

---

**RAPPORT**  
**D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**(PLU)**  
**De la COMMUNE DE PEILLON**

-----0-----



# SOMMAIRE

<b>1/ Déroulement de l'Enquête publique</b>	
1.1 Ouverture.....	page 3
1.2 Présence.....	page 3
<b>2/ Exposé de la mission :</b>	
2.1-2.1.1 Contexte- Situation.....	page 4-6
2.2- Objectifs – Enjeux.....	page 6
2.3 Règlement du PLU.....	page 6
2.4 Evaluation Environnementale.....	page 6-7
2.5 Mission du CE.....	page 7
<b>3/ Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme.....</b>	<b>page 7-9</b>
<b>4/ Cadre réglementaire et juridique :.....</b>	<b>page 9-17</b>
<b>5/ Constat des affichages.....</b>	<b>page 17-24</b>
5.1 Visite de la commune.....	page 24
<b>6/ Réunion du CE.....</b>	<b>page 24</b>
<b>7/ Réunion des PPA.....</b>	<b>page 24-31</b>
<b>8/ permanences du CE .....</b>	<b>page 32-34</b>
<b>9/ Observations du Public.....</b>	<b>page 34-43</b>
9.1 Observations inscrites dans le registre d'enquête publique.....	page 34-41
9.2 : Courriers reçus en mairie de Peillon.....	page 41-43
<b>10/ Procès-verbal de synthèse.....</b>	<b>page 44-66</b>
10.1 Interrogations su CE observations du public.....	page 44-46
10.2 Interrogations du CE avis PPA.....	page 46-47
10.3 Autres questions du CE.....	page 47-49
10.4 Réponses de la commune de Peillon.....	page 50-66
<b>11/Visite secteurs du PLU.....</b>	<b>page 67-68</b>
<b>12/ Avis et réponses du CE.....</b>	<b>page 68-78</b>
12.1 Sur la réponse de la commune.....	page 68
12.2 Sur les observations du public.....	page 68-75
12.3 Sur les Avis PPA.....	page 75-78
<b>13/ Conclusions Motivées.....</b>	<b>page 78-81</b>
<b>14/ Avis Final.....</b>	<b>page 81-83</b>
<b>15/ Pièces du dossier.....</b>	<b>page 84-85</b>



**Commissaire Enquêteur**  
**32 rue Masséna-0600 NICE**  
**Port :06 71 21 43 86**

---

**OBJET :** Enquête publique concernant le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Peillon

**REFERENCE :** Désignation du Commissaire Enquêteur en date du 04/04/2017 par M. le Président du Tribunal Administratif de Nice, n° E17000008/06, Arrêté municipal de la commune de Peillon prescrivant l'Ouverture de l'enquête Publique en date du 20 avril 2017.

-----0-----

## **1/ DEROULEMENT DE L' ENQUÊTE PUBLIQUE**

Je soussignée, Barbara JURAMIE, domiciliée au 32 rue Masséna à NICE 06000, désignée en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NICE en date du 4 avril 2017, et suite à l'arrêté municipal de la commune de Peillon du 20 avril 2017 prescrivant l'enquête publique, ai dressé le procès-verbal de l'opération et donné mon avis motivé.

### **1.1 OUVERTURE :**

L'enquête s'est déroulée pour une durée de 31 jours du mercredi 17 mai 2017 au vendredi 30 juin 2017 inclus.

J'ai pris connaissance des documents Officiels de l'enquête, et j'ai été informée par le Personnel de la Mairie responsable du projet.

Une visite des lieux sur l'ensemble de la commune m'a permis de comprendre l'ensemble des enjeux à prendre en compte sur la commune de Peillon pour apprécier de façon objective le dossier de PLU mis à l'enquête publique.

### **1.2 PRESENCE EN MAIRIE**

Nous, Commissaire enquêteur avons côté et paraphé le dossier et le registre d'enquête publique à la mairie de Peillon le mardi 2, mai ainsi que le jour de l'ouverture conformément à l'arrêté prescrivant l'enquête publique, et avons siégé en Mairie de Peillon :

- Le Mercredi 17/05/ 2017 de 9h00 à 12h00, et de 13h30 à 17h00
- Le Mercredi 31/05/ 2017 de 9h00 à 12h00, et de 13h30 à 17h00
- Le Vendredi 16/06/2017 de 9h00 à 12h00, et de 13h30 à 17h00
- Le Vendredi 30/06/2017 de 9h00 à 12h00, et de 13h30 à 17h00

Nous, Commissaire enquêteur avons clos et signé le dossier d'enquête publique comme indiqué dans l'arrêté municipal de Peillon le 30 juin 2017 à 17h00.

## **2/ RAPPEL DE LA MISSION ET EXPOSE**

### **2.1 CONTEXTE ET SITUATION :**

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Peillon a été approuvé le 20 février 1997 et sa dernière mise à jour date du 13 janvier 2010.

Ce document ne correspond plus aux attentes règlementaires d'aujourd'hui en matière d'aménagement et de développement durable. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) instauré par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 est un document à caractère évolutif par rapport à l'ancien POS et qui fixe les règles d'urbanisme. Son objectif est de répondre aux nouvelles exigences urbaines et environnementales sur l'ensemble du territoire de chaque commune concernée et dans le respect de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Peillon a été prescrit le 23 juin 2011 par délibération du Conseil Municipal de Peillon.

Plusieurs réunions publiques ont été tenues pour une meilleure information et concertation à travers des échanges sur le projet, et un registre a été mis à la disposition du public pour émettre des observations. Le PLU de la commune de Peillon a ensuite été arrêté le 13 octobre 2016 par délibération municipale. Le sursis à statuer selon l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme a été instauré dans le cadre de l'élaboration du PLU lors de la délibération du 15 décembre 2016 du Conseil Municipal de Peillon.

La commune de Peillon est réglementée par :

- Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation
- Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de Mouvements de Terrain et de Séisme .

Ces plans ont été approuvés le 17 Novembre 1999.

-par contre aucun PPR concernant les Incendies de Forêts n'a été prescrit sur la commune de Peillon.

La commune est soumise au risque Incendie de Forêt.

-La commune de Peillon est concernée par la loi Montagne. (arrêtés interministériels du 20/02/1974, 28/04/1976, 6/09/1985 et art L. et R.122 code Urbanisme)

-La commune de Peillon fait partie des 13 communes qui forment l'ensemble du pays des Paillons et le PLU doit être compatible entre autres avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons.

Le territoire de la commune de Peillon appartient à la famille « des Préalpes Niçoises » dans l'entité paysagère « le Bassin des Paillons ».

**Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peillon** doit faire l'objet :

- d'une évaluation environnementale (art.L 104-1 code de l'urbanisme, art R 123-2-1 Code Urbanisme)
- d'une évaluation des incidences Natura 2000 (art.R 414-23 du Code de l'Environnement).

La commune a bénéficié dans son étude des compétences de l'agence CEREG Territoires spécialisée dans l'aménagement du territoire.

### **2.1.1 DESCRIPTION DES LIEUX:**

La commune de Peillon a une superficie d'environ 870 hectares pour une population de 1392 habitants, et est située :

-à 19kms au Nord-Est de Nice,

-à 30 kms au nord de Monaco,

-est limitrophe avec :

- au nord et à l'est, Peille (l'extrême nord du territoire est occupé par des carrières, garrigues et maquis)
- au sud, Drap et la Trinité

- à l'ouest, Blausasc Le territoire communal est desservi par la RD 21 qui traverse la commune du sud-ouest au nord et qui permet la liaison avec l'Escarène et la vallée du Paillon de Contes à l'Ouest. La RD 121 mène à Peillon –Village. Les autres voies sont communales.

La commune est constituée de 6 hameaux-agglomérations accessibles par la RD 21, la RD 121, la RD 53, et constitués chacun de places de stationnement:

- Peillon-village
- Sainte Thècle (chef-lieu de la commune de Peillon)
- Borghéas
- Châteauvieux
- les Novaines
- les Moulins.

Peillon fait partie de la Communauté de Commune du pays des Paillons qui est située au nord de la ville de Nice et qui regroupe 13 communes totalisant 25 400 habitants pour une superficie de 217 jm<sup>2</sup>.

La commune présente un caractère essentiellement résidentiel avec une majorité de résidences principales, et la majorité de la population active travaille dans une autre commune ce qui implique de nombreux déplacements (53% des déplacements quotidiens entre le Pays des Paillons et Nice).

Les transports en commun sont très présents sur la commune avec :

- le Conseil Départemental des Alpes Maritimes « Ligne d'Azur »
- La ligne de chemin de fer TER « Nice-Breil sur Roya- Cunéo »

La commune comptabilise, selon l'étude, 24 logements sociaux sur Sainte Thècle, la montée de la Gare et la Gare.

L'activité commerciale, industrielle et administrative (mairie, poste) est prédominante sur le territoire comparée à l'agriculture qui est une activité en diminution sur le territoire. Les autres équipements sur le territoire communal sont :

- écoles primaires et maternelles
- complexe médical
- un syndicat d'initiative, 2 musées, une bibliothèque municipale
- 2 espaces multi sports, terrain de tennis, centre équestre, un site d'escalade, une salle polyvalente (les Moulins)
- 5 restaurants, 2 hôtels et gîtes communaux
- 1 commerce multi services (St Thècle)

Le patrimoine naturel et bâti rural (Patrimoine religieux, agricole, sources- lavoirs-fontaines, ferroviaire, paysager) est un point fort du territoire. La commune de Peillon comprend plusieurs sites :

- La chapelle des Pénitents Blancs classée Monument Historique
- Le village et ses abords inscrits à l'inventaire des Sites pittoresques du département des Alpes Maritimes
- La fontaine publique située dans le village inscrite aux monuments historiques.

Deux ZNIEFF ( Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) sont présentes sur le territoire de Peillon.

- ZNIEFF de type I : « Plateau Tercier-La Lare-Cime de Rastel »
- ZNIEFF de type II : « Forêt de Blausasc »

Le territoire n'est pas concerné par un site Natura 2000 mais entouré de sites suivants :

- SIC Gorges de la Vésubie et du var-Mont Vial et Mont Ferion
- SIC Vallons obscurs de Nice Sainte Blaise
- SIC Corniches de la Riviera

Des espaces boisés classés (EBC) sont présents sur la commune de Peillon et il est prescrit au POS 523.6 hectares de EBC sur le territoire communal. Ils interdisent tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols et tout changement d'affectation dans un objectif de préservation du boisement.

La commune est alimentée en eau potable par les sources de St Thècle et le drainage de Châteauvieux.

#### Sur le plan de la morphologie et le climat du territoire :

Le territoire est constitué de pentes soutenues (30% et 40%) et les hameaux se situent le long de la vallée à une altitude comprise entre 125m et 195m. Seul Peillon Village se situe à une altitude de 385m.

Le climat est un climat méditerranéen et tempéré étant proche du littoral, avec un bon ensoleillement et de fortes précipitations. La vallée n'est pas très bien ventilée avec des hivers froids et des étés chauds et secs. Les milieux forestiers représentent 71 % du territoire et la grande majorité des forêts de la commune sont privées (97 %). De la ripisylve se trouve le long du Paillon.

L'activité agricole sur la commune n'est pas très importante et une seule exploitation familiale existe sur le territoire. L'activité agricole Peillonnaise ne concerne que l'oléiculture sur Peillon-Village.

#### Concernant la Biodiversité sur le territoire :

- ⇒ La faune est constituée de 34 espèces d'oiseaux et d'une espèce de reptile.
- ⇒ La Flore constituée d'espèces végétales protégées et à surveiller se trouve sur le plateau Tercier-la Lare-Cime de Rastel

Concernant l'assainissement, les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Drap et collectées par une conduite principale de Peillon-Village à Borghéas.

## 2.2 OBJECTIFS ET ENJEUX :

Répondre aux attentes réglementaires en matière d'urbanisme (loi SRU, Grenelle II, loi ALUR) et de Biodiversité, et s'adapter aux nouveaux besoins actuels de la société, de l'aménagement et de la préservation des paysages dans un souci de développement sur un plan économique, social, et environnemental. Le Plan Local d'Urbanisme est une évolution en ce sens du Plan d'Occupation des Sols.

**Le Conseil municipal de Peillon a délibéré le 23 juin 2011 pour prescrire la révision de son POS et sa transformation en PLU.**

## 2.3 :REGLEMENT DU PLU :

Le règlement doit respecter le cadre législatif du Code de l'Urbanisme et le PADD de la commune. Il est constitué de pièces graphiques et de règles écrites (16 articles par zone) qui fixent et précisent les règles d'affectation et d'utilisation des sols sous formes de délimitation spatiales réalisées à l'aide d'un zonage (4 types constitués de secteurs et de sous-secteurs) : Zones U (Urbaines)- Zones AU (à Urbaniser *mais non recensée sur la commune*)- Zone A (Agricoles)-Zone N (naturelles et forestières)

## 2.4 :EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale a pour objectif de :

- recenser les impacts des orientations du PLU
- de proposer des mesures de réduction d'impact et/ou des mesures compensatoires.

Cette étude doit s'effectuer selon une méthodologie très précise qui respecte l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Elle se situe au préalable :

- lors de la rédaction du PLU,
- lors de la mise en œuvre du PLU avec un suivi des orientations et des mesures compensatoires,
- au terme des 6 ans de mise en œuvre du PLU ou lors d'une révision pour établir un bilan de l'état de l'environnement.

**Le PLU de Peillon est soumis à Evaluation Environnementale** considérant les effets notables sur les sites NATURA 2000, et dont les distances par rapport aux limites communales de Peillon se situent environ sur une échelle de 1.5km à 11kms.

### 2.5 :MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR DANS L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

- Analyser les documents soumis à l'enquête publique
- Être le Médiateur de la concertation et des différents problèmes qui apparaissent au cours de l'enquête tout en faisant ressortir l'utilité publique de l'opération,
- Veiller dans le domaine de ses compétences, sans être expert, que le cadre réglementaire et juridique a bien été respecté,
- Informers le public, recueillir et étudier ses observations, propositions et contre-propositions apportées dans le cadre de l'enquête publique
- Donner son avis motivé et de façon impartiale sur l'utilité publique de l'opération, à savoir :
  - La mise en place d'un plan local d'urbanisme qui répond aux besoins actuels et nouveaux tout en tenant compte des aspects environnementaux et sociaux du territoire sur lequel il devra s'appliquer
  - La prise en compte de la notion d'intérêt général dans l'étude du document à travers la gestion de développement durable
  - Le respect de la préservation de la biodiversité et des espaces naturels agricoles et forestiers qui présentent un intérêt écologique sur le territoire communal.

### 3 COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

#### Loi Montagne :

Classement de la commune selon les arrêtés interministériels du 20 février 1974, du 28 avril 1974 et 6 septembre 1985.

L'extension de l'urbanisation de la commune doit se réaliser selon certains critères propres à la loi Montagne en tenant compte de la protection du patrimoine naturel et culturel (article L 145-3 Code de l'Urbanisme) les espaces naturels représentant plus de 80% de la superficie de la Frange Sud de la Zone Montagne.

#### Loi Paysage (art L 151-4 Code de l'Urbanisme) : :

Le territoire de la commune de Peillon a été identifié dans l'atlas paysager des Alpes maritimes comme appartenant à la famille des « Préalpes Niçoises » dans les entités paysagères dites du « Bassin des paillons »

#### DTA des Alpes Maritimes :

Le document sur la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes a été approuvé le 2 décembre 2003.

Ce document constitue un cadre pour le SCOT et le PADD qui fixe les grands objectifs de développement à l'échelle du département et les orientations d'aménagement à mettre en oeuvre.



La commune de Peillon fait partie de la Frange Sud de la Zone Montagne qui se trouve dans l'entité de la « Bande côtière » en secteur « Moyen pays »

### **Le SRCE PACA** ( Schéma de Cohérence Ecologique Provence Alpes Côte d'Azur)

Ce document a été arrêté en novembre 2014 par le préfet de région pour une durée de 6 ans. Le SRCE est un outil de l'aménagement mis en place pour la protection de la biodiversité et la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques.

La commune de Peillon se trouve dans l'unité « Littoral Côte d'Azur » avec la nécessité d'une prise en compte majeure de la trame verte et bleue pour une préservation optimale de l'écologie.

### **Le SDAGE :** ( Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-méditerranée)

Ce document mis en œuvre par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 est entré en vigueur le 20 novembre 2015. Il définit et réglemente les orientations fondamentales de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques. La commune de Peillon appartient au bassin hydrographique du SDAGE Rhône Méditerranée.

### **-Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)**

Document d'urbanisme de planification intercommunale important qui s'inscrit dans une perspective de Développement Durable et fixe les orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, il doit être élaboré en cohérence avec la DTA du département.

Le PLU de Peillon doit donc être compatible avec ces aménagements qu'ils soient urbains ou paysagers.

Le SCOT du Pays des Paillons qui comporte une très forte sensibilité environnementale a été approuvé le 29 juin 2011 et comporte 13 communes pour 25 400 habitants et 217 km<sup>2</sup> :

Bendajun, Berre-les-Alpes, Blausasc, Cantaron, Châteauneuf-Villevieille, Contes, Drap, L'Escarène, Lucéram, Peille, Peillon, Touët de L'escarène, Coaraze.

### **-Le SRCAE (Schéma Régional Climat-Air-Energie)**

Ce document aborde les problématiques du climat, de l'énergie et de la qualité de l'air, avec pour objectifs de réduire les gaz à effet de serre, lutter contre la pollution atmosphérique, développer les énergies renouvelables. Le PLU de Peillon doit être en cohérence avec ces orientations.

### **-Le PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère)**

Issus de la loi leur objectif est de réduire la pollution atmosphérique. Le PPA des Alpes Maritimes Sud dans lequel est inclus la commune de Peillon a été approuvé le 6 novembre 2013.

### **-Le PDEDMA 06 (Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes Maritimes)**

C'est un document de planification sur 10 ans en cohérence avec les lois Grenelle 1 et Grenelle 2, et concernant la gestion des déchets ménagers et assimilés à l'échelle départementale. Le PLU de Peillon doit être en compatibilité avec ce plan.

### **-le SDEC ( Schéma Départemental d'Equipement Commercial des Alpes Maritimes).**

Document approuvé le 23 septembre 2005 pour 6 ans qui établit le diagnostic des activités commerciales dans un contexte économique. Il constitue un outil à caractère prospectif. Le PLU de Peillon doit tenir compte du SDEC des Alpes maritimes.

### **-le SDDAN ( Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes Maritimes)**

C'est un document approuvé en juin 2013 par le Conseil départemental qui s'inscrit dans la modernité, fort enjeu pour les Alpes Maritimes. Le PLU de Peillon doit prendre en compte le SDDAN.

### **-Le Contrat de Rivière des Paillons**



Le Paillon prend naissance dans les Préalpes Niçoises, traverse l'agglomération de Nice et se jette ensuite dans la Méditerranée.

Le contrat de rivière a été signé le 25 octobre 2010 et a pour objectif de mettre en place un plan de gestion global et durable tout en préservant et rendant pérenne la ressource et les milieux naturels. IL comprend 20

communes des Alpes Maritimes. La commune de Peillon est intégrée au bassin versant du paillon de L'Escarène.

Le PAPI (programme d'Actions pour la prévention des Inondations a été approuvé par la commission nationale mixte inondation le 27 mars 2013, et par l'avis du comité de bassin RM le 14 février 2013.

**-Le PDPFCI** ( Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie des alpes Maritimes)  
Ce plan a été approuvé le 27 avril 2009 par arrêté préfectoral pour une durée de 7 ans. Son objectif est d'améliorer la prévention et la lutte contre les incendies. La commune de Peillon doit prendre en compte ce document.

**-la Charte de développement Durable de l'Agriculture et de la Forêt des Alpes Maritimes.**

Mesures prises en faveur du développement durable concernant l'agriculture et la production forestière. Le PLU de Peillon doit prendre en compte cette charte dans le cadre de la préservation et de la mise en valeur du foncier agricole et forestier.

⇒ **Périmètre AOC**

Le territoire communal se trouve dans deux périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée :

1/ Périmètre AOC-AOP « Olive de Nice » décret du 20 avril 2001

2/ périmètre AOC-AOP « Huile d'Olive de Nice » décret du 26 novembre 2004

Le PLU de Peillon doit prendre ces périmètres en considération.

**-Ensemble des SUP (Servitudes d'Utilité Publique)**

Ces servitudes ont pour objectif de préserver le fonctionnement d'équipements publics, le patrimoine culturel et naturel, la salubrité publique et la sécurité publique. Le PLU de Peillon doit respecter l'ensemble de ces servitudes.

**-Un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**, document obligatoire du PLU fédère et définit selon les articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme l'élaboration du projet de PLU de la commune de Peillon en cohérence avec le SCOT du Pays des Paillons et la DTA du département  
Le PADD est régi selon l'article L 123-1-3 du Code de l'urbanisme.

**-SMS** (Servitudes de Mixité Sociale)

Peillon n'est pas soumise aux règles de la mixité sociale mais s'engage à les respecter avec 40% de PLUS (prêt locatif à usage social), 30% de PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), 30% de PLS (prêt locatif social).

Ces servitudes sont inscrites dans les plans de zonage. 2 secteurs sont concernés :

- Un secteur en zone UC à Sainte Thècle
- Un secteur en zone UBa à Borghéas

**4 CADRE REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE/**

La présente enquête publique est régie entre autres par :

- **Article R 123-2.1 du Code de l'urbanisme : concernant l'évaluation environnementale :**

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et 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 considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera 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 dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.

- **Article R.122-20 du Code de l'Environnement :**

I.-Le rapport environnemental comprend :

1° Une présentation résumée des objectifs du plan ou du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec d'autres plans et documents visés à [l'article R. 122-17](#) et les documents d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet ;

3° Une analyse exposant :

a) Les effets notables probables de la mise en oeuvre du plan ou document sur l'environnement et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages ;

b) L'évaluation des incidences Natura 2000 prévue aux [articles R. 414-21 et suivants](#) ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet 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 ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du plan ou du document sur l'environnement et en assurer le suivi ;

6° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessus et la description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

- **Article R 414-23 du Code de l'Environnement :**

Le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est établi, s'il s'agit d'un document de planification, par la personne publique responsable de son élaboration, s'il s'agit d'un programme, d'un projet ou d'une intervention, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire, enfin, s'il s'agit d'une manifestation, par l'organisateur.

Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I.-Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation.

II.-Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés avec d'autres documents de planification, ou d'autres programmes, projets, manifestations ou interventions dont est responsable l'autorité chargée d'approuver le document de planification, le maître d'ouvrage, le pétitionnaire ou l'organisateur, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.

III.-S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV.-Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier l'approbation du document de planification, ou la réalisation du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, dans les conditions prévues aux VII et VIII de [l'article L. 414-4](#) ;

2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables que les mesures prévues au III ci-dessus ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;

3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation, pour les programmes, projets et interventions, par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire bénéficiaire, pour les manifestations, par l'organisateur bénéficiaire.

- **Article L 104-1 du Code de l'Urbanisme : PLU soumis à évaluation environnementale**

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article [L. 122-24](#) ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article [L. 4433-7](#) du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article [L. 4424-9](#) du code général des collectivités territoriales.

- **Article L 101-2 du Code de l'Urbanisme**

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.

- **Les Décrets interministériels en date des 20 février 1974 et 28 avril 1976** ont classé la commune de Peillon en zone de montagne.

- **Article L 151-4 du Code de l'Urbanisme concernant la loi Paysage**

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.



• **Article 151-5 du Code de l'Urbanisme : 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.

• **Article L 151-6 du Code de l'Urbanisme : Concerne le PADD**

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles

• **Article L 151-7 code de l'Urbanisme : le PADD**

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](#).

• **Article L 371-3 du Code de l'Environnement : concernant le SRCE**

I. – La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit.

A cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de [l'article L. 212-1](#) et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

II. – La trame verte comprend :

- 1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;
- 3° Les surfaces mentionnées au I de [l'article L. 211-14](#).

III. – La trame bleue comprend :

- 1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de [l'article L. 214-17](#) ;

2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article [L. 211-3](#) ;

3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III.

