

**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 21 février 2024**

Fait à Peymeinade le, 1 mars 2024

Le Maire,



Jean-Luc FRANCOIS  
Par délégation du Maire, L'adjoint délégué à l'aménagement, urbanisme et patrimoine

**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





## 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.

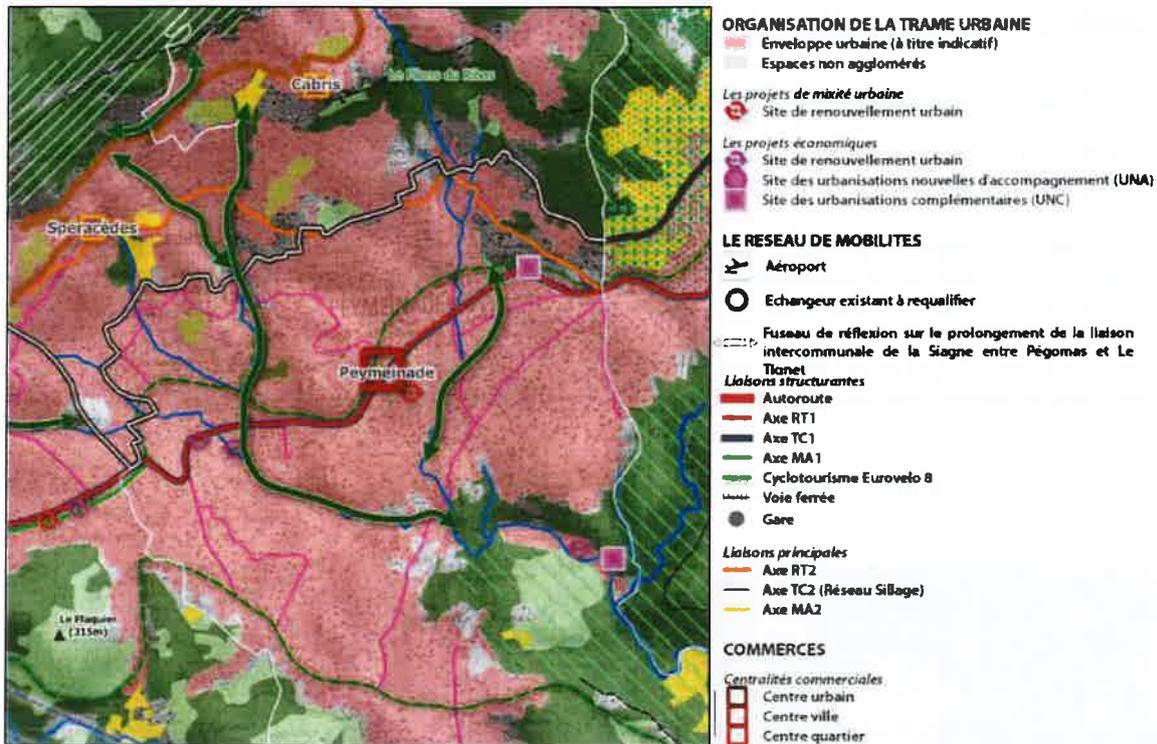
L'évolution envisagée :

- 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).



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.

