l'espace public. Dans la même logique, il est à noter que dès 30m² un espace de bureau peut accueillir plusieurs actifs, sans compter les visiteurs.**
Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public. **Par rapport aux commerces et bureaux, la surface seuil est ici plus faible du fait de la plus grande « densité » de clients que peuvent avoir les constructions à usage de restauration.**
Pour les constructions à usage artisanal, les centres d'exposition, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée. **La superficie seuil est ici supérieure car il y a une notion de stockage dans les bâtiments à usage artisanal et d'espace d'exposition ou de manifestation pour les centres de congrès et d'exposition. Aussi, le nombre de personnes moyen au m² est plus faible.**

***Stationnement des vélos et deux-roues***

La place de stationnement doit être au moins de 2m² par deux-roues, **conformément aux dispositions techniques préconisées par l'État.**
Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée. **Le ratio peut paraître relativement faible puisque, par exemple, pour une famille occupant un logement, il faut en général au moins 2 vélos.**

**Cependant, il prend en compte les disponibilités foncières relativement importantes autour et avec le logement. Pour les constructions avec d'autres usages, le PLU entend accompagner le développement de ce mode de transport sans toutefois trop impacter les opérations.**

## Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale. **Il s'agit là de raisons de sécurité et d'adaptation aux besoins pour éviter toute difficultés de circulation et, si nécessaire, d'accès des secours.**

## Desserte par les réseaux

### *Eau potable*

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. **Il s'agit de contrôler les branchements sur le réseau public et d'éviter les branchements « parasites » et non autorisés.**

### *Assainissement des eaux usées*

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. **Cette disposition permettra de gérer au mieux, via le réseau public et les traitements adaptés, les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.**
Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conformes avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible. **Il s'agit de faciliter les constructions tout en s'assurant que les dispositifs soient en conformité avec les règles sanitaires en vigueur, et de préparer les futurs raccordements.**

### *Gestion des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle sans porter préjudice aux fonds voisins. Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique. **Le règlement impose, avec un objectif chiffré, les conditions de gestion des eaux pluviales afin de gérer au mieux les risques d'inondation et les rejets dans le milieu naturel. Les demandes de dérogation doivent être dûment argumentées (impossibilité technique).**

### *Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution*

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. **Dans des limites raisonnables, techniques et/ou financières, cette règle vise à éviter l'impact paysager des réseaux techniques.**

### *Infrastructures et réseaux de communications numériques*

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

**L'objectif est de promouvoir l'accès de tous à ces moyens de communication et, en cas d'absence du réseau, de limiter les travaux dans le temps avec la réouverture de voies et la création de tranchées.**

### II.2.2. Justification des dispositions applicables à la zone urbaine UB

La zone UB est une zone à vocation d'habitat, de services et d'activités sans nuisance pour le voisinage d'une densité forte et où les constructions sont édifiées en ordre discontinu (extension du centre-ville). Elle correspond aux espaces situés entre le village et le quartier Saint-Marc, jusqu'au lieudit Le Clos, d'une part, et aux espaces situés au Nord-est de Saint-Marc jusqu'au lieudit Les Moulières, d'autre part.
Elle comprend un secteur UBa qui est une zone à vocation d'habitat, de services et d'activités sans nuisance pour le voisinage d'une densité forte et où les constructions sont édifiées en ordre discontinu. Elle correspond au pôle d'habitat et de service au lieudit Le Peyloubier et à l'ancienne unité retraite Rivièrazur.

#### Destinations de constructions autorisées

Les constructions autorisées sont : habitations comprenant des logements et des hébergements ; commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; les équipements d'intérêt collectif et de services publics ; les bureaux ; les centres d'exposition. En zone, UB est également autorisé la destination : cinéma.
**Ces constructions correspondent au tissu urbain en extension du centre-ville. Le règlement définit également ainsi la zone d'implantation privilégiée pour l'implantation de constructions à destination de cinéma.**

#### Destinations de constructions interdites

Les destinations de constructions suivantes sont interdites : exploitation agricole et forestière ; commerce de gros ; industrie ; entrepôt ; centre de congrès ; habitations permanentes démontables ; les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; les dépôts de matériaux de toute nature ; l'ouverture de carrières ; les terrains de camping et de caravanes ; le stationnement de caravanes isolées. En zone UBa sont également interdites les destinations : cinéma et salle de spectacle.
**Ces constructions ne correspondent pas à la fonction au tissu urbain en extension du centre-ville ou au projet communal que la municipalité porte à travers le PLU.**

#### Destinations de constructions soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes sur la zone où à sa périphérie (sans nuisance). **Il s'agit de permettre le développement de ce type d'activités, tout en prenant en compte le fait qu'elles peuvent engendrer des nuisances qui ne sont pas compatibles avec le logement.**

#### Mixité fonctionnelle et sociale

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, tout programme d'aménagement comportant au moins 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ou 50% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une hauteur maximale de 12 mètres à l'égout du toit et d'une emprise au sol maximale de 45%, nonobstant les dispositions relatives à ces articles. **L'objectif est de bonifier les possibilités de construction des programmes de logements locatifs sociaux et intermédiaires afin d'encourager et de faciliter leur réalisation. Il s'agit de faciliter les opérations contribuant à la résorption du manque de logements sociaux de la commune et ainsi respecter les obligations législatives.**
Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plus de 2 logements, il est imposé au moins 1 logement locatif social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) ou 1 logement intermédiaire (au sens de l'article L302-16 du code de la construction), par tranche de 3 logements entamée, sur une même unité foncière.

**Cette règle volontariste en faveur de la production de logements sociaux vise à mobiliser les opérations de construction de logements pour résorber le manque de logements sociaux de la commune et ainsi respecter les obligations législatives.**

## Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les règles prescrites dans ce paragraphe par le règlement, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. **Il s'agit ici de faciliter la réalisation des constructions assurant un service public ou d'intérêt collectif.**

### *Implantation des constructions*

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer. Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé, à l'exception de la RD 2562 où le recul depuis l'axe de la voie pourra être de 10 m. **Le règlement permet ainsi de conforter l'organisation existante de l'urbanisation dans la zone, tout en imposant un recul par rapport aux routes départementales pour des raisons de sécurité et de limitation des nuisances ; avec une exception pour la RD 2562 qui traverse des parties urbaines denses.**
Les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées en recul de la demi hauteur du bâtiment sans être inférieur à 5m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit. **Cette règle permet de conforter l'organisation existante de l'urbanisation, de ménager des distances de courtoisie entre constructions principales installées sur des propriétés différentes mais accolées, tout en autorisant la réalisation d'annexes qui sont moins impactantes du fait de leur hauteur limitée.**

La surélévation en mitoyenneté sur les limites séparatives de propriété sera admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de maisons jumelées existantes
  - La construction (annexes incluses si accolées à l'habitation) est limitrophe d'un bâtiment en bon état déjà construit sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune et ne présentant pas de façade avec des baies

En cas de construction en retrait d'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

- Dans le cas de maisons non jumelées existantes (hors annexes accolées ou non) :

La surélévation de la construction existante sera admise dans les cas suivants :

  - La construction existante n'est pas implantée sur la limite séparative
  - La construction existante doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives

**Cette règle permet la surélévation des constructions exitantes (jumelées ou non) sans être contraintes par des règles de prospect. Cette disposition assure la possibilité d'agrandissement sans pour autant impacter l'emprise au sol et contraindre le ruissellement pluvial.**

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. **Il s'agit de ménager des distances minimales de courtoisie et d'intimité entre les propriétés voisines.**
Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants édifiés régulièrement.
**La règle est assouplie pour les restaurations ou les reconstructions afin de tenir compte des constructions préexistantes édifiées régulièrement.**
Il est autorisé un surplomb des marges de reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sur 1m de profondeur. **Il s'agit ici de permettre d'optimiser les possibilités de constructions sur les parcelles.**

Les murs libres sans construction accolées sont interdits dans une bande de 5.00m depuis les limites de la propriété. **Cette règle permet de limiter les murs non nécessaires aux constructions et entraînant une fermeture « étanche » des propriétés, et de privilégier les clôtures à claire-voie (voir paragraphe sur les caractéristiques des clôtures).**
Lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent : soit être reliées entre elles par un dispositif architectural fonctionnel (les ouvrages de type voûte et arche ne sont pas admis) ; soit être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres en tout point l'une à l'autre. **Il s'agit ici de permettre, en fonction des projets, la continuité des constructions principales ou, *a contrario*, de ménager de véritables ouvertures créant des respirations dans le tissu urbain.**

***Emprise au sol***

En zone UB, l'emprise au sol sera au maximum de 35% de la superficie de l'unité foncière. En zone UBa, l'emprise au sol sera au maximum de 30% de la superficie de l'unité foncière. **Ces règles chiffrées visent à intégrer les constructions nouvelles dans le contexte urbain existant.**
Une majoration de 5% de l'emprise au sol autorisée pourra être possible à condition que celle-ci soit dédiée à la construction des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des dispositifs à énergie positive. **Il s'agit de faciliter l'installation de ce type de dispositifs.**

***Hauteur maximale***

La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit, soit R+2. **L'objectif de ces règles, adaptées aux types de constructions, est d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**
Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU. **Cette disposition vise à faciliter les projets d'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.**

***Volume des constructions***

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes. La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.
**L'objectif de ces règles est de veiller à l'harmonie urbaine et architecturale des zones et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous. **Cette règle vise à permettre l'innovation architecturale tout en cadrant les propositions.**

***Caractéristiques architecturales des façades***

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.
Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.
Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.
En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.
Les vérandas, auvents translucides sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents.
Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.
Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués.
D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.
Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.

Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque (exemple : brise-vues).
L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.
Les grilles de fenêtre sont autorisées. Les anciens barreaudages sont à conserver ou à reproduire.
Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10è de la distance entre les alignements bâtis parallèles).
Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.
Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.
Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant. Une attention particulière est portée aux couleurs et, à cet effet, une palette chromatique est annexée au règlement pour préciser les couleurs autorisées et guider les porteurs de projets.**

***Caractéristiques architecturales des toitures***

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.
La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.
Les mouvements de toitures doivent être modérés.
Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.
Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.
Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.
Les chiens assis et lucarnes sont interdits.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

***Caractéristiques des clôtures***

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

**Le règlement rend facultatives les clôtures et encadre leur réalisation si elles sont envisagées. Il s'agit d'ouvrir les possibilités pour les projets et d'harmoniser les types de clôtures dans la zone.**

***Insertion et qualité environnementale des constructions***

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan). **Il s'agit de permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant.**

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire.

Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.
**Tout en autorisant les terrassements qui, vu le caractère vallonné de la commune, s'avèreront nécessaires pour les futures constructions, le règlement donne des prescriptions pour assurer leur insertion paysagère et hydrologique.**
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. **Il s'agit ici d'inciter à un traitement qualitatif et adapté au contexte local de ces espaces, et ainsi de participer au verdissement de la zone.**
Il est imposé au moins 35% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales. **Il s'agit de respecter le contexte urbain existant de la zone, de favoriser la nature en ville et de faciliter le traitement des eaux pluviales, tout en privilégiant des essences végétales présentes sur le territoire.**
Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. **Le règlement envisage les espaces minéraux à condition qu'ils ne perturbent pas la gestion des eaux pluviales et s'intègrent dans le contexte urbain environnant.**

**Stationnement**

Plusieurs règles simples ont été édictées pour assurer un minimum de places de stationnement de qualité :

***Stationnement automobile***

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. **Il s'agit de ne pas encombrer l'espace public avec les véhicules des habitants.**
Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m, **conformément aux recommandations des guides techniques établis par l'État.**
Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. **Il s'agit de limiter les risques de ravinement et d'inondation, et de s'inscrire dans une démarche plus écologique de gestion de ces espaces.**
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, **conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.**
Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m² de surface de plancher créée. **Ces règles prennent en compte les besoins en véhicules des habitants de Peymeinade du fait des limites des systèmes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.**
Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés. **Il s'agit de prévoir les besoins en stationnements pour les visiteurs dans un soucis de limitation du stationnement sur l'espace public.**
Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher d'hébergement entamée. **Cette surface correspond à entre 1 et 2 chambres de type familial. Le nombre de véhicules peut donc être plus important mais l'objectif est de dynamiser cette activité et de faciliter son implantation. Les stationnements prennent de la superficie et sont onéreux ; ce ratio favorise ainsi le développement de cette activité.**
Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée.

**La superficie est volontairement faible car dès 30m² (exemple d'un point de vente) il est possible d'accueillir plusieurs clients au même moment et donc de surcharger l'espace public.**
**Dans la même logique, il est à noter que dès 30m² un espace de bureau peut accueillir plusieurs actifs, sans compter les visiteurs.**
Pour les constructions à usage de restauration et cinéma, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public.
**Par rapport aux commerces et bureaux, la surface seuil est ici plus faible du fait de la plus grande « densité » de clients que peuvent avoir ces constructions.**
Pour les constructions à usage artisanal, les centres d'exposition, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée. **La superficie seuil est ici supérieure car il y a une notion de stockage dans les bâtiments à usage artisanal et d'espace d'exposition ou de manifestation pour les centres de congrès et d'exposition. Aussi, le nombre de personnes moyen au m² est plus faible.**

***Stationnement des vélos et deux-roues***

La place de stationnement doit être au moins de 2m² par deux-roues, **conformément aux dispositions techniques préconisées par l'État.**
Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée. **Le ratio peut paraître relativement faible puisque, par exemple, pour une famille occupant un logement, il faut en général au moins 2 vélos. Cependant, il prend en compte les disponibilités foncières relativement importantes autour et avec le logement. Pour les constructions avec d'autres usages, le PLU entend accompagner le développement de ce mode de transport sans toutefois trop impacter les opérations.**

## Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale. **Il s'agit là de raisons de sécurité et d'adaptation aux besoins pour éviter toute difficultés de circulation et, si nécessaire, d'accès des secours.**
Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique. **Il s'agit ici de mesures de sécurité routière et de fluidification de la circulation.**

Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et une largeur minimale de plateforme de 7,5 mètres. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de chaussée de 4 mètres et une largeur minimale de plateforme de 5,5 mètres. **Le règlement définit des dimensions minimales de voies, basées sur les pratiques d'aménagement reconnues, afin d'assurer une circulation efficace des véhicules et de permettre la réalisation de trottoirs pour les piétons.**
Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum). **L'objectif est d'éviter aux véhicules des marches arrières complexes gênant la réalisation de leurs fonctions.**

## Desserte par les réseaux

***Eau potable***

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. **Il s'agit de contrôler les branchements sur le réseau public et d'éviter les branchements « parasites » et non autorisés.**

***Assainissement des eaux usées***

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. **Cette disposition permettra de gérer au mieux, via le réseau public et les traitements adaptés, les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.**
Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conformes avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible.

**Il s'agit de faciliter les constructions tout en s'assurant que les dispositifs soient en conformité avec les règles sanitaires en vigueur, et de préparer les futurs raccordements.**

***Gestion des eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins
Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.
**Le règlement impose, avec un objectif chiffré, les conditions de gestion des eaux pluviales afin de gérer au mieux les risques d'inondation et les rejets dans le milieu naturel. Les demandes de dérogation doivent être dûment argumentées (impossibilité technique).**

***Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution***

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. **Dans des limites raisonnables, techniques et/ou financières, cette règle vise à éviter l'impact paysager des réseaux techniques.**

***Infrastructures et réseaux de communications numériques***

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.
**L'objectif est de promouvoir l'accès de tous à ces moyens de communication et, en cas d'absence du réseau, de limiter les travaux dans le temps avec la réouverture de voies et la création de tranchées.**

### II.2.3. Justification des dispositions applicables à la zone urbaine UC

La zone UC est une zone à vocation principale d'habitat et de services d'une densité moyenne où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. Elle correspond à la deuxième couronne d'urbanisation, plus récente, d'une densité de construction relativement faible, essentiellement sous forme de logements individuels.

**Destinations de constructions autorisées**

Les constructions autorisées sont : habitations comprenant des logements et des hébergements ; commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; les équipements d'intérêt collectif et de services publics ; les bureaux ; exploitation agricole.
**Ces constructions correspondent à un tissu urbain de densité relativement faible et éloigné du centre-ville. La volonté communale est tout de même de permettre le développement d'activités compatibles et/ou de services à la population. Les exploitations agricoles sont autorisées pour gérer les horticulteurs et les oléiculteurs.**

**Destinations de constructions interdites**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites : exploitation forestière ; commerce de gros ; industrie ; entrepôt ; les habitations permanentes démontables ; les centres de congrès et d'exposition ; cinéma ; les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou

irréparables aux personnes et aux biens ; les dépôts de matériaux de toute nature ; l'ouverture de carrières ; les terrains de camping et de caravanes ; le stationnement de caravanes isolées et camping-cars.
**Ces constructions ne correspondent pas aux fonctions ou aux capacités d'accueil d'une zone urbaine de densité relativement faible et éloignée du centre-ville, ou encore au projet communal que la municipalité porte à travers le PLU.**

**Destinations de constructions soumises à conditions particulières**

Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes sur la zone où à sa périphérie (sans nuisance). **Il s'agit de permettre le développement de ce type d'activités, tout en prenant en compte le fait qu'elles peuvent engendrer des nuisances qui ne sont pas compatibles avec le logement.**

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, tout programme d'aménagement comportant au moins 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ou 50% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une emprise au sol maximale de 20%, nonobstant les dispositions relatives à cet article. **L'objectif est de bonifier les possibilités de construction des programmes de logements locatifs sociaux et intermédiaires afin d'encourager et de faciliter leur réalisation. Il s'agit de faciliter les opérations contribuant à la résorption du manque de logements sociaux de la commune et ainsi respecter les obligations législatives.**
Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plus de 2 logements, il est imposé au moins 1 logement locatif social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) ou 1 logement intermédiaire (au sens de l'article L302-16 du code de la construction), par tranche de 3 logements entamée, sur une même unité foncière. **Cette règle volontariste en faveur de la production de logements sociaux vise à mobiliser les opérations de construction de logements pour résorber le manque de logements sociaux de la commune et ainsi respecter les obligations législatives.**

**Volumétrie et implantation des constructions**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. **Il s'agit ici de faciliter la réalisation des constructions assurant un service public ou d'intérêt collectif.**

***Implantation des constructions***

Les constructions doivent être édifiées à au moins 7 m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer. Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé. **Le règlement permet ainsi de conforter l'organisation existante de l'urbanisation dans la zone, tout en imposant un recul par rapport aux routes départementales pour des raisons de sécurité et de limitation des nuisances.**
Les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées en recul de 7m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit. **Cette règle permet de conforter l'organisation existante de l'urbanisation, de ménager des distances de courtoisie entre constructions principales installées sur des propriétés différentes mais accolées, tout en autorisant la réalisation d'annexes qui sont moins impactantes du fait de leur hauteur limitée.**

La surélévation en mitoyenneté sur les limites séparatives de propriété sera admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de maisons jumelées existantes
  - La construction (annexes incluses si accolées à l'habitation) est limitrophe d'un bâtiment en bon état déjà construit sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune et ne présentant pas de façade avec des baies

En cas de construction en retrait d'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

❖ Dans le cas de maisons non jumelées existantes (hors annexes accolées ou non) :

La surélévation de la construction existante sera admise dans les cas suivants :

- La construction existante n'est pas implantée sur la limite séparative
- La construction existante doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives

**Cette règle permet la surélévation des constructions exitantes (jumelées ou non) sans être contraintes par des règles de prospect. Cette disposition assure la possibilité d'agrandissement sans pour autant impacter l'emprise au sol et contraindre le ruissellement pluvial.**

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. **Il s'agit de ménager des distances minimales de courtoisie et d'intimité entre les propriétés voisines.**
Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants édifiés régulièrement. **La règle est assouplie pour les restaurations ou les reconstructions afin de tenir compte des constructions préexistantes édifiées régulièrement.**
Il est autorisé un surplomb des marges de reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sur 1m de profondeur. **Il s'agit ici de permettre d'optimiser les possibilités de constructions sur les parcelles.**
Les murs libres sans construction accolées sont interdits dans une bande de 5.00m depuis les limites de la propriété. **Cette règle permet de limiter les murs non nécessaires aux constructions et entraînant une fermeture « étanche » des propriétés, et de privilégier les clôtures à claire-voie (voir paragraphe sur les caractéristiques des clôtures).**
Lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent : soit être reliées entre elles par un dispositif architectural fonctionnel (les ouvrages de type voûte et arche ne sont pas admis) ; soit être édifiées à une distance d'au moins 14 mètres en tout point l'une à l'autre. **Il s'agit ici de permettre, en fonction des projets, la continuité des constructions principales ou, *a contrario*, de ménager de véritables ouvertures créant des respirations dans le tissu urbain.**

***Emprise au sol***

L'emprise au sol sera au maximum de 17 % de la superficie de l'unité foncière.
**Ces règles visent à intégrer les constructions nouvelles dans le contexte urbain existant.**
Pour les hébergements hôteliers et touristiques, l'emprise au sol est limitée à 20% nonobstant les règles ci-après applicables à chaque zone. **La municipalité, à travers le règlement, entend encadrer plus strictement ces constructions afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant.**

***Hauteur maximale***

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, soit R+1. La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit. **L'objectif de ces règles, adaptées aux types de constructions, est d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**
Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU. **Cette disposition vise à faciliter les projets d'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.**

***Volume des constructions***

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes. La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.
**L'objectif de ces règles est de veiller à l'harmonie urbaine et architecturale des zones et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous. **Cette règle vise à permettre l'innovation architecturale tout en cadrant les propositions.**

***Caractéristiques architecturales des façades***

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.
Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.
En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.
Les vérandas, auvents translucides et volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents. Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.
Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés.
D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.
Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.
Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.
L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.
Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10è de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.
Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.
Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant. Une attention particulière est portée aux couleurs et, à cet effet, une palette chromatique est annexée au règlement pour préciser les couleurs autorisées et guider les porteurs de projets.**

***Caractéristiques architecturales des toitures***

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.
La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.
Les mouvements de toitures doivent être modérés.
Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.
Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.
Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

***Caractéristiques des clôtures***

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.

- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

**Le règlement rend facultatives les clôtures et encadre leur réalisation si elles sont envisagées. Il s'agit d'ouvrir les possibilités pour les projets et d'harmoniser les types de clôtures dans la zone.**

***Insertion et qualité environnementale des constructions***

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan). **Il s'agit de permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant.**

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié. **Tout en autorisant les terrassements qui, vu le caractère vallonné de la commune, s'avèreront nécessaires pour les futures constructions, le règlement donne des prescriptions pour assurer leur insertion paysagère et hydrologique.**
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. **Il s'agit ici d'inciter à un traitement qualitatif et adapté au contexte local de ces espaces, et ainsi de participer au verdissement de la zone.**
Il est imposé au moins 75% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales. Cette règle s'applique aux terrains existants, ainsi qu'aux terrains, bâtis ou non bâtis, issus de divisions parcellaires constitutives ou non de lotissements. **Tout en privilégiant des essences végétales présentes sur le territoire, il s'agit d'une part, de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'autre part, délimiter l'accroissement du ruissellement pluvial induit par l'imperméabilisation des sols dans la zone (non desservie par un réseau d'évacuation des eaux pluviales).**
Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. **Le règlement envisage les espaces minéraux à condition qu'ils ne perturbent pas la gestion des eaux pluviales et s'intègrent dans le contexte urbain environnant.**
La construction est autorisée à condition de préserver le caractère paysager du site.
Les oliviers existants devront être préservés ou transplantés sur l'unité foncière. De même, les restanques devront être conservées ou remises en état après travaux. **Cette règlementation a pour but de préserver le caractère paysager des zones.**

**Stationnement**

Plusieurs règles simples ont été édictées pour assurer un minimum de places de stationnement de qualité :

***Stationnement automobile***

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. **Il s'agit de ne pas encombrer l'espace public avec les véhicules des habitants.**
Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m, **conformément aux recommandations des guides techniques établis par l'État.**
Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. **Il s'agit de limiter les risques de ravinement et d'inondation, et de s'inscrire dans une démarche plus écologique de gestion de ces espaces.**
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, **conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.**
Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m² de surface de plancher créée. **Ces règles prennent en compte les besoins en véhicules des habitants de Peymeinade du fait des limites des systèmes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.**
Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés. **Il s'agit de prévoir les besoins en stationnements pour les visiteurs dans un soucis de limitation du stationnement sur l'espace public.**
Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher d'hébergement entamée.
**Cette surface correspond à entre 1 et 2 chambres de type familial. Le nombre de véhicules peut donc être plus important mais l'objectif est de dynamiser cette activité et de faciliter son implantation. Les stationnements prennent de la superficie et sont onéreux ; ce ratio favorise ainsi le développement de cette activité.**
Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée.
**La superficie est volontairement faible car dès 30m² (exemple d'un point de vente) il est possible d'accueillir plusieurs clients au même moment et donc de surcharger l'espace public. Dans la même logique, il est à noter que dès 30m² un espace de bureau peut accueillir plusieurs actifs, sans compter les visiteurs.**
Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public. **Par rapport aux commerces et bureaux, la surface seuil est ici plus faible du fait de la plus grande « densité » de clients que peuvent avoir ces constructions.**
Pour les constructions à usage artisanal est exigée la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée. **La superficie seuil est ici supérieure car il y a une notion de stockage dans les bâtiments à usage artisanal. Aussi, le nombre de personnes moyen au m² est plus faible.**

***Stationnement des vélos et deux-roues***

La place de stationnement doit être au moins de 2m² par deux-roues, **conformément aux dispositions techniques préconisées par l'État.**
Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée. **Le ratio peut paraître relativement faible puisque, par exemple, pour une famille occupant un logement, il faut en général au moins 2 vélos. Cependant, il prend en compte les disponibilités foncières relativement importantes autour et avec le logement. Pour les constructions avec d'autres usages, le PLU entend accompagner le développement de ce mode de transport sans toutefois trop impacter les opérations.**

## Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

**Il s'agit là de raisons de sécurité et d'adaptation aux besoins pour éviter toute difficultés de circulation et, si nécessaire, d'accès des secours.**
Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique. **Il s'agit ici de mesures de sécurité routière et de fluidification de la circulation.**
Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et une largeur minimale de plateforme de 7,5 mètres. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de chaussée de 4 mètres et une largeur minimale de plateforme de 5,5 mètres. **Le règlement définit des dimensions minimales de voies, basées sur les pratiques d'aménagement reconnues, afin d'assurer une circulation efficace des véhicules et de permettre la réalisation de trottoirs pour les piétons.**
Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum). **L'objectif est d'éviter aux véhicules des marches arrières complexes gênant la réalisation de leurs fonctions.**

## Desserte par les réseaux

### *Eau potable*

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. **Il s'agit de contrôler les branchements sur le réseau public et d'éviter les branchements « parasites » et non autorisés.**

### *Assainissement des eaux usées*

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. **Cette disposition permettra de gérer au mieux, via le réseau public et les traitements adaptés, les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.**
Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conformes avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible. **Il s'agit de faciliter les constructions tout en s'assurant que les dispositifs soient en conformité avec les règles sanitaires en vigueur, et de préparer les futurs raccordements.**

### *Gestion des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins
Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.
**Le règlement impose, avec un objectif chiffré, les conditions de gestion des eaux pluviales afin de gérer au mieux les risques d'inondation et les rejets dans le milieu naturel. Les demandes de dérogation doivent être dûment argumentées (impossibilité technique).**

### *Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution*

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.
Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. **Dans des limites raisonnables, techniques et/ou financières, cette règle vise à éviter l'impact paysager des réseaux techniques.**

***Infrastructures et réseaux de communications numériques***

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service. **L'objectif est de promouvoir l'accès de tous à ces moyens de communication et, en cas d'absence du réseau, de limiter les travaux dans le temps avec la réouverture de voies et la création de tranchées.**

### II.2.4. Justification des dispositions applicables à la zone urbaine UD

La zone UD est une zone à vocation principale d'habitat d'une densité faible où les bâtiments sont construits en ordre discontinu. Elle correspond aux zones d'habitats périphériques de très faible densité de construction.
Elle comprend un secteur UDa qui est une zone urbanisée protégée en raison de sa qualité paysagère et/ou de l'application de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes. Elle correspond aux contreforts de Cabris à forte qualité paysagère, ainsi qu'au quartier de l'Appié au Sud de la commune. La constructibilité y est limitée à une extension des habitations existantes.

**Destinations de constructions autorisées**

En zone UD, les constructions autorisées conformément aux destinations de constructions précisées dans l'article 4 des dispositions générales sont les habitations comprenant des logements et des hébergements, commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; équipements d'intérêt collectif et de services publics ; bureaux ; centres de congrès et d'exposition ; exploitation agricole.
Les constructions autorisées dans le secteur UDa sont soumises à condition.

**Destinations de constructions interdites**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites : exploitation forestière ; commerce de gros ; industrie ; entrepôt ; les habitations permanentes démontables ; cinéma ; les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; les dépôts de matériaux de toute nature ; l'ouverture de carrières ; les terrains de camping et de caravanes ; le stationnement de caravanes isolées et camping-cars.
**Ces constructions ne correspondent pas aux fonctions ou aux capacités d'accueil d'une zone urbaine de densité faible et éloignée du centre-ville, ou encore au projet communal que la municipalité porte à travers le PLU.**
Dans le secteur UDa, les nouvelles constructions sont interdites.

**Destinations de constructions soumises à conditions particulières**

Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec les destinations des constructions avoisinantes sur la zone où à sa périphérie (sans nuisance). **Il s'agit de permettre le développement de ce type d'activités, tout en prenant en compte le fait qu'elles peuvent engendrer des nuisances qui ne sont pas compatibles avec le logement.**
Dans le secteur UDa, les constructions suivantes sont autorisées dans la limite d'une extension de 20m² d'emprise au sol d'un bâtiment existant : habitations comprenant des logements et des hébergements ; commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; les équipements d'intérêt collectif et de services publics ; les bureaux ; les centres de congrès et d'exposition ; exploitations agricoles.
**Ces constructions correspondent à un tissu urbain de densité relativement faible et éloigné du centre-ville. La volonté communale est tout de même de permettre le développement d'activités compatibles et/ou de services à la population. Les exploitations agricoles sont autorisées pour gérer les horticulteurs et les oléiculteurs.**

**Mixité fonctionnelle et sociale**

En zone UD uniquement, conformément à l'article L151-28 du code de l'urbanisme, tout programme d'aménagement comportant au moins 50% de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation ou 50% de logements intermédiaires au sens de l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une emprise au sol maximale de 10%, nonobstant les dispositions relatives à cet article. **L'objectif est de bonifier les possibilités de construction des programmes de logements locatifs sociaux et intermédiaires afin d'encourager et de faciliter leur réalisation. Il s'agit de faciliter les opérations contribuant à la résorption du manque de logements sociaux de la commune et ainsi respecter les obligations législatives.**
Dans le cas d'une opération d'aménagement regroupant plus de 2 logements, il est imposé au moins 1 logement locatif social (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation) ou 1 logement intermédiaire (au sens de l'article L302-16 du code de la construction), par tranche de 3 logements entamée, sur une même unité foncière. **Cette règle volontariste en faveur de la production de logements sociaux vise à mobiliser les opérations de construction de logements pour résorber le manque de logements sociaux de la commune et ainsi respecter les obligations législatives.**
**Vu l'enjeu de préservation paysagère dans le secteur UDa, cette disposition de bonification de construction ne s'y applique pas.**

**Volumétrie et implantation des constructions**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. **Il s'agit ici de faciliter la réalisation des constructions assurant un service public ou d'intérêt collectif.**

***Implantation des constructions***

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer. Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé. **Le règlement permet ainsi de conforter l'organisation existante de l'urbanisation dans la zone, tout en imposant un recul par rapport aux routes départementales pour des raisons de sécurité et de limitation des nuisances.**
Les constructions (souterraines et émergentes) doivent être édifiées en recul de 10m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit. **Cette règle permet de conforter l'organisation existante de l'urbanisation, de ménager des distances de courtoisie entre constructions principales installées sur des propriétés différentes mais accolées, tout en autorisant la réalisation d'annexes qui sont moins impactantes du fait de leur hauteur limitée.**
La surélévation en mitoyenneté sur les limites séparatives de propriété sera admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de maisons jumelées existantes
  - La construction (annexes incluses si accolées à l'habitation) est limitrophe d'un bâtiment en bon état déjà construit sur la propriété voisine et sur la limite séparative commune et ne présentant pas de façade avec des baies

En cas de construction en retrait d'une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

- Dans le cas de maisons non jumelées existantes (hors annexes accolées ou non) :

La surélévation de la construction existante sera admise dans les cas suivants :

- La construction existante n'est pas implantée sur la limite séparative
- La construction existante doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives

**Cette règle permet de la surélévation des constructions exitantes (jumelées ou non) sans être contraintes par des règles de prospect. Cette disposition assure la possibilité d'agrandissement sans pour autant impacter l'emprise au sol et contraindre le ruissellement pluvial.**

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. **Il s'agit de ménager des distances minimales de courtoisie et d'intimité entre les propriétés voisines.**
Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants édifiés régulièrement. **La règle est assouplie pour les restaurations ou les reconstructions afin de tenir compte des constructions préexistantes édifiées régulièrement.**
Il est autorisé un surplomb des marges de reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sur 1m de profondeur. **Il s'agit ici de permettre d'optimiser les possibilités de constructions sur les parcelles.**
Les murs libres sans construction accolée sont interdits dans une bande de 5.00m depuis les limites de la propriété. **Cette règle permet de limiter les murs non nécessaires aux constructions et entraînant une fermeture « étanche » des propriétés, et de privilégier les clôtures à claire-voie (voir paragraphe sur les caractéristiques des clôtures).**
Lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent : soit être reliées entre elles par un dispositif architectural fonctionnel (les ouvrages de type voûte et arche ne sont pas admis) ; soit être édifiées à une distance d'au moins 20 mètres en tout point l'une à l'autre. **Il s'agit ici de permettre, en fonction des projets, la continuité des constructions principales ou, *a contrario*, de ménager de véritables ouvertures créant des respirations dans le tissu urbain.**

***Emprise au sol***

En zone UD, l'emprise au sol sera au maximum de 8% Pour les hébergements hôteliers et touristiques, l'emprise au sol est limitée à 10% nonobstant les règles ci-après applicables à chaque zone. **La municipalité, à travers le règlement, entend encadrer plus strictement ces constructions afin de les intégrer au mieux dans le tissu urbain existant.**
En secteur UDa, il est uniquement autorisé une extension de 20m² d'emprise au sol supplémentaire en extension des constructions existantes, une seule fois entre la date d'approbation du présent PLU et sa première révision générale. **Cette disposition vise à préserver l'enjeu paysager de la zone tout en permettant aux constructions existantes d'évoluer en fonction des besoins des habitants et de manière limitée.**

***Hauteur maximale***

La hauteur des annexes est limitée à 2.50m à l'égout du toit. En zone UD, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit, soit R+1. En secteur UDa, la hauteur des extensions pourra au plus être égale à la hauteur des constructions existantes sur l'unité foncière. **L'objectif de ces règles, adaptées aux types de constructions, est d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU. **Cette disposition vise à faciliter les projets d'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.**

***Volume des constructions***

En zone UD, les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes. La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté. En zone UDa, les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions existantes sur la parcelle.
**L'objectif de ces règles est de veiller à l'harmonie urbaine et architecturale des zones et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous. **Cette règle vise à permettre l'innovation architecturale tout en cadrant les propositions.**

***Caractéristiques architecturales des façades***

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.
Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.
En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.
Les vérandas, auvents translucides sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents. Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.
Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés.
D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.
Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.
Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.
L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.
Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.
Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10è de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.
Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.
Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant. Une attention particulière est portée aux couleurs et, à cet effet, une palette chromatique est annexée au règlement pour préciser les couleurs autorisées et guider les porteurs de projets.**

***Caractéristiques architecturales des toitures***

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.
La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.
Les mouvements de toitures doivent être modérés.
Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.
Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.
Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.
Les chiens assis et lucarnes sont interdits.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

***Caractéristiques des clôtures***

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

**Le règlement rend facultatives les clôtures et encadre leur réalisation si elles sont envisagées. Il s'agit d'ouvrir les possibilités pour les projets et d'harmoniser les types de clôtures dans la zone.**

***Insertion et qualité environnementale des constructions***

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan). **Il s'agit de permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant.**

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié. **Tout en autorisant les terrassements qui, vu le caractère vallonné de la commune, s'avèreront nécessaires pour les futures constructions, le règlement donne des prescriptions pour assurer leur insertion paysagère et hydrologique.**
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. **Il s'agit ici d'inciter à un traitement qualitatif et adapté au contexte local de ces espaces, et ainsi de participer au verdissement de la zone.**
Il est imposé au moins 85% d'espaces perméablessur l'unité foncière.
Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales. Cette règle s'applique aux terrains existants, ainsi qu'aux terrains, bâtis ou non bâtis, issus de divisions parcellaires constitutives ou non de lotissements. **Tout en privilégiant des essences végétales présentes sur le territoire, il s'agit d'une part, de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville et d'autre part, délimiter l'accroissement du ruissellement pluvial induit par l'imperméabilisation des sols dans la zone (non desservie par un réseau d'évacuation des eaux pluviales).**
Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. **Le règlement envisage les espaces minéraux à condition qu'ils ne perturbent pas la gestion des eaux pluviales et s'intègrent dans le contexte urbain environnant.**
La construction est autorisée à condition de préserver le caractère paysager du site.
Les oliviers existants devront être préservés ou transplantés sur l'unité foncière. De même, les restanques devront être conservées ou remises en état après travaux. **Cette règlementation a pour but de préserver le caractère paysager des zones.**

**Stationnement**

Plusieurs règles simples ont été édictées pour assurer un minimum de places de stationnement de qualité :

***Stationnement automobile***

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. **Il s'agit de ne pas encombrer l'espace public avec les véhicules des habitants.**
Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m, **conformément aux recommandations des guides techniques établis par l'État.**
Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. **Il s'agit de limiter les risques de ravinement et d'inondation, et de s'inscrire dans une démarche plus écologique de gestion de ces espaces.**

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, **conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.**
Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement.
Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m² de surface de plancher créée. **Ces règles prennent en compte les besoins en véhicules des habitants de Peymeinade du fait des limites des systèmes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.**
Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés. **Il s'agit de prévoir les besoins en stationnements pour les visiteurs dans un soucis de limitation du stationnement sur l'espace public.**
Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher d'hébergement entamée. **Cette surface correspond à entre 1 et 2 chambres de type familial. Le nombre de véhicules peut donc être plus important mais l'objectif est de dynamiser cette activité et de faciliter son implantation. Les stationnements prennent de la superficie et sont onéreux ; ce ratio favorise ainsi le développement de cette activité.**
Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée. **La superficie est volontairement faible car dès 30m² (exemple d'un point de vente) il est possible d'accueillir plusieurs clients au même moment et donc de surcharger l'espace public. Dans la même logique, il est à noter que dès 30m² un espace de bureau peut accueillir plusieurs actifs, sans compter les visiteurs.**
Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public. **Par rapport aux commerces et bureaux, la surface seuil est ici plus faible du fait de la plus grande « densité » de clients que peuvent avoir ces constructions.**
Pour les constructions à usage artisanal et les centres de congrès et d'exposition il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée.
**La superficie seuil est ici supérieure car il y a une notion de stockage dans les bâtiments à usage artisanal et d'espaces d'exposition pour les centres de congrès et d'exposition. Aussi, le nombre de personnes moyen au m² est plus faible.**

***Stationnement des vélos et deux-roues***

La place de stationnement doit être au moins de 2m² par deux-roues, **conformément aux dispositions techniques préconisées par l'État.**
Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée. **Le ratio peut paraître relativement faible puisque, par exemple, pour une famille occupant un logement, il faut en général au moins 2 vélos. Cependant, il prend en compte les disponibilités foncières relativement importantes autour et avec le logement. Pour les constructions avec d'autres usages, le PLU entend accompagner le développement de ce mode de transport sans toutefois trop impacter les opérations.**

## Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale. **Il s'agit là de raisons de sécurité et d'adaptation aux besoins pour éviter toute difficultés de circulation et, si nécessaire, d'accès des secours.**
Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique. **Il s'agit ici de mesures de sécurité routière et de fluidification de la circulation.**
Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et une largeur minimale de plateforme de 7,5 mètres. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de chaussée de 4 mètres et une largeur minimale de plateforme de 5,5 mètres.

**Le règlement définit des dimensions minimales de voies, basées sur les pratiques d'aménagement reconnues, afin d'assurer une circulation efficace des véhicules et de permettre la réalisation de trottoirs pour les piétons.**
Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum). **L'objectif est d'éviter aux véhicules des marches arrières complexes gênant la réalisation de leurs fonctions.**

## Desserte par les réseaux

### *Eau potable*

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. **Il s'agit de contrôler les branchements sur le réseau public et d'éviter les branchements « parasites » et non autorisés.**

### *Assainissement des eaux usées*

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. **Cette disposition permettra de gérer au mieux, via le réseau public et les traitements adaptés, les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.**
Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conformes avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible. **Il s'agit de faciliter les constructions tout en s'assurant que les dispositifs soient en conformité avec les règles sanitaires en vigueur, et de préparer les futurs raccordements.**

### *Gestion des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins
Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.
**Le règlement impose, avec un objectif chiffré, les conditions de gestion des eaux pluviales afin de gérer au mieux les risques d'inondation et les rejets dans le milieu naturel. Les demandes de dérogation doivent être dûment argumentées (impossibilité technique).**

### *Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution*

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. **Dans des limites raisonnables, techniques et/ou financières, cette règle vise à éviter l'impact paysager des réseaux techniques.**

### *Infrastructures et réseaux de communications numériques*

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service. **L'objectif est de promouvoir l'accès de tous à ces moyens de communication et, en cas d'absence du réseau, de limiter les travaux dans le temps avec la réouverture de voies et la création de tranchées.**

### II.2.5. Justification des dispositions applicables à la zone urbaine UE

La zone UE est une zone d'équipements et de services publics au lieudit Le Suye.

**Destinations de constructions autorisées**

Les constructions autorisées sont : restauration ; les équipements d'intérêt collectif et de services publics ; les centres de congrès et d'exposition ; cinéma ; habitations comprenant des logements et des hébergements.
**La zone UE est ainsi réservée aux équipements, services publics et certaines activités qui peuvent être liées.**
**Par exemple, l'installation d'un restaurant à proximité d'un centre d'exposition ou d'un cinéma crée une dynamique économique avec la possibilité pour les usagers de déjeuner ou dîner après une sortie culturelle. Les habitations sont autorisées afin de permettre la réalisation de logements de fonction et la réhabilitation des logements existants.**

**Destinations de constructions interdites**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites : exploitation agricole et forestière ; commerce de gros ; industrie ; entrepôt ; les habitations permanentes démontables ; commerce de détail ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; les bureaux ; l'artisanat ; les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; les dépôts de matériaux de toute nature ; l'ouverture de carrières ; les terrains de camping et de caravanes ; le stationnement de caravanes isolées.
**Ces constructions ne correspondent pas aux fonctions que la municipalité entend permettre et favoriser dans la zone UE.**

**Destinations de constructions soumises à conditions particulières**

**Cet article n'est pas réglementé car la zone n'a pas vocation à accueillir des constructions soumises à conditions particulières.**

**Mixité fonctionnelle et sociale**

**Cet article n'est pas réglementé car la zone n'a pas vocation à accueillir de logements.**

**Volumétrie et implantation des constructions**

***Implantation des constructions***

Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé. **L'implantation des constructions est laissée libre afin de faciliter leur conception et leur réalisation et ainsi de favoriser leur développement. Cependant, un recul par rapport aux routes départementales est imposé pour des raisons de sécurité et de limitation des nuisances.**
Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. **Il s'agit de ménager des distances minimales de courtoisie et d'intimité entre les propriétés voisines.**

***Emprise au sol***

**Cet article n'est pas réglementé afin de faciliter les projets et équipements qui peuvent être de natures différentes et avoir des besoins très différents selon leur destination.**

***Hauteur maximale***

La hauteur maximale des constructions (hors logements) est fixée à 15 mètres à l'égout du toit. **Cette limite prend en compte les besoins particuliers de hauteur des bâtiments d'équipements, de services publics et d'activités.** Pour les logements, la hauteur est fixée à 6 mètres, soit R+1. **Il s'agit ici de distinguer les logements des autres types de constructions autorisées sur la zone et qui n'ont pas les mêmes besoins.**

Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU. **Cette disposition vise à faciliter les projets d'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.**

***Volume des constructions***

**Cet article n'est pas réglementé afin de faciliter les projets qui peuvent avoir des besoins très différents selon leur destination.**

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

***Caractéristiques architecturales des façades***

**Cet article n'est pas réglementé afin de faciliter les projets et de leur laisser une liberté architecturale.**

***Caractéristiques architecturales des toitures***

**Cet article n'est pas réglementé afin de faciliter les projets et de leur laisser une liberté architecturale.**

***Caractéristiques des clôtures***

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

**Le règlement rend facultatives les clôtures et encadre leur réalisation si elles sont envisagées. Il s'agit d'ouvrir les possibilités pour les projets et d'harmoniser les types de clôtures dans la zone**.