IV. – Les espaces naturels, les corridors écologiques, ainsi que les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux ou zones humides mentionnés respectivement aux 1° et 2° du II et aux 2° et 3° du III du présent article sont identifiés lors de l'élaboration des schémas mentionnés à l'article L. 371-3.

V. – La trame verte et la trame bleue sont notamment mises en œuvre au moyen d'outils d'aménagement visés aux articles [L. 371-2](#) et L. 371-3.

- **Loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 : Concernant la compatibilité avec le SDAGE**

- **Article L 131-1 du Code de l'Urbanisme : Concernant la compatibilité avec le SDAGE**

Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

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 ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article [L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales](#) ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article [L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales](#) ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;

7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;

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 ;

11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;

12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4.

- **Article 131-4 Code l'urbanisme : Loi sur l'eau SDAGE**

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

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 aéroports conformément à l'article [L. 112-4](#).

- **Article L 131-5 code de l'Urbanisme : SDAGE**

les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article [L. 229-26 du code de l'environnement](#) et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

- **Article L 131-7 Code de l'Urbanisme : SDAGE**

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article [L. 131-1](#) et prennent en compte les documents énumérés à l'article [L. 131-2](#). Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.

- L'ensemble formé par le village de Peillon et de ses abords est inscrit sur l'inventaire des sites pittoresques des Alpes maritimes par l'arrêté du 19 juillet 1954. Site soumis à une servitude de protection des sites et monuments naturels, d'après la loi du 2 mai 1930 modifiée et codifiée aux **articles : L 123-1-R421-2-R421-11-R421-20-R421-28 DU Code de l'Urbanisme et articles L341-1-L341-2-L341-10 du Code de l'Environnement.**
- Sites archéologiques : **article R 111-4 du Code de l'Urbanisme** concernant les permis de construire.
- Monuments historiques : loi du 31 décembre 1930 modifiée et codifiée **aux articles : L151-43-R421-16-R442-2 du code de l'Urbanisme.** Plusieurs monuments historiques sur la commune de Peillon sont classés ou inscrits.
- **Loi Grenelle 2, n° 2010-788 du 12 juillet 2010** porte engagement national pour l'environnement
- **Article L 2224-8 et -10 du Code général des Collectivités Territoriales (CGCT)** concernant l'assainissement non collectif
- **Loi SRU de 2000-Loi ALUR** concernant la densification des secteurs urbains existants.
- **Article L 151-19 Code de l'Urbanisme : Eléments du patrimoine et paysagers**  
*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
- **Article L 151-23 code de l'Urbanisme : Eléments du patrimoine et paysagers**  
*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*  
*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.*
- **Article R 123-9 code l'urbanisme : concerne le règlement du PLU**  
*Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :*
  - 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
  - 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
  - 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
  - 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de [l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales](#), les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
  - 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
  - 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
  - 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
  - 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
  - 9° L'emprise au sol des constructions ;
  - 10° La hauteur maximale des constructions ;



11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.\* 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de [l'article L. 122-1-8](#) ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.\* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de [l'article L. 1214-4 du code des transports](#), des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de [l'article L. 123-1-5](#), le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de [l'article L. 145-5](#).

- **Article L 151-41 4 Code de l'Urbanisme** : concernant la Mixité sociale dans un souci de solidarité nationale

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;4° **Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit** ;5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

- **Décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme, et à la modernisation du contenu du PLU**

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.  
Objet : recodification du livre Ier de la partie réglementaire du code de l'urbanisme et modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme.  
Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le 1er janvier 2016.  
Notice : dans le prolongement de l'[ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015](#), le décret emporte nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il prévoit également une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités. Il opère enfin la mise en conformité de la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les dispositions issues des lois et de l'ordonnance suivantes : la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ; la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ; l'ordonnance du 19 décembre 2014 portant diverses mesures relatives à la création de la métropole de Lyon.  
Références : le décret est pris pour l'application de l'[article 157 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

-----0-----

## **5 CONSTAT DES AFFICHAGES :**

- La publication de l'ouverture de l'enquête publique concernant le projet d'élaboration du PLU de Peillon a été réalisée conformément et dans les délais prescrits par l'arrêté municipal du 20 avril 2017 en son article 7 dans les journaux « Nice-Matin » et Journal « Pays des Alpes Maritimes ».
- Les affichages au format A2 en jaune en mairie de Peillon ainsi que sur les lieux du projet visible de la voie publique ont bien été réalisés dans les temps légaux également.

Nous sommes passée contrôler (photographies jointes) la bonne mise des affichages sur le territoire communal le mardi 2 mai 2017 dans l'après-midi guidée par un technicien responsable de la mairie de Peillon.

Nous énonçons ci-après les endroits où ont été posés et vérifiés les 11 panneaux :

**1/ à St Thècle panneau sous la salle du Conseil :**



**2/ Peillon village sur le mur de la montée**



**3/ Les NOVAINES (début de la route au sud)**



#### 4/ les NOVAINES face les maisonnettes VICAT



#### 5/ Les MOULINS : la Place



#### 6/ MAZUES : niveau entrée pont d'accès :



#### 7/Châteauvieux : début route vers RD 21





## 8/ BORGHEAS Supérieur en haut promenade A.PASSERON



## 9/BORGHEAS : Place de l'église



## 10/Route des PREISSES entre le chemin de Laghet et le Peui



## 11/ à l'intérieur de la mairie de Peillon



- Une vérification également de l'information de l'ouverture de l'enquête sur le site internet de la mairie de Peillon a été faite par nos soins.

Lors de notre contrôle des affichages nous nous sommes aperçue d'un oubli dans l'annonce de l'enquête publique sur l'affiche et dans les journaux concernant la possible consultation des pièces du dossier visibles et téléchargeables sur le site internet de la mairie de Peillon.

Nous avons averti ce jour le service responsable de la mairie de Peillon qui a tout de suite fait le nécessaire pour remédier à cet oubli. Un complément d'information a donc été publié dans le journal Nice-Matin du jeudi 4 mai 2017

Et les affiches ont été changées en conséquence en faisant apparaître cette information avec l'adresse du site.

Un nouveau contrôle avec photographies sur tout le territoire communal au niveau des lieux d'affichage a été réalisé le lendemain le mercredi 3 mai 2017 par le technicien de la mairie responsable de la vérification, lesquelles nous exposons ci-après :

### 1/ à St Thècle panneau sous la salle du Conseil :



### 2/ Peillon village sur le mur de la montée



### 3/ Les NOVAINES (début de la route au sud)



### 4/ les NOVAINES face les maisonnettes VICAT



### 5/ Les MOULINS : la Place

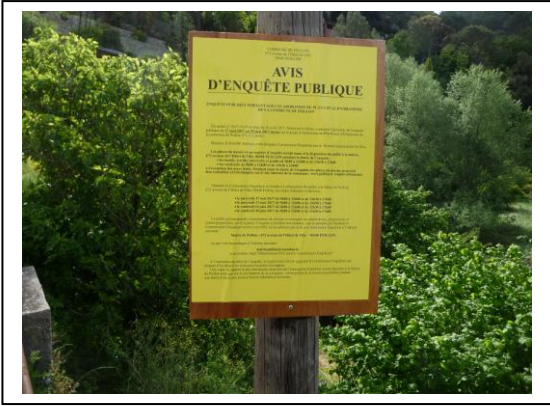


### 6/ MAZUES : niveau entrée pont d'accès :





**7/Châteauvieux : début route vers RD 21**



**8/ BORGHEAS Supérieur en haut promenade A.PASSERON**



**9/BORGHEAS : Place de l'église**



**10/Route des PREISSES entre le chemin de Laghet et le Peui**





### 5.1 VISITE DE LA COMMUNE:

La visite de contrôle de l'affichage nous a permis de faire en même temps une reconnaissance ponctuelle des divers quartiers et de l'ensemble du territoire communal qui fait l'objet du projet d'élaboration du PLU de Peillon.

Nous avons fait une deuxième visite en allant sur les hauteurs voisine de Peille face à la carrière VICAT le 21 mai 2017 afin d'avoir un point de vue global sur tout le territoire. Cette visite nous a permis de prendre connaissance visuellement en hauteur de l'ensemble du paysage qui constitue la commune de Peillon jusqu'à la cimenterie VICAT.

### 6/ REUNIONS:

- **Le 12 avril 2017** : réunion d'information sur le projet du PLU de la commune de Peillon en présence de Monsieur le Maire de Peillon- la personne responsable en charge de l'Urbanisme-Le Commissaire Enquêteur
- **Le mardi 2 mai 2017** : Signature des registres et contrôle des affichages en mairie et sur la commune de Peillon
- **Le lundi 19 Juin 2017** : réunion avec les services de la DDTM à Nice en présence de la personne en charge du Service Territoriale Est Montagne Pôle aménagement Planification-Le Commissaire Enquêteur
- **Le mercredi 5 juillet 2017** : Visite des zones sectorisées par le PLU en compagnie de la personne en charge d'urbanisme de la commune et d'un élu de la mairie de Peillon
- **Le vendredi 7 juillet 2017** : réunion à la mairie de Peillon pour remise du Procès-verbal de synthèse en présence de Monsieur le Maire de Peillon- un élu de la mairie de Peillon-La personne en charge de l'urbanisme-la personne responsable accompagnante du bureau d'étude chargée de projets environnement et urbanisme-Le Commissaire Enquêteur.

### 7/ REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES:

Le PLU de Peillon a été élaboré en association avec les Personnes Publiques Associées composées des Etablissements publics administratifs et des services représentants de l'ETAT, le Syndicat et la Communauté de Communes du Pays des Paillons, les mairies de communes alentours, les assemblées délibérantes.

**1/ CCI Nice Côte d'Azur** (*Nota : notre rapport ne reprend que les points importants du courrier qui n'est donc pas retranscrit dans son intégralité*)

*« La Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un Avis Favorable. Le foncier d'activités représentant moins de 1% du territoire des Alpes Maritimes, nous saluons la création d'un site dédié aux activités économiques sur la partie Ouest de votre territoire....sa potentielle disponibilité foncière et sa continuité avec la zone d'activités Plan de Peille de Drap en font un secteur à enjeu. »*

« ...Nous avons relevé avec satisfaction votre orientation n° 3 de votre Projet d'Aménagement et de Développement Durable « Affirmer St Thècle comme principal lieu de vie économique ».

**2/ Direction Générales des Services Départementaux DGA Développement, département des Alpes Maritimes**(Nota : notre rapport ne reprend que les points importants du courrier qui n'est donc pas retranscrit dans son intégralité)

« Le Conseil départemental se prononce favorablement sur le projet de PLU communal. Néanmoins les services départementaux ont formulés des observations concernant :

⇒ Des infrastructures de transport :

La dimension cyclable (cyclotouristique) mériterait d'être intégrée dans le PLU...L'offre déplacements à vélo évoquée avec des bandes multifonctionnelles tout au long de l'axe RD 21 ne pourra être convenablement valorisée si les continuités vers Blausasc et Cantaron-Drap ne sont pas réalisées.

La présence de la halte ferroviaire de St Thècle est un atout pour envisager les déplacements de proximité avec la composante vélo... »

⇒ Des services de transports collectifs

« Le covoiturage doit être cité comme mode de déplacement... »

⇒ De l'environnement : gestion des déchets, risque incendie.

« Modifier la phrase en bas de la page 3 concernant dans l'annexe sanitaire les emballages ménagers recyclables : Ils sont transférés sur Drap, puis triés par l'entreprise Valéor (Pizzorno) de Carros. »

« Pour le risque incendie, le Plan Départemental de protection des Forêts contre les incendies(PDPFCI) a été prolongé pour une durée de 3 ans depuis le 27 avril 2016 (arrêté préfectoral n° 2016-223). »

**3/ L'ABF (Architecte des Bâtiments de France)**\_(Nota : notre rapport ne reprend que les points importants du courrier qui n'est donc pas retranscrit dans son intégralité)

« Revoir l'article 11 du règlement du PLU : les murs de clôture ou de soutènement doivent être :

-jusqu'à 40cms de hauteur soit enduit soit parementés de pierre du pays

-au-delà de 40cms de hauteur parementés de pierre du pays à l'image des restanques traditionnelles »

«concernant les espaces verts de pleine terre : On inclut dans le règlement les dalles recouvertes de 80cms de terre. L'expérience nous a montré que tout jardin sur dalle nécessite un jour ou l'autre une réfection d'étanchéité, ce qui conduit irrémédiablement à l'abattage des arbres présents sur cette zone. Nous demandons aux confrères architectes de ne pas comptabiliser les aménagements sur dalle dans leur calcul d'espaces verts de pleine terre, considérant qu'ils ne sont pas pérennes dans le paysage

La définition de la pleine terre semble donc à revoir »

«Piscines : Non Blanches, Non Bleue »

« La liste de constructions protégées peuvent être enrichies par le biais de modifications simplifiées du PLU (ce qui permet d'affiner la connaissance du patrimoine de la commune) »

**4/ Préfet de la Région PACA : L'Autorité Environnementale :**

« L'AE a été saisie le 02/022017 pour avis sur le projet de PLU, et dispose de 3 mois pour émettre un avis. A défaut de s'être prononcé dans le délai indiqué, l'AE es réputée n'avoir aucune observation à formuler ».

**5/ DDTM des Alpes Maritimes :** (Nota : notre rapport ne reprend que les points importants du courrier qui n'est donc pas retranscrit dans son intégralité)

• « Réponse du 3 février 2017 :

La délibération du 13 octobre 2016 du Conseil municipal de Peillon concernant le projet de PLU communal appelle les observations suivantes :

*-Le PLU reste soumis aux dispositions réglementaires antérieures car la commune de Peillon n'a pas fait le choix, au plus tard au moment de l'arrêt du projet de PLU, d'opter pour les nouvelles dispositions par délibération du Conseil Municipal. (décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, et qui prévoit des dispositions transitoires concernant les PLU engagées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 en laissant la possibilité pour la commune d'opter pour les nouvelles dispositions par délibération du Conseil municipal).*

*-le PLU a fait l'objet d'une Evaluation Environnementale. Dans ces conditions, il convient de recueillir l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale sur cette évaluation...*

#### I/-Observations sur le rapport de présentation :

*-page 24 : l'évolution du parc de logements entre « maisons individuelles » et « appartements » ne paraît pas cohérente avec les explications données...*

*-Page 27 : les données sur les logements sociaux sur la communauté de commune du pays des paillons sont anciennes (2001-2005).*

*-Page 98 et suivantes : IL est signalé que le nouveau dossier départemental sur les risques majeurs(DDRM) a été approuvé le 27 juillet 2016. D'après ce document, la commune de Peillon est concernée par les risques Inondations, mouvements de terrain, séisme, transports de matières dangereuses -erreur de date PPR page 100-erreur dans la carte page 101 concernant les zones GR (ravinement et Glissement)*

*-page 147 et 152 :Idem pour erreur carte PPR inondation et mouvement de terrain concernant les zones GR*

*-Page 143 à 158 : ...Cette analyse n'a pas été réalisée pour le quartier des Novaines, Moulins et Chateauxvieux,...*

*-Page 205 : Demande de solutions alternatives concernant les modes doux et stationnements qui induisent des surfaces imperméables*

*-Souhait de réaliser un chapitre spécifique basé sur l'article L 151-4 du CU et justifiant les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. .*

*-En application de l'article L 151-4 du CU, le rapport de présentation doit obligatoirement établir 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.*

#### II/ PADD :

*-Modification à faire ou bien Mention à supprimer page 15 du PADD « modifier la carte par rapport à la zone UBa »*

*-Demande de traduction plus volontariste dans le règlement correspondant aux zones ayant pour objectifs densification et développement urbain.(règles limitant le CES avec un fort pourcentage d'espaces verts...)*

*-Le PADD du projet de PLU n'aborde pas le sujet sur les Orientations générales pour les réseaux d'énergie ainsi qu'il est indiqué à l'article L 151-5 du CU*



### III/ Règlement :

-Certaines définitions dans le lexique mériteraient d'être revues : (arbres de hautes futaies, constructions et continuité, définition des espaces pleine terre et « espaces dits végétalisés »)

-Se référer à l'OAP dans l'article 2 du règlement des zones concernées

-revoir :

la rédaction des articles 1 et 2 concernant les secteurs soumis à des risques naturels

la règle de la zone UE concernant l'accueil des campeurs et caravanes

prescriptions supplémentaires pour l'article 11

-Un emplacement réservé ER n° 11 est inscrit dans le secteur UBs, il faut revoir le règlement de la zone UB

-La quasi-totalité du quartier St Thècle est classée en zone UC et les règles ne permettent pas une véritable densification. Cela ne va pas dans les orientations du PADD dans l'OAP Sainte Thècle. IL faut donc préciser la règle des articles 9 et 10 et vérifier que son application permette en effet la réalisation du programme fixé dans la servitude de mixité sociale.

-revoir l'article 2 en zone UE et UT et l'article 1 en zone UT

-revoir l'article 10 en zone Uta sur les hauteurs pour une meilleure cohérence.

-Enrichir les fiches destinées aux éléments remarquables

-Bien Faire apparaître le contour des protections graphiques pour une meilleure lisibilité à l'échelle du plan.

-rectifier la limite de la zone UD « des MAZUES » pour y exclure la petite partie située en zone rouge du PPR inondation à l'extrême sud-ouest

-IL est regrettable de constater que la quasi-totalité des zones N soit couverte d'EBC plutôt qu'à des espaces pertinents.

-Recommandation de faire figurer le périmètre de l'OAP Sainte Thècle sur le plan de zonage.

### IV/ prise en compte de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a émis un Avis Favorable assorti de deux réserves concernant la délimitation de la zone UE et de la zone UC « des Novaines inférieur ».

IL est donc demandé de revoir la délimitation de la zone UE en excluant les terrains ou parties de terrains non bâtis situés dans la zone rouge du PPR inondation.

Pour ce qui est de la zone UC « des Novaines inférieur », le projet de PLU a intégré un terrain anciennement classé en zone naturelle ND du POS au motif de prendre en compte des terrains de tennis existants. Or, il y a eu une erreur dans la localisation de ces terrains de tennis qui étaient déjà situés en zone U. Il conviendrait donc de revoir la délimitation de la zone en y excluant le terrain pré-cité, ou d'apporter les motifs justifiant de cette ouverture à l'urbanisation.

### V/ Compatibilité du projet de Plu avec le SCOT du pays des paillons

-Insuffisant : compléter le chapitre du rapport de présentation justifiant la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT

-...des efforts méritent d'être fait afin d'assurer une urbanisation économe en espace et une optimisation du foncier constructible dans certains quartiers ou secteurs dont la situation est adaptée (zone UC St Thècle-« Les Mazues » zone UD-la ZoneUB et celle du quartier « des Moulins »

Important pour la légalité du PLU :-Revoir les limites des zones UD quartiers « Plan des pins » et « Châteauevieux »

#### VI/ Annexes :

⇒ .Servitudes d'utilités publiques (SUP)

Supprimer les fiches A1-AR6-13-PT1 n° 2/2. Les fiches comportent des erreurs et il convient de remplacer l'ensemble des fiches annexées au dossier de PLU arrêté par les fiches actualisées jointes au présent courrier.

La légende du plan des servitudes d'utilité publique (annexe 7b), et le document graphique lui-même devront être corrigés avec des précisions (énoncées dans le courrier)...

⇒ Annexe sanitaire

⇒ Compléter cette annexe par la production d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif...(voir précisions dans courrier)

#### **Le projet de PLU de Peillon arrêté le 13 octobre 2016 reçoit un Avis Favorable de ma part...**

- **« Réponse du 15 février 2017 :**

« L'article L 174-3 du Code de l'Urbanisme prévoit la caducité des POS dont la procédure de révision pour le transformer en PLU, engagée avant le 31 décembre 2015, n'est pas achevée au plus tard le 26 mars 2017. D'après les éléments en ma possession, votre commune sera concernée par cette mesure...

Par conséquent, le RNU s'appliquera à l'ensemble des décisions, favorables ou défavorables, qui interviendront à compter du 27 mars 2017...»

#### **Nous avons pris contact auprès des autres Personnes Publiques Associées qui n'ont pas renvoyé leurs avis afin de connaître leur point de vue sur l'élaboration du projet de PLU de la commune de Peillon.**

- **Le service santé de l'ARS** qui s'occupe des questions environnementales nous ont répondu :
  - concernant les périmètres de protection au sujet des servitudes AS1, qu'ils encourageaient la démarche de la mairie de Peillon afin d'amener la procédure de DUP à son terme concernant les puits de châteauevieux (puits de Rena), les rapports hydrogéologiques ayant déjà été réalisés.
  - Sur le plan de la qualité de l'eau l'ARS considère qu'il n'y a pas de problème en matière d'eau potable à Peillon.
  - Concernant le système intercommunal du traitement des eaux usées, la station d'épuration de la commune voisine est suffisante pour pallier au risque de pollution engendrée par le PLU de Peillon.
  - l'élaboration du plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif réalisé par un bureau d'études spécialisé avec les extensions prévues au PLU est jugé satisfaisant et en cohérence avec les articles du règlement proposés du PLU et concernant les dessertes des constructions par les réseaux.
- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat 06 :**  
Il nous a été signalé lors de notre appel, que si nous n'avons rien reçu de leur part, c'est qu'il n'y a pas d'observation particulière à émettre sur le projet concernant l'élaboration du PLU de Peillon.
- **La communauté de communes du pays des Paillons** a répondu :

-qu'elle est favorable au projet de PLU de Peillon considérant que la communauté de communes a accompagné la commune de Peillon tout au long de son étude en participant aux diverses réunions préalables à l'arrêt du PLU. Cet accompagnement ayant pour objectif la bonne compatibilité du PLU avec le SCOT.

Ce travail a donc été fait en amont, et bien que ce soit le SCOT de 2011 qui s'applique, la révision étant engagée elle concerne principalement le renforcement de certaines thématiques déjà existantes selon les nouvelles législations ce qui va conforter l'actuel SCOT de 2011 par des aménagements un peu plus appuyés.

- **La commune de Blausasc** nous a répondu que l'étude du projet de PLU de Peillon est réalisée selon le même schéma que celle de la commune de Blausasc, et que par conséquent, le maire a entièrement confiance dans son élaboration.
- **La commune de Peille** établit une relation de confiance concernant l'étude du PLU entre les communes alentours, et par conséquent émet un Avis Favorable au PLU de Peillon.
- **La commune de la Trinité lors de notre entretien le 9 juin 2017** a répondu que le 4 mars 2016 un courrier a été destiné à la mairie de Peillon dans lequel il était écrit qu'elle n'avait pas d'observation à émettre au PLU de PEILLON. La personne responsable du dossier ajoute également que le point sensible pour la commune de La Trinité a été de vérifier les zones naturelles limitrophes à la commune afin de s'assurer de la bonne concordance entre les zones répertoriées, à savoir éviter une zone urbaine identifiée en limite de commune qui pourrait rendre le PLU incompatible avec la commune limitrophe en tant que zone naturelle.  
De même concernant les emplacements réservés au niveau des accès desservant également les communes limitrophes, s'assurer de leurs concordances entre PLU, (à savoir par exemple des élargissements identiques).  
La commune de La Trinité apporte une attention particulière sur le fait que leur avis ayant été donné le 4 mars 2016, il est confirmé aujourd'hui dans le cas où le PLU depuis n'a pas évolué défavorablement par rapport à ce qui a été énoncé.
- **La commune de Drap** : Pour cette commune il nous a été répondu que la commune de Drap n'a pas d'observation particulière à formuler concernant le projet de PLU de Peillon et l'Avis à ce sujet est donc Favorable.
- **La DREAL UT 06 de Nice** lors de notre entretien du 9 juin 2017 attire notre attention sur la zone située aux plateaux de La Lare, à savoir quelle est la vocation d'urbanisme affichée dans le PLU et l'état de la règle de l'urbanisme communal associée au plateau de La Lare afin de s'assurer que le projet de PLU de la commune de Peillon permet de mettre en valeur les richesses minérales du sol et du sous-sol ; ceci dans l'objectif de ne pas faire barrière à tout porteur de projet ( entreprise ou opérateur économique) susceptible d'exploiter ces richesses.  
La DREAL UT 06 n'émet pas d'avis particulier à partir du moment où la commune de Peillon n'a pas d'installation classée, la DREAL UT 06 étant fortement axée sur l'inspection des installations classées.
- **L' Office national des Forêts** :  
Nous avons eu un entretien avec le service de l'ONF qui souligne l'inutilité de conserver en Espaces Boisés Classés la forêt domaniale des paillons et la forêt communal de Peillon car ces secteurs sont déjà soumis au régime forestier et la mise en place d'EBC à ces endroits font l'objet à leur avis d'une sur-règlementation constituant également un verrou important pour des projets d'aménagement sur la commune.  
L'Agence Territoriale Alpes Maritimes nous a envoyé une carte de situation des forêts gérées par l'Office national des Forêts de la commune de Peillon afin qu'elle puisse également figurer au Plan Local d'Urbanisme.



