

DEL2024-007



**MAIRIE DE PEYMEINADE**

**EXTRAIT**  
**du registre des délibérations du Conseil Municipal**  
**Séance du 21 février 2024**  
**19 heures**

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	28

**OBJET : Bilan de la mise à disposition du public et approbation de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

Le Conseil Municipal de la commune de Peymeinade, dûment convoqué le 14 février 2024, s'est réuni le mercredi 21 février 2024 à 19 heures en salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame Catherine SEGUIN, 1<sup>ère</sup> Adjointe assurant la suppléance du Maire empêché.

**PRÉSENTS :** Mme Catherine SEGUIN - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE - M. Michel DISSAUX - Mme Aleth CORCIN - M. Pierre FAURET - Mme Andrée MARCKERT - M. Jean-Luc FRANÇOIS - Mme Evelyne HIRELLE - M. Jean-Michel BATTESTI - M. Emmanuel REDA - M. Gilles CHIAPPELLI - M. Christian LEBEGUE - Mme Odile DESPLANQUES - Mme Fabienne WALLON - Mme Nathalie SAGOLS - M. Pierre-François DERACHE - Mme Patricia DI SANTO - M. Joseph MATTIOLI - M. Eric VIDAL.

**ABSENTS EXCUSES SANS POUVOIR :** M. Yann GAMAIN.

**ABSENTS EXCUSES AVEC POUVOIR :** M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE - Mme Huguette LACROIX - M. Christian PERTICI - Mme Laetitia INNOCENTI - Mme Clarisse PIERRE - Mme Sophie PERCHERON - M. Didier MOUTTÉ - Mme Audrey MOUTTÉ.

**POUVOIRS DE :** M. Philippe SAINTE-ROSE FANCHINE à Mme Catherine SEGUIN - Mme Huguette LACROIX à Mme Aleth CORCIN - M. Christian PERTICI à M. Gilles CHIAPPELLI - Mme Clarisse PIERRE à M. Emmanuel REDA - Mme Sophie PERCHERON à Mme Patricia DI SANTO - M. Didier MOUTTÉ à M. Eric VIDAL - Mme Audrey MOUTTÉ à M. Joseph MATTIOLI.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE :** Pierre-François DERACHE.

**DOMAINE / THÈME : URBANISME**

**RAPPORTEUR : Jean-Luc FRANÇOIS**

**SYNTHÈSE**

La poursuite de l'aménagement de l'îlot Boutiny, destiné à l'accueil d'un programme de logements sociaux sis 43 et 45 avenue de Boutiny, nécessite une adaptation des règles graphiques définies dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cet ajustement portant sur la modification du périmètre du polygone d'emprise de la zone de mixité sociale UMe est mineur.

Pour cela, une modification simplifiée du PLU a été prescrite par arrêté municipal n°AR2023-29 en date du 31 août 2023.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, cette procédure a nécessité la mise à disposition du public pendant un mois du dossier de modification simplifiée du PLU. Un bilan de cette mise à disposition doit être dressé avant l'approbation du dossier de modification simplifiée du PLU.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal de tirer le bilan de la mise à disposition et d'approuver le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU.

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-45 à L.153-48 ;

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

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

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

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°DEL2023-073, en date du 20 septembre 2023, définissant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°DEL2023-087, en date du 20 décembre 2023, portant sur la dispense d'évaluation environnementale suite à l'avis conforme de l'Autorité Environnementale ;

**Vu** l'arrêté du maire n°AR2023-29 en date du 31 août 2023 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

**Vu** les avis des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité Environnementale ;

**Vu** les observations reçues pendant la mise à disposition du public du dossier du 08 janvier 2024 au 09 février 2024 inclus ;

**Vu** le projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

**Monsieur Jean-Luc FRANÇOIS expose au Conseil Municipal :**

**Considérant** que la poursuite de l'aménagement de l'îlot Boutiny destiné à l'accueil d'un programme de logements sociaux, sis 43 et 45 avenue de Boutiny, nécessite une adaptation des règles graphiques définies dans le Plan Local d'Urbanisme ;