***Insertion et qualité environnementale des constructions***

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan). **Il s'agit de permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant.**

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Cet article n'est pas réglementé afin de faciliter les projets qui peuvent avoir des besoins très différents selon leur destination.**

**Stationnement**

**Cet article n'est pas réglementé afin de faciliter les projets qui peuvent avoir des besoins très différents selon leur destination.**

**Desserte par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale. **Il s'agit là de raisons de sécurité et d'adaptation aux besoins pour éviter toute difficultés de circulation et, si nécessaire, d'accès des secours.**
Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique. **Il s'agit ici de mesures de sécurité routière et de fluidification de la circulation.**
Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et une largeur minimale de plateforme de 7,5 mètres.

Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de chaussée de 4 mètres et une largeur minimale de plateforme de 5,5 mètres. **Le règlement définit des dimensions minimales de voies, basées sur les pratiques d'aménagement reconnues, afin d'assurer une circulation efficace des véhicules et de permettre la réalisation de trottoirs pour les piétons.**
Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum). **L'objectif est d'éviter aux véhicules des marches arrières complexes gênant la réalisation de leurs fonctions.**

**Desserte par les réseaux**

***Eau potable***

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. **Il s'agit de contrôler les branchements sur le réseau public et d'éviter les branchements « parasites » et non autorisés.**

***Assainissement des eaux usées***

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. **Cette disposition permettra de gérer au mieux, via le réseau public et les traitements adaptés, les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.**

***Gestion des eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins
Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.
**Le règlement impose, avec un objectif chiffré, les conditions de gestion des eaux pluviales afin de gérer au mieux les risques d'inondation et les rejets dans le milieu naturel. Les demandes de dérogation doivent être dûment argumentées (impossibilité technique).**

***Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution***

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. **Dans des limites raisonnables, techniques et/ou financières, cette règle vise à éviter l'impact paysager des réseaux techniques.**

***Infrastructures et réseaux de communications numériques***

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service. **L'objectif est de promouvoir l'accès de tous à ces moyens de communication et, en cas d'absence du réseau, de limiter les travaux dans le temps avec la réouverture de voies et la création de tranchées.**

### II.2.6. Justification des dispositions applicables à la zone urbaine UM et ses secteurs UMa, UMb, UMc, UMd et UMe

La zone UM est une zone de mixité sociale dont la fonction dominante est l'habitat. Elle comprend cinq secteurs :

- Le secteur UMa, comprenant l'entrée de l'espace Lebon (quartier Saint-Marc), à caractère central d'habitat, de services et d'activités.
- Le secteur UMb et les sous-secteurs UMb1, UMb2 et UMb3, comprenant une partie des quartiers Saint-Marc (prox. mairie), Font Coutéou, Les Moulières (prox. gendarmerie), Les Pins Escarabins et le Suye à caractère d'habitat.
- Le secteur UMc, comprenant une partie du quartier Les Moulières, à caractère d'habitat.
- Le secteur UMd, secteur « Les Termes » et le sous-secteur UMd1 « Picourenc » (chemin des Maures et Adrets).
- Le secteur UMe, situé en centre-ville et donnant sur l'avenue Boutiny.

**Destinations de constructions autorisées**

Pour les secteurs UM, UMb, UMc et UMd, les constructions autorisées sont :

- habitations comprenant des logements et des hébergements sous réserve d'être majoritaires dans les opérations à réaliser ;
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics nécessaires à l'opération.

**Cet article permet de répondre aux objectifs de production de logements. Il est imposé que la destination « habitation » soit majoritaire dans les opérations.**
Les constructions autorisées dans les secteurs UMa et UMe sont soumises à condition particulière.

**Destinations de constructions interdites**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites : exploitation agricole et forestière ; l'artisanat et le commerce de détails sauf pour les secteurs UMa et UMe ; la restauration sauf pour les secteurs UMa et UMe, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sauf pour les secteurs UMa et UMe ; l'hébergement hôtelier et touristique sauf pour les secteurs UMa et UMe ; les bureaux sauf pour les secteurs UMa et UMe ; commerce de gros ; industrie ; entrepôt ; les habitations permanentes démontables ; les centres de congrès et d'exposition ; cinéma ; les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; les dépôts de matériaux de toute nature ; l'ouverture de carrières ; les terrains de camping et de caravanes ; le stationnement de caravanes isolées et camping-cars.
**Hormis pour les secteurs UMa et UMe situés en plein centre-ville, ces destinations ne sont pas compatibles avec une zone à vocation d'accueil de logements, ou encore avec le projet communal que la municipalité porte à travers le PLU.**

**Destinations de constructions soumises à conditions particulières**

Dans les secteurs UMa et UMe, les constructions autorisées sont :

- Les habitations comprenant des logements et des hébergements représentant au moins 75% de la surface de plancher totale de la construction, **Il s'agit de permettre l'installation d'habitations en respectant une certaine densité sur ces secteurs dans le respect de la modération de la consommation d'espaces.**
- L'artisanat et les commerces de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôtelier et touristique et les bureaux, les équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition de représenter moins de 25% de la surface de plancher totale.). **Il s'agit de permettre le développement de ce type d'activités, tout en prenant en compte le fait qu'elles peuvent engendrer des nuisances qui ne sont pas compatibles avec le logement.**

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Secteur UMa : 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS
Secteur UMe : Au moins 40% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS
Pour les autres secteurs, les règles sont les suivantes :
Secteur UMb : Il est imposé au moins 65% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.
Secteur UMb1 : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.
Secteur UMb2 : Il est imposé au moins 75% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS
Secteur UMb3 : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS
Secteur UMc : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.
Secteur UMd : Il est imposé au moins 40% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 45% de PLUS + 25 % de PLS.
Secteur UMd1 : Il est imposé 100% de logements sociaux répartis de la façon suivante 30% de PLAI + 70% de PLUS

**Le règlement impose une programmation de logements sociaux pour chacun des secteurs, en pourcentage du programme total des opérations de construction et selon les types de financement. Les différences entre les secteurs s'expliquent par une volonté de répartition et de mixité dans l'ensemble du territoire communal.**

**Volumétrie et implantation des constructions**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. **Il s'agit ici de faciliter la réalisation des constructions assurant un service public ou d'intérêt collectif.**

***Implantation des constructions***

Secteur UMa : Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes ou à créer soit avec un recul de 5 mètres en cas de réalisation d'espaces publics. **Ces règles spécifiques au secteur UMa sont instituées pour gérer l'interface avec le projet d'extension du centre-ville zone en 1AU.**
Sous-secteur UMb1et secteur UMe : les implantations des bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur de la délimitation des emprises définies par les polygones d'implantation représentés sur les plans de zonage. Les saillies des balcons et des auvents, les constructions en sous-sol, les rampes d'accès pour véhicules et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des polygones d'implantation des bâtiments. **L'implantation des bâtiments est gérée par des polygones d'implantation qui permettent une approche plus contextualisée de composition urbaine. Le règlement assouplit les règles pour certains éléments architecturaux et techniques afin de faciliter la réalisation des projets.**

Pour les autres secteurs :
Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer. Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé. **Le règlement permet ainsi de conforter l'organisation existante de l'urbanisation dans la zone, tout en imposant un recul par rapport aux routes départementales pour des raisons de sécurité et de limitation des nuisances.**
Les constructions doivent être édifiées en recul de 5m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit. **Cette règle permet de conforter l'organisation existante de l'urbanisation, de ménager des distances de courtoisie entre constructions principales installées sur des propriétés différentes mais accolées, tout en autorisant la réalisation d'annexes qui sont moins impactantes du fait de leur hauteur limitée.**

Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. **Il s'agit de ménager des distances minimales de courtoisie et d'intimité entre les propriétés voisines.**
Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants édifiés régulièrement. **La règle est assouplie pour les restaurations ou les reconstructions afin de tenir compte des constructions préexistantes édifiées régulièrement.**
Il est autorisé un surplomb des marges de reculs par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sur 1m de profondeur. **Il s'agit ici de permettre d'optimiser les possibilités de constructions sur les parcelles.**
Les murs libres sans construction accolées sont interdits dans une bande de 5.00m depuis les limites de la propriété. **Cette règle permet de limiter les murs non nécessaires aux constructions et entraînant une fermeture « étanche » des propriétés, et de privilégier les clôtures à claire-voie (voir paragraphe sur les caractéristiques des clôtures).**
À l'exception des groupements d'habitations faisant l'objet d'un plan d'ensemble, lorsque sur une même propriété plusieurs constructions principales (hors annexes) sont projetées celles-ci doivent :soit être reliées entre elles par un dispositif architectural fonctionnel ; soit être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres en tout point l'une à l'autre. **Il s'agit ici de permettre, en fonction des projets, la continuité des constructions principales ou, *a contrario*, de ménager de véritables ouvertures créant des respirations dans le tissu urbain.**

***Emprise au sol***

Secteur UMa : **il est imposé une emprise au sol minimal de 40% et un maximum de 70%. Cette règle permet d'adapter les futures constructions aux contextes urbains et paysagers environnants.**
Secteur UMb1 et secteur UMe : L'emprise au sol sera au plus égale à celle des emprises de construction définie par les polygones d'implantation représentés sur les plans de zonage. Les saillies des balcons et des auvents, les constructions en sous-sol, les rampes d'accès pour véhicules et les escaliers extérieurs pourront se développer au-delà des polygones d'implantation des bâtiments. **Le règlement renvoie ici aux polygones d'implantation qui permettent une approche plus contextualisée de composition urbaine.**
Secteurs UMb, UMb2, UMb3 et UMc : il est imposé une emprise au sol minimale de 45% et maximum de 50%. Secteur UMd et UMd1 : il est imposé une emprise au sol minimale de 30% et maximum de 45%.. **Ces règles permettent d'adapter les futures constructions aux contextes urbains et paysagers environnants.**
Pour chaque secteur une majoration de 5% de l'emprise au sol autorisée pourra être possible à condition que celle-ci soit dédiée à la construction des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des dispositifs à énergie positive. **Il s'agit de faciliter l'installation de ce type de dispositifs.**

***Hauteur maximale***

Secteurs UMb1 / UMe : dans les polygones d'implantation définis au plan de zonage, la hauteur des constructions mesurée du sol naturel préexistant ou du sol excavé en pied d'immeuble jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder la hauteur indiquée sur les documents graphiques joints au dossier.
Secteurs UMb / UMb2 / UMb3 : La hauteur minimale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.
Secteurs UMa / UMc : La hauteur minimale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout du toit.
Secteurs UMd / UMd1 : La hauteur minimale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. **L'objectif de ces règles, adaptées aux différents secteurs et aux types de constructions, est d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant et de s'assurer d'un nombre de logements locatifs sociaux minimum dans le respect des dispositions réglementaires et du contrat de mixité sociale.**
Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU. **Cette disposition vise à faciliter les projets d'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.**

***Volume des constructions***

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.
**L'objectif de ces règles est de veiller à l'harmonie urbaine et architecturale dans la zone et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous. **Cette règle vise à permettre l'innovation architecturale tout en cadrant les propositions.**

***Caractéristiques architecturales des façades***

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.
Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.
Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.
En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.
Les vérandas, auvents translucides sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques. Les volets roulants pourront être autorisés si les coffres d'enroulement ne sont pas apparents. Les coffres rapportés saillants ou non sont interdits.
Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués.
D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.
Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.
Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque (exemple : brise-vues).
L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.
Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver ou à reproduire.
Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10è de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.
Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.
Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant. Une attention particulière est portée aux couleurs et, à cet effet, une palette chromatique est annexée au règlement pour préciser les couleurs autorisées et guider les porteurs de projets.**

***Caractéristiques architecturales des toitures***

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis. Les toitures à quatre pentes sont admises sous réserve de justification d'insertion ou étude architecturale précises.
La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.
Les mouvements de toitures doivent être modérés.

Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.
Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.
Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.
Les chiens assis et lucarnes sont interdits.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

***Caractéristiques des clôtures***

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

**Le règlement rend facultatives les clôtures et encadre leur réalisation si elles sont envisagées. Il s'agit d'ouvrir les possibilités pour les projets et d'harmoniser les types de clôtures dans la zone.**

***Insertion et qualité environnementale des constructions***

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).
**Il s'agit de permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant.**

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié. **Tout en autorisant les terrassements qui, vu le caractère vallonné de la commune, s'avèreront nécessaires pour les futures constructions, le règlement donne des prescriptions pour assurer leur insertion paysagère et hydrologique.**
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. **Il s'agit ici d'inciter à un traitement qualitatif et adapté au contexte local de ces espaces, et ainsi de participer au verdissement de la zone.**
Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. **Le règlement envisage les espaces minéraux à condition qu'ils ne perturbent pas la gestion des eaux pluviales et s'intègrent dans le contexte urbain environnant.**
Secteurs UMa / UMb / UMb2 / UMb3 / UMc : Il est imposé au moins 25% d'espaces perméables sur l'unité foncière.
Secteurs UMd / UMd1 : Il est imposé au moins 60% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales.
**Il s'agit de respecter le contexte urbain existant de la zone, de favoriser la nature en ville et de faciliter le traitement des eaux pluviales, tout en privilégiant des essences végétales présentes sur le territoire. Par ailleurs, ces dispositions permettent de s'assurer d'un nombre de logements locatifs sociaux minimum dans le respect des dispositions réglementaires et du contrat de mixité sociale.Les autres secteurs (UMb1 et UMe) sont concernés par des polygones d'emprise au sol des constructions et il n'est donc pas nécessaire de préciser cette règle dans leur cas.**

**Stationnement**

Plusieurs règles simples ont été édictées pour assurer un minimum de places de stationnement de qualité :

***Stationnement automobile***

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. **Il s'agit de ne pas encombrer l'espace public avec les véhicules des habitants.**
Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m, **conformément aux recommandations des guides techniques établis par l'État.**
Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. **Il s'agit de limiter les risques de ravinement et d'inondation, et de s'inscrire dans une démarche plus écologique de gestion de ces espaces.**
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, **conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.**
Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m² de surface de plancher créée. **Ces règles prennent en compte les besoins en véhicules des habitants de Peymeinade du fait des limites des systèmes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.**
Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés. **Il s'agit de prévoir les besoins en stationnements pour les visiteurs dans un soucis de limitation du stationnement sur l'espace public.**
Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher d'hébergement entamée. **Cette surface correspond à entre 1 et 2 chambres de type familial. Le nombre de véhicules peut donc être plus important mais l'objectif est de dynamiser cette activité et de faciliter son implantation.**
**Les stationnements prennent de la superficie et sont onéreux ; ce ratio favorise ainsi le développement de cette activité.**
Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée. **La superficie est volontairement faible car dès 30m² (exemple d'un point de vente) il est possible d'accueillir plusieurs clients au même moment et donc de surcharger l'espace public. Dans la même logique, il est à noter que dès 30m² un espace de bureau peut accueillir plusieurs actifs, sans compter les visiteurs.**
Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public. **Par rapport aux commerces et bureaux, la surface seuil est ici plus faible du fait de la plus grande « densité » de clients que peuvent avoir ces constructions.**
Pour les constructions à usage artisanal est exigée la création d'une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher entamée. **La superficie seuil est ici supérieure car il y a une notion de stockage dans les bâtiments à usage artisanal. Aussi, le nombre de personnes moyen au m² est plus faible.**

***Stationnement des vélos et deux-roues***

La place de stationnement doit être au moins de 2m² par deux-roues, **conformément aux dispositions techniques préconisées par l'État.**
Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée. **Le ratio peut paraître relativement faible puisque, par exemple, pour une famille occupant un logement, il faut en général au moins 2 vélos. Cependant, il prend en compte les disponibilités foncières relativement importantes autour et avec le logement. Pour les constructions avec d'autres usages, le PLU entend accompagner le développement de ce mode de transport sans toutefois trop impacter les opérations.**

## Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.

**Il s'agit là de raisons de sécurité et d'adaptation aux besoins pour éviter toute difficultés de circulation et, si nécessaire, d'accès des secours.**
Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique. **Il s'agit ici de mesures de sécurité routière et de fluidification de la circulation.**
Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et une largeur minimale de plateforme de 7,5 mètres. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de chaussée de 4 mètres et une largeur minimale de plateforme de 5,5 mètres. **Le règlement définit des dimensions minimales de voies, basées sur les pratiques d'aménagement reconnues, afin d'assurer une circulation efficace des véhicules et de permettre la réalisation de trottoirs pour les piétons.**
Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum). **L'objectif est d'éviter aux véhicules des marches arrières complexes gênant la réalisation de leurs fonctions.**

## Desserte par les réseaux

### *Eau potable*

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. **Il s'agit de contrôler les branchements sur le réseau public et d'éviter les branchements « parasites » et non autorisés.**

### *Assainissement des eaux usées*

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. **Cette disposition permettra de gérer au mieux, via le réseau public et les traitements adaptés, les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.**
Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conformes avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible. **Il s'agit de faciliter les constructions tout en s'assurant que les dispositifs soient en conformité avec les règles sanitaires en vigueur, et de préparer les futurs raccordements.**

### *Gestion des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins
Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.
**Le règlement impose, avec un objectif chiffré, les conditions de gestion des eaux pluviales afin de gérer au mieux les risques d'inondation et les rejets dans le milieu naturel. Les demandes de dérogation doivent être dûment argumentées (impossibilité technique).**

### *Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution*

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. **Dans des limites raisonnables, techniques et/ou financières, cette règle vise à éviter l'impact paysager des réseaux techniques.**

***Infrastructures et réseaux de communications numériques***

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service. **L'objectif est de promouvoir l'accès de tous à ces moyens de communication et, en cas d'absence du réseau, de limiter les travaux dans le temps avec la réouverture de voies et la création de tranchées.**

### II.2.7. Justification des dispositions applicables à la zone urbaine UX

La zone UX est une zone d'activité économique commerciale. Elle correspond aux zones économiques essentiellement commerciales aux entrées Est (zone « La Bléjarde ») et Ouest de la commune (zone « La Cardelle »).

**Destinations de constructions autorisées**

Les constructions autorisées sont : commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; les équipements d'intérêt collectif et de services publics ; les bureaux ; les centres de congrès et d'exposition ; commerce de gros.
**La zone UX est ainsi réservée à l'accueil d'activités, notamment commerciales, et d'équipements.**

**Destinations de constructions interdites**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites : exploitation agricole et forestière ; industrie ; entrepôt ; les habitations permanentes démontables ; cinéma ; artisanat ; les habitations ; les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; les dépôts de matériaux de toute nature ; l'ouverture de carrières ; les terrains de camping et de caravanes ; le stationnement de caravanes isolées et camping-cars.
**Ces constructions ne correspondent pas aux fonctions que la municipalité entend permettre et favoriser dans la zone UX.**

**Destinations de constructions soumises à conditions particulières**

Les habitations existantes peuvent s'étendre dans la limite de 30m² de surface de plancher. **La zone n'est pas dédiée aux habitations mais certaines préexistent. Le règlement gère cette situation en interdisant les nouvelles constructions à destination d'habitation (cf. paragraphe précédent) mais permet leur évolution limitée afin de répondre aux besoins des habitants.**

**Mixité fonctionnelle et sociale**

**Cet article n'est pas réglementé car la zone n'a pas vocation à accueillir de logements.**

**Volumétrie et implantation des constructions**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. **Il s'agit ici de faciliter la réalisation des constructions assurant un service public ou d'intérêt collectif.**

***Implantation des constructions***

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer. Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé. **Le règlement permet ainsi de conforter l'organisation existante de l'urbanisation dans la zone, tout en imposant un recul par rapport aux routes départementales pour des raisons de sécurité et de limitation des nuisances.**
Les constructions doivent être édifiées en recul de 5m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit. **Cette règle permet de conforter l'organisation existante de l'urbanisation, de ménager des distances de courtoisie entre constructions principales installées sur des propriétés différentes mais accolées, tout en autorisant la réalisation d'annexes qui sont moins impactantes du fait de leur hauteur limitée.**

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants édifiés régulièrement. **La règle est assouplie pour les restaurations ou les reconstructions afin de tenir compte des constructions préexistantes édifiées régulièrement.**
Les murs libres sans construction accolées sont interdits dans une bande de 5.00m depuis les limites de la propriété. **Cette règle permet de limiter les murs non nécessaires aux constructions et entraînant une fermeture « étanche » des propriétés, et de privilégier les clôtures à claire-voie (voir paragraphe sur les caractéristiques des clôtures).**

***Emprise au sol***

L'emprise au sol sera au maximum de 50% de la superficie de l'unité foncière. **Ce pourcentage est élevé afin de permettre la réalisation de construction d'activités commerciales qui nécessitent de grandes surfaces de stockage et de vente. Il permet par ailleurs d'optimiser les parcelles et de permettre la densification de ces zones ; ce qui contribuera à une meilleure structuration de ces espaces peu qualitatifs en bordure de voie départementale.**

***Hauteur maximale***

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit. **Cette limite prend en compte les besoins particuliers de hauteur des bâtiments envisagés sur la zone.**
Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU. **Cette disposition vise à faciliter les projets d'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.**

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

***Caractéristiques architecturales des façades***

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.
Les façades auront un aspect ocre.
Les baies vitrées devront respecter un alignement horizontal et/ou vertical.
Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.
Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10è de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

***Caractéristiques architecturales des toitures***

Les toitures seront simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).
Les toitures terrasses seront traitées architecturalement et/ou plantées.
L'aspect de la toiture devra être en cohérence avec l'aspect de la façade et préférentiellement dans un aspect tuile.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

***Caractéristiques des clôtures***

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

**Le règlement rend facultatives les clôtures et encadre leur réalisation si elles sont envisagées. Il s'agit d'ouvrir les possibilités pour les projets et d'harmoniser les types de clôtures dans la zone.**

***Insertion et qualité environnementale des constructions***

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) ou sur le toit terrasse. **Il s'agit de permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant.**

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié. **Tout en autorisant les terrassements qui, vu le caractère vallonné de la commune, s'avèreront nécessaires pour les futures constructions, le règlement donne des prescriptions pour assurer leur insertion paysagère et hydrologique.**
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. Il est imposé au moins 30% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales. Il est imposé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. **Ces règles visent à un traitement qualitatif, végétal et minéral, des espaces non bâtis des unités foncières. Il s'agit d'éviter les traitements peu qualitatifs des zones commerciales.**