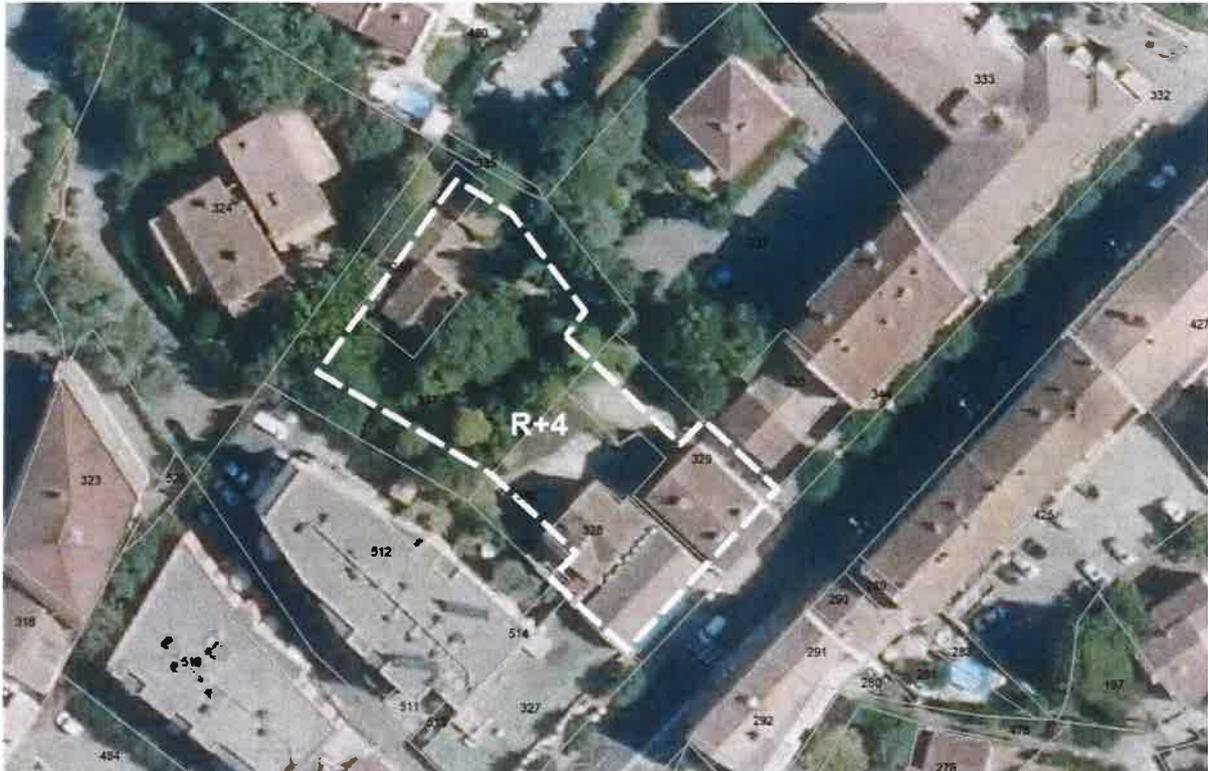
Le polygone d'emprise actuel a une contenance d'environ 1140 m<sup>2</sup>. Son périmètre est le suivant (tiretés blancs) :



Source : CAPG



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



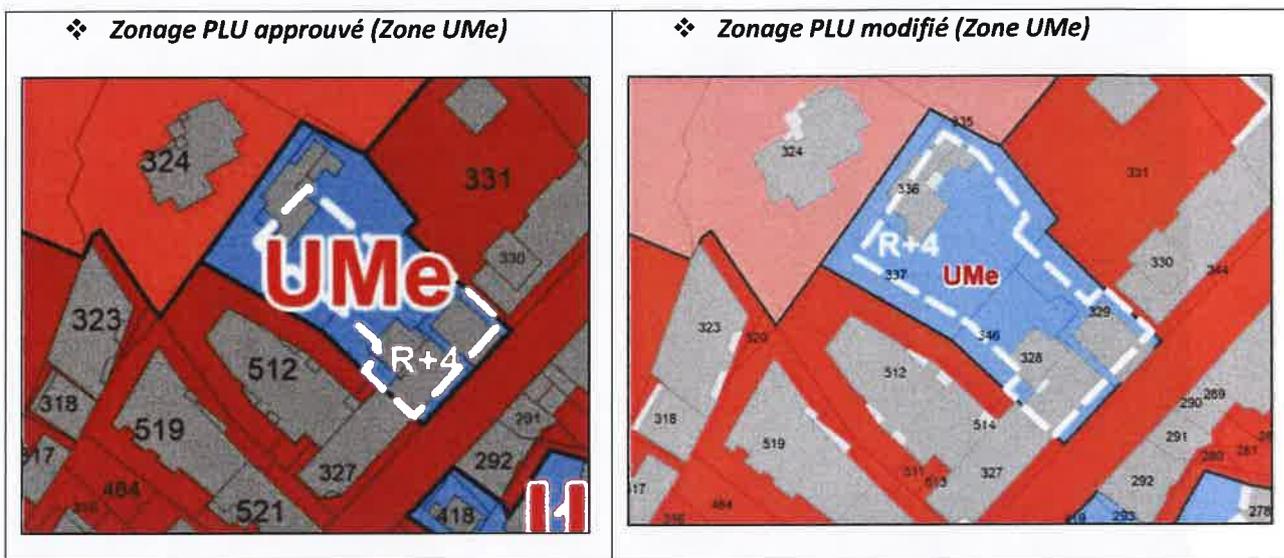
Source : CAPG

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.