**Considérant** que cet ajustement portant sur la modification du périmètre du polygone d'emprise de la zone de mixité sociale UMe est mineur, une procédure de modification simplifiée du PLU a été engagée ;

**Considérant** que, conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée a nécessité la mise à disposition du public pendant un mois du dossier de modification simplifiée du PLU comprenant « le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 » ;

**Considérant** que pour satisfaire aux obligations réglementaires, la Commune avait défini les modalités suivantes :

- la mise à disposition du dossier complet de la modification simplifiée n°2 en mairie pendant un mois ;
- la mise à disposition d'un registre en mairie permettant au public d'y consigner ses remarques;
- la mise en ligne du dossier complet de la modification simplifiée n°2 sur le site internet de la ville de Peymeinade : [www.peymeinade.fr](http://www.peymeinade.fr) ;
- la mise à disposition d'une adresse courriel permettant au public de formuler ses observations par voie électronique : [urbanisme@peymeinade.fr](mailto:urbanisme@peymeinade.fr).

**Considérant** que le public a été informé par la presse de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°2 (édition Nice-Matin du 23 décembre 2023) ;

**Considérant** que l'avis de mise à disposition du public a été affiché en mairie, dans les panneaux d'affichage communaux ainsi que diffusé sur le site internet de la Commune à compter du 22 décembre 2023 ;

**Considérant** que la mise à disposition du public du dossier de la modification s'est déroulée en mairie du 08/01/2024 au 09/02/2024 ;

**Considérant** qu'au cours de la mise à disposition, trois remarques ont été reçues par courriel et consignées dans le registre ;

**Considérant** que les réponses apportées aux observations figurent en annexe de la présente délibération ;

**Considérant** que les personnes publiques associées ayant répondu ont émis un avis favorable sur le projet de modification simplifiée ;

**Considérant** l'observation du Syndicat du SCOT'Ouest portant sur une erreur matérielle dans la note de présentation relative aux dispositions de l'orientation 2A6 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT (site prioritaire de renouvellement urbain villageois – SPRU-V) ;

**Considérant** que ladite remarque a été prise en considération par la suppression de la phrase : « Par ailleurs, le projet se situe dans l'enveloppe urbaine et en site de renouvellement urbain identifiés par le SCOT (voir extrait DOO ci-après). », en page 5 de la notice de présentation du dossier de modification simplifiée annexé à la présente ;

**Considérant** que le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU tel que présenté, après ajustement, est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-47 du Code de l'urbanisme.

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal de tirer le bilan de la mise à disposition du public et d'approuver le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- **DE TIRER** le bilan de la mise à disposition du public ;
- **D'APPROUVER** le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention de cet affichage dans un journal du département ;
- **DE DIRE** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à la préfecture des Alpes-Maritimes.

**VOTE :**

**POUR : 22**

Mme Catherine SEGUIN (2) - M. Marc BAZALGETTE - Mme Catherine LE ROLLE - M. Michel DISSAUX - Mme Aleth CORCIN (2) - M. Pierre FAURET - Mme Andrée MARCKERT - M. Jean-Luc FRANÇOIS - Mme Evelyne HIRELLE - M. Jean-Michel BATTESTI - M. Emmanuel REDA (2) - M. Gilles CHIAPELLI (2) - M. Christian LEBEGUE - Mme Odile DESPLANQUES - Mme Fabienne WALLON - Mme Nathalie SAGOLS - M. Pierre-François DERACHE (2).

**CONTRE : 6**

Mme Patricia DI SANTO (2) - M. Joseph MATTIOLI (2) - M. Eric VIDAL (2).