**Stationnement**

Plusieurs règles simples ont été édictées pour assurer un minimum de places de stationnement de qualité :

***Stationnement automobile***

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. **Il s'agit de ne pas encombrer l'espace public avec les véhicules des habitants.**
Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m, **conformément aux recommandations des guides techniques établis par l'État.**
Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. **Il s'agit de limiter les risques de ravinement et d'inondation, et de s'inscrire dans une démarche plus écologique de gestion de ces espaces.**
Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée. **La superficie est volontairement faible car dès 30m² (exemple d'un point de vente) il est possible d'accueillir plusieurs clients au même moment et donc de surcharger l'espace public. Dans la même logique, il est à noter que dès 30m² un espace de bureau peut accueillir plusieurs actifs, sans compter les visiteurs.**
Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public. **Par rapport aux commerces de détail et bureaux, la surface seuil est ici plus faible du fait de la plus grande « densité » de clients que peuvent avoir ces constructions.**
Pour les constructions à usage de commerces de gros et les centres de congrès et d'exposition, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée. **La superficie seuil est ici supérieure car il y a une notion de stockage dans les bâtiments à usage commerces de gros et d'espaces d'exposition pour les centres de congrès et d'exposition. Aussi, le nombre de personnes moyen au m² est plus faible.**

***Stationnement des vélos et deux-roues***

Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée. **Le ratio peut paraître relativement faible mais il permet d'accompagner le développement de ce mode de transport sans toutefois trop impacter les opérations.**

## Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale. **Il s'agit là de raisons de sécurité et d'adaptation aux besoins pour éviter toute difficultés de circulation et, si nécessaire, d'accès des secours.**

Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique. **Il s'agit ici de mesures de sécurité routière et de fluidification de la circulation.**

Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et une largeur minimale de plateforme de 7,5 mètres. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de chaussée de 4 mètres et une largeur minimale de plateforme de 5,5 mètres. **Le règlement définit des dimensions minimales de voies, basées sur les pratiques d'aménagement reconnues, afin d'assurer une circulation efficace des véhicules et de permettre la réalisation de trottoirs pour les piétons.**

Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum). **L'objectif est d'éviter aux véhicules des marches arrières complexes gênant la réalisation de leurs fonctions.**

## Desserte par les réseaux

***Eau potable***

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. **Il s'agit de contrôler les branchements sur le réseau public et d'éviter les branchements « parasites » et non autorisés.**

***Assainissement des eaux usées***

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. **Cette disposition permettra de gérer au mieux, via le réseau public et les traitements adaptés, les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.**

Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conformes avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible. **Il s'agit de faciliter les constructions tout en s'assurant que les dispositifs soient en conformité avec les règles sanitaires en vigueur, et de préparer les futurs raccordements.**

***Gestion des eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.

**Le règlement impose, avec un objectif chiffré, les conditions de gestion des eaux pluviales afin de gérer au mieux les risques d'inondation et les rejets dans le milieu naturel. Les demandes de dérogation doivent être dûment argumentées (impossibilité technique).**

***Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution***

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. **Dans des limites raisonnables, techniques et/ou financières, cette règle vise à éviter l'impact paysager des réseaux techniques.**

***Infrastructures et réseaux de communications numériques***

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service. **L'objectif est de promouvoir l'accès de tous à ces moyens de communication et, en cas d'absence du réseau, de limiter les travaux dans le temps avec la réouverture de voies et la création de tranchées.**

### II.2.8. Justification des dispositions applicables à la zone urbaine UZ

La zone UZ correspond à la zone d'activités de Picourenc dédiée aux activités non nuisantes. **Seules les activités économiques non nuisantes sont autorisées afin de préserver les zones résidentielles proches et ce, au regard de la configuration de la voie d'accès (chemin des Maures et Adrets).**

**Destinations de constructions autorisées**

Les constructions autorisées sont : artisanat ; industrie ; entrepôt ; les équipements d'intérêt collectif et de services publics ; commerce de gros ; les bureaux.
**La zone UZ est ainsi réservée aux activités pouvant nécessiter des espaces/volumes importants.**

**Destinations de constructions interdites**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites : exploitation agricole et forestière ; commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; les habitations permanentes démontables ; cinéma ; les habitations ; les centres de congrès et d'exposition ; les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; l'ouverture de carrières ; les terrains de camping et de caravanes ; le stationnement de caravanes isolées.
**Ces constructions ne correspondent pas aux fonctions que la municipalité entend permettre et favoriser dans la zone UZ.**

**Destinations de constructions soumises à conditions particulières**

**Cet article n'est pas réglementé, toutefois, les occupations du sol autorisées doivent être sans nuisance, afin de respecter la vocation de la zone.**

**Mixité fonctionnelle et sociale**

**Cet article n'est pas réglementé car la zone n'a pas vocation à accueillir de logements.**

**Volumétrie et implantation des constructions**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. **Il s'agit ici de faciliter la réalisation des constructions assurant un service public ou d'intérêt collectif.**

***Implantation des constructions***

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer. **Le règlement permet ainsi de conforter l'organisation existante de l'urbanisation dans la zone.**

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5m des limites séparatives sauf pour les annexes au bâtiment principal qui peuvent être édifiées en limite si la hauteur de la construction n'excède pas 2.5m à l'égout du toit. **Cette règle permet de conforter l'organisation existante de l'urbanisation, de ménager des distances de courtoisie entre constructions principales installées sur des propriétés différentes mais accolées, tout en autorisant la réalisation d'annexes qui sont moins impactantes du fait de leur hauteur limitée.**
Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restaurations ou de reconstructions effectuées strictement sur les emprises anciennes de bâtiments préexistants édifiés régulièrement. **La règle est assouplie pour les restaurations ou les reconstructions afin de tenir compte des constructions préexistantes édifiées régulièrement.**
Les murs libres sans construction accolées sont interdits dans une bande de 5.00m depuis les limites de la propriété. **Cette règle permet de limiter les murs non nécessaires aux constructions et entraînant une fermeture « étanche » des propriétés, et de privilégier les clôtures à claire-voie (voir paragraphe sur les caractéristiques des clôtures).**

***Emprise au sol***

L'emprise au sol sera au maximum de 50% de la superficie de l'unité foncière. **Ce pourcentage est élevé afin de permettre la réalisation de constructions d'activités qui nécessitent des surfaces importantes d'atelier, de stockage, etc. Il permet par ailleurs d'optimiser les parcelles et de permettre la densification de la zone ; ce qui contribuera à une meilleure structuration de l'espace peu qualitatif en bordure de voie.**

***Hauteur maximale***

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit. **Cette limite prend en compte les besoins particuliers de hauteur des bâtiments envisagés sur la zone.**
Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU. **Cette disposition vise à faciliter les projets d'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.**

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

***Caractéristiques architecturales des façades***

Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.
Les façades en aspect tôle sont interdites.
En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.
Les baies vitrées devront respecter un alignement horizontal et/ou vertical.
Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.
Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10è de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

***Caractéristiques architecturales des toitures***

Les toitures seront simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).
Les toitures terrasses seront traitées architecturalement et/ou plantées.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

***Caractéristiques des clôtures***

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

**Le règlement rend facultatives les clôtures et encadre leur réalisation si elles sont envisagées. Il s'agit d'ouvrir les possibilités pour les projets et d'harmoniser les types de clôtures dans la zone.**

***Insertion et qualité environnementale des constructions***

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan) ou sur le toit terrasse. **Il s'agit de permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant.**

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié.
**Tout en autorisant les terrassements qui, vu le caractère vallonné de la commune, s'avèreront nécessaires pour les futures constructions, le règlement donne des prescriptions pour assurer leur insertion paysagère et hydrologique.**
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. Il est imposé au moins 30% d'espaces perméables sur l'unité foncière. Ces espaces seront plantés avec des essences végétales locales. Il est imposé un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. **Ces règles visent à un traitement qualitatif, végétal et minéral, des espaces non bâtis des unités foncières. Il s'agit d'éviter les traitements peu qualitatifs des zones commerciales.**
Il est imposé une rétention d'eau pluviale pour l'unité foncière sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié. **Cette disposition implique au propriétaire de gérer les eaux pluviales sur son unité foncière avant de les amener dans le réseau collecteur public.**
Le stockage de matériaux, véhicules ou installation techniques en plein air doivent faire l'objet d'un traitement en vue d'assurer leur insertion dans le paysage (clôtures, écrans boisés, etc.). **Le règlement prend en compte les besoins en stockage spécifiques aux activités, cependant il prescrit des dispositions permettant d'en limiter leur impact paysager.**

## Stationnement

Plusieurs règles simples ont été édictées pour assurer un minimum de places de stationnement de qualité :

***Stationnement automobile***

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. **Il s'agit de ne pas encombrer l'espace public avec les véhicules des usagers.**
Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m, **conformément aux recommandations des guides techniques établis par l'État.**
Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. **Il s'agit de limiter les risques de ravinement et d'inondation, et de s'inscrire dans une démarche plus écologique de gestion de ces espaces.**
Pour les constructions à usage d'Artisanat, d'Industrie, d'Entrepôt et de commerces de gros, il est exigé une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher entamée. **Cette superficie seuil est élevée pour prendre en compte le fait que les constructions pour ces activités intègrent des espaces de stockage, ce qui fait que le nombre de personnes moyen au m² est plus faible.**

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée. **La superficie seuil est volontairement faible car dès 30m² un espace de bureau peut accueillir plusieurs actifs, sans compter les visiteurs.**
Aux paragraphes précédents s'ajoute pour chaque destination une place de stationnement supplémentaire par tranche de 2 emplois entamée. **Cette disposition permet, au-delà de la taille des constructions, de tenir compte des emplois réels des activités. Le ratio d'une place de stationnement pour 2 emplois (2 personnes) est réaliste car des places de stationnement sont déjà créées au titre de la surface des constructions et parce que la municipalité souhaite encourager le covoiturage (cf. PADD notamment).**

***Stationnement des vélos et deux-roues***

Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée. **Le ratio peut paraître relativement faible mais il permet d'accompagner le développement de ce mode de transport sans toutefois trop impacter les opérations.**

## Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale. **Il s'agit là de raisons de sécurité et d'adaptation aux besoins pour éviter toute difficultés de circulation et, si nécessaire, d'accès des secours.**
Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique. **Il s'agit ici de mesures de sécurité routière et de fluidification de la circulation.**
Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et une largeur minimale de plateforme de 7,5 mètres. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de chaussée de 4 mètres et une largeur minimale de plateforme de 5,5 mètres. **Le règlement définit des dimensions minimales de voies, basées sur les pratiques d'aménagement reconnues, afin d'assurer une circulation efficace des véhicules et de permettre la réalisation de trottoirs pour les piétons.**
Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum). **L'objectif est d'éviter aux véhicules des marches arrières complexes gênant la réalisation de leurs fonctions.**

## Desserte par les réseaux

***Eau potable***

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. **Il s'agit de contrôler les branchements sur le réseau public et d'éviter les branchements « parasites » et non autorisés.**

***Assainissement des eaux usées***

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. **Cette disposition permettra de gérer au mieux, via le réseau public et les traitements adaptés, les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.**
Dans le cas où il n'existe pas de réseau public proche de la construction et où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositifs d'assainissement autonome conformes avec la réglementation en vigueur pourront être autorisés. Le raccordement futur à un réseau collectif devra rester possible. **Il s'agit de faciliter les constructions tout en s'assurant que les dispositifs soient en conformité avec les règles sanitaires en vigueur, et de préparer les futurs raccordements.**

***Gestion des eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins.

Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.
**Le règlement impose, avec un objectif chiffré, les conditions de gestion des eaux pluviales afin de gérer au mieux les risques d'inondation et les rejets dans le milieu naturel. Les demandes de dérogation doivent être dûment argumentées (impossibilité technique).**

***Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution***

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. **Dans des limites raisonnables, techniques et/ou financières, cette règle vise à éviter l'impact paysager des réseaux techniques.**

***Infrastructures et réseaux de communications numériques***

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.
**L'objectif est de promouvoir l'accès de tous à ces moyens de communication et, en cas d'absence du réseau, de limiter les travaux dans le temps avec la réouverture de voies et la création de tranchées.**

# II.3. Justification des zones à urbaniser (AU)

## II.3.1. Justification des dispositions applicables à la zone à urbaniser 1AU

La zone 1AU correspond au projet d'extension du centre-ville autour de l'espace Lebon. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°1.

### Destinations de constructions autorisées

Non réglementé **car les constructions seront réalisées au fur et à mesure de l'aménagement des équipements internes à la zone (cf. paragraphe suivant).**

### Destinations de constructions interdites

Les destinations de constructions suivantes sont interdites : exploitation agricole et forestière ; commerce de gros ; industrie ; entrepôt ; les habitations permanentes démontables ; les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; les dépôts de matériaux de toute nature ; l'ouverture de carrières ; les terrains de camping et de caravanes ; le stationnement de caravanes isolées ; artisanat.
**La zone 1AU porte un projet d'extension du centre-ville et à ce titre les destinations listées ci-dessus ne sont pas compatibles ou à privilégier pour ce type de projet et donc interdites.**

### Destinations de constructions soumises à conditions particulières

Les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 et de se réaliser au fur et à mesure de l'aménagement des équipements interne à la zone : habitations comprenant des logements et des hébergements ; commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; les équipements d'intérêt collectif et de services publics ; les bureaux.

**La zone 1AU ne présente pas actuellement les équipements nécessaires à l'accueil de constructions. Les constructions avec des destinations compatibles avec le projet d'extension du centre-ville, et listées ci-dessus, seront donc autorisées sous condition de réalisation au fur et à mesure de l'aménagement des équipements internes à la zone. Par ailleurs, les constructions doivent respecter les dispositions de l'OAP n°1 qui précise des éléments de composition urbaine et de programmation (cf. paragraphe suivant).**

## Mixité fonctionnelle et sociale

Il est imposé un minimum de 30% de logements locatifs sociaux sur le secteur 1 figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation n°1
**Le règlement impose, par secteur défini par l'OAP n°1, la programmation de logements sociaux et intermédiaires en pourcentage du programme de logement global. Il s'agit de mobiliser ce projet d'envergure en ce qui concerne le nombre de logements et son enjeu stratégique pour contribuer à la résorption de la carence en logements sociaux de la commune. De plus, le projet porté par l'OAP n°1 propose une mixité fonctionnelle en associant logements, équipements publics et locaux d'activités et de services.**

## Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. **Il s'agit ici de faciliter la réalisation des constructions assurant un service public ou d'intérêt collectif.**

### *Implantation des constructions*

Les constructions devront s'implanter de manière équilibrée et harmonieuse au regard des espaces publics à créer, la zone de stationnement à renforcer et des accès et voies de desserte à réaliser. **Cette disposition permet une liberté de conception urbaine et architecturale recherchée par la municipalité ; toutefois, l'accent est mis sur les relations entre les futurs bâtiments et les espaces publics à créer.**

### *Hauteur maximale*

La hauteur des constructions est limitée à 12m à l'égout du toit en secteur 1 et entre 6 et 8 m à l'égout du toit en secteur 2.
**Ces règles de hauteur donnent une constructibilité assez importante pour répondre au besoin de construction sur ce site stratégique. La hauteur dans le secteur 2 est toutefois plus faible afin de gérer l'interface avec le tissu urbain proche qui présente une densité relativement faible (zonage UC).**

### *Volume des constructions*

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions avoisinantes. La volumétrie d'ensemble et l'ordre de composition des façades doivent s'inspirer des constructions traditionnelles, respecter les alignements horizontaux et verticaux des ouvertures ainsi que les rythmes et les proportions des baies. L'équilibre entre les pleins et les vides doit être respecté.
**L'objectif de ces règles est de veiller à l'harmonie urbaine et architecturale des zones et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets d'architecture contemporaine ayant fait l'objet d'une étude d'insertion pourront être autorisés nonobstant les règles ci-dessous. **Cette règle vise à permettre l'innovation architecturale tout en cadrant les propositions.**

### *Caractéristiques architecturales des façades*

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.
Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.

En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.
Les vérandas, auvents translucides et volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques.
Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés.
D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.
Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.
Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises. Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.
L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.
Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.
Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10è de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.
Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois) seuls les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.
Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.
Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis.
La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.
Les mouvements de toitures doivent être modérés.
Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.
Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.
Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.
Les chiens assis et lucarnes sont interdits.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant. Une attention particulière est portée aux couleurs et, à cet effet, une palette chromatique est annexée au règlement pour préciser les couleurs autorisées et guider les porteurs de projets.**

***Caractéristiques des clôtures***

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être constituées d'un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,70 m et un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de haie vive (haie synthétique tolérée), l'ensemble ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 2 m. Le mur bahut doit obligatoirement être enduit en adéquation avec la façade du bâtiment.
- Sont interdits bâches plastiques (perforées ou non), claustra bois, brise-vues (etc.) en façade de rue et/ou visibles depuis la voie publique.

**Le règlement rend facultatives les clôtures et encadre leur réalisation si elles sont envisagées. Il s'agit d'ouvrir les possibilités pour les projets et d'harmoniser les types de clôtures dans la zone.**

***Insertion et qualité environnementale des constructions***

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan).

**Il s'agit de permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant.**

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

La construction devra respecter la topographie existante afin d'assurer une insertion correcte du bâtiment dans le milieu bâti ou naturel environnant en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le raccord au terrain naturel se fera par création de mouvements de terrain de grande amplitude autour de la construction dont l'aspect final devra présenter un modelé naturel et s'intégrer dans le paysage environnant sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié. **Tout en autorisant les terrassements qui, vu le caractère vallonné de la commune, s'avèreront nécessaires pour les futures constructions, le règlement donne des prescriptions pour assurer leur insertion paysagère et hydrologique.**
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. **Il s'agit ici d'inciter à un traitement qualitatif et adapté au contexte local de ces espaces, et ainsi de participer au verdissement de la zone.**
Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. **Le règlement envisage les espaces minéraux à condition qu'ils ne perturbent pas la gestion des eaux pluviales et s'intègrent dans le contexte urbain environnant.**

**Stationnement**

Plusieurs règles simples ont été édictées pour assurer un minimum de places de stationnement de qualité :

***Stationnement automobile***

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. **Il s'agit de ne pas encombrer l'espace public avec les véhicules des habitants.**
Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m, **conformément aux recommandations des guides techniques établis par l'État.**
Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. **Il s'agit de limiter les risques de ravinement et d'inondation, et de s'inscrire dans une démarche plus écologique de gestion de ces espaces.**
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (logements sociaux), il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, **conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.**
Pour les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher entamée avec un minimum de 2 places par logement. Dans le cas d'opération de réhabilitation, avec création de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 30m² de surface de plancher créée. **Ces règles prennent en compte les besoins en véhicules des habitants de Peymeinade du fait des limites des systèmes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.**
Il est exigé une place de stationnement visiteur supplémentaire par tranche de 3 logements créés. **Il s'agit de prévoir les besoins en stationnements pour les visiteurs dans un soucis de limitation du stationnement sur l'espace public.**
Pour les constructions à usage d'hébergements hôtelier et touristique, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher d'hébergement entamée. **Cette surface correspond à entre 1 et 2 chambres de type familial. Le nombre de véhicules peut donc être plus important mais l'objectif est de dynamiser cette activité et de faciliter son implantation. Les stationnements prennent de la superficie et sont onéreux ; ce ratio favorise ainsi le développement de cette activité.**
Pour les constructions à usage de commerces de détail, bureaux et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, il est exigé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher entamée. **La superficie est volontairement faible car dès 30m² (exemple d'un point de vente) il est possible d'accueillir plusieurs clients au même moment et donc de surcharger l'espace public.**

**Dans la même logique, il est à noter que dès 30m² un espace de bureau peut accueillir plusieurs actifs, sans compter les visiteurs.**
Pour les constructions à usage de restauration, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de plancher créée recevant du public. **Par rapport aux commerces et bureaux, la surface seuil est ici plus faible du fait de la plus grande « densité » de clients que peuvent avoir ces constructions.**

***Stationnement des vélos et deux-roues***

La place de stationnement doit être au moins de 2m² par deux-roues, **conformément aux dispositions techniques préconisées par l'État.**
Il est exigé une place par tranche de 100m² de surface de plancher entamée. **Le ratio peut paraître relativement faible puisque, par exemple, pour une famille occupant un logement, il faut en général au moins 2 vélos. Cependant, il prend en compte les disponibilités foncières relativement importantes autour et avec le logement. Pour les constructions avec d'autres usages, le PLU entend accompagner le développement de ce mode de transport sans toutefois trop impacter les opérations.**

**Desserte par les voies publiques ou privées**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale.
**Il s'agit là de raisons de sécurité et d'adaptation aux besoins pour éviter toute difficultés de circulation et, si nécessaire, d'accès des secours.**
Les entrées, zones de manœuvres, portes de garages et les portails doivent être implantés de telle manière que les véhicules s'y présentant ne stationnent ni n'évoluent sur la voie publique. **Il s'agit ici de mesures de sécurité routière et de fluidification de la circulation.**
Les voies nouvelles à double sens auront une largeur minimale de chaussée de 6 mètres et une largeur minimale de plateforme de 7,5 mètres. Les voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimale de chaussée de 4 mètres et une largeur minimale de plateforme de 5,5 mètres. **Le règlement définit des dimensions minimales de voies, basées sur les pratiques d'aménagement reconnues, afin d'assurer une circulation efficace des véhicules et de permettre la réalisation de trottoirs pour les piétons.**
Il est imposé pour les voies en impasse dans leur partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules des services publics notamment les services publics de collecte des déchets de faire demi-tour (15m de diamètre minimum). **L'objectif est d'éviter aux véhicules des marches arrières complexes gênant la réalisation de leurs fonctions.**

**Desserte par les réseaux**

***Eau potable***

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. **Il s'agit de contrôler les branchements sur le réseau public et d'éviter les branchements « parasites » et non autorisés.**

***Assainissement des eaux usées***

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. **Cette disposition permettra de gérer au mieux, via le réseau public et les traitements adaptés, les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.**

***Gestion des eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins
Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.
**Le règlement impose, avec un objectif chiffré, les conditions de gestion des eaux pluviales afin de gérer au mieux les risques d'inondation et les rejets dans le milieu naturel. Les demandes de dérogation doivent être dûment argumentées (impossibilité technique).**

***Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution***

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. **Dans des limites raisonnables, techniques et/ou financières, cette règle vise à éviter l'impact paysager des réseaux techniques.**

***Infrastructures et réseaux de communications numériques***

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service. **L'objectif est de promouvoir l'accès de tous à ces moyens de communication et, en cas d'absence du réseau, de limiter les travaux dans le temps avec la réouverture de voies et la création de tranchées.**

## Justification de l'orientation et de programmation n°1 pour la zone 1AU

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 précise les conditions d'urbanisation de la zone 1AU. Il s'agit de traduire un projet de l'espace Lebon et de ses abords qui constituent le cœur du projet de requalification du centre-ville. L'aménagement de cet espace s'inscrit ainsi dans un projet plus global s'étendant jusqu'au vieux village au Nord.
Les principes de composition urbaine retranscrits par l'OAP n°1 sont les suivants :

- Constitution d'un espace public central et fédérateur en lien avec le reste du centre-ville et les quartiers alentours ;
- Création de maillages piétons ;
- Création de logements collectifs, intermédiaires et individuels de qualité exposés au Sud et profitant de vues sur le grand paysage ;
- Création de commerces et services en rez-de-chaussée autour du nouvel espace public ;
- Augmentation et rationalisation de l'offre en stationnements ;
- Création d'un parc urbain.

