



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^{ère} 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 BATESTTI - 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 ;
- la mise à disposition d'une adresse courriel permettant au public de formuler ses observations par voie électronique : 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 consignée 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 BATESTI - 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^{ère} Adjointe
Catherine SEGUIN



Le Secrétaire de séance,
Pierre-François DERACHE

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

<u>SYNTHESE OBSERVATION COURRIEL N°1</u>	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>	/
<p><u>SYNTHESE OBSERVATION COURRIEL N°2</u></p> <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><u>SYNTHESE OBSERVATION COURRIEL N°3</u></p> <p>L'observation porte sur le souhait de ne pas détruire la maison en pierre, correspond au patrimoine régional.</p>	<p>Position de la Commune</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>Modifications apportées</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	Modifications
Modification simplifiée n°2	Modification simplifiée n°1 approuvée le 20/10/2021 Modification de droit commun n°1 approuvée le 09/03/2022
Approuvée le Le Maire,	

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

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 apparaît 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 :

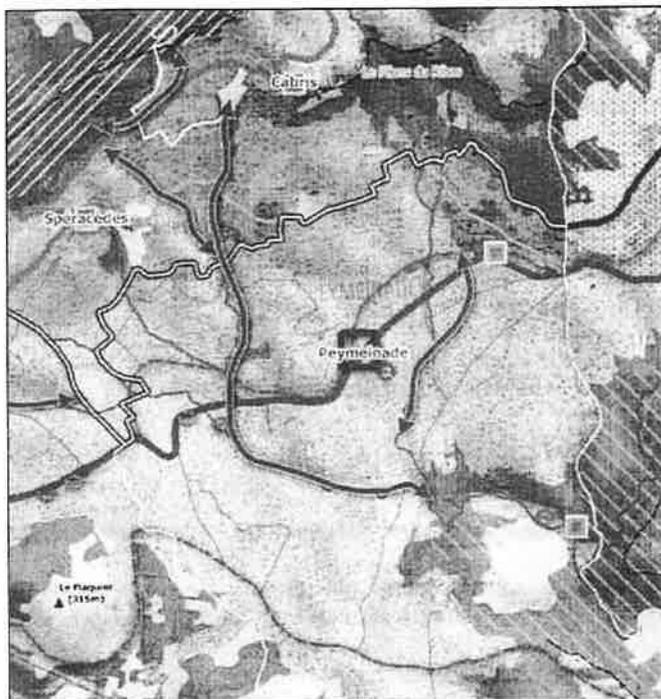
- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne porte pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de 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).





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 réqualifier

Fuseau de réflexion sur le prolongement de la liaison intercommunale de la Siagne entre Héligomas et La

Tignes

Établissements scolaires

Autobus

Axe RT1

Axe TC1

Axe MA1

Cyclotourisme Eurovelo 8

Voie ferrée

Gare

Espaces prioritaires

Axe RT2

Axe TC2 (Réseau Sillage)

Axe MA2

COMMERCES

Centrales 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

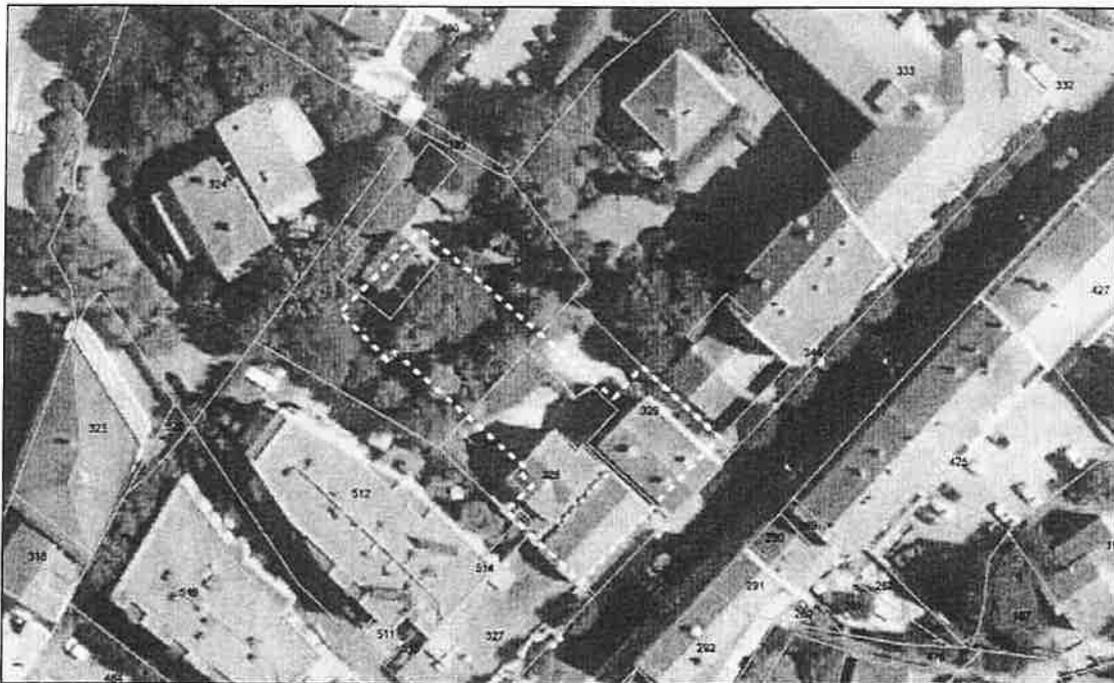
❖ Evolution apportée au zonage du PLU : modification du polygone d'emprise dans la zone UMe