Peymeinade, le 21 février 2024

Pour le Maire empêché,  
La 1<sup>ère</sup> Adjointe  
Catherine SEGUIN

Le Secrétaire de séance,  
Pierre-François DERACHE



**MISE A DISPOSITION DU PUBLIC – MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 PLU**

<b><u>SYNTHESE OBSERVATION COURRIEL N°1</u></b>	Position de la Commune	Modifications apportées
<p>3 points sont mis en avant :</p> <p>1) Patrimoine Souhait de préserver la maison existante et proposition de la zone du bâtiment pour prendre en compte l'existant.</p> <p>2) Hauteur Hauteur maximale autorisée jugée trop importante au regard du tissu urbain environnant. R+ 3 serait plus adapté.</p> <p>3) Espaces verts Accompagnement du projet d'un pourcentage d'espaces verts important (gestion eaux pluviales)</p>	<p>La commune prend acte de ces observations.</p> <p>1) L'objet de la modification simplifiée est un ajustement du polygone d'emprise qui impactait déjà la maison existante et ce, depuis l'approbation du PLU en 2017.</p> <p>2) La hauteur du projet n'est pas modifiée par la modification simplifiée.</p> <p>3) Comme indiqué en page 8 de la note de présentation, l'objectif de la modification simplifiée porte notamment sur le maintien d'un chêne. La gestion des eaux pluviales se fera par l'intermédiaire du réseau public.</p>	/
<b><u>SYNTHESE OBSERVATION COURRIEL N°2</u></b>	Position de la Commune	Modifications apportées
<p>Plusieurs points sont mis en avant :</p> <p>1) Patrimoine Souhait de conserver la maison existante ainsi le jardin et arbres existants et inscription du bâti et jardin sur la liste du patrimoine remarquable communal.</p> <p>2) Périmètre Souhait de connaître le mode de mesure de l'emprise du périmètre.</p> <p>3) Avis MRAe</p>	<p>La commune prend acte de ces observations.</p> <p>1) L'objet de la modification simplifiée est un ajustement du polygone d'emprise qui impactait déjà la maison existante et ce, depuis l'approbation du PLU en 2017.</p> <p>2) L'emprise du périmètre projeté été calculée par un logiciel de Système d'Information Géographique.</p> <p>3) Conformément à l'article 3 de l'arrêté de prescription de la modification simplifiée, l'Autorité environnementale (MRAe) a été saisie au même titre</p>	/

**Commune de PEYMEINADE (Alpes-Maritimes)**  
**Modification simplifiée n°2 PLU**

2024

Accusé de réception en préfecture  
 006-210600953-20240221-DEL2024-007-DE  
 Date de télétransmission : 27/02/2024  
 Date de réception préfecture : 27/02/2024

<p>Interrogation sur l'anticipation éventuelle de l'avis MRAe et l'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°2 ?</p> <p>4) Projet                  Demande de réutiliser les bâtiments existants sans destruction ni modification</p> <p>5) Hauteur                  Hauteur du projet ne favorise pas l'harmonie avec les constructions environnantes</p> <p>Bilan : le projet de modification serait une atteinte à la qualité paysagère et environnementale du quartier sans respect du PADD. Proposition de revoir de manière concertée le projet de 2011.</p>	<p>que les autres personnes publique associées (PPA) pour joindre son avis lors de la mise à disposition du public. L'arrêté de prescription permet d'informer les PPA du projet d'une commune afin qu'ils émettent leur avis. Il n'y a donc pas eu d'anticipation.</p> <p>4) voir point n°1</p> <p>5) La hauteur du projet n'est pas modifiée par la modification simplifiée.</p> <p>Comme indiqué en page 6 de la note de présentation, le projet de modification simplifiée respecte le PADD.</p>
--	--

<p><b><u>SYNTHESE OBSERVATION COURRIEL N°3</u></b></p>	<p>Position de la Commune</p>	<p>Modifications apportées</p>
<p>L'observation porte sur le souhait de ne pas détruire la maison en pierre, correspond au patrimoine régional.</p>	<p>L'objet de la modification simplifiée est un ajustement du polygone d'emprise qui impactait déjà la maison existante et ce, depuis l'approbation du PLU en 2017.</p>	<p>/</p>

**DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES**

**COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**1. NOTE DE PRESENTATION**

**PLU approuvé le 14 décembre 2017**

**Modification simplifiée n°2**

**Approuvée le**

Le Maire,

**Modifications**

Modification simplifiée n°1 approuvée le 20/10/2021

Modification de droit commun n°1 approuvée le 09/03/2022

### SOMMAIRE

CONTEXTE DE LA PROCEDURE .....	4
OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET COMPATIBILITES .....	4
CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....	7

# NOTE DE PRESENTATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

### CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peymeinade a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 14 décembre 2017. Il a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 20 octobre 2021 et d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 09 mars 2022.