Le programme de l'opération est le suivant :

- Entre 200 et 220 logements dont :
  Secteur 1 :
  - Environ 60 logements en résidence séniors ;
  - Au moins 30% des logements seront des logements locatifs sociaux. Des logements intermédiaires (accession aidée) seront également inclus ;
  - 40% au plus seront des logements en accession libre.

  Secteur 2 :
  - Environ 20-25 logements individuels intermédiaires en partie Sud (maisons de ville) ;
- Des locaux pour équipements et services publics de l'ordre de 500 m² de surface de plancher (police municipale, associations, office de tourisme) ;
- Des locaux d'activité commerciale et de services situés en rez-de-chaussée pour une surface de plancher estimée à environ 2000 m². Des services à la personne (santé, professions libérales, etc.) pourront compléter l'offre.
- Une place ouverte sur le Sud accompagnée d'un parking gratuit de 200 places dont environ 80 places semi enterrées ou en souterrain, le reste en aérien. Une zone de livraison sera également créée.

**La définition de ces principes et de ce programme poursuit l'objectif d'encadrer ce projet stratégique pour la commune, de réaliser un aménagement adapté au contexte urbain, architectural et paysager local, et de répondre aux besoins de la commune en création de logements, d'activités économiques, d'équipements et d'espace public.**
**L'OAP n°1 encadre les projets futurs tout en laissant des marges de manœuvre et d'expression des futurs concepteurs. Il s'agit de ménager une certaine « souplesse » réglementaire pour favoriser les projets, tout en affirmant les objectifs de la municipalité.**

### II.3.2. Justification des dispositions applicables à la zone à urbaniser 2AU

La zone 2AU est située en entrée de ville Est. Elle est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

**Destinations de constructions autorisées**

**Non réglementé car la zone sera ouverte à l'urbanisation à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU.**

**Destinations de constructions interdites**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites : exploitation agricole et forestière ; industrie ; entrepôt ; les habitations permanentes démontables ; les centres de congrès et d'exposition ; cinéma ; les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations exceptées celles liées à la vie quotidienne du quartier et ne présentant pas pour le voisinage d'incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre, susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ; les dépôts de matériaux de toute nature ; l'ouverture de carrières ; les terrains de camping et de caravanes ; le stationnement de caravanes isolées.
**La zone 2AU porte un projet d'entrée de ville avec logements et activités liées et compatibles et à ce titre les destinations listées ci-dessus ne sont pas adaptées et donc interdites.**

**Destinations de constructions soumises à conditions particulières**

Les constructions suivantes sont autorisées suite à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme et dans le respect des principes de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 : habitations comprenant des logements et des hébergements ; commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; les équipements d'intérêt collectif et de services publics ; les bureaux.
**La zone 2AU ne présente pas actuellement les équipements nécessaires à l'accueil de constructions et représente un projet à moyen/long terme pour la commune. Les constructions avec des destinations compatibles avec le projet d'extension du centre-ville, et listées ci-dessus, seront donc autorisées sous condition de modification ou de révision du PLU. Par ailleurs, les constructions doivent respecter les dispositions de l'OAP n°2 qui précise des éléments de composition urbaine et de programmation (cf. paragraphe suivant).**

**Mixité fonctionnelle et sociale**

Il est imposé au moins 30% de logements sociaux sur le secteur Sud. **Le règlement impose un pourcentage de logements sociaux dans le programme global de construction à l'échelle de la zone Sud. Il s'agit de mobiliser ce projet d'envergure en ce qui concerne le nombre de logements et son enjeu stratégique pour contribuer à la résorption de la carence en logements sociaux de la commune.**

**Volumétrie et implantation des constructions**

**Non réglementé dans l'attente de la précision du projet et de la modification ou de la révision du PLU.**

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**Non réglementé dans l'attente de la précision du projet et de la modification ou de la révision du PLU.**

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**Non réglementé dans l'attente de la précision du projet et de la modification ou de la révision du PLU.**

**Stationnement**

**Non réglementé dans l'attente de la précision du projet et de la modification ou de la révision du PLU.**

**Desserte par les voies publiques ou privées**

**Non réglementé dans l'attente de la précision du projet et de la modification ou de la révision du PLU.**

**Desserte par les réseaux**

**Non réglementé dans l'attente de la précision du projet et de la modification ou de la révision du PLU.**

**Justification de l'orientation et de programmation n°2 pour la zone 2AU**

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 précise les conditions d'urbanisation de la zone 2AU. Il s'agit de définir un projet cohérent en entrée de ville Est mixant à la fois activités économiques et logements et proposant un cadre de vie apaisé et naturel respectant les principes de mixité sociale.
L'OAP n°2 rappelle les enjeux majeurs du site :

- Enjeux paysagers : espace naturel qualitatif et remarquable (présence de restanques), ouvert en dénivelé et délimité par le canal de la Siagne, covisibilité, coupure verte dans un tissu urbain diffus observé sur l'ensemble du moyen-pays grassois ;
- Enjeux urbains : vitrine de l'entrée en agglomération, réserve foncière (privée) présentant un potentiel de développement.

L'OAP n°2 précise également l'organisation générale du site et des principes d'aménagement pour tenir compte de son caractère naturel :

- Un espace actuellement boisé au Nord qui doit être maintenu en l'état ;
- Un espace à vocation dominante touristique avec l'objectif de proposer une offre de standing bénéficiant d'un cadre verdoyant et d'une vue sur le grand paysage ;
- Un espace à vocation résidentielle accueillant des logements (obligation d'y réaliser au moins 30 % de logements locatifs sociaux) et à vocation commerciale et d'activité de services en partie Sud bénéficiant de l'effet vitrine de la route départementale RD2562 ;
- Les continuités écologiques majeures de la zone sont maintenues à savoir les berges du Canal de la Siagne et la bande boisée située à l'Ouest de la zone.
- A l'intérieur du site, les arbres seront maintenus autant que possible et les continuités écologiques devront être renforcées.

**Ainsi, l'OAP n°2 retranscrit les principes majeurs du futur de la zone 2AU dans l'attente d'un projet d'ensemble qui sera permis dans le cadre d'une modification du PLU.**

## II.4. Justification des dispositions applicables à la zone agricole A

Les zones A sont des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. **Elles ont été créées afin de prendre en compte les activités existantes et de permettre la pérennité et le développement de cette activité économique (secteur du Peyloubier et du Gabre).**
Les deux zones A, actuellement déterminées dans le présent PLU, sont soumises aux servitudes du PPRIF, étant situées en zone rouge de celui-ci. La règle générale étant l'inconstructibilité et l'interdiction de réaliser des équipements et bâtiments de nature à aggraver les risques et/ou augmenter le nombre de personnes exposées. Des aménagements mineurs, des constructions techniques et certains équipements publics y étant autorisés sous conditions. **Cette mention permet de rappeler les principes et règles données par le PPRIF, dans un double objectif d'information des citoyens et de meilleure prise en compte du PPRIF pour la sécurité des personnes et des biens.**

**Destinations de constructions autorisées**

Pour les deux zones A, actuellement situées en zone rouge du PPRIF, les dispositions applicables sont les suivantes : « Occupations et utilisations du sol admises sans condition : les aménagements et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes / les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts / les piscines privées et bassins. »
**Cette mention permet de rappeler les principes et règles données par le PPRIF, dans un double objectif d'information des citoyens et de meilleure prise en compte du PPRIF pour la sécurité des personnes et des biens.**

**Destinations de constructions interdites**

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble des zones A : exploitation forestière ; commerce de gros ; industrie ; entrepôt ; les habitations permanentes démontables ; les habitations non liées à une exploitation agricole ; les centres de congrès et d'exposition ; cinéma ; commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; les bureaux.
**Ces destinations ne sont pas compatibles avec la vocation agricole de la zone.**
En ce qui concerne les deux zones A, actuellement situées en zone rouge du PPRIF, les dispositions applicables sont les suivantes : « Occupations et utilisations du sol interdites : Tous ouvrages, aménagements ou constructions de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1 – A supra. ».
**Cette mention permet de rappeler les principes et règles données par le PPRIF, dans un double objectif d'information des citoyens et de meilleure prise en compte du PPRIF pour la sécurité des personnes et des biens.**

**Destinations de constructions soumises à conditions particulières**

Les constructions suivantes sont autorisées à condition de respecter le règlement du Plan de Prévention du Risque Incendie et Feu de Forêt : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les serres ; les équipements d'intérêt collectif et de services publics compatibles avec la zone agricole. **Ces destinations de constructions sont compatibles avec la vocation agricole de la zone mais doivent respecter les prescriptions du PPRIF dans un souci de sécurité publique.**
En ce qui concerne les deux zones A, actuellement situées en zone rouge du PPRIF, les dispositions applicables sont les suivantes : « Les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ; Les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin...) dans un rayon de 25m maximum de la construction principale existante, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets ; La reconstruction d'un bâtiment sinistré (sous réserve que l'origine du sinistre ne soit pas liée à un incendie de forêt), à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ; Les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole ou forestière de la zone (entrepôts à matériel, engins, stockage des récoltes...) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets ; Une extension mesurée unique limitée à 15 m² de SHON de l'habitation existante sous réserve d'un hydrant normalisé situé à moins de 150 mètres du projet. »
**Cette mention permet de rappeler les principes et règles données par le PPRIF, dans un double objectif d'information des citoyens et de meilleure prise en compte du PPRIF pour la sécurité des personnes et des biens.**

**Mixité fonctionnelle et sociale**

**Cet article n'est pas réglementé.**

**Volumétrie et implantation des constructions**

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. **Il s'agit ici de faciliter la réalisation des constructions assurant un service public ou d'intérêt collectif.**

***Implantation des constructions***

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer. **Cette réglementation permet un éloignement suffisant vis-à-vis des voies tout en permettant d'utiliser de petites parcelles.**
Les constructions doivent être édifiées en recul de 5m des limites séparatives. **Cette réglementation permet un éloignement suffisant vis-à-vis des voies tout en permettant d'utiliser de petites parcelles.**
Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et à moins de 20m de l'habitation. **Il s'agit d'une part de ménager des distances minimales de courtoisie et d'intimité entre les propriétés voisines et, d'autre part, de privilégier le regroupement des installations humaines (habitation et piscine) sur des parcelles qui peuvent être très étendues.**

***Hauteur maximale***

La hauteur des constructions est limitée à 6.00m à l'égout du toit **pour tenir compte des besoins de stockage de matériaux et/ou du matériel agricole.**
Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU. **Cette disposition vise à faciliter les projets d'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.**

***Volume des constructions***

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions existantes à proximité. **Il s'agit ici de veiller à l'harmonie urbaine et architecturale dans la zone et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

**Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

***Caractéristiques architecturales des façades***

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.
Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.
En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.
Les gouttières auront un aspect métallique.
Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises.
Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque
Les volets seront dans la même teinte que celle de la construction existante.
Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.
Les enseignes auront un aspect sobre et seront plaquées en façade et/ou posées perpendiculairement sur un bras métallique dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10è de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant. Une attention particulière est portée aux couleurs et, à cet effet, une palette chromatique est annexée au règlement pour préciser les couleurs autorisées et guider les porteurs de projets.**

***Caractéristiques architecturales des toitures***

Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures mono pan.
Toutefois, les toitures sous forme de dôme sont autorisées uniquement pour les bâtiments d'exploitation agricole.

La pente des toitures sera comprise entre 28 et 33%.
Pour les bâtiments d'habitation uniquement :

- Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis.
- La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.
- Les mouvements de toitures doivent être modérés.
- Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.
- Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.
- Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.
- Les chiens assis et lucarnes sont interdits.

**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

***Caractéristiques des clôtures***

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnels en pierre sèche et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Ces murs seront restitués à l'identique en termes de hauteur ou, s'ils sont déplacés ou repris, restitués à une hauteur ne dépassant pas 1,20 m.

- Les enrochements monumentaux ou cyclopéens sont proscrits.

**Le règlement rend facultatives les clôtures et encadre leur réalisation si elles sont envisagées. Il s'agit d'ouvrir les possibilités pour les projets et d'harmoniser les types de clôtures dans la zone. Une attention particulière est portée aux murs de clôture ou de soutènement traditionnels en pierre sèche.**

***Insertion et qualité environnementale des constructions***

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan). **Il s'agit de permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant.**

**Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les talutages devront être modelés en terrasses soutenues par des murs, leur hauteur ne dépassant pas 2.00 m ; et être traités en pente douce en fonction du terrain naturel (pente H/L à 2/3 au maximum) favorisant la végétalisation. La hauteur des talus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre. Il est admis plusieurs terrasses ou talus successifs suffisamment distants entre eux de manière à constituer des « banquettes de terre » ou restanques successives. Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. **Ces règles visent à une intégration « naturelle » des talus et à une limitation de leur impact paysager.**
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. **Il s'agit de respecter le contexte urbain existant de la zone, de favoriser la nature en ville et de faciliter le traitement des eaux pluviales, tout en privilégiant des essences végétales présentes sur le territoire.**
Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. **Le règlement envisage les espaces minéraux à condition qu'ils ne perturbent pas la gestion des eaux pluviales et s'intègrent dans le contexte urbain environnant.**

**Stationnement**

Plusieurs règles simples ont été édictées pour assurer un minimum de places de stationnement de qualité :

***Stationnement automobile***

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. **Il s'agit de ne pas encombrer l'espace public avec les véhicules des habitants.**
Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m, **conformément aux recommandations des guides techniques établis par l'État.**
Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. **Il s'agit de limiter les risques de ravinement et d'inondation, et de s'inscrire dans une démarche plus écologique de gestion de ces espaces.**
Il est imposé 5 places de stationnement par exploitation agricole. **Ce ratio est suffisant pour accueillir les travailleurs et les visiteurs éventuels.**

## Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale. **Il s'agit là de raisons de sécurité et d'adaptation aux besoins pour éviter toute difficultés de circulation et, si nécessaire, d'accès des secours.**

## Desserte par les réseaux

***Eau potable***

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. En cas d'absence de réseau d'eau potable, le projet devra se conformer aux prescriptions du Schéma de distribution d'eau potable. **Il s'agit de contrôler les branchements sur le réseau public, d'éviter les branchements « parasites » et non autorisés, et de s'assurer de la conformité des prélèvements avec les prescriptions du Schéma de distribution d'eau potable.**

***Assainissement des eaux usées***

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU.
**Ces dispositions permettront de gérer au mieux, via le réseau public et les traitements adaptés, les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel. Dans le cas d'un dispositif d'assainissement individuel autonome, le PLU renvoie aux prescriptions du service concerné (SPANC).**

***Gestion des eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.
En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins
Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.
**Le règlement impose, avec un objectif chiffré, les conditions de gestion des eaux pluviales afin de gérer au mieux les risques d'inondation et les rejets dans le milieu naturel. Les demandes de dérogation doivent être dûment argumentées (impossibilité technique).**

***Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution***

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. **Dans des limites raisonnables, techniques et/ou financières, cette règle vise à éviter l'impact paysager des réseaux techniques.**

***Infrastructures et réseaux de communications numériques***

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service. **L'objectif est de promouvoir l'accès de tous à ces moyens de communication et, en cas d'absence du réseau, de limiter les travaux dans le temps avec la réouverture de voies et la création de tranchées.**

## II.5. Justification des dispositions applicables à la zone naturelle N

La zone N est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique) et de leur caractère d'espaces naturels. C'est une zone protégée où seuls le développement des bâtiments pastoraux et les services publics et d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone sont autorisés.
La zone N a également pour objectif de retranscrire le zonage du PPRIF.

### Destinations de constructions autorisées

Seules sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières compatibles avec le règlement du PPRIF, **car elles sont compatibles avec la vocation de la zone.**

### Destinations de constructions interdites

Les destinations de constructions suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone N : commerce de gros ; industrie ; entrepôt ; les habitations permanentes démontables ; les habitations non liées à une exploitation agricole ; les centres de congrès et d'exposition ; cinéma ; commerce de détail ; restauration ; activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; hébergement hôtelier et touristique ; les bureaux.
**Ces destinations ne sont pas compatibles avec la vocation naturelle de la zone.**

### Destinations de constructions soumises à conditions particulières

L'extension des habitations (logement et hébergement) existantes est autorisée dans la limite de 10% de la surface de plancher existante sans dépasser 200 m² de surface de plancher cumulée pour l'ensemble de la construction (c'est-à-dire extension + habitation existante), dès lors que ces extensions ne remettent pas en cause l'activité agricole. **L'objectif est de laisser des possibilités aux constructions isolées de s'adapter à l'évolution des résidents sans pour autant engendrer une dérive conduisant à de nouvelles constructions en zone naturelle.**
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ne sont autorisées que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. **Tout en autorisant ces constructions et installations utiles à la collectivité, le règlement veille à protéger le caractère naturel, agricole et forestier de la zone, ainsi que sa qualité paysagère.**

### Mixité fonctionnelle et sociale

**Non réglementé car la zone n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements.**

## Volumétrie et implantation des constructions

Nonobstant les paragraphes suivants, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation. **Il s'agit ici de faciliter la réalisation des constructions assurant un service public ou d'intérêt collectif.**

### *Implantation des constructions*

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5m de l'alignement des voies et des emprises ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer. Un recul de 15m depuis l'axe des routes départementales est imposé. **Cette réglementation permet un éloignement suffisant vis-à-vis des voies tout en permettant d'utiliser de petites parcelles et en imposant un recul par rapport aux routes départementales pour des raisons de sécurité et de limitation des nuisances.**
Les constructions doivent être édifiées en recul de 5m des limites séparatives. **Cette réglementation permet un éloignement suffisant vis-à-vis des voies tout en permettant d'utiliser de petites parcelles.**
Les bassins de piscines seront implantés à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et à moins de 20m de l'habitation. **Il s'agit d'une part de ménager des distances minimales de courtoisie et d'intimité entre les propriétés voisines et, d'autre part, de privilégier le regroupement des installations humaines (habitation et piscine) sur des parcelles qui peuvent être très étendues.**

### *Hauteur maximale*

La hauteur des constructions est limitée à 7.00m à l'égout du toit pour tenir compte des besoins de stockage de matériaux et/ou du matériel agricole.
Une tolérance de 0.50m est possible pour une amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant avant l'approbation du PLU. **Cette disposition vise à faciliter les projets d'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes.**

### *Volume des constructions*

Les constructions doivent présenter des formes, des volumes, des proportions, des ouvertures et fermetures en harmonie avec les constructions existantes à proximité. **Il s'agit ici de veiller à l'harmonie urbaine et architecturale dans la zone et d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le contexte urbain existant.**

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *Caractéristiques architecturales des façades*

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les façades voisines, de façon à respecter le caractère local des constructions, les principes propres aux typologies dominantes et l'unité de la rue ou de l'ilot.
Les façades d'une même construction ouvrant sur une même rue doivent être traitées de manière homogène dans les mêmes aspects et les mêmes teintes.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
Les façades auront un aspect pierre de pays et/ou un aspect d'enduit.
En matière de coloris, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Une palette chromatique est jointe en annexe du présent règlement.
Les vérandas, auvents translucides et volets roulants sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis les voies publiques.
Les climatiseurs et/ou pompes à chaleur doivent être invisibles du domaine public et entièrement masqués ou encastrés.
D'une façon générale les menuiseries seront conformes aux anciens modèles de la construction ou à défaut de maisons du pays semblables.
Les volets battants et roulants seront dans une des teintes présente dans l'annexe du présent règlement relative aux teintes des volets.
Les balcons devront être de caractère local, en harmonie avec la typologie des constructions villageoises.
Les garde-corps de balcons auront un aspect fer forgé constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque.
L'implantation des ouvertures devra respecter l'art et la tradition régionale. Les baies des façades doivent être composées avec des axes de correspondance horizontaux et verticaux.
Les grilles de fenêtre sont autorisées au rez-de-chaussée seulement. Elles seront simples barreaux verticaux de section carrée placés de biais. Les anciens barreaudages sont à conserver.

Les enseignes auront un aspect sobre et seront disposées en bandeau, lettres indépendantes ou posées perpendiculairement en drapeau dans les limites du rez-de-chaussée (débord maximum hors tout c'est-à-dire fixations comprises : 0,80 mètre et n'excédant pas 1/10è de la distance entre les alignements bâtis parallèles). Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture. Les enseignes lumineuses sont proscrites.
Les volets à persiennes à 100% ou à 50% sont tolérées (style Niçois). Les volets à lames croisées et à barres et écharpes sont acceptés.
Les stores banne sont autorisés dans des teintes discrètes et en harmonie avec la construction.
Les toitures seront composées de deux pans, orientés dans le sens de la plus grande longueur de la construction sauf pour les annexes au bâtiment principal qui pourront avoir des toitures en appentis.
La pente des toitures sera comprise entre 27 et 36%.
Les mouvements de toitures doivent être modérés.
Sont admises les terrasses loggias et tropéziennes si elles ont une inscription correcte dans la façade principale et son ordonnancement.
Les toitures auront un aspect tuile canal en harmonie avec les tuiles anciennes locales.
Les génoises sont obligatoires et devront être composées selon la typologie locale d'un ou plusieurs rangs d'aspect tuiles canal de ton en harmonie avec l'aspect des constructions.
Les chiens assis et lucarnes sont interdits.
**L'ensemble de ces règles vise à une harmonie architecturale globale et à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain existant. Une attention particulière est portée aux couleurs et, à cet effet, une palette chromatique est annexée au règlement pour préciser les couleurs autorisées et guider les porteurs de projets.**

***Caractéristiques des clôtures***

Les clôtures sont facultatives. Toutefois, lorsqu'elles existent, elles doivent respecter les conditions suivantes :

- Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnels en pierre sèche et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles. Ces murs seront restitués à l'identique en termes de hauteur ou, s'ils sont déplacés ou repris, restitués à une hauteur ne dépassant pas 1,20 m.
- Les enrochements monumentaux ou cyclopéens sont proscrits.