- **La Chambre d'Agriculture 06 :**

Nous avons eu un entretien avec le service Pôle Economie et Territoire le 4 juillet 2017 qui ont exprimé leur satisfaction sur l'accroissement des zones agricoles sur la commune de Peillon dans le projet de PLU considérant que le potentiel agricole sur l'ensemble du territoire a été avéré. La Chambre d'Agriculture reste également ouverte à toute sollicitation de la commune pour une étude supplémentaire dans un secteur à préciser afin de déterminer s'il y a du potentiel agricole.

**NOTA/** Il n'a pas été possible de joindre La DREAL PACA à Marseille-le Conseil Régional PACA service de la délégation connaissance transversalité aménagement territoire habitat- malgré nos appels et relances téléphoniques.

**Nous insérons ci-après le tableau renseigné par la commune et qui récapitule les destinataires PPA des courriers transmis le 5 décembre 2016 par la mairie de Peillon ainsi que les Avis reçus :**

ARRÊT PLU  
Destinataires des courriers transmis le 5 décembre 2016

Organisme	Personne	Adresse	Avisé	AVIS
ARS PACA - délégation territoriale des Alpes-Maritimes	M. François-Xavier LORRE	centre administratif route de Grenoble, Bât Mont des Merveilles, CS 23061 06202 Nice Cedex 3	09/12/16	
Chambre d'Agriculture 06	M. Le Président Michel DESSUS	Min Fleurs 17 - Box 85 - 06296 Nice Cedex 3	08/12/16	
Chambre des Commerces et de l'Industrie 06	M. Le Président Bernard KLEYNHOFF	20 Boulevard Carabacel - C.S. 11259 - 06005 Nice cedex 01	08/12/16	OUI
Chambre des Métiers et de l'Artisanat 06	M. Le Président Jean-Pierre GALVES	110 Avenue de Verdun 06700 St LAURENT du VAR	08/12/16	
Communauté de Communes du Pays des Paillons	M. Edmond MARI	55 bis RD 2204 06440 BLAUSASC	08/12/16	
Commune de BLAUSASC	M. le Maire de BLAUSASC	Mairie de Blausasc Esplanade Nicole Lottier 06440 BLAUSASC	08/12/16	
Commune de Drap	M. le Maire de DRAP	Hôtel de Ville 38, Avenue Général De Gaulle 06340 DRAP	08/12/16	
Commune de LA TRINITE	M. le Maire de LA TRINITE	19 Rue de l'Hôtel de ville 06340 LA TRINITE	08/12/16	
Commune de Peille	M. le Maire de PEILLE	Hôtel de Ville 06440 PEILLE	08/12/16	
Conseil Départemental 06	M. Le président Eric CIOTTI	Centre administratif départemental Route de Grenoble B.P 3007 06201 Nice Cedex 3	08/12/16	OUI
Conseil Régional PACA	M. Le Président	27 Place Jules Guesde 13002 Marseille	15/12/16	
DDTM 06 Service Territorial Est Montagne - Service Aménagement Planification	M. MEGNET Wilfrid	BP 3003 06201 Nice Cedex 3	08/12/16	OUI
DREAL - UT06	M. Bernard MULLER	Tour Hermès 64-66, route de Grenoble BP 3003 06201 Nice Cedex 03	12/12/16	
DREAL PACA A .E.	Monsieur	DREAL 16 rue Zattara 13331 MARSEILLE CEDEX 3	02/02/17	Avis tacite
Préfecture	M. le Préfet	Bureau de l'Urbanisme CADAM 147 route de Grenoble 06286 NICE Cedex 3	08/12/16	
SCOT des Paillons	M. le Président du syndicat du SCOT Edmond MARI	53 chemin Miaglia 06390 CONTES	09/12/16	
Service territorial de l'architecture et du patrimoine des Alpes-Maritimes (STAP)	M. Luc ALBOUY	Villa Césarie 41, avenue Thiers 06000 Nice	08/12/16	OUI
Syndicat Intercommunal des Paillons	M. Le Président	750, av. de l'Hôtel de Ville Sainte Thècle 06440 PEILLON	08/12/16	

## **8/ PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Nous avons tenu notre premier jour de permanence le :

**mercredi 17 mai de 9h à 12h et de 13h30 à 17h en mairie de Peillon St Thècle.**

6 personnes se sont présentées ce jour pour consulter le dossier et demander des renseignements :

- - Une habitante du quartier de Borgheas supérieur habitant en zone UC du PLU qui s'est vu un permis de construire refusé à l'époque du POS étant en loi Montagne et en zone UD au Plan d'Occupation des sols.  
La zone ND devient dorénavant zone N du PLU
- - Une habitante de St Thècle qui se trouve en zone A du PLU ne comprend pas pourquoi son habitation seule a été mise positionnée dans cette zone et non dans la zone UC
- Une personne habitant en bord de route (RD 21) est juste venue s'informer sur le devenir de sa parcelle
- Un habitant de la zone N du PLU demande à retrouver ses droits constructibles comme en zone UD là où il est également propriétaire d'une maison. (dans le désir de transmettre à ses enfants. Son terrain classé en zone N est pourtant viabilisé et il a donné une partie de son terrain pour la station de refoulement du tout à l'égout.
- Une personne habitant en zone N du PLU voudrait passer une partie concernant son cabanon aménagé en zone UD .
- une habitante de BORGHEAS zone UAb et zone UBa les règles sont différentes. et veut des explications sur le règlement de la zone car en limite.

**mercredi 31 mai de 9h à 12h et de 13h30 à 17h en mairie de Peillon St Thècle.**

- Un habitant du quartier de Châteauvieux situé dans la zone UD du PLU s'inquiète pour ses espaces EBC en zone N du PLU qui sont en très forte pente et très dangereux pour la sécurité de la route.
- Un Habitant du quartier les Moulins en zone UD du PLU et anciennement en zone NB du POS aimerait vendre une de ses parcelles qui se trouve dorénavant en zone N du PLU et anciennement en zone NB du POS.
- Un élu de la mairie de Peillon soulève un problème de distance dans le règlement à 12m de l'axe de la RD 21 zone UBa avec zone rouge et bleue et servitude de mixité sociale.
- Le dire d'un avocat pour son client propriétaire de parcelle en zone NDa et zone UD du Pos. Il tombe en zone A et veut retrouver ses droits à construire en passant en zone UC.
- Un habitant demande d'enlever les EBC dans le secteur Borghéas supérieur et créer un accès avec l'eau et l'électricité vers le chemin communal.
- Un habitant demande des explications sur le règlement de leur zone UD et notamment l'article 9 des dispositions générales

- dépose d'un écrit sur le registre de M. MARIA S. pour demander de mettre son cabanon en zone UD

### **Vendredi 16 juin 2017 de 9h à 12h00 et de 13h30 à 17h00 en mairie de Peillon St Thècle**

- Une habitante du secteur les Moulins les Preisses, une partie de sa propriété passe en zone N exposée en zone Risque inondation modérée. Cette propriétaire voudrait récupérer la totalité de sa parcelle justifiant qu'à proximité se trouve un lotissement et des habitations et leur terrain est plat dans la partie inondable devenue inconstructible alors que leur terrain est très pentu et peu accessible pour une construction dans la partie constructible UC.
- Une famille domiciliée à Peillon qui veut s'assurer de ses droits à construire sur la totalité de leur propriété située dans le secteur de Mazues.
- Un habitant de Borghéas qui souligne qu'un emplacement réservé se trouve à proximité de sa propriété.
- Un habitant de Peillon (au POS zone UD secteur « Les Prés »), Au PLU le terrain passe en zone N avec un emplacement réservé et se trouve en zone inondation forte.
- Un propriétaire situé au POS en zone NB. Au PLU le terrain se trouve en zone UD. Une vérification doit être faite avec le bureau d'études et la commune pour s'assurer que la délimitation de la zone suit correctement le contour des parcelles qui jouxtent les EBC.
- Une personne propriétaire qui est venue s'informer du règlement. Sa propriété est située dans le secteur du Bausset en zone ND du POS. Le PLU classe cette parcelle en zone N.
- Dépôt d'un dire de M. LANDRA étant venu à la précédente permanence, M. Landra est venu porté un second dire de son avocat et concernant un avis technique du Service Département d'Incendie.
- Une personne propriétaire qui est venue s'informer du règlement Sa propriété se situe dans le secteur des Prés en zone UD du POS. Au PLU la parcelle passe en zone N avec un risque inondation fort (zone rouge).
- Une grande famille est propriétaire de la voie et de plusieurs parcelles qui dessert leurs habitations. Elle demande à reconsidérer la délimitation de la zone UC pour leur redonner au minimum la constructibilité de la parcelle 1098 et la moitié de la parcelle 1100 au plus près de la route sous laquelle se trouvent tous les réseaux de distribution pour la viabilité des terrains.
- Un propriétaire est revenu pour rappeler sa demande lors de la précédente permanence.
- Une observation de M. Hebrard qui écrit un dire sur le registre le 16 juin 2017 pour nous informer sur l'accès qui desservira à terme sa propriété.
- Le propriétaire d'un terrain en zone UD du POS et classé en zone N au PLU est venu faire une requête. La parcelle est à proximité d'EBC et la propriétaire a obtenu une partie de son terrain en zone UC. La propriétaire demande à récupérer la totalité de sa parcelle la plus importante en zone UC étant donné l'ouverture à l'équipement de cette zone autorisée en janvier 2017 par le maire de Peillon et concernant l'assainissement.
- Un élu de la mairie de Peillon fait une observation sur une zone du règlement.

**Vendredi 30 juin 2017 de 9h à 12h et de 13h30 à 17h en mairie de Peillon St Thècle.**

**Cette journée a été consacrée à recueillir tous les dires et observations du public sur les trois registres ouverts à cet effet.**

**9/ OBSERVATIONS DU PUBLIC/**

**9.1/ OBSERVATIONS INSCITES DANS LE REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**1/ Une observation de Mme FOULON Virginie. en page 2 et 3 du registre n° 1 (dont copie du plan de zonage pour la parcelle 1115), en date du 23 et 24 mai 2017:**

*«Propriétaires de la parcelle 115 sis 105 Camin RAYANA SOUBRANA 06440 à Peillon St Thècle, avons une maison existante sur une parcelle qui semble passer en zone agricole et non urbaine comme toutes les maisons voisines d'après ce nouveau découpage. Seule maison existante du secteur à ne pas se trouver en zone urbaine... et pourtant collée aux autres, disposant du tout à l'égout et étant aussi située en zone bleue alors que d'autres maisons sont elles aussi dans cette zone et même limite zone rouge et ne sont pas agricoles, mais urbaines.*

*Je souhaiterais donc par cette demande revoir le positionnement de notre parcelle afin que cette dernière passe comme les maisons voisines en zone urbaine et non Agricole... »*

**2/ Une observation de M. Sylvain MARIA en date du 31 mai 2017 en page 4-5-6-7 du registre n° 1 (dont illustrations PLU zonage choix, cadastre, accès possible avec photos à l'appui)**

*« Propriétaire des parcelles C 423-420-1257 situées aux Colettes à Borghéas inférieur, je possède une habitation d'environ 25 m<sup>2</sup> située sur la parcelle C 423. Cette habitation construite dans les années 1980 dispose de l'eau courante-électricité-fosse septique individuelle. (voir taxes afférentes à cette habitation). Cette construction avait fait l'objet d'un permis de construire. Actuellement située en zone UD au POS, j'ai constaté que ces 3 parcelles allaient devenir non constructibles en passant en zone N. La parcelle C 423 est mitoyenne à l'Ouest des parcelles 424-426-427-428-429 qui sont, elles, éligibles à la construction par un zonage UB. Un zonage UC est également projeté vers le Nord, un autre UD à moindre proximité au sud-est.*

*Mon habitation faisant moins de 50 m<sup>2</sup>, il n'y aura aucun moyen d'extension par le futur si la parcelle est classée en zone N.*

*Ainsi, je vous demande de bien vouloir revoir le zonage au moins d'une partie de la C 423 (la partie allant dans le vallon pouvant rester en zone N), afin soit de l'inclure :*

*- dans la zone UB à l'ouest*

*-dans la zone UC au Nord*

*-soit en agrandissant la zone UD située au sud-est.*

**3/ Une observation de M. Jack HEBRARD page 8 du registre n° 1 en date du 16 juin 2017 jour de notre permanence :**

*« En complément de la lettre adressée au Commissaire Enquêteur le 23 mai 2017... la zone faisant l'objet au PLU d'une extension en zone UCs n'est desservie par aucune voirie de statut officiel. De fait les propriétaires de cette zone ont aménagé une voie sur des parcelles appartenant partiellement au département des Alpes maritimes pour accéder à leurs maisons.*

***IL est donc vraisemblable, qu'à terme, cette voie soit pérennisée et desserve légalement cette zone et donc les terrains dont je suis propriétaire. »***



**4/ M. ROBAUT Charles écrit dans le registre en page 9 du registre n° 1\_ en date du 16 juin 2017(courrier collé)**

*« La mise en application du nouveau PLU de la commune de Peillon a principalement pour objectif d'utiliser les dents creuses des différents hameaux de la commune de Peillon afin de densifier les constructions et aussi de pouvoir réhabiliter les constructions anciennes.*

*-Zone UB : extension des hameaux et urbanisation dense. Les règles édictées visent à renforcer la structure urbaine existante et à développer.*

*Sur le hameau de Borghéas, création d'une zone UBa : ce secteur correspond au développement urbain avec une servitude de mixité sociale et de requalification d'entrée du village.*

**-Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Sur Borghéas la zone UBa longe la RD 21 ; les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 12 m. de l'axe de la RD 21 (suivant zone UB). Cela limite les constructions car il y a aussi les contraintes de la zone inondable du PAILLON (PPR) ; donc peu de densification des constructions. IL serait souhaitable pour la zone UBa de ramener à une distance de 8m. de l'axe de la voie et aussi de préciser : « Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant, son extension est admise dans le prolongement du volume initial sans pour cela que son recul soit inférieur à celui de la construction considérée ».*

**-Article UB 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (à créer) Zone UBa : Extension de bâtiments mitoyens existants.** Dans le cas d'un bâtiment existant, son extension est admise dans le prolongement du volume initial.

**-Zone UB et UBa sur le hameau de Borghéas**

*En appliquant les retraits le long de la RD 21 et les contraintes du PPR du Paillon, proposés par le PLU de l'enquête publique, beaucoup de terrains ne permettront pas de réaliser l'objectif de mixité, sachant que la zone SMS n° 2 (servitude de mixité sociale) risque d'être bloquée pendant quelques années.*

**-Zone UC de Sainte Thècle :** sur la partie en contrebas de l'ex RD 21, nombreuses parcelles n'ont pas d'accès. Cette zone est simplement desservie par deux voies parallèles d'une largeur inférieure à 5 mètres. Ces deux voies ne communiquent pas entre elles et ne rejoignent pas la déviation de Sainte Thècle en bordure du Paillon.

*Le long de l'ex RD 21 les terrains en zone UC correspondent souvent à des parcelles étroites ; donc inconstructibles par suite des retraits imposés. »*

**5/ Une observation de M. et Mme CANE avec photos jointes sise quartier des Preisse en date du 20 06 2017 en page 11-12-13-14-15 du registre n° 1:**

*« Parcelle B 1067-240-B 1064-B 1066. Superficie de 1984 m<sup>2</sup> mitoyennes avec le lotissement de 19 villas classées constructible zone UC*

*.Demande de reconsidération du PLU pour revoir la classification étant entendu que les parcelles sont viabilisées ».*

**6/ Une observation de Mme et M. DALMASSO avec plans des parcelles et avis géologue de 1998 en date du 19 06 2017 en page 16-17-18-19-20 du registre n° 1 habitant route des Mazues à Peillon parcelles 557-565 section C**

*« Nous avons construit sur une partie de la parcelle 557. Le surplus de cette parcelle est actuellement en zone ND, il en est de même pour la parcelle 565 voisine. Nous souhaiterions que l'ensemble soit désormais rattaché au même zonage que l'autre partie de la 557. Ces parcelles disposent d'un accès, elles sont desservies en eau électricité et assainissement*

*A toutes fins utiles, je vous rappelle que sur notre propriété nous avons donné le terrain sur lequel la station de refoulement du tout à l'égout pour l'ensemble du quartier ; notre propriété est également concernée par le passage de la canalisation sur près de 150m. »*

**7/ Une observation de Mme Véronique BRUNET-PORTANELLI en date du 22 06 2017 en page 2 du registre n° 2**

*« La commune étant très belle et très touristique (village classé à haut potentiel économique et touristique), je suggère que les constructions futures soient très soignées sans HLM, que les forêts soient préservées, que les oliveraies soient bien entretenues et pour cela que soit autorisées de modestes maisons sur les terrains plantés d'oliviers, car il est difficile d'entretenir de belles plantations d'oliviers si on n'habite pas sur place. Si possible pas de construction haute qui dénature le paysage ou imposante. Si possible réduire le charroi des camions en utilisant mieux la ligne ferroviaire. Si possible préserver la grande beauté de cette très belle commune ».*

**8/ Une observation de Mm et M. ZIZZO en date du 20 juin 2017 et collé dans le registre de la page 2 à 8 du second registre le 26 juin 2017 avec photos, plans et documents branchement eau potable et convention ligne électrique à l'appui :**

*« Revoir le PLU concernant mes parcelles 1100-1093-1098 surtout au vu de tout ce que j'ai engagé comme dépense afin que cela ne soit pas caduque...je ne demande pas que l'intégralité de ces parcelles soient revues mais juste que je puisse avoir la superficie suffisante pour une éventuelle construction laissant en zone N pour la commune tout le restant (par ex : parcelle 1093 restant en zone N ainsi qu'une petite partie de la parcelle 1098. Ci-joints tous les documents nécessaires prouvant que ce terrain est bien utilisé : Eau-EDF . de plus pour information supplémentaire la parcelle 1099 dessert ces parcelles et permet l'accès des véhicules ainsi qu'aux pompiers, terrain non enclavés, largeur de la route 3.70m.*

**9/ Une observation de Mme GUIDO PORTANELLI en date du 27 juin 2017 en page 8 registre n° 2 :**

*« suite à succession familiale, parcelles C 1431-C 311-C 312-C 313, ces parcelles deviennent inconstructibles dans le futur PLU alors que ce terrain au moment de la succession était constructible et les frais de succession ont été payés sur la base de terrains constructibles »*

**10/ Une observation de Mme Nicole GRECO habitant le secteur de Mazues en date du 27 juin 2017 et collé dans le registre le 28 juin 2017 en page 9 et 10 registre n° 2 :**

*« ...Terrain constructible en zone UD d'environ 970m<sup>2</sup>.or mon terrain mesure 3223 m<sup>2</sup>.je souhaiterais pouvoir récupérer une petite partie d'environ 250m<sup>2</sup> (zone jaune sur le plan du PLU qui a été enlevée mais qui était constructible sous le POS. Cette partie me permettait alors de réaliser la construction de 2 maisons de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol...j'ai effectué les travaux pour le branchement au tout à l'égout ainsi que la pose de canalisation pour l'arrivée de l'eau auprès de la Compagnie Générale des Eaux...ce serait donc pour deux familles avec des enfants pour notre commune.*

*Je sollicite votre bienveillance pour revoir ce dossier pour nous permettre de concrétiser ce projet familial »*

**11/ Une observation de M. BERINGHIER en page 11 et 12 du registre n° 2 en date du 26 juin 2017 et collé le 30 juin 2017 :**

*« Ayant obtenu un CU en date du 13/05/2016 sur les parcelles cadastrées section C n° 314-1189, je ne peux que m'étonner du projet de plan de zonage du PLU qui classe la majeure partie de la parcelle C 1189 et la totalité de la parcelle C 314 en zone naturelle... le quartier SERIN a fait l'objet d'une densification urbaine soutenue comme le démontre la délibération n° 2017-07 du Conseil municipal de la commune de Peillon du 23 janvier 2017 décidant d'étendre le réseau d'assainissement collectif du quartier le SERIN à BORGHEAS SUPERIEUR. Ainsi les parcelles 1189-316-315 se trouveraient desservies par un réseau d'assainissement collectif et par là même viabilisées tout en étant classées en zone N. la création d'un réseau d'assainissement démontrant en outre la continuité de la zone urbanisée marquée par la présence d'un bâti sur la parcelle C 315. Dans ce cadre il ne saurait être fait application de la loi Montagne prohibant l'urbanisation dans les hameaux isolés.*

*Il convient encore de relever que le plan figurant en page 5 des OAP fait état d'une zone d'urbanisation continue allant jusqu'à la parcelle C 315. Ce périmètre est donc exclu de toute trame verte. Je précise aucun EBC ne vient grever les parcelles susvisées. Je vous demande de revoir le classement de l'ensemble de la parcelle C 1189 afin de l'intégrer en zone UC.*



**12/ Une Observation de M. MOKRANE propriétaire des parcelles section C n° 93-98-99 en page 13 du registre n° 2 :**

*« la commune envisage d'instituer un emplacement réservé N°10 dans le but de créer un chemin piétonnier qui desservirait la partie supérieure de Borghéas*

*Je conteste la création de cet emplacement réservé pour les motifs suivants :*

*1/ la commune a fait le choix de projeter le plan du chemin envisagé en totalité sur la rive sud du vallon de Rayani (donc notamment sur mon terrain) alors que cette option nécessitera forcément de franchir le vallon pour rejoindre le sentier menant à Borghéas supérieur qui se situe sur l'autre rive du vallon. Ce vallon situé en zone inondable rouge... la création du chemin piétonnier tel qu'il est envisagé...aboutirait au transfert de propriété de l'emprise au sol nécessaire par expropriation (seule solution que j'envisage dans le cadre du maintien du projet en l'état., cela créerait un préjudice important lié à :*

- La perte de droits à construire sur une bande de 1.3m sur environ 42 m.*
- La réduction de la bande de terrain disponible, déjà étroite (3.50m en moyenne) le long de la façade principale de la maison.*

*De plus, le vallon appartenant aux propriétaires riverains, cette opération aurait pour conséquence de diviser mon terrain, en créant une partie située entre le chemin envisagé et l'axe du vallon, non contiguë à la partie principale de la propriété, et qui n'aurait donc plus d'intérêt.*

*Par ailleurs, il semblerait qu'aucune alternative au passage longeant le vallon situé en zone de risque inondation fort n'ait été étudiée.*

*Notamment la solution de la parcelle 137 qui est éloignée du vallon, qui semble peu escarpée et qui débouche directement sur le sentier desservant la partie supérieure de Borghéas. Cette parcelle est vaste et non bâtie, ce qui permettrait de réduire largement l'impact de l'établissement du chemin piétonnier envisagé » sur les intérêts des propriétaires.*

*Notamment encore l'option qui consisterait à rejoindre le chemin envisagé à partir du chemin de la Plane en contournant la chapelle St Joseph, option pour laquelle nous pourrions trouver un accord amiable pour un passage à la limite qui sépare la parcelle 99 de la parcelle 95, ou sur la parcelle 93 dont je suis propriétaire.*

*Pour terminer sur ce point, dans le cas où ...la seule solution envisageable consisterait à positionner ce chemin le long du vallon, il aurait été plus équitable et judicieux d'étudier, (proposition lors rencontre avec le maire le 4 mars 2016)une répartition équitable de l'emprise sur les parcelles situées de part et d'autre du vallon. Solution dans laquelle j'avais proposé une cession gratuite de l'emprise au sol nécessaire au projet à la commune de Peillon. »*