Une modification simplifiée n°2 a été prescrite par arrêté municipal n°AR2023-XXX en date du XX/08/2023.

Le régime de la modification simplifiée est encadré par les articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle ;
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun, à savoir celles qui n'ont pas pour effet de :
  - de majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - de diminuer ces possibilités de construire,
  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les étapes de cette procédure sont les suivantes :

- Prescription par arrêté municipal,
- Saisine de l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre d'un examen au cas par cas ad hoc (2 mois),
- Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées pour avis (PPA),
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée (1 mois),
- Bilan de la mise à disposition et approbation du projet de modification simplifiée par délibération.

### OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE ET COMPATIBILITES

#### ❖ Objet de la modification simplifiée

Dans le cadre de ses obligations de production de logements sociaux, la commune, en partenariat avec l'EPF PACA, a engagé depuis 2011 une réflexion pour la réalisation d'un projet de renouvellement urbain de l'ilot Boutiny, situé en centre-ville, sis 43-45 avenue de Boutiny. Cet ilot est composé de plusieurs parcelles bâties cadastrées section AE n° 328, 329, 335, 336, 337 et 346.

Afin de permettre la réalisation de cette opération, le PLU approuvé en décembre 2017 classait le site de projet, l'ilot Boutiny, en zone de mixité sociale UMe. Cette zone avait également fait l'objet de l'instauration d'un polygone d'emprise délimitant l'implantation de la ou des futures constructions.

Lors de la modification de droit commun n°1 approuvée en mars 2022, le règlement de la zone UMe avait été modifié pour que la zone UMe soit destinée à accueillir un programme composé de 100% de logements sociaux à savoir 40 % en locatif social dont 30% de PLAI, 50% de PLUS, 20% de PLS et 60 % en accession sociale (PSLA).

Un jury de concours organisé par le bailleur social en lien avec l'EPF PACA (propriétaire) et la commune (propriétaire) a permis de préciser la réalisation d'un programme de près de 60 logements sociaux. A noter

que ce projet a fait l'objet d'un agrément en 2022 par la CAPG au titre de la production de logements sociaux.

**Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de ce projet, il apparait qu'un ajustement du polygone d'emprise est nécessaire.**

### ❖ Compatibilités

La présente modification simplifiée prescrite par arrêté municipal n°AR2023-029 en date du 31/08/2023 prend en compte cette modification réglementaire (graphique) sans porter atteinte à l'équilibre général du projet :

- Adaptation du zonage de la zone UMe par la modification du polygone d'emprise. Il s'agit d'une modification mineure.

L'évolution envisagée :