**Le règlement rend facultatives les clôtures et encadre leur réalisation si elles sont envisagées. Il s'agit d'ouvrir les possibilités pour les projets et d'harmoniser les types de clôtures dans la zone. Une attention particulière est portée aux murs de clôture ou de soutènement traditionnels en pierre sèche.**

***Insertion et qualité environnementale des constructions***

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés en toiture intégrés dans le pan de toit (c'est-à-dire non saillant et ne dépassant pas la tuile de couvert dans le plan). **Il s'agit de permettre l'installation de ces systèmes de production d'énergie renouvelable tout en veillant à leur intégration vis-à-vis du contexte urbain et architectural existant.**

## Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les talutages devront être modelés en terrasses soutenues par des murs, leur hauteur ne dépassant pas 2.00 m ; et être traités en pente douce en fonction du terrain naturel (pente H/L à 2/3 au maximum) favorisant la végétalisation. La hauteur des talus, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 1,20 mètre. Il est admis plusieurs terrasses ou talus successifs suffisamment distants entre eux de manière à constituer des « banquettes de terre » ou restanques successives. Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. **Ces règles visent à une intégration « naturelle » des talus et à une limitation de leur impact paysager.**
Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale composée d'essences locales. **Il s'agit de respecter le contexte urbain existant de la zone, de favoriser la nature en ville et de faciliter le traitement des eaux pluviales, tout en privilégiant des essences végétales présentes sur le territoire.**
Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

**Le règlement envisage les espaces minéraux à condition qu'ils ne perturbent pas la gestion des eaux pluviales et s'intègrent dans le contexte urbain environnant.**
Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 5 $m^3$ pour toute extension des constructions existantes sauf impossibilité technique ou coût hors de proportion avec l'aménagement prévu dûment justifié. **Il s'agit d'assurer au mieux la gestion des eaux pluviales sur les unités foncières avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel.**

## Stationnement

Plusieurs règles simples ont été édictées pour assurer un minimum de places de stationnement de qualité :

### *Stationnement automobile*

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations. **Il s'agit de ne pas encombrer l'espace public avec les véhicules des habitants.**
Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres et une longueur de 5.00m, **conformément aux recommandations des guides techniques établis par l'État.**
Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols. **Il s'agit de limiter les risques de ravinement et d'inondation, et de s'inscrire dans une démarche plus écologique de gestion de ces espaces.**
Il est imposé 5 places de stationnement par exploitation agricole. **Ce ratio est suffisant pour accueillir les travailleurs et les visiteurs éventuels.**

## Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale. **Il s'agit là de raisons de sécurité et d'adaptation aux besoins pour éviter toute difficultés de circulation et, si nécessaire, d'accès des secours.**

## Desserte par les réseaux

### *Eau potable*

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. En cas d'absence de réseau d'eau potable, le projet devra se conformer aux prescriptions du Schéma de distribution d'eau potable.
**Il s'agit de contrôler les branchements sur le réseau public, d'éviter les branchements « parasites » et non autorisés, et de s'assurer de la conformité des prélèvements avec les prescriptions du Schéma de distribution d'eau potable.**

### *Assainissement des eaux usées*

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur. Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire. Dans ce cas se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU.
**Ces dispositions permettront de gérer au mieux, via le réseau public et les traitements adaptés, les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel. Dans le cas d'un dispositif d'assainissement individuel autonome, le PLU renvoie aux prescriptions du service concerné (SPANC).**

### *Gestion des eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur public d'eaux pluviales.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement et à la rétention des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sur sa parcelle, sans porter préjudice aux fonds voisins
Il est imposé une rétention d'eau pluviale de 70l/m² de terrain imperméabilisé sauf impossibilité technique.
**Le règlement impose, avec un objectif chiffré, les conditions de gestion des eaux pluviales afin de gérer au mieux les risques d'inondation et les rejets dans le milieu naturel. Les demandes de dérogation doivent être dûment argumentées (impossibilité technique).**

***Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution***

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.
Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards, …) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture.
En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. **Dans des limites raisonnables, techniques et/ou financières, cette règle vise à éviter l'impact paysager des réseaux techniques.**

***Infrastructures et réseaux de communications numériques***

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service. **L'objectif est de promouvoir l'accès de tous à ces moyens de communication et, en cas d'absence du réseau, de limiter les travaux dans le temps avec la réouverture de voies et la création de tranchées.**

## II.6. Annexes au règlement

Le règlement compte deux annexes : une palette de couleur pour les façades et une palette de couleur pour les volets. Des exemples de composition de façades sont également présentés.
**Il s'agit de définir au mieux les coloris qui permettront aux futures constructions de s'intégrer dans le paysage urbain de la commune, et ainsi de guider les concepteurs et maîtres d'ouvrage.**

## II.7. Justification des emplacements réservés (ER)

### II.7.1. Emplacement réservé n°1

L'ER n°1 est destiné à l'élargissement de l'avenue de Funel avec création d'un cheminement piéton. Il représente une superficie de 1084 m².
**Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration et de sécurisation des déplacements tous modes.**

### II.7.2. Emplacement réservé n°2

L'ER n°2 est destiné à l'élargissement de l'avenue des Termes avec création d'un cheminement piéton. Il représente une superficie de 6455 m².
**Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration et de sécurisation des déplacements tous modes.**

### II.7.3. Emplacement réservé n°3

L'ER n°3 est destiné à l'élargissement du chemin de Saint-Marc avec création d'un cheminement piéton. Il représente une superficie de 2280 m².
**Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration et de sécurisation des déplacements tous modes.**

### II.7.4. Emplacement réservé n°4

L'ER n°4 est destiné à l'élargissement du chemin du Candéou avec création d'un cheminement piéton. Il représente une superficie de 4250 m².
**Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration et de sécurisation des déplacements tous modes.**

### II.7.5. Emplacement réservé n°5

L'ER n°5 est destiné à l'élargissement de l'avenue Amiral de Grasse avec création d'un cheminement piéton. Il représente une superficie de 3675 m².
**Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration et de sécurisation des déplacements tous modes.**

### II.7.6. Emplacement réservé n°6

L'ER n°6 est destiné à l'aménagement du carrefour au niveau du virage de Peygros. Il représente une superficie de 510 m².
**Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration et de sécurisation des déplacements tous modes.**

### II.7.7. Emplacement réservé n°7

L'ER n°7 est destiné à la création d'une nouvelle voie faisant la jonction entre Rivière Azur et le cimetière, avec création d'un cheminement piéton. Il représente une superficie de 5271 m².
**Il s'inscrit dans une démarche d'amélioration et de sécurisation des déplacements tous modes.**

### II.7.8. Emplacement réservé n°8

L'ER n°8 est institué afin de permettre l'arrivé e de la piste DFCI depuis Grasse. Il représente une superficie de 267 m².
**Il s'inscrit dans une démarche de sécurisation contre le risque feux de forêt.**

### II.7.9. Emplacement réservé n°9

L'ER n°9 est institué car le site concerné est stratégique pour la Régie des Eaux du Canal de Belletrud : le collecteur principal d'arrivée des eaux usées le traverse en amont immédiat de la station d'épuration et la Régie pourrait envisager la construction d'un nouveau déversoir d'orage avec piège à sable et cailloux en amont de la station d'épuration et mesure des débits entrants et surverses. Il représente une superficie de 2032 m².
**Cet ER s'inscrit ainsi dans une démarche de sécurisation et d'amélioration de la gestion des eaux usées.**

# III. JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre a pour but d'exposer les motifs pour lesquels le PLU a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées.

## III.1. Justification des choix par rapport aux autres solutions envisagées

L'évaluation environnementale a été menée en parallèle de l'élaboration du PLU. Le PADD a donc été élaboré en tenant compte des enjeux environnementaux dégagés dans l'état initial.
Au cours de l'élaboration du PLU, le projet de zonage et de règlement a évolué à plusieurs reprises, afin de tenir compte, au mieux, des enjeux environnementaux identifiés dans l'évaluation environnementale, et afin de réduire les incidences potentielles de l'ouverture à l'urbanisation.
Les principales modifications apportées au projet de PLU dans le but de tenir compte des enjeux environnementaux concernent principalement :

- **La préservation du paysage et du patrimoine naturel**, armature végétale de proximité, susceptible de constituer des corridors et des réservoirs de biodiversité pour certaines espèces, grâce à l'article 1 du titre 1 (règlement du zonage) " inventaire des éléments du patrimoine et paysager à protéger au titre de l'article L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme «qui propose une typologie de prescriptions applicables sur l'ensemble du territoire communal et notamment au niveau des secteurs U :
  "L'identification d'éléments paysagers et patrimoniaux à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. La construction est autorisée à condition de préserver le caractère paysager du site, c'est-à-dire en maintenant les restanques et les oliviers existants. Pour ce faire au maximum 10 % des oliviers pourront être déplacés sur l'unité foncière.
- **La préservation des continuités écologiques** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans ces emprises les constructions sont interdites.
- **La préservation du site Natura 2000 et des espaces protégées,** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui s'y trouvent avec l'obligation de réaliser une étude écologique en cas de construction. Cette étude devra démontrer l'absence d'espèces protégées."
- **La préservation des zones naturelles** identifiées dans le POS, et la protection du site Natura 2000 relatif à la vallée de la Siagne et ses grottes,
- **La création de zones non aedificandi** afin de respecter le règlement du Plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRif).
- **La création d'espaces agricoles** identifiées sur le territoire communal comme secteurs cultivés,
- **La conservation de la quasi-totalité des espaces à planter** identifiés dans le POS.

**Le développement de Peymeinade** dans le projet de PLU répond à un "choix environnemental" : ne pas opter pour une "urbanisation nouvelle", mais pour une "constructibilité de parcelles nouvelles", au sein d'un espace urbanisé ou à proximité immédiate de cet espace. Les choix du zonage du PLU se justifient au regard de plusieurs objectifs environnementaux : éviter l'étalement urbain, ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones présentant des fonctionnalités écologiques potentiellement fortes, et prendre en compte les risques naturels. En effet, les constructions nouvellement possibles sont situées au sein de l'espace actuellement anthropisé (présence de routes, parkings, réseaux, proximité des services et équipements du village).

## III.2. Motivation du PADD vis-à-vis des enjeux environnementaux

Le tableau ci-dessous montre que les orientations du PADD répondent à l'ensemble des enjeux environnementaux révélé par l'analyse de l'état initial. (Cf. Chapitre « Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux »).

Effets sont **sans lien** avec la dimension concernée.

Effets **négatifs sans pouvoir être évités ou maîtrisés** dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.

Effets pouvant être **négatifs mais ils sont maîtrisables** dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.

Effets **indirectement positifs.**

Effets **directement positifs**.

| ORIENTATIONS DU PADD | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **1°** Prévention des **risques naturels** | **2°** Préservation de la **biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** | **3°** Protection du **patrimoine paysager** | **4°** Préserver la **ressource en eau** | **5°** Mise en valeur du **patrimoine bâti** du village et conforter les fonctions urbaines. | **6°Requalifier les entrées de ville** et intégrer l'urbain dans le paysage par une **séquence verte**. |
| **1° Promouvoir un développement économique créateur d'emplois** | | | | | | |
| • Renforcer le développement économique, notamment par l'activité commerciale | | | | | | |
| • Opter pour une diversification du tissu économique | | | | | | |
| • Développer les infrastructures numériques | | | | | | |
| • Renforcer les activités touristiques sur la commune | | | | | | |
| • Conforter l'activité agricole | | | | | | |
| **2° Organiser un développement urbain structuré autour du cœur de ville et des quartiers plus fonctionnels** | | | | | | |
| • Créer un cœur de ville, véritable centre de vie | | | | | | |
| • Assurer l'articulation entre les différents quartiers et le cœur de ville | | | | | | |
| • Préserver l'esprit « village » de Peymeinade | | | | | | |
| • Consolider le pôle sportif et de loisir | | | | | | |

| ORIENTATIONS DU PADD | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **1°** Prévention des **risques naturels** | **2°** Préservation de la **biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** | **3°** Protection du **patrimoine paysager** | **4°** Préserver la **ressource en eau** | **5°** Mise en valeur du **patrimoine bâti** du village et conforter les fonctions urbaines. | **6°Requalifier les entrées de ville** et intégrer l'urbain dans le paysage par une **séquence verte**. |
| **3° Maitriser le développement démographique et l'offre en logements pour tous, en favorisant la mixité sociale** | | | | | | |
| • Opter pour une croissance démographique maîtrisée | | | | | | |
| • Développer une offre en logements diversifiée et répartie sur le territoire, en cohérence avec les objectifs imposés par le législateur | | | | | | |
| • Permettre l'accueil des résidents séniors de la commune, par la création de logements adaptés à leurs besoins générationnels | | | | | | |
| **4° Faciliter les mobilités et l'accès à l'échelle communale et intercommunale** | | | | | | |
| • Assurer une offre de mobilité globale en combinant l'ensemble des modes de déplacements (voiture, transports en commune, 2 roues, piétons) | | | | | | |
| • Adapter et moderniser le réseau viaire communal | | | | | | |
| • Améliorer les conditions et les capacités de stationnement | | | | | | |
| • Développer le maillage des liaisons piétonnes et cyclables | | | | | | |
| **5° Veiller à la modération de la consommation d'espaces naturels et limiter l'étalement urbain** | | | | | | |
| • Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | | | | | | |
| • Contenir le bâti dans les zones déjà urbanisées | | | | | | |
| **6° Préserver et mettre en valeur le bâti ancien et les paysages** | | | | | | |
| • Mettre en valeur les paysages caractéristiques du territoire communal | | | | | | |
| • Favoriser l'agrément des résidents en milieu urbain par la conservation et la création d'espaces paysagers | | | | | | |
| • Favoriser l'accessibilité aux milieux naturels source d'attractivité touristique | | | | | | |
| • Valoriser le patrimoine bâti communal (nombreux témoignages du passé) dans un but de préservation | | | | | | |
| | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | | | | | |

| | | 1° Prévention des **risques naturels** | 2° Préservation de la **biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** | 3° Protection du **patrimoine paysager** | 4° Préserver la **ressource en eau** | 5° Mise en valeur du **patrimoine bâti** du village et conforter les fonctions urbaines. | 6°**Requalifier les entrées de ville** et intégrer l'urbain dans le paysage par une **séquence verte**. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ORIENTATIONS DU PADD | **7° Intégrer l'environnement et l'écologie dans l'aménagement urbain** | | | | | | |
| | • Favoriser la nature en ville | | | | | | |
| | • Préserver les continuités écologiques | | | | | | |
| | • Gérer les risques | | | | | | |
| | • Promouvoir un habitat durable | | | | | | |

## III.3. Prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national

Le projet de PLU de Peymeinade a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national. Il s'inscrit dans le cadre réglementaire en place dont l'ossature est constituée des textes traitant tout particulièrement des problématiques environnementales suivantes :

- la qualité de l'air et le réchauffement climatique,
- la préservation de la ressource en eau,
- la préservation des paysages et de la biodiversité,
- les risques et nuisances.

### III.3.1. Qualité de l'air et réchauffement climatique

Le projet de PLU de Peymeinade prend en compte :

- **Les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre**(GES) dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- **La stratégie européenne dite « de Göteborg »** ;
- **La Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux** (NEC) définissant les objectifs de réduction des émissions de CO2 ;
- **La loi du 13 juillet 2005** fixant les orientations de la politique énergétique (**POPE**). Cette loi préconise une division par 4 des émissions de gaz à effet de serre en 2050.
- **La loi du 30 décembre 1996** sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (**LAURE**) **;**

- **Le plan climat 2004-2012** (notamment les chapitres transport durable et bâtiments) ;
- **Le plan climat énergie territorial des Alpes-Maritimes 2009-2013** ;
- **Le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques** ;
- **La loi Grenelle 2** qui fait de la réduction des GES un objectif des documents d'urbanisme. Ceci se traduit dans le L 121-1 modifié qui met en avant: «la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables » ;
- **Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air**.

Le projet de PLU de Peymeinade participe à la maîtrise des besoins de déplacements automobiles qui sont la principale source d'émission de gaz à effet de serre. Il favorise la production énergétique à partir de sources renouvelables en permettant la mise en place de panneaux solaires et en préconisant l'utilisation de matériaux éco-responsables.

### III.3.2. Préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires qui doivent être pris en compte par le projet de PLU sont principalement :

- **La directive cadre sur l'eau** du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi du 21avril 2004 ;
- **La loi sur l'eau et les milieux aquatiques** du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux de reconquérir la qualité des eaux, d'atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique, et de retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée 2016-2021**.

### III.3.3. Préservation des paysages et de la biodiversité

Les textes à prendre en compte sont, entre autres :

- **La Convention européenne sur les paysages** de 2000 dite convention de Florence ;
- **La Convention de Berne** sur la protection de la vie sauvage de 1989 ;
- **La Convention de Bonn** de 1979 sur la protection des espèces migratrices ;
- **Les directives « Oiseaux »** du 2 avril 1979 **et « Habitats »** du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage. Ces directives conduisent notamment à la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000.
- **La Loi Montagne du 9 janvier 1985** relative au développement et à la protection de la montagne ;
- **La Loi paysage du 8 janvier 1993** relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- **La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature**, qui a fixé les principes et les objectifs de la politique nationale de la protection de la faune et de la flore sauvages.
- **La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes** (DTA), qui précise les modalités d'application de certaines dispositions de la loi montagne.
- **Le Schéma Régional de Cohérence écologique Paca** (SRCE) approuvé en 2015 qui précise les enjeux existants des trames vertes et bleues à l'échelle de la région, ainsi que les objectifs de conservation et de remise en état des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.

### III.3.4. Limitation des risques et nuisances

Les principaux textes réglementaires traitant des grands enjeux de santé publique face aux nuisances et aux risques naturels et technologiques sont :

- **La Directive Cadre sur les déchets** du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la Directive 75/442/CEE et de ses modifications successives ;
- **La réglementation sur les installations classées (ICPE)** dont les fondements datent de la loi du 19 juillet 1976 ;
- **La Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;**
- **Le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés** des Alpes-Maritimes.

La prise en compte des PPR dans le projet de PLU de Peymeinade favorise une meilleure gestion des risques naturels. L'organisation du bâti, des types d'activités, et des infrastructures routières sur le territoire communal participent à la limitation des nuisances.

# IV. ARTICULATION DES PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU de Peymeinade doit être compatible ou prendre en compte les orientations, objectifs et politiques définies par les documents d'application supra-communale. Le tableau ci-après retranscrit cette articulation, dans la limite des possibilités laissées au PLU par le code de l'urbanisme.

| Document | Articulation avec le PLU (traduction) |
|---|---|
| **Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes (DTA)** | |
| Objectifs généraux :<br>1. Conforter le positionnement des Alpes-Maritimes<br>2. Préserver et valoriser l'environnement<br>3. Maîtriser le développement<br><br>Orientations générales :<br>1. Orientation de protection des principaux espaces naturels, agricoles et forestiers<br>2. Orientation de renforcement de l'espace urbain et de sa structure polycentrique<br><br>Orientations cartographiées :<br>1. Protections :<br>Des espaces naturels et forestiers<br>Des espaces agricoles<br>Des fleuves et rivières<br>Des espaces paysagers sensibles<br>Des centres anciens, vieilles villes et vieux villages<br>2. Armature urbaine<br>3. Infrastructures de transport | Le PLU de Peymeinade traduit des perspectives de développement démographique et économique cohérentes vis-à-vis de son rôle de centre secondaire dans l'organisation territoriale des Alpes-Maritimes : non démesuré par rapport à la capacité d'accueil du territoire et tout de même volontaire pour maintenir le dynamisme territorial.<br><br>D'une manière générale, le PLU ne crée pas d'extension urbaine afin de prendre en compte les risques naturels, de préserver le espaces et milieux naturels et de préserver les paysages.<br>En ce qui concerne la préservation des espaces et milieux naturels, le PLU identifie des continuités écologiques à protéger en milieu urbain.<br>En ce qui concerne la préservation des paysages, le PLU définit des zones de forte qualité paysagère où la constructibilité est encadrée. Il définit également des éléments paysagers à protéger.<br>Afin de contribuer au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, le PLU crée des zones A (inexistantes au POS) et autorise les constructions nécessaires aux exploitations dans la zone N.<br><br>Les hameaux historiques et le centre ancien de Peymeinade font l'objet d'un zonage spécifique pour protéger leur caractéristiques architecturales et urbaines. |
| **Plan de déplacements urbains** | |
| Axe 1 : Développer les transports collectifs et l'intermodalité<br>Axe 2 : Modes doux : Organiser et sécuriser les déplacements de proximité<br>Axe 3 : Accompagner les changements de comportement dans les déplacements quotidiens<br>Axe 4 : Transport de marchandises : Construire les bases d'une approche globale homogène<br>Axe 5 : Planification du territoire : Intégrer les politiques d'urbanisme et de transport sur le long | D'une manière générale, le PLU ne prévoit pas d'extension d'urbanisation mais une densification des zones urbaines existantes (construction de logements et développement des activités économiques) afin de limiter les déplacements et de rendre plus pertinente la mise en place de moyens de transports collectifs. De plus, la commune favorise le développement du covoiturage. |