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 (îlot Boutiny). La procédure de modification concerne une zone urbaine déjà bâtie en centre-ville.

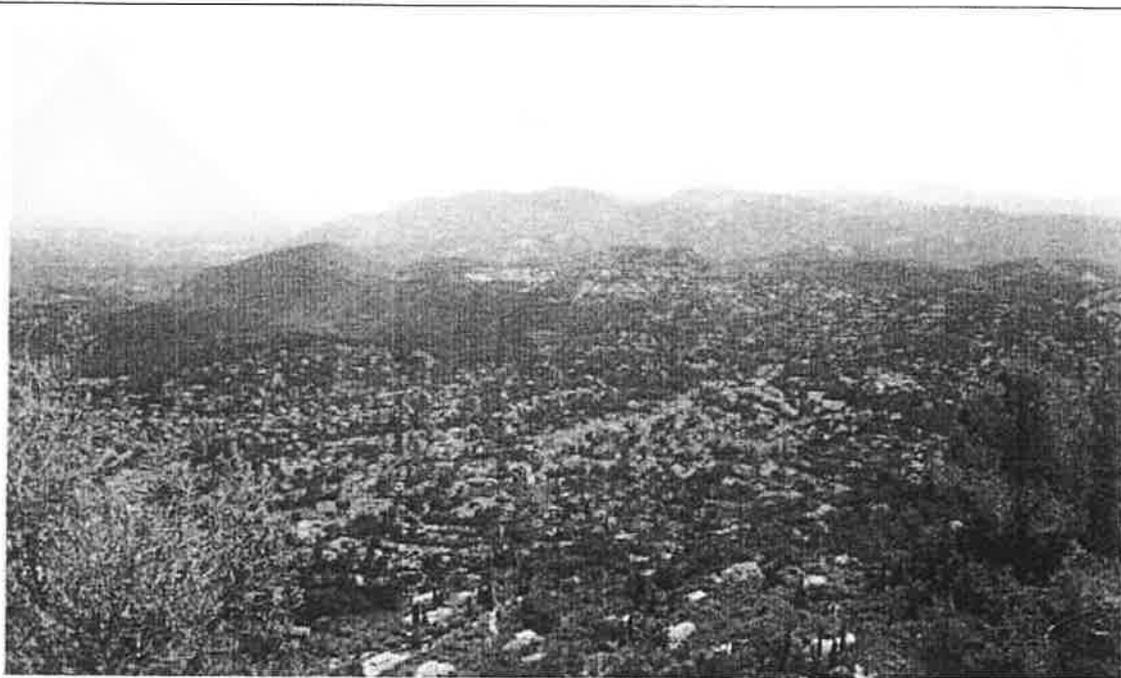
Ce périmètre serait légèrement élargi (+440 m²) pour permettre l'accueil d'environ 60 logements sociaux édifiés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain conduite avec le concours de l'EPF PACA.

Le polygone d'emprise actuel a une contenance d'environ 1140 m². Son périmètre est le suivant (tiretés blancs) :



Source : CAPG

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



2 - Zonage - Extrait

PLU approuvé le 14 décembre 2017	Modifications Modification simplifiée n°1 approuvée le 20/10/2021 Modification de droit commun n°1 approuvée le 09/03/2022
Modification simplifiée n°2	
Approuvée le Le Maire,	