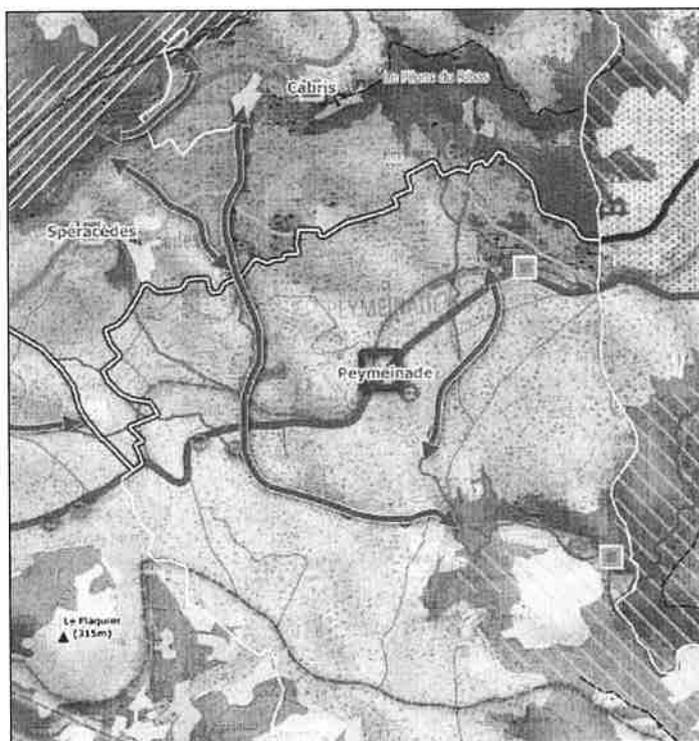
- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne porte pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne remet pas en cause les capacités d'accueil des zones urbaines modifiées,
- Ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est induite par cette modification.

En conséquence, conformément aux articles L 153-45 à 48 du code de l'urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Le projet de la modification simplifiée est compatible avec le SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes et notamment le Document d'Orientations et d'Objectifs qui définit les orientations en faveur de la diversification de l'offre d'habitat (orientation 2B1) et de la mixité sociale (orientation 2B2).

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2



### ORGANISATION DE LA TRAME URBAINE

Enveloppe urbaine (à titre indicatif)  
Espaces non agglomérés

#### Les projets de mixité urbaine

Site de renouvellement urbain

#### Les projets économiques

Site de renouvellement urbain

Site des urbanisations nouvelles d'accompagnement (UNA)

Site des urbanisations complémentaires (UNC)

### LE RESEAU DE MOBILITES

Aéroport

Echangeur existant à requalifier

Fuséau de réflexion sur le prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne entre Pégomas et Le Tignet

#### Liens structurants

Autoroute

Axe RT1

Axe TC1

Axe MA1

Cyclotourisme Eurovelo 8

Voie ferrée

Gare

#### Liens principales

Axe RT2

Axe TC2 (Réseau Sillage)

Axe MA2

### COMMERCES

#### Centralités commerciales

Centre urbain

Centre ville

Centre quartier

Le projet de la modification simplifiée est compatible avec le Programme Local de l'Habitat de la CAPG approuvé le 15/12/2017. Ce dernier arrivant à échéance fin 2022, la CAPG l'a prorogé pour une durée de 2 ans tout en engageant sa révision. Le détail de la programmation par commune du PLH précise que l'effort de production de logements sociaux pour la commune de Peymeinade est de 51 LLS/an. Le projet de l'ilot Boutiny représente près de 60 logements dont 30% de PLAI. Il respecte les objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH.

Enfin, au vu des caractéristiques de l'opération projetée en zone UMe, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Il s'inscrit pleinement dans les objectifs de l'orientation n°2 du PADD car il assurera la requalification du tissu urbain du centre-ville tout en permettant la réalisation de programmes de logements mixtes.

**La présente modification simplifiée n°2 est ainsi compatible avec les documents supracommunaux tels que le SCOT et le PLH et s'inscrit dans les orientations définies dans le PADD.**

### CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

❖ Evolution apportée au zonage du PLU : modification du polygone d'emprise dans la zone UMe

La modification du plan de zonage du PLU vise à proposer une solution graphique simple qui permette de réaliser une opération de logements sociaux déjà envisagée lors de l'approbation du PLU.

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU porte sur l'ajustement du périmètre du polygone d'emprise existant situé en zone de mixité sociale UMe en centre-ville (ilot Boutiny). La procédure de modification concerne une zone urbaine déjà bâtie en centre-ville.