**13/ Une Observation de Mme C.GUIDO PORTANELLI en date du 30 juin 2017 en page 16 registre n°2 :**

*« Sollicite la modification du zonage envisagé sur le futur PLU des parcelles sises lieu dit Plan des Pins (entre Borghéas et Châteauvieux) N° C 403-406-1303-1304-1305-1306-1308.*

*Le terrain a été construit sur la parcelle 403 en 1973. Pour les autres parcelles....les droits de succession ont été payés en tant que terrains constructibles (sauf partie parcelle 402).les terrains limitrophes du RD 21 sont encadrés par des constructions existantes. Notamment la parcelle 412 qui vient d'être construite par une très grande villa jumelée à 10 m environ de mon habitation et à 5 mètres de la parcelle 406. Mes terrains sont également desservis en eau-électricité-assainissement-voirie. »*

**14/ Une Observation de M. BEDESCHI C. en date du 30 juin 20147 en page 17 du registre n° 2 :**

*« Parcelles 266-267-268-269 à BORGHEAS lieu- dit les Nartas zone ND du POS.*

*A proximité de ces parcelles sur la promenade A.Passeron se trouvent les différents réseaux : eau-edf-tel-borne à incendie. Des maisons existent en amont et en aval de ces parcelles. Un projet de tout à l'égout est mis en étude en mairie, en collaboration avec l'intercommunalité pour raccorder tout le quartier le long de la promenade Passeron. Entre la voie Passeron et les dites parcelles se trouvent une bande de terrain communal et j'ai déposé un dossier en mairie pour acheter une partie du terrain communal afin d'être totalement désenclavé.*

*Construire dans le cœur des différents hameaux me semble très compliqué au vu des accès inexistantes ou trop exigus... densifier davantage les cœurs de village créerait beaucoup de contentieux et de problèmes...*

*Ainsi pour faire évoluer la commune, il faut créer une densité ailleurs que dans les cœurs de village en rendant constructibles des parcelles excentrées...C'est pour cela que je vous demande de bien vouloir rendre constructibles les parcelles 266-267-268-269. »*

**15/ Un dire de M. CAYUELA O. et L. et Mme RICHIER-CAYUELA R. de 81 pages déposé le 30 juin 2017 relatif aux parcelles quartier Fumeraï et Lavina à Peillon.** ( *texte repris partiellement sur les points considérés importants. Pour lire l'intégralité du courrier se reporter au courrier déposé en mairie de Peillon*)

*«Propriétaires co indivis de 2 unités foncières représentant un peu plus de 3ha dont 13325m<sup>2</sup> sont classés en zone UD et 17179 m<sup>2</sup> classés en zone ND par le POS. Ces deux unités foncières séparées par la route menant au vieux village de Peillon nous appartiennent dans un cadre familial ancien...*

*Un certificat d'urbanisme avait été sollicité le 28 juin 2012 mais il n'a été suivi d'aucune réponse de la part de l'autorité municipale. Trois autres certificats d'urbanisme ont été sollicités le 14/06/2016 mais seul le CU concernant les parcelles situées en zone naturelle (ND) a été suivi de réponse, les deux autres demandes de certificat concernant les parcelles situées en zone constructible (UD) n'ont également reçu aucune suite. ...le projet de PLU classe en zone inconstructible ND une très grande partie des parcelles antérieurement classées en zone UD au POS.*

*De surcroît le projet de PLU ne laissait subsister sur les parcelles dont le classement en zone UD était maintenu que des droits à construire très peu utilisables en pratique en raison :*

*1/ de la limitation par le règlement de la zone UD de l'emprise au sol des constructions à un coefficient maximal de 10% applicable à chaque unité foncière*

*2/ des marges de recul à respecter par rapport aux voies et aux limites séparatives...*

*Il en résulte une dépossession quasi intégrale de droits à construire.*

*a) Concernant la DTA :*

*Le chapitre III de cette directive est consacré aux orientations et aux modalités d'application des Lois « littoral » et « montagne ».*

*Les unités foncières dont il est question ne se situent pas à l'intérieur d'un périmètre considéré comme devant être protégé par la DTA :*

*L'article III-132-4-4 de la Directive relatif aux secteurs urbanisés et à leur extension précise que conformément au texte de l'article L 145-3-III DU Code de l'Urbanisme : « Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection, de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installation d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants » « Lorsque la commune est dotée d'un PLU ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux. »*

*C'est dans ce contexte que la DTA a identifié et délimité un certain nombre de « secteurs urbains constitués » composés des vieux villages et des quartiers nouveaux qui sont représentés en rouge sur les cartes 17 à 21 de la Directive...LA DTA précise qu'à titre méthodologique... elle a retenu comme critère de définition des « secteurs urbains constitués » le fait que ces secteurs comportent au moins cinq cercles sécants dont le centre de chacun d'eux est constitué par les constructions existantes dans le dit secteur....dont celui du quartier de FUMERAÏ-LAVINA (extrait DTA 06-production 11) au demeurant en concordance avec l'analyse de l'évolution de l'urbanisation entre 1990 et 2006 qui apparaît sur le rapport de présentation du PLU (extrait rapport PLU-production 12)...*

*Ainsi la zone UD du POS actuel qui recouvre une partie de cette unité foncière constitue bien l'extension prévue d'un « secteur urbain constitué » et ce dans le respect de la loi montagne.*

*Il est à souligner que cette unité foncière est desservie par la totalité des équipements requis, y compris un réseau public d'assainissement (production 13 et que les orientations pour l'aménagement du territoire prescrites par la DTA (III-132-3) indiquent que « l'exigence d'une gestion économe de l'espace doit s'exercer avec d'autant plus de rigueur que la dispersion de l'habitat induit des coûts d'équipement et de*

*fonctionnement aggravés par le relief. Les extensions de l'urbanisation doivent s'effectuer prioritairement dans les secteurs déjà équipés au moins partiellement ».*

*Les deux unités foncières qui nous appartiennent actuellement inscrites en zone UD par le POS répondent pleinement à cette prescription.*

*b) Sur les continuités écologiques, les documents figurant au rapport de présentation du PLU ainsi que les photos aériennes mettent en évidence que la réalisation de constructions sur l'unité foncière en cause dans sa partie constructible, n'affecte nullement la continuité écologique terrestre qui ne concerne éventuellement le terrain que tout à fait en pointe à proximité du virage en lacet.(production 14-15)*

*En toute hypothèse, cette continuité peut être assurée par le maintien d'espaces végétalisés et arborés au sein de la zone UD soit en déterminant des espaces boisés classés (art L 113-1 CU) ponctuels, soit comme le projet de PLU procède au sein d'autres zones UD en retenant des espaces d'intérêts paysagers (article L 151-23 CU) qui doivent être préservés mais dont la superficie entre en ligne de compte pour le calcul de l'emprise au sol des constructions...*

*Enfin la conservation des perspectives paysagères sur le vieux village de Peillon n'est pas affectée par l'édification de constructions sur nos parcelles qui sont en dehors du périmètre désigné comme devant faire l'objet d'un traitement paysager. (production 19).*

*c) Sur la compatibilité avec le SCOT du Pays des Paillons,*

*L'ajout de constructions qui permettra d'améliorer la configuration urbaine du quartier de FUMERAÏ, ne sera, de par son caractère limité, nullement de nature à compromettre la compatibilité du futur PLU avec le SCOT du pays des paillons : aucune démonstration d'incompatibilité ne nous avait d'ailleurs été apportée lors de l'entretien du 25 avril dernier.*

*En conclusion, nous demandons :*

*1/ A ce que soit reconsidéré le classement en zone UD du secteur FUMERAÏ-LAVINA, secteur desservi par un réseau d'assainissement qui contredit une emprise au sol limitée à 10% : le classement en zone UC qui, en considération du raccordement au réseau d'assainissement, autorise une emprise au sol de 15%...est infiniment plus justifié et correspond à une gestion plus économe des terrains bénéficiant d'une desserte complète par les réseaux.*

*2/ A ce que le périmètre de la zone UD tel qu'il existe à ce jour soit maintenu-même en cas de reclassement en zone UC-condition nécessaire, compte tenu des règles restrictives applicables (emprise au sol, limitation de hauteur des constructions, marges de recul) pour conserver à nos terrains pleinement équipés une constructibilité répondant aux exigences de priorité et de non gaspillage des sols fixées par la Loi Montagne et la DTA. »*

**16/ Une observation de M. FRANDON en page 20 du registre n° 2 en date du 30 juin 2017 :**

*« adresse 1100 routes des Preisses, souhaite compenser la perte d'une surface constructive (parcelle 58) sur la parcelle 65 ou 66. »*

**17/ Une observation de M. DALMASSO en page 20 du registre n° 2 en date du 30 juin 2017 :**

*« je demande la possibilité de construire une piscine ou un garage en continuité de mon habitation existante sur la parcelle 557 et 1213 sachant que ces habitations se trouvent en zone UD du PLU et que ma demande porte sur la zone N »*

**18/ Une observation de la famille PORTANELLI-MARIA en page 2-3-4 registre n°3 en date du 30 06 2017 habitant Peillon 626 promenade Passeron 06440 BORGHEAS :**

*« Contestation de la non constructibilité des parcelles C 271-C 0300-C 0303(en partie)*

*Le PLU supprime quelques 4000m<sup>2</sup> de terrains constructibles de notre patrimoine familial...dans le hameau de Borghéas supérieur... Ce déclassement constitue un double préjudice évident :*

- Financier en amputant de façon importante cet héritage pour lequel des droits conséquents ont été payés.
- empêchement de réaliser la construction d'une maison...

*Nous vous demandons de reconsidérer le tracé du PLU au moins pour les parcelles 300-303-271 pour qu'elles restent constructibles. En effet, celles-ci bénéficient des viabilités, l'accès direct sur la promenade A Passeron, l'eau réseau communal, l'électricité.*

*Nous avons déposé une demande de permis de construire sur ces parcelles qui a obtenu :*

*L'autorisation de défrichement, l'avis favorable du Silcen, l'étude favorable du cabinet géologie.*

*La construction de cette habitation est la condition qui permettra l'entretien de l'oliveraie, la rénovation de la surface équivalente de notre forêt avoisinante comme nous nous sommes engagés dans notre projet.*

*Ceci paraît conforme à 3 des objectifs énoncés par le PLU :*

*-création de possibilités d'habitat à Peillon*

*-Maintien des cultures d'oliveraies*

*-entretien des espaces forestiers »*

**19/ Une observation de M. BEDESCHI Sébastien résidant à Peillon en page 4-5 du registre n° 3 en date du 25 juin 2017 et collé le 30 juin 2017 (cette observation est identique dans son énoncé à celle de M. BEDESCHI C. en page 17 du registre n° 2):**

*« Demande pour la parcelle 270 à BORGHEAS « les Nartas » pour qu'elle puisse devenir constructible avec son futur désenclavement... »*

**20/Une observation de M. Bruno FRERY, Directeur de la cimenterie VICAT de la Grave de Peille en date du 30 juin 2017 en page 6 registre n°3 qui déclare déposer un dire ( texte repris partiellement sur les points considérés importants. Pour lire l'intégralité du courrier se reporter au courrier déposé en mairie de Peillon) :**

*« la lecture du rapport de présentation soumis à l'enquête publique appelle plusieurs remarques de notre part :*

*1/ -page 104 : S'agissant de la remarque de l'association Paillon Vert sur les eaux de ruissellement de carrière, nous nous permettons de contester les faits ...En effet, depuis l'ouverture de l'exploitation en amont du secteur des Novaines, VICAT a pris les précautions nécessaires vis-à-vis des risques de venues d'eau météoriques.*

*Trois bassins de rétention et de décantation ont ainsi été réalisés en aval hydraulique des surfaces exploitées. Ces bassins totalisent trois systèmes de surverse...avec une surveillance régulière du bon fonctionnement et entretien...*

*...Au niveau du quartier des Novaines, le passage busé sous la route est nettoyé régulièrement afin de ne pas entraver l'écoulement des eaux météoriques. Nous notons que les éventuels désordres au niveau de cette buse ne sont pas forcément dus aux fines issues de l'érosion du massif en amont mais plus sûrement « aux encombrants » ménagers.*

*2/ en page 104 toujours, on mentionne la dangerosité de la RD 21 : On peut rappeler à cet égard le projet de contournement de Borghéas qui est un projet porté par le Conseil Général depuis le début des années 2000, sans concrétisation jusqu'à présent : quelles sont les informations en la matière ? Nous souhaitons qu'il soit fait mention de ce projet porté par le Conseil Départemental.*

*3/ en page 106, il est écrit que 50% des émissions de particules PM10 proviennent du secteur résidentiel et tertiaire. Quelques lignes plus bas, on lit : « les sources principales en sont donc l'automobile et l'industrie », or les secteurs routier et industriel représentent 43% contre 50% au résidentiel tertiaire :*

***Il nous semble que les assertions sont contradictoires et la conclusion erronée.***



*Le rapport indique encore que « la station de mesure de Peillon observe que la valeur limite de 40mg/3 pour les PM10 est respectée depuis 2009. En revanche, la concentration est encore au-dessus de l'objectif de qualité, qui est e 30mg ».*

*Or, les mesures PM10 de la station d'ATMOPACA de Peillon indique une amélioration continue depuis plusieurs années avec en particulier, un nombre de dépassements de la valeur journalière de 50mg/m3 très inférieur à la limite de 35 par an et une valeur moyenne annuelle inférieure à l'objectif de qualité de 30mg en 2013-2014-2015-2016. Le rapport de présentation n'est pas à jour...*

*La cimenterie VICAT est ensuite mise en exergue car des mesures en 2009 auraient mis en évidence la présence de particules issues du panache de la cheminée du four.*

*Pour votre information je joins à ce courrier un extrait d'une étude e caractérisation des PM10 et des contributions des sources (réalisée par ATMOPACA en octobre 2008 et novembre 2009, publiée en septembre 2010)... On peut y lire en synthèse :*

*« du fait d'absence d'empreintes chimiques précises, la contribution (du four de la cimenterie) n'a pas pu être mise en évidence... En raison des hauteurs de cheminée...cette source ne semble pas contribuer majoritairement aux concentrations de particules dans les vallées »*

*Nous demandons que soit mentionnée cette étude et en particulier cette conclusion.*

*Enfin, nous attirons votre attention sur la nocivité du brûlage des déchets verts générateurs de PM10 entre autres. Nous trouvons que le rapport de présentation reste relativement discret à ce sujet. »*

## 9.2/ COURRIERS RECUS EN MAIRIE DE PEILLON

**1/Un courrier de 4 pages recto de Me C.MARTEL-EMMERICH accompagné de pièces complémentaires au nombre de 10 en date du 15 mai 2017 et déposé en mairie par le propriétaire M. LANDRA Michel le jour de notre permanence du 31 mai 2017 et envoyé en copie par mail le 1 juin 2017. ( texte repris partiellement sur les points considérés importants. Pour lire l'intégralité du courrier se reporter au courrier déposé en mairie de Peillon le 31 mai 2017 par le propriétaire M. landra.)**

*«Je vous adresse la présente en ma qualité de Conseil de M. LANDRA Michel propriétaire des parcelles n°363 section B pour une contenance de 250m<sup>2</sup> et section B N° 1114 pour 1701 m<sup>2</sup> .*

*...Initialement constructible cette parcelle 1114 est également encerclée par des parcelles bâties.*

*...les parcelles 1114 et 363 de M. LANDRA sont bordées par un chemin d'accès qui dessert également les parcelles 366et 1251, sur lesquelles sont également présentes des constructions. Ainsi la parcelle 1114 se situe en continuité urbaine...La parcelle 1114 ne fait l'objet d'aucune exploitation agricole...aucun projet d'exploitation agricole n'est en cours. Pourtant le plan de zonage dont le projet qui a été adopté par délibération de la commune de Peillon, place aujourd'hui les parcelles de M. M. Landra en zone agricole. Que la zone agricole est réglementée par les articles L 123-1-5, R 123-7 du Code de l'Urbanisme. Qu'en l'état, le classement des parcelles de M. Landra en zone agricole est inopportun dans la mesure où ces parcelles se situent au sein d'une partie urbanisée de la commune.*

*Que l'OAP sectoriel, concernant le quartier St Thècle (p 14) prévoit donc de renforcer l'activité agricole mais en tenant compte d'une situation existante et d'associer les propriétaires à ces démarches. Or, en l'espèce, les parcelles appartenant à M. Landra n'ont jamais fait l'objet d'un projet agricole, ne sont nullement dédiées au maraîchage ou à l'apiculture et donc, ne rentrent pas dans les objectifs prévus par l'OAP...IL n'existe aucun critère justifiant le classement des parcelles de M. Landra en Zone A.*

*A défaut d'exploitation effective, le classement en zone A n'est justifié que par l'existence d'un potentiel agronomique, ce qui n'est pas le cas en l'espèce pour les parcelles de M. Landra. De surcroît, les parcelles sont hors Trame Verte et Trame Bleue.*

***Ce classement des parcelles appartenant à M. Landra en zone agricole constitue une erreur manifeste d'appréciation, au regard des prescriptions en vigueur mais également des caractéristiques des parcelles susmentionnées et de leur localisation dans un secteur déjà urbanisé.***

*Les dites parcelles cadastrées B1114 et B 363 pourraient être reclassées en zone urbaine à densité moyenne. (UC).*

Elles sont accessibles directement par une voie publique carrossable et bénéficient des réseaux d'eau et d'électricité.

Plus généralement, le choix de la commune de Peillon de voir maintenir son caractère rural pour le quartier St Thècle tel que cela ressort du plan de zonage est une orientation théorique visant à créer de la mixité sociale mais qui ne tient pas compte des caractéristiques des parcelles concernées et de leur proximité avec des parcelles bâties. »

-----0-----

**2/ Un courrier en RAR reçu en mairie de Peillon le 24 mai de M. Jack HEBRARD de 3 pages recto et de 5 pages recto dont 1 au format A3 et 1 recto/verso écrit en date du 23 mai 2017**

« Je suis propriétaire des parcelles n° 974-975-286-285-984-985-986-987-279-280-281-282.

Ma démarche n'est pas fondée sur une volonté spéculative mais simplement préserver pour mes enfants un droit à construire sur ces terrains

Je constate que la démarche engagée par la commune de Peillon est incohérente .Le projet de PLU classe les parcelles 279-280-281-282 en zone N alors que la zone immédiate est classée en zone UCs.

Cette zone UCs est rajoutée en prolongation de la zone UC, issue de la fusion des anciennes zones UB et UD du POS. Ce choix vise à « intégrer l'ensemble des constructions existantes »( rapport de présentation P 314). Je souhaite par la présente démontrer que le zonage retenu n'est pas en conformité avec cet objectif ni avec la DTA.

1/ sur le plan morphologique la zone fait manifestement partie du hameau de ST Thècle ainsi que les parcelles contiguës situées entre le canal et le lit du Paillon. Il semble juste de prendre en compte le sifflet compris entre le canal et le Paillon en considérant qu'il s'agit de la fin du hameau de St Thècle.

2/ les parcelles dont je suis propriétaires (279-280-281-282) sont entourées de constructions en continuité de l'urbanisation existante.

Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient pour le hameau de St Thècle « de redéfinir les limites urbaines » et « d'intégrer les limites bâties » (page 16). Il me semble pas que la continuité du bâti soit supérieure dans la zone UCs telle quelle est actuellement prévue que dans la zone évoquée et qu'il y a au contraire une continuité du bâti. (en pièce jointe : carte illustrant la morphologie de la zone et la continuité de l'urbanisation, pièce n° 3)

3/ La DTA des Alpes Maritimes classe ces parcelles en secteur urbain d'urbanisation diffuse et non en espace naturel

Ce fait est illustré par la carte n° 20 secteur des paillons et de la banquière DTA page 100 (carte jointe en annexe, pièces n° 4 et n° 5).

Le Projet de Plan Local d'Urbanisme présenté interdisant toute construction sur cette zone, n'est donc pas conforme aux orientations de la DTA.

**Je formule donc la proposition suivante :**

**Compte tenu des principes affirmés par la DTA, de la morphologie du terrain et la continuité de l'urbanisation existante : étendre la zone UCs aux parcelles 279-282-280-277-982-983.**

**Une carte jointe en annexe traduit cette proposition.**

-----0-----

**3/Un courrier (en prolongement du précédent dire) de 8 pages dont 2 pages recto/verso et 2 pages d'illustrations recto/verso de Me C.MARTEL-EMMERICH, et dont 1 page recto copie avis du SDIS, le tout en date du 14 et 15 juin 2017 et déposé en mairie par le propriétaire M. LANDRA le jour de notre permanence du 16 juin 2017 et envoyé également en copie par mail le 15 juin 2017. ( texte repris partiellement sur les points considérés importants. Pour lire l'intégralité du courrier se reporter au courrier déposé en mairie de Peillon par le propriétaire M. Landra.)**

« ...Les dites parcelles ont toujours été constructibles... Elles sont situées à proximité d'une station de relèvement des eaux usées (pièce n°11) La superficie de la propriété de M. Michel Landra est supérieure à 1500m<sup>2</sup>(pièce n° 12).De surcroît, le terrain est plat, et comme déjà indiqué entouré de parcelles bâties et en continuité urbaine (pièce n° 13).

Qu'il s'ensuit que, selon l'avis technique du Service Départemental du Service d'Incendie et de Secours du 12 juin 2017 (pièce n° 14), le terrain susvisé ne pose aucun problème de constructibilité vis-à-vis du règlement PPRIF départemental.

Qu'il peut être constaté que le SDIS n'assortit son avis technique d'aucune réserve ou prescription.

...Le classement en zone A ne peut être justifié que par l'existence d'un potentiel agronomique, ce qui n'est pas le cas en l'espèce pour les parcelles de M. Landra.

La jurisprudence a confirmé ce point puisqu'il a été précisé par un Arrêt du Conseil d'Etat du 4 mars 2016 (CE, 4 mars 2016, n° 384795) que le classement en zone A ne peut se déduire de la seule proximité de terres agricoles ou uniquement résulter d'un parti d'aménagement défini par la commune à défaut, pour la parcelle concernée de présenter des caractéristiques (présence d'une activité agricole...) de nature à justifier ce choix... »

**Nous relatons ce qui est écrit dans la pièce annexe au courrier concernant l'avis du SDIS :**

« diagnostic technique effectué par le SDIS sur les parcelles B 1114 et B 0363 :

-Ce terrain est plat ; situé en zone périurbaine, entouré de parcelles bâties

-il y a deux accès possibles pour les Sapeurs- Pompiers, un par l'avenue de l'hôtel de Ville, un par le boulevard de la Vallée.

-il est défendu par un poteau d'incendie réglementaire à moins de 200m. (P.I. N°13)

Ce terrain ne pose pas de problème de constructibilité vis-à-vis du règlement PPRIF départemental. »

-----0-----

**4/Un courrier de 2 pages recto en RAR de Me SZEPETOWSKI en date du 15 juin 2017 référence : 160128jms/PB Maria/Commune de Peillon**

« Je suis le Conseil des époux MARIA qui sont propriétaires des biens immobiliers commune de Peillon parcelles n°1431-0311-0312-0313-0303-0300-0271-0272-0299-0301 section C

Ces parcelles figuraient en zone UD dans le règlement d'urbanisme applicable permettant la réalisation de constructions...Un permis de construire a été sollicité qui a fait l'objet d'un refus contesté devant le Tribunal Administratif de Nice, étant précisé que la construction devait porter sur les parcelles C 300 et 271.

Dans le cadre du projet de PLU, les parcelles de mes clients ont été déclassées pour passer en zone naturelle alors même qu'aucun élément ne justifie une telle modification du zonage existant.

Nous vous joignons à cet égard une délibération du Conseil Municipal du 23 janvier 2017, prévoyant la réalisation de travaux d'extension du réseau d'assainissement à Borgheas Supérieur, projet totalement incompréhensible s'il s'agit de rendre les parcelles du BORGHEAS supérieur inconstructibles car situés en zone Naturelle.

Nous sommes parfaitement conscients du fait que la Collectivité publique dispose du droit de modifier le zonage existant dès lors qu'une telle modification répond à des impératifs d'urbanisme et d'intérêt général mais l'autorité administrative commet une erreur manifeste d'appréciation en classant en zone Naturelle des parcelles qu'aucun motif de protection particulier ne légitime.