| | |
|---|---|
| terme<br>Axe 6 : Suivre le PDU, évaluer les impacts, ajuster la politique transports | Le PLU prévoit l'amélioration des déplacements motorisés en adéquation avec les besoins des usagers et en prenant en compte l'évolution des modes de déplacement : mise en place de moyens de sécurisation et de fluidification des trafics, désenclavement de quartiers, amélioration des conditions de stationnement.<br><br>Le PLU met également en œuvre des dispositions pour améliorer, voire créer, le maillage des liaisons piétonnes et cyclables. |
| **Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT)** | |
| 1. À L'ECHELLE REGIONALE : STRUCTURER, DEVELOPPER, IMPULSER, MUTUALISER<br>1A Un système métropolitain polycentrique : Structurer les polarités, les relier et les développer<br>1B Assurer un développement économique innovant et solidaire<br>1C S'engager dans les grands projets et donner l'impulsion dans les territoires à enjeux<br>1D Assurer les solidarités entre territoires dans la production, la gestion et la consommation des ressources<br>2. À L'ECHELLE DES ESPACES DE CONVERGENCE DE L'ACTION PUBLIQUE TERRITORIALE OU TERRITOIRES DE PROJET<br>2.A. Les Parcs naturels Régionaux<br>2.B. La maille de déclinaison territoriale des orientations stratégiques : partager, rapprocher, anticiper<br>3. À L'ECHELLE DES GRANDS TERRITOIRES INTERREGIONAUX : RELIER, PRESERVER, COOPERER<br>3.A. Le schéma interrégional pour le massif alpin<br>3.B. La stratégie de la mer et du littoral, pour un grand territoire maritime et littoral<br>3.C. Le plan Rhône : d'un plan fleuve vers un projet territorial et une solidarité plus efficace | La commune de Peymeinade, à travers son PLU, s'inscrit dans les orientations du SRADDT qui relèvent de sa capacité d'action. On notera notamment :<br>• Le développement démographique et économique en cohérence avec le rôle de la commune dans l'armature urbaine départementale.<br>• Les objectifs volontaristes de création de logements accessibles à tous.<br>• La densification des secteurs urbains existants et adaptés ; le PLU ne prévoit pas d'extension d'urbanisation et préserve ainsi les terres agricoles et naturelles.<br>• La protection des espaces ayant un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire.<br>• L'amélioration des systèmes de déplacement via la densification qui contribue à la mise en place de transports collectifs plus pertinents et de pratiques alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle (covoiturage), ou encore via le travail sur de nouveaux maillages pour les modes doux.<br>• L'encouragement des constructions faisant l'effort de la qualité environnementale.<br>• La prise en compte des risques naturels et technologiques dans les options d'aménagement retenues. |

| Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) | |
|---|---|
| Orientation fondamentale n°0 : S'adapter aux effets du changement climatique<br>Orientation fondamentale n°1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité<br>Orientation fondamentale n°2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques<br>Orientation fondamentale n°3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement<br>Orientation fondamentale n°4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau<br>Orientation fondamentale n°5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé<br>Orientation fondamentale n°6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides<br>Orientation fondamentale n°7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir<br>Orientation fondamentale n°8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques | La commune de Peymeinade possède la ressource en eau potable et le réseau de distribution en adéquation avec le développement envisagé dans le PLU.<br><br>La majorité des foyers (68%) est reliée au réseau d'assainissement collectif et le traitement des eaux usées est assuré par une station d'épuration en capacité suffisante pour le développement envisagé dans le PLU. Les autres foyers sont gérés par des filières de traitement adaptées à la capacité des sols.<br><br>Dans le PLU, les éléments de la trame bleue et les zones humides font l'objet de mesures de protection réglementaires adaptées.<br><br>Le territoire de Peymeinade n'est pas concerné par un risque d'inondation important justifiant l'élaboration d'un PPRI. Cependant, la commune, consciente de son réseau hydrographique et des risques de débordement éventuels à la confluence des vallons de la Frayère et des Ribles, institue dans le PLU des marges de recul par rapport aux berges des cours d'eau et aux axes des thalwegs pour les vallons secs. |
| **Plan de gestion des risques d'inondation** | |
| Grand objectif n°1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation<br>Grand objectif n°2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques<br>Grand objectif n°3 : Améliorer la résilience des territoires exposés<br>Grand objectif n°4 : Organiser les acteurs et les compétences<br>Grand objectif n°5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation | Le PLU protège les éléments de la trame bleue avec des prescriptions réglementaires qui auront pour effet de préserver leur fonctionnement naturel. De plus, il intègre le risque de débordement en instituant des marges de recul par rapport aux berges des cours d'eau et aux axes des thalwegs pour les vallons secs. |

| | |
|---|---|
| **Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)** | |
| Orientation stratégique 1 :Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.<br>Orientation stratégique 2 :Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.<br>Orientation stratégique 3 :Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.<br>Orientation stratégique 4 :Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins. | Le PLU de Peymeinade ne prévoit pas d'extension de l'espace urbanisé et se concentre sur la densification de l'existant. Il n'y a ainsi pas de consommation d'espace naturel en dehors des zones urbanisées.<br><br>Le PLU reprend les différents corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE et les préserve via des réglementations adaptées : zonage N, identification des corridors écologiques à protéger au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. |
| **Schéma régional des carrières** | |
| Préservation des ressources en matière de granulats calcaires<br>Equilibre des marchés et économie générale (emplois et retombées économiques de l'industrie du BTP)<br>Protection de l'environnement en veillant au choix d'implantation, aux conditions d'exploitation, à l'acheminement des matériaux et au réaménagement des carrières | La commune de Peymeinade ne dispose d'aucune carrière sur son territoire et ne prévoit pas de projet de carrière ; par conséquent, elle n'est pas concernée par le Schéma. |
| **Schéma régional climat air énergie (SRCAE)** | |
| Orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter.<br>Orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique.<br>Objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière d'économie d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables aux horizons 2020 et 2050. | D'une manière générale, le PLU ne prévoit pas d'extension d'urbanisation mais une densification des zones urbaines existantes (construction de logements et développement des activités économiques) afin de limiter les déplacements et de rendre plus pertinente la mise en place de moyens de transports collectifs. De plus, la commune favorise le développement du covoiturage.<br><br>Le PLU prévoit des dispositions pour encourager les constructions à énergie positive.<br><br>Le PLU prévoit également des dispositions favorisant les espaces verts privés et publics en ville permettant de diminuer l'effet « ilot de chaleur » des milieux urbains. |
| | |

| Servitudes d'utilité publique (SUP) | |
|---|---|
| **Plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) (servitude P.M.1)**<br>• Réduire le nombre de personnes exposées à un risque incendie de forêt<br>• Améliorer la sécurité des personnes exposées à un risque incendie de forêt<br>• Limiter les dommages aux biens et activités exposés à un risque incendie de forêt<br><br>**A.5. Canalisations publiques d'eau et d'assainissement**<br>Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales).<br><br>**I.3. Gaz**<br>Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrains non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes).<br>Gazoduc DN 250 Saint-Cézaire-sur-Siagne – Cannes la Bocca<br><br>**I.4. Electricité**<br>Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres).<br>• Ligne aérosouterraine de 63 000 volts – La Siagne – Peymeinade<br>• Ligne aérosouterraine de 63 000 volts – Plan de Grasse – Peymeinade 1<br>• Liaison aérosouterraine de 63 000 volts – Plan de Grasse – Peymeinade 2<br>• Liaison aérosouterraine de 225 000 volts 2 circuits : 1er Biançon – Mougins et 2ème Biançon – Plan de Grasse<br><br>**PT2. Télécommunications**<br>Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.<br><br>**PT3. Télécommunications**<br>Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication (lignes et installations téléphoniques et télégraphiques). | Le PPRIF a été intégré dans le PLU et est y est annexé. Aucune zone constructible n'est prévue en zone rouge. Le règlement du PLU rappelle que les dispositions du PPRIF sont applicables sur la commune.<br><br>Les autres SUP résultent d'ouvrages ou d'activités dont le règlement intègre les dispositions nécessaires liées à leurs spécificités techniques et dimensionnelles (zones « tampon », interdiction ou possibilité sous condition d'occupation, etc.).<br>De plus, pour une parfaite information du public et conformément au code de l'urbanisme, les SUP sont rappelées et inscrites en annexe du PLU |

| | |
|---|---|
| **T7. Relations aériennes**<br>Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne.<br>Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières. | |

# CHAPITRE 5 : MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre présente les mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement. Si cela n'est pas possible, le PLU tentera de les réduire. En dernier recours seulement, seront prévues des mesures compensatoires.

Le tableau en page suivante résume les incidences du PLU sur chaque thématique environnementale.

- Incidence positive
- Incidence neutre
- Incidence négative

Il expose les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement.

- Mesure intégrée dans le PLU
- \+ Mesure d'accompagnement

| Thématiques environnementales | | Incidences du PLU | Mesures |
|---|---|---|---|
| 1° Prévenir les risques naturels | Pour l'ensemble des risques | ▲Meilleure prise en compte des PPR par le report du zonage dans les plans du PLU, et par une distinction des règles applicables « hors » et « dans » les zones soumises à des risques naturels.<br>▲Possibilité de prévenir les risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU.<br>▼ Exposition de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles. | ●Le PADD expose le projet de « mettre en œuvre les dispositions des PPR et entretenir les ouvrages réalisés ».<br>+ **Ne pas autoriser la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si son emplacement l'expose fortement à un risque naturel.** |
| | Risques sismiques | ▬Prise en compte des risques sismiques moyen sur la commune | +**Les constructions devront être compatibles avec les règles de construction en vigueur.** |
| Préserver la biodiversité | Espaces naturels protégés | ▲ Protection du site Natura 2000 par la prise en contre des habitats et des espèces protégés désignés. | ●Le site Natura 2000 relatif à la vallée de la Siagne est inscrit en zone naturelle et en secteur protégé dans le zonage du PLU.<br>- **La préservation du site Natura 2000 et des espaces protégées, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui s'y trouvent avec l'obligation de réaliser une étude écologique en cas de construction.** Cette étude devra démontrer l'absence d'espèces protégées. |
| | Habitats et espèces | ▲Classement des unités naturelles de la commune en zone Naturelle ou Agricoles.<br>▲ Maintien de la quasi-totalité des surfaces à planter<br>▲ Préservation des espaces vierges d'urbanisation dans les zones constructibles.<br>▼ Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées.<br>▼ L'ajout d'éclairages extérieurs pourrait perturber la faune fréquentant les milieux naturels de proximité des zones ouvertes à l'urbanisation. | ●Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les espaces verts non bâtis dans les zones constructibles (préservation des corridors et restauration des réservoirs de biodiversité).<br>+ **Optimiser l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse** : utiliser des lampes à vapeur de sodium, équiper les lampadaires d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, et non pas vers les zones naturelles. |
| | Réseau écologique | ▲Identification des secteurs non bâtis en zone constructibles, secteurs vierges constituant des corridors écologiques à conserver.<br>▼ Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées. | ●Le règlement (titre 1 Prescriptions générales) indique un certain nombre de prescriptions de manière à :<br>**L'identification d'éléments paysagers et patrimoniaux à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.** La construction est autorisée à condition de préserver le caractère paysager du site, c'est-à-dire en maintenant les restanques et les oliviers existants. Pour ce faire au maximum 10 % des oliviers pourront être déplacés sur l'unité foncière.<br>- **La protection des continuités écologiques de type trame verte au titre de l'article L113-1 et suivant du code de l'urbanisme sous la forme d'espaces boisés classés** avec l'interdiction de construire sur ces emprises. ;<br>- **La préservation des continuités écologiques de type trame bleue au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.** Dans ces emprises les constructions sont autorisées à condition de maintenir la continuité écologique. |

| Thématiques environnementales | | Incidences du PLU | Mesures |
|---|---|---|---|
| Protéger et mettre en valeur le patrimoine paysager | Grand paysage et patrimoine paysager | ▼ L'ouverture à l'urbanisation pourrait avoir une incidence négative sur le paysage, à cause d'un étalement urbain non maîtrisé.<br>▲ Le règlement encadre l'aspect extérieur des bâtiments.<br>▲ Le zonage identifie des éléments de paysage à protéger du Code de l'urbanisme. Il protège les espaces paysagers résultant de l'héritage agro-pastoral.<br>▲ Le PADD prévoit une mise en valeur des berges des cours d'eau, une identification et une restauration des bâtiments à forte valeur patrimoniale, la préservation du socle du village, l'amélioration des entrées de ville. | ● Le règlement du PLU prévoit de :<br>- conserver l'aspect extérieur des bâtiments de manière à ne pas impacter la perception paysagère du village,<br>- prescrire par une typologie spécifique la conservation du patrimoine paysager et naturel au travers de trames dessinées sur le zonage et réglementées : éléments de paysage au titre de la préservation des restanques et des oliveraies.<br><br>Mise en place d'un règlement spécifique pour la préservation du paysage :<br><br>**L'identification d'éléments paysagers et patrimoniaux à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.** La construction est autorisée à condition de préserver le caractère paysager du site, c'est-à-dire en maintenant les restanques et les oliviers existants. Pour ce faire au maximum 10 % des oliviers pourront être déplacés sur l'unité foncière. |
| Préserver les ressources naturels | Ressource en eau | ▼ Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau.<br>▼ Augmentation du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles et/ou souterraines. | **+Sensibiliser la population à la nécessité de limiter la consommation en eau.**<br>**+Anticiper les besoins supplémentaires.**<br>**+Pour assurer la préservation de la qualité des eaux, les équipements nécessaires au traitement des eaux pluviales des nouveaux parkings doivent être mis en place pour s'assurer d'une bonne qualité des eaux rejetées vers le milieu récepteur.** |

| Thématiques environnementales | | Incidences du PLU | Mesures |
|---|---|---|---|
| Mettre en valeur le patrimoine bâti du village | Patrimoine bâti | ▲ Le PADD expose l'objectif de préserver et valoriser le centre ancien, et de valoriser les édifices patrimoniaux.<br>▲ Les abords des monuments historiques sont protégés par un zonage « éléments de paysage à protéger ».<br>▲ Le règlement encadre l'insertion paysagère des constructions (hauteurs, implantation).<br>▲ Dans les zones U, le règlement énonce des prescriptions concernant l'aspect des bâtiments. | ● Le règlement du PLU prévoit des prescriptions dans le cadre de chaque zone du PLU (article 6 du règlement de chaque zone) regroupant les éléments du patrimoine bâti et archéologique.<br><br>● Msie en place d'une typologie générale de prescriptions dans le règlement général du PLU dispositions générales) : **L'identification d'éléments paysagers et patrimoniaux à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.** La construction est autorisée à condition de préserver le caractère paysager du site, c'est-à-dire en maintenant les restanques et les oliviers existants. Pour ce faire au maximum 10 % des oliviers pourront être déplacés sur l'unité foncière.<br><br>+ **Favoriser l'enterrement des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication.** |
| | Patrimoine archéologique | ▬ Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances. | ● Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et archéologique. |
| Limitation de la consommation de l'espace | Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers | <u>Évolution des zones urbaines :</u><br>▼ Le PLU ouvre quelques secteurs à l'urbanisation<br>▲ Projet de PLU répondant à la diversité des fonctions urbaines.<br>▲ Zones ouvertes à l'urbanisation peu étendues et en continuité de l'existant.<br>▲ Le PLU ffavorise une densification de l'urbanisation et optimise la gestion économe de l'espace.<br><br><u>Préservation des zones naturelles :</u><br>▲ Certains secteurs en zone N dans le POS passent en zone A dans le PLU où les possibilités d'aménagement sont plus restrictives.<br><br><u>Création des espaces agricoles :</u><br>▲ Conservation des espaces agricoles existants et en activité<br>▲ Conservation des restanques et oliveraie en espace naturelles à valeur patrimoniale OU en éléments paysagers | ● Prescriptions de protection du paysage et du patrimoine : article 1 du titre 1 (règlement du zonage)<br><br>● Le règlement expose que dans les zones U, les surfaces non bâties doivent être maintenues en pleine terre ou aménagées en espaces d'infiltration.<br><br>+ **Privilégier la restauration des logements vacants.**<br><br>+ Prêter une attention particulière aux espèces et aux habitats susceptibles d'être impactées par d'éventuels aménagements ou constructions dans la zone N.<br><br>+ **Encourager le maintien et l'entretien des pâturages, des prés de fauche et des vergers.** |
| | Équipements publics | <u>Assainissement :</u><br>▼ Augmentation du volume et de la charge des eaux usées à traiter par la commune.<br>▼ Augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire du village.<br>▬ Assainissements autonomes dans les zones en dehors des secteurs desservis par le réseau de collecte communal.<br><br><u>Déchets :</u><br>▼ Production de déchets supplémentaires | ● Le règlement précise que les assainissements autonomes devront être conformes à la réglementation vigueur ».<br>● Le PLU prévoit l'augmentation de la population dans le cadre de la gestion des eaux usées provenant du réseau communal.<br><br>+ **Entretenir régulièrement les réseaux et équipements publics, et adapter leur dimensionnement à l'évolution des besoins.**<br><br>+ **Intégrer, dans les aménagements nouveaux, la nécessité de privilégier le rassemblement des points de** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | **collecte.** |
| | Déplacements | ▼ Augmentation des déplacements causée par la hausse de population permanente ou touristique.<br>▲ Diminution des déplacements liés à l'accès aux commerces et services de proximité, au vu des projets d'aménagement et de commerces de proximité dans les mêmes quartiers.<br>▲ Amélioration de la circulation automobile dans le village.<br>▲ Amélioration de la situation vis-à-vis du stationnement. | ● Le PADD prévoit :<br>- le développement de l'activité commerciale et des services de proximité ;<br>- l'augmentation des capacités des parkings publics sur le territoire communal.<br>● Le règlement :<br>- prévoit que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte » ;<br>- explicite le nombre de places de stationnement à prévoir obligatoirement pour toute nouvelle construction dans les zones U. |
| Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies | Ressource énergétique | ▼ Augmentation de la consommation énergétique en lien avec la hausse de population attendue.<br>▲ Amélioration de la possibilité d'installation en faveur des énergies renouvelable.<br>▲ Amélioration des matériaux de construction, incitation à la l'utilisation de matériaux éco-responsables. | ● Le règlement autorise la pose de panneaux solaires sur les toitures et incite l'utilisation de matériaux écologiques (selon la RT2012).<br>+ Favoriser les conceptions architecturales utilisant au mieux les apports solaires et l'exploitation des filières d'énergies renouvelables. |
| | Pollution atmosphérique | ▼ Augmentation de la pollution liée au chauffage et aux déplacements motorisés.<br>▲ Pas d'interdiction d'implanter des panneaux solaires.<br>▲ Les orientations du PADD favorisent une diminution des transports, sources importantes de pollution atmosphérique. | ● Le PADD prévoit :<br>- le développement de l'activité commerciale et des services de proximité ;<br>- l'amélioration de la desserte du village par un transport en commun<br>- l'amélioration de la télécommunication limitant les déplacements Domicile/travail. |
| | Ambiance sonore | ▬ L'augmentation des déplacements ne devrait pas impacter significativement l'ambiance acoustique sur la commune.<br>▬ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises dans toutes la zone naturelle sous réserve de ne pas nuire pas aux riverains. | ● Le règlement prévoit des reculs par rapport aux voies |

# CHAPITRE 6 : INDICATEURS DE SUIVI

**Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application**, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de **six ans** à compter de son approbation.

Le suivi des résultats de l'application du PLU de Peymeinade sera conduit au moyen d'indicateurs reflétant l'impact du PLU sur les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire.

Ce chapitre présente les indicateurs de suivi retenus. Il décrit le protocole de suivi retenu, et fournit pour chacun des indicateurs, l'état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU, ainsi que, dans la mesure du possible, un objectif quantifié à 6 ans pour ces indicateurs.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une **périodicité annuelle**. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions, mais aussi en fonction de leur disponibilité et des moyens de la commune.

| Enjeux environnementaux | Indicateurs de suivi | Source de la donnée | Valeur actuelle | Objectif à 6 ans |
|---|---|---|---|---|
| **1° Préservation de la biodiversité et des milieux naturels.** | Suivi de la faune, de la flore et des milieux patrimoniaux du territoire communal,<br>Ou mise en œuvre d'un Atlas de Biodiversité dans les communes (ABC) | DOCOB<br>Associations naturalistes/bureau d'études | À déterminer | Etat des lieux tous les 4 ans |
| | Etat des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme "trame verte et bleue-continuité écologique" | Bureau d'étude ou Mairie | - | Évolution de la consommation des espaces naturels et évaluation de la restauration des corridors écologiques |
| **2° Prise en compte des risques naturels et technologiques** | Nombre d'habitants (ou d'habitations) en zone de risques | PPR/Permis de construire | À déterminer | À déterminer |
| | Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle | prim.net | - | Sans objectif |
| **3° Limitation de la consommation de l'espace.** | Etat des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme "trame verte et bleue-continuité écologique" | Bureau d'étude ou Mairie | - | Évolution de la consommation des espaces naturels et évaluation de la restauration des corridors écologiques |
| **4° Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies.** | Évolution de la quantité de déchets ménagers collectée par habitant et par an (en kg/hab.an) | Communauté d'agglomération | - | Objectif du Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes : -7% d'ici 2015 et -10% d'ici 2020. |
| | Quantités collectées dans le cadre du tri sélectif par rapport à la quantité totale collectée (en %) | Communauté d'agglomération | - | Objectif du Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes : taux de recyclage de 45% d'ici 2015. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Mise à jour de la carte des paysages | Bureau d'étude ou Mairie | Carte paysagère (Etat initial de l'environnement) | Pas de dégradation du paysage |
| | État des lieux des installations en faveur des énergies renouvelables | Bureau d'étude ou Mairie | - | Pas d'objectif |
| **6° Préserver les ressources naturelles** | Capacité de dépollution (en EH) et efficacité des unités de traitement des eaux usées (taux de conformité des rejets en %) | Rapport annuel de l'exploitant | STEP | - nombre d'EH supérieur au nb d'habitants en période de pointe ;<br>- taux de conformité des rejets de 100% |
| | Qualité des eaux de la Siagne (état écologique et chimique) | Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée | Qualité des eaux du dossier d'Etat Initial | Bon état écologique et bon état chimique pour toutes les stations de mesure |

# CHAPITRE 7 : RESUME NON TECHNIQUE

# INTRODUCTION

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un nouveau document de planification urbaine qui remplace le Plan d'occupation des sols. Le PLU a été créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. Depuis, plusieurs lois ont modifié son contenu et sa portée.
Le PLU est un document plus global, plus complet et plus opérationnel que ne l'était le POS. Cela en fait un outil particulièrement adapté pour porter les projets des communes.
Le territoire de la commune étant concerné par le périmètre de protection écologique Natura 2000 « Gorges de la Siagne », le PLU de Peymeinade doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

# CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## I. Contexte réglementaire

Le PLU de Peymeinade doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de schémas, programmes et plans qui sont présentés dans ce chapitre.