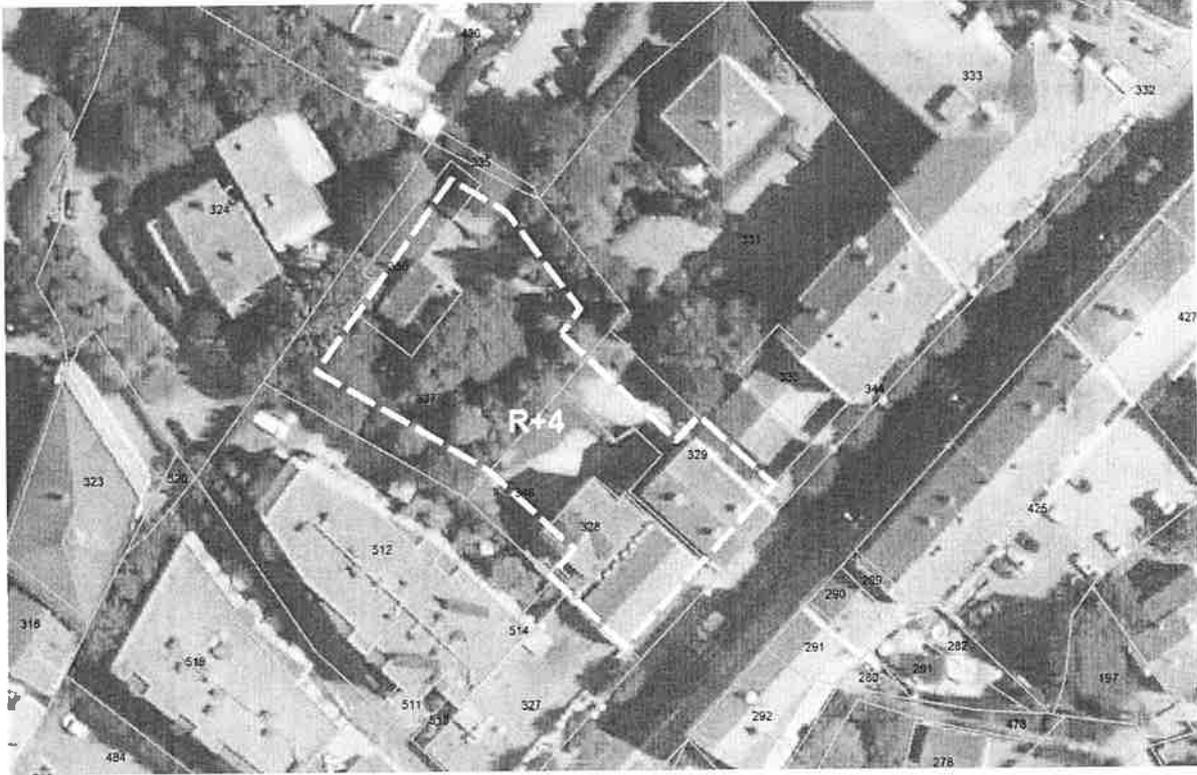
Ce périmètre serait légèrement élargi (+440 m<sup>2</sup>) pour permettre l'accueil d'environ 60 logements sociaux édifiés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain conduite avec le concours de l'EPF PACA.

Le polygone d'emprise actuel a une contenance d'environ 1140 m<sup>2</sup>. Son périmètre est le suivant (tiretés blancs) :



Source : CAPG

Le polygone d'emprise projeté aura une contenance de 1583 m<sup>2</sup>. Son périmètre sera le suivant (tiretés blancs) :



Source : CAPG

Cet élargissement assurera le maintien d'un chêne dans le projet tout en assurant à l'opération de s'inscrire dans une démarche de renouvellement urbain.