Rien ne justifie, dans le rapport de présentation, du changement de zonage des parcelles précitées.

Nous demandons donc sur ce point que la commune revienne (au moins partiellement) sur la modification de son zonage afin de permettre la réalisation de constructions individuelles sur des parcelles voisines de celles sur lesquelles du bâti existe.

Enfin, il semble que la modification du zonage constitue une tentative de validation à posteriori du refus de permis de construire qui a été opposé à mes clients ».

-----0-----

## **10 / PROCES VERBAL DE SYNTHESE :**

Le procès-verbal de synthèse complet ainsi que les réponses obtenues sont joints à notre rapport concernant l'enquête publique concernant l'élaboration du PLU de Peillon.

**A Monsieur le Maire de Peillon,**

Lors de nos permanences en mairie de Peillon, nous avons reçu plusieurs personnes qui souhaitent obtenir des informations sur leurs parcelles et leur devenir dans le PLU: Des demandes avec parfois des suggestions ont également été écrites concernant les droits à construire sur leurs propriétés.

Ces observations sont à votre disposition depuis la fermeture de l'enquête publique le 30 juin 2017, les registres d'enquête au nombre de 3 ayant été clos comme indiqué selon l'arrêté municipal.

**Nous constatons que la plupart des observations émises concernent en partie :**

- Une demande concernant le rétablissement des droits à construire identiques au POS
- des modifications du règlement du PLU sous forme de propositions
- des Propositions de modification du plan de zonage
- des incohérences dans le rapport de présentation sur certaines explications
- des zones définies qui ne seraient pas en rapport avec les cartes de la DTA – OAP.
- Une superficie d'EBC trop importante

**Les observations avec des remarques conséquentes sont relatées dans notre procès-verbal et ont attiré notre attention pour lesquelles je vous invite à y répondre** afin de connaître votre avis sur les sujets exposés et apporter des éléments d'informations supplémentaires pour la bonne compréhension du dossier.

### 10.1 : INTERROGATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant l'enquête publique sur le PLU de Peillon nous rapportons dans notre procès-verbal de synthèse que :

**Les observations font état de nombreuses observations :**

- **20 Observations** consignées dans les registres d'enquête publique n° 1-2-3
- **4 Courriers** remis en main propre et par voie postale
- **1 courrier** reçu par internet

dont certaines ont attiré notre attention et pour lesquelles je vous demande de bien vouloir nous répondre :

**1/ L'observation du Conseil de M. LANDRA** reçue par courrier remis par M. Landra lui-même le jour de notre permanence le 31 mai 2017.

**2/Un courrier (en prolongement du précédent dire) de 8 pages dont 2 pages recto/verso et 2 pages d'illustrations recto/verso de Me C.MARTEL-EMMERICH**, et dont 1 page recto copie avis du SDIS, le tout en date du 14 et 15 juin 2017 et déposé en mairie par le propriétaire M. LANDRA le jour de notre permanence du 16 juin 2017 et envoyé également en copie par mail le 15 juin 2017.

**3/ Une observation de M. Sylvain MARIA** en date du 31 mai 2017 en page 4-5-6-7 registre



4/ Un courrier en RAR reçu en mairie de Peillon le 24 mai de M. Jack HEBRARD de 3 pages recto et de 5 pages recto dont 1 au format A3 et 1 recto/verso écrit en date du 23 mai 2017

5/ Une observation de M. Jack HEBRARD en page 8 du registre d'enquête publique en date du 16 juin 2017 jour de notre permanence :

6/ M. ROBAUT Charles (élu de la mairie de Peillon) écrit dans le registre (courrier collé) :

7/ Un courrier de 2 pages recto en RAR de Me SZEPETOWSKI en date du 15 juin 2017 référence : 160128jms/PBMaria/Commune de Peillon

8/ Une observation de Mme et M. ZIZZO en date du 20 juin 2017 et collé dans le registre à partir de la page 2 du second registre le 26 juin 2017 avec photos, plans et documents à l'appui :

9/ Une observation de Mme GUIDO PORTANELLI en date du 27 juin 2017 p.8 registre 2 :  
*CE : Nous n'avons pas assez d'éléments d'information pour repérer la parcelle sur la carte du zonage du PLU. Nous demandons à la commune de nous préciser l'endroit et donner son avis à ce sujet*

10/ Une observation de Mme Nicole GRECO habitant le secteur de Mazues en date du 27 juin 2017 et collé dans le registre 2 en page 9-10 le 28 juin 2017 :

*CE : cette demande concerne une application du trait qui délimite les zones, et à la lecture du plan de zonage ce bout de parcelle semble très exigüe pour une activité agricole. Dans quelles mesures pourrait-on envisager de revoir cette délimitation ?*

11/ Une observation de M. BERINGHIER page 11 registre 2 :

*CE : Nous demandons à la commune de nous expliquer :*

*- ce projet d'aménagement sur l'extension du réseau d'assainissement collectif décidé dans la délibération n° 2017-07 du 23/01/2017*

*-et sur le fait que nous relevons effectivement une zone d'urbanisation dessinée sur la carte des OAP en page5 comme l'a indiqué M. BERINGHIER jusqu'à la parcelle 315 et qui semble en contradiction avec la carte de la page 13 des OAP dans laquelle des réservoirs de biodiversité de la trame verte sont à préserver ou à restaurer*

12/ Une Observation de M. MOKRANE propriétaire des parcelles section C n° 93-98-99 en page 13 du registre n° 2 :

*CE : Nous demandons à la commune de se positionner sur les propositions et dires de M. MOKRANE et nous indiquer si le vallon se trouve en zone Rouge PPRI.*

13/ Une Observation de Mme C.GUIDO PORTANELLI en date du 30 juin 2017 en page 16 registre n°2 :

*CE : Nous demandons à la commune et au bureau d'étude de se prononcer sur les raisons de leur choix de mettre en zone N cette partie de secteur du plan des pins sachant qu'une nouvelle construction à proximité a été réalisée et que les terrains sont viabilisés et proches du RD 21.*

14/Une Observation de M. BEDESCHI C. en date du 30 juin 20147 en page 17 du registre n° 2 :

*-CE il apparaîtrait que dans le PLU 80% de ces espaces sont en EBC selon les remarques de la DDTM services de l'Etat. Nous demandons à la commune s'il ne serait pas judicieux de les supprimer à cet endroit sous réserve de ne pas aller à l'encontre des grands principes de la DTA et des autres documents supra communaux et sachant qu'un projet de tout à l'égout a été programmé dans le secteur.*

15/ Une observation de M. FRANDON en page 20 du registre n° 2 en date du 30 juin 2017 :

*CE : Nous transférons cette demande auprès de la commune n'ayant pu repérer la parcelle 65*

**16/ Une observation de M. DALMASSO** en page 20 du registre n° 2 en date du 30 juin 2017 :  
*CE : Nous transférons cette demande auprès de la commune.*

**17/ Une observation de Mme FOULON Virginie** en page 3 registre n°1 en date du 23/05/17 et collé le 24/05/17 sur le registre (*dont copie du plan de zonage pour la parcelle 1115*).  
*CE : Nous demandons à la commune dans quelle mesure serait-il possible de réintégrer la propriété de Mme FOULON dans la zone UC au vu de sa construction qui se trouve très proche du bâti en zone UC et sous réserve de la vérification de la légalité de cette construction.*

**18/ Un dire de M. CAYUELA O. et L. et Mme RICHIER-CAYUELA R.** de 81 pages déposé le 30 juin 2017 relatif aux parcelles quartier Fumerai et Lavina à Peillon. (*texte repris partiellement sur les points considérés importants. Pour lire l'intégralité du courrier se reporter au courrier déposé en mairie de Peillon*)

*CE : Nous demandons à la commune :*

*-quelles sont les priorités à faire valoir à cet endroit au regard du SRCE, du SCOT et de la DTA qui définit ce secteur en tant que « secteur Urbain constitué ?*

*- de nous confirmer quelles sont les distances des constructions à respecter par rapport aux limites des propriétés ou bien par rapport à la limite de la zone UD vue en tant qu'unité foncière, et ainsi qu'il est dessiné dans le document production n°8 et défini en page 3 «...et les marges de recul à respecter constituant une entrave dirimante à l'utilisation du surplus... » » ?*

**19 /Une observation de M. Bruno FRERY**, Directeur de la cimenterie VICAT de la Grave de Peille en date du 30 juin 2017 en page 6 registre n°3 qui déclare déposer un dire (*texte repris partiellement sur les points considérés importants. Pour lire l'intégralité du courrier se reporter au courrier déposé en mairie de Peillon*) :

*CE : Nous remettons ces informations à la commune afin qu'ils puissent être informés de ces mises à jour à apporter au dossier de PLU.*

- **10.2 :Concernant les avis des personnes Publiques Associées,**

**1/ La DDTM des Alpes Maritimes souligne :**

- l'importance de produire un chapitre spécifique prenant en compte l'article L 151-4 du Code de l'Urbanisme, et concernant une justification très précise des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

*CE :Nous demandons à la commune de donner leur point de vue à ce sujet considérant que l'étude du PLU doit être la plus claire possible pour une bonne compréhension par le public.*

-Le PADD du projet de PLU n'aborde pas le sujet concernant les orientations générales pour les réseaux d'énergie.

*CE: Nous demandons à la commune de revoir précisément ce point particulier pour respecter l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme et de justifier leur choix.*

-IL est intéressant de s'interroger sur les conséquences d'une règle édictée concernant l'interdiction d'abattage d'arbre de haute futaie.

*CE : Nous demandons à la commune de donner son point de vue à ce sujet.*

-Concernant la continuité entre 2 parties de bâtiment, la liaison doit être assurée par des éléments construits créant de la surface de plancher. Un garage n'en assurerait donc pas la continuité ?

**CE : Nous demandons à la commune de répondre à cette interrogation afin de savoir si c'est une volonté de la commune ou bien une simple erreur d'appréciation.**

-La DDTM fait une remarque concernant la création de surfaces imperméables suite à l'aménagement de cheminements piétons, vélos et aires de stationnement en demandant **si des solutions alternatives existent** pour éviter les incidences potentiellement négatives.

**CE : Nous demandons à la commune de répondre afin de s'interroger sur de possibles autres mesures d'évitement**

-La DDTM demande à ce que soit revu l'article 1 Occupations et Utilisations du Sol Interdites **de la zone UE** car manque : - les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

**CE : Nous demandons à la commune de savoir si c'est une volonté de leur part liée peut-être au fait que dans la zone UE de Borghéas le terrain se trouve en zone NE du PPRN, ou bien un oubli, étant donné la vocation de cette zone dédiée aux activités économiques et artisanales.**

-La DDTM souligne qu'il y a trop d'espaces boisés classés sur le territoire communal (caractère forestier de plus de 80%)

**CE : Nous demandons à la commune d'analyser si des EBC, dans des endroits qui ne présentent pas d'intérêt particulier pour les conserver, pourraient être supprimés sur le territoire afin de sécuriser les lieux en créant des pistes de défense ou bassins incendie car le statut des EBC ne le permet pas.**

-La DDTM souligne une erreur de localisation concernant des terrains de tennis existants inclus dans la zone UC et qui étaient déjà situés en zone U (voir remarque de la DDTM paragraphe IV zone UC « Novaines inférieur »), et demande une justification de ce choix de l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains.

**CE : Nous demandons à la commune de nous donner des éclaircissements à ce sujet**

-Concernant l'optimisation du foncier constructible et l'urbanisation économe en espace de certains secteurs ouverts à l'urbanisation et évoqués par la DDTM,

**CE : en effet, pour renforcer la compatibilité avec le SCOT le PADD et les orientations de l'OAP St Thècle, il serait intéressant de revoir dans le détail (notamment les hauteurs, le CES et le coefficient d'espaces verts,...) le règlement des zones à densifier afin d'en tirer le meilleur parti et d'éviter ainsi au maximum le gaspillage des terrains constructibles. Nous demandons à la commune de se prononcer à ce sujet.**

-Sur la remarque de la DDTM concernant la zone UBs et au sujet de la possibilité de réalisation d'une aire de stationnement non mentionnée à l'article UB2 alors qu'existe un emplacement réservé n°11 destiné à cet équipement :

**CE : Nous demandons à la commune des éclaircissements à savoir si l'article UB 2 l'autorise ou bien si c'est un oubli de leur part.**

-La DDTM soulève une incohérence entre les droits à construire et l'augmentation totale du volume constructible supérieur à 50% dans le périmètre de la SMS de la zone UC de Sainte Thècle, et demande de revoir les article 9 et 10 de cette zone ou bien de majorer globalement les droits à construire de la zone UC pour pouvoir réaliser le programme de la SMS, sachant qu'une majoration de l'ensemble de la zone UC le sera pour toutes les zones et non seulement Sainte Thècle. .

**CE : Nous demandons à la commune des éclaircissements à ce sujet, ainsi que son avis sur l'option à prendre qui pourrait être la plus souhaitable pour réaliser le programme de la SMS à cet endroit**

-----0-----

### 10.3 : Autres Questions du CE suite analyse du dossier d'enquête publique :

⇒ Nous relevons dans le règlement du PLU en page 6 article 9 des Dispositions Générales « *Dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue* » la phrase : « ***Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique :*** »

***CE : Cette phrase, à notre avis, manque de clarté pour la bonne compréhension du public et mériterait des explications plus détaillées à savoir à quel document clair et précis il faudra se référer exactement avec des précisions sur la disposition la plus contraignante qui s'applique pour éviter de mauvaises interprétations. En effet, des personnes sont venues se renseigner à ce sujet ayant l'impression « d'un véritable parcours du combattant » pour lire le règlement en ne sachant plus quels étaient leurs droits de construire.***

***C'est pourquoi il serait intéressant d'avoir votre point de vue à ce sujet.***

-Concernant la zone UC dans le règlement du PLU soumis à l'enquête en page 27 article UC1 « *Occupations et utilisations du sol interdites* » : il est écrit :

***« Dans le secteur UCs : Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous : »***

Cette annotation est-elle vraiment nécessaire à partir du moment où tout ce qui est interdit dans la zone UC, ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières, l'est obligatoirement pour le secteur UCs s'il n'a pas été mentionné ? Dans ce cas le secteur UCs nommé « secteur » dans le règlement est-il un secteur à part entière indépendant de la zone UC et non un « sous- secteur », sachant qu'il est bien écrit dans le règlement en page 27 au début : « ***La zone UC comprend un secteur UCS...*** », ainsi qu'il est écrit également à l'article UC1 en page 27 « *occupations et utilisations du sol interdites* » :

***« Dans l'ensemble de la zone.... »?***

Nous signalons que cette question est la même pour le secteur UBs et en partie pour le secteur UAa et UAb.

-Concernant la zone UC à l'article UC2 « *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » il est écrit en page 28 : « ***Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage.*** »

***CE : Nous demandons d'éclaircir cette règle pour une meilleure compréhension de lecture et de recherche pour le public, ceci dans un souci de bonne interprétation du règlement proposé.***

-Le rapport de présentation page 102 au paragraphe 5.1 Risques et Nuisance sur le territoire énonce que ***la commune est soumise au risque incendie feu de forêt, compte tenu de l'étendue de ses zones boisées (71%). L'ONF a estimé à 199ha les zones à fort risque incendie sur le Peillon.***

En page 67 du même rapport, il est écrit pour les risques naturels que : « ***Aucun PPR contre les feux de forêt n'a été prescrit sur la commune, alors qu'elle est soumise à ce risque.*** »

***CE : Qu'a prévu la commune à ce niveau en complément de l'étude du PLU, qui se donne pour objectif de protéger les espaces boisés les plus significatifs en faveur de la Biodiversité, pour pallier à ce manque et au risque d'incendie sachant que le rapport de présentation indique en page 140 concernant les enjeux environnementaux que :***

***« le massif de Caussiniera-Pinea , au sud du territoire est constitué de forêts de conifères et forêts mélangées, et que sa principale problématique résulte dans sa vulnérabilité aux incendies de forêts », ainsi qu'en page 181 dans les évolutions probables des composantes environnementales :***

***« IL ressort du SRCAE que l'ensemble de la région est particulièrement sensible à l'augmentation des risques naturels liés au changement climatique. En première approche pour la commune cela concerne sans aucun doute : le risque incendie... » ?***

**2/ La commune de la Trinité lors de notre entretien le 9 juin 2017** a répondu que le 4 mars 2016 un courrier a été destiné à la mairie de Peillon dans lequel il était écrit qu'elle n'avait pas d'observation à émettre au PLU de PEILLON. La personne responsable du dossier ajoute également que le point sensible pour la commune de La Trinité a été de vérifier les zones naturelles limitrophes à la commune afin de



s'assurer de la bonne concordance entre les zones répertoriées, à savoir éviter une zone urbaine identifiée en limite de commune qui pourrait rendre le PLU incompatible avec la commune limitrophe en tant que zone naturelle.

De même concernant les emplacements réservés au niveau des accès desservant également les communes limitrophes, s'assurer de leurs concordances entre PLU, (à savoir par exemple des élargissements identiques).

**La commune de La Trinité apporte une attention particulière sur le fait que leur avis ayant été donné le 4 mars 2016, il est confirmé aujourd'hui dans le cas où le PLU depuis n'a pas évolué défavorablement par rapport à ce qui a été énoncé**

*CE : Nous demandons à la commune de Peillon de s'assurer et confirmer la bonne évolution de l'étude du PLU depuis le mois de mars 2016 allant dans le sens de l'observation de la commune de la Trinité.*

**3/ La DREAL UT 06 de Nice** lors de notre entretien du 9 juin 2017 attire notre attention sur la zone située au plateau de La Lare, à savoir quelle est la vocation d'urbanisme affichée dans le PLU et l'état de la règle de l'urbanisme communal associée au plateau de La Lare afin de s'assurer que le projet de PLU de la commune de Peillon permet de mettre en valeur les richesses minérales du sol et du sous-sol ; ceci dans l'objectif de ne pas faire barrière à tout porteur de projet ( entreprise ou opérateur économique) susceptible d'exploiter ces richesses.

*CE : Nous demandons à la commune de donner son avis à ce sujet*

#### **4/ L' Office national des Forêts :**

Nous avons eu un entretien avec le service de l'ONF qui souligne **l'inutilité** de conserver en Espaces Boisés Classés la forêt domaniale des Paillons et la forêt communale de Peillon car ces secteurs sont déjà soumis au régime forestier et la mise en place d'EBC à ces endroits font l'objet à leur avis d'une sur réglementation constituant également un verrou important pour des projets d'aménagement sur la commune.

*CE : Nous demandons à la commune d'étudier dans quelles mesures on pourrait supprimer ces EBC, voire partiellement si nécessaire, afin d'alléger les contraintes d'aménagements futurs et ne pas faire d'ajouts de réglementations sur ce plan, et déjà existantes dans ces secteurs.*

#### **5/ La Chambre d'Agriculture 06 :**

Nous avons eu un entretien avec le service Pôle Economie et Territoire le 4 juillet 2017 qui ont exprimé leur satisfaction sur l'accroissement des zones agricoles sur la commune de Peillon dans le projet de PLU considérant que le potentiel agricole sur l'ensemble du territoire a été avéré.

**La Chambre d'Agriculture reste également ouverte à toute sollicitation de la commune pour une étude supplémentaire dans un secteur à préciser afin de déterminer s'il y a du potentiel agricole.**

*CE : Nous demandons à la commune de Peillon leur point de vue à ce sujet, à savoir éventuellement d'étudier dans quels cas précisément il serait intéressant de réaliser ce type d'étude.*

Je vous remercie de bien vouloir me faire parvenir dans les délais cités en application de l'art R.123-18 du code de l'Environnement vos observations éventuelles.

Fait à Nice le 4 juillet 2017

Barbara JURAMIE

Commissaire Enquêteur





**Réponse en mémoire au PROCES VERBAL DE SYNTHESE  
des observations reçues du public lors de l'enquête publique du PLU de Peillon  
du 17 mai 2017 au 30 juin 2017**

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
Observations de la population	1 - 2	M. LANDRA, Sainte-Thècle Souhaite que ses parcelles B1114 et B363 soient reclassées en zone urbaine UC	Demande d'un zonage plus favorable		Accord de la Commune pour intégrer les parcelles B1114 et B363 (hors zone rouge du PPR) en zone UC.
	3	M. MARIA Sylvain, les Colettes à Borghéas inférieur Souhaite que sa parcelle C423 soit en partie reclassée en zone urbaine	Demande d'un zonage plus favorable		Il n'existe pas de voie d'accès à cette parcelle et une réponse favorable à cette demande renforcerait le mitage du territoire communal. Il n'est donc pas possible d'y donner suite.
	4 - 5	M. HEBRARD, Sainte-Thècle Souhaite que ses parcelles n°279, 282, 280, 277, 982 et 983 soient reclassées en zone urbaine	Demande d'un zonage plus favorable		Discontinuité de l'enveloppe urbaine existante associée au manque d'accès public. La Commune n'est pas favorable à classer ces parcelles en zone urbaine.

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
Observations de la population	6	M. ROBAUT, Borghéas Demande à ce que les règles d'implantation des constructions soient réduites concernant les zones UB et UC	Modification du règlement		Il s'agit d'une remarque intéressante, les règles de retrait en agglomération concernant les RD21 et ex-RD21 vont être revues. Un plan d'alignement pourra être proposé sur toutes les zones d'agglomération le long de la RD 21 et Ex RD 21.compte tenu de l'implantation existante des constructions.
	7	M et Mme MARIA André, Borghéas Souhaitent que les parcelles C n°1431, 311, 312, 313, 303, 300, 271, 272, 299 et 301 soient reclassées en totalité ou partiellement en zone urbaine	Demande d'un zonage plus favorable		La Commune précise que le projet de raccordement au réseau d'assainissement collectif ne concerne que les habitations existantes dans la future zone UC. Les parcelles concernées se trouvent en discontinuité au titre de la loi Montagne.

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
Observations de la population	8	M et Mme ZIZZO, Les Preisses Demandent à ce qu'une partie des parcelles n°1098 et 1100 soit intégrée en zone urbaine	Demande d'un zonage plus favorable		Accord de la Commune pour intégrer les parcelles B1098 et B1100 en partie en zone urbaine.
	9	Mme PORTANELLI Simone ép. MARIA André Borghéas Propriétaire des parcelles C1431, 311, 312 et 313 Demande à ce que ces parcelles soient classées constructibles	Demande d'un zonage plus favorable		La construction située sur la parcelle C1431 est classée en zone urbaine ; le reste des terrains sont en discontinuité vis-à-vis de l'urbanisation existante.
Observations de la population	10	Mme GRECO, Les Mazues Demande l'intégration de 250 m <sup>2</sup> de son terrain en zone urbaine	Demande d'un zonage plus favorable		Accord de la Commune pour intégrer cette partie de parcelle en zone urbaine.
	11	M BERINGHIER, Borghéas supérieur, route du Serin Demande à ce que ses parcelles C314 et C1189 soient classées en zone urbaine	Demande d'un zonage plus favorable		Une partie de la parcelle C1189 est classée en zone urbaine UC. Le reste des parcelles est maintenu en zone N. Il est rappelé que le projet de raccordement au réseau d'assainissement



Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
					collectif ne concerne que les habitations existantes.
Observations de la population	12	M. MOKRANE, Borghéas Propriétaire des parcelles C93, 98 et 99 conteste le choix de localisation de l'emplacement réservé relatif à la création d'un cheminement piétonnier sur son terrain et propose d'autres solutions	Opposition à la création d'un emplacement réservé n°10		La Commune précise qu'au POS, un emplacement réservé destiné à la réalisation d'une voirie de desserte était déjà matérialisé. Le projet ayant évolué, il ne s'agit plus que d'un cheminement piétonnier. De plus, dans le cadre du permis de construire accordé à Monsieur MOKRANE, celui-ci s'était engagé à rétrocéder à la Commune le terrain nécessaire à l'emprise du projet, selon le prix fixé.
	13	Mme GUIDO/PORTANELLI Charlotte, Plan des Pins	Demande d'un zonage plus favorable		Accord de la Commune pour intégrer les parties

4

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
		Demande à ce que ses parcelles C403, 406, 1303, 1304, 1305, 1306 et 1308 soient classées en zone urbaine			bâties de ces parcelles (C403, C1305, C1306) compte tenu de la continuité d'agglomération au vu des récentes constructions réalisées sur les terrains voisins (parcelle C412).
Observations de la population	14	M BEDESCHI, Les Nartas, Borghéas Demande à ce que ses parcelles n°266, 267, 268 et 269 soient classées constructibles	Demande d'un zonage plus favorable		Discontinuité de l'enveloppe urbaine existante. Une réponse favorable à cette demande renforcerait le mitage du territoire communal. Il n'est donc pas possible d'y donner suite.
Observations de la population	15	M FRANDON, Les Preisses A noté la fermeture à l'urbanisation d'une partie de son terrain mais souhaite avoir ses parcelles B65 ou B66 constructibles.	Demande un report de constructibilité		Initialement classées en zone NB au POS, la parcelle B65 ainsi qu'une partie de la parcelle B66 sont classées en zone UD au PLU.