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes Maritimes (SCoT'OUEST) qui est en cours d'élaboration
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)
- Le Plan Local de l'Habitat (PLH) qui est en cours d'élaboration
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Siagne (SAGE 06037)
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021
- Le Schéma d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADDT)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE PACA)
- Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) de PACA
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)
- Le Schéma régional des carrières

## II. Une commune attractive freinée par les contraintes du territoire

Les points importants de cette partie sont les suivants :

- Une commune qui appartient au département des Alpes Maritimes et à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
- Une commune située à « équi-temporalité » des agglomérations de Nice et de Draguignan, avec une heure de trajet. Elle se situe à 10 mn de Grasse, à 30 mn de Cannes mais également du bassin d'emplois de Sophia-Antipolis (hors heure de pointe).
- Un réseau viaire dense et des dessertes communales peu hiérarchisées
- Une saturation du trafic routier
- Une concentration des espaces de stationnement entre le village et l'avenue de Boutiny
- Un réseau de transports en commun limité
- Les nombreux déplacements domicile-travail générant des problèmes de circulation sur les axes principaux, et notamment sur la RD 2562, notamment à l'Est aux heures dites de pointe
- Une croissance continue de la population
- Une certaine stabilité des habitants dans leur emploi (CDI ou fonction publique)
- Une faible part d'emplois sur la commune dont 3/4 des habitants travaillant en dehors du territoire
- La solvabilité des ménages est élevée (supérieure aux moyennes de référence)
- Une population Peymeinadoise majoritairement diplômée

- Des équipements et des services qui se concentrent principalement le long de la RD2562, au Sud du village originel et dans le quartier Le Serve et Le Peyloubier
- Le secteur de Picourenc représente un site d'accueil de différentes activités : entreprises, artisanat et services
- Une bonne desserte des réseaux techniques, extension et rénovation en cours
- Une gestion des déchets complète sur la commune (collecte, tri assuré et présence d'une déchetterie SMED dans la ZA de Picourenc)
- La prédominance du tertiaire dans l'économie locale
- Une concentration des activités sur deux pôles : le centre-ville (notamment le long de l'avenue de Boutiny) et la ZA de Picourenc
- Un tourisme et une agriculture peu présents sur le territoire

# CHAPITRE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I. Des caractéristiques physiques identitaires à revaloriser

Les points importants de cette partie sont les suivants :

- Un climat méditerranéen ensoleillé spécifique aux plaines grassoises qui est ponctué de forts épisodes pluvieux
- Une consommation énergétique communale principalement représentée par les consommations des résidences
- Une utilisation accrue de l'automobile représente sur la commune la première cause d'émission de gaz à effet de serre
- Un potentiel communal (le climat notamment) émerge pour une utilisation d'énergies renouvelables
- Une commune bénéficiant d'un paysage de qualité marqué par ses coteaux, vallons et collines arrondies
- Une géologie commune au bassin grassois
- Un réseau hydrographique marqué par deux cours d'eau principaux : La Siagne (en limite Sud) et son affluent, la Frayère qui traverse le territoire du Nord-Ouest au Sud-Est
- Des affluents alimentant La Frayère qui prennent leur source dans les communes de Spéracèdes, Cabris et Le Tignet

## II. Un urbanisme consommateur d'espace en recherche d'organisation et d'identité

Les points importants de cette partie sont les suivants :

- Une urbanisation récente dont l'histoire résulte de la séparation avec la commune de Cabris
- Une urbanisation progressivement développée aux abords du village et étendue aux coteaux et reliefs boisés
- Des espaces urbanisés qui occupent les 2/3 du territoire
- La prédominance de l'habitat individuel pur dans le parc de logement de la commune
- Un ralentissement de la construction (rétention foncière et contraintes réglementaires)
- Des demandes en logement en cours de mutation : des logements T3/T4 et moins chers pour permettre l'arrivée de jeunes ménages et très grands
- La commune enregistre un déficit en logements sociaux au vu de l'article 55 de la loi SRU mais effort en cours
- Une disponibilité foncière résiduelle importante dans l'espace déjà bâti de la commune

- Une densité de population élevée sur le territoire associée à un mode d'habitation (essentiellement pavillonnaire) nécessitant un fort taux d'équipements (réseaux notamment) et très dépendant de l'automobile
- Une perception du territoire difficile depuis les entrées de ville Ouest et Est (lecture confuse, espaces peu ou pas scénographiés et mis en valeur)
- Une topographie (coteaux et collines) qui offre de nombreux points de vue et panoramas sur les paysages vallonnés alentour (villages perchés de Spéracèdes et de Cabris, et de l'agglomération grassoise)
- Une commune dont les sites historiques (village, hameaux, etc.) recèlent des éléments patrimoniaux et paysagers sous-jacents
- Un petit patrimoine (lavoirs, bassins, bancaous, etc.) noyé dans l'urbanisation pavillonnaire des coteaux
- Une continuité urbaine avec les communes limitrophes de Grasse, Le Tignet, Cabris et Spéracèdes
- Un paysage caractérisé par une topographie vallonnée, une hydrographie présente, une végétation et des espaces naturels préservés qui accueillent deux pôles de centralité, des sites historiques (village et hameaux) ainsi qu'une urbanisation diffuse
- Des espaces d'entrées de ville peu distincts qui rendent difficile l'appréhension du territoire
- La vocation de pôle de centralité du centre-ville (village et quartier Saint-Marc) peu lisible
- Le Serve/Peyloubier, un pôle secondaire (présence d'équipements publics)
- Une généralisation de la construction de logements individuels purs (maisons) sur les coteaux Nord et les versants au Sud de la RD2562 (jusqu'aux Saouves)
- Les hameaux sont peu identifiables dans le paysage « résidentiel » des coteaux
- Peu visibles depuis les principaux espaces publics, la zone d'activités de Picourenc et le quartier de L'Apier répondent à des caractéristiques urbaines et fonctionnelles propres

## III. Des milieux naturels d'intérêt patrimonial

Les points importants de cette partie sont les suivants :

- Une végétation très présente sur le territoire
- Le paysage des coteaux urbains Nord marqués par des oliveraies anciennes et un accompagnement végétal du canal de la Siagne
- Au Sud du centre-ville, le vallon de La Frayère serpente à travers les collines boisées et le bâti
- Le Sud de la commune offrant des collines qui forment un ensemble boisé
- Des protections environnementales principalement localisées dans le Sud de Montfaraude au le vallon de la Siagne et de Peygros au Candéou
- Une richesse floristique et faunistique liée aux collines boisées Sud et aux cours d'eau traversant le territoire
- Des habitats recensés d'intérêt communautaire et européen
- Une biodiversité locale reconnue d'intérêt patrimonial

## IV. Gestion des risques

Les points importants de cette partie sont les suivants :

- Un territoire concerné par les risques naturels et technologiques suivants : feu de forêt (PPRIF), inondation, mouvement de terrain, rupture de barrage, séisme et transport de marchandises dangereuses.
- Un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) arrêté le 7 octobre 2015.

# CHAPITRE 3 : INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

## I. Analyse des orientations du PADD au regard des enjeux environnementaux

Le tableau suivant confronte les orientations du PADD aux enjeux environnementaux définis dans l'état initial. La couleur des cases permet de visualiser les incidences :

- Effets sont **sans lien** avec la dimension concernée.
- Effets **négatifs sans pouvoir être évités ou maîtrisés** dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.
- Effets pouvant être **négatifs mais ils sont maîtrisables** dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.
- Effets **indirectement positifs.**
- Effets **directement positifs**.

| ORIENTATIONS DU PADD | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1° Prévention des **risques naturels** | 2° Préservation de la **biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** | 3° Protection du **patrimoine paysager** | 4° Préserver la **ressource en eau** | 5° Mise en valeur du **patrimoine bâti** du village et conforter les fonctions urbaines. | 6°**Requalifier les entrées de ville** et intégrer l'urbain dans le paysage par une **séquence verte**. |
| **1° Promouvoir un développement économique créateur d'emplois** | | | | | | |
| • Renforcer le développement économique, notamment par l'activité commerciale | | | | | | |
| • Opter pour une diversification du tissu économique | | | | | | |
| • Développer les infrastructures numériques | | | | | | |
| • Renforcer les activités touristiques sur la commune | | | | | | |
| • Conforter l'activité agricole | | | | | | |
| **2° Organiser un développement urbain structuré autour du cœur de ville et des quartiers plus fonctionnels** | | | | | | |
| • Créer un cœur de ville, véritable centre de vie | | | | | | |
| • Assurer l'articulation entre les différents quartiers et le cœur de ville | | | | | | |
| • Préserver l'esprit « village » de Peymeinade | | | | | | |
| • Consolider le pôle sportif et de loisir | | | | | | |
| | ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX | | | | | |

| ORIENTATIONS DU PADD | 1° Prévention des **risques naturels** | 2° Préservation de la **biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** | 3° Protection du **patrimoine paysager** | 4° Préserver la **ressource en eau** | 5° Mise en valeur du **patrimoine bâti** du village et conforter les fonctions urbaines. | 6°**Requalifier les entrées de ville** et intégrer l'urbain dans le paysage par une **séquence verte**. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **3° Maitriser le développement démographique et l'offre en logements pour tous, en favorisant la mixité sociale** | | | | | | |
| • Opter pour une croissance démographique maîtrisée | | | | | | |
| • Développer une offre en logements diversifiée et répartie sur le territoire, en cohérence avec les objectifs imposés par le législateur | | | | | | |
| • Permettre l'accueil des résidents séniors de la commune, par la création de logements adaptés à leurs besoins générationnels | | | | | | |
| **4° Faciliter les mobilités et l'accès à l'échelle communale et intercommunale** | | | | | | |
| • Assurer une offre de mobilité globale en combinant l'ensemble des modes de déplacements (voiture, transports en commun, 2 roues, piétons) | | | | | | |
| • Adapter et moderniser le réseau viaire communal | | | | | | |
| • Améliorer les conditions et les capacités de stationnement | | | | | | |
| • Développer le maillage des liaisons piétonnes et cyclables | | | | | | |
| **5° Veiller à la modération de la consommation d'espaces naturels et limiter l'étalement urbain** | | | | | | |
| • Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain | | | | | | |
| • Contenir le bâti dans les zones déjà urbanisées | | | | | | |
| **6° Préserver et mettre en valeur le bâti ancien et les paysages** | | | | | | |
| • Mettre en valeur les paysages caractéristiques du territoire communal | | | | | | |
| • Favoriser l'agrément des résidents en milieu urbain par la conservation et la création d'espaces paysagers | | | | | | |
| • Favoriser l'accessibilité aux milieux naturels source d'attractivité touristique | | | | | | |
| • Valoriser le patrimoine bâti communal (nombreux témoignages du passé) dans un but de préservation | | | | | | |

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

| | | 1° Prévention des **risques naturels** | 2° Préservation de la **biodiversité** et des **fonctionnalités écologiques** | 3° Protection du **patrimoine paysager** | 4° Préserver la **ressource en eau** | 5° Mise en valeur du **patrimoine bâti** du village et conforter les fonctions urbaines. | 6°**Requalifier les entrées de ville** et intégrer l'urbain dans le paysage par une **séquence verte**. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ORIENTATIONS DU PADD | **7° Intégrer l'environnement et l'écologie dans l'aménagement urbain** | | | | | | |
| | • Favoriser la nature en ville | | | | | | |
| | • Préserver les continuités écologiques | | | | | | |
| | • Gérer les risques | | | | | | |
| | • Promouvoir un habitat durable | | | | | | |

## II. Caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées de manière notable par le PLU

**Deux secteurs** susceptibles d'être impactés par le PLU ont été identifiés et caractérisés :

| BILAN des enjeux du secteur "Bléjarde" | |
|---|---|
| Contexte urbain | - Secteur semi-naturel présentant des terrasses de prairies, des secteur plus boisés sur la parcelle. |
| Risques et nuisance | - Risques de mouvements de terrain sur l'ensemble du site.<br>- Nuisances (sonores et olfactives) liés à la proximité de la RD2562 et RD113. |
| Patrimoine | - Pas d'enjeu particulier, mais une bastide remarquable (non recensée à l'inventaire des monuments historiques). |
| Enjeux paysagers | - Le paysage est ouvert vers le centre-ville de Peymeinade et sa ceinture urbanisée, et vers la vallée.<br>- L'intégration paysagère des futures constructions repose sur le maintien des espaces boisés, du canal de la Siagne formant un cordon. |
| Enjeux écologiques potentiels | - Le secteur d'étude abrite potentiellement des reptiles et des chiroptères espèces à enjeu de conservation : les enjeux sont liés à la prise en compte des espèces lors des aménagements des espaces naturels et ouverts.<br>- Actuellement, les grandes continuités écologiques se situent plus au Nord-Ouest en périphérie des zones moins urbanisées et en dehors des secteurs traversés par des routes.<br>- Quelques alignements et haie sont à conserver sur ce secteur, ces derniers constituent des trames vertes intéressantes.<br>- Des précautions doivent être prises pour éviter la dissémination des essences invasives. |

| BILAN des enjeux du secteur "Le Gabre" | |
|---|---|
| Contexte urbain | - Secteur naturel agro-pastoral et forestier. |

| | |
|---|---|
| **Risques et nuisance** | - Risques de mouvements de terrain sur l'ensemble du site.<br>- Risque très fort d'incendie de forêt.<br>- Nuisances (sonores et olfactives) : aucune. |
| **Patrimoine** | - Pas d'enjeu particulier. |
| **Enjeux paysagers** | - Le secteur est fortement perçu depuis la vallée de Grasse et depuis les Préalpes d'Azur.<br>- Le paysage est ouvert vers les Préalpes d'Azur ainsi que vers la vallée de Grasse.<br>- L'intégration paysagère des aménagements devra conserver l'aspect agro-pastoral et provençal du site. |
| **Enjeux écologiques potentiels** | - Le secteur d'étude abrite potentiellement des reptiles et des chiroptères, espèces à enjeu de conservation : les enjeux sont liés à la prise en compte des espèces lors des aménagements des espaces naturels et ouverts.<br>- Actuellement, les grandes continuités écologiques se situent au Sud et à l'Est du territoire en lien avec la vallée de la Siagne et la vallée de Grasse.<br>- Les espaces naturels sont d'une part des habitats semi-ouverts formant un réservoir de biodiversité à préserver, d'autre part des boisements formant des corridors écologiques |

## III. Analyse des incidences

Pour la majeure partie des zones concernées de manière notable par le PLU, les enjeux environnementaux ont été jugés, a priori, faibles à modérés. Les incidences du projet de PLU de Peymeinade sont donc globalement modérées, d'autant que :

- Le règlement du projet de PLU favorise une bonne intégration paysagère des zones ouvertes à l'urbanisation, ainsi que la préservation et la restauration des continuités écologiques ;
- Le PADD prévoit la prise en compte de la typologie d'architecture locale et un niveau de qualité communes aux futures opérations, ainsi que la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- L'aménagement des espaces libres dans le secteur urbain est réglementé : zonage de prescription dans la mesure où des corridors écologiques ont été identifiés à l'état initial ;
- Les risques naturels sont pris en compte par un classement en zone N inconstructible et en zone non aedificandi des zonages du PPRIF ;
- Le règlement prévoit des coefficients de perméabilité importants et des coefficients d'emprise au sol peu importants pour lutter contre le ruissellement pluvial.
- La prise en compte du potentiel agricole est un point majeur du PLU avec la création de zones agricoles.

## IV. Incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000

L'ouverture à l'urbanisation du projet de PLU de Peymeinade n'est pas susceptible d'engendrer des impacts sur le site Natura 2000 « Gorges de la Siagne », au vu de la localisation du périmètre du Site en dehors des secteurs ouverts à l'urbanisation et au regard des mesures prises dans le cadre de l'élaboration du PLU, en vue de protéger les habitats et espèces désignés au titre de Natura 2000.
De plus, le projet de PLU améliore la protection des espaces correspondants au site Natura 2000 par la création d'une prescription spécifique : "*La préservation du site Natura 2000 et des espaces protégées, au*

*titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui s'y trouvent avec l'obligation de réaliser une étude écologique en cas de construction. Cette étude devra démontrer l'absence d'espèces protégées*."

On conclut à l'absence d'incidences significatives du projet de PLU sur les habitats, sur les espèces floristiques, sur les espèces d'amphibiens, d'invertébrés, sur les oiseaux, sur les poissons et les mammifères ayant justifiés la désignation du site Natura 2000 « Gorges de la Siagne ».

# CHAPITRE 4 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Dans ce chapitre, les objectifs du PADD sont justifiés au regard des enjeux du territoire relevés par le diagnostic et des documents « supra-communaux » que le PLU doit prendre en compte. Il s'agit notamment de répondre aux enjeux de :

- Développement économique ;
- Développement urbain cohérent ;
- Maîtrise démographique et adaptation de l'offre en logement ;
- Mobilité à l'échelle de la commune et vers les territoires voisins ;
- Modération de la consommation d'espaces ;
- Préservation et mise en valeur des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du territoire ;
- Intégration de la dimension environnementale et écologique dans le développement de la commune.

Les OAP et le règlement sont également justifiés. Les orientations et règles qu'ils édictent visent notamment à :

- Assurer une cohérence d'aménagement entre les différents quartiers de la commune ;
- Donner les moyens de réalisation des objectifs de développement (logements, activités économiques, équipement…) ;
- Intégrer les nouveaux projets dans le tissu urbain existant ;
- Préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du territoire ;
- Assurer une gestion économe et adaptée des équipements publics (voirie et réseaux notamment) ;
- Intégrer les risques dans les règles d'urbanisme ;
- Préserver, protéger et mettre en valeur les sites d'enjeux écologique.

# CHAPITRE 5 : MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU met en œuvre des mesures pour réduire les effets potentiellement négatifs liés à sa mise en œuvre sur l'Environnement au sens large, à savoir :

- Les risques ;
- Les espaces naturels protégés ;
- Les habitats et espèces ;
- Le réseau écologique ;

- Le grand paysage et le patrimoine paysager ;
- La ressource en eau ;
- Le patrimoine bâti ;
- Le patrimoine archéologique ;
- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Les équipements publics ;
- Les déplacements ;
- La ressource énergétique ;
- La pollution atmosphérique ;
- L'ambiance sonore.

La majorité des mesures identifiées sont d'ores et déjà intégrées dans le PLU puisqu'elles ont été élaborées en parallèle du document d'urbanisme. D'autres mesures constituent des « mesures d'accompagnement » destinées à suivre le PLU tout au long de son application.

Par ailleurs, aucune mesure compensatoire n'est nécessaire au regard des incidences du plan sur l'environnement.

# CHAPITRE 6. INDICATEURS DE SUIVI

Un tableau de suivi et une méthodologie sont proposés pour suivre l'évolution du territoire au cours des futures années avec l'application du PLU. Cette démarche a pour but d'analyser les conditions d'application du PLU et ses effets, et, le cas échéant, de déterminer dans quelle mesure le modifier ou l'adapter.

# CHAPITRE 8 : METHODOLOGIE

La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer que l'environnement est bien pris en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire et respectueux de l'Environnement. Elle est l'occasion d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées par le PLU ne leur portent pas atteinte.

## L'élaboration du diagnostic territorial

### Présentation et articulation du PLU avec les autres plans

Elle doit permettre d'apprécier les relations et la cohérence du PLU avec les plans et programmes également soumis à une procédure d'évaluation environnementale, dans les formes prévues par les décrets n°2005-608 et 613 du 27 mai 2005.
Dans cette partie, les orientations et objectifs des plans concernés sont comparés avec ceux du PLU afin d'évaluer la manière dont le PLU les prend en compte.

### Les dynamiques territoriales (démographie, habitat, économie, déplacements, équipements)

Cette partie présente les tendances démographiques et économiques, l'évolution du parc de logements, les problématiques en termes d'équipements et d'infrastructures à partir des données INSEE et de la commune. L'objectif est de définir les premiers grands équilibres et les besoins de la collectivité à partir d'hypothèses de développement cohérentes. Il s'agit de la base avant même le PADD.

## L'état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement, permet :

- De décrire les milieux et leur géographie,
- D'identifier les enjeux environnementaux selon une approche thématique, transversale et territoriale à travers le prisme de la biodiversité et des milieux naturels ;
- De définir les pressions subies par l'Environnement au sens large, le milieu naturel, la faune et la flore, dues aux activités humaines ;
- De hiérarchiser les enjeux environnementaux et de réaliser une synthèse globale.

L'état initial de l'environnement est fondé sur un ensemble de données issues du réseau Natura 2000, de la Direction Régionale de l'Environnement PACA et d'autres structures adaptées.
Afin de réaliser une analyse plus approfondie du contexte environnemental de la commune, ces données bibliographiques ont été complétées par des visites de terrains effectuées tout au long de la mission d'élaboration du PLU.
Afin de déterminer les différentes sensibilités écologiques du territoire, l'évaluation environnementale identifie et hiérarchise les enjeux environnementaux.
Le but de cet état initial n'est pas d'être exhaustif mais de hiérarchiser les secteurs en fonction de leurs enjeux environnementaux et de la pression humaine. Le classement repose sur la biodiversité et la qualité des sites, leur fragilité, sur la valeur de leurs associations végétales, la richesse de la flore et de la faune qui les caractérisent (présence d'une espèce rare et/ou protégée par exemple).

## Les incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

L'objet de cette partie est de préciser les pressions additionnelles liées à la mise en œuvre du PLU sur l'Environnement au sens large, c'est-à-dire sur les milieux naturels, la faune, la flore, le cadre de vie (nuisances sonores, condition de circulation routière et d'accès), les paysages, le patrimoine culturel, la qualité de l'eau, de l'air, des sols...

L'évaluation environnementale déterminera la nature des impacts liés au PLU mais également, dans la mesure du possible, leur étendue (intensité, dimension). L'identification des impacts potentiels du projet du PLU sur l'Environnement et ses composantes est réalisée de manière thématique, transversale et territoriale (spatialisée). La prise en compte des risques naturels et des possibilités de raccordement aux réseaux secs et humides par le projet du PLU est également analysée. La liste des thèmes n'est néanmoins pas exhaustive.

## Les mesures pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet du PLU sur l'Environnement et suivis

Ce dernier chapitre expose dans un premier temps, les mesures préconisées pour réduire ou supprimer les effets négatifs du PLU sur l'Environnement.
Pour Peymeinade, un travail conjoint a été mené ce qui permet de ne pas mettre en œuvre de mesures compensatoires. Les sites à forts enjeux environnementaux ont été évités.
L'étude se termine par la proposition d'une méthode de suivi des impacts du PLU sur l'Environnement. Cette méthode basée sur la réponse à des questions simples et le remplissage de tableaux permet de faire un état évolutif de la situation afin d'envisager une révision du PLU.