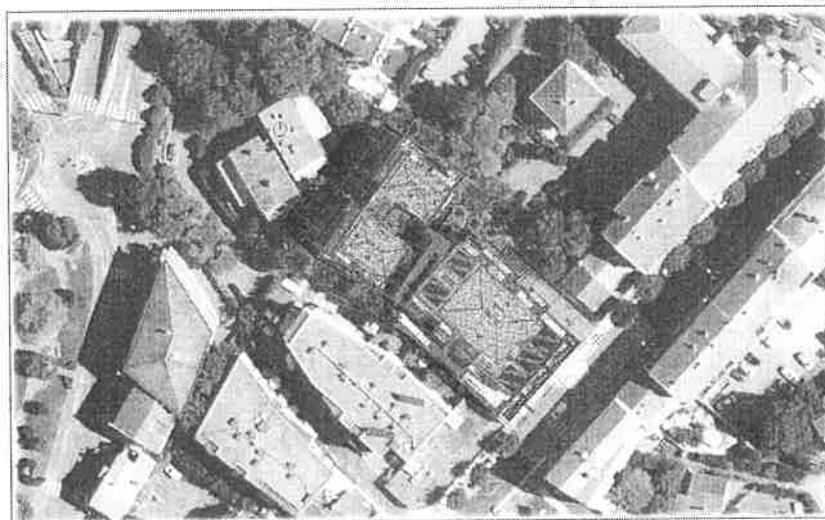
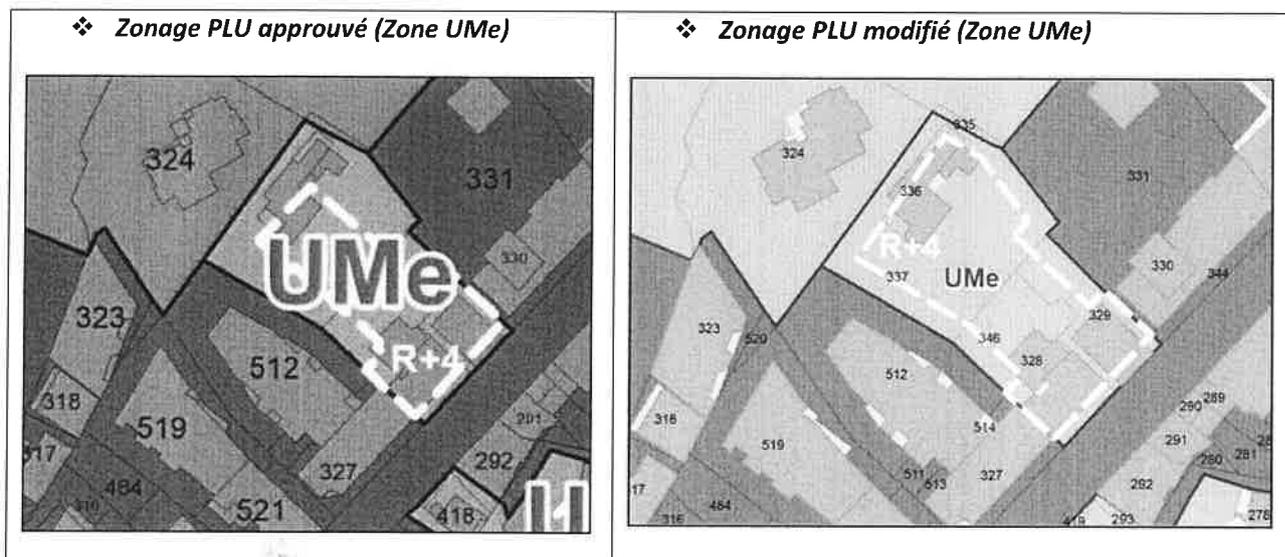


Illustration de l'opération issue du jury de concours

En conséquence, le plan de zonage est modifié pour faire apparaître le nouveau polygone d'emprise.



❖ Evolution des surfaces de zones

La modification simplifiée n°2 ne conduit pas à des modifications de surface de zone.

Accusé de réception en préfecture  
006-210600953-20240221-DEL2024-007-DE  
Date de télétransmission : 27/02/2024  
Date de réception préfecture : 27/02/2024

**DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES**  
**COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**2 - Zonage - Extrait**

**PLU approuvé le 14 décembre 2017**

**Modification simplifiée n°2**

**Approuvée le**

Le Maire,

**Modifications**

Modification simplifiée n°1 approuvée le 20/10/2021

Modification de droit commun n°1 approuvée le 09/03/2022