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
	16	M DALMASSO, Les Mazuès Souhaite construire une annexe (piscine ou garage) en zone N, en continuité de son habitation, localisée quant à elle en zone urbaine	Demande de droit à construire ou de modification de zonage		La parcelle en question n'étant pas bâtie, la réalisation d'annexes n'est possible. Elle est en revanche permise en zone UD.
	17	Mme FOULON, Sainte-Thècle Souhaite que sa parcelle B1115 soit classée en zone urbaine.	Demande d'un zonage plus favorable		Accord de la Commune pour intégrer la parcelle B1115 en zone UC.
Observations de la population	18	M CAYUELA O. et Mme RICHIER-CAYUELA, quartier Fumerai et Lavina Demandent la réintégration en zone urbaine des parcelles initialement en zone UD au POS	Demande d'un zonage plus favorable	Continuité écologique	Une partie des parcelles A637 et A641 est classée en zone urbaine. La Commune n'est pas favorable à étendre davantage l'enveloppe urbaine, au regard de la discontinuité avec l'urbanisation existante.
	19	M. FRERY, Cimenterie VICAT Observations relatives au rapport de présentation	Corrections à apporter au rapport de présentation		La Commune prend en compte les différentes remarques.

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
Avis des Personnes Publiques Associées	1	<p><b>DDTM des Alpes-Maritimes</b></p> <p>Il est demandé à la commune de donner son point de vue sur la question de la justification des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace, au regard des objectifs de consommation fixés par le SCOT, considérant que l'étude du PLU doit être la plus claire possible pour une bonne compréhension par le public.</p>	Explication du document		Un chapitre sera rédigé sur ce point.
		<p>Il est demandé à la commune de revoir précisément le point des réseaux d'énergie dans le PADD pour respecter l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme et de justifier son choix.</p>	Compléments au document		Un projet photovoltaïque est à l'étude. Il s'agit d'un aménagement à long terme.
		<p>Il est demandé à la commune de donner son point de vue sur</p>	Explication du règlement		Les arbres de haute futaie seront déplacés ou



Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
		la règle relative à l'interdiction d'abattage d'arbres de haute futaie.			remplacés. Aucune interdiction d'abattage ne sera précisée. En revanche, un nouvel article dans les dispositions générales sera créé à cet effet.
		Il est demandé à la commune de répondre à l'interrogation relative à la continuité entre 2 bâtiments afin de savoir si c'est une volonté de la commune ou bien une simple erreur d'appréciation.	Explication du règlement		La phrase relative au principe de liaison sera supprimée du règlement.
		Il est demandé à la commune de répondre afin de s'interroger sur de possibles autres mesures d'évitement par rapport à la création de surfaces imperméables.	Compléments au document		Des compléments seront apportés par rapport aux solutions alternatives qui pourront être proposées.
Avis des Personnes Publiques Associées	1	Article UE1 Il est demandé à la commune si le fait de ne pas interdire	Explication du règlement		L'interdiction de toute forme de camping et de caravanage sera ajoutée au

8

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
		l'accueil de campeurs et de caravanes en zone UE est une volonté de sa part liée peut-être au fait que dans la zone UE de Borghéas le terrain se trouve en zone NE du PPRN, ou bien un oubli, étant donné la vocation de cette zone dédiée aux activités économiques et artisanales.			règlement de la zone UE.
Avis des Personnes Publiques Associées		Il est demandé à la commune d'analyser si des EBC, dans des endroits qui ne présentent pas d'intérêt particulier pour les conserver, pourraient être supprimés sur le territoire afin de sécuriser les lieux en créant des pistes de défense ou bassins incendie car le statut des EBC ne le permet pas.	Espaces Boisés Classés		Les EBC présents au sein des forêts régies par le régime forestier seront revus, et le cas échéant, supprimés.
		Il est demandé à la commune des éclaircissements au sujet de	Choix de zonage		Il s'agit d'un terrain communal qui pourrait

9

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
		l'ouverture à l'urbanisation envisagée au niveau des tennis existants.			accueillir un projet d'intérêt général.
		Pour renforcer la compatibilité avec le SCOT le PADD et les orientations de l'OAP St Thècle, il serait intéressant de revoir dans le détail (notamment les hauteurs, le CES et le coefficient d'espaces verts,...) le règlement des zones à densifier afin d'en tirer le meilleur parti et d'éviter ainsi au maximum le gaspillage des terrains constructibles. Il est demandé à la commune de se prononcer à ce sujet.	Explication / modification du règlement		La Commune a choisi d'augmenter le coefficient d'emprise au sol de Saint Thècle sur le secteur UCa, tout en restant en cohérence avec les perspectives de croissance annoncées dans le PADD.
		Il est demandé à la commune des éclaircissements à savoir si l'article UB 2 autorise la réalisation d'aires de stationnement en zone UBs ou bien si c'est un oubli de sa part.	Explication / modification du règlement		L'aménagement d'aire de stationnement sera autorisé par le règlement de la zone UB (secteur UBs).

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
		Il est demandé à la commune des éclaircissements au sujet de l'incohérence relevée concernant les droits à construire dans la SMS n°1, ainsi que son avis sur l'option à prendre qui pourrait être la plus souhaitable pour réaliser le programme de la SMS à cet endroit.	Explication / modification du règlement		La SMS n°1 est intégrée dans le secteur UCa avec une emprise au sol de 20%.
Questions du Commissaire Enquêteur	/	La phrase « <i>Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique</i> » manque de clarté pour la bonne compréhension du public et mériterait des explications plus détaillées à savoir à quel document clair et précis il faudra se référer exactement avec des précisions sur la	Explication du règlement		A titre d'exemple, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue indique qu'en dehors des secteurs urbanisés, une bande de recul non aedificandi sera demandée sur chaque rive des cours d'eau et vallons naturels. Cette règle s'appliquera dans les zones



Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
		disposition la plus contraignante qui s'applique pour éviter de mauvaises interprétations. En effet, des personnes sont venues se renseigner à ce sujet ayant l'impression « d'un véritable parcours du combattant » pour lire le règlement en ne sachant plus quels étaient leurs droits de construire. C'est pourquoi il serait intéressant d'avoir le point de vue de la commune à ce sujet.			inscrites en réservoirs de biodiversité en plus du règlement du PLU. Et dans la cas où le règlement soit plus permissif, c'est la règle de l'OAP, plus contraignante qui s'appliquera.
Questions du Commissaire Enquêteur	/	L'annotation « <i>Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous</i> » est-elle nécessaire ?	Modification du règlement		L'annotation est nécessaire, la Commune ne souhaite pas modifier le règlement.
	/	Il est demandé à la commune d'éclaircir la règle « <i>Les occupations et utilisations du</i>	Explication du règlement		Aucune construction n'est permise au sein des secteurs concernés par des

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
		<i>sol admises dans la zone doivent s'implanter hors des éléments de paysage identifiés sur le plan de zonage</i> » pour une meilleure compréhension de lecture et de recherche pour le public, ceci dans un souci de bonne interprétation du règlement proposé			éléments de paysage.
Questions du Commissaire Enquêteur	/	Qu'a prévu la commune à ce niveau en complément de l'étude du PLU, qui se donne pour objectif de protéger les espaces boisés les plus significatifs en faveur de la Biodiversité, pour pallier à ce manque et au risque d'incendie sachant que le rapport de présentation indique en page 140 concernant les enjeux environnementaux que : « le massif de Caussiniera-Pinea, au	Prise en compte du risque incendie		Les futures implantations urbaines ont été définies en évitant les secteurs de fort aléa incendie, afin de ne pas augmenter la vulnérabilité. La Commune précise que la carte ainsi que la liste des Servitudes d'Utilité Publique mentionnent la protection relative aux forêts communales et domaniales (A1).

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
		sud du territoire est constitué de forêts de conifères et forêts mélangées, et que sa principale problématique résulte dans sa vulnérabilité aux incendies de forêts », ainsi qu'en page 181 dans les évolutions probables des composantes environnementales : « Il ressort du SRCAE que l'ensemble de la région est particulièrement sensible à l'augmentation des risques naturels liés au changement climatique. En première approche pour la commune cela concerne sans aucun doute : le risque incendie... » ?			
Avis des Personnes Publiques Associées	2	<b>Commune de la Trinité</b> Il est demandé à la commune de Peillon de s'assurer et	Choix de zonage		La Commune le confirme.

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
		confirmer la bonne évolution de l'étude du PLU depuis le mois de mars 2016 allant dans le sens de l'observation de la commune de la Trinité.			
	3	<b>DREAL UT06</b> Il est demandé à la commune de donner son avis au sujet de la zone du plateau de La Lare.	Compléments du document		Le Plateau de La Lare est préservé et inscrit en zone naturelle N. En effet, il s'agit d'un site essentiel pour la recharge des nappes, en particulier en matière d'infiltration des eaux puisque à travers ces plateaux calcaires, les infiltrations alimentent les sources.
Avis des Personnes Publiques Associées	4	<b>ONF</b> Il est demandé à la commune d'étudier dans quelles mesures on pourrait supprimer des EBC concernant des boisements	Espaces Boisés Classés		La Commune a revu la délimitation des Espaces Boisés Classés (EBC) au sein du périmètre de la forêt domaniale. Ainsi seront soustraits aux EBC les

15

Indications données par le commissaire enquêteur dans son PV du 4 juillet 2017					Indications données par la Commune en réponse
Types d'observations	Numéro d'observation	Analyse synthèse	Principaux thèmes dégagés	Autres items évoqués	
		soumis au régime forestier, voire partiellement si nécessaire, afin d'alléger les contraintes d'aménagements futurs et ne pas faire d'ajouts de réglementations sur ce plan, et déjà existantes dans ces secteurs.			secteurs de Terra Blanca, du Brauschet et des Bouisses.
Avis des Personnes Publiques Associées	5	<b>Chambre d'agriculture 06</b> Il est demandé à la commune son point de vue sur le fait que la Chambre d'Agriculture se dit ouverte à toute sollicitation de la commune pour une étude supplémentaire dans un secteur à préciser afin de déterminer s'il y a du potentiel agricole.	Compléments du document		La Commune prend acte de cette observation.



## 11/ VISITE DES SECTEURS CONCERNES PAR LE PLU DE PEILLON

Nous nous sommes rendus sur les lieux en compagnie d'un élu de la mairie de Peillon et de la personne responsable en charge de l'urbanisme **le mercredi 5 juillet 2017 à 9h** afin de mieux se rendre compte des terrains faisant l'objet d'une modification de zone dans le PLU par rapport au POS actuel, et suite aux demandes et observations des personnes propriétaires concernées par le projet.

- Nous avons demandé à visiter le secteur de St Thècle au niveau du chemin communal les parcelles actuellement enclavées dans le hameau au niveau inférieur Ouest et qui ne sont pas desservies par un accès voiture mais par un accès piéton sur le canal de St Thècle, et nous avons pu nous rendre compte qu'il n'y avait effectivement pas d'embranchement de la déviation ni du RD 21 à cet endroit, et que cela constituait un réel problème tant pour la commune que pour les propriétaires, vu la morphologie des terrains, leur situation en contrebas de la RD 21, et le tissu urbain ancien existant du hameau. Cette situation crée une incompatibilité avec l'objectif de densifier le secteur et donc une incohérence avec les orientations du PLU.

- Nous sommes allées visiter le secteur UD projeté au PLU « Fumerai –Lavina ». Il nous a été précisé par les personnes compétentes de la commune que cette zone est en fait une zone d'urbanisation future en attente d'urbanisation de la zone UD définie. Nous en concluons qu'il pourrait donc être possible de demander l'ouverture à l'urbanisation pour étendre cette zone avec des constructions nouvelles une fois que les extensions à l'intérieur de la zone UD délimitée au PLU seront réalisées.

- Nous nous sommes rendus dans le secteur zone UC :
  - quartier « les Preisses -Est» pour comprendre la morphologie des terrains à cet endroit en zone UC et ceux à proximité intégrés en zone N.
  - quartier « les Preisses Ouest » où dans la zone N délimitée au PLU les responsables de la mairie de Peillon soulignent que dans cette zone il n'y a plus vraiment de potentiel agricole avéré .

- Nous avons visité le secteur le SERIN à BORGHEAS SUPERIEUR pour lequel il nous a été confirmé par la mairie qu'un projet d'assainissement était prévu pour les habitations existantes incluses dans la zone UC. La route menant à ce quartier n'est actuellement pas conforme car très difficilement accessible pour la sécurité pompiers. Certains terrains ne peuvent donc s'ouvrir à l'urbanisation pour le moment par mesure de sécurité selon les dires de la commune, et la possibilité d'extension à cet endroit est donc bloquée temporairement le temps d'équiper correctement et conformément le secteur. Les terrains qui se trouvent dans les Espaces boisés classés à cet endroit de l'autre côté de la route ne sont pas raccordables dans l'immédiat avec le projet d'assainissement envisagé.

- Nous avons visité le secteur du Plan des Pins et nous nous sommes aperçue que le plan de zonage mis au dossier de PLU n'était pas à jour sur le plan cadastral car une maison jumelée est actuellement en construction sur le secteur avec apparemment un permis de construire accordé par la mairie de Peillon selon les dires des élus de la mairie. Cette construction change la lecture du plan car elle constitue une continuité du bâti à cet endroit et semble rentrer dans les méthodologies d'application de la loi montagne pour les extensions du bâti étant donné que trois maisons se trouvent à proximité les unes des autres sur un plan linéaire.

**Le corridor écologique à respecter dans le SRCE, vu la configuration des sols sur place, serait également plus approprié à faire passer aux abords du vallon plutôt qu'au milieu du secteur Plan des Pins.**

- Nous nous sommes rendus dans le secteur UBa de BORGHEAS sur le parking pour voir le vallon de Rayani Il y a un emplacement réservé à cet endroit pour lequel le propriétaire impacté par cet

emplacement est au courant selon les dires de la commune car un accord aurait été officialisé avec la commune.

○ Nous avons continué notre visite à pied le long du secteur sur la RD 21 en sortant du parking, et avons pu constater effectivement que la route se trouve à proximité d'une zone rouge tout le long à cet endroit, ce qui rend difficile, voire impossible, les constructions et extensions avec les règlements imposés par rapport à la RD 21 à l'article UB6 de la zone UB.

## 12/ AVIS ET REPOSES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR AUX OBSERVATIONS ET AUX DIFFERENTS COURRIERS

### 12.1 : Avis suite à la réponse de la commune de Peillon au procès-verbal de synthèse :

Les réponses de la commune aux différentes observations émises nous sont apparues satisfaisantes dans l'ensemble, cependant nous relevons qu'il est fait référence à un secteur UCa qui prend en compte une emprise au sol plus importante. Ce secteur n'apparaît pas dans l'étude du PLU actuellement et va donc être créé suite aux observations des personnes Publiques Associées émises. Nous demandons à la commune de préciser dans son document d'explication l'apparition de ce nouveau secteur et de l'intégrer dans son règlement à savoir si ce secteur sera un secteur indépendant à part entière ou bien un « Sous-secteur » de la zone UC.

Pour répondre à l'ensemble des personnes intéressées ayant écrit par courrier, et dans le registre d'enquête publique :

Une réunion au service Urbanisme de la mairie de Peillon a eu lieu le 7 juillet 2017 en présence :

-du Commissaire Enquêteur,

-de M. le Maire de Peillon, d'un élu et du responsable de l'Urbanisme

-de la personne responsable accompagnante de la mairie de Peillon pour le bureau d'études qui a travaillé sur le PLU de Peillon,

afin d'obtenir une explication plus approfondie sur les demandes formulées.

De cette discussion, il ressort :

### 12.2 : Réponses du CE aux observations, mail et courriers écrits et annexés au registre d'enquête

#### • **Propriétés de M. LANDRA et Mme FOULON :**

La propriété de M. Landra n'est pas construite et se situe dans une zone à vocation urbaine UD au Plan d'Occupation des Sols entre une habitation côté Sud et côté Ouest, et un accès visible sur le plan de zonage côté Est soumis au dossier de PLU objet de la présente enquête publique.

La route permettant d'accéder correctement et en toute sécurité selon le SDIS à la propriété fait donc **l'objet d'une coupure d'urbanisation dans le plan, et c'est au vu du contexte actuel** que :

⇒ **U/** Nous recommandons la commune de revoir la délimitation de La zone A dans le secteur Sainte Thècle en suivant la **limite naturelle existante** Nord-Ouest du chemin d'accès à la propriété de M. Landra, **ou du moins en partie afin d'y exclure les zones rouges**, sous réserve de garder un bon équilibre entre densification et espaces agricoles à maintenir dans le PLU et d'un potentiel agricole réellement avéré. La position de cette parcelle correspond à notre avis à l'objectif d'aménagement de l'OAP qui vise à densifier certaines poches d'habitat en proposant des règles de constructibilité plus fortes dans les secteurs à proximité des accès.

⇒ Cet alignement par rapport à la route permettrait ainsi d'affirmer l'orientation du PLU et de son PADD qui est d'assurer un développement urbain maîtrisé et durable dans une zone déjà urbanisée en

cohérence avec une desserte et des équipements existants. Il est à noter que cette parcelle jouxte une zone qui correspond à une zone urbaine de densité moyenne assurant la transition entre l'urbanisation des hameaux et les quartiers d'habitat pavillonnaire.

**Concernant la propriété de Mme FOULON** qui bénéficie d'un terrain équipé déjà construit depuis longtemps et dont le bâti se trouve **mitoyen** aux autres habitations,

⇒ Nous recommandons la commune de revoir sa délimitation afin de l'inclure **en totalité** dans la zone UC considérant, à la lecture du plan de zonage, que cette parcelle devrait se trouver en secteur urbain pour une meilleure cohérence. De plus, cette parcelle jouxte une zone qui correspond à une zone urbaine de densité moyenne assurant la transition entre l'urbanisation des hameaux et les quartiers d'habitat pavillonnaire.

- **Propriété M. MARIA S.**

Ces parcelles, après analyse du dossier, sont enclavées et ne bénéficient donc pas d'une voie d'accès, de plus la propriété se trouve **dans la zone de protection paysagère définie par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) et le SCOT qui qualifient ce secteur comme un espace naturel à protéger. La zone N qui a donc été définie à cet endroit est compatible avec les orientations des documents supérieurs au PLU.**

De plus, les terrains se situent également sur la rive droite du vallon des Brausch et séparé des autres habitations (qui se trouvent en face de l'autre côté du vallon) par le cours d'eau qui fait office de coupure d'urbanisation et peut être considéré comme faisant partie de la trame bleue identifiée pour la préservation des espèces. Ce contexte topographique le rend isolé avec la prise en compte de la loi montagne à respecter.

*Cependant, nous conseillons M. Maria de se rapprocher de la commune pour étudier par quels moyens son terrain pourrait être désenclavé afin de faire respecter le code civil propre à cette situation et sécuriser ainsi son terrain avec un accès conforme à la sécurité incendie.*

- **Propriété M. HEBRARD**

Cette propriété se situe à l'extrémité de toutes les constructions situées le long du canal. La configuration de son terrain ainsi que l'implantation de l'habitation sur le plan de zonage du PLU est différente et la rend isolée par rapport aux autres habitations qui se trouvent dans le linéaire du canal. La zone UCs définie au Plan de zonage du PLU a été mise en place dans l'objectif de protéger les zones de captages pour l'approvisionnement en eau potable. **Cette zone a donc une priorité forte comme on peut le voir sur la carte de l'OAP en page 18**, et n'a pas vocation de favoriser de nouvelles constructions sur le secteur mais permet en contrepartie des extensions mesurées de l'existant (*article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »*).

Nous informons M. Hebrard que le règlement de la zone N à l'article 2 « *Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » permet également une extension mesurée de 30% concernant l'habitation mais pour des constructions disposant d'une surface de plancher d'au moins 50m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

- **Propriété M. ROBAUT C.**

.Des modifications dans le règlement sont proposées pour tout ce qui se trouve en agglomération.

En effet,

- l'article UB6 paraît très contraignant quant à son application dans le contexte actuel et pour nous être rendue sur place, la RD 21 se situe effectivement entre une zone rouge à certains endroits et du bâti en limite de route. ***Cette contrainte ajoutée à celle du PPR de la commune de Peillon ne permettra pas de remplir l'objectif d'urbanisation dense définie dans la zone UB,***

notamment le secteur de Borghéas qui en fait partie et constituant une zone de densification en raison de sa proximité avec les axes de communications.

- l'article UC 6 impose les mêmes contraintes et rend incohérent l'objectif de densification au vu de la morphologie de certaines parcelles trop étroites.

⇒ 2/ Nous recommandons **fortement** à la commune de revoir **dans la mesure du possible** (sachant que ces distances étaient déjà imposées au règlement du POS), son règlement en agglomération concernant la zone UB-UBa et la zone UC au niveau des retraits imposés à l'article 6 afin de ne pas rendre inconstructibles des terrains impactés par cette contrainte et favoriser ainsi la densification, voire forte pour certaines zones, visée de tous ces secteurs, et où la viabilité des réseaux qui se trouvent à proximité des routes doit également permettre l'ouverture à l'urbanisation. Cette recommandation à notre avis va dans le sens de la loi ALUR et permettrait de conforter l'objectif fixé par le PLU et expliqué à la page 300 du rapport de présentation « *la zone UB du PLU correspond à un objectif d'uniformité et de développement d'une urbanisation continue le long de la RD 21* ».

- **Concernant le courrier de Me Szeptowski pour les parcelles des époux MARIA :**

La délibération du Conseil municipal du 23 janvier 2017 au sujet de la réalisation de travaux d'extension du réseau d'assainissement à Borghéas Supérieur a été approuvée, selon les dires de la commune, dans l'objectif de desservir le hameau déjà constitué par des habitations sur les coteaux et non dans le but de désenclaver d'autres terrains.

Nous considérons donc que ce projet **est très compréhensible** car d'utilité publique pour le secteur urbain existant. De plus, les parcelles concernées par la demande ne comportent pas de construction sur le plan de zonage mis dans le dossier de PLU et **Une protection paysagère et environnementale a été imposée** à cet endroit par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) et par le SCOT (Communauté des communes du pays des paillons) confirmée par les services de l'état la DDTM lors de notre entretien du 19 juin 2017; par ailleurs cet espace a été localisé au titre de la loi Montagne, et le PLU doit respecter et tenir compte de ces dispositions. Aller à l'encontre des objectifs du PADD et des documents supra-communaux risquerait de compromettre la légalité du PLU.

- **Propriété ZIZZO-PARINI :**

Les parcelles concernées par la demande qui se trouvent en limite de la zone UC sont équipées d'un branchement assainissement et d'un accès direct sécurisé pour les pompiers. Cette délimitation pourrait donc être reconsidérée à notre avis au vu des équipements et un **accès conforme existant** qui identifie ces terrains comme urbanisables étant en plus à proximité d'autres constructions donc dans la continuité directe du bâti existant. De plus, ces parcelles jouxtent une zone qui correspond à une zone urbaine de densité moyenne assurant la transition entre l'urbanisation des hameaux et les quartiers d'habitat pavillonnaire.

⇒ 3/ Nous recommandons la commune, sous réserve du respect des procédés d'application de la loi montagne et sous réserve d'un équilibre à maintenir dans le PLU entre densification et espaces naturels à sauvegarder, de revoir la délimitation de cette zone UC au plus près de la route comme indiquée dans leur demande.

La position de cette parcelle correspond à notre avis à l'objectif d'aménagement de l'OAP qui vise à densifier certaines poches d'habitat en proposant des règles de constructibilité plus fortes dans les secteurs à proximité des accès.

- **Propriété Mme GRECO N.**

A la lecture du plan cette parcelle non construite jouxte directement les espaces boisés classés, et aux dires des personnes de la commune en charge du dossier le terrain n'a pas de topographie favorable étant très pentu à l'endroit où a été définie une zone N.

Cet endroit fait office également de zone tampon, à notre avis, et répondrait à la demande de l'ONF de ne pas négliger ces espaces qui sécurisent et protègent des incendies. En effet, dans le rapport de présentation il est stipulé que la commune est soumise au risque incendie feu de forêt (71% de la surface communale) compte tenu de l'étendue de ses zones boisées. : « ***En cas de densification urbaine aux abords des forêts domaniale et communale (forêt domaniale des Paillons et forêt communale de Peillon), l'ONF souligne que le projet urbain devra intégrer dans son périmètre une zone tampon à l'intérieur duquel s'appliquera la réglementation sur les OLD. La forêt relevant du régime forestier n'a pas en effet vocation à supporter sur son emprise les contraintes liées à l'application de la réglementation sur les OLD.*** »

De plus, il est évoqué dans l'étude un équilibre à maintenir entre les espaces urbanisés et **les espaces naturels à sauvegarder**, c'est-à-dire minéral / végétal, cette parcelle se trouvant coupée par la délimitation

de la zone UD qui correspond « à une zone d'habitat pavillonnaire discontinu, ayant une faible densité bâtie et dotée d'une valeur paysagère. ».

Des priorités sont donc à considérer à cet endroit afin de ne pas aller dans le sens contraire des grandes orientations de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) avec des projets de constructions moins denses dont l'objectif est de protéger le paysage et l'environnement : *réduction de l'emprise urbaine et densification des secteurs avec des règles fixées qui ne permettent pas un développement conséquent de l'urbanisation.*

Nous signalons à Mme Greco que l'article UD 10 autorise le développement des constructions en hauteur.

⇒ **4/** Cependant nous recommandons à la commune de porter une attention particulière et avec grande prudence à la demande de Mme Greco, et de voir dans quelles mesures les propriétaires peuvent accéder à leur demande sans porter atteinte à la sécurité de leurs biens par rapport aux EBC ni de perturber l'équilibre à sauvegarder entre les espaces naturels et les espaces urbains de la commune.

- **Propriété de M. BERINGHIER.**

**La situation particulière de M. Beringhier nécessite de se rapprocher de Monsieur le Maire de Peillon pour résoudre, traiter et analyser son dossier de demande de constructibilité déposé en mairie et qui aurait été accordé par la commune, car si des droits de constructibilité sont acquis, le propriétaire peut et doit les faire valoir,** mais cela ne concerne pas l'objet de notre enquête publique qui est de donner un avis sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peillon et non de contrôler au cas par cas les mises en conformités des demandes de constructibilité déposées en mairie.

Les terrains concernés sur lesquels aucune construction n'est indiquée sur le plan de zonage soumis au dossier d'enquête publique **se trouvent en partie (car petite partie en zone UD) dans la bande naturelle paysagère à protéger selon les grandes orientations de la DTA et du SCOT confirmée par les services de l'état la DDTM lors de notre entretien du 19 juin 2017; par ailleurs cet espace a été localisé au titre de la loi Montagne, et le PLU doit respecter et tenir compte de ces dispositions que nous considérons d'Intérêt Général pour l'ensemble du territoire communal.**

. Une partie de ces parcelles se situe également dans la zone UC du quartier le SERIN -Borghéas Supérieur pour lequel un projet d'extension de l'assainissement collectif a en effet été envisagé à cet endroit (voir délibération municipale du 23 janvier 2017), mais dont l'objectif est de desservir le secteur déjà bâti. Lors de notre réunion avec les personnes de la mairie en charge du dossier il nous a été précisé également que ce projet d'extension de l'assainissement n'avait pas pour objectif de s'étendre au-delà de la zone UC programmée, les autres terrains se situant en zone N au PLU.

Concernant les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il est bien précisé dans le document que les dispositions d'aménagement contenues à l'intérieur de ces OAP restent schématiques avec donc une portée réglementaire limitée à des orientations qui servent de cadre d'organisation et non de délimitations précises au cas par cas. La référence aux OAP se conçoit donc comme un guide de l'aménagement, et la carte de la page 5 des OAP se trouve dans la partie introduction du document se concentrant en priorité sur le secteur de Sainte Thècle. La carte de la page 13 des OAP se trouve dans la partie Thématique et définit de façon plus détaillée les éléments de la trame verte et bleue du SRCE.

La route qui dessert les terrains à cet endroit n'est pas conforme à la sécurité incendie et donc difficilement praticable.

⇒ **5/** Nous recommandons à ce sujet la commune et son bureau d'études de porter une attention particulière aux différentes cartes soumises dans le dossier de PLU concernant leur bonne mise à jour et concordance entre elles afin qu'il n'y ait pas d'erreur d'interprétation possible par le public.

- **Propriété M. MOKRANE :**

Selon les dires de la commune, lors de notre réunion avec les personnes en charge du projet et suite à la remise de notre procès-verbal, le propriétaire de la construction impactée serait au courant de ce projet depuis son achat. Des accords auraient été pris entre lui et la commune au sujet de l'emplacement réservé n° 10 « création d'un cheminement à Borghéas-largeur de 1.30m , longueur 85m ».le chemin existe depuis longtemps mais doit faire l'objet d'un élargissement et aménagement.



L'emplacement réservé destiné à desservir la partie supérieure de Borghéas **nous apparaît d'utilité publique puisqu'il permettra de relier correctement le bas et le haut de Borghéas vers le parking.**

Il nous a été signalé par la commune qu'un recalibrage du vallon a déjà eu lieu

⇒ **6/** Nous recommandons donc à la commune d'être particulièrement attentif lors de l'aménagement du chemin prévu de ne pas porter préjudice à la structure du vallon bétonné, **et sous réserve de respecter le règlement du PPR de la commune par rapport aux exhaussements du sol et par rapport à la zone indiquée sur l'emplacement de ce chemin.**

- **Propriété M. BEDESCHI C. :**

Les parcelles de M. Bedeschi se trouvent en zone Espaces boisés classés dans le POS et ces zones EBC sont restées telles quelles dans le PLU.

-Au sujet du projet de tout à l'égout, nous renvoyons à la réponse qui a été donnée pour l'observation n° 11 registre 2. Ces parcelles ne se situent pas dans le secteur du projet d'assainissement.

-Concernant la densification des coeurs de village elle correspond aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale inscrits dans le rapport de présentation en page 250, à savoir :

« **favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs constitués.** » Le SCOT est un document supra communal qui s'impose au PLU

Les terrains de la famille Bedeschi dans le document des OAP page 13 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » se trouvent dans les corridors et les réservoirs de biodiversité de la trame verte à préserver. Cette carte des OAP constitue une référence et un guide incontournable pour la délimitation des secteurs.

- **Propriété de M. FRANDON :**

La parcelle n° 65 n'a pu être correctement repérée par la commune le numéro n'étant pas inscrit sur le plan du POS. La parcelle n° 58 passe en zone N et la parcelle n° 66 se trouve en zone UD du PLU. Nous invitons M. Frandon à se rapprocher de la commune, service urbanisme, pour de plus amples explications sur les possibilités de bâtir et se référer au règlement de la zone définie par le PLU.

- **Propriété Mme CANE :**

Cette propriété est délimitée pour environ 2/3 en zone UC et 1/3 en zone N qui se trouve en zone bleue inondation au PPRI. Pour être allée sur place avec la mairie, la partie des terrains situés en zone UC du PLU est très pentue et difficilement favorable à une construction tandis que la partie située en zone N présenterait des caractéristiques plus favorables en apparence.

Etant donné que :

- la zone UC délimitée à cet endroit au PLU est une zone urbaine à caractère de densité moyenne, et dont l'objectif est de renforcer la structure urbaine existante et permettre des extensions pour une densification conséquente,

-les terrains sont viabilisés avec une petite construction, un accès et jouxte un lotissement de plusieurs villas.

⇒ **7/** Nous recommandons à la commune et à son bureau d'étude de revoir la délimitation de ce secteur à cet endroit et d'étudier en particulier le cas de Mme Cané **pour savoir quelle solution technique serait la plus favorable pour remplir l'objectif de la densification de la zone UC**, son terrain se retrouvant divisé en deux zones, une partie de la propriété se trouvant en zone UC avec une configuration en pente, une autre partie se trouvant en zone N avec un sol relativement plat mais dans une zone bleue inondable avec un règlement sur la constructibilité beaucoup plus contraignant.

- **Propriété M. DALMASSO**

Les terrains concernés se trouvent en zone N secteur Mazuès. A la lecture du plan cette parcelle non construite jouxte directement les espaces boisés classés.

Cet endroit fait office également de zone tampon, à notre avis, et répondrait à la demande de l'ONF de ne pas négliger ces espaces qui sécurisent et protègent des incendies. En effet, dans le rapport de présentation

il est stipulé que la commune est soumise au risque incendie feu de forêt (71% de la surface communale) compte tenu de l'étendue de ses zones boisées. : « ***En cas de densification urbaine aux abords des forêts domaniale et communale (forêt domaniale des Paillons et forêt communale de Peillon), l'ONF souligne que le projet urbain devra intégrer dans son périmètre une zone tampon à l'intérieur duquel s'appliquera la réglementation sur les OLD. La forêt relevant du régime forestier n'a pas en effet vocation à supporter sur son emprise les contraintes liées à l'application de la réglementation sur les OLD.*** »

De plus, il est évoqué dans l'étude un équilibre à maintenir entre les espaces urbanisés et **les espaces naturels à sauvegarder**, c'est-à-dire minéral / végétal, cette parcelle faisant partie de la trame verte, réservoirs de biodiversité à préserver et à restaurer (page 13 carte des OAP) et à proximité de la zone UD qui correspond « ***à une zone d'habitat pavillonnaire discontinu, ayant une faible densité bâtie et dotée d'une valeur paysagère.*** ».

Des priorités sont donc à considérer à cet endroit afin de ne pas aller dans le sens contraire des grandes orientations de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) avec des projets de constructions moins denses dont l'objectif est de protéger le paysage et l'environnement : *réduction de l'emprise urbaine et densification des secteurs avec des règles fixées qui ne permettent pas un développement conséquent de l'urbanisation.*

- **Propriété de Mme GUIDO-PORTANELLI C.**

Lors de notre réunion avec les services de l'urbanisme et M. le Maire de Peillon, et pour être allée sur place nous rendre compte de la situation, nous avons appris qu'effectivement une nouvelle construction était en train de se réaliser à proximité de la parcelle de Mme Guido, donc la parcelle voisine.

Cette nouvelle configuration change à notre avis les données au niveau de la délimitation des secteurs, et **surtout concernant les modalités d'application de la loi Montagne, la nouvelle construction se trouvant très proche des autres constructions voisines.** Ce bâti n'apparaît pas sur le plan de zonage du PLU soumis au dossier d'enquête publique et fausse la délimitation du secteur en zone N :

⇒ **8/** C'est pourquoi, au vu de la loi Montagne, les habitations ne se trouvent plus en discontinuité les unes des autres, et nous recommandons la commune de revoir la délimitation de sa zone pour étendre son secteur UD à ces constructions repérées **au plus près du bâti**, pour ne pas aller à l'encontre du principe de protection paysagère de la DTA et laisser des espaces de respiration correspondant à la trame verte. Nous rappelons à la commune que le Plan des Pins fait l'objet d'une protection paysagère par les services de l'Etat et que **cette situation constatée ne doit en aucun cas être en incompatibilité avec les documents supérieurs.** Nous demandons donc à la commune de vérifier dans un même temps dans quelle mesure cette propriété et les propriétés voisines pourraient rester en zone N sans porter atteinte au dernier permis de construire accordé dans cette zone afin de ne pas entacher la légalité du PLU par rapport aux documents supra-communaux.

- **Propriété M. CAYUELA-RICHIER**

Nous rappelons que l'objet de l'enquête publique est de donner un avis sur le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peillon et notre mission n'est donc pas de contrôler au cas par cas les mises en conformités des demandes de constructibilité déposées en mairie.

La DTA a repéré le secteur Lavina Fumerai comme étant un secteur urbain constitué dans le dossier de PLU rapport de présentation page 44, **mais cela sous-entend dans la zone déjà bâtie car l'échelle de la carte ne nous permet pas de définir l'exacte délimitation de la zone UD**, ces parcelles étant desservies par un accès et implantées de chaque côté de la route qui fait office de coupure d'urbanisation, par les équipements nécessaires ainsi qu'un réseau public d'assainissement d'après le document fourni par leur Conseil. Nous signalons qu'il est écrit dans le rapport de présentation à propos des objectifs de la Directive territoriale d'Aménagement « *...dans un souci de gestion économe de l'espace, les extensions de l'urbanisation dans la frange sud de la zone Montagne doivent s'effectuer prioritairement dans les secteurs déjà équipés, au moins partiellement* ».

Nous rappelons que le règlement de la zone UD indique à l'article UD7 que « *les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5m* », et que « *les bâtiments annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives...* ».

Cependant, l'article UD 9 précise que « *l'emprise au sol maximale des constructions sur chaque unité foncière est fixée à 10%* », et l'article UD 10 précise : « *La hauteur des constructions...ne pourra excéder 7 mètres.* ». L'emprise et la hauteur définie dans le règlement ne nous semble pas suffisante, bien qu'il est écrit dans le rapport de présentation en page 334 que « *la densité est légèrement augmentée entre le POS et le PLU-environ 1.6 fois...* » au regard des objectifs fixés pour la densification et la maîtrise de l'étalement urbain, ce qui limite à notre avis les droits à construire dans cette zone où un réel potentiel foncier existe. Les modalités d'application de la Loi Montagne à cet endroit, selon les dires de la commune lors de notre réunion de remise de notre procès-verbal, ne permettraient pas de développer pour le moment l'urbanisation dans son prolongement, et une coupure d'urbanisation vers l'est est présente dans la carte de la DTA, étant précisé qu'à cet endroit le secteur semble être susceptible d'être urbanisé sous réserve d'une bonne lecture de la carte car l'échelle étant très petite 1/30000è et sans confirmation d'un écrit littéral (carte n° 20 DTA secteur des Paillons et la Banquière). Nous pourrions donc supposer que l'ouverture à l'urbanisation serait susceptible d'être possible à cet endroit mais dans un avenir proche ?.

La zone UD correspond à un secteur d'urbanisation discontinu avec une faible densité du bâti et **dotée d'une valeur paysagère** et sont conditionnées par le principe de continuité/discontinuité défini par la loi Montagne, alors que la zone UC correspond à un secteur d'urbanisation à densité moyenne. Le secteur de Lavina Fumerai (secteur LAUNA dans le rapport de présentation page 326) ne présente pas pour le moment au vu des constructions existantes un contexte à caractère d'urbanisation dense bien que les réseaux et la viabilité soient existants.

Cet endroit est donc effectivement propice à notre avis à l'urbanisation de ce secteur dans le futur mais devra cependant laisser d'importants espaces de respiration pour respecter le maintien et développement de la biodiversité.

Nous sommes favorable au développement de l'urbanisation de ce secteur mais de préférence en plusieurs étapes et qui serait contenue dans un premier temps à l'intérieur de la zone UD pour maîtriser l'étalement urbain qui ne correspond pas aux objectifs du PADD :

«... la zone UD participe aux orientations du PADD : Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et développer la ville sur la ville-délimiter des secteurs UD en cohérence avec les dispositions de la loi Montagne- réduction de l'emprise urbaine et densification des secteurs... »,

et **dans l'attention toute particulière qui doit être portée à la biodiversité définie dans les cartes du SRCE** étant donné que Peillon est concerné dans son ensemble par une sous-trame de milieux forestiers avec réservoir de biodiversité ayant **pour objectif de remettre en état optimal les réservoirs de biodiversité.**

⇒ **9/** C'est pourquoi nous recommandons à la commune et son bureau d'études :

-Soit de porter une attention particulière à la demande des propriétaires concernant la possibilité de revoir la délimitation de la zone UD, **sous réserve des caractéristiques paysagères repérées et en tenant compte bien sûr des capacités d'accueil actuels et futures du PLU**, et qui apparaîtrait comme étant une solution **en indiquant des éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme** afin de préserver les trames vertes identifiées,

-Soit, dans le cas où les distances entre les constructions seraient trop importantes, de conserver la zone UD au plus près du bâti et en attente de densification ultérieure pour permettre la remise en état optimale de la biodiversité à proximité et dans une phase future le possible développement à l'extension de l'urbanisation. Ces deux suggestions permettraient à notre avis de maintenir un équilibre minéral/végétal recherché dans ce secteur.

⇒ **10/** Nous recommandons à la commune, **sous réserve également de rester cohérent avec les capacités d'accueil du PLU en terme de potentiel de développement urbain de la commune et donc du calcul de la loi ALUR en cohérence avec les objectifs de préservation du paysage et de l'environnement**, de redéfinir au mieux ses règles de hauteur et d'emprise au sol de la zone UD à cet endroit pour éviter le gaspillage de terrains dont le potentiel foncier nous semble avéré. Nous ajoutons que cela équivaut également pour d'autres zones repérées au PLU qui présenteraient les mêmes similitudes.

- **Propriété de M. FRERY**

Concernant les observations très techniques apportées par le Directeur de la Cimenterie VICAT :

⇒ **11/** Nous recommandons la commune et son bureau d'études de revoir en conséquence son rapport de présentation du PLU en fonctions des informations nouvelles relatées afin de mettre à jour le document. Cette recommandation équivaut également aux remarques faites par la DDTM et concernant le rapport de présentation qui comporte certaines incohérences dans les explications à corriger au chapitre du contexte socio-économique. (relire les remarques de la DDTM à ce sujet)

### 12.3: Avis du CE suite aux Avis des PPA

- **Concernant l'avis de la DDTM de Alpes Maritimes,**

-Les remarques très pertinentes de la DDTM des alpes maritimes ont attiré notre attention, et notamment sur le fait que l'Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale du CGEDD (Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable) concernant son analyse sur l'évaluation environnementale doit apparaître dans le dossier du PLU de Peillon.

**Nous avons vérifié que cet avis qui est tacite avait bien été mis dans le dossier PPA par la commune de Peillon.**

-Au sujet du régime législatif et réglementaire auquel est dorénavant soumis le PLU de Peillon, **nous prenons acte** du fait que la commune n'a pas opté pour les nouvelles dispositions qui modernisent et modifient la forme et le contenu du PLU. De ce fait, le PLU reste donc soumis aux dispositions des articles R 123-1 à 14 dans leur rédaction antérieure.

- L'analyse du PLU concernant les objectifs du PADD en matière de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain explique bien à notre avis les choix retenus avec des éléments concrets en terme de chiffrage comme :

- volonté de la commune de réduire la consommation de 30% de l'espace minéralisé par habitant dans le PLU, (p269 rapport de présentation)
- ou bien une meilleure répartition de la typologie urbaine avec 20% de petits collectifs, 40% d'habitat intermédiaire, 40% d'habitat individuel (p269 rapport de présentation).

⇒ **12/** Cependant la DDTM souhaiterait un chapitre spécifique plus complet à ce sujet. Nous suggérons à la commune de Peillon de développer les objectifs prévus au PADD en rajoutant le plus d'éléments concrets pour appuyer cette orientation n° 6 du PADD.

-Concernant l'inventaire à établir dans le rapport de présentation des capacités de stationnement de tous véhicules et des possibilités de mutualisation, le PLU doit respecter l'article L 151-4 du Code de l'urbanisme qui le précise. En effet, le rapport de présentation doit obligatoirement établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et de possibilités de mutualisation de ces capacités

⇒ **13/** Nous avons pu observer que le rapport de présentation en page 32 donne des éléments à ce sujet mais il faudrait effectivement donner plus de précisions sur le type d'aires de stationnement (par ex : type parc public ou autre...) et analyser les capacités de mutualisation (parking multimodal) en optimisant le nombre de place en fonction de l'utilisation qui en sera faite. Il faudrait préciser également sous quelles formes se différencient les places identifiées (comme par exemple un parc ou bien en longueur proche des services, gare, etc...). Nous recommandons la commune de Peillon de suivre la remarque de la DDTM à ce sujet en mentionnant cet inventaire dans le rapport de présentation du PLU.

-Concernant la remarque faite par les services de l'ETAT sur la création de surfaces imperméables suite à l'aménagement de cheminements piétons, vélos et aires de stationnement en demandant **si des solutions alternatives existent** pour éviter les incidences potentiellement négatives, nous n'avons pas vu dans l'étude de possibles mesures d'évitement à ce sujet bien que le document sur les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP énoncent en page 10 dans ses objectifs d'aménagement que



l'orientation pour le stationnement sera de « Favoriser la perméabilité du tissu urbain en utilisant des techniques favorisant l'infiltration des eaux pour les emprises de stationnement ».

⇒ **14/** Nous recommandons à la commune d'être plus précis dans leur étude quant à ces techniques concernant la perméabilité au niveau des mesures d'évitement à prendre en compte.

-Il a été suggéré par les services de l'ETAT de se référer au règlement de l'OAP à l'article 2 du règlement des zones dans lesquelles l'article 13 renvoie à l'OAP c'est-à-dire au règlement de l'article 9 Titre 1 des Dispositions Générales.

⇒ **15/** Nous recommandons à la commune de suivre cette suggestion afin d'affirmer correctement la nécessité de prendre en compte les orientations de l'OAP dans le règlement, du fait que c'est l'article 1 et 2 qui gèrent les constructions et non l'article 13 qui gère les espaces libres .

-Concernant l'article 11 « aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » des zones UE,UB,UC,UD, la DDTM ainsi que le STAP a recommandé de préciser les matériaux employés pour les murs de soutènement et les clôtures, à savoir en imposant des pierres du pays ou un enduit.

⇒ **16/** Cette recommandation nous apparaît intéressante pour ce qui est de la composition des murs en pierre du pays pour rappeler les restanques traditionnelles et nous encourageons cette initiative de porter attention à la bonne insertion paysagère des constructions en zone UE-UB-UC-UD. Ce rajout à l'article 11 vaudrait d'ailleurs également, à notre avis, pour la zone UT-la zone A- la zone N.

-Concernant la zone UT et les Parcs résidentiels de loisirs :

⇒ **17/** Nous recommandons de revoir les autorisations de l'article 1 de la zone UT, remarque soulevée par la DDTM dans son analyse, car il n'apparaît pas cohérent en effet d'interdire la réalisation de parcs résidentiels de loisirs alors que la zone a une vocation purement touristique.

-Concernant « une coquille » relevée par la DDTM,

⇒ **18/** nous recommandons de revoir la règle relative aux mouvements de sol qui est édictée 2 fois à l'article 2 de la zone UT. IL pourrait être supprimé à notre avis en page 47 du règlement : «*Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'occupations et d'utilisations du sol admises dans la zone* »

-Concernant la remarque soulevée par la DDTM au sujet de la hauteur des constructions à l'article 10 de la zone UT secteur UTa, la prescription de cette règle comporte effectivement une erreur technique dans les hauteurs définies qui ne règlemente pas la hauteur d'autres bâtiments non interdits par le règlement :

⇒ **19/** Nous recommandons de revoir cet article en limitant à 7m.la hauteur à toutes les constructions avec une hauteur possible à 9m uniquement pour les hôtels qui font l'objet de la vocation de la zone UTa, et selon la suggestion de la DDTM

-La DDTM a relevé la non existence d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif qui doit figurer dans l'annexe sanitaire et au PLU, et souligne la nécessité de cette carte pour vérifier les demandes de permis de construire :

⇒ **20/** Nous recommandons à la commune de faire figurer cette carte dans l'annexe sanitaire pour respecter l'article L 2224-10 du Code général des Collectivités Territoriales et pour la bonne analyse des futurs permis de construire à délivrer.

⇒ **21/** Nous recommandons le bureau d'étude pour une meilleure compréhension et interprétation du PLU de suivre et mettre en application les suggestions de la DDTM et du STAP au sujet :

- De l'enrichissement des fiches relatives aux éléments remarquables dans les annexes du règlement
- De la lisibilité des limites des éléments de paysage à accentuer dans le document graphique



- Du remplacement des fiches annexées au dossier de PLU par les fiches actualisées et jointes par la DDTM, et des corrections techniques à apporter concernant le plan des servitudes d'utilité publiques (annexe 7b) et le document graphique
- De la modification de la carte ou suppression de la mention à faire en page 15 du PADD au sujet de la mention « *modifier la carte par rapport à la zone UBa* »(ou sinon intégrer cette éventuelle modification)
- De certaines définitions à revoir dans le lexique produit au PLU dans les Dispositions Générales du règlement

-La DDTM dans ses observations a soulevé la nécessité de rester en cohérence entre le Plan de Prévention des Risques naturels, le règlement, et le plan de zonage, et de respecter l'Avis de la CDPENAF :

- **1/** Nous mettons une réserve suite à l'avis de la CDPENAF du 6 décembre 2016, et sur la nécessité de rester très attentif à garder une cohérence entre les différents documents valant servitude d'utilité publique en redéfinissant au mieux les limites des zones UE-UD(extrême Sud-Ouest petite partie zone rouge)-UC (petite partie Sud-Est zone rouge avec bâti dense) et qui englobent les zones rouges « **Risque Fort Inondation** », mais sans porter atteinte au règlement en zone rouge qui « *autorise sous certaines conditions édictées à l'article III.2 des aménagements ou des extensions.* »

- **22/** Nous recommandons pour garder une bonne cohérence avec ces documents opposables de revoir la rédaction de l'article 2, selon les indications des services de l'ETAT, des zones qui rappellent les prescriptions du PPR mouvements de terrain et/ou du PPR inondations

-La DDTM soulève la nécessité de respecter les orientations du SCOT en compatibilité avec la DTA des Alpes maritimes dans le secteur de « Châteauvieux » et « Plan des Pins » en délimitant la zone U à cet endroit au plus près du bâti existant. Etant donné qu'il est précisé que : « **Cette observation concerne la légalité du PLU, et qu'en conséquence, sa prise en compte dans le PLU qui sera approuvé est impérative** ».

⇒ **2/** En effet, le secteur « Châteauvieux et « Plan des Pins » est considéré dans le document du SCOT comme un espace tampon à protéger, ces espaces verts étant une traduction des espaces naturels protégés de la DTA et du SCOT.

Nous émettons donc une réserve à ce sujet afin de rester compatible avec ces documents supra communaux, et donc délimiter au plus près du bâti.

- **Concernant les remarques de l'ABF STAP Alpes MARITIMES (Architecte des Bâtiments de France) :**

-Suite à la remarque de l'Architecte des Bâtiments de France au sujet de la définition de la pleine terre dans le lexique du règlement du PLU, nous soulignons la nécessité de revoir cette définition qui ne nous apparaît effectivement pas cohérente telle qu'elle est définie dans le règlement car la notion de « Pleine terre » inclut le fait que le terrain naturel n'est pas interrompu par une construction dans le sens de sa profondeur et qu'il n'y a donc pas de dimensionnement à respecter sur une quelconque épaisseur.

⇒ **23/** Nous recommandons la commune de revoir la définition des espaces de pleine terre, ainsi qu'il est exposé dans la remarque du STAP afin d'avoir une explication et lecture claire des surfaces à prendre en compte dans le calcul des espaces végétalisés et espaces Pleine terre, et éviter la trop grande imperméabilisation des terrains voués à la construction.

⇒ **24/** Recommandation également pour « les espaces dits végétalisés » (article 13 des différentes zones) et à définir dans le lexique du règlement du PLU en suivant la suggestion de la DDTM.

⇒ **25/** Nous recommandons de préciser la couleur des piscines comme l'indique l'Architecte des Bâtiments de France pour respecter la bonne insertion globale de ces constructions dans le paysage

- **Concernant les remarques du Conseil Départemental (DGA)**

-Le Conseil Départemental insiste sur la nécessité de réaliser les continuités vers Blausasc et Cantaron-Drap afin de valoriser les déplacements à vélos le long de l'axe RD 21 et d'inclure la dimension cyclotouristique dans le PLU.

En effet, le rapport de présentation développe un petit paragraphe à ce sujet en page 183 du rapport (4.7 Transports et déplacements), en page 204,221,262,264,280 et 367 au sujet des emplacements réservés et celui concernant la création d'une contre allée sur la RD 21 au niveau de St Thècle, mais il serait intéressant effectivement d'intégrer et de développer le sujet du déplacement sur le plan du tourisme vert ainsi qu'il est indiqué dans l'orientation n° 3 et n°4 du PADD :

« *Conforter le rôle économique et social communal et Garantir une mobilité et un mode de vie durables* »

⇒ **26/** C'est pourquoi nous recommandons fortement la commune de Peillon d'intégrer dans son PLU la dimension « cyclotouristique » en continuité avec la halte ferroviaire de St Thècle afin de garder une bonne compatibilité avec le PADD en répondant à cette orientation

- Le Conseil Départemental soulève une erreur à corriger

⇒ **27/** *De l'environnement : gestion des déchets, risque incendie.*  
« *Modifier la phrase en bas de la page 3 concernant dans l'annexe sanitaire les emballages ménagers recyclables : Ils sont transférés sur Drap, puis triés par l'entreprise Valéor (Pizzorno) de Carros.* »

-----0-----

### **13/ CONCLUSIONS MOTIVEES**

#### ⇒ **Concernant la présentation du dossier d'enquête :**

Le dossier de présentation nous apparaît clair et bien organisé avec des chapitres précis aux illustrations nombreuses et explicatives en tant que support graphique à l'étude.

Nous avons relevé quelques incohérences dans les explications comme par exemple en page 22 contexte socio-économique : « *le secteur de la construction est le moins représenté...Le nombre d'emplois dans les secteurs de l'administration et de l'industrie continuent d'augmenter...il en est de même pour le secteur de la construction avec + 200%...* »

⇒ **28/** Nous recommandons au bureau d'étude de revoir et éventuellement de corriger cette appréciation en apportant de nouvelles précisions.

Le cadre juridique qui entoure l'élaboration du PLU a été respecté à notre avis avec la prise en compte de l'évaluation environnementale à l'article L 121-10 et la procédure chronologique au niveau du déroulement de l'analyse à l'article R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme et concernant les six parties de l'étude ; à savoir :

-Le Diagnostic Territorial- L'Etat Initial de l'Environnement- Les Incidences Prévisibles de la mise en œuvre du PLU-Les explications des choix retenus pour le PADD - l'Evaluation et le Suivi des résultats de l'application du PLU- Le Résumé non technique de l'évaluation environnementale.

L'étude du PLU a évalué les incidences Natura 2000 en respectant l'article R 414-23 du Code de l'Environnement. La carte de présentation de ces sites est très claire et explicite sur les distances d'éloignement par rapport à la commune

L'étude prend en compte également l'ensemble des documents supra communaux et reste compatible avec les grands principes de la DTA .

⇒ **Au sujet des avis des Personnes Publiques associées** au projet du PLU de Peillon, il aurait été intéressant d'avoir l'Avis développé de la Communauté de commune du pays des Paillons sur le projet d'élaboration du PLU de Peillon car non seulement Peillon fait partie de cette communauté, mais également la structure géographique du pays des Paillon présente une très forte sensibilité environnementale ; c'est pourquoi nous avons pris contact avec la communauté de communes du pays des paillons pour avoir plus d'informations concernant leur point de vue qui reste favorable au projet.

Il en a été de même pour la DREAL UT 06 au sujet de la sécurité industrielle bien que le rapport de présentation du PLU souligne qu'il n'est pas recensé de sources de pollution industrielle des sols sur la commune ce type d'entreprise étant en cessation d'activité, et la carrière Vicat située également au-dessus du quartier des Novaines ne présente pas de risque technologiques identifiés par la Préfecture des Alpes maritimes.

Les services de la DDTM ont été particulièrement attentifs et précis sur l'analyse du PLU de Peillon et ont émis plusieurs remarques que nous avons trouvées très pertinentes et que nous recommandons à la commune de suivre.

⇒ **Concernant le règlement :**

IL ne remet pas en cause dans son ensemble les documents supra-communaux qui y sont liés, cependant lors de notre entretien avec les services de l'Etat à ce sujet il nous est apparu que certaines modifications devaient être apportées pour améliorer le contenu et permettre une meilleure compatibilité avec les grands principes de la DTA et les orientations du PADD.

⇒ **Concernant les secteurs urbanisables :**

Le secteur de Sainte Thècle est à considérer selon l'étude du PLU comme un espace stratégique de développement urbain avec une vocation résidentielle, et respecte la Loi ALUR qui a pour objectif la densification urbaine des quartiers pour éviter l'étalement urbain, mais cet objectif parfois ne correspond pas à certaines réalités morphologiques, comme dans le cas du secteur de Sainte Thècle **Où des parcelles sont littéralement enclavées**. Nous en concluons qu'il n'y a donc pas de cohérence entre une politique urbaine de densification et la réalité sur le terrain à cet endroit.

Une étude en amont ne nous semble pas suffisamment menée concernant des emplacements réservés à prévoir pour le désenclavement des parcelles et une application correcte de la loi ALUR.

⇒ **29/** Nous recommandons la commune d'analyser s'il existe des solutions techniquement réalisables pour créer une desserte publique à toutes les propriétés enclavées car nous estimons que c'est à la municipalité d'avoir la volonté d'organiser l'aménagement du secteur pour rester cohérent avec les objectifs des zones définies notamment dans ce cas avec la zone UC Sainte Thècle.

Dans le cas d'une impossibilité de créer un accès, bien que dans l'observation de M. HEBRARD nous soulignons qu'il est indiqué « *que les propriétaires de cette zone ont aménagé une voie sur des parcelles appartenant partiellement au département des Alpes Maritimes pour accéder à leurs maison* » :

⇒ **30/** Nous recommandons à la commune :

-Soit de mettre les terrains inaccessibles en zone N étant donné qu'il est précisé dans le rapport de présentation

-en page 173: «... Cette zone est située en entrée Ouest du hameau, sur des terrains relativement plats et où l'agriculture est encore très présente »

-en page 149 : constats : *Bâti aéré...Enjeux : Densifier, tout en maintenant une trame urbaine aérée* ».

-soit d'appliquer une servitude selon les caractéristiques paysagères sur les parcelles enclavées en zone UC par des éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme ; ce qui serait moins contraignant que l'application d'une zone N à cet endroit et permettrait de maintenir un équilibre végétal avec un patrimoine vert, espace de respiration, au cœur du hameau, mais cela nécessitera alors une remise en cohérence avec le règlement des OAP la densification en résultant étant plus limitée.

Une suggestion pour conclure,

ne serait-il pas intéressant que la commune se penche plutôt sur l'étude d'une urbanisation en bordure de la RD 21 avec toutes les sécurités qui s'imposent et en partenariat avec le département afin de remplir l'objectif de densification des hameaux et rester cohérent avec les orientations de la DTA qui précise en page 43 « *que dans un souci de gestion économe de l'espace, les extensions de l'urbanisation dans la frange sud de la zone montagne doivent s'effectuer prioritairement dans les secteurs déjà équipés...sont*

concernés en tant que secteurs urbanisés et leurs extensions : les bourgs et villages...intégrant les hameaux... » ?

⇒ **Concernant le secteur UCs :**

⇒ **31/** Nous recommandons à la commune et son bureau d'études de bien redéfinir le secteur UCs en tant que secteur indépendant à part entière ou bien en tant que sous-secteur afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté à ce niveau ni de mauvaise interprétation; ce qui ne paraît pas très évident à la page 323 du rapport de présentation comparé au règlement page 27. **Nous signalons que cette recommandation l'est également pour les autres zones qui comporteraient cette ambiguïté.**

⇒ **Concernant les Espaces Boisés Classés:**

-1/ Nous avons eu un entretien avec le service de l'ONF qui souligne **l'inutilité** de conserver en Espaces Boisés Classés la forêt domaniale des Paillons et la forêt communale de Peillon car ces secteurs sont déjà soumis au régime forestier et la mise en place d'EBC à ces endroits font l'objet à leur avis d'une sur réglementation constituant également un verrou important pour des projets d'aménagement sur la commune.

Monsieur le Directeur adjoint de l'Agence Territoriale des Alpes maritimes et du Var confirme cette remarque et ajoute que le régime forestier s'applique à travers un statut juridique fort sur la préservation foncière avec un maintien de l'état boisé qui est l'objectif prédominant.

2/Une deuxième observation, lors de notre entretien avec le service de l'Agence Territoriale, indique que tous les projets d'extensions doivent tenir compte de la réglementation sur les **OLD** (Obligations légales de débroussaillage, les zones de débroussaillage ne devant pas s'appliquer sur les forêts qui relèvent du régime forestier mais sur l'emprise foncière du projet d'extension. Ces forêts ne doivent donc pas être impactées et une zone tampon verte doit être créée évitant ainsi les enveloppes urbaines à proximité de terrains relevant du régime forestier.

**« En cas de densification urbaine aux abords des forêts domaniale et communale (forêt domaniale des Paillons et forêt communale de Peillon), l'ONF souligne que le projet urbain devra intégrer dans son périmètre une zone tampon à l'intérieur duquel s'appliquera la réglementation sur les OLD. La forêt relevant du régime forestier n'a pas en effet vocation à supporter sur son emprise les contraintes liées à l'application de la réglementation sur les OLD. »**

-3/ le régime forestier est une servitude d'utilité publique et le PLU doit le prendre en compte au titre des servitudes d'utilité publique.

⇒ **32/** Il est donc recommandé d'obtenir une carte de situation des forêts relevant du régime forestier et de l'intégrer au PLU

Nous pouvons constater effectivement à la lecture du plan de zonage que les espaces EBC couvrent une très large partie du territoire (*80% de ces espaces sont en EBC selon les remarques de la DDTM services de l'Etat*). ce qui risque en effet d'être un blocage et très contraignant pour des projets d'aménagement envisagés par la commune, pour créer une exploitation forestière ou bien une piste de défense pour la sécurité incendie.

⇒ **33/** Nous recommandons, sous réserve de ne pas aller à l'encontre des grands principes de la DTA et des autres documents supra communaux comme le SCOT, de revoir la quantité à déterminer des EBC sur le territoire communal de Peillon en privilégiant les endroits considérés comme utiles ou encore les boisements particuliers à conserver comme pour l'intérêt du paysage par exemple, et classer le restant en zone N sous réserve de ne pas changer l'économie générale du document.

La délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2011 a précisé « *qu'il conviendrait d'affiner le diagnostic pour ne retenir dans les EBC que les espaces de boisement ayant une forte valeur paysagère...* ». A ce titre il a été proposé par la commune, lors de notre réunion, de supprimer des EBC dans le secteur des MASSOURDES-TERRA BLANCA- LES BOUISSES.

⇒ **34/** Enfin, Nous recommandons à la commune la mise à jour de son plan de zonage sur l'ensemble du territoire communal conformément à la réalité des constructions présentes sur le terrain pour une juste application du PLU.

-----0-----



#### **14/ AVIS FINAL**

Dans l'ensemble les objectifs des documents supérieurs ont bien été respectés dans l'étude du PLU qui en a tenu compte en terme de gestion économe et rationnelle de l'espace, mais cependant quelques modifications de zonage s'imposent à notre avis par rapport à certaines évidences suite aux observations émises. Il va de soi que ces modifications ne pourront se réaliser que dans le cas d'une compatibilité avec les documents supérieurs et le SCOT en particulier pour lequel la commune de Peillon fait partie.

Le cadre juridique dans la procédure d'élaboration du PLU, à notre avis, a été respecté tout au long de l'étude, et le PLU a pris en compte l'évaluation environnementale et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) à travers son règlement qui lui permettront d'adapter des stratégies dans le présent et le futur en adéquation avec l'environnement existant, ceci dans l'objectif de toujours s'améliorer en collant le plus possible à la réalité du terrain (recenser, puis proposer). En effet, Il est important de ne pas négliger la clarté du document des OAP si des précisions supplémentaires sont à apporter, dans Le but d'apporter une vraie plus-value au PLU de Peillon.

L'objectif de densification des secteurs urbains doit être à notre avis plus volontariste dans le règlement propre à la zone car cet objectif est vertueux mais le règlement ne semble pas être à la hauteur avec des emprises au sol et hauteurs insuffisantes. Les services de l'Etat soucieux de l'utilisation de l'espace en terme de consommation économe soulignent également la nécessité d'optimisation de ces espaces à travers un règlement plus généreux en terme d'emprise des constructions.

Quelques erreurs de cartes qui ne sont pas en concordances ainsi que des erreurs d'analyses dans le contexte socio-économique du rapport de présentation méritent d'être corrigées pour une meilleure compréhension.

Dans son ensemble le rapport est clair, bien organisé à travers ses chapitres et bien détaillé malgré certains manques comme la description de trois hameaux qui semblent avoir été oubliés dans l'analyse urbaine par entité ; peut-être est-ce une volonté de la part des personnes en charge de l'étude mais dans ce cas il aurait été plus explicite de le signaler pour que le public puisse y trouver son compte.



Il semble également qu'il y ait quelques incohérences dans le rapport au sujet du PPR Inondation car il est écrit dans l'étude en page 152 du rapport de présentation que le sud du secteur est concerné **par un risque fort d'inondation lié au Paillon**, alors que dans les pages précédentes il est dit l'inverse page 100 « *la commune de Peillon ne fait pas partie d'un territoire à risques important d'inondation identifié dans le plan de gestion du risque inondation.* » IL serait donc cohérent de revoir cette traduction en rapport avec le PPRI de la commune

L'objectif de diminution de consommation des espaces a bien été traduit à notre avis dans le PLU de Peillon par rapport au POS avec l'effort de réutilisation des enveloppes urbaines déjà existantes et propres aux hameaux et autres secteurs parsemés à travers la commune, et non de favoriser le mitage dans les zones naturelles et agricoles.

Les personnes compétentes en charge du dossier ont établi un rapport sur une étude comparative entre POS et PLU qui montre clairement le bénéfice du PLU en terme de protection de certains espaces naturels et captage des sources, de densification et maîtrise de l'étalement urbain.



- ⇒ **Considérant d'utilité publique la mise en place d'un Plan Local d'urbanisme sur la commune de Peillon** qui permettra l'expression et la gestion d'une politique de développement durable
- ⇒ **Considérant** que le PLU de Peillon est en adéquation avec l'économie générale de son PADD et qu'il participe à la protection de la biodiversité sur son territoire,
- ⇒ **Considérant** que toutes les modalités qui ont permis l'élaboration du PLU sur la commune de Peillon ont respecté la procédure d'usage de sa mise en application
- ⇒ **Considérant que** la mise en place du PLU est approprié au contexte économique et urbanistique de la commune en constante évolution, et qu'il constitue un cadre d'application de qualité pour un projet d'aménagement et de développement durables
- ⇒ **Considérant que** le PLU de Peillon a pour objectif de participer à la réduction des objectifs de consommation d'espace en proposant de densifier des espaces déjà urbanisés et une mise en valeur d'espaces naturels et agricoles en intégrant des principes de continuités écologiques avec la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
- ⇒ **Considérant que** le PLU de Peillon dans sa programmation a tenu compte de l'évaluation environnementale qui s'impose à la commune et est compatible avec les documents supra-communaux qui s'imposent à lui,
- ⇒ **Considérant que tout ce qui a été constaté et mentionné dans notre rapport mérite considération et devra être évalué d'une façon drastique par les autorités compétentes responsables du projet.**



- ⇒ **VU**, les délibérations du Conseil Municipal de la commune de Peillon du 23 juin 2011- du 22 décembre 2015-du 13 octobre 2016
- ⇒ **VU**, les pièces du dossier d'enquête publique conformes à la législation en vigueur,

⇒ **VU**, l'Arrêté n° 2017/19-20 du 20 avril 2017 prescrivant l'enquête publique sur le projet du PLU

⇒ **VU**, le respect de l'article R 123-11 du Code de l'Environnement concernant la publicité de l'enquête, avec le certificat d'affichage, affichage par quartier et parutions de l'enquête publique dans les journaux légaux, ainsi que la parution de l'enquête sur le site internet de la ville conformes à la procédure.



**Nous, Commissaire Enquêteur missionnée pour donner son avis personnel sur le dossier d'enquête, émettons :**

**UN AVIS FAVORABLE**  
**AU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE PEILLON**

**ASSORTI DE/**

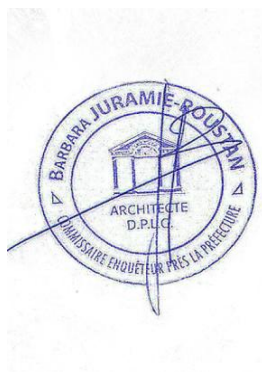
**2 RESERVES ET 34 RECOMMANDATIONS :**

**Ces Réserves et Recommandations  
sont relevées :**

- dans nos réponses aux observations du public
- dans nos conclusions motivées

Nous remettons notre rapport d'enquête publique ainsi qu'il est indiqué dans l'arrêté à :

- Monsieur le Maire de Peillon
- Monsieur le Président du tribunal Administratif de Nice



## **15/ PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER**

Nous donnons ci-après la liste des pièces constituant le dossier **d'Enquête Publique** concernant le projet d'élaboration du PLU de Peillon

### **DOSSIER D ENQUÊTE PUBLIQUE**

- **Le registre d'enquête publique n° 1 (pages 1 à 28 )**
- **Le registre d'enquête publique n° 2 (pages 1 à 28 )**
- **Le registre d'enquête publique n° 3 (pages 1 à 28 )**
- **Les courriers reçus par voie postale au nombre de 4**
- **Le courrier reçu par le site Internet de la mairie de Peillon (2 du même demandeur)**
- **Les Avis PPA de la commune sollicités pour le PLU**
- **Les documents remis par le public et qui n'ont pu être collés sur le registre**

### **PARUTION DANS LES JOURNAUX**

- Journal NICE-MATIN : samedi 29 avril 2017 : 1ere parution
- Journal NICE MATIN : jeudi 4 mai 2017 : complément d'information
- Journal NICE-MATIN : samedi 20 mai 2017 : 2<sup>ème</sup> parution
  
- Journal « Pays des Alpes Maritimes » : du 27 avril 2017 au 3 mai 2017 : 1ere parution
- Journal « Pays des Alpes Maritimes » : du 4 mai 2017 au 10 mai 2017 : complément d'information
- Journal « Pays des Alpes Maritimes » : du 11 mai 2017 au 17 mai 2017 : 2<sup>ème</sup> parution

### **PIECES DU PLU**

1. Rapport de présentation
2. PADD
3. Règlement
4. Plan de zonage 1/5000è
5. a) Emplacements réservés  
b) Emplacements mixité sociale
6. Règlement OAP
7. Servitudes d'utilité publique
- 7.a) Liste des servitudes d'utilité publique
- 7.b) Plan des servitudes
8. Droit de préemption urbain
9. Périmètre d'exploitation de carrière
10. Obligation débroussaillage
11. Annexes sanitaires :
  - 11a) Eau potable
  - 11b) Assainissement
  - 11c) Déchets
12. Inventaire éléments remarquables
13. Périmètre protection ressource en eau

## PIECES ADMINISTRATIVES/

-Délibérations

-Un Arrêté Municipal prescrivant l'enquête publique en date du 20 avril 2017 (2 exemplaires)

-Un Avis d'enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU format A2 jaune conforme aux dimensions en vigueur

-Un certificat d'affichage de l'enquête publique par quartiers

-les photos de constat d'affichages par quartiers (10)

-Une attestation de remise des observations écrites (procès-verbal de synthèse)

-Un certificat Administratif de fin d'enquête publique de la mairie de Peillon en date du 30 juin 2017

## AUTRES/

- POS DE PEILLON

Plan

Règlement

-BILAN CONCERTATION PUBLIQUE

RISQUES NATURELS

Plans

Règlements

CDPENAF Avis :

-ATTESTATION DE REMISE du procès-verbal de synthèse en mairie de Peillon. En date du 7 juillet 2017

